BURMISTRZ MIASTA BRZEZINY

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr .....
Rady Miasta Brzeziny
z dnia .....

# ZMIANA
## STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BRZEZINY

BRZEZINY 2013

NAZWA OPRACOWANIA:

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny

ZLECENIODAWCA:

Urząd Miasta Brzeziny

WYKONAWCA:

BUDPLAN Sp. z o.o.
04-390 Warszawa, ul. gen. Ludwika Kickiego 26B/10
Tel. 22 870 42 62, 22 870 42 74
Fax. 22 870 42 62, e-mail: budplan@vp.pl
BGKII O/Wwa 74113010200300000000035599
NIP 527-11-07-422, REGON 011909443
KRS 0000103293, K.Z. 50 000,00 PLN

ZESPÓŁ AUTORSKI:

| | |
|---|---|
| główny projektant: | mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak<br>członek OIU z siedzibą w Warszawie – WA-395 |
| zastępca głównego projektanta: | mgr inż. Anna Bereś<br>członek OIU z siedzibą w Warszawie – WA-355 |
| zagospodarowanie przestrzenne: | mgr Ewelina Skirzyńska<br>mgr inż. Aleksandra Usarek<br>mgr inż. Mariusz Ciesielski |
| środowisko przyrodnicze: | mgr inż. Magdalena Smoczyńska<br>mgr inż. arch. kraj. Magdalena Stocka |
| infrastruktura techniczna: | inż. Tomasz Jedynak |
| komunikacja: | inż. Monika Nasiłowska |

**ELEMENTY OPRACOWANIA STANOWIĄCE ZAŁĄCZNIKI DO UCHWAŁY RADY MIASTA BRZEZINY W SPRAWIE UCHWALENIA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BRZEZINY**

Następujące składniki opracowania pt.: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny" stanowią załączniki do uchwały Rady Miasta Brzeziny nr ……. z dnia …….

Załącznik nr 1 – Uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego – tekst

Załącznik nr 2 – Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego – rysunek w skali 1:10 000

Załącznik nr 3 – Kierunki zagospodarowania przestrzennego – rysunek w skali 1:10 000

**I. PODSTAWA, ZAKRES I CEL OPRACOWANIA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BRZEZINY ..... 8**

**UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ..... 9**

**II. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POLITYKI PRZESTRZENNEJ O ZNACZENIU PONADLOKALNYM ..... 9**

II.1. Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju.....9

II.2. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego .....9

**III. WYBRANE INFORMACJE O MIEŚCIE RZUTUJĄCE NA KSZTAŁTOWANIE JEGO POLITYKI PRZESTRZENNEJ ..... 12**

III.1. Położenie i charakterystyka.....12

III.2. Historia miasta.....14

III.3. Rozwój przestrzenny miasta.....15

III.4. Struktura przestrzenno – funkcjonalna miasta.....17

III.5. Demografia .....21

III.6. Zasoby mieszkaniowe .....23

III.7. Usługi publiczne.....23

III.8. Gospodarka.....26

**IV. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY STANU ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO ..... 26**

IV.1. Rzeźba terenu.....26

IV.2. Budowa geologiczna.....27

IV.3. Złoża surowców naturalnych.....28

IV.4. Gleby.....29

IV.5. Wody powierzchniowe.....30

IV.6. Wody podziemne .....31

IV.7. Warunki klimatyczne .....33

IV.8. Szata roślinna .....36

IV.9. Ochrona przyrody i krajobrazu .....37

IV.3. Powiązania ekologiczne.....38

IV.11. Zagrożenia środowiska przyrodniczego.....39

IV.12. Wskazania do studium wynikające z opracowania ekofizjograficznego .....40

**V. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO..... 41**

**VI. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY SYSTEMU KOMUNIKACJI..... 49**

VI.1. Układ drogowo – uliczny .....49

VI.2. Analiza ruchu .....50

**VII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY SYSTEMÓW INFRASTUKTURY TECHNICZNEJ .. 52**

VII.1. Zaopatrzenie w wodę .....52

VII.2. Odprowadzanie ścieków i wód opadowych .....53

VII.3. Gospodarka odpadami .....53

VII.4. Zaopatrzenie w energię elektryczną .....53

VII.5. Zaopatrzenie w gaz.....54

VII.6. Ciepłownictwo.....54

VII.7. Telekomunikacja.....54

**VIII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA TERENÓW..... 55**

**IX. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY ..... 61**
**X. STRATEGIA ROZWOJU SPOŁECZNO-GOSPODARCZEGO MIASTA BRZEZINY ..... 62**

**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ..... 66**
**XI. POLITYKA PRZESTRZENNA JAKO ELEMENT POLITYKI ROZWOJU MIASTA BRZEZINY ..... 66**
**XII. KIERUNKI WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA TERENÓW ..... 70**
**XIII. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA WYODRĘBNIONYCH TERENÓW ..... 70**
XIII.1. MS – tereny zabudowy śródmiejskiej ..... 71
XIII.2. MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ..... 72
XIII.3. MN1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ..... 73
XIII.4. MN2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej ..... 74
XIII.5. MN3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze rezydencjonalnym ..... 75
XIII.6. MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej ..... 75
XIII.7. U – tereny zabudowy usługowej ..... 76
XIII.8. UP – tereny usług społecznych ..... 77
XIII.9. US – tereny usług sportu i rekreacji ..... 78
XIII.10. PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług ..... 78
XIII.11. PG – tereny powierzchniowej eksploatacji kopalin ..... 79
XIII.12. PG1 – tereny powierzchniowej eksploatacji kopalin ..... 78
XIII.13. IT – tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej ..... 79
XIII.14. KS – tereny obsługi komunikacji ..... 81
XIII.15. KP – tereny placów ..... 81
XIII.16. ZP – tereny zieleni urządzonej ..... 81
XIII.17. ZP1 – tereny zieleni urządzonej z usługami ..... 82
XIII.18. ZC – tereny cmentarzy ..... 82
XIII.19. ZC1 – tereny cmentarzy projektowanych ..... 83
XIII.20. ZC2 – tereny cmentarzy zamkniętych ..... 83
XIII.21. ZD – tereny zieleni ogrodów działkowych ..... 84
XIII.22. ZL – tereny lasów ..... 84
XIII.23. ZLZ – tereny zalesień ..... 84
XIII.24. ZN – tereny zieleni nieurządzonej ..... 85
XIII.25. ZN1 – tereny zieleni nieurządzonej ..... 85
XIII.26. R – tereny rolnicze ..... 85
XIII.27. WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych ..... 87
**XIV. TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY ..... 87**
**XV. KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO ..... 87**
XV.1. Polityka ochrony przyrody i krajobrazu ..... 87
XV.2. Polityka eksploatacji surowców i rekultywacji ..... 89
XV.3. Polityka ochrony gleb ..... 90
XV.4. Polityka ochrony wód powierzchniowych i podziemnych ..... 91
XV.5. Polityka ochrony powietrza atmosferycznego i ochrony przed hałasem ..... 91
XV.6. Polityka ochrony terenów leśnych ..... 93

**XVI. KIERUNKI I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ..... 93**
XVI.1. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego .....93
XVI.2. Zasady ochrony stanowisk archeologicznych.....97
**XVII. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACJI..... 98**
XVII.1. Układ drogowo – uliczny .....98
XVII.2. Zasady kształtowania parametrów sieci drogowo – ulicznej .....100
**XVIII. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ .....104**
XVIII.1. Zaopatrzenie w wodę .....104
XVIII.2. Odprowadzanie ścieków i wód opadowych .....105
XVIII.3. Gospodarka odpadami .....105
XVIII.4. Zaopatrzenie w energię elektryczną .....106
XVIII.5. Zaopatrzenie w gaz.....107
XVIII.6. Ciepłownictwo.....107
XVIII.7. Telekomunikacja.....108
**XIX. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM.....108**
**XX. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM .....109**
**XXI. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ.....109**
**XXII. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH.....110**
**XXIII. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....110**
**XXIV. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW .....110**
**XXV. OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE .....112**
**XXVI. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ ...112**
**XXVII. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH.....112**
**XXVIII. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY.....113**
**XXVIX. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH.....113**
**XXX. OBSZARY WYMAGĄJCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI .....113**
**XXXI. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH.....114**
**XXXII. ZABEZPIECZENIE WARUNKÓW OBRONNOŚCI I OBRONY CYWILNEJ .....114**
**XXXIII. INTERPRETACJA ZAPISÓW STUDIUM.....114**
**XXXIVI. WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....115**
**XXXV. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM.....116**

**ZESTAWIENIE SCHEMATÓW DO CZĘŚCI TEKSTOWEJ**

I. Uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego – środowisko przyrodnicze – rysunek w skali 1:10 000
II. Uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego – dziedzictwo kulturowe – rysunek w skali 1:10 000
III. Uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego – komunikacja – rysunek w skali 1:10 000
IV. Uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego – infrastruktura techniczna – rysunek w skali 1:10 000

## V. PODSTAWA, ZAKRES I CEL OPRACOWANIA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BRZEZINY

Podstawę sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny stanowi Uchwała Nr XXI/49/2012 Rady Miasta Brzeziny z dnia 28 maja 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny. Niniejszy projekt jest realizacją tej uchwały.

Zgodnie z powyższą uchwałą zmiana studium ma obejmować teren zawarty w granicach administracyjnych miasta Brzeziny. Zmiana dotyczy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny, przyjętego Uchwałą Nr XXVI/6/2001 Rady Miasta Brzeziny z dnia 30 stycznia 2001 r.

Zmian w studium dokonano w zakresie aktualizacji części dotyczącej uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego oraz przystosowano zapisy kierunków zagospodarowania przestrzennego do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.). Rysunek zmiany studium został uzupełniony o nowo wyznaczone tereny inwestycyjne wynikające z napływających wniosków osób prywatnych oraz zaobserwowanego zapotrzebowania na tereny o danej funkcji.

Tereny, które uległy zmianie w zakresie podstawowego przeznaczenia w stosunku do obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zostały wskazane na załączniku graficznym. Zmianą objęte zostały przede wszystkim tereny rolne, które uzyskały w poniższym studium m.in. funkcje mieszkaniowe, usługowe i produkcyjne.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zastępująca ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, a także dokonane zmiany w innych przepisach regulujących politykę przestrzenną, powodują zasadność przystosowania zapisu studium do aktualnych wymogów formalno-prawnych.

Studium nie jest aktem prawa miejscowego i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji administracyjnych, jednak ww. ustawa z 2003 r. jednoznacznie stwierdza w art. 9 ust. 4 „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych", a w art. 20 ust. 1 „Plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium...".

Cytowana ustawa podnosi, więc znacznie rangę studium jako aktu kierownictwa wewnętrznego w stosunku do zapisu ustawy z 1994 r., według której wymagano jedynie spójności pomiędzy studium a planem miejscowym.

Zasadność dokonania zmiany studium wynika z:

1) wprowadzenia Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233);
2) wprowadzenia Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587);
3) potrzeby posiadania przez Radę Miasta aktualnej wersji studium, służącej jako podstawa do opracowywania zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta lub jego fragmentów, nie naruszających obowiązującej wersji studium.

# UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

## VI. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POLITYKI PRZESTRZENNEJ O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

### II.1. Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju

Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju, przyjęta w grudniu 2011 r., definiuje wizję Polski w 2030 r., jako kraju o ugruntowanych warunkach trwałego i zrównoważonego rozwoju, dobrze zagospodarowanego, sprawnie zarządzanego i bezpiecznego. Stan ten ma być rezultatem procesów gospodarczych, społecznych, przestrzennych oraz cywilizacyjnych. Cechą kraju ma być spójność społeczno-gospodarcza i terytorialna – silne regiony, których rozwój oparty będzie na endogenicznym potencjale i przewagach konkurencyjnych, kreować mają ogólnokrajowe impulsy rozwojowe, przyczyniając się do osiągania celów ogólnych polityki regionalnej i przestrzennej.

Wizja Polski w 2030 r. opiera się na pięciu pożądanych cechach przestrzeni: konkurencyjności i innowacyjności, spójności wewnętrznej, bogactwie i różnorodności biologicznej, bezpieczeństwie oraz ładzie przestrzennym.

Jednym z celów zawartych w Koncepcji polityki przestrzennej zagospodarowania kraju jest poprawa spójności wewnętrznej kraju. Cel ten ma być realizowany m.in. poprzez zapewnienie spójności między lepiej rozwiniętymi społecznie i gospodarczo obszarami centralnej Polski, a obszarami usytuowanymi w większej odległości w stosunku do głównych ośrodków życia społeczno-gospodarczego kraju, o niższym stopniu rozwoju i pogarszających się perspektywach rozwojowych oraz zapewnienie spójności między dynamicznie rozwijającymi się miastami wojewódzkimi i ośrodkami regionalnymi a obszarami je otaczającymi – obszarami wiejskimi oraz miastami subregionalnymi.

Spójność funkcjonalna ma zapewnić warunki dla procesów rozprzestrzeniania się rozwoju skoncentrowanego w szczególności w głównych ośrodkach miejskich, które skupiają najbardziej dochodową i konkurencyjną działalność gospodarczą oraz pełnią podstawowe funkcje gospodarcze, administracyjne, polityczne oraz kulturowe wobec obszarów je otaczających (w tym miast subregionalnych). Rozwój mniejszych ośrodków miejskich uzależniony jest od stopnia integracji funkcjonalnej z głównymi miastami regionu, a także możliwości wykorzystania unikatowych wewnętrznych zasobów dla wytworzenia specjalizacji terytorialnej.

### II.2. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego został przyjęty Uchwałą Nr XLV/524/2002 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 9 lipca 2002 r. w sprawie uchwalenia „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego". W dniu 21 września 2010 r. Uchwałą Nr LX/1648/10 Sejmik Województwa Łódzkiego uchwalił aktualizację „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego".

Plan nie ma rangi prawa miejscowego, jest jednak wiążący, ponieważ:

- jego ustalenia muszą być uwzględnione w uchwalanych przez organy samorządu terytorialnego studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin,
- w planie zapisane zostają wszystkie zadania rządowe i samorządowe województwa służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych ze wskazaniem obszarów, na których przewiduje się realizację tych zadań.

Za istotne uwarunkowania o znaczeniu ponadlokalnym dla rozwoju Brzezin, szczególnie dla ich przestrzennego zagospodarowania, uznano:

- w zakresie położenia i powiązań komunikacyjnych:
  - przebiegającą przez teren miasta drogę krajową nr 72 (Konin – Rawa Mazowiecka), brak obwodnicy dla ruchu ciężkiego i tranzytowego;
  - przebiegające przez teren miasta drogi wojewódzkie: nr 704 (Jamno – Brzeziny), nr 708 (Ozorków – Brzeziny), nr 715 (Brzeziny – Ujazd);
  - położenie miasta w zasięgu aglomeracji łódzkiej;
- w zakresie środowiska przyrodniczego:
  - istnienie na terenie miasta otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich;
  - występujące zasoby kopalin – piasków i żwirów;
  - występujące deficyty wód powierzchniowych i ich duże zanieczyszczenie;
  - położenie części miasta w obszarach ochrony wód podziemnych;
  - istnienie obszarów potencjalnie zagrożonych występowaniem powierzchniowych ruchów masowych;
- w zakresie demografii:
  - miasto zaliczane do grupy miast małych o zaludnieniu od 5 do 15 tys. mieszkańców;
  - spadającą liczbę ludności;
- w zakresie środowiska kulturowego:
  - dużą wartość zabytków archeologicznych w skali regionu;
  - silną potrzebę przeprowadzenia procesu rewitalizacji;
  - istnienie jednego z najpoważniejszych w regionie konfliktu komunikacyjnego, degradującego przestrzeń staromiejską (przebieg drogi krajowej nr 72 przez zabytkowe centrum miasta);
  - potencjał dla rozwoju turystyki konnej, kulturowej, przyrodniczej;
  - istnienie europejskiego szlaku kulturowego – Szlak Romański;
  - słabe dostosowanie bazy turystycznej do obsługi projektowanych szlaków ponadregionalnych;
  - brak znaczących instytucji kultury – kin, muzeów, teatrów;
- w zakresie strefy gospodarczej:
  - niewielką konkurencyjność, produktywność i innowacyjność przemysłu – dominacja mało wydajnych, tradycyjnych i pracochłonnych gałęzi przemysłowych;
  - mało korzystne warunki dla rozwoju rolnictwa;
  - niekorzystną dynamikę przemian na rynku pracy – niższe tempo spadku stopy bezrobocia (do 2008 r.) niż średnio dla województwa łódzkiego;
  - niski poziom rozwoju społeczno-gospodarczego – znaczenie ponadlokalne miasta wynika jedynie z funkcji administracyjnej miasta powiatowego;
- w zakresie infrastruktury technicznej:
  - niekorzystny stosunek długości sieci wodociągowej do kanalizacyjnej w obrębie powiatu;
  - istnienie składowiska odpadów komunalnych.

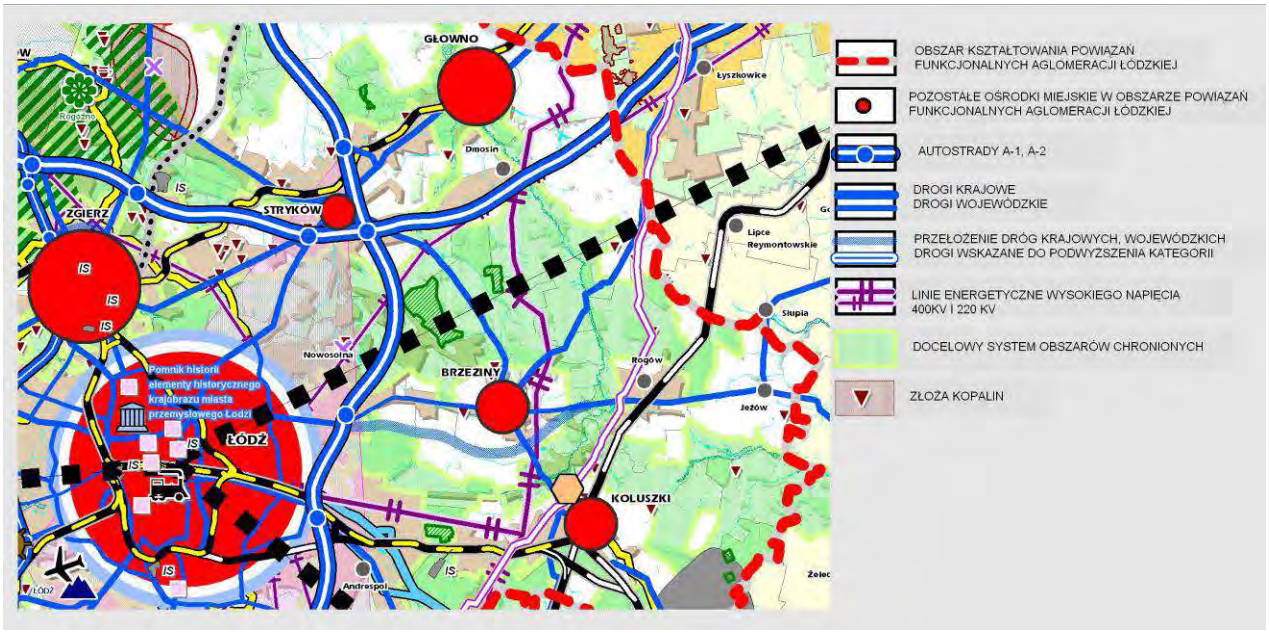
Kierunki rozwoju wyznaczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego w odniesieniu do Brzezin obejmują:

- w zakresie osadnictwa i strefy gospodarczej:
  - rozwój społeczno – ekonomiczny Brzezin jako ośrodka wielofunkcyjnego, obsługującego podmiejskie strefy mieszkaniowo-rekreacyjne;
  - rozwój powiązań o charakterze klastra włókienniczo-odzieżowego pomiędzy Łodzią, Zgierzem, Aleksandrowem Łódzkim, Pabianicami, Zduńską Wolą i Brzezinami;
  - rozwój szkół zawodowych i policealnych;
  - wzrost jakości zasobów mieszkaniowych poprzez rewitalizację i rewaloryzację zdegradowanej tkanki miejskiej;
- w zakresie infrastruktury technicznej:
  - budowę linii elektroenergetycznej 110 kV oraz stacji elektroenergetycznej 110/15 kV;
  - budowę gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Koluszki – Brzeziny wraz ze stacją redukcyjno-pomiarową I-ego stopnia;
- w zakresie kultury i turystyki:
  - rewitalizację historycznych struktur miejskich;
  - wyznaczenie stref ochronnych w celu utrzymania charakteru zagospodarowania i zachowania istniejącego krajobrazu kulturowego, wykorzystanie istniejących struktur historycznych na cele społeczne, kulturalne i turystyczne, pozwalające zachować specyfikę miejsca ze szczególnym naciskiem na tworzenie przestrzeni publicznej;
  - działania rewitalizacyjne i rewaloryzacyjne mające na celu włączenie miasta w sieć unikatowych ośrodków historycznych jako ośrodka o randze lokalnej;
  - objęcie ochroną w formie archeologicznego parku kulturowego Osady Krakówek;
- w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego:
  - modernizację oczyszczalni ścieków z modernizacją instalacji do zagospodarowywania osadów ściekowych oraz rozbudową zbiorczych systemów kanalizacji w celu poprawy i ochrony jakości wód;
  - zamknięcie i rekultywację składowiska odpadów, niespełniającego wymogów ochrony środowiska;
- w zakresie komunikacji:
  - poprawę stanu technicznego dróg, ich przebudowę i rozbudowę zakładającą docelowo klasę G dla drogi krajowej nr 72 oraz dróg wojewódzkich nr 704, 708, 715;
  - eliminację uciążliwego ruchu tranzytowego i ciężkiego z terenów o intensywnej zabudowie poprzez realizację obwodnic w ciągu dróg wojewódzkich nr 704, 708, 715, przełożenie drogi krajowej nr 72 na odcinku autostrada A1 – Brzeziny.

W planie przyjęto, że nadrzędnym celem polityki zagospodarowania przestrzennego jest: „Kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej województwa, warunkującej dynamizację rozwoju z zasadami zrównoważonego rozwoju poprzez:

- wykorzystanie cech położenia w centrum Polski,
- wykorzystanie endogenicznego potencjału regionu,
- trwałe zachowanie środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- dążenie do budowy wewnętrznej spójności regionu.

Ryc. 1. Wyrys z planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego – Kierunki polityki rozwoju przestrzennego 2030




Źródło: Aktualizacja planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego, uchwalona uchwałą Nr LX/1648/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 21 września 2010 r.

## VII. WYBRANE INFORMACJE O MIEŚCIE RZUTUJĄCE NA KSZTAŁTOWANIE JEGO POLITYKI PRZESTRZENNEJ

### III.1. Położenie i charakterystyka

Brzeziny to miasto położone w centralnej części województwa łódzkiego, w zasięgu podmiejskiego pasma urbanizacji Aglomeracji Łódzkiej oraz obszaru metropolitalnego Łodzi (odległość do stolicy województwa wynosi około 20 km). Miasto, pełniące funkcję siedziby powiatu, zajmuje obszar 21,58 km$^2$ i jest miejscem zamieszkania 12 543 osób (dane GUS za 2011 r.). Miasto Brzeziny sąsiaduje z jedną gminą – jest otoczone gminą wiejską Brzeziny.

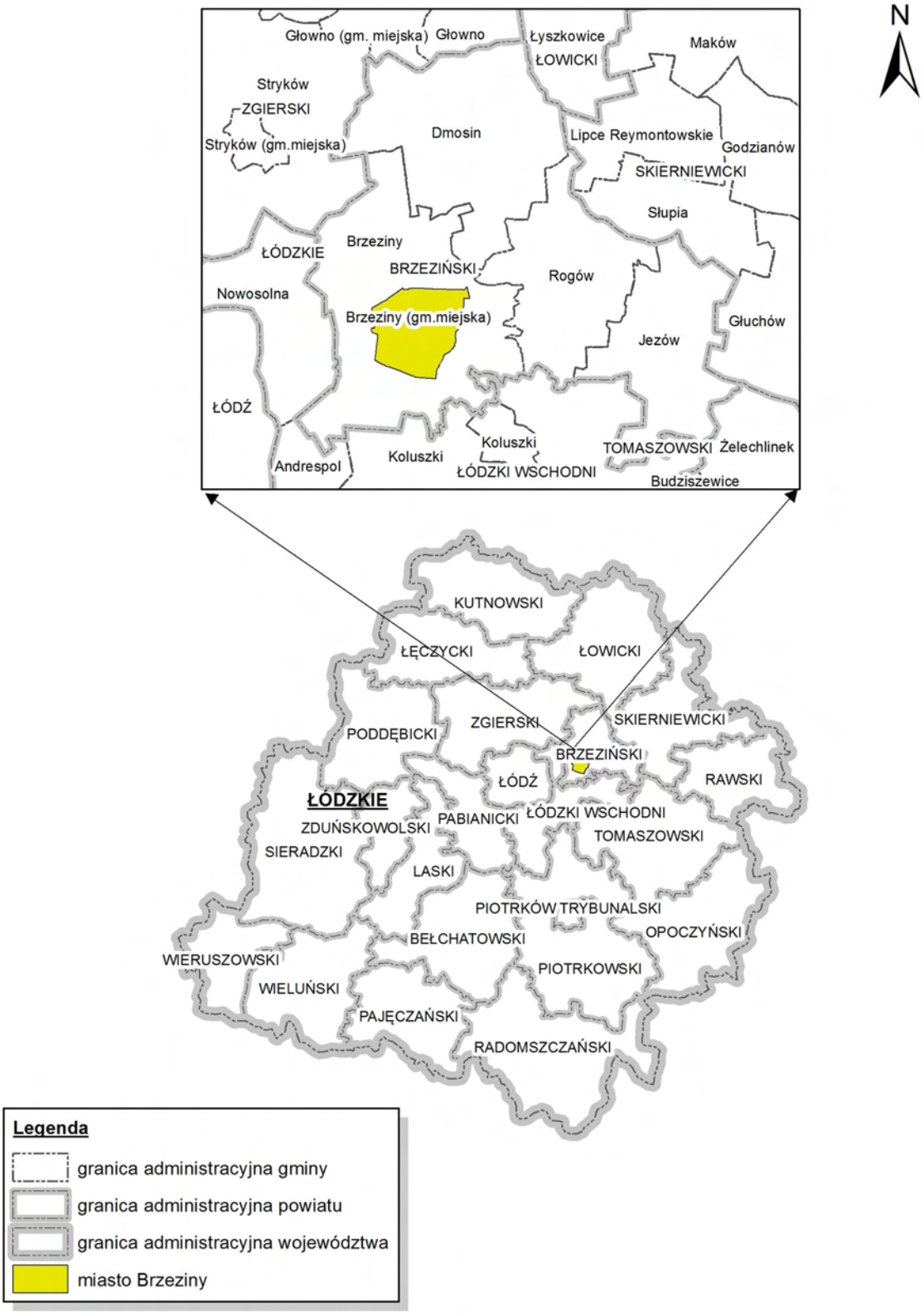
Trzon układu komunikacyjnego miasta stanowi droga krajowa nr 72 (Konin – Rawa Mazowiecka) oraz drogi wojewódzkie nr 715, 708 i 704, a uzupełnienie sieć dróg lokalnych, z których największe znaczenie posiada droga powiatowa nr 2912E (do Andrespola). W niedalekiej odległości od miasta powstają dwie autostrady – A1 i A2, planowana jest również budowa obwodnicy Brzezin w ciągu drogi krajowej nr 72. Miasto nie posiada połączenia kolejowego, najbliższy ważny węzeł kolejowy znajduje się w Koluszkach. Najbliższy port lotniczy obsługujący połączenia krajowe i zagraniczne położony jest w odległości ok. 30 km od Brzezin – w Łodzi.

Długoletnia historia Brzezin przyczyniła się do wykształcenia zabytkowych układów przestrzennych, stanowiących o potencjalnie wysokiej atrakcyjności miasta. Do obszarów cennych zaliczyć należy przede wszystkim historyczny układ przestrzenny miasta z czytelnymi pozostałościami założenia średniowiecznego oraz Osadę Krakówek – zabytek archeologiczny stanowiący pozostałość osady targowej z reliktami zabudowy, studnią i fragmentami bruku.

Ze względu na dużą obecność terenów użytkowanych rolniczo w strukturze miasta oraz występowanie w okolicy żyznych gleb, Brzeziny są ośrodkiem obsługi rolnictwa. Miasto posiada również długoletnie tradycje związane z przemysłem włókienniczym i stanowi ukształtowany

historycznie ośrodek przemysłowy wyspecjalizowany w przemyśle lekkim. Taka wąska specjalizacja stawia miasto przed koniecznością dostosowania do wymogów globalnej gospodarki wolnorynkowej poprzez zmianę w kierunku wielofunkcyjnego rozwoju przemysłu i rynku pracy.

Ryc. 2. Miasto Brzeziny na tle podziału administracyjnego województwa łódzkiego




Źródło: opracowanie własne

## III.2. Historia miasta

Brzeziny położone są w urozmaiconym terenie Wzniesień Łódzkich, stanowiącym najdalej na północ wysuniętą wyżynę w kraju. Miasto usytuowane jest w niewielkiej kotlinie u źródeł rzeki Mrożycy. Prawdopodobnie obszar skrzyżowania szlaku handlowego toruńsko-ruskiego z ważnymi traktami handlowymi łączącymi Wielkopolskę i Pomorze z Mazowszem, Podlasiem i Rusią oraz Litwę z Małopolską zadecydował o lokalizacji miasta, które w późniejszym okresie zaczęło pełnić również funkcję administracyjną. Współczesny układ sieci drogowej utrwala dawne powiązania komunikacyjne Brzezin i regionu.

Pierwsze prawdopodobne informacje o Brzezinach mówią o istnieniu osady w XI-XII w., kiedy miejscowość stanowiła siedzibę parafii rzymskokatolickiej, natomiast wzmianki o miejskim charakterze Brzezin pochodzą z dokumentu Władysława Siemowita z roku 1332. Prawa miejskie istniejącego już miasta potwierdził Kazimierz Wielki w 1364 r.

Początkowy rozwój miasta związany był przypuszczalnie z położeniem na trasie szlaku handlowego. Od XV w. miasto stanowiło ośrodek powiatowy, a od XVI w. nastąpił jego szybszy rozwój gospodarczy i kulturalny. W tym wieku Brzeziny były ośrodkiem arianizmu – znajdowały się tu synody oraz szkoła. Z tego miasta pochodzili: Paweł Grzegorz z Brzezin – pisarz i ideolog reformacji, Adam Burski – filozof, profesor i rektor Akademii Zamojskiej. Przez pewien czas przebywał tu także pisarz i publicysta polityczny Andrzej Frycz Modrzewski, główny reprezentant postępowej myśli społeczno-politycznej epoki renesansu. Brzeziny kilkakrotnie zmieniały właścicieli – do końca XIV w. były miastem książęcym, następnie przeszły w posiadanie właścicieli prywatnych – rodziny Lasockich (do XVII w.), a później Ogińskich.

Do wieku XVII Brzeziny były prężnym ośrodkiem rzemieślniczym (rozwijało się sukiennictwo, krawiectwo oraz browarnictwo) – najważniejszym producentem sukna w Polsce. Jakość produkcji sukna brzezińskiego była oceniana lepiej niż przeciętna jakość sukien polskich. Po II rozbiorze Polski Brzeziny znalazły się w Prusach Południowych, a następnie zaliczone zostały do Królestwa Polskiego. W tym okresie miasto podupadło gospodarczo, czas zaborów charakteryzował się stagnacją gospodarczą, trwającą aż do lat 70. XIX w. Wtedy to, wykorzystując sprzyjającą koniunkturę rozpoczęto produkcję taniej odzieży przeznaczonej dla uboższych warstw społecznych Królestwa Polskiego oraz na eksport – głównym zajęciem ludności stało się krawiectwo, w mieście funkcjonowały duże fabryki. Następstwem poruszenia gospodarczego w połowie XIX w. był wzmożony ruch budowlany, który przyczynił się do zmian w przestrzeni centrum, polegających na wymianie części istniejącej zabudowy drewnianej, zwłaszcza przy Rynku i głównych ulicach miasta, na murowaną.

W czasie I wojny światowej miasto przejęli Niemcy, a po odzyskaniu niepodległości włączono je do województwa łódzkiego, jako siedzibę powiatu. W latach międzywojennych spadło znaczenie fabryk odzieżowych, a podstawą gospodarki miasta stała się chałupnicza produkcja krawiecka. Przed II wojną światową miasto miało wielonarodowościowy charakter, mieszkali w nim Polacy, Niemcy, Rosjanie oraz Żydzi. Podczas II wojny światowej powiat został podzielony, miasto ze zmienioną nazwą (Lowenstadt) znalazło się na wschodnim skraju Kraju Warty. W czasie wojny Brzeziny straciły najwięcej mieszkańców z miast województwa, bo aż 60%. Po wojnie następował systematyczny wzrost liczny ludności. W latach powojennych, na skutek reform administracyjnych miasto kolejno wchodziło w skład województwa łódzkiego, skierniewickiego i ponownie łódzkiego.

### III.3. Rozwój przestrzenny miasta

Dobrze zachowane rozplanowanie przestrzenne Brzezin należy do układów najcenniejszych w regionie. Powstało na bazie przedkolacyjnych elementów wczesnomiejskich (istniejącej osady targowej) obok istniejącej wcześniej wsi, natomiast lokacja „nowego miasta" w XVI w. nastąpiła w oparciu o zabudowę jednostki osadniczej już istniejącej.

