

# **PLAN OGÓLNY GMINY BOREK WLKP.**



**UZASADNIENIE  
CZĘŚĆ TEKSTOWA**

**2026**





SPIS TREŚCI

<b>1.</b>	<b>WPROWADZENIE .....</b>	<b>3</b>
1.1.	Podstawy prawne .....	3
1.2.	Zakres planu ogólnego gminy .....	3
1.3.	Podstawa formalna .....	4
<b>2.</b>	<b>UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY ORAZ SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM.....</b>	<b>5</b>
2.1.	Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.....	5
2.2.	Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego .....	9
2.3.	Formy ochrony przyrody .....	10
2.4.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.....	11
2.5.	Obszary gruntów zmeliorowanych.....	11
2.6.	Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy .....	11
2.7.	Strefy ochronne ujęć wody .....	12
2.8.	Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.....	12
2.9.	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi .....	12
2.10.	Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.....	12
2.11.	Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.....	13
2.12.	Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.....	13
2.12.1.	Obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków .....	13
2.12.2.	Obiekty i obszary zabytkowe ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków .....	15
2.12.3.	Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków .....	15
2.12.4.	Stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków.....	15
2.12.5.	Dobra kultury współczesnej.....	16
2.13.	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.....	16
2.14.	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne .....	16
2.15.	Obszary ograniczonego użytkowania.....	16
2.16.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji .....	16
2.17.	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji .....	16
2.18.	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją .....	17
2.19.	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.....	17
2.20.	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne.....	17
2.21.	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego .....	17
2.22.	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu .....	18
2.22.1.	Infrastruktura społeczna .....	18
2.22.2.	Infrastruktura transportowa.....	18
2.22.3.	Infrastruktura techniczna.....	18
2.23.	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe .....	19
2.24.	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.....	20
2.24.1.	Przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, polegające w szczególności na wskazaniu obszarów, które powinny pełnić przede wszystkim funkcje przyrodnicze .....	21



## PLAN OGÓLNY GMINY BOREK WLKP.

2.24.2.	Ocena przydatności środowiska – możliwości rozwoju i ograniczenia dla różnych rodzajów użytkowania i form zagospodarowania obszaru .....	23
2.24.3.	Ogólna ocena przydatności terenów dla różnych sposobów zagospodarowania.....	25
2.25.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową .....	26
<b>3.</b>	<b>CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE, W STREFACH WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ, ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ I ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ .....</b>	<b>28</b>
<b>4.</b>	<b>PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH I OKREŚLENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH .....</b>	<b>30</b>
4.1.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW).....	32
4.2.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) .....	32
4.3.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ) .....	33
4.4.	Strefa usługowa (SU).....	33
4.5.	Strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH).....	33
4.6.	Strefa gospodarcza (SP) .....	33
4.7.	Strefa produkcji rolniczej (SR).....	34
4.8.	Strefa infrastrukturalna (SI).....	34
4.9.	Strefa zieleni i rekreacji (SN) .....	34
4.10.	Strefa cmentarzy (SC).....	34
4.11.	Strefa górnictwa (SG) .....	34
4.12.	Strefa otwarta (SO) .....	35
4.13.	Strefa komunikacyjna (SK) .....	35
<b>5.</b>	<b>PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIANIA ZABUDOWY .....</b>	<b>35</b>
<b>6.</b>	<b>PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ .....</b>	<b>37</b>



## 1. WPROWADZENIE

### 1.1. Podstawy prawne

Zgodnie z art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) podstawowym aktem planowania przestrzennego sporządzonym dla obszaru całej gminy, z wyłączeniem morskich wód wewnętrznych oraz terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, jest plan ogólny gminy.

Plan ogólny gminy jest aktem prawa miejscowego, stanowiącym podstawę dla sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i ustalania decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji lokalizacji celu publicznego.

### 1.2. Zakres planu ogólnego gminy

Zgodnie z art. 13a ust. 4 w planie ogólnym gminy Borek Wlkp. określono strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne oraz obszary uzupełniania zabudowy i obszary zabudowy śródmiejskiej.

Zgodnie z art. 13c ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszar objęty planem ogólnym gminy Borek Wlkp. podzielono w sposób rozłączny na następujące strefy planistyczne:

- Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW),
- Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ),
- Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ),
- Strefa usługowa (SU),
- Strefa gospodarcza (SP),
- Strefa produkcji rolniczej (SR),
- Strefa infrastrukturalna (SI)
- Strefa zieleni i rekreacji (SN),
- Strefa cmentarzy (SC),
- Strefa górnictwa (SG),
- Strefa otwarta (SO),
- Strefa komunikacyjna (SK).

W planie ogólnym gminy Borek Wlkp. nie wyznaczono strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH) oraz.

W myśl przepisów art. 13b ustalenia planu ogólnego gminy określa się uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego, w tym w szczególności:

- 1) politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego;
- 2) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) znajdujące się na obszarze gminy:
  - a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
  - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
  - c) obszary gruntów zmeliorowanych,
  - d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
  - e) strefy ochronne ujęć wody,
  - f) obszary ochronne zbiorników wód śródładowych,
  - g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,



## PLAN OGÓLNY GMINY BOREK WLKP.

- h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
  - i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
  - j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
  - k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
  - l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
  - m) obszary ograniczonego użytkowania,
  - n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
  - o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
  - p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
  - q) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
  - r) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,
  - s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;
- 4) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
- 5) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;
- 6) opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska;
- 7) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zgodnie z art. 13h wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej. Część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego gminy Borek Wlkp. zawiera wyjaśnienie:

- 1) przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3;
- 2) przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy i obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym;
- 3) przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym;
- 4) sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b.

Część graficzna uzasadnienia planu ogólnego gminy Borek Wlkp. stanowi prezentacja graficzna:

- 1) danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1;
- 2) granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;
- 3) obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3.

### **1.3. Podstawa formalna**

Projekt planu ogólnego gminy Borek Wlkp. sporządzony został na podstawie Uchwały Nr II/8/2024 Rady Miejskiej Borku Wlkp. z dnia 13 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Borek Wlkp.

Plan ogólny gminy Borek Wlkp. sporządzony został w trybie określonym w art. 13i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538).



## 2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY ORAZ SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM

### 2.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Strategia Rozwoju Gminy Borek Wielkopolski na lata 2025-2034, przyjęta Uchwałą nr XVII/117/2025 Rady Miejskiej Borku Wlkp. z dnia 27 listopada 2025 r., określa następujące ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie:

- 1) Ograniczanie do niezbędnego minimum przeznaczania na cele nierolnicze gruntów rolnych o wysokiej waloryzacji przestrzeni produkcyjnej, strategicznych dla produkcji żywności, w szczególności w planie ogólnym i planach miejscowych – w planie ogólnym gminy Borek Wlkp. wyznaczono strefy planistyczne uwzględniające możliwość rozwoju rolnictwa, w tym strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy produkcji rolniczej (SR) i strefy otwarte (SO). W granicach lasów wyznaczono natomiast wyłącznie strefy otwarte (SO).
- 2) Opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów zabudowy wsi, przedsięwzięć wymagających zmiany funkcji i zmiany użytkowania terenu – w planie ogólnym gminy Borek Wlkp. wyznaczono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne w oparciu o kierunki zmian w przeznaczeniu terenów określone w dotychczasowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borek Wlkp., które stanowiło podstawę opracowania obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W planie ogólnym gminy Borek Wlkp., wyznaczając strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne, uwzględniono istniejącą zabudowę, obszary uzupełniania zabudowy oraz wnioski złożone do planu ogólnego w zakresie zgodnym z przepisami prawa, a także potrzeby rozwoju samorządu gminy.
- 3) Wyznaczenie i uzbrojenie terenów inwestycyjnych pod działalność gospodarczą – w planie ogólnym gminy Borek Wlkp. wyznaczono strefy usługowe (SU), strefy gospodarcze (SP) i strefy produkcji rolniczej (SR) dla rozwoju działalności gospodarczej.
- 4) Ochrona funkcjonowania i zachowania ciągłości systemu obszarów naturalnych powiązań przyrodniczych dolin rzecznych – w celu ochrony środowiska i jego zasobów, w tym ochrony powietrza, przyrody i krajobrazu, w granicach poszczególnych zasobów przyrodniczych związanych z użytkowaniem terenów w planie ogólnym gminy Borek Wlkp. wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte, ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a także oraz określono gminne standardy urbanistyczne z uwzględnieniem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych stref planistycznych.
- 5) Planowanie i budowa ścieżek rowerowych – w planie ogólnym gminy Borek Wlkp. w ramach wszystkich stref planistycznych ustalono możliwość wyznaczenia terenów komunikacji.
- 6) Rozwój miasta Borek Wielkopolski jako ośrodka wielofunkcyjnego – wzmocnienie funkcji usługowych, rozwój funkcji produkcyjnej, rekreacyjno-wypoczynkowej, mieszkaniowej i kulturowej poprzez wyznaczenie lokalizacji pod te funkcje i opracowanie planów miejscowych, a docelowo uzbrojenie terenów w niezbędną infrastrukturę techniczną – w planie ogólnym gminy Borek Wlkp. wyznaczono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne w oparciu o kierunki zmian w przeznaczeniu terenów określone w dotychczasowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borek Wlkp., które stanowiło podstawę opracowania obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W planie ogólnym gminy Borek



## PLAN OGÓLNY GMINY BOREK WLKP.

Wlkp., wyznaczając strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne, uwzględniono istniejącą zabudowę, obszary uzupełniania zabudowy oraz wnioski złożone do planu ogólnego w zakresie zgodnym z przepisami prawa, a także potrzeby rozwoju samorządu gminy.

- 7) Wzmocnienie funkcji usługowych o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym, w tym wspomagających funkcji usługowych i kulturowych na obszarach wiejskich – w planie ogólnym gminy Borek Wlkp. wyznaczono strefy usługowe (SU) dla rozwoju funkcji usługowych o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym.
- 8) Modernizacja infrastruktury drogowej – w planie ogólnym gminy Borek Wlkp. w ramach wszystkich stref planistycznych ustalono możliwość wyznaczenia terenów komunikacji.
- 9) Efektywny rozwój terenów zabudowanych poprzez ograniczenie zabudowy poza obręb struktur osadniczych. Planowanie dogęszczania zabudowy już istniejącej – w planie ogólnym gminy Borek Wlkp. wyznaczono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne w oparciu o kierunki zmian w przeznaczeniu terenów określone w dotychczasowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borek Wlkp., które stanowiło podstawę opracowania obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W planie ogólnym gminy Borek Wlkp., wyznaczając strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne, uwzględniono istniejącą zabudowę, obszary uzupełniania zabudowy oraz wnioski złożone do planu ogólnego w zakresie zgodnym z przepisami prawa, a także potrzeby rozwoju samorządu gminy.
- 10) Tworzenie wewnętrznego systemu terenów przyrodniczo czynnych, łączących gminę z obszarami o wysokich walorach przyrodniczych w oparciu o istniejące tereny lasów, dolin rzecznych i zbiorników wodnych – w celu ochrony środowiska i jego zasobów, w tym ochrony powietrza, przyrody i krajobrazu, w granicach poszczególnych zasobów przyrodniczych związanych z użytkowaniem terenów w planie ogólnym gminy Borek Wlkp. wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte, ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a także oraz określono gminne standardy urbanistyczne z uwzględnieniem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych stref planistycznych.
- 11) Przywrócenie pierwotnych walorów obszarom zdegradowanym w wyniku skażenia środowiska niewłaściwej gospodarki rolnej – ze względu na brak podstaw prawnych w planie ogólnym gminy Borek Wlkp. nie określono ustaleń dotyczących przywracania pierwotnych walorów obszarom zdegradowanym w wyniku skażenia środowiska niewłaściwej gospodarki rolnej.
- 12) Uporządkowanie przestrzeni produkcji rolnej poprzez wprowadzenie nowych zadrzewień śródpolnych, zachowanie miedz – ze względu na brak podstaw prawnych w planie ogólnym gminy Borek Wlkp. nie określono ustaleń dotyczących wprowadzania zadrzewień śródpolnych czy zachowania miedz.
- 13) Zwiększenie retencyjności wód poprzez budowę zbiorników retencyjnych – w planie ogólnym gminy Borek Wlkp. w ramach strefy otwartych (SO) ustalono możliwość wyznaczenia terenów wód powierzchniowych śródlądowych dla lokalizacji zbiorników retencyjnych.
- 14) Ograniczanie przeznaczenia gruntów wysokich i średnich klas bonitacyjnych na cele pozarolnicze – w planie ogólnym gminy Borek Wlkp. wyznaczono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne w oparciu o kierunki zmian w przeznaczeniu terenów określone w dotychczasowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borek Wlkp., które stanowiło podstawę opracowania obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W planie ogólnym gminy Borek



Wlkp., wyznaczając strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne, uwzględniono istniejącą zabudowę, obszary uzupełniania zabudowy oraz wnioski złożone do planu ogólnego w zakresie zgodnym z przepisami prawa, a także potrzeby rozwoju samorządu gminy.

- 15) Budowa urządzeń melioracyjnych w celu utrzymania produktywności gleb – ze względu na brak podstaw prawnych w planie ogólnym gminy Borek Wlkp. nie określono ustaleń dotyczących budowy urządzeń melioracyjnych.
- 16) Rozwój sieci dróg poprzez polepszenie ich stanu technicznego oraz budowę obwodnicy miasta Borek Wielkopolski w jego południowo-zachodniej części – w planie ogólnym gminy Borek Wlkp. w ramach wszystkich stref planistycznych ustalono możliwość wyznaczenia terenów komunikacji, w tym dla ustalenia lokalizacji obwodnicy miasta.
- 17) Rozwój energetyki wiatrowej i urządzeń fotowoltaicznych o mocy powyżej 500 kW z poszanowaniem zasobów glebowych przeznaczonych pod produkcję rolną. Zachowanie przepisowych odległości elektrowni wiatrowych od obszarów chronionych oraz struktur osadniczych – w planie ogólnym gminy Borek Wlkp. dla wybranych stref otwartych (SO), położonych poza granicami form ochrony przyrody oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w ramach profilu dodatkowego, dopuszczono możliwość ustalenia przeznaczenia terenów elektrowni słonecznych i terenów elektrowni wiatrowych.
- 18) Modernizacja obiektów zabytkowych pod kątem przystosowania ich do obsługi ruchu turystycznego – w celu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w planie ogólnym gminy Borek Wlkp. wyznaczono strefy planistyczne oraz określono gminne standardy urbanistyczne z uwzględnieniem dziedzictwa kulturowego, w tym historycznych układów przestrzennych i obiektów zabytkowych.
- 19) Uwzględnianie znaczenia obiektów zabytkowych w przestrzeni przy wydawaniu decyzji związanych z zagospodarowaniem terenów znajdujących się w strefach ochrony lub w pobliżu miejsc historycznych – w celu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w planie ogólnym gminy Borek Wlkp. wyznaczono strefy planistyczne oraz określono gminne standardy urbanistyczne z uwzględnieniem dziedzictwa kulturowego, w tym historycznych układów przestrzennych i obiektów zabytkowych.
- 20) Zachowanie i ochrona obiektów wpisanych do rejestru zabytków oznaczonych w dokumentach odrębnych – w celu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w planie ogólnym gminy Borek Wlkp. wyznaczono strefy planistyczne oraz określono gminne standardy urbanistyczne z uwzględnieniem dziedzictwa kulturowego, w tym historycznych układów przestrzennych i obiektów zabytkowych.
- 21) Zabezpieczenie zasobów wód powierzchniowych i podziemnych poprzez: respektowanie zasad ochrony w obszarach występowania wód podziemnych, przestrzeganie zasad gospodarowania w strefach ochronnych wokół ujęć wody, budowę oczyszczalni ścieków, zwiększenie retencyjności wód, rekultywację wyrobisk poeksploatacyjnych – w celu ochrony środowiska i jego zasobów, w tym ochrony powietrza, przyrody i krajobrazu, w granicach poszczególnych zasobów przyrodniczych związanych z użytkowaniem terenów w planie ogólnym gminy Borek Wlkp. wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte, ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a także oraz określono gminne standardy urbanistyczne z uwzględnieniem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych stref planistycznych.
- 22) Poprawa stanu czystości powietrza i ochrona środowiska przed hałasem poprzez ograniczenie emisji zanieczyszczeń ze spalania paliw stałych, ograniczenie wpływu emisji



zanieczyszczeń i hałasu powodowanych przez komunikację (zmiany w organizacji ruchu tranzytowego, wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej) – w celu ochrony środowiska i jego zasobów, w tym ochrony powietrza, przyrody i krajobrazu, w granicach poszczególnych zasobów przyrodniczych związanych z użytkowaniem terenów w planie ogólnym gminy Borek Wlkp. wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte, ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a także oraz określono gminne standardy urbanistyczne z uwzględnieniem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych stref planistycznych.

- 23) Intensyfikacja rozwoju terenów zabudowanych poprzez wypełnianie wolnych przestrzeni w zabudowie, przeznaczanie pod zabudowę gruntów w sąsiedztwie terenów już zabudowanych – w planie ogólnym gminy Borek Wlkp. wyznaczono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne w oparciu o kierunki zmian w przeznaczeniu terenów określone w dotychczasowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borek Wlkp., które stanowiło podstawę opracowania obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W planie ogólnym gminy Borek Wlkp., wyznaczając strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne, uwzględniono istniejącą zabudowę, obszary uzupełniania zabudowy oraz wnioski złożone do planu ogólnego w zakresie zgodnym z przepisami prawa, a także potrzeby rozwoju samorządu gminy.
- 24) Stworzenie funkcjonalnych ciągów dróg powiatowych o podwyższonym i ujednoliconym standardzie – w planie ogólnym gminy Borek Wlkp. w ramach wszystkich stref planistycznych ustalono możliwość wyznaczenia terenów komunikacji.
- 25) Lokalizacja nowych obiektów w odpowiedniej odległości od ciągów komunikacyjnych zgodnie z zapisami w dokumentach planistycznych gminy – w planie ogólnym gminy Borek Wlkp. wyznaczono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne w oparciu o kierunki zmian w przeznaczeniu terenów określone w dotychczasowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borek Wlkp., które stanowiło podstawę opracowania obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W planie ogólnym gminy Borek Wlkp., wyznaczając strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne, uwzględniono istniejącą zabudowę, obszary uzupełniania zabudowy oraz wnioski złożone do planu ogólnego w zakresie zgodnym z przepisami prawa, a także potrzeby rozwoju samorządu gminy.
- 26) Skomunikowanie nowo powstających terenów osadniczych i przemysłowych – w planie ogólnym gminy Borek Wlkp. wyznaczono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne w oparciu o kierunki zmian w przeznaczeniu terenów określone w dotychczasowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borek Wlkp., które stanowiło podstawę opracowania obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W planie ogólnym gminy Borek Wlkp., wyznaczając strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne, uwzględniono istniejącą zabudowę, obszary uzupełniania zabudowy oraz wnioski złożone do planu ogólnego w zakresie zgodnym z przepisami prawa, a także potrzeby rozwoju samorządu gminy.
- 27) Gazyfikacja gminy i uzbrajanie obszarów zabudowanych w podstawową infrastrukturę techniczną – w planie ogólnym gminy Borek Wlkp. uwzględniono przebieg sieci infrastruktury technicznej poprzez wyznaczenie stref otwartych (SO) w zasięgu stref ochronnych, stref kontrolowanych czy stref bezpieczeństwa, ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SN) przede wszystkim do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.



- 28) Sporządzenie planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej, dla których zapisano obowiązek ochrony gleb z uwagi na wysokie klasy bonitacyjne, terenów potencjalnej lokalizacji zorganizowanej działalności gospodarczej, terenów w strefach ochrony ekspozycji i ochrony krajobrazu, terenów w obrębie strefy potencjalnej lokalizacji urządzeń rekreacyjnych, terenów potencjalnego rozwoju zabudowy, terenów lokalizacji zabudowy na specjalnych warunkach, terenów projektowanych obejść drogowych w mieście Borek, terenów projektowanych inwestycji o charakterze przestrzennym z zakresu infrastruktury technicznej – w planie ogólnym gminy Borek Wlkp. wyznaczono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne w oparciu o kierunki zmian w przeznaczeniu terenów określone w dotychczasowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borek Wlkp., które stanowiło podstawę opracowania obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W planie ogólnym gminy Borek Wlkp., wyznaczając strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne, uwzględniono istniejącą zabudowę, obszary uzupełniania zabudowy oraz wnioski złożone do planu ogólnego w zakresie zgodnym z przepisami prawa, a także potrzeby rozwoju samorządu gminy.

## 2.2. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania, przyjęty Uchwałą Sejmiku Województwa Wielkopolskiego Nr V/70/19 z dnia 25 marca 2019 r., określa kierunki zagospodarowania przestrzennego regionu w zakresie:

- 1) kształtowania spójnej sieci osadniczej (Borek Wlkp. – ośrodek gminny, strefy niskiej intensywności procesów osadniczych) – w planie ogólnym gminy Borek Wlkp. strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SN) wyznaczono przede wszystkim w zasięgu aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego;
- 2) ochrony walorów przyrodniczego (Obszar Chronionego Krajobrazu Krzywińsko-Osiecki wraz z zadrzewieniami gen. Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśny Osieczna-Góra, zapewnienie trwałości i ciągłości systemu przyrodniczego województwa – ponadlokalne obszary węzłowe, regionalny korytarz ekologiczny doliny Kanału Kościańskiego) – w granicach obszarów objętych formami ochrony przyrody oraz w zasięgu korytarzy ekologicznych w planie ogólnym gminy Borek Wlkp. wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego;
- 3) kształtowania i racjonalnego gospodarowania zasobami środowiska przyrodniczego (lasy, obszary predysponowane do zalesień, obszary o niskich zasobach wód powierzchniowych, wody stojące i płynące, planowane zbiorniki małej retencji, ekosystemy zależne od wód – mokradła, dolina Kanału Kościańskiego – elementy naturalnego ukształtowania terenu pełniące funkcje korytarza ekologicznego, obszary o najwyższej wartości dla produkcji rolniczej – kompleksy rolniczej przydatności gruntów ornych 1-5 i 8, pozostałe obszary produkcji rolniczej – kompleksy rolniczej przydatności gruntów ornych 6, 7, 9, łąki, złoża kopalin skalnych – kruszywa naturalne) – w granicach poszczególnych zasobów przyrodniczych związanych z użytkowaniem terenów w planie ogólnym gminy Borek Wlkp. wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte, ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SR, SP, SN) przede wszystkim do



- aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego;
- 4) ochrony potencjału kulturowego i krajobrazu oraz rozwoju konkurencyjnych form turystyki i rekreacji (dobra kultury materialnej i niematerialnej: obiekty zabytkowe o wyjątkowych wartościach artystycznych i historycznych – obiekty rezydencjonalne, historyczne układy przestrzenne – układy ruralistyczny i urbanistyczny ujęte w rejestrze zabytków, sanktuarium i miejsce spotkań religijnych – główny ośrodek kultu religijnego, stanowisko archeologiczne o własnej formie krajobrazowej) – w planie ogólnym gminy Borek Wlkp. wyznaczono strefy planistyczne oraz określono gminne standardy urbanistyczne z uwzględnieniem dziedzictwa kulturowego, w tym historycznych układów przestrzennych i obiektów zabytkowych;
  - 5) zrównoważonego rozwoju rolnictwa (strefa intensywnego rozwoju działalności rolniczej, obszary predysponowane do produkcji biomasy) – w planie ogólnym gminy Borek Wlkp. wyznaczono strefy planistyczne uwzględniające możliwość rozwoju rolnictwa, w tym strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy produkcji rolniczej (SR) i strefy otwarte (SO);
  - 6) poprawy dostępności komunikacyjnej województwa (droga krajowa nr 12 – klasa techniczna GP, odcinek drogi krajowej nr 12 przeznaczony do zmiany kategorii, orientacyjny przebieg planowanej drogi krajowej nr 12 – klasa techniczna GP, drogi wojewódzkie nr 437 i 438 – klasa techniczna G, regionalna linia kolejowa nr 360 o docelowej prędkości 120 km/h) – w planie ogólnym gminy Borek Wlkp. dla istniejącej drogi krajowej, drogi wojewódzkiej i linii kolejowej i ładowiska wyznaczono strefy komunikacyjne (SK);
  - 7) rozwoju efektywnej i innowacyjnej infrastruktury technicznej (istniejące gazociągi wysokiego ciśnienia, istniejąca stacja redukcyjno-pomiarowa pierwszego stopnia, instalacje w trakcie realizacji - stacja demontażu pojazdów samochodowych, sieć szerokopasmowa - sieć światłowodowa i węzły dystrybucyjne) – w planie ogólnym gminy Borek Wlkp. uwzględniono przebieg sieci infrastruktury technicznej poprzez wyznaczenie stref otwartych (SO) w zasięgu stref ochronnych i stref kontrolowanych, ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SR, SP, SN) przede wszystkim do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego;
  - 8) zapewnienia bezpieczeństwa publicznego i przeciwdziałania zagrożeniom (obszary wymagające ograniczania negatywnego wpływu produkcji zwierzęcej na środowisko – intensywny chów lub hodowla trzody chlewnej) – w planie ogólnym gminy Borek Wlkp. wyznaczono strefy produkcji rolniczej (SR), dla których zasady zagospodarowania i zabudowy zostaną określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego na obszarze gminy Borek Wlkp. wskazuje lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – DK 12 Budowa obwodnicy Gostynia – w planie ogólnym gminy Borek Wlkp. dla drogi krajowej nr 12 wyznaczono strefy komunikacyjne (SK).