Układ przestrzenny miasta w Wojewódzkim Programie Opieki nad Zabytkami został określony jako rozwinięty złożony – z czytelnymi co najmniej dwiema strukturami. W kompozycji przestrzennej zachowały się czytelne elementy pochodzące z różnych epok: obszar dawnej wsi położonej na zachodnim brzegu Mrożycy, miasto lokacyjne na brzegu wschodnim oraz dawne przedmieścia – Szydłowiec, Nowe Miasto i Lasocin. Powstające nowe zespoły zabudowy miejskiej o różnej funkcji nie przekształciły średniowiecznego rozplanowania, a pod nową zabudowę przeznaczono rozłogi miejskie. Układ przestrzenny historycznego miasta został wpisany do rejestru zabytków.

Bazując na dostępnych materiałach można wyróżnić następujące etapy rozwoju przestrzennego Brzezin:

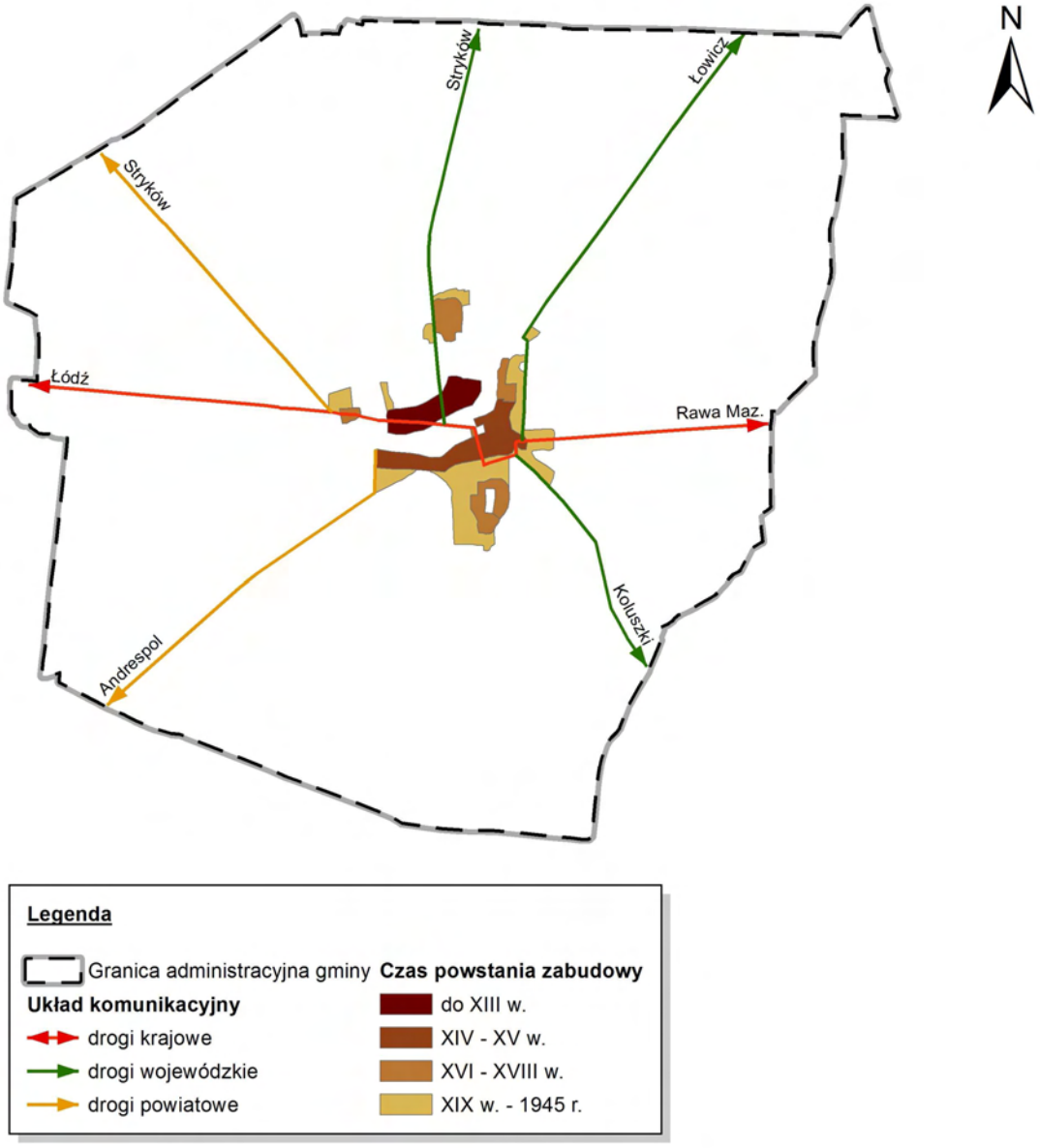
- faza I: przedlokacyjna – obejmująca okres XI-XIII w., istnienie wczesnego osadnictwa potwierdzają badania archeologiczne, prawdopodobnie w rejonie zachodniego brzegu Mrożycy zlokalizowana była osada targowa o lokalnym znaczeniu;
- faza II: wczesna – lokacyjna (XIV-XV w.) – obejmuje okres istnienia tzw. Starego Miasta oraz lokację w roku 1366; miasto składało się z grodu (na wschód od dzisiejszego przecięcia ul. Piłsudskiego z Mrożycą) oraz podgrodzia, na lewym brzegu rzeki powstał Kościół Parafialny z zespołem zabudowań z nim związanych; główne trakty z tego okresu, zachowały się do dziś i stanowią drogi wylotowe z miasta;
- faza III: lokacyjna (XVI-XVIII w) – na początku XVI w. w oparciu o istniejącą zabudowę miejską lokowano „nowe miasto", obejmujące powstały z uregulowania dawnego placu targowego rynek wraz z wychodzącymi z niego ulicami; założono również przedmieścia: Szydłowiec usytuowane na północ od miasta, na lewym brzegu Mrożycy i Nowe Miasto na południe od wcześniejszego założenia – oba przedmieścia posiadały własne rynki, w sposób naturalny powstało przedmieście Górki – jako przedłużenie zabudowy na północy miasta; w XVII w. wzniesiono klasztor reformatów, opasane murem tereny klasztorne stały się barierą rozwoju przestrzennego miasta w kierunku południowo-wschodnim; w tym okresie zabudowa Brzezin była skupiona w okolicach rynku miasta właściwego i rynków przedmieść, poza kościołami i szpitalem brak było budynków publicznych;
- faza IV: od XIX do 1945 r. – w tym okresie (w 1815 r.) została założona dla kolonistów niemieckich osada Lasocin, od XIX w. w mieście istnieją cztery cmentarze wyznaniowe (katolicki, prawosławny, żydowski i ewangelicki), początek wieku XIX to również zmiana przebiegu niektórych ulic: Traktu Jeżowskiego (ul. H. Sienkiewicza), drogi prowadzącej do Koluszek, Traktu Małczewskiego (ul. Małczewska), zbudowano nowe połączenia drogowe: z Łodzią przez Paprotnię oraz ze Strykowem – w linii prostej, poza granicami miasta; poza tym w układzie przestrzennym miasta nie zaszły znaczące zmiany; do lat 60-tych XIX w. Brzeziny zabudowane były głównie zabudową drewnianą, z trzema murowanymi kościołami, w drugiej połowie XIX w. nastąpiła wymiana drewnianej zabudowy miejskiej na budynki murowane i czynszowe kamienice z oficynami, szczególnie przy rynku i głównych ulicach miasta – najczęściej mieściły one lokale usługowe w przyziemiu i mieszkania na wyższych kondygnacjach;

- faza V: po 1945 r. – obejmuje dynamiczny rozwój miasta i kształtowanie obecnego układu przestrzennego, następowała odbudowa zniszczeń wojennych, nowe tereny zabudowane uzupełniały istniejący układ przestrzenny, scalając wcześniej ukształtowane jednostki, miasto zachowało zwarty charakter zabudowy mimo znacznego rozszerzenia obszaru w granicach administracyjnych; w najbliższym sąsiedztwie miasta zlokalizowano kilka wyrobisk dla pozyskania materiałów budowlanych; w latach 90-tych głównie na północy miasta zwiększył się obszar zabudowy terenów rolnych.

Można stwierdzić, iż współczesny układ przestrzenny Brzezin ukształtował się w wyniku dwóch procesów rozwoju:

- uzupełniania i zagęszczania zabudowy w sposób harmonizujący z historycznym układem urbanistycznym miasta (w ramach wykształconego układu przestrzennego miasta lokacyjnego i historycznych przedmieść) – bez naruszania średniowiecznego układu ulic,
- zajmowania pod zabudowę nowych terenów, stanowiących historyczne rozłogi miejskie.

Ryc. 3. Etapy urbanizacji miasta Brzeziny




Źródło: opracowanie własne

## III.4. Struktura przestrzenno – funkcjonalna miasta

### Struktura przestrzenna zabudowy

Brzeziny pozsiadają zwartą zabudowę miejską przeciwstawną rozległym terenom otwartym otoczenia, włączonym administracyjnie do miasta. Kształtowanie struktury przestrzennej miasta ma miejsce nieprzerwanie od czasu jego powstania, tj. od XIV w., przy czym wpływ na obecny wygląd Brzezin zależał od intensywności i czasu trwania procesów urbanizacyjnych. W sposób szczególny o fizjonomii dzisiejszej struktury miejskiej zdecydowały:

- osadnictwo średniowieczne;
- XVI i XIX wieczna rozbudowa przedmieść;
- powojenna odbudowa miasta i punktowe uzupełnianie istniejącej zabudowy o wielorodzinne budynki mieszkalne;
- rozwój zabudowy jednorodzinnej wzdłuż dróg wylotowych z miasta oraz w jego północnej części.

Ośrodki osadnicze, z których ukształtowały się Brzeziny są czytelne w układzie przestrzennym miasta. Po zachodniej stronie Mrożycy jest to układ dawnej wsi oraz osady targowej z centrum w rejonie kościoła pw. Podwyższenia Świętego Krzyża. Z tym terenem koresponduje obszar parku miejskiego, powstały częściowo na śladzie dawnego założenia parkowo-dworskiego Ogińskich, z towarzyszącym terenem dawnego folwarku położonego na południe od ul. Piłsudskiego. Elementem krystalizującym plan centrum jest miasto lokacyjne po wschodniej stronie Mrożycy, z czytelnym układem urbanistycznym, który tworzą zabudowania ulic wokół rynku, wraz z przedmieściami: Szydłowiec w rejonie ul. Waryńskiego i Kilińskiego, Nowe Miasto w rejonie ul. św. Anny i Reformackiej, Górki w rejonie ul. Wojska Polskiego i Nadrzecznej, oraz Lasocin w rejonie ul. M. Curie-Skłodowskiej oraz Wojska Polskiego i Krakówek.

W ciągu XIX i w początkach XX w. następował proces scalania tych jednostek struktury przestrzennej. Ważnymi elementami struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta oprócz terenów zabudowanych były w tym czasie tereny wyrobiskowe, związane z eksploatacją iłów na potrzeby lokalnych cegielni oraz tereny upraw rolnych, w ramach niewielkich gospodarstw. Po wojnie Brzeziny były ważnym węzłem komunikacji kołowej, ośrodkiem obsługi komunikacyjnej subregionu brzezińskiego, ważnym ośrodkiem przemysłowym, ze znaczącym udziałem rzemiosła i handlu oraz obsługi rolnictwa. W latach 90-tych nastąpiła dalsza zabudowa terenów rolnych, natomiast istniejące tereny i obiekty produkcyjne częściowo zostały przekształcone na cele usługowo-składowe. Pojawiły się również nowe rejony koncentracji inwestycji produkcyjno-usługowych, w rejonie ul. Małczewskiej, Kościuszki i Łódzkiej.

Obecnie zwarta zabudowa zajmuje jedynie centralną część obszaru administracyjnego miasta, na pozostałym terenie rozproszone są niewielkie zespoły zabudowy, zlokalizowane wzdłuż ulic wylotowych. W mieście o powierzchni liczącej ok. 22 $km^2$ można wskazać pięć dzielnic funkcjonalnych, ukształtowanych w latach 70-tych i 80-tych XX w.:

- centrum usługowo-mieszkaniowe – na które składa się: XVI-wieczne miasto lokacyjne, XIX-wieczne kamienice mieszkalno-usługowe, powojenna zabudowa w rejonie południa Rynku, ul. św. Anny, ul. Matuszewskiego oraz osiedla XXX-lecia, zabudowa z lat 80. XX w. – osiedla Fredry, Moniuszki i osiedle Zdrowie;

- dzielnica mieszkaniowa wielo- i jednorodzinna – położona na wschód i północny wschód od centrum (osiedla zabudowy wielorodzinnej: Modrzewskiego, Przedwiośnie, Razem, Kulczyńskiego i jednorodzinnej: Sienkiewicza, Kilińskiego i Wojska Polskiego);
- dzielnica zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – położona na północny zachód od centrum (m. in. osiedla: Kościuszki, Krakówek, Szydłowiec, Słoneczna, PKWN I i II);
- tereny zabudowy rekreacyjnej – na północy miasta;
- tereny rolnicze z obiektami obsługi rolnictwa – otaczające zwartą zabudowę miejską od południa, wschodu i zachodu.

Analizując strukturę zabudowy miasta należy wydzielić kilka charakterystycznych typów ukształtowania przestrzeni miejskiej. Przyjęto ogólny i schematyczny podział wyróżniający 7 rodzajów układów przestrzennych:

- zabudowa staromiejska (miasto lokacyjne z przyległą XIX-wieczną zabudową),
- zabudowa historycznych ośrodków osadnictwa (wsie, przedmieścia, założenie parkowo – dworskie Ogińskich),
- zabudowa mieszkaniowo – usługowa,
- zabudowa wielorodzinna,
- zabudowa jednorodzinna,
- zabudowa przemysłowo – usługowa.

Fot. 1. Panorama rynku w kierunku północno – zachodnim

Źródło: zasoby własne (wrzesień 2012)

Fot. 2. Panorama rynku w kierunku południowo – wschodnim

Źródło: zasoby własne (wrzesień 2012)

Podczas analizy poszczególnych wyodrębnionych typów zabudowy poddano je jednoczesnej waloryzacji w zakresie wartości urbanistycznych i krajobrazowych. Zabudowę staromiejską należy oceniać wysoko pod względem walorów architektonicznych, jednak bardzo zły stan techniczny budynków powoduje degradację historycznego założenia. Przestrzenie publiczne w centrum miasta oraz tereny w osiedlach mieszkaniowych wymagają uporządkowania i kompleksowego zagospodarowania. Miejscami w centrum miasta dysharmonię w krajobrazie wprowadzają

rozproszone budynki mieszkaniowe wielorodzinne, zlokalizowane poza historycznie ukształtowaną linią zabudowy.

Plac Jana Pawła II został zrewitalizowany w ramach projektu „Rewitalizacja centrum miasta Brzeziny – Etap 1" dofinansowanego ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach działania VI.1 Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego na lata 2007-2013. W kolejnych etapach planowana jest rewitalizacja śródmiejskich kamienic oraz ulic zlokalizowanych w otoczeniu rynku. Celem głównym projektu jest poprawa jakości życia mieszkańców oraz wzrost gospodarczy i zwiększenie atrakcyjności miasta Brzeziny poprzez kompleksową rewitalizację zdegradowanych obszarów miasta.

Współczesna zabudowa jednorodzinna stanowi stosunkowo duży udział w strukturze przestrzennej zagospodarowanych terenów miasta. Jej wartość, pomimo znacznego zróżnicowania, można ocenić pozytywnie, głównie ze względu na skalę, architekturę i uporządkowaną strukturę zabudowy. Osiedla zabudowy jednorodzinnej w przeważającej części pozbawione są obszaru o charakterze centrum lokalnego z pełnym programem usług podstawowych.

Centrum usługowo – administracyjne miasta zlokalizowane jest w jego śródmiejskiej części oraz na wschód od niej (przy ul. Sienkiewicza, ul. Modrzewskiego, ul. Bohaterów Warszawy). Znaczna część osiedli mieszkaniowych zlokalizowanych w bliskim sąsiedztwie strefy centralnej wyposażona jest w punkty usługowe, z uwagi na niewielkie odległości mieszkańcy z łatwością mogą również korzystać z oferty usług zlokalizowanych w samym centrum miasta. Tereny przemysłowe i przemysłowo – usługowe zlokalizowane są w południowo – wschodniej części miasta, a także występują w formie rozproszonej na pozostałym obszarze.

Zróżnicowane ukształtowanie terenu w Brzezinach pozwala na perspektywiczne spojrzenie na miasto. Panoramiczny widok zewnętrzny, obejmujący szerszą ekspozycję struktur miejskich jest możliwy do zaobserwowania z wyżej położonych części miasta (m.in. z ul. Strykowskiej, ul. Lasockich, ul. Małczewskiej). Niestety z części otwarć widokowych nie można już obserwować ekspozycji miasta, gdyż na przestrzeni lat porosły one gęstą zielenią, przesłaniającą widok.

Fot. 3. Widok w kierunku południowym ze wzgórza za cmentarzem żydowskim

Źródło: zasoby własne (wrzesień 2012)

**Obszary krajobrazu otwartego**

W zasięgu najintensywniej zainwestowanego obszaru – centralnej części miasta, układ zieleni miejskiej nie jest zbyt rozbudowany. Trudno również znaleźć silne połączenia pomiędzy poszczególnymi enklawami zieleni. Zieleń urządzoną na terenie Brzezin stanowią park miejski przy ul. Piłsudskiego, cmentarze (ewangelicki, katolicki, żydowski), zieleń w otoczeniu kościołów, niektórych szkół i obiektów użyteczności publicznej oraz zespół pracowniczych ogrodów działkowych między ul. Wojska Polskiego i Kulczyńskiego. Zieleń towarzysząca budownictwu jednorodzinnemu (ogrody

przydomowe) i wielorodzinnemu (osiedlowa) jest raczej uboga, z niewielkim udziałem zieleni wysokiej. Zieleń występującą na terenach przemysłowych można scharakteryzować jako niezwykle skromną. Składają się na nią głównie rośliny ruderalne, z rzadka pojawiają się drzewa – roślinność ta nie spełnia funkcji ochronnych i izolacyjnych, które w takich obszarach powinna pełnić.

Fragmentem krajobrazu otwartego o kluczowym znaczeniu dla zurbanizowanej części Brzezin jest dolina rzeki Mrożycy, stanowiąca główny ciąg wymiany powietrza i lokalny korytarz ekologiczny, przecinający całe miasto. Dno doliny zasiedlają ekosystemy wodne i łąkowe, dla których niebezpieczny jest nie do końca rozwiązany problem kanalizacji w mieście. Aktualnie jest ona zagrożona utratą ciągłości poprzez zabudowę i przedzielanie ogrodzeniami oraz ciągami komunikacyjnymi. Właściwe zagospodarowanie doliny Mrożycy mogłoby uczynić ją atrakcyjnym elementem krajobrazowym i rekreacyjnym Brzezin. Na kanwie doliny rzeki możliwe byłoby wytworzenie systemu zieleni miejskiej spajającego znaczną część terenów zurbanizowanych. W dolinie Mrożycy koncentrują się, potwierdzone archeologicznymi znaleziskami, pierwotne osady ludzkie, stanowiące o historii osadnictwa na obszarze miasta, uzupełniające jego bogactwo historyczne.

Fot. 4. Zbiornik wodny na Mrożycy w parku miejskim

Źródło: zasoby własne (wrzesień 2012)

Fot. 5. Mrożyca w północnej części miasta

Źródło: zasoby własne (wrzesień 2012)

Do obszarów o naturalnym charakterze należy zaliczyć lasy, występujące w dolinie rzeki Mrożycy oraz jako enklawy o niewielkiej powierzchni w północnej części miasta. Ważnym akcentem w krajobrazie są niektóre szpalery olch, o znacznych rozmiarach, porastające brzegi rzeki Mrożycy, innych mniejszych cieków i rowów melioracyjnych. Ciekawym i wartym zachowania elementem krajobrazu otwartego miasta jest system parowów zlokalizowany na północy Brzezin, w pobliżu wsi Szymaniszki. Jako nietypowy twór przyrody nieożywionej, obszar ten posiada znaczne walory krajobrazowe i mógłby być wykorzystany do celów rekreacyjno-wypoczynkowych.

Rozległe obszary wolne od zabudowy (ponad 80% powierzchni miasta), stanowiące obecnie otwarte tereny użytków rolnych, zlokalizowane są wokół obszaru historycznie ukształtowanej zabudowy miejskiej. Część z tych terenów w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, a także planach miejscowych, przeznaczona jest pod tereny mieszkaniowe, usługowe bądź przemysłowe, część natomiast wskazana do zalesienia, zadarnienia. Ukształtowanie terenu miasta sprawia, że z obszarów przestrzeni rolniczej położonych na południe od terenów zurbanizowanych, roztaczają się wyjątkowo atrakcyjne widoki na panoramę starego miasta, usytuowanego w zagłębieniu terenu.

Grunty na obszarze Brzezin są własnością miasta, spółdzielni mieszkaniowych, Skarbu Państwa oraz osób fizycznych (własność dominująca). Nieruchomości stanowiące własność miasta to grunty tworzące gminny zasób nieruchomości oraz przekazane w użytkowanie wieczyste, w tym osobom fizycznym. W 2011 r. grunty komunalne stanowiły ok. 8,9% powierzchni miasta. Miasto jest właścicielem m.in. parku miejskiego i zielonych skwerów, gruntów pod budownictwem spółdzielczym i prywatnym będących w użytkowaniu wieczystym, gruntów pod obiektami jednostek podległych miastu (administracja, kultura, sport, oświata, infrastruktura techniczna), gruntów pod drogami gminnymi, gruntów do zagospodarowania pod budownictwo mieszkaniowe i funkcje produkcyjno – usługowe. Grunty należące do Skarbu Państwa obejmują przede wszystkim istniejące drogi.

Przeprowadzona analiza struktury zabudowy miejskiej pozwala na zanotowanie pozytywnych i negatywnych elementów struktury przestrzennej Brzezin:

- na elementy pozytywne składają się:
  - cenne układy urbanistyczne Starego Miasta i przedmieść,
  - zróżnicowanie topograficzne miasta, które przekłada się na wysokie walory krajobrazowe,
  - zwartość zabudowy miejskiej – liczne obiekty zabytkowe,
  - otwarte tereny dla wypoczynku i rekreacji, korzystne położenie wobec terenów chronionych oraz atrakcyjnych krajobrazowo i turystycznie dla osadnictwa rekreacyjnego,
  - znaczne rezerwy wolnych terenów, zapewniające harmonijny rozwój w przyszłości;
- na elementy negatywne składają się:
  - zły stan techniczny zabudowy centrum staromiejskiego,
  - brak obwodnicy miejskiej dla ruchu tranzytowego,
  - brak przestrzeni publicznej i niski standard miejskiej infrastruktury społecznej,
  - przemieszanie funkcji produkcyjno-usługowo-mieszkaniowych,
  - brak powiązań pomiędzy poszczególnymi terenami zieleni urządzonej, które stanowiłyby przestrzeń rekreacji i wypoczynku dla mieszkańców miasta,
  - w większości osiedli mieszkaniowych (zwłaszcza jednorodzinnych) brak jednoznacznej strefy centrum lokalnego z pełnym programem usług podstawowych.

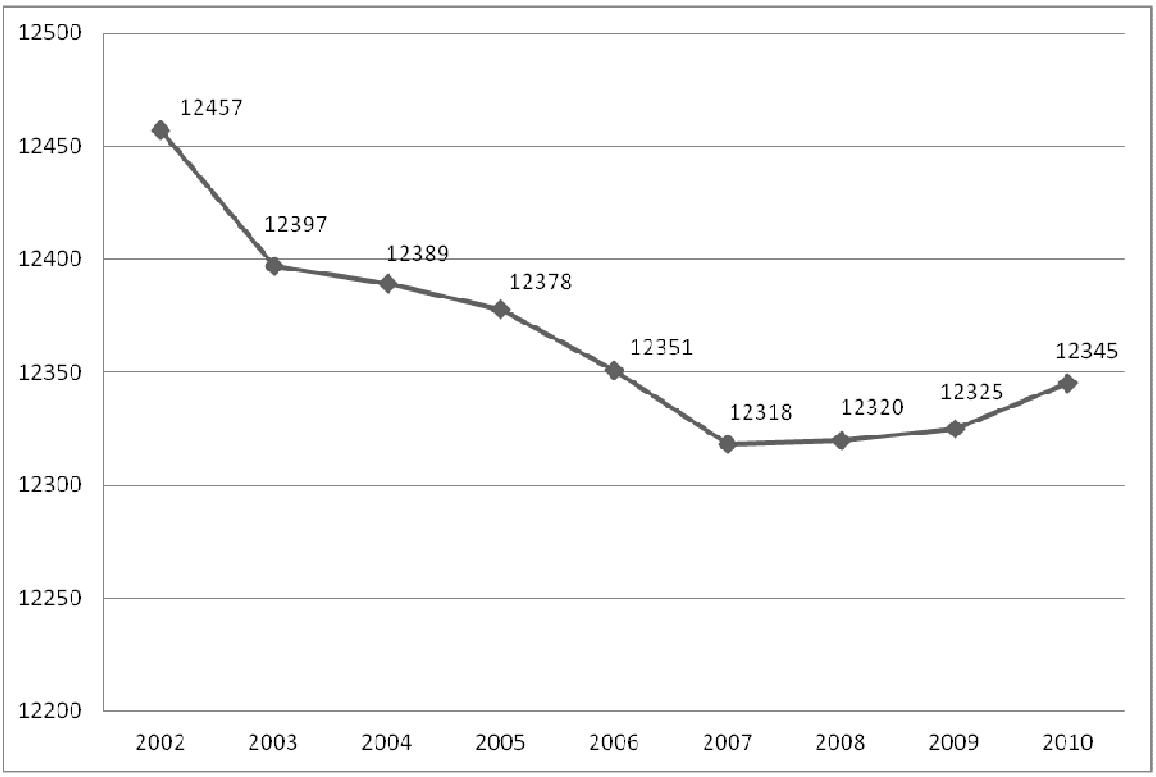
### III.5. Demografia

Brzeziny pod względem liczby mieszkańców stanowią siedemnaste z 21 miast powiatowych województwa łódzkiego – według danych na koniec 2010 r. miasto zamieszkiwało faktycznie 12 309 osób, a 12 345 było zameldowanych na pobyt stały. Ludność miasta stanowiła w 2010 r. 40% ogółu ludności powiatu brzezińskiego i 4,8% ogółu ludności województwa łódzkiego. Gęstość zaludnienia obszaru miasta wynosi 572 osoby / $km^2$. Istotne jest, iż od kilku lat nieznacznie zwiększa się liczba mieszkańców miasta, o kilka, kilkanaście osób w ciągu roku. Ogólnie przyrosty te nie równoważą ubytku ludności w okresie od 2002 r. Przyczynami tego spadku są powszechne w kraju tendencje zmniejszania się poziomu przyrostu naturalnego ludności (dla miasta w ostatnich latach ujemny), a także procesy migracyjne, dotyczące wyjazdów do większych ośrodków krajowych i zagranicznych. W zakresie struktury płci w mieście utrzymuje się nierównowaga, przejawiająca się utrzymującą się nadwyżką kobiet nad liczbą mężczyzn (w 2010 r. wskaźnik feminizacji ludności wyniósł 110 kobiet / 100 mężczyzn).

Zgodnie z ogólnokrajowymi tendencjami do zmian w strukturze wiekowej ludności, także dane statystyczne dla Brzezin pokazują, iż mamy do czynienia z procesem starzenia się społeczeństwa.

W 2010 r. udział ludności w wieku przedprodukcyjnym wynosił 17,4%, podczas gdy prawie dekadę wcześniej ludność ta stanowiła 21,4% (w 2002 r.). Co za tym idzie wzrósł udział dwóch pozostałych grup wiekowych – ludności w wieku produkcyjnym, która w 2010 r. stanowiła 66,7% (w 2002 r. 65,9%) oraz ludności w wieku poprodukcyjnym, która w 2010 r. tworzyła grupę 15,9% społeczeństwa (w 1999 r. 12,7%).

Wykres 1. Ludność Brzezin w latach 2002 – 2010




Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych

Migracje do miasta i z miasta nie układają się w jednoznaczny trend, w poszczególnych latach saldo migracji dla Brzezin osiągało przemiennie wartości dodatnie lub ujemne. Zameldowania ze wsi i miast utrzymują się na podobnym poziomie i nie można wskazać jednoznacznie przeważającego źródła napływu ludności. Natomiast wśród osób wymeldowujących się z Brzezin utrzymuje się przewaga wyjeżdżających na wieś (wyjątkiem jest rok 2010, gdy ta tendencja została odwrócona).

Grupę osób migrujących z miasta powiększają osoby wyjeżdżające do większych ośrodków miejskich (polskich i zagranicznych) w celach edukacyjnych i zarobkowych, które nie wymeldowują się z dotychczasowego miejsca zamieszkania.

Tabela 1. Migracje w Brzezinach

| | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| przybyli na pobyt stały spoza Brzezin | 95 | 107 | 135 | 98 | 108 | 164 | 110 | 127 | 117 |
| wymeldowani z pobytu stałego poza Brzeziny | 105 | 109 | 119 | 113 | 118 | 163 | 90 | 104 | 125 |
| | | | | | | | | | |
| saldo migracji | -10 | -2 | 16 | -15 | -10 | 1 | 20 | 23 | -8 |

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych

Brak jest prognoz przemian demograficznych dla samego miasta Brzeziny. Według przewidywań Urzędu Statystycznego w Łodzi w perspektywie najbliższych dwóch dekad dynamika liczby ludności w powiecie brzezińskim utrzyma kierunek spadkowy, jednak w porównaniu do zmian obserwowanych aktualnie w Brzezinach przybierze intensywniejsze tempo. Zgodnie z prognozami liczba ludności powiatu w 2030 r. będzie niższa od obecnej o prawie 2000 osób (ok. 6%). Jest to tendencja obejmująca całe województwo łódzkie, można wnioskować, iż ten trend przełoży się również na obszar miasta i w najbliższych latach nie należy oczekiwać wzrostu liczby mieszkańców.

Tym samym prognozowany jest dalszy proces starzenia się społeczeństwa oraz nasilenie jego tempa. Zgodnie z prognozami, w powiecie brzezińskim w 2030 r., udział ludności w wieku przedprodukcyjnym wyniesie 13,8%, udział ludności w wieku produkcyjnym wyniesie 58,2%, natomiast udział ludności w wieku poprodukcyjnym wyniesie 28,0%. Tak daleko idące przekształcenia struktury wiekowej ludności mają wpływ na rynek pracy oraz infrastrukturę społeczną, za którą odpowiedzialne jest miasto.

### III.6. Zasoby mieszkaniowe

W końcu 2010 r. na terenie miasta były 4 492 mieszkania o średniej powierzchni użytkowej 1 mieszkania – 69,1 $m^2$. W jednym lokalu zamieszkiwało średnio 2,75 osoby. Według danych statystycznych za 2007 r. większość zasobu mieszkaniowego należy do osób fizycznych (ponad 45%), spółdzielni mieszkaniowych (39%) bądź Towarzystwa Budownictwa Społecznego (14%), znikomy jest udział zakładów pracy (ok. 1%) oraz gminy (mniej niż 1%). Większość mieszkań posiada dostęp do podstawowych mediów z zakresu infrastruktury technicznej: bieżąca woda – 94,4% mieszkań, toaleta podłączona do kanalizacji – 85,5%, centralne ogrzewanie – 76,7 %.

Rokrocznie liczba mieszań w Brzezinach wzrasta, zwiększeniu ulega również liczba nowych mieszkań oddawanych do użytkowania. W 2009 r. na terenie miasta oddano do użytku 22 mieszkania, w 2010 było ich 70, a w 2011 było to już 130 mieszkań. Przeważająca liczba z nowo oddanych mieszkań została w ostatnich latach przeznaczona na sprzedaż lub wynajem (w 2011 r. 104 ze 130 nowych). W roku 2012, ze względu na niedużą ilość pozwoleń na budowę wydanych w latach poprzednich, liczba nowych mieszkań oddanych do użytku prawdopodobnie nie będzie tak duża.

Problemem gospodarki mieszkaniowej w Brzezinach jest zły stan techniczny części zasobów mieszkaniowych, szczególnie budynków najstarszych (powstałych przed 1945 r.), objętych ochroną konserwatorską oraz budynków z lat 1945-70. Niezbędna jest modernizacja zabudowy, szczególnie zlokalizowanej w ścisłym zabytkowym centrum miasta.

### III.7. Usługi publiczne

#### Administracja publiczna

Na terenie miasta Brzeziny zlokalizowane są następujące obiekty administracji publicznej:

- Urząd Miasta Brzeziny,
- Urząd Gminy Brzeziny,
- Starostwo Powiatowe,
- Powiatowy Urząd Pracy,
- Powiatowa Stacja Sanitarno – Epidemiologiczna,

- Komenda Powiatowa Policji,
- Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej,
- Prokuratura Rejonowa,
- Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa (Wydział Zamiejscowy)
- Urząd Skarbowy,
- Urząd Statystyczny,
- Zakład Ubezpieczeń Społecznych,
- Kasa Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego.

**Oświata**

Brzeziny stanowią lokalny ośrodek edukacyjny w obszarze powiatu, oferując kształcenie na szczeblu podstawowym, gimnazjalnym i ponadgimnazjalnym. Na terenie miasta funkcjonuje 16 publicznych szkół i placówek oświatowych, w tym:

- 2 przedszkola (przy ul. Konstytucji 3 Maja, ul. Moniuszki),
- 2 szkoły podstawowe (przy ul. Moniuszki , ul. Sienkiewicza),
- 1 gimnazjum (przy ul. Bohaterów Warszawy),
- 2 licea ogólnokształcące (przy ul. Okrzei, ul. Konstytucji 3 Maja),
- 1 szkoła specjalna (przy ul. Konstytucji 3 Maja),
- 1 zasadnicza szkoła zawodowa,
- 4 technika,
- Państwowa Szkoła Muzyczna I Stopnia,
- Miejska Biblioteka Publiczna,
- internat.