### **2.3. Formy ochrony przyrody**

Obszar gminy Borek Wlkp. położony jest częściowo w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Krzywińsko-Osiecki wraz z zadrzewieniami generała Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra”. W granicach gminy Borek Wlkp. ustanowiono także 7 pomników przyrody.

#### ***Obszar chronionego krajobrazu „Krzywińsko-Osiecki wraz z zadrzewieniami generała Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra***

Obszar Chronionego Krajobrazu o powierzchni 71 425 ha został ustanowiony na podstawie Rozporządzenia Nr 82/92 Wojewody Leszczyńskiego z dnia 1 sierpnia 1992 r. w sprawie wyznaczenia



obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa leszczyńskiego. Obszar wyznaczony w celu zachowania i ochrony obszarów o cechach środowiska zbliżonego do naturalnego oraz zapewnienia społeczeństwu niezbędnych warunków do wypoczynku i korzystania z walorów krajobrazowych.

W planie ogólnym gminy Borek Wlkp. w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Krzywińsko-Osiecki wraz z zadrzewieniami generała Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra” wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SR, SP, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W zasięgu udokumentowanych złóż kopalin oraz terenów i obszarów górniczych wyznaczono ponadto strefy górnictwa (SG).

#### ***Pomniki przyrody***

W granicach gminy Borek Wlkp. ustanowiono 7 pomników przyrody, w tym 1 drzewo i 6 głazów narzutowych. Celem ich ochrony jest zachowanie ich charakterystycznych cech: wieku, wielkości lub wyglądu oraz walorów ich ekspozycji i kompozycji.

W planie ogólnym gminy Borek Wlkp. pomniki przyrody znajdują się w strefie otwartej (SO).

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

Na obszarze gminy Borek Wlkp., na podstawie map zagrożenia powodziowego, wyznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią obejmujące obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%. Ponadto, w granicach gminy Borek Wlkp., wyznaczone zostały obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zmianami) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zakazuje się gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody oraz prowadzenia działalności z zakresu przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania, a także lokalizowania nowych cmentarzy.

W planie ogólnym gminy Borek Wlkp. na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczono strefy otwarte (SO).

Na obszarze gminy Borek Wlkp. nie występują wały przeciwpowodziowe.

#### **2.5. Obszary gruntów zmeliorowanych**

Zgodnie z informacją uzyskaną od Zarządu Zlewni w Poznaniu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, brak jest danych o gruntach zmeliorowanych na obszarze gminy Borek Wlkp.

#### **2.6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy**

Na obszarze gminy Borek Wlkp., zgodnie z „Mapą osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi w skali 1:10 000 – pow. Gostyński, woj. Wielkopolskie”, wyodrębniono trzy osuwiska oraz jeden teren zagrożony ruchami masowymi ziemi:

- 1) osuwisko nr 154119 – w planie ogólnym gminy Borek Wlkp. w zasięgu osuwiska wyznaczono strefę otwartą (SO);
- 2) osuwisko nr 154120 – w planie ogólnym gminy Borek Wlkp. w zasięgu osuwiska wyznaczono strefę otwartą (SO);



## PLAN OGÓLNY GMINY BOREK WLKP.

- 3) osuwisko nr 154122 – w planie ogólnym gminy Borek Wlkp. w zasięgu osuwiska wyznaczono strefę otwartą (SO);
- 4) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 24258 – w planie ogólnym gminy Borek Wlkp. w zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wyznaczono strefę otwartą (SO).

### **2.7. Strefy ochronne ujęć wody**

Na obszarze gminy Borek Wlkp. wyznaczonych zostało pięć stref ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych położonych w miejscowościach: Jezewo Koszkowo, Strumiany, Siedmiorogów Drugi i Zalesie.

W planie ogólnym gminy Borek Wlkp. w zasięgu poszczególnych stref ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych wyznaczono strefy usługowe (SU), strefy produkcji (SP), strefy infrastrukturalne (SI) i strefy otwarte (SO), na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów.

### **2.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych**

Na obszarze gminy Borek Wlkp. nie wyznaczono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

### **2.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi**

Na obszarze gminy Borek Wlkp., zgodnie z bazą danych MIDAS PIG-PIB, znajduje się pięć terenów i obszarów górniczych:

- „Studzianna BM Pole 1 BIS” (nr rej. 10-15/12/1222a/a),
- „Studzianna BM Pole 2 BIS” (nr rej. 10-15/12/1222a/b),
- „Studzianna – I Pole A” (nr rej. 10-15/13/1281/a),
- „Studzianna – I Pole B” (nr rej. 10-15/13/1281/b),
- „Lipówka JS Pole B” (nr rej. 10-15/10/866/b).

W planie ogólnym gminy Borek Wlkp. w zasięgu terenów i obszarów górniczych wyznaczono strefy górnictwa (SG) oraz fragmentaryczne strefy otwarte (SO).

### **2.10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji**

Na obszarze gminy Borek Wlkp., zgodnie z bazą danych MIDAS PIG-PIB, znajduje się pięć udokumentowanych złóż kopalin:

- złożo kruszywa naturalnego „Studzianna” (KN 1428),
- złożo kruszywa naturalnego „Studzianna JS” (KN 9329),
- złożo kruszywa naturalnego „Lipówka KS” (KN 12466),
- złożo kruszywa naturalnego „Studzianna BM” (KN 19123),
- złożo kruszywa naturalnego „Jezewo Bioraj” (KN 21421).

W planie ogólnym gminy Borek Wlkp. w zasięgu udokumentowanych złóż kopalin wyznaczono strefy górnictwa (SG) oraz fragmentaryczne strefy otwarte (SO).

Gmina Borek Wlkp. położona jest poza zasięgiem występowania Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.



## 2.11. Obszary uzdrowisk raz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na obszarze gminy Borek Wlkp. nie wyznaczono obszarów uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej.

## 2.12. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Pod względem bogactwa dóbr kultury Gmina Borek Wlkp. należy do stosunkowo zasobnych. Jest to gmina typowo rolnicza i to widoczne jest także w strukturze obiektów zabytkowych na jej terenie. Stosunkowo niewiele obiektów to zabytki związane z terenami zurbanizowanymi, większość jest dowodem doskonałej kondycji majątności wiejskich, po których zachowały się liczne i różnorodne pozostałości materialne.

Z terenu gminy w rejestrze zabytków figurują dwa wpisy obszarowe. Jeden obejmuje założenie urbanistyczne Borku Wlkp., a drugie jest układem ruralistycznym wsi Zimnowoda.

Zespół budowlany i założenie urbanistyczne miasta Borek Wielkopolski (nr rej. 1316/A z dnia 05.06.1992 r.; XV wiek) obejmuje obszar, którego granice przebiegają: od północy ulicą Zieloną do ul. Skokowskiej i ul. Zdzeskiej, dalej obejmują zespół kościelno-cmentarny na Zdzieżu wraz z najbliższym otoczeniem, dalej ulicą Bojanowskiego do ul. Pogorzelskiej obejmując zespół pałacowo-parkowy w Karolewie, dalej granica biegnie w kierunku północno- zachodnim do ul. Dworcowej. Obejmuje on ponadto obszary w kierunku na panoramę miasta od strony północnej (z drogi na Jarocin), na kościół na Zdzieżu od strony dróg w kierunku Bruczowa i Koźmina Wlkp. oraz wyznacza się oś widokową wzdłuż ulicy Zdzeskiej od Rynku w kierunku kościoła p.w. Pocieszenia NMP na Zdzieżu.

Układ ruralistyczny miejscowości Zimnowoda (nr rej. 1309/A z dnia 22.05.1992 r.) obejmuje obszar wsi folwarcznej, położona przy drodze Koźmin Wlkp. - Borek Wlkp. z klasycystycznym zespołem pałacowym położonym w krajobrazowym parku. Obok rozciąga się XIX-wieczne podwórze folwarczne z dwoma dominantami usytuowanymi na osi podwórza: budynkiem spichlerza z 1867 r. oraz gorzelnii z II poł. XIX w. Za podwórzem w kierunku wschodnim znajduje się zespół budynków szkolnych z końca XIX w. i pocz. XX w. Kolonia mieszkalna z 2 poł. XIX w. rozciąga się wzdłuż drogi, po przeciwległej stronie zespołu folwarcznego. Tworzą ją jednokondygnacyjne budynki dawnej służby folwarcznej z umieszczonymi na osiach kapliczkami wnekowymi. Dominantę w krajobrazie wsi stanowi bryła kościoła z pocz. XX w. usytuowanego przy wjeździe do wsi od strony zachodniej. Zimnowoda jest rzadkim już dziś przykładem południowowielkopolskiej wsi folwarcznej z zachowanym niezmiennym XIX-wiecznym układem przestrzenno-architektonicznym (z zespołem pałacowo-parkowym, folwarcznym, kolonią mieszkaniową oraz zespołem kościelnym i szkolnym). Obok układu ochroną objęto ponadto oś widokową z drogi Bolesławów-Rusko na bryłę kościoła w Zimnowodzie

### 2.12.1. Obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków

Na obszarze gminy Borek Wlkp. zlokalizowanych jest 21 obiektów i obszarów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków:

#### *Borek Wielkopolski:*

- 1) zespół budowlany i założenie urbanistyczne miasta (nr rej.: 1316/A z 5.06.1992),
- 2) zespół kościoła parafialnego, ul. Zdzeska (nr rej.: 520/Wlkp/A z 2.05.1956 i z 20.06.2007):
  - kościół pw. Pocieszenia NMP i św. Filipa Neri,
  - cmentarz przykościelny,
  - kaplica grobowa rodziny Graeve,
  - kaplica grobowa rodziny Smitkowskich,
  - kaplica grobowa rodziny Thomas,



## PLAN OGÓLNY GMINY BOREK WLKP.

- ogrodzenie mur. z bramami,
  - plebania,
  - ogród plebański;
- 3) zespół kościoła farnego, ul. Farna (nr rej.: 652/Wlkp/A z 17.05.1956 i z 5.08.2008):
- kościół pw. św. Stanisława Biskupa,
  - cmentarz kościelny,
  - grobowiec Maksymiliana Sośnickiego,
  - ogrodzenie z bramą główną i boczną
  - plebania,
  - ogród plebański,
- 4) figura Matki Bożej, Rynek (nr rej.: 559 z 2.05.1956);
- 5) ratusz, (nr rej.: 194/A z 22.08.1968),;
- 6) park miejski (nr rej.: 959/A z 16.01.1979 );
- 7) fasada domu, ul. Zdzieska 36 (nr rej.: 1342/A z 30.11.1992);
- 8) zespół pałacowy Karolew (nr rej.: 1634/A z 11.11.1974):
- pałac,
  - park.

### ***Bruczków***

- 9) zespół pałacowy, 2 poł. XIX, nr rej.: 960/A z 16.01.1979:
- pałac,
  - oficyna,
  - park;
- 10) folwark (układ przestrzenny, nr rej.: 1327/A z 9.07.1992):
- spichrz (nr rej.: 1308/A z 15.06.1992);

### ***Dąbrówka***

- 11) zespół pałacowy (nr rej.: 1698/A z 4.04.1975):
- pałac,
  - park.

### ***Jeżewo***

- 12) kościół par. pw. Wszystkich Świętych (nr rej.: 314 z 7.03.1931);
- 13) plebania (nr rej.: 1566/A z 26.07.1974);
- 14) zespół dworski (nr rej.: 1496/A z 22.06.1994):
- dwór,
  - park,
  - kuźnia folwarczna.

### ***Koszkowo***

- 15) zespół dworski:
- dwór (nr rej.: 195 z 22.02.1968),
  - park (nr rej.: 958 z 16.01.1979),
- 16) zespół folwarczny (nr rej.: 1305/A z 19.05.1992):
- spichlerz,
  - stodoła,
  - budynek folwarczny.