W roku 2011 do brzezińskich szkół publicznych uczęszczało 1 654 uczniów. Liczba uczniów wg typów jednostek oświatowych (publicznych) kształtowała się następująco: przedszkola – 267 uczniów, szkoły podstawowe – 683, gimnazja – 351, szkoły ponadgimnazjalne – 353.

W ciągu ostatnich dwóch lat wzrosła liczba dzieci uczęszczających do przedszkoli, co było spowodowane zwiększeniem liczby miejsc w tych placówkach. W pozostałych typach szkół w ciągu ostatniej dekady zanotować można spadek liczby uczniów związany z obecnym niżem demograficznym.

W Brzezinach nie funkcjonują szkoły wyższe, w zakresie kształcenia policealnego istnieją jedynie dwie niepubliczne zawodowe szkoły policealne dla dorosłych.

**Ochrona zdrowia i pomoc społeczna**

W Brzezinach funkcjonuje jeden publiczny szpital ogólny, który według danych za rok 2003 dysponuje 169 łóżkami. Obsługuje on, oprócz miasta i gminy Brzeziny, również gminy okoliczne (Jeżów, Rogów, Koluszki). W zakresie podstawowej opieki medycznej działa jedna przychodnia rejonowa oraz przychodnia specjalistyczna prowadzona przy szpitalu. Istnieje również 11 niepublicznych zakładów opieki zdrowotnej, ponadto w 2011 r. w mieście działało 6 aptek. Usługi ochrony zdrowia zlokalizowane są głównie we wschodniej części miasta.

Miasto pełni również opiekę nad potrzebującymi pomocy w zakresie opieki społecznej. Na terenie miasta funkcjonuje Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, a także inne jednostki świadczące pomoc społeczną:

- Dom pomocy dla przewlekle somatycznie chorych,
- Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie,
- Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej.

W 2010 r. ze środowiskowej pomocy społecznej skorzystało 540 gospodarstw domowych. Liczba gospodarstw domowych korzystających z pomocy zwiększyła się w stosunku do roku 2008 (o 36 gospodarstw), natomiast zmalała liczba osób w tych gospodarstwach domowych (z 1220 na 1129 osób).

**Kultura, sport i rekreacja**

Z uwagi na historię i tradycję miasta, Brzeziny stanowią lokalny ośrodek kulturalny, jednak organizowane są tu również wydarzenia o zasięgu ogólnokrajowym: Konkurs Poezji Lirycznej im. Andrzeja Babaryki oraz Ogólnopolski Festiwal Muzyki Seweryna Krajewskiego. Do instytucji aktywnie zajmujących się działalnością kulturalną należy zaliczyć Centrum Promocji i Kultury. W mieście funkcjonuje również Muzeum Regionalne, Miejska Biblioteka Publiczna oraz filia Biblioteki Pedagogicznej w Skierniewicach.

Poza działalnością placówek oświatowych upowszechniających kulturę fizyczną wśród najmłodszych mieszkańców Brzezin, w mieście funkcjonuje Centrum Kultury Fizycznej, które jest instytucją zarządzającą Krytą Pływalnią i Stadionem Miejskim. Z oferty Centrum poza mieszkańcami Brzezin korzystają również mieszkańcy okolicznych gmin i inni przyjezdni. W mieście funkcjonują kluby sportowe: Brzeziński Klub Sportowy „Start" (posiadający sekcje męskie: piłkarską i tenisa stołowego oraz żeńską sekcję hokeja na trawie), TKKF Relaks Brzeziny oraz Klub Jeździecki.

Brzezińska baza noclegowa nie jest wystarczająca dla rozwoju rynku turystycznego w zakresie pobytów dłuższych niż jeden dzień, uboga jest również oferta lokali gastronomicznych i miejsc obsługi podróżnych, które ograniczają się do przydrożnych stacji paliw. Miasto nie wykorzystuje swojego potencjału turystycznego związanego z położeniem w obszarach atrakcyjnych przyrodniczo i krajobrazowo. Baza hotelowa oraz gastronomiczna zlokalizowana jest poza granicami miasta, w okolicznych miejscowościach (m.in. w Rochnie, Tworzyjankach). W mieście funkcjonuje Punkt Informacji Turystycznej zlokalizowany przy Miejskiej Bibliotece Publicznej w Brzezinach, zawierający w swojej bazie danych informacje o podmiotach branży turystycznej, rekreacyjno-hotelowej z regionu.

Przez teren miasta przebiegają trzy oznakowane szlaki turystyczne, wyznaczone w ramach projektu „Muzeum w przestrzeni – wielokulturowe korzenie regionu łódzkiego". Szlak Pamięci prowadzi śladami największej bitwy manewrowej I wojny światowej, obejmuje m.in. cmentarze i muzea. Szlak Zadumy skupia się na wielokulturowości regionu łódzkiego, śladach w krajobrazie, kulturze, architekturze pozostawionych przez Polaków, Niemców, Rosjan, Żydów. Natomiast Szlak Łaknienia jest lokalnym szlakiem kulinarnym. Na terenie miasta wyznaczone zostały również szlaki piesze (czerwony i czarny), łączące walory przyrodnicze Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i walory kulturowe miasta Brzeziny. Miasto położone jest także na trasie jednego z Europejskich Szlaków Kulturowych – samochodowego Szlaku Romańskiego, łączącego miejscowości o przeszłości romańskiej, w których można znaleźć zabytki architektury romańskiej.

### III.8. Gospodarka

W grudniu 2010 r. na terenie miasta funkcjonowały 1 362 podmioty gospodarcze zarejestrowane w systemie REGON, co stanowiło wskaźnik 1 107 podmiotów na 10 tys. mieszkańców. Wskaźnik ten posiada wyższą wartość niż średnia dla województwa łódzkiego (911 podmiotów na 10 tys. ludności), jest również wyższy od wskaźników dla najbliższych miast o podobnej wielkości (Koluszki, Stryków, Głowno). Świadczy to o dużej aktywności gospodarczej mieszkańców.

Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego w 2010 r. w Brzezinach zatrudnione były 2 272 osoby. Bez pracy pozostawało 896 osób, co stanowi 10,9% ludności w wieku produkcyjnym. Wskaźnik ten jest wyższy niż średnia dla powiatu (8,7%), województwa (8,1%) i kraju (7,9%).

Rozwój przemysłu w Brzezinach na przełomie XIX i XX w. był związany z rozwojem regionu łódzkiego w kierunku produkcji krawieckiej. Branża ta, w której dominowały niewielkie zakłady krawieckie o charakterze rzemieślniczym, pozostawała ważna w gospodarce miasta przez kolejne lata. Obecnie w mieście funkcjonują firmy zajmujące się produkcją odzieży i dodatków krawieckich oraz pracownie projektowania odzieży. Z innych gałęzi przemysłu znaczenie mają wydobycie kopalin pospolitych i przemysł produkcji materiałów budowlanych (związane z występującymi w mieście zasobami surowców ceramicznych i kruszyw budowlanych), przetwórstwo rolno-spożywcze związane z funkcją miasta jako ośrodka obsługi okolicznych terenów rolnych, przemysł spożywczy. Według spisu rolnego w 2010 r. w Brzezinach było 511 gospodarstw rolnych, z których 259 prowadziło działalność rolniczą. Przeważają gospodarstwa małe (do 5 ha włącznie), średnia powierzchnia gospodarstwa wynosiła 2,4 ha (3,9 ha wśród gospodarstw prowadzących działalność rolniczą).

Miasto nie wykorzystuje swoich walorów (urozmaicony krajobraz i zbiorowiska roślinne, sąsiadujący Park Krajobrazowy Wzniesień Łódzkich, zabytki historyczne) umożliwiających rozwój działalności gospodarczej związanej z turystyką. Usługi gastronomii w mieście nie są rozwinięte. Usługi handlu skupione są przede wszystkim w centrum miasta, przy głównych trasach przelotowych oraz w osiedlach mieszkaniowych. W mieście funkcjonuje również targowisko przy ul. Modrzewskiego. Ruch tranzytowy przebiegający przez usługowe centrum miasta (w tym rynek staromiejski) oraz brak miejsc postojowych przy obiektach usługowych powoduje degradację centrum.

## VIII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY STANU ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

### IV.1. Rzeźba terenu

Zgodnie z podziałem Kondrackiego miasto Brzeziny położone jest w prowincji Niż Środokowoeuropejski (31), podprowincji Niziny Środkowopolskie (318), makroregion Wzniesienia Południowomazowieckie (318.8), mezoregion Wzniesienie Łódzkie (318.82).

Wzniesienie Łódzkie stanowi wyżynny półwysep wysokości ponad 250 m n.p.m., wznoszący się około 100 m nad sąsiednimi równinami: Łowicko-Błońską na północy i Łaską na zachodzie. Decydujący wpływ na rzeźbę obszaru wywarła działalność akumulacyjna lodowca i wodnolodowcowa lądolodu zlodowacenia środkowopolskiego – stadium Warty. Rzeźba terenu na obszarze miasta Brzeziny jest urozmaicona z uwagi na występowanie pozostałości moren czołowych i innych form takich jak glacifluwialne kemy czy pola sandrowe oraz holoceńskie suche doliny i parowy.

W krajobrazie wyróżniają się dwie formy morfologiczne: wysoczyzna polodowcowa falista, dolina rzeki Mrożycy, rozcinająca południkowo wysoczyznę oraz doliny boczne Mrożycy i Mrogi.

Największe deniwelacje terenu występują w miejscach, w których wzgórza moren czołowych porozcinane są dolinami rzecznymi i licznymi dolinami bocznymi oraz suchymi dolinami i parowami.

Rzeźba terenu miasta Brzeziny ulega przekształceniom, przede wszystkim na skutek działalności człowieka. Działania wywierające najsilniejszy wpływ na przekształcenia powierzchni ziemi to głównie:

- eksploatacja surowców naturalnych – pozyskiwanie surowców naturalnych zlokalizowanych na zboczach wysoczyzny powoduje trwałe, niekorzystne zmiany w krajobrazie miasta. Na szczególną uwagę zasługują tereny złóż eksploatowanych w pobliżu granic Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz jego otuliny. Wybieranie materiału z wyrobiska powoduje zmianę stosunków wodnych w gruntach, mogąc wpływać niekorzystnie na kondycję roślin;
- regulacja rzek – dolina Mrożycy poddana jest niewielkiej presji zabudowy geotechnicznej. W granicach miasta Brzeziny rzeka jest uregulowana na odcinku ok. 1 km, jej brzegi na tym odcinku zostały częściowo wybetonowane. W centrum miasta część doliny jest zdegradowana poprzez zasypywanie jej fragmentów, celem zwiększenia powierzchni zabudowy oraz zaśmiecanie. Wycinka drzewostanów olchowych porastających brzegi cieków zmniejsza zdolności retencyjne ekosystemu oraz jego walory krajobrazowe;
- przekształcenia terenu związane z budową ciągów komunikacyjnych oraz realizacją zabudowy – rzeźba terenu jest elementem przyrody nieożywionej, odznaczającym się niską odpornością na degradację i praktycznie nieodnawialnym. W granicach miasta Brzeziny, charakteryzującego się zróżnicowaną rzeźbą terenu, jest ona szczególnie narażona na przekształcenia – zarówno naturalne, jak i wynikające z działalności człowieka.

## IV.2. Budowa geologiczna

Utwory powierzchniowe, stanowiące osady czwartorzędowe o średniej miąższości 70 – 100 m, na które składają się utwory związane z akumulacją trzykrotnej transgresji lądolodu, zalegają bezpośrednio na osadach neogenu i paleogenu. W obszarze miasta utwory te reprezentowane są przez gliny zwałowe, piaski i żwiry wodnolodowcowe zlodowacenia środkowopolskiego, piaski i żwiry rzeczne, mułki, mady.

Północną część miasta tworzą piaski o zróżnicowanej frakcji i znacznej miąższości (do 20 m), natomiast południowa zbudowana jest od powierzchni terenu wyłącznie z glin morenowych (zwałowych) o miąższości większej niż 4,5 m. Występują one w postaci glin piaszczystych z głazami, miejscami soczewkami piasków gliniastych śródglinowych, miejscami występującymi jako piaski pokrywowe w stropie glin (przeważnie o miąższości od 0,5 do 2 – 3 m).

### Warunki posadowienia budynków

Występujące na obszarze miasta utwory przypowierzchniowe, na północy głównie warstwowane piaski, na południu gliny morenowe, należą do gruntów nośnych, nadających się do bezpośredniego posadowienia budowli. Słabonośne grunty zalegają tylko we fragmentach dolin bocznych i dolinie Mrożycy. Miejscami w dolinie Mrożycy znajdują się grunty nienośne.

Na terenie gminy pewne ograniczenia dla lokalizacji zabudowy stwarza zróżnicowana rzeźba terenu oraz okresowe występowanie płytkich wód w postaci podmokłości i wysięków zboczowych.

Szczególnie istotny wpływ mają tu strome zbocza wysoczyzny kemowej, nachylone od wschodu i zachodu w kierunku doliny Mrożycy. Spadki w tym rejonie przekraczają na ogół 10-15%. Znacznymi nachyleniami terenu charakteryzują się również zbocza wysoczyzny polodowcowej, o ekspozycji północnej w części południowej obszaru. Są to zbocza nachylone w kierunku doliny Mrożycy. Wysokie nachylenia występują również miejscami na zboczach towarzyszących większym dolinom denudacyjnym.

Na terenach o spadkach poniżej 5% budynki można lokalizować bez większych ograniczeń, przy spadkach 5-10% wskazane jest sytuowanie budynków równolegle do nachylenia stoku. Na obszarach o spadkach powyżej 10% możliwość zabudowy powinna być wykluczona, ze względów ekonomicznych, jak i zwiększonego zagrożenia naruszenia stabilności zboczy. W północnej części obszaru analizy zlokalizowane są tereny o dużych spadkach, utrwalone roślinnością leśną i z tego powodu podlegają ochronie przed zabudową.

W celu ograniczenia procesów denudacyjno-erozyjnych najbardziej strome fragmenty północnych zboczy powinny być przeznaczone pod zalesienia.

## IV.3. Złoża surowców naturalnych

Na terenie miasta Brzeziny brak jest większych złóż surowców mineralnych o znaczeniu regionalnym. Północno-wschodni obszar miasta położony jest w zasięgu obszaru perspektywicznego złóż kopalin okruchowych – piasków i żwirów do zastosowania w budownictwie i drogownictwie. W części południowej miasta zostały stwierdzone obszary perspektywiczne surowców ilastych. Rejon Brzezin ma bogatą przeszłość wydobycia surowców mineralnych, o czym świadczą liczne wyrobiska poeksploatacyjne. Obecnie niemal całkowicie zaniechano wydobycia surowców ilastych. Wyrobisko złoża Brzeziny II zostało w części wykorzystane jako miejskie składowisko odpadów, a pobliska cegielnia została zamknięta. Obecnie surowce okruchowe eksploatowane są na niewielką skalę, głównie na potrzeby budowlane i drogowe.

Udokumentowane złoża surowców występujące obecnie na terenie miasta Brzeziny to:

- Brzeziny (surowce ilaste, eksploatacja zaniechana),
- Brzeziny (kruszywa naturalne, eksploatacja zaniechana),
- Brzeziny II (surowce ilaste, eksploatacja zaniechana),
- Brzeziny – Fara I (kruszywa naturalne, istniejący teren górniczy),
- Fara II (kruszywa naturalne, eksploatacja zakończona – brak zasobów),
- Rozworzyn – Brzeziny (kruszywa naturalne, pole I, eksploatacja zakończona – brak zasobów),
- Rozworzyn – Brzeziny II (kruszywa naturalne, eksploatacja zakończona – brak zasobów),
- Rozworzyn – Brzeziny – pole II (kruszywa naturalne, istniejący teren górniczy).

W mieście obecnie funkcjonują tereny górnicze: Rozworzyn – Brzeziny – Pole II/2 oraz Brzeziny – Fara I, w których eksploatowane są kruszywa naturalne. Na terenie Brzezin występuje również obszar poeksploatacyjny złoża Fara II, przy północnych granicach miasta, o zasobach piasków, których eksploatacja została zakończona. O wielkości niedawnej jeszcze eksploatacji świadczą rozmiary wyrobisk poeksploatacyjnych, obecnie częściowo zrekultywowanych poprzez nasadzenia lasu bądź roślinność wkraczającą spontanicznie. W obszarze tym pod nakładem współczesnych nasypów antropogenicznych występuje ciągła seria piaszczystych osadów wodnolodowcowych, z których część ma charakter potencjalnie surowcowy (na podstawie Zwiadu geologiczno-surowcowego na działce nr 216 Brzeziny-Fara, 2011 r.).

## IV.4. Gleby

Typy gleb dominujące na terenie miasta są charakterystyczne dla utworów powierzchniowych pochodzenia lodowcowego. Przeważają gleby bielicowe i brunatne wyługowane.

Na osadach plejstoceńskich, piaskach gliniastych i pyłach zwykłych podesłanych gliną, wytworzyły się gleby bielicowe i brunatne wyługowane. Na piaskach gliniastych i pyłach zwykłych podesłanych gliną, zalegających na południu i południowym wschodzie terenu, wytworzyły się słabsze gleby brunatne wyługowane oraz nieznaczne połacie gleb bielicowych. Gleby przeciętne i słabe wytworzyły się na piaskach luźnych i gliniastych oraz podesłanych gliną lub piaskiem luźnym i zajmują całą zachodnią oraz północno-zachodnią część miasta Brzeziny. Najsłabsze gleby na terenie gminy zostały częściowo zalesione. Znajdują się one na północno-wschodniej, północnej i północno-zachodniej części terenu.

We fragmentach den dolin rzecznych, na pyłach zwykłych i piaskach gliniastych podesłanych częściowo gliną, wytworzyły się czarne ziemie oraz czarne ziemie zdegradowane. W dnie doliny Mrożycy, wyścielonej piaskami luźnymi, pyłami oraz torfami niskimi holocenu, wytworzyły się gleby bagienne torfowe, murszowe i mady.

Tereny użytków rolnych stanowią prawie 70% obszaru miasta, a ponad połowę jego powierzchni stanowią grunty orne. Dominują gleby IVa, IVb i V klasy bonitacyjnej. Najcenniejsze gleby występują w południowej i południowo-wschodniej części miasta. Tereny te odznaczają się najwyższą wartością produkcyjną i powinny być przeznaczone pod uprawy zbożowo-okopowe, z dużym udziałem warzywnictwa. Rejony południowo-zachodnie i zachodnie, na których występują słabsze gleby predysponowane są do rozwoju ekstensywnego rolnictwa z udziałem trwałych upraw sadowniczych. Północne, północno-wschodnie i północno-zachodnie obszary miasta, ze względu na występowanie gleb piaszczystych niskiej wartości produkcyjnej, wskazane są dla innych funkcji niż rolnicza, zwłaszcza zalesień. Te tereny powinny być w pierwszej kolejności przeznaczane pod zabudowę. Charakterystyczny dla obszaru miasta jest bardzo niski procent naturalnych użytków zielonych, możliwych do użytkowania jako łąki kośne czy pastwiska. Krajobraz z uprawami rolniczymi dominuje w południowej części miasta. Dominują przestrzenie otwarte, stosunkowo silne wiatry i silne promieniowanie słoneczne, co sprzyja erozji gleb. Niewielki obszar w południowo-wschodniej części miasta (o powierzchni ok. 30 ha) jest zdrenowany.

Na terenie miasta nie prowadzono badań w zakresie zanieczyszczenia gleb. Zagrożeniem dla jakości gleb jest zanieczyszczenie pierwiastkami śladowymi (metalami ciężkimi), dostającymi się do środowiska w wyniku działalności człowieka (głównie z przemysłu i komunikacji). Na terenie miasta nie występują inwestycje, ani obiekty, które w znaczący sposób wpływałyby na stan sanitarny gleb. Zanieczyszczeniu podlegają głównie grunty położone w pasie przyulicznym, w szczególności wzdłuż drogi krajowej oraz wojewódzkich, a także obszary nielegalnych składowisk śmieci.

Podsumowując korzystnymi warunkami do rozwoju rolnictwa charakteryzuje się południowa i południowo-wschodnia część miasta.

## IV.5. Wody powierzchniowe

Obszar miasta Brzeziny położony jest w obrębie zlewni rzeki Mrogi, należącej do zlewni Bzury. Głównym naturalnym ciekiem jest lewobrzeżny dopływ Mrogi – Mrożyca, przepływająca przez miasto. Jej ujście do rzeki Mrogi, znajduje się poza obszarem administracyjnym miasta. Przez obszar miasta wzdłuż kulminacji wzgórz w południowo-wschodniej i wschodniej części miasta przebiega dział wodny między Mrożycą i Mrogą. U źródeł Mrożycy początkowo płyną dwa cieki, ukształtowane z młak i wysięków, które łączą się w jedną rzekę. Obszar źródłowy jest niezurbanizowany, pozostaje w rolniczym użytkowaniu.

Rzeka płynie zgodnie z układem dolinnym, początkowo równoleżnikowo, następnie w centrum miasta zmienia kierunek biegu na południkowy. Koryto cieku w jego początkowym biegu jest słabo zarysowane. Od rejonu przecięcia z drogą do wsi Paprotnia rzeka płynie równym korytem, wciętym wyraźnie w powierzchnię dna doliny. Dopiero na ostatnim kilometrze, wpływając w obszar miasta rzeka meandruje. W środkowym biegu, w dnie doliny, towarzyszą jej stawy hodowlane.

Roczny odpływ rzeki jest wyrównany, zależny od charakteru i intensywności zasilania kształtowanego przez klimat i budowę geologiczną. Najwyższe stany wody notowane są od stycznia do końca kwietnia, co jest związane z okresem roztopowym i spływem wód powierzchniowych po zmarzniętym gruncie. Wysokie stany obserwowane są także w okresie nasilenia opadów letnich, przypadającym na lipiec. Wtedy to z wysoczyzn południowo-zachodnich następuje intensywny, spływ powierzchniowy wód opadowych, które ze względu na dominację gruntów trudno przepuszczalnych nie mogą wsiąknąć w podłoże. Najniższe stany wód notuje się w sierpniu i wrześniu.

Rzeka wylewa rzadko. Wiosenne i letnie wezbrania skutkują zwiększeniem podmokłości dna doliny, przez co rzeka jest słabo dostępna, a w połączeniu z niewielką głębokością i szerokością powoduje, że poza walorami widokowymi nie pełni ona większej roli wypoczynkowej w mieście. Dolina rzeki na niektórych odcinkach jest wykorzystywana jako miejsce nielegalnego składowania odpadów.

Układ hydrologiczny miasta budują także cieki dolin bocznych, o dnach okresowo podmokłych oraz wody stojące stawów hodowlanych, zbiorniki wodne w parku miejskim oraz glinianki. Okresowe podmokłości występują na gruntach nieprzepuszczalnych w okresie roztopów oraz po intensywnych deszczach. Obfity odpływ powierzchniowy, kierowany do dolin bocznych oraz ku dolinie Mrożycy, przyczynia się do znacznej erozji gruntów oraz jest nośnikiem związków chemicznych zanieczyszczających wody Mrożycy, pochodzących z nawozów sztucznych, dróg i ścieków bytowych.

### Jakość wód powierzchniowych

Jakość wód powierzchniowych zależna jest od wielu czynników naturalnych i antropogenicznych. Chemizm wód determinują: budowa geologiczna zlewni, klimat, typ gleb występujących w sąsiedztwie cieku, a także urbanizacja, uprzemysłowienie i rolnictwo. Istotny wpływ na zanieczyszczenie wód ma ilość pobieranej wody oraz odprowadzanie ścieków bytowo – gospodarczych i przemysłowych. Ścieki komunalne z miasta Brzeziny odprowadzane są do rzeki Mrożycy po uprzednim oczyszczeniu w oczyszczalni ścieków w Brzezinach. Na tle województwa łódzkiego powiat brzeziński jest jednym z dziewięciu powiatów o najniższej ilości wytwarzanych ścieków.

W ramach Państwowego Monitoringu Środowiska prowadzone są badania jakości wód rzeki Mrożycy i Mrogi, jednak punkty pomiarowo-kontrolne znajdują się poza granicami miasta (punkt

kontrolny Głowno, Bielawy). Ocena stanu ekologicznego rzeki Mrożycy w 2009 r. wykazała stan umiarkowany. Nie przeprowadzono oceny stanu ekologicznego, potencjału ekologicznego ani stanu chemicznego. Stan ogólny jednolitej części wód dla Mrożycy oceniony został w 2008 r. jako zły. Wyniki oceny stanu ekologicznego na podstawie makrofitów, przeprowadzonej dla Mrożycy wykazały klasę III MIR (Makrofitowy Indeks Rzeczny), stan umiarkowany (WIOŚ).

Według oceny stanu czystości rzek województwa łódzkiego pod kątem przeznaczenia wód do bytowania ryb, w zlewni rzeki Bzury wody nie spełniają wymagań, jakim powinny odpowiadać wody śródlądowe będące środowiskiem życia ryb karpiowatych w warunkach naturalnych. We wszystkich analizowanych punktach pomiarowych wymagań nie spełniły dwa wskaźniki, azotyny oraz fosfor ogólny. Często spotykane były przekroczenia parametrów wskaźników tlenowych, tlen rozpuszczony i $BZT_5$. W rzece Mrożycy ocenie poddano eutrofizację w latach 2007-2009 i 2008-2010. W obu tych okresach wody rzeki wykazały eutrofizację (WIOŚ).

## IV.6. Wody podziemne

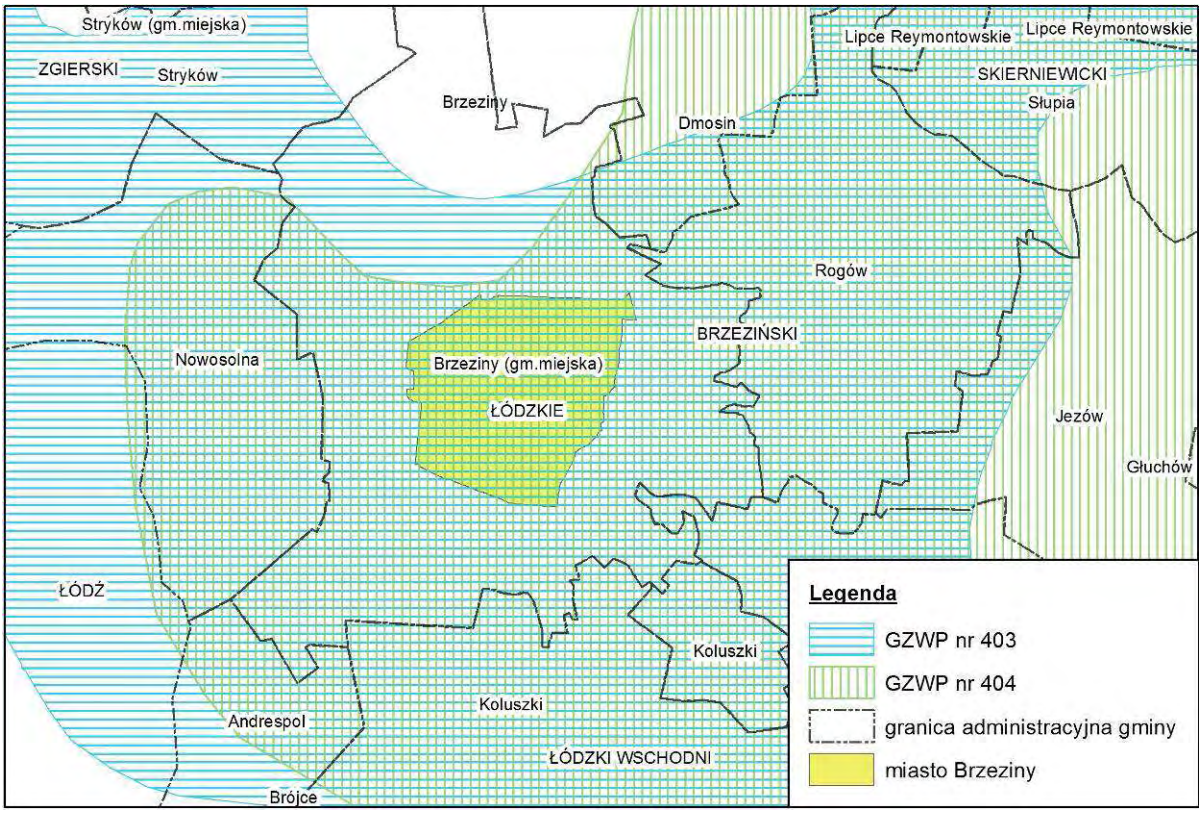
Obszar miasta zaliczany jest do VIII kutnowskiego regionu hydrogeologicznego. Wody podziemne występujące w pokrywie utworów czwartorzędowych stanowią podstawowe użytkowe piętro wodonośne, ich jakość jest na ogół dobra. Duże znaczenie ma także jurajskie piętro wodonośne. Średnia głębokość ujęć wód wynosi 200 m.

W północnej części miasta pierwszy poziom wód podziemnych występuje w postaci ciągłego, swobodnego zwierciadła wśród utworów piaszczystych, na głębokości odwrotnie proporcjonalnej do wyniesień terenu, która przekracza niejednokrotnie 20 m p.p.t. Poziom wód jest płytszy w miarę zbliżania się do dolin rzecznych. Warunki wodne w tej części gminy nie stanowią istotnych ograniczeń w lokalizacji zabudowy.

Na pozostałym terenie miasta poziom wód podziemnych występuje ciągłą warstwą pod serią utworów morenowych. Płytsze wody zalegają na głębokości 0,5-4,0 m p.p.t. Mogą one występować w przewarstwieniach i spękaniach glin piaszczystych lub też gromadzić się w spągu piasków lodowcowych, pokrywowych. W okresach suszy wody te mogą całkowicie zanikać, w związku z czym w tej części miasta mogą wystąpić utrudnienia związane z posadowieniem zabudowy.

Miasto położone jest w całości w obrębie dwóch Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: zbiornika nr 404 Koluszki – Tomaszów (wody z utworów szczelinowych górnej jury) i zbiornika nr 403 Brzeziny – Lipce Reymontowskie (wody z utworów neogenu i paleogenu). Obszar najwyższej ochrony wód podziemnych (ONO) obejmuje północną i środkową część miasta, gdzie od powierzchni terenu występuje przewaga utworów łatwoprzepuszczalnych o znacznej miąższości, bez warstwy utworów trudniej przepuszczalnych mogących izolować zbiornik wód podziemnych od przenikających z powierzchni terenu zanieczyszczeń.

Ryc. 4. Główne Zbiorniki Wód Podziemnych na terenie miasta Brzeziny




Źródło: opracowanie własne

Wody podziemne występujące w pokrywie utworów czwartorzędowych, stanowią podstawowe użytkowe piętro wodonośne. Lokalnie posiada ono znaczną miąższość, dochodzącą do kilkudziesięciu metrów. Wody czwartorzędowe mogą być ujmowane od 20 do 40 m ppt i cechują się wydajnością od 30 do 70 $m^3$/h. Zawartość w wodach żelaza ogólnego i jonu manganu jest pochodzenia geologicznego i przekracza stężenia określone w przepisach sanitarnych dotyczących wód pitnych i przemysłowych. Czwartorzędowe piętro wodonośne na znacznej części miasta jest narażone na zanieczyszczenie ze względu na brak izolacji lub jej niewielką miąższość.

Jurajskie piętro wodonośne, obok piętra czwartorzędowego, ma największe znaczenie praktyczne. Tworzą je głównie spękane i kawerniste utwory węglanowe. Wody jurajskie znajdują się pod dużym ciśnieniem hydrostatycznym. Średnia głębokość ujęcia wynosi 200 m, a wydajność około 100 $m^3$/h. Ośrodki hydrogeologiczne mają charakter szczelinowo-krasowy i wykazują niski stopień odporności naturalnej na zanieczyszczenia. Wody górno jurajskie mają przeciętnie odczyn obojętny, są dość twarde, o przewadze twardości węglanowej.

W ujęciu komunalnym dla miasta, zlokalizowanym w południowej jego części przy stadionie miejskim, eksploatowane są wody poziomu jurajskiego i czwartorzędowego. Indywidualne studnie gospodarcze pobierają wody z pierwszego poziomu wód czwartorzędowych. W obszarze miasta i gminy Brzeziny zalegają wody geotermalne, położone na głębokości 2000–3000 m poniżej poziomu terenu. Temperatura tych wód dochodzi do 60$^{o}$C. Charakteryzują się one znaczną mineralizacją oraz zasoleniem.