### ***Siedmiorogów***

- 17) zespół dworski:
- dwór (nr rej.: 605 z 1.02.1957),



- park (nr rej.: 956 z 15.01.1956),
- kapliczka przydrożna w parku (nr rej.: 607 z 1.02.1957),
- spichrz (nr rej.: 1454/A z 31.05.1994).

### **Wygoda**

- 18) rządówka (nr rej.: 714/Wlkp/A z 22.06.1994).

### **Zalesie**

- 19) zespół pałacowy:
- pałac (nr rej.: 1383 z 23.02.1973),
  - oficyna (nr rej.: 614 z 11.02.1957),
  - park (nr rej.: 966/A z 12.02.1979 i 22.05.2002),
  - brama wjazdowa (nr rej.: 1400/A z 31.05.1994),
  - spichrz, (nr rej.: 1400/A z 31.05.1994),
  - kapliczka przydrożna, (nr rej.: 225/B z 11.02.1957).

### **Zimnowoda**

- 20) układ ruralistyczny (nr rej.: 1309/A z 22.05.1992),
- 21) zespół pałacowy, nr rej.: 1388 z 23.02.1973:
- pałac,
  - park,
  - spichrz i stodoła (nr rej.: 1223/A z 6.06.1994).

W planie ogólnym gminy Borek Wlkp. w zasięgu obiektów i obszarów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową zagrodową (SZ), strefy usługowe (SU), strefy gospodarcze (SP) < strefy produkcji rolniczej (SR), strefy zieleni i rekreacji (SN) i strefy otwarte (SO), dla których określono indywidualne gminne standardy urbanistyczne.

#### **2.12.2. Obiekty i obszary zabytkowe ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków**

Na obszarze gminy Borek Wlkp. zlokalizowane są obiekty i obszary zabytkowe ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków. Obejmują one zarówno pojedyncze obiekty budowlane, w tym kapliczki, oraz parki i cmentarze.

W planie ogólnym gminy Borek Wlkp. w zasięgu obiektów i obszarów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków wyznaczono przede wszystkim strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy usługowe (SU), strefy produkcji rolniczej (SR), strefy zieleni i rekreacji (SN), strefy cmentarzy (SC) oraz strefy otwarte (SO), dla których określono indywidualne gminne standardy urbanistyczne.

#### **2.12.3. Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków**

Na obszarze gminy Borek Wlkp. zlokalizowane jest 1 stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków – Jeżewo – grodzisko (nr rej. 263/Wlkp/C z 06.03.1992 r.).

W planie ogólnym gminy Borek Wlkp. w zasięgu stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków wyznaczono strefę otwartą (SO).

#### **2.12.4. Stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków**

Na obszarze gminy Borek Wlkp. zlokalizowane są stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków.



## PLAN OGÓLNY GMINY BOREK WLKP.

W planie ogólnym gminy Borek Wlkp. w zasięgu stanowisk archeologicznych ujętych w w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków wyznaczono wszystkie typy stref planistycznych.

W części graficznej uzasadnienia wskazano lokalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz stanowisk archeologicznych w postaci obiektów przestrzennych pozyskanych z Narodowego Instytutu Dziedzictwa.

### **2.12.5. Dobra kultury współczesnej**

Na obszarze gminy Borek Wlkp. nie wskazano obiektów stanowiących dobra kultury współczesnej.

### **2.13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne**

Na obszarze gminy Borek Wlkp. nie wyznaczono obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych.

### **2.14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne**

W granicach administracyjnych gminy Borek Wlkp., zgodnie z Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 19 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. MI z 2020 r. poz. 38 ze zmianami), zlokalizowane są tereny zamknięte ustalone przez Ministra właściwego do spraw transportu, obejmujące linię kolejową nr 360.

W planie ogólnym gminy Borek Wlkp. w zasięgu terenów zamkniętych ustalonych przez Ministra właściwego do spraw transportu wyznaczono strefy komunikacyjne (SK), związane z przebiegiem linii kolejowej nr 360.

Na obszarze gminy Borek Wlkp. nie wyznaczono terenów zamkniętych o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa ani ich stref ochronnych.

### **2.15. Obszary ograniczonego użytkowania**

Na obszarze gminy Borek Wlkp. nie wyznaczono obszarów ograniczonego użytkowania.

### **2.16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji**

Na obszarze gminy Borek Wlkp. nie wyznaczono obszarów wymagających przekształceń i rehabilitacji.

Zgodnie z rejestrem historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi oraz rejestru bezpośrednich zagrożeń szkodą w środowisku i szkód w środowisku prowadzonym przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w granicach gminy Borek Wlkp. nie wskazano obszarów wymagających remediacji lub rekultywacji.

### **2.17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji**

Zgodnie z Uchwałą Nr XIV/96/2025 Rady Miejskiej Borku Wlkp. z dnia 21 sierpnia 2025 r. na obszarze gminy Borek Wlkp. wyznaczono obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji.

Obszar zdegradowany to część gminy znajdująca się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, wysokiej liczby mieszkańców będących osobami ze szczególnymi, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym.



Obszar rewitalizacji stanowi natomiast część obszaru zdegradowanego, cechującą się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk, na którym z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego gmina zamierza prowadzić rewitalizację. Obszar rewitalizacji nie może być większy niż 20% powierzchni gminy oraz zamieszkały przez więcej niż 30% liczby mieszkańców gminy.

W planie ogólnym gminy Borek Wlkp. w zasięgu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy usługowe (SU), strefy gospodarcze (SP) strefy produkcji rolniczej (SR), strefy cmentarzy (SC) oraz strefy zieleni i rekreacji (SN), dla których określono indywidualne gminne standardy urbanistyczne.

#### **2.18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją**

Na obszarze gminy Borek Wlkp. nie wyznaczono obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją.

#### **2.19. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej**

Na obszarze gminy Borek Wlkp. nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

#### **2.20. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne**

Na obszarze gminy Borek Wlkp. występują użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne. W planie ogólnym gminy Borek Wlkp. w zasięgu gruntów leśnych wyznaczono strefy otwarte (SO).

W granicach użytków rolnych klas I-III w planie ogólnym gminy Borek Wlkp. wyznaczono zarówno strefy otwarte (SO), jak i strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy usługowe (SU), strefy gospodarcze (SP), strefy produkcji rolniczej (SR), strefy zieleni i rekreacji (SN) i strefy komunikacyjne (SK), przede wszystkim w zasięgu aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie, w myśl art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82), zgodnie z którym przepisów ograniczających przeznaczanie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast, w obrębie miasta Borek Wlkp., w obrębie użytków rolnych klas I-III, wyznaczono nowe strefy gospodarcze (SP).

#### **2.21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego**

Na obszarze gminy Borek Wlkp. nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym pasa technicznego.

Rozmieszczenie występujących na obszarze gminy uwarunkowań, o których mowa w art. 13b pkt 3 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), przedstawiono w części graficznej uzasadnienia planu ogólnego gminy Borek Wlkp.



## **2.22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu**

### **2.22.1. Infrastruktura społeczna**

Na obszarze gminy Borek Wlkp. zlokalizowane są obiekty infrastruktury społecznej, obejmujące usługi edukacji, zdrowia, administracji, sportu i rekreacji. Usługi te zlokalizowane są przede wszystkim w centralnej części miasta Borek Wlkp. Na terenach wiejskich infrastruktura społeczna ogranicza się do usług kultury oraz usług sportu i rekreacji.

W planie ogólnym gminy Borek Wlkp. uwzględniono istniejące i planowane obiekty infrastruktury społecznej, w ramach stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz stref usługowych (SU). Obszary zieleni publicznej oraz obiekty usług sportu i rekreacji zakwalifikowano do stref zieleni i rekreacji (SN). Szczegółowe lokalizacje oraz zasady zagospodarowania terenów dla lokalizacji obiektów infrastruktury społecznej dokonywane będą na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W planie ogólnym gminy Borek Wlkp. uwzględniono istniejące szkoły podstawowe, poprzez wyznaczenie stref usługowych (SU), oraz istniejące i planowane obszary zieleni publicznej, w ramach stref zieleni i rekreacji (SN) lub stref otwartych (SO). Rozmieszczenie szkół podstawowych i obszarów zieleni publicznej na obszarze gminy nie uzasadnia potrzeby określania gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej..

Rozmieszczenie istniejących obiektów infrastruktury społecznej w zakresie szkół podstawowych przedstawiono na mapie nr 1.

### **2.22.2. Infrastruktura transportowa**

Przez gminę Borek Wlkp. przebiegają droga krajowa nr 12 (Łęknica / granica państwa – Żary – Głogów – Leszno – Jarocin – Kalisz – Sieradz – Piotrków Trybunalski – Radom – Lublin – Dorohusk / granica państwa). Droga krajowa nr 12 stanowi ważny element podstawowego układu komunikacyjnego kraju zapewniając powiązania w układzie wschód – zachód, zapewniając powiązania gminy z sąsiednimi miastami powiatowymi (Gostyniem i Jarocinem).

Przez gminę Borek Wlkp. przebiegają ponadto drogi wojewódzkie nr 437 (Dolsk – Koszkowo) i 438 (Borek Wielkopolski – Koźmin). Drogi wojewódzkie nr 437 i 438 stanowią ważny element podstawowego układu komunikacyjnego województwa wielkopolskiego. Droga wojewódzka nr 437 zapewnia powiązania gminy z Poznaniem, natomiast droga wojewódzka nr 438 stanowi połączenie z drogą krajową nr 15 relacji Jarocin – Krotoszyn.

Podstawą powiązań gminy Borek Wlkp. z sąsiednimi miejscowościami jest układ dziesięciu dróg powiatowych.

Przez obszar gminy przebiega ponadto linia kolejowa nr 360 (Jarocin – Gostyń – Kąkolewo). Na linii kolejowej nie funkcjonuje komunikacja pasażerska.

W planie ogólnym gminy Borek Wlkp. uwzględniono istniejące obiekty infrastruktury transportowej poprzez wyznaczenie stref komunikacyjnych (SK) dla terenów drogi krajowej, dróg wojewódzkich i linii kolejowej. Dla dróg powiatowych, ze względu na zróżnicowane klasy techniczne, wyznaczono strefy infrastrukturalne (SI).

Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury transportowej przedstawiono na mapie nr 1.

### **2.22.3. Infrastruktura techniczna**

Na terenie gminy Borek Wlkp. nie znajdują się linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia. Zaopatrzenie w energię elektryczną realizowane jest poprzez sieć średniego napięcia, obejmująca wszystkie miejscowości na terenie gminy Borek Wlkp.

Przez obszar gminy Borek Wlkp. przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500 relacji Radlin – Krobica (maksymalne ciśnienie robocze gazu powyżej 2,5 MPa, rok budowy 1991, maksymalna szerokość



strefy kontrolowanej – 130,0 m) oraz gazociąg wysokiego ciśnienia DN 250 relacji Bruczków – Borek Wlkp. (maksymalne ciśnienie robocze gazu powyżej 1,6 MPa, rok budowy 2025, szerokość strefy kontrolowanej – 6,0 m). W północnej części miasta znajduje się także stacja gazowa, dla której w planie ogólnym gminy Borek Wlkp. wyznaczono strefę infrastrukturalną (SI).

Dla obiektów infrastruktury liniowej w planie ogólnym gminy Borek Wlkp. nie wyznaczano odrębnych stref infrastrukturalnych (SI).

W granicach gminy znajdują się zlikwidowane odwierty Wycisłowo-IG1 i Siedmiorogów-1. Dla obiektów infrastruktury podziemnej w planie ogólnym gminy Borek Wlkp. nie wyznaczano odrębnych stref infrastrukturalnych (SI).

Zbiorowe zaopatrzenie ludności gminy Borek Wlkp. w wodę opiera się na wodzie pochodzącej z ujęć podziemnych z utworów czwartorzędowych. Woda do spożycia prowadzona jest za pośrednictwem 5 wodociągów gminnych. Ujęcia wody zlokalizowane są w miejscowościach Jeżewo, Karolew, Koszkowo, Siedmiorogów Drugi i Zalesie. W planie ogólnym gminy Borek Wlkp. w zasięgu poszczególnych ujęć wód podziemnych wyznaczono strefy usługowe (SU), strefy produkcji (SP), strefy infrastrukturalne (SI) i strefy otwarte (SO), na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów.

W gminie Borek Wlkp. funkcjonuje 1 oczyszczalnia ścieków zlokalizowana w Karolewie. W planie ogólnym gminy Borek Wlkp. w zasięgu oczyszczalni ścieków wyznaczono strefę infrastrukturalną (SI).