Tabela 2. Podstawowe parametry otworów studziennych miejskiego ujęcia wody

| studnia | głębokość | stratygrafia | wydajność eksploatacyjna | wydajność jednostkowa |
|---|---|---|---|---|
| L-II | 65,2 m | czwartorzęd | $Q_e$=50 $m^3$/h przy wysokości ssania s=13,0 m | Q=46 $m^3$/h przy wysokości podnoszenia H=52 m na głębokości 41 m ppt |
| L-III | 150,0 m | górna jura | $Q_e$=90 $m^3$/h przy wysokości ssania s=19,2 m | Q=77 $m^3$/h przy wysokości podnoszenia H=48 m na głębokości 45 m ppt |
| L-IV | 240,0 m | górna jura | $Q_e$=110 $m^3$/h przy wysokości ssania s=15,0 m | Q=22 $m^3$/h na głębokości 48 m ppt |
| L-V | 200,0 m | górna jura | $Q_e$=130 $m^3$/h przy wysokości ssania s=20,0 m | Q=95 $m^3$/h przy wysokości podnoszenia H=73 m na głębokości 48 m ppt |
| L-VI | 202,0 m | górna jura | $Q_e$=86,75 $m^3$/h przy wysokości ssania s=34,31 m | Q=77 $m^3$/h przy wysokości podnoszenia H=61 m na głębokości 64 m ppt |

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta Brzeziny

**Jakość wód podziemnych**

Największe zagrożenia dla wód podziemnych związane są z przedostawaniem się do warstwy wodonośnej ścieków bytowo – gospodarczych, infiltracją zanieczyszczonych wód powierzchniowych oraz niewłaściwym stosowaniem i składowaniem nawozów mineralnych, nawozów sztucznych i środków ochrony roślin.

Składowiska odpadów, ze względu na potencjalne zagrożenie, zaliczane są do istotnych punktowych źródeł presji na jakość wód podziemnych. W 2010 r. laboratorium Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony środowiska w Łodzi przeprowadziło badania wokół 24 składowisk. Ocenie poddano stan chemiczny próbek wody z badanych piezometrów. W badaniu składowiska odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne, zlokalizowanego w Brzezinach, wykorzystano 3 piezometry. Dwa z nich wykazały II, a jeden III klasę czystości, co należy uznać za wynik dobry.

W 2010 r. na terenie województwa łódzkiego dokonano oceny stanu jakości wód podziemnych w oparciu o badania prowadzone w ramach monitoringu krajowego i regionalnego. W klasyfikacji wód podziemnych w punktach obserwacyjno-pomiarowych sieci regionalnej monitoringu zwykłych wód podziemnych, próbki wód w Brzezinach pobrane z jurajskiego piętra wodonośnego, uzyskały I klasę czystości, stanowiącą wody bardzo dobrej jakości. Wartości wskaźników są kształtowane jedynie w efekcie naturalnych procesów zachodzących w warstwie wodonośnej, a żaden ze wskaźników nie przekracza wartości dopuszczalnych jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi. Tak samo dobry wynik uzyskały wody jurajskiego i czwartorzędowego poziomu wodonośnego badane w Rogowie oraz Dmosinie na terenie powiatu brzezińskiego.

## IV.7. Warunki klimatyczne

W regionalizacji rolniczo-klimatycznej R. Gumińskiego, zmodyfikowanej przez J. Kondrackiego, miasto Brzeziny leży na wschodnim skraju regionu środkowopolskiego. Charakteryzuje go:

- mała częstotliwość występowania dni z pogodą umiarkowanie ciepłą, dni z dużym zachmurzeniem i opadem;
- zwiększona częstotliwość występowania dni z pogodą bardzo ciepłą, pochmurną bez opadu;
- średnia częstotliwość występowania dni z pogodą przymrozkową – bardzo chłodną oraz umiarkowanie mroźną, z dużym zachmurzeniem, z opadem, a także z pogodą dość mroźną, pochmurną bez opadu;
- wysoka roczna suma promieniowania słonecznego (86,3 kcal/$cm^3$).

Opady atmosferyczne są niewiele mniejsze od średniej rocznej sumy opadów atmosferycznych dla Polski, co powoduje, że przy normalnych opadach może występować deficyt wód w glebach, ponieważ część wody bierze udział w odpływie powierzchniowym i wgłębnym.

Przeważają wiatry zachodnie (20% częstotliwości), ich prędkość w rejonie zboczy wysoczyzny przekracza 5 m/sek., a w obszarach dolinnych nie przekracza 2 m/sek. Wiosną i jesienią występują słabe wiatry wschodnie (10% częstotliwości). Najkorzystniejszymi warunkami nasłonecznienia charakteryzują się zbocza wysoczyzn o ekspozycji południowej, a także południowo-zachodniej i południowo-wschodniej.

Warunki klimatyczne modyfikowane są przez lokalne ukształtowanie terenu i jego pokrycie (szata roślinna i rodzaj gruntu). Północna część miasta zbudowana z piasków jest nieco chłodniejsza niż południowa, gdzie obserwuje się zmniejszone amplitudy dobowej temperatury powietrza. W północnej części miasta na złagodzenie klimatu mają wpływ pokrycie terenu kompleksami leśnymi, które powoduje zmniejszanie dobowych amplitud powietrza, zwiększoną wilgotność oraz lokalne zmniejszenie siły wiatru.

Większość obszaru wysoczyzny charakteryzuje się dobrymi warunkami aerosanitarnymi i pozostaje poza negatywnym wpływem miasta. W pozytywny sposób oddziałują doliny denudacyjne zachodnie, w tym górny odcinek doliny Mrożycy, stanowiące lokalne rynny spływu chłodnych mas powietrza. Obszary dolin powinny pozostać otwarte, jako naturalne korytarze nawietrzające dla miasta. Sąsiedztwo zwartych kompleksów leśnych Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich powoduje napływ do miasta niemal czystego powietrza.

Najmniej korzystne warunki charakteryzują środkowy odcinek doliny Mrożycy, położony w centrum zabudowy miasta. W rejonie tym gromadzą się i zalegają masy chłodnego, wilgotnego, a także zanieczyszczonego powietrza.

**Powietrze atmosferyczne**

Powietrze atmosferyczne jest czynnikiem bezpośrednio stanowiącym o warunkach życia człowieka, zwierząt oraz roślin. Ilość oraz rodzaj emisji zanieczyszczeń do powietrza bezpośrednio wpływa na stan jakości środowiska i zdrowie ludności.

W roku 2010 odnotowano wzrosty ilości wszystkich rodzajów emisji zanieczyszczeń w województwie łódzkim. W powiecie brzezińskim odnotowano jednak jedne z najmniejszych wartości rocznych sum emisji głównych zanieczyszczeń powietrza. Miasto położone jest na wysoczyźnie, którą charakteryzują dobre warunki przewietrzania. W pozytywny sposób oddziałują doliny denudacyjne zachodnie, stanowiące lokalne rynny nawietrzające dla miasta. Pozytywnie zaznacza się sąsiedztwo zwartych kompleksów leśnych Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, które powoduje napływ do miasta niemal czystego powietrza. Najmniej korzystne warunki panują w centrum miasta, gdzie gromadzą się i zalegają masy chłodnego, wilgotnego, a także zanieczyszczonego powietrza. Największe efekty w zakresie ochrony powietrza można osiągnąć ukierunkowując działania na:

- gospodarkę cieplną (modernizacja i rozbudowa miejskich systemów ciepłowniczych, likwidacja niskiej emisji i termorenowacja budynków);
- edukację ekologiczną (promowanie właściwych zachowań społeczeństwa).

**Zagrożenie hałasem**

Hałas jest istotnym parametrem środowiska odpowiedzialnym za komfort życia ludności. Rozwój komunikacji i transportu oraz wzajemne przenikanie się terenów przemysłowych z obszarami zabudowy mieszkaniowej, wymagającymi ochrony powoduje, że problem uciążliwości hałasu dotyczy obecnie również mniejszych miejscowości.

Na klimat akustyczny Brzezin ma wpływ przede wszystkim komunikacja drogowa. Problem hałasu komunikacyjnego dotyczy głównie terenów mieszkaniowych znajdujących się w granicy oddziaływania ciągów komunikacyjnych – drogi krajowej, dróg wojewódzkich i powiatowych. Mają one duży wpływ na pogorszenie klimatu akustycznego na terenach sąsiadujących z tymi szlakami komunikacyjnymi. Brak nawierzchni utwardzonych (ok. 30% dróg gminnych), niezadowalający stan wszystkich kategorii dróg i wyjątkowo zły stan techniczny nawierzchni najbardziej obciążonych dróg (centrum miasta), w połączeniu ze wzmożonym ruchem, generuje niesprzyjający klimat akustyczny.

Punktowymi źródłami hałasu w terenie miasta są niewielkie obiekty usługowe i przemysłowe. Zwiększone natężenia hałasu mają miejsce na terenach wyrobisk podczas eksploatacji złoża przez ciężki sprzęt oraz transportu materiałów po drogach o złej jakości nawierzchni.

Dopuszczalne wartości hałasu określone są w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007 r. Nr 120, poz. 826). Podstawowym działaniem w zakresie ochrony przed hałasem jest wyciszanie bądź likwidacja źródła hałasu. Podstawowe działania minimalizujące uciążliwość związaną z emisją hałasu to:

- wprowadzanie odpowiednich rozwiązań urbanistycznych (zachowanie linii zabudowy, strefy zieleni izolacyjnej),
- wprowadzanie architektonicznych środków ochrony przeciwdźwiękowej (ekrany akustyczne, odpowiednia konstrukcja budynków),
- budowa obwodnic eliminujących ruch tranzytowy i pojazdów ciężarowych ze stref zabudowy mieszkaniowej,
- rozwiązania techniczne dróg (odpowiednie konstrukcje nawierzchni, bezkolizyjne skrzyżowania, modernizacje).

Za wyjątkiem wspomnianych wcześniej dróg i wyrobisk, na terenie miasta Brzeziny brak jest istotnych źródeł hałasu, wpływających na klimat akustyczny całego analizowanego obszaru. Niewielki wpływ ma działalność prowadzona na terenie niektórych obiektów przemysłowych. Zabudowania miasta Brzeziny, poza centrum, mają charakter wiejski – zabudowa jednorodzinna oraz rozległe tereny otwarte powodują, że obecnie występujący tu klimat akustyczny jest korzystny do życia ludzi.

**Promieniowanie elektromagnetyczne**

Głównymi źródłami pól elektromagnetycznych są linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia oraz związane z nimi stacje elektroenergetyczne, a także instalacje radiokomunikacyjne, radionawigacyjne i radiolokacyjne. Z punktu widzenia ochrony środowiska największe znaczenie mają urządzenia związane z radiokomunikacją: stacje nadawcze radiowe, telewizyjne i telefonii komórkowej, które emitują do środowiska fale elektromagnetyczne wysokiej częstotliwości w postaci radiofal o częstotliwości od 0,1 – 300 MHz i mikrofal od 300 do 300.000 MHz.

Miasto zasila stacja energetyczna 110/15 kV w Koluszkach. W większości obszaru znajdują się linie napowietrzne, skablowane jedynie częściowo w centrum miasta. Rozprowadzenie siecią niskiego

napięcia obejmuje tereny zainwestowane. Większość stacji transformatorowych to stacje słupowe, jedynie w centrum miasta i w terenach przemysłowych występują stacje trafo wbudowane. Uciążliwość elektromagnetyczna stacji transformatorowych w zasadzie nie przekracza wyznaczonych granic obiektu tego typu.

Przez wschodnią część miasta przechodzi przesyłowa linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 400 kV relacji Rogowiec – Mościska, Rogowiec – Płock, w części południowej zlokalizowana jest linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV oraz stacja energetyczna 110/15 kV. Oddziaływanie linii wysokiego napięcia wymaga zachowania pasa technologicznego wolnego od zabudowy o szerokości 80 m dla linii 400 kV (po 40 m w obie strony od osi linii) oraz 36 m dla linii 110 kV (po 18 m w obie strony od osi linii).

## IV.8. Szata roślinna

Strukturę przyrodniczą miasta Brzeziny kształtują przede wszystkim niewielkie kompleksy leśne oraz dolina rzeki Mrożycy wraz ze zbiorowiskami łąkowymi. Uzupełniają ją mniejsze zagajniki, zadrzewienia śródpolne, aleje przydrożne, a także tereny zieleni urządzonej tj.: zieleń parkowa, zieleń cmentarna, tereny ogrodów działkowych oraz boisk sportowych.

Zgodnie z danymi GUS z 2011 r. lesistość kształtuje się na poziomie 3,5%, dominują lasy prywatne. Grunty leśne publiczne zajmują ogółem 10,9 ha, w tym lasy Skarbu Państwa 7,9 ha. Grunty leśne prywatne zajmują powierzchnię 64,9 ha.

Najmniej przekształcone antropogenicznie fitocenozy leśne, łęgi i olsy jesionowe występują głównie w okresowo podtapianej, płytko zabagnionej dolinie rzeki Mrożycy. Zbiorowiska lasów mieszanych znajdują się głównie na zboczach doliny. Jej północną część porastają zadrzewienia o charakterze lasu grądowego. W połączeniu z trudno dostępnym lasem łęgowym rosnącym w dolinie rzeki stanowią naturalne ostoje faunistyczne, zabezpieczając jednocześnie strome zbocza przed erozją. Oprócz zbiorowisk leśnych w dolinach występują zarośla utworzone z pospolitych krzewiastych gatunków wierzb szerokolistnych.

Kilka zwartych kompleksów leśnych występuje w północnej części miasta. Są to, sztucznie nasadzone lub powstałe w wyniku naturalnej sukcesji na terenach zaniechanych upraw rolniczych, zbiorowiska borów mieszanych sosnowo-dębowych. Przeważają kilkudziesięcioletnie drągowiny sosnowe o zróżnicowanym zwarciu z licznym udziałem dębu oraz domieszką brzozy, czeremchy i jarzębiny. Poza dolinowym lasem łęgowym stanowią one najstarsze na tym terenie zespoły leśne. Ich duże zwarcie utrudnia wykorzystanie rekreacyjne, które możliwe jest tylko po wyznaczonych szlakach.

W obszarze Brzezin występują starsze zagajniki brzozowe charakteryzujące się małym zwarciem i dużą dostępnością. Sztucznie powstałe młodniki sosnowe zostały wprowadzone na terenach występowania najsłabszych gleb i dużych spadków. Niemniej jednak powierzchniowo dominują starsze, kilkudziesięcioletnie zagajniki o małym zwarciu i zniszczonym runie. Cennymi zbiorowiskami nieleśnymi, występującymi w granicach miasta, są zbiorowiska łąkowe i szuwarowe, wykształcone na płytkich torfach niskich oraz madach w obrębie doliny Mrożycy oraz w dnach dolin bocznych. Są one okresowo podtapiane.

W części południowej miasta dominują obszary upraw rolniczych, ubogie w cenniejsze zbiorowiska roślinne. Rozległe tereny nieużytków w części północnej miasta porośnięte są inwazyjną nawłocią, na nieuprawiane rolniczo obszary o słabych glebach wkraczają pionierskie gatunki liściaste,

głównie brzoza, a także topola osika, robinia akacjowa oraz dąb czarowny. Zarzucone pola, na które wkroczyła naturalna sukcesja oraz w dalszym ciągu uprawiane pola tworzą ciekawą krajobrazowo mozaikę długich i wąskich zagonów. Młodsze zarośla, niedostępne rekreacyjnie ze względu na silne zwarcie, stanowią lokalne ostoje na trasach migracji faunistycznych.

Wzdłuż dróg wyprowadzających z miasta utworzono aleje drzew, składające się głównie z jesionów, topól i lip. Zbiorowiska o charakterze antropogenicznym tworzą uprawy rolne, zieleńce, trawniki, sady, ogrody i warzywniki przydomowe.

Na uwagę zasługuje zieleń parkowa oraz cmentarna zlokalizowane na zachód od centrum miasta. W granicach cmentarza występuje 7 okazów drzew pomnikowych, o wieku szacowanym na 200-250 lat. Pozostałe 2 okazy pomnikowe znajdują się na terenie miasta, przy budynkach kościelnych oraz budynku użyteczności publicznej.

## IV.9. Ochrona przyrody i krajobrazu

### Pomniki przyrody

W granicach miasta Brzeziny ochroną w postaci pomnika przyrody objęto 9 drzew. Są to głównie okazy lipy drobnolistnej (*Tilia cordata*) i lipy szerokolistnej (*Tilia platyphyllos*), a także klon pospolity (*Acer platanoides*) oraz kasztanowiec biały (*Aesculus hippocastanum*). Znajdują się one na terenie cmentarza parafialnego. Przy budynku parafialnym rośnie okaz lipy szerokolistnej, a przy budynku Muzeum Regionalnego przy ul. Piłsudskiego rośnie lipa drobnolistna. Wszystkie ww. drzewa zostały uznane za pomniki przyrody w latach 1985 – 1990. Są one chronione na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

Tabela 3. Pomniki przyrody na terenie miasta Brzeziny

| Lp. | Nazwa łacińska | Nazwa polska | Pierśnica [cm] | Lokalizacja | Podstawa prawna |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. | *Tilia platyphyllos* | Lipa szerokolistna (dwukonarowa) | 464 | Miasto Brzeziny, przy budynku parafialnym p.w. Podwyższenia św. Krzyża w Brzezinach | Zarządzenie Nr 3 Wojewody Skierniewickiego z dnia 15.01.1985 r. w sprawie uznania za pomnik |
| 2 | *Acer platanoides* | Klon pospolity | 300 | Miasto Brzeziny, cmentarz parafialny przy ul. Łódzkiej, dz. 2241 | Zarządzenie Nr 27 Wojewody Skierniewickiego z dnia 22.10.1985 r. w sprawie uznania za pomnik |
| 3. | *Aesculus hippocastanum* | Kasztanowiec biały | 345 | | Zarządzenie Nr 6 Wojewody Skierniewickiego z dnia 3.03.1990 r. w sprawie uznania za pomnik |
| 4. | *3 Tilia cordata* | 3 lipy drobnolistne | 295 - 300 | | Zarządzenie Nr 27 Wojewody Skierniewickiego z dnia 22.10.1985 r. w sprawie uznania za pomnik |
| 5. | *2 Tilia platyphyllos* | 2 lipy szerokolistne | 270 - 320 | | Zarządzenie Nr 27 Wojewody Skierniewickiego z dnia 22.10.1985 r. w sprawie uznania za pomnik powołujące ochronę dla 3 lip szerokolistnych; dla 1 lipy szerokolistnej ochrona zniesiona Uchwałą NR III/23/2010 Rady Miasta Brzeziny z dnia 30 grudnia |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 2010 r. w sprawie zniesienia formy ochrony przyrody z drzewa uznanego za pomnik przyrody Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 27, poz. 221 |
| 6. | *Tilia cordata* | Lipa drobnolistna | 370 | Miasto Brzeziny, przy budynku Muzeum Regionalnego | Zarządzenie Nr 6 Wojewody Skierniewickiego z dnia 21.02.1988 r. w sprawie uznania za pomnik |

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych RDOŚ w Łodzi: Rejestr form ochrony przyrody – pomniki przyrody

**Obszarowe formy ochrony przyrody**

Na terenie miasta Brzeziny nie występują obszarowe formy ochrony przyrody, jedynie fragment otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich wkracza w obszar miasta od strony północnej. Miasto graniczy z Parkiem Krajobrazowym Wzniesień Łódzkich od strony północy i zachodu. Został on powołany w celu ochrony unikatowego w Polsce Środkowej wyżynnego krajobrazu strefy krawędziowej Wzniesień Łódzkich, a także wyróżniających ten obszar walorów przyrodniczych, kulturowych i historycznych. Na atrakcyjność krajobrazu duży wpływ ma ukształtowanie terenu charakteryzujące się znacznymi wysokościami względnymi, dużymi spadkami powierzchni stokowych, obecnością intersujących form dolinnych oraz wielu zjawisk współczesnej erozji.

Bezpośrednio z terenem miasta graniczą również inne obszary objęte ochroną przyrody. Są to Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy Górna Mrożyca oraz Obszar Chronionego Krajobrazu Mrogi i Mrożycy.

**Proponowane formy ochrony przyrody**

W granicach otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich na terenie miasta występuje system rozgałęzionych parowów o łącznej długości około 1 500 m, zlokalizowany na zboczach doliny Mrożycy. Obszar ten w planie ochrony Parku wskazuje się do objęcia ochroną w formie stanowiska dokumentacyjnego Parowy Brzezińskie.

## IV.3. Powiązania ekologiczne

Miasto Brzeziny położone jest poza krajowymi powiązaniami ekologicznymi wyznaczanymi w ramach sieci ECONET – PL oraz koncepcji łączącej obszary Natura 2000, opracowanej na zlecenie Ministerstwa Środowiska pod kierownictwem Włodzimierza Jędrzejewskiego w 2005 r.

Biuro Planowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego wykonało *Analizę systemów ekologicznych miast województwa łódzkiego pod kątem ich powiązań z systemem ekologicznym województwa i kraju.* Zgodnie z niniejszym opracowaniem miasto Brzeziny leży na pograniczu korytarza o znaczeniu regionalnym – dolina Bzury – Park Krajobrazowy Wzniesień Łódzkich. Obszary o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych zlokalizowane na północ od miasta, objęte są ochroną prawną w postaci parku krajobrazowego. Część otuliny parku zlokalizowana jest w północnej części miasta.

Na terenie miasta Brzeziny występują wyłącznie lokalne ciągi ekologiczne, przecinające całe miasto i stanowiące ważny element przyrodniczy. Korytarz ekologiczny związany jest z doliną i obszarem źródliskowym Mrożący oraz jej dopływów. Dolina rzeki zasila ekosystemy miejskie,

zapewniając łączność z terenami o znacznej bioróżnorodności, położonymi w okolicy miasta. Ponadto pełni funkcje klina napowietrzającego, umożliwiającego wymianę suchego i zanieczyszczonego powietrza na bardziej wilgotne i czyste. Funkcje ekologiczne doliny Mrożycy uzupełniają liczne dolinki boczne Mrożycy i Mrogi. Ciąg ekologiczny nie pełni funkcji korytarza migracyjnego dla dużych ssaków.

Zagrożeniem dla ekosystemów wodnych i łąkowych, występujących w dolinach cieków jest nie w pełni rozwiązany problem kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz przegrodzenie doliny ciągami komunikacyjnymi i zabudową kubaturową. Ponadto często zasypywaniu ulegają niewielkie dolinki i zagłębienia.

## IV.11. Zagrożenia środowiska przyrodniczego

### Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

Zgodnie z danymi Ośrodka Koordynacyjno – Informacyjnego Ochrony Przeciwpowodziowej w Warszawie (OKI RZGW) dla rzeki Mrożycy nie ma opracowanego studium ochrony przeciwpowodziowej, a także rzeka ta nie jest wskazana na mapach Wstępnej Oceny Ryzyka Powodziowego (WORP), jako rzeka dla której istnieje obowiązek wykonania mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego.

Najwyższe stany wody notowane są od stycznia do końca kwietnia, co jest związane z okresem roztopowym i spływem wód powierzchniowych po zmarzniętym gruncie. Wysokie stany obserwowane są także w okresie nasilenia opadów letnich, przypadającym na lipiec. Wtedy to z wysoczyzn południowo-zachodnich następuje intensywny, spływ powierzchniowy wód opadowych, które ze względu na dominację gruntów trudno przepuszczalnych nie mogą wsiąknąć w podłoże. Na występowanie powodzi może mieć wpływ niewystarczające wyposażenie części miasta w kanalizację burzową, niemniej jednak rzeka wylewa rzadko. Wiosenne i letnie wezbrania skutkują zwiększeniem podmokłości dna doliny.

Obszary dna doliny Mrożycy i większych dolin bocznych powinny pozostać niezabudowane i spełniać funkcje ekologiczne, zwiększające zdolność retencyjną i podnoszące walory przyrodnicze miasta. Niedopuszczenie do ograniczenia naturalnej retencji dolin rzecznych poprzez ochronę przed ich zabudową powinno stanowić podstawę do wszystkich innych działań w ochronie przeciwpowodziowej. Zabudowa dolin rzecznych jest jedną z najważniejszych przyczyn zagrożenia i strat powodziowych.

Przywrócenie terenów zalewowych daje nie tylko zwiększenie efektywności ochrony przeciwpowodziowej, ale wspomaga także samooczyszczanie się wód powierzchniowych i gruntowych, wzbogaca zapasy wód podziemnych, utrzymuje bogactwo biologiczne, tworzy mikro- i makrośrodowisko dla wielu gatunków roślin i zwierząt.

W przypadku wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę należy wykluczyć tereny położone w bezpośrednim sąsiedztwie cieków wodnych.

### Obszary osuwania się mas ziemnych

Zgodnie z polskim prawodawstwem istnieje obowiązek rozpoznania i wskazania obszarów zagrożonych osuwiskami. Obowiązek prowadzenia obserwacji i rejestru terenów zagrożonych

masowymi ruchami ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska posiada starosta.

W 2006 r. Państwowy Instytut Geologiczny rozpoczął realizację projektu Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej. Projekt, realizowany z inicjatywy Ministra Środowiska, ma wspomóc starostów w skutecznym wypełnianiu obowiązków związanych z prowadzeniem rejestru osuwisk. Dla powiatu brzezińskiego okres realizacji Mapy osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi (MOTZ) przewidziany jest na lata 2015 – 2016.

Zgodnie z danymi Starostwa Powiatowego w Brzezinach na terenie miasta Brzeziny nie zarejestrowano obszarów osuwiskowych i zagrożonych ruchami masowymi. Również na *Przeglądowej mapie osuwisk i obszarów predysponowanych do wystąpienia ruchów masowych w województwie łódzkim* opracowywanej przez Państwowy Instytut Geologiczny, na terenie miasta Brzeziny nie wyróżniono obszarów zagrożonych niniejszym zjawiskiem.

## IV.12. Wskazania do studium wynikające z opracowania ekofizjograficznego

W celu ochrony gleb:

- ograniczyć przeznaczanie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – ochrona ilościowa;
- propagować rolnictwo ekologiczne,
- rekultywować gleby i grunty zdegradowane, w celu przywrócenia wartości użytkowych terenu (przede wszystkim na terenach nieczynnych wyrobisk),
- przeznaczyć gleby najwyższych w obszarze klas bonitacyjnych na cele produkcji rolniczej lub inne cele związane z użytkowaniem przyrodniczym,
- wykluczyć składowanie nawozów (w tym nawozów naturalnych) i innych środków chemicznych bezpośrednio na powierzchni ziemi – ochrona przed zanieczyszczeniem gleby oraz wód podziemnych,
- obszary niezabudowane (obszary leśne, porzucone pola uprawne) wykorzystywać na cele wzbogacenia systemu przyrodniczego miasta, chroniąc przed postępującą urbanizacją i przeznaczeniem na cele budowlane.

W celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych:

- dążyć do rozbudowy systemu zbiorowego odprowadzania i oczyszczania ścieków z terenów osadniczych,
- w zabudowie, poza skanalizowaną częścią miasta, tam gdzie podłączenie do systemu kanalizacji zbiorczej nie będzie możliwe, wykorzystywać jedynie szczelne bezodpływowe zbiorniki na nieczystości,
- nie dopuszczać do powstawania nowych źródeł zagrożeń dla jakości wód podziemnych,
- podjąć działania w celu eliminacji zjawiska nielegalnej wywózki odpadów w miejsca do tego nieprzeznaczone (lasy, doliny i koryta rzeczne, wyrobiska poeksploatacyjne),
- zachować lub dążyć do kształtowania naturalnych otulin biologicznych cieków, w szczególności w obrębie doliny Mrożycy, wspomagających samooczyszczanie się wód.

W celu ochrony i poprawy warunków aerosanitarnych i akustycznych:

- zachować roślinność poprawiającą klimat akustyczny oraz warunki aerosanitarne, w szczególności roślinność wzdłuż ciągów komunikacyjnych (ograniczenie hałasu),

- zachować i odtworzyć w miejscach ubytków zadrzewienia towarzyszące ciągom komunikacyjnym oraz ciekom i kanałom,
- zachować wszystkie obszary leśne i zaroślowe, które odznaczają się największą zdolnością do pochłaniania zanieczyszczeń atmosferycznych, a jednocześnie produkują znaczne ilości tlenu.

W celu ochrony fauny i flory:

- nowe tereny budowlane dla przemysłu należy lokalizować w takiej odległości od kompleksów leśnych by do minimum ograniczyć ich szkodliwe oddziaływanie na ekosystemy leśne oraz stosować rozwiązania techniczne i technologiczne umożliwiające zachowanie wysokich standardów jakości środowiska,
- postuluje się wprowadzenie zakazu zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- unikać lokalizacji obiektów kubaturowych na terenach predysponowanych do pełnienia funkcji rolnej lub leśnej,
- tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową lub drogi nie powinny powodować dalszej fragmentacji i rozdrobnienia kompleksów leśnych,
- zapewnić możliwość powiększenia powierzchni kompleksów leśnych poprzez przeznaczanie pod zalesienie terenów nie przeznaczonych pod produkcję rolną a graniczących z kompleksami leśnymi,
- wyznaczyć granicę polno-leśną wokół istniejących kompleksów leśnych, w celu ochrony strefy ekotonowej,
- zachować wszystkie tereny przyrodniczo cenne (przede wszystkim lasy, zadrzewienia, aleje przydrożne oraz cieki wodne),
- chronić otulinę biologiczną wzdłuż cieków (ochrona przed spływem zanieczyszczeń, wycinką drzew, zakaz zasypywania dolin),
- w granicach otuliny PKWŁ, w szczególności wskazuje się na konieczność ochrony istniejącej rodzimej szaty roślinnej, krajobrazu, różnorodnych form geomorfologicznych oraz ochronę przed nadmiernym zurbanizowaniem terenu.

## IX. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

### Zabytki nieruchome

Długoletnia historia Brzezin ma swoje odzwierciedlenie w zachowanym dziedzictwie kulturowym, zwłaszcza w charakterze układów urbanistycznych, a także w poszczególnych obiektach pochodzących z różnych okresów historycznych.

Wśród zabytków nieruchomych zlokalizowanych na terenie miasta 50 obiektów (w tym historyczny miejski układ przestrzenny) jest objętych ochroną prawną poprzez wpis do rejestru zabytków (zgodnie z Tabelą 4). Największą grupę wśród budynków zabytkowych w wykazie tworzą kamienice i domy oraz obiekty sakralne. Rejestrem objęte są ponadto 2 zabytki archeologiczne: relikty zamku Lasockich oraz Osada Krakówek (opisane w części Stanowiska archeologiczne). 46 obiektów (głównie domy mieszkalne) ujęte jest w gminnej ewidencji zabytków miasta Brzeziny (zgodnie z Tabelą 5). Przy czym należy zauważyć, że obiekty figurujące na liście Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków mają różny stan zachowania, tj. mogły zostać poddane rozbudowie, nadbudowie czy przebudowie przy jednoczesnej utracie wartościowych elementów zabytkowych.

Tabela 4. Obiekty wpisane do rejestru zabytków

| lp. | obiekt | lokalizacja | datowanie | nr wpisu do rejestru | data wpisu do rejestru |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Kościół o.o. Reformatów pw. św. Franciszka | ul. Reformacka | pocz. XVII w. | A/8/4 | 27.05.1967 |
| 2 | Klasztor o.o. Reformatów. | ul. Reformacka | pocz. XVII/XVIII w. | A/9/62 | 27.05.1967 |
| 3 | Dzwonnica kościoła o.o. Reformatów | ul. Reformacka | ok. 1947 r., przybudówka z 1996 r. | A/729 | 01.06.1984 |
| 4 | Cmentarz przyklasztorny i ogrodzenie z bramą | ul. Reformacka | ok. 1639 r., najstarszy zachowany nagrobek z 1865 r. | A/989 | 22.05.1995 |
| 5 | Kościół parafialny pw. Podwyższenia Świętego Krzyża z kaplicą Lasockich | ul. T. Kościuszki | XIV w, rozbudowa w XVI w, 1929 r. | A/1/61 | 27.05.1967 |
| 6 | Dzwonnica kościoła parafialnego pw. Podwyższenia Świętego Krzyża | ul. T. Kościuszki | 1929 – 1930 r. | A/728 | 01.06.1984 |
| 7 | Budynek plebanii, mur kościoła parafialnego pw. Podwyższenia Świętego Krzyża | ul. T. Kościuszki | 1980 r. | A/450 | 29.03.1977 |
| 8 | Kościół filialny bernardynek pw. Świętego Ducha | ul. T. Kościuszki | 1737 – 1750 r. | A/5/65 | 27.05.1967 |
| 9 | Dzwonnica kościoła pw. Świętego Ducha | ul. T. Kościuszki | 1 poł. XVIII w. | A/7/67 | 29.05.1967 |
| 10 | Kościół drewniany pw. św. Anny | ul. św. Anny | 1719 r. | A/6/66 | 29.05.1967 |
| | Zakrystia | | pocz. XVII w. | | |
| 11 | Dzwonnica drewniana kościoła pw. św. Anny | ul. św. Anny | XVIII w. | A/373/69 | 29.05.1967 |
| 12 | Kamienica z oficyną nr 1 | ul. św. Anny | 1885 r. | A/743 | 01.06.1984 |
| 13 | Kamienica z dwiema oficynami nr 13 | ul. św. Anny | 1901 r. | A/744 | 01.06.1984 |
| 14 | Kamienica nr 15 | ul. św. Anny | 1895 r., XIX/XX w. | A/733 | 01.06.1984 |
| 15 | Kamienica z oficyną nr 20 | ul. św. Anny | 1911 r. | A/926 | 22.02.1993 |
| 16 | Kamienica nr 21 | ul. św. Anny | 1910 r. | A/927 | 22.02.1993 |
| 17 | Kamienica z oficyną nr 34 | ul. św. Anny | 1915 r. | A/928 | 22.02.1993 |
| 18 | Kamienica z oficyną nr 2 | ul. Berka Joselewicza | 1901 r. | A/745 | 01.06.1984 |
| 19 | Kamienica z 2 oficynami nr 7 | ul. A. Mickiewicza | 1910 r. | A/738 | 01.06.1984 |
| 20 | Kamienica z oficyną nr 10 | ul. A. Mickiewicza | 1902 r. | A/740 | 01.06.1984 |
| 21 | Kamienica z oficyną nr 12 | ul. A. Mickiewicza | 1900 r. | A/739 | 01.06.1984 |
| 22 | Kamienica nr 12 | ul. S. Moniuszki | 1910 r. | A/930 | 22.02.1993 |
| 23 | Dom nr 4 | ul. S. Okrzei | 1909 r. | A/1008 | 12.10.1998 |
| 24 | Kamienica nr 18 | ul. J. Piłsudskiego | pocz. XX w. | A/451 | 29.03.1977 |
| 25 | Dom drewniany (oficyna) nr 35 | ul. J. Piłsudskiego | 1 poł. XIX w. | A/730 | 01.06.1984 |
| 26 | Dom nr 36 | ul. J. Piłsudskiego | ok. 1900 r. | A/452 | 29.03.1977 |
| 27 | Dom nr 41 | ul. J. Piłsudskiego | 1904 r. | A/453 | 29.03.1977 |
| 28 | Dom drewniany nr 45 | ul. J. Piłsudskiego | ok. poł. XIX w. | A/732 | 01.06.1984 |
| 29 | Pałacyk nr 49 | ul. J. Piłsudskiego | ok. 1903 r. | A/430 | 30.09.1976 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 30 | Oficyna przy pałacyku | ul. J. Piłsudskiego | 1900 r. | A/449 | 20.03.1977 |
| 31 | Dom drewniany (dworek) nr 69 | ul. J. Piłsudskiego | k. XVIII/XIX w., k. XIX w. | A/731 | 01.06.1984 |
| 32 | Kamienica nr 3 | ul. Reformacka | k. XIX w. | A/736 | 01.06.1984 |
| 33 | Dom (oficyna) nr 7 | ul. Reformacka | k. XIX w. | A/1002 | 24.12.1997 |
| 34 | Kamienica nr 1 | ul. H. Sienkiewicza | 1902 – 1903 r. | A/741 | 01.06.1984 |
| 35 | Kamienica nr 2 | ul. H. Sienkiewicza | 1900 – 1910 r. | A/747 | 01.06.1984 |
| 36 | Kamienica z oficyną nr 3 | ul. H. Sienkiewicza | 1900 r. | A/742 | 01.06.1984 |
| 37 | Kamienica z 3 oficynami nr 4 | ul. H. Sienkiewicza | 1900 r., 1909 r. | A/746 | 01.06.1984 |
| 38 | Kamienica nr 6 | ul. H. Sienkiewicza | 1897 r., 1901 r. | A/748 | 01.06.1984 |
| 39 | Kamienica nr 8 | ul. H. Sienkiewicza | 1897 r., 1901 r. | A/749 | 01.06.1984 |
| 40 | Kamienica nr 11 | ul. H. Sienkiewicza | 1899 r., XX w. | A/750 | 01.06.1984 |
| 41 | Kamienica nr 10 | ul. M. Curie-Skłodowskiej | 1900 r. | A/931 | 22.02.1993 |
| 42 | Kamienica nr 1 i 1b | ul. S. Staszica | 1902 r. | A/734 | 01.06.1984 |
| 43 | Kamienica nr 3 | ul. S. Staszica | 1890 r. | A/735 | 01.06.1984 |
| 44 | 2 kamienice nr 8 | ul. S. Staszica | k. XIX w. | A/751 | 01.06.1984 |
| 45 | Dom nr 12a | ul. S. Staszica | 1911 r. | A/737 | 01.06.1984 |
| 46 | Dom nr 12 | ul. R. Traugutta | 1895 r. | A/752 | 01.06.1984 |
| 47 | Dawny dom gminy ewangelickiej nr 2 | ul. Wojska Polskiego | 1904 r. | A/753 | 01.06.1984 |
| 48 | Historyczny miejski układ przestrzenny | | | A/671 | 30.03.1984 |
| 49 | Cmentarz rzymsko-katolicki | ul. Łódzka i ul. M. Kopernika | ok. 1840 r. (?) najstarszy zachowany nagrobek z 1863 r. | A/854 | 02.01.1992 |
| 50 | Cmentarz żydowski | ul. M. Curie-Skłodowskiej | XVI w. (1930 r.) | A/935 | 10.11.1993 |

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi

Tabela 5. Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków

| **lp.** | **obiekt** | **lokalizacja** | **datowanie** |
|---|---|---|---|
| 1 | Kamienica nr 16 | ul. św. Anny | 1929 r. |
| 2 | Dom nr 23 | ul. św. Anny | 1920 r. |
| 3 | Kamienica nr 27 | ul. św. Anny | X1X/XX w. |
| 4 | Kamienica z oficyną nr 28 | ul. św. Anny | XIX/XX w., 1913 r. |
| 5 | Kamienica z oficyną nr 30 | ul. św. Anny | XIX/XX w., 1915 r. |
| 6 | Dom nr 31 | ul. św. Anny | 1921 r. |
| 7 | Dom nr 33/35 | ul. św. Anny | 1930 r., 1 ćw. XX w. |
| 8 | Kamienica nr 40 | ul. św. Anny | 1903 r. |
| 9 | Kamienica nr 6 | pl. Jana Pawła II | 1890 r. |
| 10 | Kamienica nr 7 | pl. Jana Pawła II | 1896 r. |
| 11 | Kamienica nr 14 | pl. Jana Pawła II | 1897 – 1898 r. |
| 12 | Kamienica nr 2 | ul. T. Kościuszki | 1896 r., 1900 r. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 13 | Dom nr 8 | ul. T. Kościuszki | 1900 r. |
| 14 | Kamienica nr 18 | ul. T. Kościuszki | 1913 r. |
| 15 | Kamienica nr 21 | ul. T. Kościuszki | 1900 r. |
| 16 | Dom nr 26 | ul. T. Kościuszki | 1899 r. |
| 17 | Dom nr 46 | ul. T. Kościuszki | ok. 1915 r. |
| 18 | Dom nr 54 | ul. T. Kościuszki | 1823 r., 3 ćw. XIX w. |
| 19 | Dom nr 56 | ul. T. Kościuszki | 1948 r., ok. poł. XIX w. |
| 20 | Studnia św. Jana | ul. T. Kościuszki | 2 poł. XVIII w. |
| 21 | Dom nr 22 | ul. Lasockich | k. XIX w. |
| 22 | Kamienica nr 2 | ul. 1-go Maja | 1902 r. |
| 23 | Oficyna nr 3 | ul. A. Mickiewicza | 1900 r. |
| 24 | Kamienica nr 6/8 | ul. A. Mickiewicza | 4 ćw. XIX w. |
| 25 | Oficyna nr 9a | ul. A. Mickiewicza | k. XIX w., 1928 r. |
| 26 | Oficyna nr 11 | ul. A. Mickiewicza | 1912 r., 1927 r. |
| 27 | Kamienica nr 13 | ul. A. Mickiewicza | 1911/1912 r. |
| 28 | Dom nr 15 | ul. A. Mickiewicza | 3 ćw. XIX w. |
| 29 | Kamienica nr 22 | ul. A. Mickiewicza | 1912 r. |
| 30 | Kamienica nr 24 | ul. A. Mickiewicza | 1930 – 1935 r. |
| 31 | Kamienica nr 5 | ul. Reformacka | 1884 r. |
| 32 | Oficyna nr 10 | ul. Reformacka | ok. 1900 r. |
| 33 | Dom nr 14 | ul. Reformacka | 1929 r. |
| 34 | Kamienica (oficyna) nr 13 | ul. H. Sienkiewicza | 1899 r. |
| 35 | Dom nr 37 | ul. H. Sienkiewicza | 1925 r. |
| 36 | Dom nr 87 | ul. H. Sienkiewicza | l. 20 – 30 XX w. |
| 37 | Dom nr 94 | ul. H. Sienkiewicza | ok. 1920 r. |
| 38 | Kamienica nr 14 | ul. M. Curie-Skłodowskiej | ok. 1925 r. |
| 39 | Kamienica nr 4 | ul. S. Staszica | 1890 r. |
| 40 | Kamienica nr 6 | ul. S. Staszica | 1905 r. |
| 41 | Kamienica nr 10 | ul. S. Staszica | 1903 r. |
| 42 | Kamienica nr 12 | ul. S. Staszica | ok. 1903 r. |
| 43 | Kamienica nr 1 | ul. R. Traugutta | 1902 r. |
| 44 | Dom nr 9 | ul. R. Traugutta | 1 ćw. XX w. |
| 45 | Dom nr 7 | ul. Wojska Polskiego | 2 poł. XIX w. |
| 46 | Dom nr 10 | ul. S. Żeromskiego | ok. 1910 r. |

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta Brzeziny

Do najcenniejszych elementów dziedzictwa kulturowego, objętych wpisem do rejestru zabytków, należy zaliczyć m.in.:

- Kościół parafialny pw. Podwyższenia Świętego Krzyża położony na zachodnim krańcu miasta, po północnej stronie ul. T. Kościuszki, na niewielkim wzniesieniu przy drodze prowadzącej do Łodzi. Kościół erygowany w 1321 r. otoczony jest oszkarpowanym murem. Mimo wielu przebudów ten jednonawowy kościół stanowi harmonijne połączenie elementów gotyku, renesansu i baroku. Przy prezbiterium i nawie od północy usytuowana jest piętrowa zakrystia, przy niej od wschodu kruchta. Do zakrystii przylega kaplica Świętego Krzyża. Po południowej stronie prezbiterium usytuowane są dwie kaplice: Matki Boskiej Różańcowej oraz grobowa Lasockich. W kościele znajdują się organy barokowe z drugiej połowy XVII w., a także zabytki ruchome – dwie gotyckie kropielnice, obraz Chrystusa na krzyżu z Matką Boską i św. Janem z pierwszej połowy XVIII wieku, rzeźba św. Mikołaja z Bari z początków XVI wieku, a także rzeźba Chrystusa w Ogrójcu, relikwiarz srebrny w kształcie krzyża z herbem Brzezin i datą 1628 roku oraz monstrancja wieżyczkowa z pierwszej połowy XVII wieku.
- Kościół pw. Świętego Ducha usytuowany po północno-zachodniej stronie dawnego rynku (Pl. Jana Pawła II), przy wlocie ul. T. Kościuszki. Prezbiterium kościoła zwrócone jest na zachód. Od południa do kościoła przylega budynek klasztorny. Kościół barokowy zbudowany został w latach 1737 – 1750 z fundacji Józefa Lasockiego na miejscu XV – wiecznego kościoła drewnianego. W tym samym czasie powstała, ustawiona przed kościołem po stronie wschodniej dzwonnica barokowa. Budynek klasztorny, dobudowany do kościoła od strony południowej, wzniesiony został w latach sześćdziesiątych XX wieku. Wystrój kościoła – późnobarokowy.
- Kościół pw. św. Anny położony w południowej części miasta przy ul. św. Anny. Wzniesiony w 1719 r., jednonawowy, z prostokątnym prezbiterium skierowanym na południe. Kościół jest drewniany, modrzewiowy, o konstrukcji zrębowej, szalowany deskami, z zachowaną przy prezbiterium wcześniejszą murowaną kaplicą – zakrystią. Dzwonnica usytuowana w północno-wschodnim narożniku cmentarza przykościelnego, założona na rzucie kwadratu jest także drewniana. Z istotniejszych zabytków w tym kościele wymienić trzeba obraz na ołtarzu głównym przedstawiający Świętą Trójcę, pochodzący z pierwszej połowy XVII wieku, a także obrazy św. Walentego i św. Barbary. Ponadto znajdujemy tu: kropielnicę gotycką, rzeźby nieznanej świętej z pierwszej połowy XVII wieku oraz Anioła z chustą św. Weroniki.
- Kościół i klasztor o.o. Reformatów usytuowany jest przy zbiegu ulic Reformackiej i Stefana Okrzei. Istniejące dziś obiekty zrealizowane zostały w początku XVIII wieku na miejscu drewnianych – kościoła i klasztoru wzniesionych w XVII w. Zabudowania te były kilkukrotnie niszczone i odbudowywane, ostatecznie odrestaurowane zostały w latach 1947-52, mimo wielu przebudów kościół zachował barokowy charakter. Jednonawowy murowany kościół pw. św. Franciszka wzniesiony w 1754 r., z prezbiterium skierowanym na południe, dobudowany do wschodniej ściany kościoła budynek klasztorny z kwadratowym wirydarzem oraz wzniesiona w czasie budowy zespołu kościelno-klasztornego dzwonnica stanowią jednolity, barokowy zespół przestrzenny. W zwieńczeniu ściany frontowej kościoła znajduje się stary, dziś już nieczynny zegar z XVII wieku. Za wejściem głównym – drzwi rzeźbione z datą 1754.
- Pałacyk neogotycki w stylu angielskich pałacyków myśliwskich, zlokalizowany jest w południowej pierzei ul. Józefa Piłsudskiego. Wolnostojący, murowany z fasadą od strony północnej, zbudowany został około 1903 r. Obiekt mieści Muzeum Regionalne.
- Historyczny miejski układ przestrzenny, który ukształtował się w wyniku procesu osadniczego.

Fot. 6. Kościół pw. Świętego Ducha

Źródło: zasoby własne (wrzesień 2012)

Fot. 7. Kościół pw. św. Anny

Źródło: zasoby własne (wrzesień 2012)

Poza obiektami uwzględnionymi w rejestrze i ewidencji, w obrębie historycznego centrum Brzezin występują obiekty o charakterze zabudowy tradycyjnej, które są przeznaczone do zachowania. Należą do nich budynki położone przy

- ul. św. Anny nr 14, 17, 34, 40, 42;
- ul. Tadeusza Kościuszki nr 6, 8, 11, 15, 17, 20, 24, 28, 39, 41, 41a;
- ul. Lasockich nr 16, 18, 19, 20, 21, 23, 32, 35;
- ul. Adama Mickiewicza nr 6, 8, 14/16, 18 (oficyna);
- ul. Stanisława Moniuszki nr 13, 17;
- ul. Stefana Okrzei nr 1, 3, 7;
- ul. Józefa Piłsudskiego nr 15, 24 (oficyna), 30, 31, 47, 51;
- ul. Reformackiej nr 12 (oficyna);
- ul. Henryka Sienkiewicza nr 6, 11, 14a, 22;
- ul. Marii Curie-Skłodowskiej nr 1, 1a, 6, 15;
- ul. Stanisława Staszica nr 2, 7;
- ul. Romualda Traugutta nr 1, 10;
- ul. Stefana Żeromskiego nr 6, 8.

Do zachowania przeznaczony jest również wymagający rewitalizacji cmentarz ewangelicki, zlokalizowany przy ul. Wojska Polskiego.

Fot. 8. Cmentarz ewangelicki

Źródło: zasoby własne (wrzesień 2012)

Fot. 9. Cmentarz żydowski

Źródło: zasoby własne (wrzesień 2012)

**Zabytki ruchome**

Najcenniejsze obiekty ruchome na obszarze miasta Brzeziny zostały wpisane do rejestru zabytków. Obejmują one głównie wyposażenie brzezińskich kościołów. Najwięcej obiektów wpisanych do rejestru znajduje się w kościele parafialnym pw. Podwyższenia Świętego Krzyża, są to m.in.: dwie gotyckie kropielnice z XV w., renesansowe figury apostołów, rzeźba Chrystusa w Ogrójcu, późnorenesansowa płaskorzeźba Ukrzyżowania, XVII-wieczny krucyfiks, barokowe konfesjonały, obrazy, zespół renesansowych grobowców, piaskowcowe płyty nagrobne z XVI w, grupa płyt epitafijnych z XVII i XVIII w., barokowe organy. Pozostałe obiekty znajdują się w kościele pw. Świętego Ducha (m.in. obrazy), kościele pw. św. Anny (m.in. ołtarze główny i boczny, XV-wieczna kropielnica gotycka), kościele i klasztorze o.o. Reformatów (m.in. późnobarokowe drzwi wejściowe).

Zabytki ruchome występują także na brzezińskich cmentarzach (rzymsko-katolickim, żydowskim i ewangelickim). Również Muzeum Regionalne w Brzezinach zgromadziło ponad 5 tys. eksponatów przybliżających historię miasta (m.in. srebrne monety, stroje ludowe, kowalstwo artystyczne, zabytki krawieckie dokumentujące tradycyjne rzemiosło miasta).

**Stanowiska archeologiczne**

Miasto Brzeziny znajduje się w zasięgu obszarów 65 – 54 oraz 66 – 54 Archeologicznego Zdjęcia Polski. Na terenie miasta zlokalizowano 17 stanowisk archeologicznych, z czego 6 na obszarze AZP 65 – 54 oraz 11 na obszarze AZP 66 – 54 (zgodnie z Tabelą 6). Dla 7 stanowisk na obszarze AZP 66 – 54 (o numerach 29 – 32, 34 – 36) lokalizacja w terenie była niemożliwa, gdyż w większości są to znaleziska przypadkowe – dane archiwalne o niedokładnie określonej lokalizacji, nie potwierdzone w terenie. Ich datowanie i przynależność kulturowa nie korespondują z obrazem osadnictwa tego terenu uzyskanym w trakcie badań AZP. W ich rejonie odnaleziono m.in. szpilę brązową – stanowisko nr 29, grot oszczepu – stanowisko nr 31, denar Marka Aureliusza – stanowisko nr 32, 34 szelągi koronne i litewskie Jana Kazimierza (w okolicy cmentarza żydowskiego w 1968 r.) – stanowisko nr 34, 322 monety oraz fragment dzbanka glinianego (przy ul. Traugutta 6 w 1961 r.) – stanowisko nr 35. Większość znalezisk w pozostałych stanowiskach archeologicznych obejmowała fragmenty ceramiki.

Tabela 6. Stanowiska archeologiczne na terenie miasta Brzeziny

| Nr obszaru AZP | Nr stanowiska na obszarze AZP | Nr stanowiska w miejscowości | Funkcja obiektu | Kultura | Bliższa chronologia |
|---|---|---|---|---|---|
| 65 – 54 | 1 | 8 | ślad osadniczy | ? | bliżej nieokreślony okres pradziejowy /?/ |
| | | | osada wiejska | polska | XV-XVII w. |
| | 2 | 1 | osada /?/ | przeworska | okres rzymski |
| | | | ślad osadnictwa | polska | XVI-XVII w. |
| | 8 | 2 | osada /?/ | trzciniecka | II-III EB |
| | | | osada | przeworska | okres rzymski |
| | | | osada jednodworcza | polska | XV-XVII w. |
| | 9 | 9 | ślad osadnictwa | łużycka | V EB - Ha D |
| | | | osada wiejska /?/ | polska | XVI-XVII w. |
| | 10 | 10 | znal. jednostkowe | ? | bliżej nieokreślony okres pradziejowy /?/ |
| | | | osada wiejska /?/ | polska | XV-XVII w. |

| Nr obszaru AZP | Nr stanowiska na obszarze AZP | Nr stanowiska w miejscowości | Funkcja obiektu | Kultura | Bliższa chronologia |
|---|---|---|---|---|---|
| | 30 | 8 | osada /Krakówek/ | późne średniowiecze | XIV-XVI w. |
| 66 – 54 | 24 | 11 | osada wiejska | polska | XV-XVII w. |
| | 25 | 12 | osada wiejska | polska | XV-XVII w. |
| | 26 | 13 | osada wiejska | polska | XV-XVII w. |
| | 29 | 1 | znal. luźne | łużycka | III EB |
| | 30 | 2 | osada | ceramiki grzebykowo-dołkowej | III okres neolitu |
| | 31 | 3 | znal. luźne | przeworska | okres rzymski /wczesny/ |
| | 32 | 4 | znalezisko luźne | przeworska | 161-180 r.n.e. |
| | 33 | 5 | zamek /?/ /Lasockich/ | polska | XVI-XVII w. |
| | 34 | 6 | skarb | polska | 1666 r. |
| | 35 | 7 | skarb | polska | 1769 r. |
| | 36 | 15 | cmentarz przykościelny | polska | XV-XVII w. |
| | | | relikty zabudowy murowanej | polska | średniowiecze |

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Narodowego Instytutu Dziedzictwa w Warszawie

Na terenie miasta prowadzone były wykopaliskowe badania archeologiczne dotyczące m.in.:

- stanowiska archeologicznego nr 33 (AZP 66 – 54) – w 1978 r. w sąsiedztwie kościoła Św. Ducha w poszukiwaniu zamku Lasockich – badania nie dały jednoznacznego rezultatu;
- stanowiska archeologicznego nr 30 (AZP 65 – 54) – w 1982 r. na lewym brzegu Mrożycy, przy ul. Waryńskiego – w odpowiedzi na przypadkowe odkrycie studni z drewnianą cembrowiną oraz drogi brukowanej, efektem badań było odnalezienie fragmentów ceramiki, wyrobów szklanych, fragmentów trzech drewnianych budynków, fundamentów kamiennych, palenisk oraz pieca piekarskiego (znaleziska datowane są na XIV – XVI w.); w latach 2006 – 2012 w obrębie stanowiska archeologicznego ponownie prowadzono badania, których efektem było uzyskanie nowych informacji oraz zmiana zakresu wpisu do rejestru zabytków.

Obydwa stanowiska zostały wpisane do rejestru zabytków jako: relikty zamku Lasockich pod numerem A/884 (wpis z dnia 22.12.1992 r.) oraz Brzeziny Krakówek pod numerem A/756 (wpis z dnia 30.07.1984 r.). Współczesny rozwój tej części miasta może być zagrożeniem dla ww. stanowisk, dlatego w rejonie Osady Krakówek proponowane jest utworzenie archeologicznego parku kulturowego.

Brzeziny charakteryzują się wysokimi walorami w zakresie dziedzictwa kulturowego w skali regionu. Wiąże się to z wieloletnią historią miasta i wykształceniem oraz zachowaniem wartościowych układów urbanistycznych, tworzonych przez cenną architekturę z różnych okresów.

Stan zachowania obiektów objętych rejestrem jest zróżnicowany. Najlepszym stanem cechują się obiekty sakralne, znacznie gorszy stan techniczny przedstawiają budynki mieszkalne. Obiekty te są

w wielu przypadkach zaniedbane, o niskim standardzie. Bieżące remonty są wykonywane przez poszczególnych lokatorów. W efekcie wymiany okien (często z wykorzystaniem najtańszych materiałów) następują istotne zmiany w wyglądzie elewacji zabytkowych kamienic. Wiele z zabytkowych obiektów nie posiada również odpowiedniego oznakowania.

Harmonię zabytkowej zabudowy centrum naruszają powojenne realizacje budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego, występujące zazwyczaj w formie rozproszonej. Ich usytuowanie nie respektuje historycznie ukształtowanej linii zabudowy, zaburzając zagospodarowanie kwartałów (budynki przy ul. Mickiewicza i Reformackiej, u wylotu ul. św. Anny i ul. Piłsudskiego do pl. Jana Pawła II).

Niekorzystnie na cenną tkankę miasta wpływa również przebieg głównej trasy tranzytowej, która przecina historyczne centrum Brzezin, pogarszając warunki mieszkaniowe i przyczyniając się do niszczenia zabytkowej zabudowy. Ważne dla funkcjonowania zabytkowego centrum są też zaniedbania w utrzymaniu i zagospodarowaniu doliny rzeki Mrożycy, która, będąc głównym korytarzem ekologicznym miasta, prowadzi wody pozaklasowe oraz niedostatecznie zadbana przestrzeń publiczna, wymagająca rewitalizacji (dworzec autobusowy, plac targowy między ul. Mickiewicza i ul. Frycza-Modrzewskiego).

## X. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY SYSTEMU KOMUNIKACJI

### VI.1. Układ drogowo – uliczny

Poniższą charakterystykę układu komunikacyjnego sporządzono m.in. w oparciu o analizę stanu istniejącego oraz plan rozwoju lokalnego miasta Brzeziny na lata 2007 – 2015.

Podstawowy układ drogowy Brzezin stanowią drogi i ulice:

- w klasie dróg głównych (G):
  - droga krajowa nr 72 – (Konin – Rawa Mazowiecka) ul. Łódzka, ul. T. Kościuszki, ul. św. Anny, ul. Reformacka, ul. A. Mickiewicza, ul. H. Sienkiewicza,
  - droga wojewódzka nr 704 – (Brzeziny – Jamno) ul. Wojska Polskiego, ul. Frycza-Modrzewskiego,
  - droga wojewódzka nr 708 – (Stryków – Brzeziny) ul. L. Waryńskiego,
  - droga wojewódzka nr 715 – (Brzeziny – Ujazd) ul. S. Okrzei,;
- w klasie dróg zbiorczych (Z) lub lokalnych (L):
  - droga powiatowa nr 5100E (Brzeziny – Sierżnia) – ul. Strykowska, ul. M. Kopernika,
  - droga powiatowa nr 2912E (Brzeziny – Andrespol) – ul. Małczewska, ul. T. Rejtana.

Jego uzupełnieniem jest sieć dróg i ulic gminnych w klasie dróg lokalnych i dojazdowych, są one wykorzystywane do komunikacji miejscowej.

W obrębie gminy miejskiej Brzeziny zlokalizowanych jest 55,2 km dróg publicznych (dane z Planu Rozwoju Lokalnego, 2006 r.), w tym:

- drogi krajowe – 5,1 km,
- drogi wojewódzkie – 6,8 km,
- drogi powiatowe – 4,5 km,
- drogi gminne – 38,8 km.

Fot. 10. Droga wojewódzka nr 704 w północnej części miasta

Źródło: zasoby własne (wrzesień 2012)

Fot. 11. Droga krajowa nr 72 w ciągu ul. Św. Anny

Źródło: zasoby własne (wrzesień 2012)

**Powiązania zewnętrzne** zapewniać mają:

- autostrady A1 i A2, które omijają Brzeziny od strony zachodniej i północnej, jednak w niedalekiej odległości od miasta znajduje się ich skrzyżowanie (w okolicach Strykowa).
- droga krajowa nr 72 o przebiegu od Konina przez Turek, Aleksandrów Łódzki, Łódź, Brzeziny do Rawy Mazowieckiej. Przebiega ona przez ścisłe centrum Brzezin i stanowi ich główną oś komunikacyjną, oprócz ruchu tranzytowego obsługuje również połączenia lokalne. Droga ta przenosi główny ciężar ruchu kołowego przez miasto w kierunku Łodzi i Warszawy (przez Rawę Mazowiecką), jednak po wybudowaniu autostrady A2 na odcinku Warszawa-Łódź jej znaczenie spadło;
- drogi wojewódzkie 704, 708 i 715 tworzą podstawowe powiązania komunikacyjne Brzezin z resztą województwa, umożliwiając dojazd do Łyszkowic i Strykowa (połączenie z autostradą A2), a także Tomaszowa Mazowieckiego i Piotrkowa Trybunalskiego.

**Powiązania wewnętrzne** tworzą drogi gminne, obsługujące ruch w mieście, głównie wewnątrz osiedli mieszkaniowych. Drogi: krajowa, wojewódzkie i powiatowe na odcinkach wewnątrz zabudowanej części miasta również służą obsłudze ruchu wewnętrznego. Ponadto część dróg gminnych m.in.: ul. Ludowa, Reymonta, Mrocka, Partyzantów, Polna, Składowa, Okrzei, Żeromskiego, Krasickiego wyprowadza ruch z miasta do okolicznych terenów na obszarze gminy wiejskiej Brzeziny.

Miasto nie posiada wyznaczonych ścieżek rowerowych i dróg dla rowerów. Przez jego teren przebiega częściowo czerwony szlak rowerowy z Brzezin do Doliny Mrogi (przez teren miasta w ciągu ulic Wojska Polskiego, Skłodowskiej-Curie, Lasockich, św. Anny, Sportowej, Polnej, Dąbrowskiego, Składowej, dalej przez miejscowości Tworzyjanki, Bronowice, Rozworzyn i z powrotem do miasta).

W Brzezinach brak jest komunikacji kolejowej. Najbliższa stacja kolejowa znajduje się w Koluszkach i stanowi dogodny węzeł w połączeniach z Łodzią, Warszawą, Katowicami czy Radomiem.

### VI.2. Analiza ruchu

W mieście najbardziej obciążone ruchem są kierunki z południa i zachodu do centrum oraz z centrum miasta na zachód, natomiast najmniej ulice w północnej części miasta. Z uwagi na

wzmożony ruch samochodowy w szczycie porannym i popołudniowym, dużą liczbę skrzyżowań i ich ograniczoną przepustowość, na drodze krajowej nr 72 w centrum miasta tworzą się korki (od skrzyżowania z ul. Waryńskiego do skrzyżowania z ul. Bohaterów Warszawy). Zatory drogowe rozciągają się również na ulice dojazdowe do trasy nr 72 (ul. Waryńskiego, ul. Reformacka, ul. Fryczа-Modrzewskiego, ul. Dąbrowskiego). W związku z tym, a także zagrożeniem dla mieszkańców i niszczeniem zabytkowej tkanki miejskiej przez wzmożony ruch w centrum, konieczna jest budowa drogi tranzytowej po nowym śladzie, jako obwodnicy Brzezin.

Stan techniczny dróg w mieście jest niezadowalający, wpływ na ich jakość ma przede wszystkim znaczne natężenie ruchu. Nawierzchnia dróg wymaga bieżących napraw, a miejscami modernizacji, część dróg wymaga modernizacji chodników i poboczy. Około 30% dróg gminnych nie posiada utwardzonej nawierzchni. W złym stanie technicznym jest również droga krajowa przebiegająca przez teren zabytkowej części miasta, nie posiadająca parametrów odpowiednich do swojej klasy i natężenia ruchu na niej występującego.

Transport zbiorowy opiera się na komunikacji autobusowej i prywatnej. W Brzezinach nie funkcjonuje komunikacja miejska. Teren miasta jest obsługiwany przez jedną linię łódzkiego MPK, kursują również autobusy PKS na trasach do Łodzi, Koluszek oraz Jeżowa. Autobusy MPK linii 53 zatrzymują się w mieście na 6 przystankach (ul. Łódzka, Kościuszki, św. Anny, Przedwiośnie, Głowackiego), natomiast komunikacja PKS odbywa się z dworca zlokalizowanego przy ul. św. Anny. Prywatni przewoźnicy obsługują linie podmiejskie, łączące Brzeziny z innymi miejscowościami. Transport zbiorowy wykorzystywany jest przez okolicznych mieszkańców w celu dojazdu do pracy, szkoły, obiektów handlowych, kulturalnych, administracyjnych oraz do ośrodków zdrowia.

Droga krajowa o dużym natężeniu ruchu, przebiegająca przez zabytkowe centrum miasta stwarza zagrożenie dla bezpieczeństwa i warunków aerosanitarnych zamieszkania w mieście, głównie w zakresie hałasu, wibracji oraz skażenia powietrza spalinami. Niezbędna jest budowa obwodnicy miasta. Została ona ujęta w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Jej przebieg w południowej części miasta nie jest jednak zgodny z przebiegiem wskazanym w obowiązującym Planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego ani wariantami, dla których procedurę uzyskiwania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach rozpoczęła Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad. Niezbędne będzie przeanalizowanie możliwych tras obwodnicy (biorąc pod uwagę istniejące zagospodarowania terenu i funkcje, które znajdą się w bezpośrednim sąsiedztwie nowej drogi, walory środowiska przyrodniczego, własność gruntów) i wskazanie w zmianie studium nowego przebiegu.

Powstanie obwodnicy umożliwi uporządkowanie ruchu kołowego w mieście, obniżenie klasy obecnej drogi i doprowadzenie do zgodności jej parametrów z wymaganiami przepisów odrębnych w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Poprawi również warunki zamieszkania i bezpieczeństwo w ścisłym centrum miasta. Dostosowania do obowiązujących przepisów wymaga również stan i parametry dróg wojewódzkich i gminnych.

W związku z istniejącą autostradą A2 i projektowaną A1 nastąpi prawdopodobnie obniżenie rangi drogi krajowej nr 72 do obsługi powiązań regionalnych i dojazdu do węzła „Brzeziny” na autostradzie A1 (w rejonie Nowosolnej). Wzrośnie natomiast ranga drogi wojewódzkiej nr 704, będącej dojazdem do węzła „Łyszkowice” na autostradzie A2 i dalej drogi wojewódzkiej nr 715 do

stacji paliw w Koluszkach, w związku z czym należy przeanalizować możliwość powiększenia zakresu obwodnicy Brzezin również do powiązania z tymi drogami. Straci na znaczeniu droga wojewódzka nr 708, ze względu na utrudniony dojazd z Brzezin do węzła „Łódź-Północ" w Strykowie na autostradach A1 i A2.

Przy sporządzaniu zmiany studium kluczowym zadaniem powinno być stworzenie układu komunikacyjnego, który odciąży ruch w centrum miasta oraz poprawi przepustowość komunikacyjną na głównych skrzyżowaniach.

Miejsca parkingowe i postojowe ogólnodostępne występują na terenie miasta nielicznie, zlokalizowane są przy budynkach użyteczności publicznej, jako miejsca postojowe w pasach drogowych oraz związane z obsługą osiedli zabudowy wielorodzinnej i usług podstawowych. Szczególnie ilość miejsc parkingowych w centrum staromiejskim jest niewystarczająca, problem ten narasta ze względu na zwiększającą się liczbę samochodów.

Ze względu na duże problemy z parkowaniem w centrum miasta należy wyznaczyć tereny na których powstaną miejsca parkingowe. Potrzeby parkingowe dla nowego zagospodarowania powinny być realizowane przede wszystkim na terenach własnych lokalizacji przedsięwzięć. Istniejące miejsca postojowe powinny być systematycznie modernizowane.