Na terenie gminy zlokalizowane są także stacje bazowe telefonii komórkowej, dla których w planie ogólnym gminy Borek Wlkp. wyznaczano strefy infrastrukturalne (SI) i strefy gospodarcze (SP).

Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej przedstawiono na mapie nr 1.

### 2.23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Zgodnie z Audytem Krajobrazowym Województwa Wielkopolskiego, przyjętym Uchwałą Sejmiku Województwa Wielkopolskiego Nr LI/1000/23 z dnia 27 marca 2023 r., obszar gminy Borek Wlkp. położony jest w następujących typach krajobrazu:

**Tab. 1. Typy jednostek krajobrazowych w granicach gminy Borek Wlkp.**

Nr krajobrazu	Typ krajobrazu	Kod podtypu krajobrazu	Podtyp krajobrazu
529	LEŚNY	3b	Z przewagą siedlisk lasowych
613	LEŚNY	3b	Z przewagą siedlisk lasowych
772	WIEJSKIE	6d	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących pola średniej wielkości
844	GÓRNICZE	13a	Tereny czynnej wielkopowierzchniowej eksploatacji odkrywkowej
868	MIEJSKI	9a	Miejscowości z zachowanym układem historycznym
934	WIEJSKIE	6c	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących małe pola
950	BAGIENNO-ŁĄKOWE - GŁÓWNIEM BEZLEŚNE	2a	Z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk
1440	WIEJSKIE	6e	Z przewagą wielkoobszarowych pól lub łąk i pastwisk
1441	WIEJSKIE	6g	Z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim
1847	LEŚNY	3b	Z przewagą siedlisk lasowych
2233	WIEJSKIE	6e	Z przewagą wielkoobszarowych pól lub łąk i pastwisk



2422	WIEJSKIE	6c	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących małe pola
2425	BAGIENNO-ŁĄKOWE - GŁÓWNIEM BEZLEŚNE	2a	Z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk

Źródło: Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego

W granicach gminy Borek Wlkp. wyznaczono krajobraz priorytetowy „Rejon Lipówki” (ID 844). Ponadto część obszaru gminy położona jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Krzywińsko-Osiecki wraz z zadrzewieniami generała Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra”.

Dla krajobrazu priorytetowego „Rejon Lipówki” (ID 844) oraz obszaru chronionego krajobrazu „Krzywińsko-Osiecki wraz z zadrzewieniami generała Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra” określono rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów dla poziomu lokalnego, w szczególności w zakresie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania określających dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, w tym wytycznych odnośnie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, a także parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy oraz minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

W planie ogólnym gminy Borek Wlkp. w granicach krajobrazu priorytetowego „Rejon Lipówki” (ID 844) wyznaczono strefy górnicze (SG) i strefy otwarte (SO).

W planie ogólnym gminy Borek Wlkp. w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Krzywińsko-Osiecki wraz z zadrzewieniami generała Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra” wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SR, SP, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a także określono gminne standardy urbanistyczne z uwzględnieniem wniosków i rekomendacji dotyczących parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu. W zasięgu udokumentowanych złóż kopalin oraz terenów i obszarów górniczych wyznaczono ponadto strefy górnictwa (SG).

Granice krajobrazów, tym krajobrazów priorytetowych w granicach gminy Borek Wlkp. przedstawiono na mapie nr 2.

#### **2.24. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska**

Zgodnie z Opracowaniem ekofizjograficznym podstawowym na potrzeby projektu planu ogólnego gminy Borek Wlkp. określono przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, polegające w szczególności na wskazaniu obszarów, które powinny pełnić przede wszystkim funkcje przyrodnicze, ocenę przydatności środowiska, polegającą na określeniu możliwości rozwoju i ograniczeń dla różnych rodzajów użytkowania i form zagospodarowania obszaru, a także uwarunkowania ekofizjograficzne.



### **2.24.1. Przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, polegające w szczególności na wskazaniu obszarów, które powinny pełnić przede wszystkim funkcje przyrodnicze**

#### ***Rzeźba terenu***

Zróznicowana morfologia terenu predysponuje obszar do odmiennego zagospodarowania i użytkowania jego poszczególnych części. Spadki terenu z przedziału 0-12% umożliwiają wprowadzenie zabudowy. Przy większych kątach nachylenia powierzchni ziemi możliwości realizacji budynków są ograniczone i wymagają poniesienia dodatkowych nakładów finansowych. Przy spadkach terenu przekraczających 8% konieczne jest sytuowanie budynków równoległe do przebiegu poziomnic. Ma to szczególnie istotne znaczenie przy realizacji obiektów o większej powierzchni, w przypadku budynków jednorodzinnych ograniczenia te nie mają tak istotnego znaczenia.

Na obszarze gminy występują tereny o niewielkim nachyleniu, co sprzyja rozwojowi większości funkcji mieszkaniowych, produkcyjnych, rolniczych, leśnych i komunikacyjnych. Większe spadki dotyczą wyłącznie fragmentów zboczy wysoczyzn w strefie krawędziowej pradoliny. Na tych terenach należy ograniczać rozwój zabudowy. Nieumiejętna ingerencja w powierzchnię ziemi podczas realizacji inwestycji może doprowadzić do uruchomienia procesów stokowych, w tym osuwania mas ziemnych.

W planie ogólnym gminy Borek Wlkp. uwzględniono uwarunkowania przyrodnicze wynikające z rzeźby terenu poprzez ograniczenie wyznaczania stref planistycznych umożliwiających rozwój nowej zabudowy na terenach o dużych kątach nachylenia powierzchni ziemi.

#### ***Budowa geologiczna***

Wpływ budowy geologicznej na kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz użytkowanie terenu jest zasadzie niewielki. Podstawowym ograniczeniem dla zainwestowania jest występowanie złóż surowców mineralnych oraz warunki geotechniczne podłoża.

Wierzchnią warstwę litosfery na obszarze gminy budują przede wszystkim grunty mineralne rodzimego pochodzenia. Ich przydatność dla posadowienia zabudowy uzależniona jest od czynników geotechnicznych. Na analizowanym terenie przeważają grunty spoiste w stanie zwartym, półzwartym i twaroplastycznym oraz grunty niespoiste średniozagęszczone i zagęszczone, na których nie występują zjawiska geodynamiczne (spadki terenu są mniejsze od 12%). Wymienione grunty stanowią korzystne podłoże budowlane. Podłożem nienośnym utrudniającym budownictwo są zwykle grunty spoiste w stanie miękkoplastycznym i plastycznym, grunty niespoiste luźne oraz grunty organiczne. Występują one przede wszystkim wzdłuż cieków wodnych.

Wśród pozostałych ograniczeń geologiczno-gruntowych wskazać należy udokumentowane złoża kopalin, które powinny zostać wyłączone z zainwestowania.

W planie ogólnym gminy Borek Wlkp. uwzględniono uwarunkowania przyrodnicze wynikające z budowy geologicznej poprzez wyznaczenie stref górnictwa (SG) oraz fragmentaryczne strefy otwarte (SO) w zasięgu udokumentowanych złóż kopalin.

#### ***Gleby***

Pokrywą glebową na obszarze gminy Borek Wlkp. należy rozpatrywać zarówno pod kątem potencjalnych możliwości rolniczego użytkowania, jak i bariery dla rozwoju funkcji wymagających przekształceń w zakresie wyłączeń z produkcji rolnej. Mimo znacznego zróżnicowania genetycznego, na omawianym obszarze przeważają gleby dobrej jakości (II, IIIa, IIIb klasy bonitacyjnej). Powyższe uwarunkowania stanowią istotną barierę dla rozwoju zainwestowania oraz przeznaczenia terenów na cele nierolnicze.

W granicach użytków rolnych klas I-III w planie ogólnym gminy Borek Wlkp. wyznaczono zarówno strefy otwarte (SO), jak i strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy usługowe (SU), strefy gospodarcze (SP), strefy produkcji rolniczej (SR), strefy zieleni i rekreacji (SN) i strefy komunikacyjne (SK), przede wszystkim w zasięgu aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie, w myśl art. 10a ustawy



z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82), zgodnie z którym przepisów ograniczających przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast, w obrębie miasta Borek Wlkp., w obrębie użytków rolnych klas I-III, wyznaczono nowe strefy gospodarcze (SP).

### ***Wody powierzchniowe***

Ograniczenie dla zagospodarowania samych wód i ich otoczenia stanowi niestabilność podłoża oraz wysoki poziom zalegania wód gruntowych towarzyszące ciekom i zbiornikom wodnym. Poza pełnią funkcję ekologiczną cieki i zbiorniki wód stanowią istotne utrudnienie dla realizacji technicznego uzbrojenia terenu oraz wytyczenia i realizacji szlaków komunikacyjnych.

Głównym zagrożeniem dla jakości wód w gminie są spływy obszarowe (zanieczyszczenia spłukiwane z terenów rolnych i leśnych oraz terenów tras komunikacyjnych drogowych) oraz odprowadzanie nieoczyszczonych ścieków do gruntu lub do cieków powierzchniowych na terenach nieuzbrojonych w sieć kanalizacyjną. Ładunek zanieczyszczeń wprowadzany do środowiska z tych źródeł zależy od szeregu czynników, m.in.: stopnia skanalizowania danego obszaru, poziomu kultury rolnej, stopnia zurbanizowania i intensywności ruchu komunikacyjnego danego obszaru.

Istotny wpływ na jakość wód gruntowych i powierzchniowych ma również rolnictwo. Źródłem zanieczyszczeń z rolnictwa są zarówno źródła obszarowe tj. spływy powierzchniowe, jak i źródła punktowe: niewłaściwie przechowywane nawozy mineralne i organiczne (obornik, gnojówka, gnojowica), pestycydy, odcieki kiszonkowe. Rolnictwo ma także wpływ na erozję glebową i w konsekwencji na ładunki namulów dopływających do rzek i zbiorników wodnych.

Rozdzielenie oddziaływania źródeł obszarowych i punktowych na jakość wód nie jest możliwe. W tym aspekcie stan i jakość wód powierzchniowych może stanowić barierę ograniczającą rozwój większości funkcji (mieszkaniowej, rolniczej, przemysłowej). Ograniczeniom tym przeciwdziałać będzie poprawna eksploatacja oczyszczalni ścieków, likwidacja niekontrolowanych zrzutów zanieczyszczeń oraz wdrażanie w życie zasad Kodeksu dobrej praktyki rolniczej, w tym racjonalnego stosowania nawozów i środków ochrony roślin.

W planie ogólnym gminy Borek Wlkp. uwzględniono uwarunkowania przyrodnicze wynikające z występowania wód powierzchniowych poprzez ustalenie stref otwartych (SO) w zasięgu cieków i zbiorników wodnych. W granicach pozostałych stref planistycznych ustalono gminne standardy urbanistyczne, w tym minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, umożliwiającą zatrzymywanie wód opadowych i roztopowych.

### ***Wody podziemne***

Kluczowym ograniczeniem dla realizacji zabudowy jest głębokość zalegania pierwszego poziomu wód podziemnych. Płytkie zaleganie wpływa na obniżenie parametrów geotechnicznych gruntów i utrudniają posadowienie obiektów budowlanych. Tego typu ograniczenia obejmują nieznaczną część powierzchni gminy, przede wszystkim w obrębie cieków i zbiorników wodnych (głębokość zalegania pierwszego poziomu wód podziemnych do 2 m p.p.t.). Płytkie zaleganie wód gruntowych ma miejsce również w obniżeniach terenowych w sąsiedztwie rowów melioracyjnych (od 0,5 do 1,5 m p.p.t.) Bardziej korzystne warunki występują na obszarach wysoczyznowych (od 2 do 5 m p.p.t.).

W planie ogólnym gminy Borek Wlkp. uwzględniono uwarunkowania przyrodnicze wynikające z występowania wód podziemnych poprzez ustalenie stref otwartych (SO) w obrębie dolin rzecznych.

### ***Klimat i stan sanitarny powietrza***

Zarówno klimat jak i stan sanitarny powietrza na przedmiotowym obszarze nie stanowią bariery dla zagospodarowania i użytkowania terenów.