## XI. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY SYSTEMÓW INFRASTUKTURY TECHNICZNEJ

### VII.1. Zaopatrzenie w wodę

Głównym źródłem zaopatrzenia miasta w wodę jest stacja uzdatniania wody przy ul. Wodociągowej, do której woda dostarczana jest z ujęcia miejskiego w Brzezinach, składającego się z pięciu studni głębinowych, w tym czterech ujmujących wodę z utworów górno jurajskich i jednej ujmującej wodę z utworów czwartorzędowych (dwie studnie przy ul. Wodociągowej oraz trzy przy ul. Sportowej i drodze biegnącej od niej na południe wzdłuż terenu stadionu). Ujęcia te posiadają strefy ochrony bezpośredniej w granicach działek ewidencyjnych, na których się znajdują, w których obowiązuje m.in. zakaz przebywania osób nie związanych z eksploatacją ujęcia, odprowadzanie wód opadowych w taki sposób, aby nie mogły one przedostawać się do urządzeń poboru wody. Doprowadzenie wody do odbiorców zapewnia rozwinięta sieć pierścieniowa z niewielkimi odcinkami promienistymi oraz hydrofornie w rejonie ul. Małczewskiej i Kulczyńskiego. Zaopatrywaniem ludności w wodę zajmuje się Zakład Usług Komunalnych.

Stacja uzdatniania wody w Brzezinach produkuje wodę do wodociągu miejskiego średnio w ilości około 1 100 $m^3$/dobę. Wodociąg zaopatruje w wodę mieszkańców miasta oraz gminy wiejskiej Brzeziny, a także części gmin Rogów i Dmosin.

W 2011 r. rozdzielcza sieć wodociągowa w mieście miała 56,4 km długości, podłączonych do niej było 1622 budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego. Gospodarstwom domowym dostarczono 360,9 $dam^3$ wody (średnio 988,8 $m^3$ na dobę). W 2010 r. z sieci wodociągowej korzystało 11725 osób, czyli 95% mieszkańców miasta.

Urządzenia wodociągowe są na bieżąco remontowane i modernizowane. Produkowana w stacjach uzdatniania woda spełnia wymogi jakościowe wody przeznaczonej do spożycia, jednak konieczne jest stałe dążenie do poprawy niezawodności dostawy wody, zmniejszenia jej strat w procesach dystrybucji oraz poprawy jakości wody uzdatnionej. Zakład Usług Komunalnych

prowadzi działania na podstawie wieloletnich planów rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych.

### VII.2. Odprowadzanie ścieków i wód opadowych

Na obszarze miasta obowiązuje rozdzielczy system kanalizacji. Siecią kanałów sanitarnych odprowadzone są ścieki bytowe i przemysłowe do istniejącej mechaniczno – biologicznej oczyszczalni ścieków, zlokalizowanej przy ul. Waryńskiego. Zakład posiada pozwolenie wodnoprawne na odprowadzanie oczyszczonych ścieków komunalnych do Mrożycy oraz pozwolenie na prowadzenie gospodarki odpadami w zakresie wytwarzania, odzysku i transportu. Zakład posiada instalację do suszenia osadu, będącego pozostałością po oczyszczonych ściekach, a w przyszłości planowana jest budowa instalacji do jego spalania.

W 2011 r. sieć kanalizacyjna w mieście miała 16,3 km długości, podłączonych do niej było 1356 budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego. Odprowadzono 487 dam$^3$ ścieków (średnio 1334,2 m$^3$ na dobę). W 2010 r. z sieci kanalizacyjnej korzystało 11177 osób, czyli 90,5% mieszkańców miasta.

Istniejąca oczyszczalnia powinna być rozbudowywana i modernizowana w celu zabezpieczenia prawidłowego funkcjonowania gospodarki ściekowej miasta oraz terenów przyległych, a położonych na północ od miasta, w obszarach chronionych parku krajobrazowego. Przy bieżącej eksploatacji konieczne jest również stałe dążenie do poprawy stanu technicznego istniejącej sieci i budowa nowych instalacji.

Siecią kanałów deszczowych odprowadzane są wody opadowe. Wody deszczowe oczyszczane są poprzez system separatorów i odprowadzane do Mrożycy, zbierającej wodę z kolektorów i rowów deszczowych. Niezbędne jest dalsze rozbudowywanie kanalizacji deszczowej w osiedlach mieszkaniowych.

### VII.3. Gospodarka odpadami

Zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów plany gospodarki odpadami sporządzane są na poziomie krajowym i wojewódzkim. Na obszarze miasta obowiązuje Plan gospodarki odpadami województwa łódzkiego.

Odpady komunalne wytwarzane są w gospodarstwach domowych i obiektach użyteczności publicznej. W 2011 roku w mieście zebrano 4393,59 ton odpadów, z czego 3164,39 ton pochodziło z gospodarstw domowych. Odbieraniem odpadów zajmowały się wtedy 2 przedsiębiorstwa. Łącznie firmy te zbierały odpady z 917 gospodarstw domowych. W 2011 r. na jednego mieszkańca miasta przypadło 252,5 kg odpadów. Na terenie miasta Brzeziny prowadzona jest także zbiórka surowców wtórnych. Głównym sposobem unieszkodliwiania odpadów jest ich transport na składowisko odpadów komunalnych w Brzezinach, zlokalizowane przy ul. Łódzkiej.

### VII.4. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Miasto Brzeziny zasilane jest ze stacji energetycznej 110/15 kV Koluszki. Zasilanie odbywa się siecią linii elektroenergetycznych 15 kV (trzy linie magistralne). Przeważają linie napowietrzne, jedynie w centrum są częściowo skablowane. Rozprowadzenie siecią niskiego napięcia obejmuje tereny zainwestowane w mieście. Większość stacji transformatorowych to stacje słupowe, jedynie

w centrum miasta i w terenach przemysłowych występują stacje trafo wbudowane. W ostatnim czasie na terenie miasta wybudowana została również napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV (wymagająca zachowania pasa technologicznego wolnego od zabudowy o szerokości 36 m – po 18 m w obie strony od osi linii) oraz stacja energetyczna 110/15 kV Brzeziny. Będzie ona niezbędna w przypadku znacznego zwiększenia zapotrzebowania na energię elektryczną, związanego np. z uruchomieniem nowych terenów budowlanych.

Na terenie miasta Brzeziny zlokalizowana jest przesyłowa linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 400kV relacji Rogowiec – Mościska, Rogowiec – Płock. Funkcjonowanie i oddziaływanie linii wymaga zachowania pasa technologicznego wolnego od zabudowy o szerokości 80 m – po 40 m w obie strony od osi linii.

Konsumpcja energii elektrycznej w 2010 r. w Brzezinach wyniosła 10 451 MWh. W tym samym roku było 5 050 odbiorców energii elektrycznej. Istniejący system zasilania jest stabilny i zapewnia ciągłość zaopatrzenia w energię elektryczną. Konieczna może być modernizacja fragmentów części linii napowietrznych średniego napięcia lub ich przebudowa na linie kablowe.

### VII.5. Zaopatrzenie w gaz

Miasto w chwili obecnej nie jest zasilane w gaz przewodowy. Przewidywane jest zasilanie gazociągiem wysokiego ciśnienia DN 200 z kierunku Koluszek lub z kierunku Strykowa oraz budowa na terenie miasta stacji redukcyjnej gazu. W chwili obecnej mieszkańcy dla potrzeb domowych korzystają z gazu bezprzewodowego.

### VII.6. Ciepłownictwo

Zaopatrzenie w energię cieplną Brzezin realizowane jest w oparciu o miejski system ciepłowniczy, kotłownie lokalne oraz w oparciu indywidualne źródła ciepła. Budynki mieszkalne wielorodzinne i użyteczności publicznej na terenie miasta w kwartale ulic: Głowackiego, Przedwiośnie, Sienkiewicza i Modrzewskiego oraz budynki usytuowane przy ulicach przyległych do tego rejonu zaopatrywane są w ciepło przy pomocy ciepłociągów zasilanych z ciepłowni miejskiej, zlokalizowanej przy ul. Modrzewskiego. Jest to jednak niewielki obszar miasta, pozostałe budynki mieszkalne i użyteczności publicznej ogrzewane są z lokalnych źródeł ciepła.

Wytwarzaniem i dystrybucją ciepła w mieście zajmuje się Przedsiębiorstwo Energetyki Cieplnej. Rozwój Brzezin poprzez uruchomienie nowych terenów budowlanych pociąga za sobą zwiększenie zapotrzebowania na energię cieplną, którego pokrycie przewiduje się głównie w oparciu o indywidualne źródła ciepła.

Z uwagi na konieczność ochrony powietrza atmosferycznego, wynikającą z położenia miasta, należy ograniczyć korzystanie z palenisk na paliwa stałe do celów grzewczych i bytowych, zastępując je urządzeniami do spalania paliw ekologicznych, takich jak ogrzewanie olejowe, a w przyszłości gazowe. Niezbędna jest rozbudowa miejskiej sieci ciepłowniczej i objęcie nią większej części miasta oraz modernizacja istniejącej sieci.

### VII.7. Telekomunikacja

Usługi telekomunikacyjne dla miasta realizowane są w oparciu o linię światłowodową relacji Aleksandrów Łódzki – Warszawa oraz kable telekomunikacyjne relacji Łódź – Rawa Mazowiecka –

Warszawa i Brzeziny – Skierniewice. Całość obsługi abonenckiej w zakresie łączności telekomunikacyjnej realizowana jest w pełnym ruchu automatycznym. Prowadzone są również prace przy rozbudowie sieci. Podłączenie wszystkich chętnych mieszkańców uwarunkowane jest stosowną rozbudową sieci telefonicznych.

Dla bardziej intensywnego zwiększania ilości abonentów na terenie miasta konieczna jest rozbudowa istniejących central telefonicznych, rozbudowa i budowa sieci, zwłaszcza kabli światłowodowych, pokrywających obszar całego miasta. Konieczne jest również zapewnienie mieszkańcom Brzezin dostępu do szerokopasmowego Internetu.

Na terenie miasta występuje zasięg telefonii komórkowej większości sieci.

## XII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA TERENÓW

**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny**

Politykę przestrzenną gminy, kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzeni określa studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Natomiast przeznaczenie poszczególnych terenów określają miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, z zachowaniem wymogu nie naruszania przyjętej przez samorząd gminy polityki przestrzennej.

Rada Miasta Brzeziny w dniu 30 stycznia 2001 r. przyjęła uchwałą Nr XXVI/6/2001 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Brzeziny. Studium to zostało sporządzone w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym i od 2001 r. nie zostało zmienione. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która weszła w życie 11 lipca 2003 r., zastąpiła poprzednio obowiązujące prawo.

W obowiązującym studium określono następujące generalne kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta:

- rozwój niekonfliktowych funkcji mieszkaniowo – usługowych:
  - rewaloryzacja staromiejskiego centrum miasta i zespołów przestrzennych o cechach historycznych,
  - modernizacja i humanizacja istniejących zespołów zabudowy mieszkaniowo – usługowej z przewagą zabudowy wielorodzinnej oraz obsługi komunalnej,
  - rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - modernizacja istniejących zespołów zabudowy mieszkaniowo – usługowej z przewagą zabudowy jednorodzinnej oraz funkcji obsługi komunalnej,
  - rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o zróżnicowanym programie,
- przywrócenie rangi i podniesienie jakości przestrzeni publicznej w mieście:
  - modernizacja i adaptacja historycznych wnętrz urbanistycznych,
  - realizacja przestrzeni publicznych tworzących elementy krystalizujące plan nowego centrum miasta oraz powiązań przestrzennych,
  - tworzenie stref ruchu uspokojonego,
- rozwój funkcji obsługi turystyki i rekreacji:
  - tworzenie oferty produktu turystycznego,
  - tworzenie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowo – rekreacyjnej – II domów oraz funkcji unikatowych,
- rozwój funkcji produkcyjno – usługowych miasta:

  - adaptacja i modernizacja istniejących obiektów i terenów przemysłowo – składowych do obecnych wymogów technologicznych i rynkowych,
  - rozwój funkcji produkcyjno – usługowych,
- zagospodarowanie terenów rolnych:
  - kształtowanie zasobów gleb zgodnie z głównym kierunkiem usługowo – produkcyjno – mieszkaniowym rozwoju miasta,
- przebudowa układu komunikacyjnego i obsługi transportowej:
  - realizacja strategicznych powiązań komunikacyjnych miasta z głównymi krajowymi i międzynarodowymi „korytarzami komunikacyjnymi”,
  - odciążenie centrum miasta od ruchu tranzytowego,
  - dostosowanie układu ulicznego w mieście do powiązań regionalnych oraz pomiędzy poszczególnymi obszarami miasta,
  - rozwój obszarów ruchu uspokojonego (skorelowany z realizacją przestrzeni publicznych),
  - poprawa standardów obsługi komunikacyjnej terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo – usługowych oraz obszarów aktywności gospodarczej,
  - rozwój transportu zbiorowego,
  - realizacja ścieżek rowerowych,
- rozwój infrastruktury technicznej i obsługi komunalnej:
  - zachowanie niezawodności zasilania energetycznego miasta i jego poszczególnych obszarów,
  - zapewnienie awaryjnego zasilania w podstawowe media infrastruktury technicznej, zwłaszcza wodę na wypadek sytuacji specjalnych,
  - docelowe zapewnienie dla terenów mieszkaniowo – usługowych, turystycznych oraz produkcyjno – usługowych standardów europejskich w zakresie zaopatrzenia w media infrastruktury technicznej oraz przebudowa urządzeń i obiektów kolizyjnych z funkcją terenu,
  - realizacja – na terenach przeznaczonych w mpzp pod inwestycje – sukcesywnie, równolegle lub wyprzedzająco w stosunku do tych inwestycji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - zapewnienie sukcesywnego zaspokajania potrzeb na obsługę komunalną w zakresie utrzymania czystości w mieście,
- ochrona środowiska przyrodniczego:
  - kształtowanie ciągłości systemu przyrodniczego miasta i jego powiązań z otoczeniem,
  - poprawa warunków aerosanitarnych miasta i eliminacja tranzytowego ruchu kołowego z centrum miasta oraz przewozu ładunków niebezpiecznych,
  - wzmocnienie odporności środowiska przyrodniczego na imisję zanieczyszczeń, ograniczenie emisji zanieczyszczeń,
  - rekultywacja terenów zdegradowanych,
  - ochrona udokumentowanych i perspektywicznych złóż kopalin,
  - ochrona wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami,
  - zwiększenie odporności terenów na wypadek wezbrań wód i opadów nawalnych,
- ochrona środowiska kulturowego i krajobrazu:
  - poszanowanie wymogów konserwatorskich w zagospodarowaniu przestrzeni i obiektów o cechach historycznych,
  - uregulowanie stanu formalno – prawnego obiektów i obszarów zabytkowych,

- ochrona zasobów dziedzictwa kulturowego i krajobrazu.

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego określiło strefy polityki przestrzennej o zróżnicowanych funkcjach i kierunkach zagospodarowania przestrzennego, które zostały przedstawione w poniższej tabeli.

Tabela 7. Ustalenia obowiązującego studium

| lp. | strefy polityki przestrzennej | wybrane założenia |
|---|---|---|
| | ***Strefa ekologiczna*** | |
| 1. | Strefa leśna (E1) | *Zagospodarowanie leśne (lasy i tereny do zalesień) w oparciu o operaty urządzeniowe lasów* |
| 2. | Strefa rolno – leśna (E2) | *Rozwój zadrzewień i zadarnień przeciwosuwiskowych, eksploatacji powierzchniowej i rekultywacji leśnej terenów powyrobiskowych* |
| 3. | Źródliska rzeki Mrożycy (E3) | *Szczególna ochrona przed zainwestowaniem, zachowanie jako tereny rolne, ze wskazaniem na trwałe użytki zielone i zakrzaczenia oraz zadrzewienia przeciwosuwiskowe* |
| 4. | Strefa rolno – rekreacyjna (E4) | *Zagospodarowanie w terenowe obiekty turystyczne i rekreacyjne z adaptacją istniejącej zieleni i form ukształtowania terenu oraz wdrożeniem działań ochronnych dotyczących występujących form przyrody ożywionej i nieożywionej* |
| 5. | Strefa przewietrzania miasta i powiązań ekologicznych (E5) | *Zachowanie jako tereny otwarte ekstensywnie użytkowane rolniczo w postaci łąk i zadrzewień, wskazana jest ochrona bioróżnorodności oraz odbudowa powiązań przyrodniczych z kompleksami leśnymi PKWŁ, z dopuszczeniem realizacji nieuciążliwych obiektów gospodarki wodno – ściekowej i małej retencji wodnej oraz ochrony przeciwpowodziowej i zieleni komponowanej w pobliżu i na styku z terenami zurbanizowanymi* |
| | ***Strefa mieszkaniowo – usługowa*** | |
| 6. | Strefa staromiejska (MU1) | *Obszary historycznie ukształtowanego osadnictwa miejskiego (miasto lokacyjne wraz z dzielnicą XIX-wieczną) – do objęcia programami rewitalizacji i sanityzacji oraz miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i rewaloryzacji oraz kształtowania historycznych wnętrz urbanistycznych* |
| 7. | Strefa historycznych ośrodków osadniczych (MU2) | *Obszary historycznych ośrodków osadniczych (przedmieść, nowego miasta i wsi przedkolacyjnej oraz reliktów założenia parkowo – pałacowego Ogińskich) – do adaptacji na cele usługowe i usługowo – mieszkaniowe z zachowaniem wymogów i zaleceń konserwatorskich oraz w oparciu o mpzp* |
| 8. | Strefa ukształtowanych zespołów zabudowy mieszkaniowo – usługowej i obsługi komunalnej (z przewagą zabudowy wielorodzinnej) (MU3) | *Uzupełnienie i humanizacja istniejących struktur w oparciu o mpzp lub warunkowo w przypadku uzupełnień wykształconych ciągów i zespołów zabudowy lub usług – w oparciu o plany zagospodarowania działek lub terenów* |
| 9. | Strefa ukształtowanych zespołów zabudowy mieszkaniowo – usługowej i obsługi komunalnej (z przewagą zabudowy jednorodzinnej) (MU4) | *Uzupełnienie i modernizacja istniejących struktur w oparciu o mpzp lub warunkowo w przypadku uzupełnień istniejących ciągów i zespołów zabudowy lub usług – w oparciu o plany zagospodarowania działek lub terenów* |
| 10. | Strefa rozwoju zabudowy mieszkaniowo – usługowej (MU5) | *Realizacja zespołów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej nieuciążliwej z preferencjami dla zabudowy wielorodzinnej i intensywnej jednorodzinnej (szeregowej i małych domów mieszkalnych) w postaci zorganizowanej działalności inwestycyjnej – w oparciu o mpzp* |
| 11. | Strefa rozwoju zabudowy mieszkaniowo – usługowej (MU6) | *Realizacja zespołów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej nieuciążliwej z preferencjami dla ekstensywnej zabudowy jednorodzinnej – w oparciu o mpzp* |

| lp. | strefy polityki przestrzennej | wybrane założenia |
|---|---|---|
| 12. | Strefa rozwoju zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej oraz usług obsługi turystyki (MU7) | *Realizacja zespołów zabudowy mieszkaniowo – usługowej nieuciążliwej, na dużych działkach leśno – mieszkaniowych, z dopuszczeniem adaptacji istniejących siedlisk rolniczych znajdujących się w tej strefie na cele rezydencjalne, obsługi turystyki i zamieszkania zbiorowego oraz z uwzględnieniem chłonności terenu oraz zasięgów penetracji turystycznej – w oparciu o mpzp* |
| | ***Strefa produkcyjno - usługowa*** | |
| 13. | Ukształtowana strefa przemysłowo – składowo – usługowa (PU1) | *Adaptacja istniejących obiektów i struktur z preferencjami dla modernizacji, tworzenia zasobów nieruchomości oraz proekologicznych zmian w stosowanych technologiach w oparciu o plany zagospodarowania działek i terenów* |
| 14. | Strefa rozwoju funkcji aktywności gospodarczej w kierunku produkcji i usług o ewentualnej uciążliwości ograniczonej do granic strefy (PU2) | *Preferencja do realizacji obiektów wielko powierzchniowych, usług i logistyki w oparciu o mpzp* |
| 15. | Strefa rozwoju funkcji aktywności gospodarczej w kierunku produkcji i usług o ewentualnej uciążliwości ograniczonej do granic strefy (PU3) | *Preferencja do realizacji nieuciążliwych obiektów aktywności gospodarczej w zakresie usługowo – produkcyjnym, zwłaszcza usług handlu i obsługi transportu w oparciu o mpzp* |
| | ***Strefa agrarna*** | |
| 16. | Strefa średniej jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej, narażone na erozję i osuwanie (R1) | *Ochrona przed intensywnym użytkowaniem rolniczym oraz zainwestowaniem kubaturowym, z preferencjami do realizacji zadrzewień oraz zalesień na gruntach marginalnych (zalesienia w oparciu o mpzp)* |
| 17. | Strefa rolno – osadnicza (R2) | *Ekstensywne zagospodarowanie w postaci upraw polowych z rozproszoną zabudową siedliskową i dopuszczeniem obiektów niezbędnych w produkcji rolnej, z zachowaniem wymogów ochrony złóż kopalin pospolitych i rekultywacji rolniczej terenów powyrobiskowych; realizacja zagospodarowania kubaturowego oraz terenów górniczych w oparciu o mpzp* |
| 18. | Strefa upraw polowych w obszarach z przewagą kompleksów gruntów chronionych III klasy bonitacyjnej (R3) | *Ochrona przed użytkowaniem nierolniczym i zainwestowaniem kubaturowym* |

Ze względu na zmieniające się uwarunkowania komunikacyjne, przestrzenne oraz prawne podjęto decyzję o zmianie całego studium. Planowane zmiany studium odnosić się mają między innymi do skorygowania przebiegu obwodnicy w ciągu drogi krajowej nr 72 (co wpływa na zmiany określonej polityki przestrzennej miasta i ustalonych w obowiązującym studium zasad zagospodarowania tego obszaru) i dostosowania ustaleń obowiązującego studium do przepisów zawartych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego**

Po 1 stycznia 2004 r. moc zachowały jedynie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone po dniu 1 stycznia 1995 r. Uprzednie tracą moc prawną. Aktualnie w Brzezinach funkcjonuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący obszar prawie całego miasta, uchwalony przez Radę Miasta Brzeziny uchwałą nr XXVII/120/04 z dnia 29

listopada 2004 r. Plan ten został sporządzony w oparciu o obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2001 r.

Plan wyznacza następujące przeznaczenia terenów:

- tereny rolne (R),
- tereny trwałych użytków zielonych i zadrzewień (RZ),
- tereny leśne (RL),
- tereny zalesień (R,RL),
- tereny wód otwartych (W),
- tereny zieleni urządzonej (ZP – zieleń parkowa, ZLP – park leśny, ZI – zieleń izolacyjna),
- tereny ogrodów działkowych (ZD),
- tereny cmentarzy (ZC),
- tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych (MRj),
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej (MN),
- tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej rezydencjonalnej z dopuszczeniem nieuciążliwych usług towarzyszących (MNr),
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej oraz usług nieuciążliwych (Mu),
- tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej i usług nieuciążliwych (MNu),
- tereny zabudowy letniskowej (ZR),
- tereny komunikacji:
  - drogi i ulice klasy głównej (KG),
  - drogi i ulice klasy zbiorczej (KZ),
  - drogi i ulice klasy lokalnej (KL),
  - drogi i ulice klasy dojazdowej (KD),
  - ulice pozostałe (w tym ciągi pieszo-jezdne),
  - tereny przestrzeni publicznej, w tym komunikacji pieszo-jezdnej (K),
  - pozostałe tereny obsługi komunikacji i transportu (KS),
- tereny usług (U):
  - usługi sportu i rekreacji (US),
  - usługi społeczne oraz oświaty i wychowania (UO),
  - usługi społeczne ochrony zdrowia i opieki społecznej (UZ),
  - usługi turystyki (UT),
  - obiekty kościelne i sakralne (OS),
  - usługi kultury (UK),
  - usługi nieuciążliwe z towarzyszącą zabudową mieszkaniową (Um),
- tereny produkcyjno – usługowe o uciążliwości ograniczonej do granic terenu, do którego podmiot prowadzący działalność gospodarczą posiada tytuł prawny (PU),
- tereny usługowo – produkcyjne nieuciążliwe z towarzyszącą zabudową mieszkaniową (PUm),
- tereny eksploatacji powierzchniowej surowców mineralnych – kopalin pospolitych (PE),
- tereny urządzeń oczyszczania i odprowadzania ścieków (NO),
- tereny urządzeń gospodarki odpadami (NU),
- tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę (WZ),
- tereny urządzeń energetycznych (EE),

- tereny urządzeń gospodarki cieplnej (EC).

Funkcjonują również cztery plany miejscowe uchwalone w latach 1996 – 2000, obejmujące sześć fragmentów miasta:

- uchwała nr XXXII/24/97 z dnia 18.04.1997 r.,
- uchwała nr XXXIII/37/96 z dnia 31.05.1996 r.,
- uchwała nr XXIII/60/2000 z dnia 24.10.2000 r.,
- uchwała nr XXIII/61/2000 z dnia 24.10.2000 r.

Liczba pozwoleń na budowę wydanych w ostatnich latach na terenie miasta Brzeziny nie jest duża – 103 decyzje w 2010 r., 88 decyzji w 2011 r. Większość pozwoleń dotyczyła przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub ocieplenia istniejących budynków, budowy lub rozbiórki budynku gospodarczego, budowy obiektów i sieci infrastruktury technicznej. Liczba pozwoleń dotyczących budowy nowych budynków mieszkalnych lub usługowych była niewielka. W 2011 r. inwestorzy otrzymali 20 pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych i 8 na budowę budynków usługowych (podobnie w 2010 r.).

Tabela 8. Pozwolenia na budowę wydane w latach 2010, 2011

| | **budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego** | **budowa budynku usługowego** | **inne** |
|---|---|---|---|
| 2010 r. | 21 | 8 | 74 |
| 2011 r. | 20 | 8 | 60 |

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych starostwa Powiatowego w Brzezinach

W obowiązujących dokumentach planistycznych miasta tj. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wskazane są znaczne obszary pod nowe tereny inwestycyjne, głównie we wschodniej części miasta. Są to szczególnie tereny produkcyjno – usługowe nieuciążliwe, częściowo z towarzyszącą zabudową mieszkaniową. Nieduża ilość wydawanych rocznie pozwoleń na budowę wskazuje na niezbyt intensywny ruch budowlany na terenie miasta. Możliwości inwestycyjne zawarte w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przy dotychczasowej średniej ilości wydawanych pozwoleń na budowę w stosunku rocznym zapewniają rezerwy budowlane dla miasta Brzeziny na wiele lat. Uruchomienie nowych terenów inwestycyjnych jest przede wszystkim zależne od realizacji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym obwodnicy miasta. Analiza uwarunkowań wynikających z dotychczasowego przeznaczenia terenów oraz ilości wydawanych pozwoleń na budowę wskazuje na potrzebę przeanalizowania rozmieszczenia funkcji mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej.

Obecnie na terenie miasta Brzeziny zainwestowane jest ponad 220 ha powierzchni, z czego ok. 187 ha stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, ok. 20 ha zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, ok. 13 ha zabudowa śródmiejska, ok. 38 ha zabudowa usługowa, ok. 25 ha zabudowa produkcyjna i magazynowa. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny z 2004 roku zakłada przeznaczenie ponad 470 ha nowych terenów na tereny z dominującą funkcją mieszkaniową lub funkcją mieszkaniową jako uzupełniającą. Przy założeniu minimalnych powierzchni

nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z zapisami planu miejscowego oraz intensywności wydawanych pozwoleń na budowę podobnie jak w latach 2010 – 2011, cały obszar wskazany planem pod nowe tereny inwestycyjne zostanie zabudowany za 183 lata. Po realizacji planu liczba ludności miasta Brzeziny powinna zwiększyć się o 12 105 osób, co stanowi ok. 97% obecnej liczby mieszkańców.

## XIII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY

Zgodnie z obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym „określa się obowiązkowo zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego". W związku z tym, że plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium, również w studium należy uwzględnić uwarunkowania wynikające ze „... stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony".

Mały Słownik Języka Polskiego podaje, że ład to „... harmonijny porządek, uregulowany układ ..." Natomiast ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym definiuje ład przestrzenny jako „takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno – gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno – estetyczne".

Cytowana ustawa nawiązując do przedmiotu swoich ustaleń uznaje, że „ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego powinny zawierać „... określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji, oraz określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów".

Poprawa ładu przestrzennego jest jednym z priorytetów zagospodarowania przestrzennego miasta. W planowaniu miejscowym należy przestrzegać określonych zasad, gwarantujących poprawę ładu przestrzennego, wśród których jest:

- ograniczanie rozproszenia budownictwa, poprzez intensyfikację wykorzystania terenów mieszkaniowych w ramach istniejącego zainwestowania,
- rozszerzanie terenów mieszkaniowych poza obszar zwartej zabudowy miejscowości w pierwszej kolejności na tereny już silnie obciążone zabudową rozproszoną oraz rezygnacja z wprowadzania nowej i utrwalania istniejącej zabudowy w terenach otwartych,
- ograniczanie rozwoju terenów budowlanych liniowo wzdłuż ciągów komunikacyjnych, głównie dróg wyższych rangą w celu umożliwienia ich rozbudowy i modernizacji,
- chronienie dziedzictwa kulturowego, kształtowanie harmonijnego krajobrazu poprzez wykorzystanie walorów środowiska kulturowego i podniesienie atrakcyjności obszarów poprzez uwzględnienie ustaleń konserwatorskich i dostosowanie nowej architektury do tradycji i charakteru substancji zabytkowej,
- nawiązywanie w nowej architekturze do lokalnych wzorów i materiałów, zachowywanie regionalnego krajobrazu kulturowego.

W celu widocznego podniesienia poziomu ładu przestrzennego i estetyki realizowane zespoły zabudowy jednorodzinnej wymagają przestrzegania:

- ustaleń dotyczących parametrów technicznych ulic,
- linii zabudowy,
- określanych we wskazaniach warunków zabudowy parametrów technicznych obiektów i działek budowlanych, tzn. wysokości obiektów, kształtu dachu, intensywności zabudowy,

formy ogrodzeń, frontu działek, dopuszczalnych form zabudowy działek, uzbrojenia komunalnego.

Ogólne wytyczne dla kształtowania ładu przestrzennego zawarte zostały również w poszczególnych rozdziałach dotyczących kształtowania środowiska przyrodniczego, dziedzictwa kulturowego, układu komunikacyjnego, infrastruktury technicznej oraz w ustaleniach dla poszczególnych terenów wskazanych na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego).

## XIV. STRATEGIA ROZWOJU SPOŁECZNO-GOSPODARCZEGO MIASTA BRZEZINY

Strategia rozwoju społeczno-gospodarczego miasta Brzeziny na lata 2007 – 2014 jest dokumentem wskazującym cele oraz obszary polityki miasta. Wskazuje szanse i możliwości rozwojowe, jak również bariery i zagrożenia, jakie występują na terenie Brzezin. Sporządzenie strategii rozwoju na późniejszym etapie ułatwia samorządowi podejmowanie decyzji w jakim kierunku powinno rozwijać się miasto oraz motywuje do realizacji celów wskazanych w strategii, tak aby miasto było konkurencyjne w stosunku do innych ośrodków samorządowych.