Zanieczyszczenia powietrza są związane głównie z szlakami komunikacyjnymi, emisją zanieczyszczeń na skutek opalania kotłowni stałymi nośnikami energii jak węgiel i koks, a także nielegalnym spalaniem odpadów i epizodycznym wypalaniem pól oraz poboczy dróg



Zróźnicowanie warunków klimatu lokalnego pozwala wyróżnić dwa charakterystyczne rejony gminy związane z zagłębieniami dolin rzecznych i obszarami wysoczyznowymi. Rejony dolin rzecznych charakteryzujące się topoklimatem najchłodniejszym ze względu na płytkie zaleganie wody gruntowej i obniżanie się temperatury przez silniejsze parowanie oraz częstą stagnację chłodniejszego powietrza w okresach inwersji termicznej. Częstym zjawiskiem są tutaj mgły i zamglenia. Rejon równiny charakteryzuje się dość jednorodnymi warunkami klimatu lokalnego. Pewne zróźnicowanie występuje w rejonie rowów melioracyjnych i innych obniżen terenowych, gdzie występuje większa wilgotność powietrza i zróźnicowanie termiczne, szczególnie między dnem obniżenia i zboczami o różnych ekspozycjach.

Na zróźnicowanie klimatu lokalnego wpływa także pokrycie terenu (pola, łąki, lasy). Duże powierzchnie leśne determinują specyficzny mikroklimat charakteryzujący się większą wilgotnością i mniejszymi wahaniami temperatury powietrza w stosunku do terenów otwartych. Lasy pochłaniają, rozpraszają i filtrują promieniowanie słoneczne w warstwie koron drzew, pełnią funkcje wiatrochronne, tłumienia hałasów i filtrowania zanieczyszczeń oraz produkują tlen przez co warunki aerosanitarnie są tu bardziej korzystne w porównaniu z innymi terenami gminy.

W planie ogólnym gminy Borek Wlkp. uwzględniono uwarunkowania przyrodnicze wynikające ze stanu sanitarnego powietrza oraz warunków klimatycznych poprzez ustalenie stref otwartych (SO) w obrębie dolin rzecznych, lasów i użytków zielonych. W granicach pozostałych stref planistycznych ustalono gminne standardy urbanistyczne, w tym minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, służący poprawie jakości powietrza.

#### **2.24.2. Ocena przydatności środowiska – możliwości rozwoju i ograniczenia dla różnych rodzajów użytkowania i form zagospodarowania obszaru**

##### ***Przydatność poszczególnych terenów dla rozwoju funkcji użytkowych***

Uwarunkowania wynikające bezpośrednio z przeprowadzonej analizy stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej, predyspozycji geograficzno-klimatycznych, jak również wyników inwentaryzacji poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego warunkujących rozwój przestrzenny gminy Borek Wlkp., pozwalają określić predyspozycje i ograniczenia dla rozwoju określonych funkcji związanych z nowymi strefami planistycznymi umożliwiającymi rozwój zabudowy:

- Funkcja mieszkaniowa – zabudowę mieszkaniową jednorodzinną należy realizować przede wszystkim w obrębie obszarów zwartej zabudowy poszczególnych miejscowości. Tereny przeznaczone pod zabudowę powinny być dobrze nasłonecznione i przewietrzane. Należy dążyć do ograniczania rozwoju nowych terenów zabudowy wielorodzinnej poza granicami miasta. Należy ograniczać możliwość lokalizacji nowej zabudowy na obszarach położonych w obrębie dolin rzecznych oraz na terenach gleb o najlepszych klasach bonitacyjnych.
- Funkcja rolnicza – zabudowę zagrodową i zabudowę produkcji rolnej należy realizować na terenach wsi poprzez rozbudowę istniejących terenów zainwestowanych pod warunkiem właściwego wyposażenia infrastrukturalnego oraz zachowania wszelkich norm ochrony środowiska. Dopuszczalna jest także zmiana funkcji istniejącej zabudowy zagrodowej na cele mieszkaniowe przy braku negatywnego jej oddziaływania na tereny sąsiednie.
- Funkcja przemysłowa – na terenie gminy Borek Wlkp. funkcje produkcyjne zlokalizowane są przede wszystkim w granicach miasta. Lokalizację nowych obiektów należy rozważyć na terenach już zainwestowanych jako uzupełnienie istniejącej zabudowy lub kontynuację funkcji.

W planie ogólnym gminy Borek Wlkp. strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej (SW, SJ, SZ, SU) wyznaczono przede wszystkim w granicach aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Na terenach wiejskich dodatkowo wyznaczono strefy produkcji rolniczej (SR), a w granicach miasta strefy gospodarcze (SP) dla rozwoju działalności produkcyjnej i usługowej.



***Obszary, których zagospodarowanie należy podporządkować potrzebom prawidłowego funkcjonowania środowiska i zachowania różnorodności biologicznej***

W zakresie kształtowania przestrzeni gminy nadrzędność celów przyrodniczych w stosunku wszystkich pozostałych wynika z ustanowienia na obszarze gminy prawnych form ochrony przyrody: Obszaru Chronionego Krajobrazu „Krzywińsko-Osiecki wraz z zadrzewieniami generała Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra”.

Dodatkowo na terenie gminy znajdują się formy ochrony indywidualnej: pomniki przyrody, które zachowują swój status i podlegają specyficznym ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych. Ochrona dotyczy również form ochrony realizowanych w oparciu o inne akty prawne: udokumentowanych złóż kopalin czy stref ochronnych ujęć wody.

W celu zachowania różnorodności biologicznej obszaru gminy należy zachować i wzbogacać lasy, użytki zielone, zieleń śródpolną oraz chronić przed przekształceniami zbiorowiska wodne i bagienne. Ochronie podlegać powinno otoczenie cieków i zbiorników wodnych, które tworzą w swej zlewni stosunki wodne sprzyjające powstawaniu określonych biotopów i biocenoz.

W planie ogólnym gminy Borek Wlkp., w granicach ustanowionych form ochrony przyrody, wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SR, SP, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a także określono gminne standardy urbanistyczne z uwzględnieniem wniosków i rekomendacji dotyczących parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu. W zasięgu udokumentowanych złóż kopalin oraz terenów i obszarów górniczych wyznaczono ponadto strefy górnictwa (SG). Uwzględniono także wyznaczone strefy ochronne ujęć wody. W granicach lasów, cieków i zbiorników wodnych wyznaczono strefy otwarte (SO).

***Obszary, na których występują ograniczenia wynikające z konieczności ochrony zasobów środowiska oraz występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska***

Do obszarów, które powinny podlegać ochronie przed zmianą użytkowania, należy zaliczyć tereny o szczególnych warunkach ekologicznych, na obszarach objętych ustanowionymi formami ochrony przyrody. Ograniczenia w zagospodarowaniu dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu „Krzywińsko-Osiecki wraz z zadrzewieniami generała Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra” wynikają z pełnionych przez niego funkcji – jest on naturalnym korytarzem ekologicznym, hydrologicznym i przewietrzającym. Wszelkie inwestycje lokalizowane w jego granicach i w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru chronionego nie mogą powodować zagrożeń dla celów ochrony. Do innych form ochrony przyrody zaliczyć należy pomniki przyrody, które zachowują swój status i podlegają specyficznym ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych.

Z zainwestowania należy wyłączyć doliny cieków wodnych, które powinny łączyć się bez przeszkód z dolinami na terenach sąsiadujących z gminą i tworzyć z nimi jednolity system ekologiczny. W tym celu w ich obrębie nie wolno wyznaczać terenów zwartej zabudowy w sposób stanowiący przegrody poprzeczne dolin. Wskazane jest także wprowadzanie ograniczeń w zakresie wysokości budynków.

Z zainwestowania należy ponadto wyłączyć tereny udokumentowanych złóż kopalin, stanowiące obszary perspektywicznej eksploatacji.

Ograniczenia dotyczące terenów o najwyższych walorach glebowych dla rozwoju rolnictwa powinny odnosić się do zakazu wprowadzania w ich obrębie zabudowy. Ze względu na duże powierzchnie gruntów chronionych nowe inwestycje powinny być lokalizowane przede wszystkim na obszarach, które z obiektywnych przyczyn są najbardziej atrakcyjne dla zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

Ograniczenie dla realizacji nowych obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi są także linie elektroenergetyczne. Ze względu na oddziaływania w zakresie hałasu i pól elektromagnetycznych zabudowa powinna być lokalizowana poza granicami stref ochronnych.



Należy ponadto zachować odległości planowanej zabudowy od dróg i linii kolejowej, gwarantujące zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu.

W planie ogólnym gminy Borek Wlkp., w granicach ustanowionych form ochrony przyrody oraz w zasięgu cieków i zbiorników wodnych, wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Z zainwestowania wyłączono udokumentowane złoża kopalin. Wyznaczając strefy planistyczne uwzględniono ponadto przebieg dróg i linii kolejowej oraz sieci infrastruktury technicznej poprzez wyznaczenie stref otwartych w zasięgu stref ochronnych i stref kontrolowanych. Uwzględniono ponadto występowanie gruntów rolnych poprzez ograniczenia zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

### 2.24.3. Ogólna ocena przydatności terenów dla różnych sposobów zagospodarowania

Klasyfikacja terenów na poszczególne kategorie określające ich przydatność do różnych sposobów zagospodarowania została wykonana w oparciu o analizę wybranych elementów środowiska przyrodniczego. Na podstawie głównych uwarunkowań ekofizjograficznych, wydzielono trzy kategorie terenów o różnych predyspozycjach dla ich przyszłego zagospodarowania:

1. Tereny wyłączone z zabudowy:
  - 1) ze względu na sposób użytkowania i funkcje ekologiczne:
    - rzeki, mniejsze cieki, rowy melioracyjne,
    - zbiorniki wodne,
    - tereny podmokłe, zabagnione,
    - tereny leśne i większe zadrzewienia;
  - 2) ze względu na ochronę prawną:
    - osuwiska,
    - obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
    - strefy ochronne ujęć wód podziemnych.
    - pomniki przyrody.
2. Tereny z ograniczeniami w zagospodarowaniu:
  - 1) ze względu na funkcje ekologiczne:
    - Obszar chronionego krajobrazu „Krzywińsko-Osiecki wraz z zadrzewieniami generała Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra”,
  - 2) ze względu na strefy ochronne i parametry techniczne:
    - tereny wzdłuż drogi krajowej nr 12,
    - tereny wzdłuż dróg wojewódzkich nr 437 i 438,
    - tereny wzdłuż linii kolejowej nr 360,
    - strefy kontrolowane gazociągów,
  - 3) ze względu na warunki gruntowo-wodne:
    - tereny zagrożone ruchami masowymi,
    - tereny charakteryzujące się płytkim poziomem wód gruntowych (do 1,0 m p.p.t.);
    - tereny zbudowane z gruntów organicznych,
  - 4) ze względu na obecność obszarów perspektywicznych dla złóż kopalin:
    - tereny udokumentowanych złóż kopalin,
  - 5) ze względu na działalność rolniczą:
    - tereny predysponowane do wyznaczenia rolniczej przestrzeni produkcyjnej, o korzystnych warunkach glebowych, które powinny zostać niezabudowane, predysponowane jedynie do rozwoju zabudowy zagrodowej i zabudowy produkcji rolnej.
3. Pozostałe tereny korzystne dla zainwestowania:
  - 1) tereny zbudowane z gruntów mineralnych, bez ograniczeń geotechnicznych, bardzo korzystne dla zabudowy,



## PLAN OGÓLNY GMINY BOREK WLKP.

- 2) tereny charakteryzujące się głębokim poziomem wód gruntowych (poniżej 2,0 m p.p.t.),
- 3) tereny częściowo już zabudowane, w większości posiadające uzbrojenie techniczne, korzystne do kontynuowania na nich nowych inwestycji.

### 2.25. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Zgodnie z § 3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - PUM_0/P_{20}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

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

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

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

Zgodnie z § 3 ust. 4 Rozporządzenia zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, wyrażone w liczbie mieszkańców, oblicza się z uwzględnieniem prognozowanej liczby mieszkańców w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, łącznej powierzchni użytkowej mieszkań zgodnej z najnowszymi danymi oraz prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań na jednego mieszkańca.

Dla gminy Borek Wlkp. najnowsze dane udostępnione przez statystykę publiczną dotyczące liczby ludności, zgodnie z danymi publikowanymi w Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego, pochodzą z 2024 r. Zgodnie z § 3 ust. 5 Rozporządzenia przyjęto okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy. Do obliczeń przyjęto okres lat 2024-2044.

Zgodnie z Prognozą ludności rezydującej dla Polski na lata 2023-2060, w gminie Borek Wlkp. w 2044 roku mieszkać będzie 5 842 osób.

Dla obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową przyjęto prognozowaną liczbę mieszkańców gminy powiększoną o 5%, która wynosi:

$$M_{20} = 5\ 842 + 5\% \times 5\ 842 = 6\ 134 \text{ osoby}$$

Dla gminy Borek Wlkp. łączna powierzchnia użytkowa mieszkań, zgodnie z danymi publikowanymi w Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego za 2024 r., wynosi:

$$PUM_0 = 187\ 839 \text{ m}^2$$

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



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

lub

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

gdzie:

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

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

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

Dla gminy Borek Wlkp., zgodnie z danymi publikowanymi w Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego, powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wynosi:

$$P_{2024} = 28,7 \text{ m}^2 / \text{osobę}$$

$$P_{2014} = 24,8 \text{ m}^2 / \text{osobę}$$

$$P_{2004} = 23,6 \text{ m}^2 / \text{osobę}$$

Dla gminy Borek Wlkp., w celu obliczenia prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, zastosowano oba wzory, otrzymując następujące wyniki:

$$P_{2044} = 3P_{2024} - 2P_{-2014} = 36,5 \text{ m}^2 / \text{osobę}$$

$$P_{2044} = 2P_{2024} - P_{-2004} = 33,8 \text{ m}^2 / \text{osobę}$$

Zgodnie z § 3 ust. 8 Rozporządzenia w przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca ( $P_{20}$ ) wyznaczona zgodnie z ust. 3 lub 7 jest mniejsza niż  $40 \text{ m}^2$  na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z wzorami, o których mowa w ust. 3, **przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą  $40 \text{ m}^2$  na jednego mieszkańca.**

Zgodnie z powyższym zapotrzebowanie na nową zabudowę wynosi:

$$ZAP = M_{2044} - PUM_{2024}/P_{2044}$$

$$ZAP = 1\,138 \text{ osób}$$

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zgodnie z powyższym, dla gminy Borek Wlkp. można wyznaczyć nowe strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową i zagrodową o chłonności wyrażonej w liczbie mieszkańców w przedziale **od 797 do 1 479 osób.**



### 3. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE, W STREFACH WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ, ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ I ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ

Zgodnie z § 3 ust. 11 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową oblicza się, uwzględniając:

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- 2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Zgodnie z powyższymi regulacjami oraz przyjmując prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca ( $P_{20}$ ) przyjęto następujący wzór na obliczenie chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową:

$$Ch = \sum Ch_n$$
$$Ch_n = PUM_n / P_{20}$$

gdzie:

$Ch$  – chłonność terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie wyrażona w liczbie mieszkańców, określona jako suma chłonności poszczególnych terenów niezabudowanych [os.],

$Ch_n$  – chłonność pojedynczego terenu niezabudowanego, w tym luki w istniejącej zabudowie [os.],

$PUM_n$  – szacowana powierzchnia użytkowa mieszkań na terenie niezabudowanym, w tym luki w istniejącej zabudowie [m<sup>2</sup>],

$P_{20}$  – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca [m<sup>2</sup>/os.].

Podstawą dokonania obliczeń chłonności terenów, zgodnie z przyjętym wzorem, jest określenie powierzchni mieszkań na poszczególnych terenach niezabudowanych, w tym w lukach w istniejącej zabudowie. Na potrzeby dokonania obliczeń uwzględniono:

- powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie,
- chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie, uwzględniając lokalizację terenów na obszarze zabudowy śródmiejskiej i na pozostałych obszarach, rodzaj zabudowy w określonej strefie planistycznej, istniejącą całkowitą nadziemną intensywność zabudowy, stosunek powierzchni użytkowej przeznaczonej na cele mieszkaniowe w stosunku do powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego poprzez porównanie powierzchni całkowitej budynku z łączną powierzchnią mieszkań na podstawie danych udostępnionych przez statystykę publiczną, udział funkcji mieszkaniowej w całkowitej nadziemnej intensywności



zabudowy oraz poziom rzeczywistego wykorzystania maksymalnej intensywności zabudowy ustalonej w strefie planistycznej.

Zgodnie z przyjętymi założeniami określono wskaźnik korygujący powierzchnię użytkową mieszkań obliczony na podstawie maksymalnych parametrów zabudowy określonych dla poszczególnych stref planistycznych:

**Tab. 2. Wartości wskaźnika korygującego powierzchnię użytkową mieszkań obliczoną na podstawie maksymalnych parametrów zabudowy określonych dla poszczególnych stref planistycznych**

Strefa planistyczna		W <sub>KOR</sub>
SW	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie	0,15
SJ	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie na obszarze zabudowy śródmiejskiej	0,27
	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie poza obszarem zabudowy śródmiejskiej	0,17
SZ	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie na obszarze zabudowy śródmiejskiej	0,13
	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie poza obszarem zabudowy śródmiejskiej	0,07

Źródło: Obliczenia własne

W celu oszacowania powierzchni użytkowej mieszkań na terenach niezabudowanych, w tym w lukach w istniejącej zabudowie, uwzględniający opisane powyżej założenia, przyjęto następujący wzór:

$$PUM_n = POW_T \times INT_{max} \times W_{KOR}$$

gdzie:

PUM<sub>n</sub> – szacowana powierzchnia użytkowa mieszkań na terenach niezabudowanych, w tym w lukach w istniejącej zabudowie [m<sup>2</sup>],

POW<sub>T</sub> – powierzchnia terenu niezabudowanego, w tym luk w zabudowie [m<sup>2</sup>],

INT<sub>max</sub> – maksymalna nadziemna intensywność zabudowy określona dla strefy planistycznej, w której znajduje się teren niezabudowany, w tym luka w istniejącej zabudowie,

W<sub>KOR</sub> – wskaźnik korygujący powierzchnię użytkową mieszkań obliczoną na podstawie maksymalnych parametrów zabudowy określonych dla poszczególnych stref planistycznych.

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w pierwszej kolejności wyznaczone zostały tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie, dla obszarów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz dla obszarów uzupełnienia zabudowy. Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowy, wyznaczono w dokładności do użytku gruntowego, na podstawie danych ewidencji gruntów i budynków, uzyskanych po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego, tj. według stanu na październik 2024 roku. Uwzględniono także istniejące tereny zabudowane, dla których w planie ogólnym gminy Borek Wlkp. ustalono nową funkcję.

Dla terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, dokonano obliczeń chłonności zgodnie z przyjętym wzorem.

**Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz obszarach uzupełnienia zabudowy wynosi łącznie 4 792 osoby, co stanowi 421% określonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.**



$$Ch = \sum Ch_n$$

$$Ch_{mpzp+OUZ} = 4\,792 \text{ [os.]} = 421\% \text{ ZAP}$$

w tym:

- na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego – 4519 [os.],
- na obszarach uzupełniania zabudowy – 273 [os.].

W poniższej tabeli przedstawiono sumę chłonności terenów niezabudowanych w podziale na obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (MPZP) i obszary uzupełniania zabudowy (OUZ).

**Tab. 3. Suma chłonności terenów niezabudowanych w podziale na obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i obszary uzupełniania zabudowy**

Strefa planistyczna		Chłonność terenów w MPZP [os.]	Chłonność terenów w OUZ [os.]
SW	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie na obszarze zabudowy śródmiejskiej	0	0
	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie poza obszarem zabudowy śródmiejskiej	12	12
SJ	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie na obszarze zabudowy śródmiejskiej	0	92
	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie poza obszarem zabudowy śródmiejskiej	2150	152
SZ	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie na obszarze zabudowy śródmiejskiej	0	9
	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie poza obszarem zabudowy śródmiejskiej	2357	8
		4519	273

Źródło: Obliczenia własne

W związku z obliczoną sumą chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, większą niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma możliwości wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową poza obszarami, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej.

#### 4. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH I OKREŚLENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH

Podstawowym celem planu ogólnego gminy Borek Wlkp., zgodnie z art. 13a. ust. 4 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest określenie stref planistycznych oraz gminnych standardów urbanistycznych, określających nieprzekraczalne parametry dla poszczególnych profili funkcjonalnych stref planistycznych.

Plan ogólny gminy Borek Wlkp. kontynuuje politykę przestrzenną gminy, określoną w dotychczasowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borek Wlkp., które stanowiło podstawę opracowania obowiązujących miejscowych planów



zagospodarowania przestrzennego. W planie ogólnym gminy Borek Wlkp., wyznaczając strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne, uwzględniono także istniejącą zabudowę, obszary uzupełniania zabudowy oraz wnioski złożone do planu ogólnego w zakresie zgodnym z przepisami prawa, a także potrzeby rozwoju samorządu gminy.

Zgodnie z art. 13c ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszar objęty planem ogólnym gminy Borek Wlkp. podzielono w sposób rozłączny na strefy planistyczne. Zasięg stref planistycznych został oparty przede wszystkim o przebieg granic działek ewidencyjnych, użytków gruntowych, granice obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz zasięgi obszarów uzupełniania zabudowy. Ze względu na stopień ogólności dokumentu oraz zasady sporządzania planu ogólnego, do poszczególnych stref planistycznych zakwalifikowano nie tylko działki zabudowane lub przeznaczone do zabudowy, ale także przyległe drogi gminne i wewnętrzne, dla których w przepisach Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) nie przewidziano odrębnych stref planistycznych. Takie rozwiązanie pozostaje w zgodności z ustalonym profilem funkcjonalnym dla poszczególnych stref planistycznych, uwzględniającym możliwość ustalenia przeznaczenia terenów komunikacji. Podobne założenie przyjęto dla terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w tym w odniesieniu do planowanych dróg publicznych i wewnętrznych oraz terenów infrastruktury technicznej o niewielkiej powierzchni, możliwych do ustalenia w ramach wyznaczonych stref planistycznych.

W planie ogólnym gminy Borek Wlkp., zgodnie z § 2 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), w każdej strefie planistycznej określono profil funkcjonalny podstawowy, a dla wybranych stref planistycznych także profil funkcjonalny dodatkowy.

W planie ogólnym gminy Borek Wlkp., zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla poszczególnych stref planistycznych określono wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu: maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. W planie ogólnym gminy Borek Wlkp. ustalono wyłącznie obligatoryjne wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych stref planistycznych. Dla pozostałych terenów określenie parametrów i wskaźników zagospodarowania będzie realizowane na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z § 2 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), w planie ogólnym gminy Borek Wlkp. określono minimalną wartość parametru powierzchni biologicznie czynnej, jaką ustaloną dla poszczególnych stref planistycznych. Jednocześnie, zgodnie z ust. 2, dla terenów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w planie ogólnym gminy Borek Wlkp. określono wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z rozporządzenia, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy. Wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalono dla poszczególnych stref planistycznych objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, wyznaczonych w planie ogólnym zgodnie z przyjętymi założeniami.

Ustalenia planu ogólnego gminy Borek Wlkp. nie przesądzają o możliwości realizacji zabudowy o funkcjach mieszczących się w katalogu profili funkcjonalnych stref planistycznych, a także o minimalnych i maksymalnych wartościach wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia planu ogólnego w przedmiotowym zakresie stanowią ramy dla



potencjalnej zabudowy i zagospodarowania terenu. Przeznaczenie terenu, zgodne z profilem funkcjonalnych stref planistycznych, a także wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, mieszczące się w zakresie określonym w planie ogólnym, ustalone będą na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych ograniczeń wynikających z obowiązujących przepisów prawa, które pozostają poza regulacjami planu ogólnego. Dotyczy to zwłaszcza terenów położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, form ochrony przyrody, sieci infrastruktury transportowej i technicznej czy stref sanitarnych cmentarzy, dla których możliwość realizacji zabudowy i zagospodarowania będzie wynikała z ustalonego przeznaczenia terenu oraz wyznaczonych linii zabudowy. Ponadto, w przypadku wyznaczania terenów elektrowni wiatrowych konieczne będzie uwzględnienie ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w tym w szczególności ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 317), określającą minimalną odległość terenów elektrowni wiatrowych od budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, wynikającą z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

#### **4.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)**

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) obejmują obszary uzupełniania zabudowy oraz tereny przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Strefy wyznaczone zostały przede wszystkim w mieście Borek Wlkp. oraz miejscowościach: Bruczków, Dąbrówka, Jeżewo, Karolew, Koszkowo, Siedmiorogów Drugi, Zimnowoda i Zalesie. W granicach miasta obejmują głównie istniejącą zabudowę w postaci bloków mieszkalnych wraz z zabudową usługową. Na terenach wiejskich zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną obejmuje budynki położone w sąsiedztwie dużych gospodarstw rolnych.

Dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) ustalono następujące wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – od 30% do 40%,
- maksymalna wysokość zabudowy – od 8 do 12 m,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,6 do 0,9,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – od 25% do 40%.