Po analizie uwarunkowań, w jakich znajduje się miasto Brzeziny, w strategii rozwoju miasta wskazano mocne i słabe strony oraz szanse i zagrożenia rozwoju miasta w obszarach środowiska przyrodniczego, zagospodarowania przestrzennego, infrastruktury technicznej, gospodarki, rolnictwa oraz strefy społecznej. Należy wziąć pod uwagę dobiegający końca horyzont czasowy obowiązywania strategii (2014 r.) i odpowiednio zaktualizować ustalenia przeprowadzonej analizy SWOT. W dokumencie wyróżniono następujące, mające znaczenie dla zagospodarowania przestrzennego miasta jego:

- mocne strony:
  - walory krajobrazowe (deniwelacje terenu, obszary źródliskowe Mrożycy),
  - pomniki przyrody,
  - występowanie lasów na terenie miasta,
  - bogata historia miasta i regionu brzezińskiego, liczne zabytki,
  - dobrze zachowane środowisko naturalne,
  - zasoby kopalin pospolitych na potrzeby lokalne i regionalne,
  - atrakcyjnie położone tereny pod inwestycje,
  - zwiększenie zainteresowania budownictwem jednorodzinnym poza dużymi aglomeracjami,
  - położenie przy drodze krajowej, dobre połączenia drogowe,
  - posiadanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
  - wysoki stopień zwodociągowania miasta, stacja uzdatniania wody (wysoka jakość wody),
  - oczyszczalnia ścieków,
  - składowisko miejskie,
  - dobrze rozwinięta sieć usług,
  - wysoki poziom przedsiębiorczości mieszkańców,
  - sprzyjająca gminna polityka podatkowa,
  - relatywnie niskie ceny gruntów, kosztów produkcji,
  - położenie w pobliżu dużego ośrodka gospodarczego,
  - korzystne ukształtowanie terenu dla rolnictwa,
- słabe strony:

- duży ruch tranzytowy przez historyczne śródmieście Brzezin,
- zły stan techniczny niektórych obiektów zabytkowych,
- lokalizacja w historycznym obszarze Brzezin obiektów dysharmonizujących z otoczeniem,
- brak rozbudowanej infrastruktury turystycznej,
- brak wyznaczonych ścieżek rowerowych,
- słabo rozwinięta baza noclegowo-gastronomiczna,
- ograniczenia w eksploatacji złóż surowców naturalnych ze względu na ochronę krajobrazu,
- zagrożenie centrum miasta zjawiskiem kumulacji zanieczyszczeń,
- niewystarczająca promocja miasta,
- mała liczba terenów pod inwestycje, rozproszenie terenów inwestycyjnych,
- niedostateczne uzbrojenie terenów pod inwestycje,
- brak kompleksowych rozwiązań w zakresie gospodarki ściekowej,
- zły stan techniczny dróg,
- nieuregulowany system gazowy,
- przebieg drogi krajowej przez tereny zabudowane,
- powstawanie „dzikich wysypisk”,
- niewystarczająco rozwinięta sieć cieplna,
- zły stan składowiska odpadów, niezadowalający stan gospodarki odpadami,
- brak obwodnicy,
- brak miejsc parkingowych na terenie miasta,
- znikomy udział energii uzyskiwanej ze źródeł alternatywnych,
- niezadowalający stan infrastruktury telekomunikacyjnej i informatyzacji miasta,
- konieczność modernizacji oczyszczalni,
- emisja zanieczyszczeń z palenisk przydomowych,
- niedostateczna dostępność komunikacyjna dla lokalizacji dużych, transportochłonnych inwestycji,
- ekspansja terytorialna miasta na grunty rolnicze w zakresie budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego,
- brak wielofunkcyjnej hali sportowej, sali widowiskowej,
- brak oferty kulturalnej dla młodzieży i dorosłych, brak Miejskiego Ośrodka Kultury,

- <u>szanse:</u>
  - bliskość aglomeracji łódzkiej oraz Strykowa,
  - wzrost zainteresowania ludności turystyką poznawczą, edukacyjną oraz rekreacyjną,
  - położenie w pobliżu Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich,
  - wyznaczenie trasy turystycznej, przebiegającej przez Brzeziny,
  - możliwość współpracy w zakresie promocji turystyki z sąsiednimi gminami lub powiatem,
  - pozyskiwanie funduszy unijnych na inwestycje związane z rozwojem turystyki, zachowaniem dziedzictwa kulturowego, ochroną środowiska, rozwojem infrastruktury technicznej i modernizacją rolnictwa,
  - możliwość rozbudowy sieci gazowej,
  - planowana budowa autostrad,
  - planowana budowa obwodnicy,
  - koncepcja rozdziału kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
  - bliskość dużego ośrodka przemysłowego (powiązania kapitałowe),
  - bliskość wyższych uczelni (Łódź),

- współpraca z powiatem i gminą w zakresie upowszechniania kultury,
- rozwój kształcenia ustawicznego na odległość (e-learning),

- zagrożenia:
  - wzrastający ruch samochodowy na drodze krajowej nr 72,
  - duża konkurencja wśród gmin w zakresie pozyskiwana środków unijnych,
  - gwałtowne zmiany cen gruntów,
  - brak kapitału na inwestycje infrastrukturalne (drogi wojewódzkie i krajowe),
  - niestabilny system prawny, szczególnie podatkowy,
  - wysokie koszty prowadzenia działalności gospodarczej,
  - niska siła nabywcza polskiego społeczeństwa,
  - niedoinformowanie przedsiębiorców na temat możliwości pozyskania środków unijnych,
  - duża konkurencja na rynku europejskim,
  - niska opłacalność produkcji rolniczej,
  - migracja młodzieży związana z edukacją i poszukiwaniem pracy.

Głównym założeniem Strategii rozwoju społeczno-gospodarczego miasta Brzeziny na lata 2007 – 2014 jest uczynienie z Brzezin nowoczesnego, wielofunkcyjnego ośrodka miejskiego, gwarantującego dogodne warunki do mieszkania i inwestowania. Przytoczony dokument kreuje więc wizję rozwoju miasta po upływie określonego horyzontu czasowego i ma pomóc w jej osiągnięciu. Wdrażanie wizji rozwoju miasta będzie opierało się na realizacji celów strategicznych. Wskazane cele strategiczne to:

- wspieranie rozwoju gospodarczego miasta,
- poprawa warunków życia mieszkańców.

Ich realizacja powinna przebiegać w sposób spójny, we wzajemnym nierozerwalnym powiązaniu, poprzez cele operacyjne, a w ich obrębie kolejne zadania do realizacji.

W obrębie pierwszego z celów strategicznych wyróżniono dwie grupy celów operacyjnych:

- zwiększenie atrakcyjności i otwartości miasta na przedsiębiorców poprzez:
  - opracowanie i wdrożenie kompleksowej polityki wspierania przedsiębiorczości,
  - powołanie stałego forum współpracy samorządu z przedsiębiorcami,
  - działania na rzecz dostosowania kwalifikacji obecnych i przyszłych pracowników do wymogów lokalnych pracodawców,
  - promocja miasta (przyciąganie kapitału),
  - system pozyskiwania środków zewnętrznych i informacji europejskiej;
- rozwój usług i atrakcji turystycznych:
  - zagospodarowanie terenów turystyczno-rekreacyjnych,
  - zagospodarowanie i wytyczenie szlaków turystycznych i ścieżek rowerowych,
  - rozbudowa bazy hotelowej i usług gastronomicznych.

Realizacja drugiego z celów strategicznych opiera się o sześć grup celów operacyjnych:

- drogownictwo:
  - budowa dróg oraz poprawa stanu nawierzchni na drogach,
  - budowa obwodnicy i rozwiązanie problemu uciążliwości,
  - budowa parkingów,
  - budowa i modernizacja dróg gminnych na terenie miasta,
  - budowa ścieżek rowerowych;

- ochrona środowiska:
  - rozwinięcie systemów kanalizacji i oczyszczania,
  - rozwiązanie problemu gospodarki odpadami,
  - rozwój sieci ciepłowniczych na terenie miasta oraz pozyskanie alternatywnych źródeł energii,
  - budowa sieci wodno-kanalizacyjnych;
- mienie komunalne – poprawa stanu budynków, budowa domów TBS, mieszkań socjalnych;
- oświata, kultura, sport:
  - budowa międzyszkolnego kompleksu sportowego oraz modernizacja sal gimnastycznych i boisk przy szkołach,
  - zagospodarowanie czasu wolnego dzieci i młodzieży oraz budowa przedszkola,
  - wspieranie indywidualnego rozwoju dzieci i młodzieży,
  - remonty i rozbudowa bazy muzealnej;
- zdrowie, pomoc społeczna, bezpieczeństwo:
  - poprawa bezpieczeństwa na terenie miasta,
  - wspieranie osób najbardziej potrzebujących (niepełnosprawnych, bezrobotnych, bezdomnych), powołanie Centrum Aktywności Lokalnej,
  - program aktywizacji osób starszych;
- rewitalizacja zaniedbanych obszarów miejskich.

# KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

## XV. POLITYKA PRZESTRZENNA JAKO ELEMENT POLITYKI ROZWOJU MIASTA BRZEZINY

Misja rozwoju miasta Brzeziny brzmi:

„Brzeziny – miasto zrównoważonego rozwoju społeczno – gospodarczego, wykorzystujące położenie w obszarze metropolitalnym Łodzi i w potencjalnym obszarze metropolitalnym Warszawa – Łódź, dla zaoferowania mieszkańcom wysokiego standardu środowiska zamieszkania, pracy, nauki, rekreacji i działalności gospodarczej, otaczające ochroną walory przyrodnicze i kulturowe, otwarte na współpracę z sąsiednimi miastami i gminami dla podnoszenia konkurencyjności obszaru w gospodarce rynkowej oraz tworzenia ładu przestrzennego w skali regionalnej i lokalnej".

Będzie ona realizowana w oparciu o cele strategiczne obejmujące:

a) w zakresie polityki przestrzennej – wykorzystanie struktury przestrzennej miasta do tworzenia ładu przestrzennego poprzez segregację funkcji konfliktowych i tworzenie zespołów komplementarnych funkcji, rozbudowę systemów infrastruktury technicznej oraz systemu komunikacyjnego, tworzenie przestrzeni publicznych integrujących miasto i poszczególne jego części, rewaloryzację zespołu staromiejskiego, tworzenie systemu terenów otwartych we współpracy z sąsiednimi gminami i miastami oraz instytucjami zarządzającymi obszarami chronionymi,
b) w zakresie polityki gospodarczej – wzmocnienie pozycji miasta wraz z subregionem w strukturze funkcjonalnej obszaru metropolitalnego Łodzi i potencjalnego obszaru metropolitalnego Łódź – Warszawa, pozyskiwanie inwestorów strategicznych przy jednoczesnym wspieraniu małych firm, wspieranie kooperacji i współpracy w ramach subregionu brzezińskiego i regionu łódzkiego,
c) w zakresie polityki ekologicznej – dalsza systematyczna poprawa warunków środowiska służących zdrowiu mieszkańców, ochrona zasobów przyrodniczych i więzi ekologicznych, wykorzystanie walorów przyrodniczych i kulturowych miasta dla rozwoju nowych funkcji, zwłaszcza obsługi turystyki, rekreacji, mieszkalnictwa rezydencjonalnego,
d) w zakresie polityki społecznej i kulturalnej – przeciwdziałanie bezrobociu i patologiom społecznym, wykorzystanie istniejącej infrastruktury społecznej, tożsamości lokalnej mieszkańców dla likwidacji obszarów nędzy i rozwoju rynku pracy, ochrona najsłabszych we współpracy z organizacjami pozarządowymi.

Powyższe cele zbieżne są z ogólną wizją rozwoju województwa łódzkiego, określoną w cytowanym uprzednio „Planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego" oraz aktualnymi poglądami na kierunki rozwoju gminy zawartymi w „Strategii rozwoju społeczno-gospodarczego miasta Brzeziny". W ten sposób respektowana jest generalna zasada kontynuacji i rozwijania zasadniczych kierunków rozwoju miasta i stałej oceny uwarunkowań tego rozwoju.

Określona misja rozwoju miasta Brzeziny powinna być realizowana poprzez następujące działania w zakresie polityki przestrzennej:

- w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
  a) wzbogacanie struktury biologicznej – zwiększanie terenów biologicznie aktywnych, zwłaszcza poprzez wprowadzanie zieleni towarzyszącej zabudowie i izolacyjnej,
  b) zagospodarowanie terenów nad rzeką Mrożycą, przy utrzymaniu jej funkcji jako głównego korytarza ekologicznego i przewietrzającego miasto,
  c) wprowadzenie terenów zieleni łączących tereny zurbanizowane – realizacja zieleni urządzonej, utrzymanie naturalnych ciągów ekologicznych wzdłuż cieków i rowów melioracyjnych oraz uzupełnianie ciągów komunikacyjnych zielenią uliczną,
  d) wytworzenie powiązań między istniejącymi terenami zieleni (w ramach systemu przyrodniczego miasta i jego powiązań z otoczeniem),
  e) nie dopuszczanie do lokalizowania w najbliższym otoczeniu terenów i obiektów o największych wartościach przyrodniczych, krajobrazowych i ekologicznych wszelkich form użytkowania terenu zagrażających równowadze środowiska;

- w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego:
  a) wzmocnienie tożsamości Brzezin w oparciu o dziedzictwo kulturowe i historię miasta,
  b) ochrona i rewaloryzacja historycznych elementów zabytkowych – układu urbanistycznego, zabudowy oraz sposobu zagospodarowania terenu, parku miejskiego i zabytkowych cmentarzy,
  c) ochrona ekspozycji obiektów i zespołów zabytkowych, zachowanie historycznych relacji przestrzennych,
  d) powołanie archeologicznego parku kulturowego Osada Krakówek,
  e) zintegrowanie ochrony dziedzictwa kulturowego, przyrodniczego i krajobrazu – eksponowanie walorów kulturowych miasta w połączeniu z walorami krajobrazowymi okolic, w tym sąsiadującego Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich;

- w zakresie rozwoju komunikacji:
  a) reorganizacja układu komunikacyjnego polegającą na wyprowadzeniu ruchu tranzytowego i transportu ciężkiego z centrum miasta projektowaną obwodnicą Brzezin w ciągu grogi krajowej nr 72 oraz dróg wojewódzkich nr 704 i 715, co pozwoli na zmniejszenie uciążliwości komunikacyjnych dla mieszkańców,
  b) przebudowa lokalnego układu komunikacyjnego, zwiększenie liczby dostępnych miejsc parkingowych,
  c) stworzenie alternatywy dla transportu indywidualnego i zbiorowego poprzez wytyczenie wygodnych i bezpiecznych tras rowerowych łączących zespoły zabudowy mieszkaniowej z centrum miasta i terenami atrakcyjnymi krajobrazowo,
  d) stworzenie w centrum miasta strefy ruchu ograniczonego (po realizacji obwodnicy Brzezin);

- w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej:
  a) pełne wyposażenie w infrastrukturę techniczną w terenach istniejącej zabudowy, przygotowanie terenów pod nowe inwestycje poprzez kompleksowe uzbrojenie terenu,
  b) zasada równoległej realizacji zabudowy z wyposażeniem terenów w infrastrukturę techniczną,
  c) poprawa stanu istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ich rozbudowa, z zachowaniem niezawodności dostępu do poszczególnych sieci infrastruktury technicznej,
  d) zapewnienie dostępu do mediów, w celu poprawy warunków życia mieszkańców;

- w zakresie zmian w strukturze przestrzennej miasta:
  a) wytworzenie układu placów, ciągów pieszych i pieszo-rowerowych, integrującego społecznie miasto i podnoszącego jego jakość oraz zagospodarowanie i zrewitalizowanie przestrzeni publicznej w obszarze centrum miasta,
  b) zagospodarowanie terenów nad rzeką Mrożycą – w tym m.in. wyznaczenie ciągów pieszych i pieszo-rowerowych, pełniących funkcję obszarów reprezentacyjnych, integrujących społeczność lokalną, łączących walory przyrodnicze i kulturowe miasta,
  c) uzyskanie przestrzennej ciągłości terenów zurbanizowanych i terenów otwartych przy uwzględnieniu zasady eliminacji rozpraszania zabudowy, wykorzystania terenów już zainwestowanych i uzbrojonych, w tym zdegradowanych i wymagających rehabilitacji, oraz maksymalnego zachowania terenów otwartych spełniających funkcję ekologiczną, przestrzenno – kompozycyjną i funkcjonalną,
  d) przygotowanie terenów pod inwestycje mieszkaniowe – wyposażenie ich w infrastrukturę techniczną (wodociąg, kanalizacja), modernizację dróg i dostosowanie ich do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi,
  e) wspieranie modernizacji i remontów istniejących zasobów mieszkaniowych, szczególnie tych najstarszych,
  f) realizacja zabudowy jednorodzinnej w gabarycie i formie oraz układzie zgodnym z istniejącą zabudową,
  g) dążenie do przeniesienia funkcji uciążliwych poza zespoły zabudowy mieszkaniowej, w tym m.in. rozdzielenie funkcji produkcyjnej i mieszkaniowej,
  h) dopuszczenie na działkach mieszkaniowych lokalizacji usług komercyjnych służących wyłącznie potrzebom miejscowym i drobnej wytwórczości (rzemiosło produkcyjne) oraz obiektów służących turystyce i wypoczynkowi,
  i) tworzenie warunków dla rozwoju handlu, gastronomii i rzemiosła, poprzez dopuszczenie lokalizacji usług niekolidujących z zabudową mieszkaniową w terenach o dominującej funkcji mieszkaniowej,
  j) stworzenie atrakcyjnych warunków dla rozwoju działalności gospodarczej, przygotowanie bazy terenowej pod inwestycje związane z działalnością gospodarczą,
  k) modernizacja istniejących obiektów i terenów produkcyjno – składowych, przejmowanie na cele usługowe niezagospodarowanych obiektów gospodarczych.

Obszar centrum miasta – zabudowa śródmiejska wyodrębniony został w miejscu istniejącej koncentracji zabudowy usługowo-mieszkaniowej. Jest on również związany z koncentracją funkcji publicznych, które kreują obszary stające się miejscem kontaktów mieszkańców. Jest obszarem o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjającymi nawiązywaniu kontaktów społecznych. Dla identyfikacji przestrzennej centrum miasta w jego strukturze przestrzennej istotne jest:

- ukształtowanie terenów publicznych w obrębie centrum miasta (m.in.: miejsc postojowych, terenów zieleni urządzonej),
- lokalizowanie na jego obszarze funkcji sprzyjających integracji społecznej, zwłaszcza z zakresu administracji publicznej, handlu, kultury, oświaty,
- uzupełnianie centrum zabudową wielofunkcyjną (usługową i mieszkaniową),

- kształtowanie zabudowy centrum w sposób tworzący spójną kompozycję przestrzenną, podkreślającą rangę miejsca, m.in. poprzez wprowadzanie wysokiego standardu rozwiązań architektonicznych, technicznych i materiałowych,
- niedopuszczenie do degradacji otaczających tereny publiczne obiektów,
- uporządkowanie informacji wizualnej (reklam i szyldów),
- wyposażenie w elementy małej architektury,
- kształtowanie nawierzchni wnętrza,
- tworzenie warunków pieszej dostępności.

Rozwój turystyki przewidziany został w oparciu o obiekty zabytkowe zlokalizowane na terenie miasta Brzeziny oraz walory przyrodnicze i krajobrazowe. Zasoby kulturowe, jakimi dysponuje miasto oraz potencjał środowiska przyrodniczego, predysponują je do wprowadzania form zagospodarowania związanych przede wszystkim z turystyką weekendową oraz wypoczynkiem świątecznym. O wysokich walorach turystyczno – rekreacyjnych miasta stanowi jego atrakcyjność krajobrazowa, związana z urozmaiconą rzeźbą terenu. Aby optymalnie wykorzystać walory przyrodnicze i kulturowe miasta konieczne jest wyznaczenie oraz zorganizowanie szlaków pieszych i rowerowych wprowadzających do miasta ruch turystyczny z obszaru Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. Będzie to wymagało przede wszystkim zagospodarowania doliny Mrożycy, stanowiącej łącznik między północną częścią gminy, atrakcyjną z puntu widzenia walorów krajobrazowych, z centrum miasta, gdzie koncentrują się walory kulturowe – obiekty zabytkowe, proponowana lokalizacja archeologicznego parku kulturowego Osada Krakówek.

Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego w rejonie miasta Brzeziny zlokalizowane są istniejące i projektowane szlaki turystyczne, w oparciu o które może być kształtowany rozwój turystyki. Są to ponadregionalne szlaki turystyczne stanowiące trasy tranzytowe: jeden z Europejskich Szlaków Kulturowych – samochodowy Szlak Romański oraz regionalne szlaki turystyczne uzupełniające system ponadregionalny: Szlak Parków Krajobrazowych Województwa Łódzkiego i Łódzki Szlak Konny – związane z Parkiem Krajobrazowym Wzniesień Łódzkich.

Aby zapewnić uczestnikom ruchu turystycznego optymalne warunki, konieczne jest odpowiednie przygotowanie wyznaczonych szlaków turystycznych, oznaczenie obiektów zabytkowych. Oprócz właściwego ich oznakowania, niezbędne jest zapewnienie dostępu do osobliwości przyrodniczo-kulturowych położonych wzdłuż tras oraz wyposażenie w bazę usługową (parkingi, punkty informacyjne, baza noclegowa i handlowa). Sposób zagospodarowania turystycznego powinien uwzględniać lokalne uwarunkowania. Ważnymi elementami w dziedzinie kierunków rozwoju turystyki na terenie miasta jest dostosowanie oferty turystycznej do rzeczywistej atrakcyjności terenu oraz do oczekiwań potencjalnych konsumentów, tworzenie systemu ułatwień i zachęt dla organizatorów usług turystycznych, promocja oferty turystycznej.

Analiza uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny i przyjęty cel rozwoju stanowią podstawę do sformułowania kierunków kształtowania struktury przestrzennej miasta, w ramach których opracowano podział obszaru miasta na tereny ze wskazaniem podstawowych i dopuszczalnych kierunków przeznaczenia oraz standardów kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania. Tereny te wydzielono biorąc pod uwagę:

- istniejący sposób zagospodarowania i użytkowania,
- cechy i wartości środowiska przyrodniczego,
- optymalne ze względów przyrodniczych sposoby zagospodarowania,

- cechy i wartości dziedzictwa kulturowego,
- kierunki przemian sposobów użytkowania wynikające z aktualnych procesów społeczno – gospodarczych zachodzących na terenie miasta,
- istniejący i projektowany układ komunikacyjny,
- przeznaczenie terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- inne uwarunkowania formalne zagospodarowania obszaru.

## XVI. KIERUNKI WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA TERENÓW

1) Przyjmuje się rozwiązania planistyczne zawarte w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jako podstawę dla określenia kierunków dalszego rozwoju przestrzennego miasta;
2) W zakresie zabudowy: należy dążyć do wielofunkcyjnego rozwoju miasta przy jednoczesnym zachowaniu równowagi pomiędzy poszczególnymi funkcjami, jak również właściwej proporcji pomiędzy terenami zainwestowanymi, a otwartymi. Należy efektywnie wykorzystywać istniejące zainwestowanie kubaturowe. Zabudowę należy sytuować tak, aby uzupełniać już istniejące kompleksy zabudowy, w celu uniknięcia nadmiernego rozproszenia;
3) W zakresie ochrony środowiska: należy planować i realizować zabudowę na terenie miasta z zachowaniem obowiązujących standardów jakości środowiska (m.in.: w zakresie odprowadzania ścieków i wód deszczowych, emisji pyłów i gazów do powietrza, gospodarki odpadami, ochrony przed hałasem);
4) W zakresie dóbr kultury: podtrzymuje się ochronę cennych obiektów i obszarów, wskazanych w obwiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, proponuje się wykorzystanie walorów kulturowych miasta w celu rozwoju turystyki;
5) W zakresie komunikacji – podstawowym kierunkiem przebudowy układu komunikacyjnego powinno być rozdzielenie ruchu tranzytowego i lokalnego: przewiduje się zmianę przebiegu projektowanej obwodnicy Brzezin oraz wykorzystanie jej przebiegu zaproponowanego w obowiązującym planie miejscowym i studium pod drogi niższej klasy;
6) W zakresie infrastruktury technicznej: zachowuje się projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia wraz z projektowaną stacją redukcyjno-pomiarową oraz linię elektroenergetyczną 110 kV (w nowym przebiegu) wraz ze stacją energetyczną 110/15 kV, zgodnie z Planem zagospodarowania przestrzennego województwa.

## XVII. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA WYODRĘBNIONYCH TERENÓW

W celu tworzenia warunków zrównoważonego rozwoju oraz uczytelnienia struktury funkcjonalno – przestrzennej miasta wyznaczone zostają następujące tereny:
MS – tereny zabudowy śródmiejskiej;
MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
MN1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
MN2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej;
MN3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze rezydencjonalnym;
MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
U – tereny zabudowy usługowej;

UP – tereny usług społecznych;
US – tereny usług sportu i rekreacji;
PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług;
PG – tereny powierzchniowej eksploatacji kopalin;
PG1 – tereny powierzchniowej eksploatacji kopalin;
IT – tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:
w – zaopatrzenie w wodę;
k – odprowadzanie ścieków;
s – gospodarka odpadami;
c – ciepłownictwo;
KS – tereny obsługi komunikacji;
KP – tereny placów;
ZP – tereny zieleni urządzonej;
ZP1 – tereny zieleni urządzonej z usługami;
ZC – tereny cmentarzy;
ZC1 – tereny cmentarzy projektowanych;
ZC2 – tereny cmentarzy zamkniętych;
ZD – tereny zieleni ogrodów działkowych;
ZL – tereny lasów;
ZLZ – tereny zalesień;
ZN– tereny zieleni nieurządzonej;
R – tereny rolnicze;
WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

Dla powyższych terenów określa się podstawowe i dopuszczalne kierunki przeznaczenia, standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu. Uzupełnieniem dla tych ustaleń są treści kierunków ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, kierunków i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, kierunków rozwoju systemu komunikacji i systemów infrastruktury technicznej oraz wskazania wynikające z ogólnych zasad polityki przestrzennej.

### XIII.1. MS – tereny zabudowy śródmiejskiej

Podstawowe kierunki przeznaczenia:
- intensywna zabudowa wielofunkcyjna – mieszkalno-usługowa ze szczególnym uwzględnieniem usług społecznych (w tym m.in. oświaty, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia, kultury, nauki, pomocy społecznej, administracji) i usług komercyjnych (gastronomii, rozrywki, handlu detalicznego itp.),
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- zabudowa usługowa, w tym usługi społeczne i usługi komercyjne.

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
- usługi kultu religijnego,
- budynki zamieszkania zbiorowego,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- zieleń urządzona,

- drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi.

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- kształtowanie układu zabudowy w oparciu o historyczny układ przestrzenny,
- lokalizacja nowych obiektów i zespołów zabudowy powinna nawiązywać do historycznego układu zabudowy i zabudowy sąsiadującej,
- utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego,
- maksymalna wysokość zabudowy do 18 m,
- stopniowe przekształcanie obszarów i obiektów substandardowych i zdegradowanych do podstawowego i dopuszczalnego przeznaczenia terenu,
- zachowanie i uzupełnianie zieleni ulicznej, zieleni towarzyszącej przestrzeniom publicznym oraz zieleni wewnątrz kwartałowej towarzyszącej funkcjom mieszkaniowym i usługowym,
- uzupełnianie i podniesienie jakości układu przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym,
- utrzymanie historycznego układu ulic i placów,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się,
- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przedsięwzięć, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko lub dla których nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

### XIII.2. MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- zabudowa usługowa, w tym usługi społeczne i usługi komercyjne,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, jako funkcja uzupełniająca dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- zieleń urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw itp.,
- drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi.

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- wskazane jest przeciwdziałanie zagęszczaniu zabudowy mieszkaniowej ukształtowanych osiedli mieszkaniowych, zwłaszcza kosztem terenów zieleni, a także kosztem powierzchni parkingów ogólnodostępnych, jeśli powodowałoby to deficyt miejsc określonych standardami parkingowymi,

- dostosowanie formy nowych budowanych bądź przebudowywanych budynków do charakteru zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie, z wyłączeniem obiektów dysharmonizujących z otoczeniem i zdegradowanych,
- tereny zaplecza technicznego obiektów handlowych należy odizolować wizualnie od terenów przestrzeni publicznej oraz od zabudowy mieszkaniowej,
- utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,
- maksymalna wysokość zabudowy do 20 m,
- dachy płaskie i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej, 20% działki budowlanej dla zabudowy usługowej,
- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przedsięwzięć, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko lub dla których nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

### XIII.3. MN1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- zabudowa usługowa, jako towarzysząca zabudowie mieszkaniowej, w tym m.in. handel, gastronomia, rzemiosło, usługi nieuciążliwe,
- zieleń urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw itp.,
- drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- dostosowanie formy nowych budowanych bądź przebudowywanych budynków do charakteru zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie, z wyłączeniem obiektów dysharmonizujących z otoczeniem i zdegradowanych,
- tereny zaplecza technicznego obiektów handlowych należy odizolować wizualnie od terenów przestrzeni publicznej oraz od zabudowy mieszkaniowej,
- utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,
- maksymalna wysokość zabudowy do 10 m,
- dachy płaskie i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie,

- postulowana minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej 800 m², dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek w uzasadnionych przypadkach lub jeżeli wynika to z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej, 30% działki budowlanej dla zabudowy usługowej,
- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przedsięwzięć, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko lub dla których nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

### XIII.4. MN2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- zabudowa zagrodowa.

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- zabudowa usługowa, jako towarzysząca zabudowie mieszkaniowej, w tym m.in. handel, gastronomia, rzemiosło, usługi nieuciążliwe,
- zieleń urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw itp.,
- drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- dostosowanie formy nowych budowanych bądź przebudowywanych budynków do charakteru zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie, z wyłączeniem obiektów dysharmonizujących z otoczeniem i zdegradowanych,
- tereny zaplecza technicznego obiektów handlowych należy odizolować wizualnie od terenów przestrzeni publicznej oraz od zabudowy mieszkaniowej,
- utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,
- maksymalna wysokość zabudowy do 10 m,
- dachy płaskie i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie,
- postulowana minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 1500 m² dla zabudowy zagrodowej, dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek w uzasadnionych przypadkach lub jeżeli wynika to z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, 30% działki budowlanej dla zabudowy usługowej,
- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przedsięwzięć, dla

których ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko lub dla których nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

### XIII.5. MN3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze rezydencjonalnym

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o charakterze rezydencjonalnym.

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- zabudowa usługowa, jako towarzysząca zabudowie mieszkaniowej, w tym m.in. handel, gastronomia, rzemiosło, usługi nieuciążliwe,
- zieleń urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw itp.,
- drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- dostosowanie formy nowych budowanych bądź przebudowywanych budynków do charakteru zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie, z wyłączeniem obiektów dysharmonizujących z otoczeniem i zdegradowanych,
- tereny zaplecza technicznego obiektów handlowych należy odizolować wizualnie od terenów przestrzeni publicznej oraz od zabudowy mieszkaniowej,
- utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,
- maksymalna wysokość zabudowy do 10 m,
- dachy płaskie i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie,
- postulowana minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej 3000 m², dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek w uzasadnionych przypadkach lub jeżeli wynika to z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej, 40% działki budowlanej dla zabudowy usługowej,
- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przedsięwzięć, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko lub dla których nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

### XIII.6. MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- zabudowa usługowa w tym m.in. handel, gastronomia, rzemiosło, usługi nieuciążliwe,

– usługi społeczne, m.in. w zakresie usług oświaty, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia, kultu religijnego, kultury, pomocy społecznej, administracji.

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
– zieleń urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw itp., zieleń izolacyjna,
– drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,
– obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi.

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
– dostosowanie formy nowych budowanych bądź przebudowywanych budynków do charakteru zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie, z wyłączeniem obiektów dysharmonizujących z otoczeniem i zdegradowanych,
– tereny zaplecza technicznego obiektów handlowych należy odizolować wizualnie od terenów przestrzeni publicznej oraz od zabudowy mieszkaniowej,
– ustala się zasadę urządzenia w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych,
– utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,
– maksymalna wysokość zabudowy do 10 m dla zabudowy mieszkaniowej, 12 m dla zabudowy usługowej,
– dachy płaskie i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie,
– postulowana minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej 800 m², dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek w uzasadnionych przypadkach lub jeżeli wynika to z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej, 20% działki budowlanej dla zabudowy usługowej,
– zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przedsięwzięć, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko lub dla których nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

### XIII.7. U – tereny zabudowy usługowej

Podstawowe kierunki przeznaczenia:
– zabudowa usługowa,
– usługi społeczne, m.in. w zakresie usług oświaty, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia, kultu religijnego, kultury, pomocy społecznej, administracji.

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
– zieleń urządzona i izolacyjna,
– drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,

– obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi.

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

– dostosowanie formy nowych budowanych bądź przebudowywanych budynków do charakteru zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie, z wyłączeniem obiektów dysharmonizujących z otoczeniem i zdegradowanych,
– tereny zaplecza technicznego obiektów handlowych należy odizolować wizualnie od terenów przestrzeni publicznej oraz od zabudowy mieszkaniowej,
– ustala się zasadę urządzenia w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych,
– utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,
– maksymalna wysokość zabudowy do 12 m,
– dachy płaskie i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie,
– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej,
– zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przedsięwzięć, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko lub dla których nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

### XIII.8. UP – tereny usług społecznych

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

– usługi społeczne (w tym m.in. oświaty, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia, kultu religijnego, kultury, pomocy społecznej, administracji),
– budynki zamieszkania zbiorowego.

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

– urządzenia sportowo – rekreacyjne, place zabaw itp.,
– obiekty małej architektury,
– zieleń urządzona i izolacyjna,
– drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,
– obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi.

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

– utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego,
– maksymalna wysokość zabudowy do 16 m,
– dowolne formy dachów,
– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej,

– zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przedsięwzięć, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko lub dla których nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

### XIII.9. US – tereny usług sportu i rekreacji

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

– budowle i urządzenia sportowo-rekreacyjne (boiska do sportowych gier zespołowych, korty tenisowe, bieżnie, skocznie, strzelnice sportowe, skałki i ścianki wspinaczkowe, itp.)
– budynki i obiekty do uprawiania sportu i rekreacji oraz poprawy kondycji fizycznej (odkryte, przekryte w całości lub w części).

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

– zabudowa usługowa jako towarzysząca usługom sportu i rekreacji, w tym m.in. handel detaliczny, gastronomia, usługi kultury,
– zieleń urządzona i izolacyjna,
– drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,
– obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi.

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

– utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,
– maksymalna wysokość zabudowy – nie ustala się,
– dowolne formy dachów,
– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% działki budowlanej,
– zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przedsięwzięć, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko lub dla których nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

### XIII.10. PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

– zabudowa usługowa,
– obiekty produkcyjne, składy, magazyny wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym.

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

– usługi społeczne, m.in. w zakresie usług oświaty, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia, kultury, pomocy społecznej, administracji,
– zieleń urządzona i izolacyjna,
– drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,

– obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi.

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

– utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,
– maksymalna wysokość zabudowy do 18 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów technicznych i konstrukcyjnych,
– dowolne formy dachów,
– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej,
– przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej należy wyznaczyć strefy zieleni zabezpieczającej zabudowę mieszkaniową przed potencjalnymi uciążliwościami zagospodarowania w obszarach PU,
– na obszarze oznaczonym symbolem graficznym na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) dopuszcza się zlokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – ogniw fotowoltaicznych.

### XIII.11. PG – tereny powierzchniowej eksploatacji kopalin

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

– teren górniczy – powierzchniowa eksploatacja kopalin.