#### **4.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)**

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) obejmują istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, obszary uzupełniania zabudowy oraz tereny przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Największe powierzchnie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinną wyznaczono w północnej części miasta (w rejonie ulicy Mickiewicza), w części zachodniej (w rejonie ul. Powstańców Ziemi Boreckiej i Konopnickiej) oraz w części południowej (w rejonie ulicy Lisia Góra). W pozostałych miejscowościach wyznaczone strefy obejmują przede wszystkim istniejącą zabudowę oraz tereny położone w ich sąsiedztwie, w granicach obszarów uzupełniania zabudowy lub objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) ustalono następujące wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – od 20% do 30%,
- maksymalna wysokość zabudowy – od 8 do 10 m,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,4 do 0,6,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – od 40% do 70%.



#### 4.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)

Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ) obejmują istniejącą zabudowę zagrodową, obszary uzupełniania zabudowy oraz planowane tereny przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Zabudowa zagrodowa stanowi główny typ zabudowy na obszarach wiejskich gminy. Występuje również w granicach miasta.

Dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ) ustalono następujące wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,
- maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%.

#### 4.4. Strefa usługowa (SU)

Strefy usługowe (SU) wyznaczone zostały dla istniejących terenów zabudowy usługowej, obejmujących usługi edukacji, zdrowia, administracji, kultu religijnego, kultury i rozrywki oraz handlu, gastronomii i turystyki. Strefą usługową objęto także Rynek z ratuszem. Do strefy usługowej (SU) zaliczono tereny przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę usługową.

Dla strefy usługowej (SU) ustalono następujące wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – od 15% do 50%,
- maksymalna wysokość zabudowy – od 3 do 15 m,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,2 do 1,0,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – od 30% do 85%.

#### 4.5. Strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH)

W planie ogólnym gminy Borek Wlkp. nie wyznaczono stref handlu wielkopowierzchniowego (SH).

#### 4.6. Strefa gospodarcza (SP)

Strefy gospodarcze (SP) wyznaczone zostały dla istniejących i planowanych terenów produkcyjnych. Największe powierzchnie terenów produkcyjnych znajdują się w południowo-wschodniej i północno-zachodniej części miasta Borek Wlkp. Nowe tereny wyznaczono ponadto w południowo-zachodniej części miasta, zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz dotychczasową polityką przestrzenną gminy określoną w dotychczasowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borek Wlkp. Jako profil dodatkowy dla wszystkich stref gospodarczych (SP) ustalono tereny usług.

Dla strefy gospodarczej (SP) ustalono następujące wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%,
- maksymalna wysokość zabudowy – 30 m,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,1,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – od 20% do 30%.



#### **4.7. Strefa produkcji rolniczej (SR)**

Produkcja rolnicza stanowi jedną z głównych funkcji gminy. Większa część terenów związanych z zabudową rolniczą została zaklasyfikowana do strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową. Strefy produkcji rolniczej (SR) obejmują natomiast głównie tereny dużych zakładów rolnych. Strefą objęto także nowe tereny przeznaczone pod zabudowę związaną z rolnictwem dla umożliwienia rozwoju indywidualnych gospodarstw rolnych, zlokalizowane w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej.

Dla strefy produkcji rolniczej (SR) ustalono następujące wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – od 30% do 60%,
- maksymalna wysokość zabudowy – od 9 do 20 m,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,6 do 1,2,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

#### **4.8. Strefa infrastrukturalna (SI)**

Strefa infrastrukturalna (SI) wyznaczona została dla wszystkich terenów infrastruktury o powierzchni większej niż 5000 m<sup>2</sup> oraz wybranych obiektów infrastruktury technicznej zlokalizowanych na wydzielonych działkach. W planie ogólnym gminy Borek Wlkp. zrezygnowano z wyznaczenia stref infrastrukturalnych dla niewielkich terenów infrastruktury technicznej, zarówno istniejących, jak i wyznaczonych w planach miejscowych, mając na uwadze możliwość zmiany planowanych lokalizacji i możliwość ustalenia nowych terenów w ramach każdej ze stref planistycznych. Do strefy infrastrukturalnej (SI) zaliczono natomiast drogi powiatowe, jako istotny element ponadlokalnego układu komunikacyjnego. Ze względu na zróżnicowane klasy techniczne dróg powiatowych nie mogły one zostać w całości włączone do strefy komunikacyjnej.

Dla strefy infrastrukturalnej (SI) ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%.

#### **4.9. Strefa zieleni i rekreacji (SN)**

Strefa zieleni i rekreacji (SN) wyznaczona została dla terenów zieleni urządzonej, terenów usług sportu i rekreacji oraz ogrodów działkowych. Dla wybranych stref zieleni i rekreacji, głównie istniejących boisk sportowych, jako profil dodatkowy, ustalono tereny usług sportu i rekreacji oraz tereny usług kultury i rozrywki. Dla terenów położonych w mieście profil dodatkowy obejmuje również tereny usług gastronomii i tereny usług turystyki.

Dla strefy zieleni i rekreacji (SN) ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – od 50% do 80%.

#### **4.10. Strefa cmentarzy (SC)**

Strefa cmentarza (SC) wyznaczona została zarówno dla cmentarzy otwartych, jak i cmentarzy zamkniętych. W przypadku cmentarzy zamkniętych w ramach profilu podstawowego możliwe jest ustalenie innych rodzajów przeznaczeń, w tym terenów zieleni urządzonej.

Dla strefy cmentarza (SC) ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

#### **4.11. Strefa górnictwa (SG)**

Stref górnictwa (SG) wyznaczona została w zasięgu terenów i obszarów górniczych oraz udokumentowanych złóż kopalin, zlokalizowanych w północnej części gminy.



#### 4.12. Strefa otwarta (SO)

Strefa otwarta (SO) zajmuje największy udział w ogólnej powierzchni obszaru objętego planem ogólnym. Obejmuje ona przede wszystkim tereny rolnictwa, tereny lasów, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, a także tereny komunikacji i infrastruktury technicznej. Dla wybranych stref otwartych (SO), położonych poza granicami form ochrony przyrody oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w ramach profilu dodatkowego, dopuszczono możliwość ustalenia przeznaczenia terenów elektrowni słonecznych i terenów elektrowni wiatrowych, dla których zasady zagospodarowania i zabudowy zostaną określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W przypadku wyznaczania terenów elektrowni wiatrowych konieczne będzie uwzględnienie ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w tym w szczególności ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 317), określającą minimalną odległość terenów elektrowni wiatrowych od budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, wynikającą z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

#### 4.13. Strefa komunikacyjna (SK)

Strefa komunikacyjna (SK) obejmuje tereny drogi krajowej nr 12 oraz istniejących dróg wojewódzkich nr 437 i 438 oraz teren linii kolejowej nr 360, zgodnie z granicami działek ewidencyjnych i użytków gruntowych. Ze względu na zróżnicowane klasy techniczne dróg powiatowych i gminnych nie mogły one zostać w całości włączone do strefy komunikacyjnej, podobnie jak w przypadku dróg wewnętrznych, zarówno istniejących i wyznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Tereny dróg lokalnych i dojazdowych oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej zostały włączone do innych stref planistycznych i pozostają w zgodności z ich profilem podstawowym.

### 5. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIANIA ZABUDOWY

Zgodnie z art. 13a. ust. 4 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie ogólnym gminy Borek Wlkp. wyznaczono obszary uzupełniania zabudowy (OUZ). Określenie granic obszarów uzupełniania zabudowy stanowi jeden z koniecznych warunków dla wydania decyzji o warunkach zabudowy. Ze względu na niepełne pokrycie obszaru gminy Borek Wlkp. obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego za zasadne uznano stworzenie podstaw prawnych dla wydawania decyzji administracyjnych na pozostałych terenach, w ramach uzupełniania zabudowy w istniejących lukach.

W planie ogólnym gminy Borek Wlkp. obszary uzupełniania zabudowy wyznaczone zostały zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

Zgodnie z § 1 ust. 1 wyznaczono wstępne granice obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ). Informacje o budynkach stanowiących podstawą do wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy pozyskano z:

- 1) ewidencji gruntów i budynków;
- 2) bazy danych obiektów topograficznych w skali 1:500 (BDOT500) – wyłącznie dla budynków niewykazanych w bazie danych, o której mowa w pkt 1;
- 3) bazy danych obiektów topograficznych w skali 1:10000 (BDOT10k) – wyłącznie dla budynków niewykazanych w bazach danych, o których mowa w pkt 1 i 2.



Do wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy wykorzystano dane pozyskane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego po podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy Borek Wlkp.

W kolejnym etapie, zgodnie z § 1 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729), uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, ograniczono wstępne obszary uzupełnienia zabudowy w oparciu o następujące założenia:

- zrezygnowano z wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, mając na uwadze, że celem ich delimitacji jest stworzenie podstaw prawnych dla wydawania decyzji o warunkach zabudowy na terenach nieobjętych planami miejscowymi (z wyjątkiem sytuacji, w których wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy warunkowało możliwość ich powiększenia na działki sąsiednie);
- z granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyłączono strefy otwarte (SO), dla których nie dopuszczono możliwości lokalizacji nowej zabudowy, natomiast dla terenów elektrowni słonecznych, dopuszczonych w ramach profilu dodatkowego, zakłada się ustalenie ich lokalizacji wyłącznie w trybie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Następnie, zgodnie z § 1 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729), dokonano rozszerzenia wstępnych granic obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

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

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

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

Zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729) **w planie ogólnym gminy Borek Wlkp. istnieje możliwość powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy o łączną powierzchnię 88 ha.**

Jednocześnie, zgodnie z § 1 ust. 6, na użytkach rolnych klas I–III poza granicami administracyjnymi miast rozszerzenie granic, o którym mowa w ust. 5, jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad. W związku z powyższym w planie ogólnym gminy Borek Wlkp. obszary uzupełnienia zabudowy zostały rozszerzone z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z występowania użytków rolnych klas I–III.

Po przeprowadzeniu analiz funkcjonalno-przestrzennych **obszary uzupełnienia zabudowy powiększono o 27 ha**, uwzględniając przede wszystkim ich dostosowanie do geometrii działek ewidencyjnych i wykorzystanie luk w zabudowie, dając możliwość uzupełnienia zabudowy w istniejących strukturach przestrzennych oraz włączając nieruchomości sąsiadujące bezpośrednio ze wstępnie wyznaczonymi obszarami uzupełnienia zabudowy. Ze względu na znaczne pokrycie obszaru gminy Borek Wlkp. obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, biorąc



pod uwagę kryterium ciągłości przestrzennej rozszerzanych obszarów uzupełniania zabudowy (zakaz wyznaczania nowych obszarów uzupełniania zabudowy), nie zachodziła możliwość wykorzystania maksymalnej wartości wskaźnika  $P_p$ . Znaczna liczba wstępnych obszarów uzupełniania zabudowy została wyłączona z uwagi na ich objęcie planami miejscowymi. Nie rozszerzano także obszarów uzupełniania zabudowy w granicach większości stref gospodarczych (SP), stref produkcji rolniczej (SR), stref zieleni i rekreacji (SN) i stref cmentarzy (SC), mając na uwadze konieczność ustalenia przeznaczenia terenów oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu w trybie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

## **6. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ**

Zgodnie z art. 2 pkt 23 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zabudowa śródmiejska to położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Zabudowa śródmiejska obejmuje centralną część miasta Borek Wlkp. Charakteryzuje się ona występowaniem zwartej, często pierzejowej zabudowy tworzącej kwartały zlokalizowane wokół ulic rozchodzących się od Rynku. Zabudowa charakteryzuje się wyższymi wskaźnikami intensywności zabudowy, udziału powierzchni zabudowy oraz niższym udziałem powierzchni biologicznie czynnej, a także mniejszymi powierzchniami działek budowlanych.

Celem wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej w planie ogólnym gminy jest umożliwienie zmniejszenia udziału powierzchni biologicznie czynnej do  $2/3$  w stosunku do minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej wymaganego dla strefy planistycznej obejmującej teren na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

W planie ogólnym gminy Borek Wlkp. wyznaczony obszar zabudowy śródmiejskiej obejmuje zabytkowy układ urbanistyczny miasta. Obszar ten stanowi koncentrację intensywnej zabudowy, ze znacznym udziałem obiektów zabytkowych. W jego granicach zlokalizowane są tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, w tym ważnych usług publicznych.

Obszar zabudowy śródmiejskiej w planie ogólnym gminy Borek Wlkp. zajmuje łączną powierzchnię 49 ha.

Prezentację graficzną danych przestrzennych obejmujących strefy planistyczne, obszary uzupełniania zabudowy i obszar zabudowy śródmiejskiej przedstawiono na mapie nr 3.