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

– obiekty administracyjne związane z przeznaczeniem podstawowym,
– zieleń urządzona i izolacyjna,
– obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi.

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

– zakaz zabudowy za wyjątkiem realizacji obiektów, urządzeń komunikacyjnych oraz urządzeń pomocniczych bezpośrednio związanych z eksploatacją kopalin,
– zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa geologicznego i górniczego,
– wykonanie rekultywacji terenu po wyeksploatowaniu kopalin w oparciu o ustalony w decyzjach administracyjnych kierunek i warunki przeprowadzenia rekultywacji,
– maksymalna wysokość zabudowy – nie ustala się,
– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się,
– przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej należy wyznaczyć strefy zieleni zabezpieczającej zabudowę mieszkaniową przed potencjalnymi uciążliwościami zagospodarowania w obszarach PG.

### XIII.12. PG1 – tereny powierzchniowej eksploatacji kopalin

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

– teren górniczy – powierzchniowa eksploatacja kopalin.

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- obiekty administracyjne związane z przeznaczeniem podstawowym,
- zabudowa usługowa,
- obiekty produkcyjne, składy, magazyny wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym,
- zieleń urządzona i izolacyjna,
- drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi.

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- do czasu zakończenia eksploatacji kopalin zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa geologicznego i górniczego,
- wykonanie rekultywacji terenu po wyeksploatowaniu kopalin w oparciu o ustalony w decyzjach administracyjnych kierunek i warunki przeprowadzenia rekultywacji,
- po zakończeniu eksploatacji kopalin zagospodarowanie terenu w kierunku obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług w parametrach zgodnych z ustaleniami dla terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług,
- maksymalna wysokość zabudowy – nie ustala się,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się,
- przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej należy wyznaczyć strefy zieleni zabezpieczającej zabudowę mieszkaniową przed potencjalnymi uciążliwościami zagospodarowania w obszarach PG1.

### XIII.13. IT – tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z:
  - w – zaopatrzeniem w wodę;
  - k – odprowadzaniem ścieków;
  - s – gospodarką odpadami;
  - c – ciepłownictwem.

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- obiekty administracyjne związane z przeznaczeniem podstawowym,
- zieleń urządzona i izolacyjna,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi.

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- możliwość rozbudowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- maksymalna wysokość zabudowy – nie ustala się,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się.

### XIII.14. KS – tereny obsługi komunikacji

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- parkingi, stacje paliw.

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- usługi związane z przeznaczeniem podstawowym,
- zieleń urządzona i izolacyjna,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- maksymalna wysokość zabudowy – nie ustala się,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% działki budowlanej.

### XIII.15. KP – tereny placów

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- place,
- drogi, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ciągi rowerowe,
- obiekty małej architektury.

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- zieleń urządzona i izolacyjna,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi.

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% działki budowlanej.

### XIII.16. ZP – tereny zieleni urządzonej

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- zieleń parkowa, skwery, ogrody,
- wody płynące i zbiorniki wodne.

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- obiekty małej architektury,
- urządzenia sportowo-rekreacyjne, place zabaw itp.,
- zieleń izolacyjna,
- drogi, place, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ciągi rowerowe,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi.

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80% działki budowlanej,
- dopuszcza się utrzymanie istniejącej zieleni jako nieurządzonej,

– zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń reklamowych.

### XIII.17. ZP1 – tereny zieleni urządzonej z usługami

Podstawowe kierunki przeznaczenia:
- zieleń urządzona, skwery, ogrody,
- wody płynące i zbiorniki wodne.

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
- usługi kultury, turystyki i rekreacji, gastronomii,
- obiekty małej architektury,
- urządzenia sportowo-rekreacyjne, place zabaw itp.,
- drogi, place, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ciągi rowerowe,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi.

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
- zakaz realizacji nowej zabudowy bez powiązania z zagospodarowaniem zieleni urządzonej,
- zakaz realizacji obiektów przeznaczenia dopuszczalnego bez powiązania z zagospodarowaniem zgodnym z przeznaczeniem podstawowym,
- maksymalna wysokość zabudowy – nie ustala się,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% działki budowlanej,
- dopuszcza się utrzymanie istniejącej zieleni jako nieurządzonej.

### XIII.18. ZC – tereny cmentarzy

Podstawowe kierunki przeznaczenia:
- cmentarz wraz z usługami kultu religijnego.

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
- usługi związane z przeznaczeniem podstawowym – zakłady kamieniarskie, pogrzebowe, drobny handel (kwiaty, znicze),
- obiekty małej architektury,
- zieleń urządzona,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi.

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
- dla obszarów i obiektów objętych ochroną prawną ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- maksymalna wysokość zabudowy – nie ustala się,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15% działki budowlanej,
- odległość cmentarza od zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

### XIII.19. ZC1 – tereny cmentarzy projektowanych

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- projektowany cmentarz wraz z usługami kultu religijnego.

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- usługi związane z przeznaczeniem podstawowym – zakłady kamieniarskie, pogrzebowe, drobny handel (kwiaty, znicze),
- zabudowa usługowa,
- obiekty małej architektury,
- zieleń urządzona,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi.

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- lokalizacja projektowanego cmentarza będzie możliwa po przeprowadzeniu badań, które określą warunki gruntowo-wodne, na podstawie których mogą być przyjęte rozwiązania zabezpieczające przed zanieczyszczeniem wód np. systemy odwadniające, prace ziemne itp.,
- w przypadku gdy przeprowadzone badania wykluczą możliwość realizacji cmentarza, dopuszcza się pozostawienie istniejącego terenu rolniczego, a na obszarze oznaczonym symbolem graficznym na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej w parametrach zgodnych z ustaleniami dla terenów zabudowy usługowej,
- maksymalna wysokość zabudowy – nie ustala się,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15% działki budowlanej,
- odległość cmentarza od zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

### XIII.20. ZC2 – tereny cmentarzy zamkniętych

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- zamknięty cmentarz wraz z usługami kultu religijnego.

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- obiekty małej architektury,
- zieleń urządzona,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- dla obszarów i obiektów objętych ochroną prawną ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- maksymalna wysokość zabudowy – nie ustala się,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15% działki budowlanej.

### XIII.21. ZD – tereny zieleni ogrodów działkowych

Podstawowe kierunki przeznaczenia:
- zorganizowane ogrody działkowe.

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
- obiekty małej architektury,
- zieleń nieurządzona i urządzona,
- drogi, place, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ciągi rowerowe,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi.

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
- utrzymanie dominacji terenów otwartych,
- ochrona gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem,
- zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń reklamowych.

### XIII.22. ZL – tereny lasów

Podstawowe kierunki przeznaczenia:
- lasy.

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
- zieleń nieurządzona i urządzona,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- urządzenia turystyczne – miejsca wypoczynkowe, polany, zadaszenia, punkty widokowe.

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
- zachowanie przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych walorów terenów leśnych, stanowiących element systemu przyrodniczego miasta oraz istotny walor dla rozwoju rekreacji;
- gospodarkę leśną należy prowadzić w oparciu o specjalistyczne operaty urządzeniowo – leśne sporządzane przez właściwe służby,
- dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej, obiektów małej architektury i urządzeń turystycznych w rozumieniu przepisów odrębnych, infrastruktury technicznej oraz ciągów pieszych i rowerowych wiążących tereny leśne z zespołami zabudowy mieszkaniowej,
- zakaz lokalizacji nowej zabudowy,
- zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń reklamowych.

### XIII.23. ZLZ – tereny zalesień

Podstawowe kierunki przeznaczenia:
- zalesienia.

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
- zieleń nieurządzona i urządzona,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- urządzenia turystyczne – miejsca wypoczynkowe, polany, zadaszenia, punkty widokowe.

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
- zachowanie przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych walorów terenów leśnych, stanowiących element systemu przyrodniczego miasta oraz istotny walor dla rozwoju rekreacji;
- gospodarkę leśną należy prowadzić w oparciu o specjalistyczne operaty urządzeniowo – leśne sporządzane przez właściwe służby,
- dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej, obiektów małej architektury i urządzeń turystycznych w rozumieniu przepisów odrębnych, infrastruktury technicznej oraz ciągów pieszych i rowerowych wiążących tereny leśne z zespołami zabudowy mieszkaniowej,
- zakaz lokalizacji nowej zabudowy,
- zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń reklamowych.

### XIII.24. ZN – tereny zieleni nieurządzonej

Podstawowe kierunki przeznaczenia:
- zieleń łęgowa, przywodna, łąki, zadrzewienia.

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
- ciągi piesze, ciągi rowerowe,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
- utrzymanie dominacji terenów otwartych z ochroną ciągłości ekosystemów w skali lokalnej i ponadlokalnej,
- ochrona gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem,
- utrzymanie naturalnej otuliny rzek i cieków wodnych, z zachowaniem zasad ochrony przeciwpowodziowej,
- utrzymanie terenów rolniczych,
- zakaz lokalizacji nowej zabudowy,
- zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń reklamowych.

### XIII.25. ZN1 – tereny zieleni nieurządzonej

Podstawowe kierunki przeznaczenia:
- zieleń łęgowa, przywodna, łąki, zadrzewienia.

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- utrzymanie dominacji terenów otwartych z ochroną ciągłości ekosystemów w skali lokalnej i ponadlokalnej,
- gatunki szczególnie cenne i chronione, m.in. *Dactylorhiza majalis* – kukułka (storczyk) szerokolistna, *Centaurium umbellatum* – tysiącznik pospolity, *Ononis arvensis* – wilżyna bezbronna, podlegają ochronie gatunkowej zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody,
- ochrona gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem,
- utrzymanie naturalnej otuliny rzek i cieków wodnych, z zachowaniem zasad ochrony przeciwpowodziowej,
- utrzymanie terenów rolniczych,
- zakaz lokalizacji nowej zabudowy,
- zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń reklamowych.

### XIII.26. R – tereny rolnicze

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- użytki rolne, w tym grunty orne, łąki, pastwiska, sady, zadrzewienia.

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- budynki mieszkalne oraz inne budynki i urządzenia wchodzące w skład gospodarstw rolnych i służące wyłącznie produkcji rolniczej,
- zieleń urządzona,
- drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- utrzymanie istniejącej zabudowy, z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy na zasadach określonych w planie miejscowym,
- możliwość lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej oraz budowli rolniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi i na zasadach określonych w planie miejscowym,
- regulacja granicy polno-leśnej poprzez zalesianie gruntów rolnych nieprzydatnych i mało przydatnych do produkcji rolniczej,
- ochrona występujących wewnątrz kompleksów rolnych różnych podmokłości, torfowisk, źródlisk itp.,
- wzbogacanie krajobrazu obszarów przestrzeni rolniczej poprzez wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych z uwzględnianiem gatunków rodzimych, utrzymanie istniejących zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych,
- poprawa wartości użytkowej gruntów m.in. poprzez zwiększanie retencji, działania melioracyjne, właściwe zabiegi agrotechniczne (dostosowanie roślin do możliwości kompleksów glebowo-rolniczych, wapnowanie, nawożenie, itp.),
- dopuszcza się eksploatację udokumentowanych złóż kopalin, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa geologicznego i górniczego,
- zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń reklamowych.

### XIII.27. WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

– wody powierzchniowe śródlądowe – rzeki i zbiorniki wodne.

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

– zieleń nieurządzona.

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

– utrzymanie dominacji terenów otwartych z ochroną ciągłości ekosystemów w skali lokalnej i ponadlokalnej,
– ochrona gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem,
– utrzymanie naturalnej otuliny rzek i cieków wodnych, z zachowaniem zasad ochrony przeciwpowodziowej.

## XVIII. TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

Na obszarze miasta Brzeziny nie występują tereny wyłączone spod zabudowy. Określa się tereny z ograniczonym prawem do zabudowy:

1) Tereny zieleni urządzonej;
2) Tereny lasów;
3) Tereny zalesień;
4) Tereny zieleni nieurządzonej;
5) Tereny rolnicze;
6) Tereny placów;
7) Strefy ochronne od linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia;
8) Strefy ochronne od gazociągu wysokiego ciśnienia.

## XIX. KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

### XV.1. Polityka ochrony przyrody i krajobrazu

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uznaje naczelną zasadę, że podstawą działań w zakresie przeznaczenia terenów na określone cele i ustalania zasad ich zagospodarowania jest ład przestrzenny oraz zrównoważony rozwój, czyli gospodarowanie w harmonii z przyrodą, tj. z zachowaniem zasad i wymogów ochrony środowiska przyrodniczego.

Aby osiągnąć postawiony cel nadrzędny należy dążyć do poprawy jakości środowiska przyrodniczego w terenach o najwyższym stopniu rozwoju procesów urbanizacyjnych oraz terenach o zdegradowanych walorach przyrodniczych. Natomiast w terenach, gdzie wysokie walory środowiska zostały zachowane należy maksymalnie ograniczyć wszelkie zagrożenia oraz zapewnić ochronę wszystkich cennych obiektów i struktur przyrodniczych. W tym celu przyjmuje się główne kierunki ochrony środowiska przyrodniczego na terenie miasta:

- w trakcie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy chronić przed zabudową i antropopresją system przyrodniczy miasta obejmujący obszary z biocenozami o charakterze naturalnym pełniące funkcje korytarzy ekologicznych,
- ochrona doliny rzeki Mrożycy i jej źródlisk wraz z dolinkami bocznymi, będących głównym elementem systemu powiązań ekologicznych na terenie miasta, zapewniających łączność z terenami o znacznej bioróżnorodności położonymi w otoczeniu miasta,
- ochrona systemu rozgałęzionych parowów, zlokalizowanego na zboczach doliny Mrożycy,
- ochrona lasów jako istotnych elementów w systemie powiązań ekologicznych,
- podejmowanie działań wzmacniających strukturę ekologiczną obszaru – zalesienia (w tym stromych zboczy i skarp w celu ustabilizowania ich powierzchni), zadrzewienia śródpolne, kształtowanie roślinności nadrzecznej oraz zieleni w terenach zurbanizowanych, retencja wód powierzchniowych itp.,
- kształtowanie struktury przyrodniczej rolniczej przestrzeni produkcyjnej, umożliwiające zachowanie istniejących zasobów biocenoz o charakterze naturalnym i wykształcenie się nowych,
- ochrona parku miejskiego poprzez zakaz dokonywania zmian naruszających układ przestrzenny parku, zakaz wznoszenia na terenie parku budowli i wykonywania robót szkodliwych dla parku, realizację niezbędnej pielęgnacji roślinności i urządzeń parkowych,
- kształtowanie terenów o dużych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych, stanowiących system przyrodniczy miasta i zachowanie jego ciągłości z terenami sąsiednimi,
- zmniejszenie antropopresji poprzez rozbudowę zbiorczego systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków, zapewnienie dostępu do paliw niskoemisyjnych, modernizację dróg (oczyszczanie wód opadowych z koron dróg), zmniejszenie wodochłonności, energochłonności, materiałochłonności gospodarki oraz sektora komunalnego,
- dążenie do racjonalnego użytkowania zasobów naturalnych.

Krajobraz przyrodniczy i przyrodniczo – kulturowy podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony przyrody. Z dziesięciu możliwych form ochrony przyrody na terenie miasta Brzeziny występują jedynie pomniki przyrody oraz otulina Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich.

Pomnikami przyrody są pojedyncze twory przyrody żywej i nieożywionej lub ich skupiska o szczególnej wartości przyrodniczej, naukowej, kulturowej, historycznej lub krajobrazowej oraz odznaczające się indywidualnymi cechami, wyróżniającymi je wśród innych tworów, okazałych rozmiarów drzewa, krzewy gatunków rodzimych lub obcych, źródła, wodospady, wywierzyska, skałki, jary, głazy narzutowe oraz jaskinie. Są one chronione na zasadach określonych w przepisach odrębnych w zakresie ochrony przyrody. Pomniki przyrody na terenie miasta Brzeziny powołane zostały Zarządzeniami Wojewody Skierniewickiego w latach 1985 – 1990. Obowiązują one do czasu podjęcia przez Radę Miasta uchwał dostosowujących reżim prawny pomników przyrody do obecnego stanu prawnego. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego opracowywanych na podstawie niniejszego Studium należy uwzględnić zakazy (ograniczenia) wynikające z ww. uchwał, jeżeli zostaną one do tego czasu podjęte.

Park krajobrazowy obejmuje obszar chroniony ze względu na wartości przyrodnicze, historyczne i kulturowe oraz walory krajobrazowe w celu zachowania, popularyzacji tych wartości

w warunkach zrównoważonego rozwoju. Na obszarach graniczących z parkiem krajobrazowym może być wyznaczona otulina. W granicach miasta Brzeziny położona jest otulina Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, w której obowiązuje zakaz prowadzenia wszelkiej działalności, która mogłaby mieć negatywne oddziaływanie na ochronę przyrody parku. W terenach zlokalizowanych w otulinie, zgodnie z ustaleniami niniejszego studium, nie przewiduje się realizacji inwestycji mogących negatywnie oddziaływać na przyrodę parku. Utrzymuje się istniejące lasy, wprowadza dodatkowe tereny zalesień, zachowuje korytarz ekologiczny rzeki Mrożycy i system rozgałęzionych parowów proponowanych do objęcia ochroną w formie stanowiska dokumentacyjnego Parowy Brzezińskie oraz wprowadza niewielkie korekty granic terenów przeznaczonych pod zainwestowanie w stosunku do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W granicach otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich na terenie miasta zlokalizowany jest system rozgałęzionych parowów proponowanych do objęcia ochroną w formie stanowiska dokumentacyjnego Parowy Brzezińskie. Stanowiskami dokumentacyjnymi są niewyodrębniające się na powierzchni lub możliwe do wyodrębnienia, ważne pod względem naukowym i dydaktycznym, miejsca występowania formacji geologicznych, nagromadzeń skamieniałości lub tworów mineralnych, jaskinie lub schroniska podskalne wraz z namuliskami oraz fragmenty eksploatowanych lub nieczynnych wyrobisk powierzchniowych i podziemnych. O wysokich walorach przyrodniczo – krajobrazowych parowów stanowi bogata rzeźba terenu z punktami widokowymi, a także różnorodność występującej flory leśnej i flory charakterystycznej dla wilgotnych łąk w dolinie rzeki. Stanowiska dokumentacyjne są chronione na zasadach określonych w przepisach odrębnych w zakresie ochrony przyrody. Ustanowienie stanowiska dokumentacyjnego następuje w drodze uchwały Rady Miasta, która określa jego nazwę, położenie, obszar, sprawującego nadzór, szczególne cele ochrony i w razie potrzeby ustalenia dotyczące jego czynnej ochrony oraz zakazy. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego opracowywanych na podstawie niniejszego Studium należy uwzględnić zakazy (ograniczenia) wynikające z ww. uchwały, jeżeli zostanie ona do tego czasu podjęta.

### XV.2. Polityka eksploatacji surowców i rekultywacji

W granicach administracyjnych miasta Brzeziny, w jego północnej i zachodniej części, występują tereny eksploatacji kopalin. Eksploatacja złóż kopalin może być realizowana przez inwestora, który posiada koncesję na ich wydobycie, zgodnie z warunkami i w terminie określonym w tej koncesji. Udokumentowane złoża surowców występujące obecnie na terenie miasta Brzeziny to: Brzeziny, Brzeziny II (surowce ilaste) oraz Brzeziny, Brzeziny – Fara I, Fara II, Rozworzyn – Brzeziny, Rozworzyn – Brzeziny II, Rozworzyn – Brzeziny – pole II (kruszywa naturalne). W mieście obecnie funkcjonują tereny górnicze: Rozworzyn – Brzeziny – Pole II/2 oraz Brzeziny – Fara I, w których eksploatowane są kruszywa naturalne.

Odkrywkowy system wydobycia powoduje trwałe przekształcenia terenu i szereg zmian w środowisku naturalnym tj.: powstanie wyrobisk, hałd, odpadów przeróbczych i złożowych, czasami osuszanie gruntów lub zanieczyszczenie wód. Efektem tego typu działań może być również nasilenie erozji oraz osuwanie się fragmentów stoków, osłabionych w wyniku „podbierania" materiału skalnego u podstawy. W celu pełnego wykorzystania złóż konieczne jest prowadzenie racjonalnej gospodarki wydobycia, która ograniczy bezkarne, dogłębne wybieranie złóż surowców naturalnych,

nie uwzględniające dobra środowiska naturalnego. Efektem agresywnej eksploatacji kopalin jest spustoszenie w krajobrazie oraz dewastacja powierzchni ziemi.

Ze względu na ochronę walorów krajobrazowych i przyrodniczych terenów zdegradowanych konieczne jest zapewnienie właściwej rekultywacji terenów poeksploatacyjnych. Rekultywacja danych obszarów jest przedsięwzięciem długotrwałym i trudnym. Przywrócenie obszarów poeksploatacyjnych w system przyrodniczy miasta jest wskazane ze względu na wykorzystywanie przez mieszkańców miasta terenów po wyrobiskach jako nielegalnych składowisk odpadów.

### XV.3. Polityka ochrony gleb

Ochronie podlegają grunty rolne, grunty leśne oraz oczka wodne, stale lub okresowo podmokłe. Jakość gleb jest wiodącym elementem w analizie warunków przyrodniczych rolniczej przestrzeni produkcyjnej danego obszaru. Tereny użytków rolnych stanowią prawie 70% powierzchni obszaru miasta, a ponad połowę jego powierzchni stanowią grunty orne. Najcenniejsze gleby występują w południowej i południowo-wschodniej części miasta. Tereny te odznaczają się najwyższą wartością produkcyjną i powinny być przeznaczone pod uprawy zbożowo-okopowe, z dużym udziałem warzywnictwa. Rejony południowo-zachodnie i zachodnie, na których występują słabsze gleby predysponowane są do rozwoju ekstensywnego rolnictwa z udziałem trwałych upraw sadowniczych. Północne, północno-wschodnie i północno-zachodnie obszary miasta, ze względu na występowanie gleb piaszczystych niskiej wartości produkcyjnej, wskazane są dla innych funkcji niż rolnicza, zwłaszcza zalesień. Przyjmuje się następujące zasady polityki przestrzennej w zakresie ochrony gruntów rolnych:

- zapobieganie procesom degradacji i dewastacji gruntów rolnych oraz szkodom w produkcji rolniczej, powstającym wskutek działalności nierolniczej i ruchów masowych ziemi,
- rekultywacja i zagospodarowanie gruntów na cele rolnicze,
- ograniczanie zmian naturalnego ukształtowania terenu,
- ochrona obszaru zdrenowanego w południowo-wschodniej części miasta, poprzez zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania, a w przypadku jego zmiany przebudowę urządzeń melioracji wodnych w sposób umożliwiający ich prawidłowe funkcjonowanie lub wykreślenie z ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, powierzchni zajętej na przedmiotowy cel.

Czynniki obniżające wartość uprawową gleb dzielimy na antropogeniczne i naturalne. Do czynników naturalnych należy głównie erozja wodna i wietrzna powierzchni ziemi i gleb. Powierzchnia ziemi jest w różnym stopniu przekształcona przez czynniki erozji. W wyniku spływu wód na terenach o większym nachyleniu niszczony jest profil glebowy, mają miejsce też obrywy, spływy, spełzywanie i osuwiska mas ziemnych. W przypadku mniejszych nachyleń gleby są przemywane. Erozja wodna ze względu na duże zróżnicowanie hipsometryczne ma znaczną intensywność na terenie miasta. Powierzchnia ziemi jest również w znacznym stopniu przekształcona w wyniku działalności człowieka. Antropogeniczne formy urzeźbienia to: nasypy drogowe, rowy melioracyjne, wyrobiska po eksploatacji surowców itp. Przyjmuje się następujące zasady polityki przestrzennej w zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz gleb:

- zalesienie obszarów zagrożonych erozją wodną oraz gruntów marginalnych dla rolnictwa,
- zakładanie pasów zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych, na liniach spływu wód,

- projektowanie ewentualnych scaleń z uwzględnieniem zjawisk erozyjnych oraz potrzeb ochrony przyrody,
- przeznaczanie pod zabudowę nieużytków i gruntów najniższych klas bonitacyjnych,
- likwidacja „dzikich" składowisk odpadów,
- rekultywacja nieużytków,
- renaturyzacja gleb poprzez nawożenie i odpowiednie procesy agrotechniczne.

### XV.4. Polityka ochrony wód powierzchniowych i podziemnych

Przyjmuje się następujące zasady polityki przestrzennej w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych:

- zwiększenie retencji powierzchniowej i podziemnej oraz zwiększanie lesistości,
- likwidacja strat wody na sieciach wodociągowych,
- racjonalizacja zużycia wody, zmniejszenie wodochłonności sektora komunalnego,
- rozbudowa systemu zbiorowego odprowadzania i oczyszczania ścieków, obejmującego wszystkie zespoły zabudowy wyposażone w wodociągi,
- wykluczenie składowania soli, nawozów i innych środków chemicznych bezpośrednio na powierzchni ziemi,
- zwiększenie zdolności samooczyszczania się wód powierzchniowych w dolinach rzek poprzez odpowiednie kształtowanie stosunków wodnych i biocenotycznych.

Obszar miasta Brzeziny znajduje się w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 404 Koluszki – Tomaszów i 403 Brzeziny – Lipce Reymontowskie. Północna i środkowa część miasta zlokalizowana jest w zasięgu obszaru najwyższej ochrony wód podziemnych (ONO). Ze względu na ochronę wód podziemnych na terenie miasta zakazuje się:

- lokalizacji obiektów potencjalnie uciążliwych dla wód podziemnych,
- rolniczego wykorzystywania ścieków,
- nielegalnego składowania odpadów i wylewania ścieków komunalnych i przemysłowych w miejscach do tego nie przeznaczonych,
- lokalizowania mogilników środków ochrony roślin i mogilników zwierząt,
- składowania substancji chemicznych.

### XV.5. Polityka ochrony powietrza atmosferycznego i ochrony przed hałasem

Przyjmuje się następujące zasady polityki przestrzennej w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego:

- ograniczenie emisji ze spalania węgla w piecach domowych – zmiana sytemu ogrzewania z użyciem tradycyjnego paliwa na ekologiczne, wycofanie z użytkowania kotłów i pieców węglowych o złym stanie technicznym i niskiej sprawności cieplnej,
- modernizacja systemów grzewczych i docieplenie budynków, w celu zmniejszenia zapotrzebowania na energię cieplną,
- rozbudowa centralnego systemu zaopatrywania w energię cieplną wraz z modernizacją istniejącej ciepłowni miejskiej,

- włączenie systemów grzewczych budynków do scentralizowanego systemu ciepłowniczego lub lokalnych kotłowni wyposażonych w niskoemisyjne źródła ciepła, posiadających certyfikaty bezpieczeństwa ekologicznego lub wykorzystujących bezemisyjne technologie grzewcze,
- popularyzacja energii ze źródeł odnawialnych, przede wszystkim przy wykorzystaniu instalacji kolektorów słonecznych oraz ogniw fotowoltaicznych,
- zapewnienie dostępu do gazu ziemnego,
- zmniejszanie energochłonności sektora komunalnego, rolniczego i przemysłowo-usługowego,
- lokalizacja nowych źródeł emisji pyłów na obrzeżach miasta, stosowanie technik i technologii zapobiegających i ograniczających emisję pyłów,
- realizacja obwodnic drogi krajowej oraz dróg wojewódzkich – skierowanie ruchu tranzytowego poza obszary zurbanizowane,
- stworzenie w centrum miasta strefy ruchu ograniczonego,
- utrzymanie luk w zabudowie umożliwiających ruchy mas powietrza, poprawiających przewietrzanie miasta,
- poprawa struktury biocenotycznej obszaru i zdolności pochłaniania dwutlenku węgla przez zbiorowiska roślinne, szczególnie leśne, zwiększenie udziału terenów biologicznie aktywnych,
- tworzenie pasów zieleni izolacyjnej, w szczególności w sąsiedztwie głównych szlaków komunikacyjnych oraz terenów przemysłowych i eksploatacji kopalin.

Hałas jest czynnikiem w znacznym stopniu wpływającym na jakość warunków zamieszkania i wypoczynku człowieka. Ochrona przed hałasem polega na utrzymaniu poziomu hałasu poniżej poziomu dopuszczalnego, a co najwyżej na poziomie tego hałasu oraz zmniejszenie hałasu, co najmniej do poziomu dopuszczalnego, gdy został on przekroczony. Działania te mają na celu zapewnienie jak najlepszego stanu akustycznego środowiska.

Państwowy Zakład Higieny, na podstawie ankiet, opracował także subiektywną skalę uciążliwości hałasu. Wynika z niej, że najbardziej dokuczliwy jest hałas komunikacyjny, znaczny wpływ na utrzymanie klimatu akustycznego ma hałas sąsiedzki, osiedlowy, a także hałas przemysłowy. Hałas drogowy jest głównym źródłem zakłóceń środowiska akustycznego. Poziom hałasu komunikacyjnego zależy zarówno od czynników, takich jak natężenie ruchu, prędkość pojazdów, ich stan techniczny czy rodzaj i stan nawierzchni, po której poruszają się owe pojazdy, jak i od rodzaju otaczającej zabudowy.

Do terenów chronionych przed nadmiernym hałasem należą tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, szpitale i domy opieki społecznej, budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, na cele uzdrowiskowe, cele rekreacyjno – wypoczynkowe, cele mieszkaniowo – usługowe. Zasięg i rodzaj terenów chronionych przed hałasem określa się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Przyjmuje się następujące zasady polityki przestrzennej w zakresie ochrony przed hałasem:

- modernizacja dróg publicznych, poprawa stanu nawierzchni,
- ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego standardów akustycznych terenu oraz minimalnych linii zabudowy dla poszczególnych kategorii dróg, oddzielnie dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi (mieszkalne, użyteczności publicznej), jednokondygnacyjnych, wielokondygnacyjnych, wymagających specjalnej ochrony oraz pozostałych obiektów budowlanych,

- zwiększanie izolacyjności akustycznej przegród budowlanych poprzez wymianę stolarki budowlanej,
- wymiana maszyn i urządzeń na nowe, emitujące mniejsze ilości hałasu,
- utrzymanie stanu technicznego maszyn i urządzeń na wysokim poziomie, przenoszenie maszyn i urządzeń stolarskich do wnętrza pomieszczeń, likwidacja tym samym pracy na otwartym powietrzu,
- wprowadzanie ciągów zieleni izolacyjnej wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych oraz przeniesienie ruchu tranzytowego poza tereny o zwartej zabudowie,
- odtworzenie zadrzewień przydrożnych jako naturalnych ekranów ograniczających rozprzestrzenianie się hałasu, zakładanie zieleni wysokiej ochronnej przy zakładach przemysłowych i usługowych oraz tworzenie enklaw zieleni publicznej w obszarach zabudowanych.

### XV.6. Polityka ochrony terenów leśnych

Na obszarze miasta Brzeziny udział terenów leśnych jest niewielki (ok. 3,5%), kompleksy leśne występują przede wszystkim w północnej części miasta, przy granicy z Parkiem Krajobrazowym Wzniesień Łódzkich. Ze względu na niewielki zasięg terenów zieleni w mieście, konieczna jest ochrona istniejących lasów oraz wprowadzanie zalesień i zadrzewień. Przyjmuje się następujące zasady polityki przestrzennej w zakresie ochrony gruntów leśnych:

- ograniczanie przeznaczania na cele nierolnicze i nieleśne,
- zapobieganie procesom degradacji i dewastacji gruntów leśnych oraz szkodom w drzewostanach i produkcji leśnej, powstającym wskutek działalności nieleśnej i ruchów masowych ziemi,
- tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową lub drogi nie powinny powodować dalszej fragmentacji i rozdrobnienia kompleksów leśnych,
- zapewnienie możliwości powiększenia powierzchni kompleksów leśnych poprzez przeznaczanie pod zalesienie terenów nie przeznaczonych pod produkcję rolną a graniczących z kompleksami leśnymi,
- wyznaczenie granicy polno-leśnej wokół istniejących kompleksów leśnych, w celu ochrony strefy ekotonowej,
- przywracanie wartości użytkowej gruntom, które utraciły charakter gruntów leśnych wskutek działalności nieleśnej.

## XX. KIERUNKI I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

### XVI.1. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

Celem prowadzonej w studium polityki przestrzennej jest zachowanie wartości dziedzictwa kulturowego, jego walorów historycznych, architektonicznych i ekspozycyjnych. Dobra kultury powinny być wykorzystywane i użytkowane z zapewnieniem opieki konserwatorskiej, rewaloryzacji oraz nadania im odpowiednich funkcji użytkowych. Zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami działania prowadzone w sferze ochrony krajobrazu kulturowego powinny zmierzać do:

- zachowania istniejącej zabudowy o wartościach zabytkowych i kompozycyjnych,
- konserwacji, rewaloryzacji i porządkowania zabytkowych parków, cmentarzy oraz innych terenów publicznych,
- zachowania i ochrony stanowisk archeologicznych,
- zachowania i konserwacji historycznych układów przestrzennych, rekonstrukcji obiektów zniszczonych,
- dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej,
- usunięcia lub przebudowy obiektów dysharmonijnych,
- dostosowania współczesnej funkcji do wartości obiektów zabytkowych.

Studium ustala następujące ogólne zasady ochrony zasobów dziedzictwa i krajobrazu kulturowego w mieście Brzeziny:

- ochrona z mocy przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami – w odniesieniu do zespołów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
- zasada maksymalnej ochrony zachowanych obiektów o wartości historyczno –kulturowej,
- rewaloryzacja historycznych elementów zabytkowych – historycznego miejskiego układu przestrzennego, zabudowy oraz sposobu zagospodarowania terenu,
- zwiększenie atrakcyjności zabytków dla potrzeb społecznych, turystycznych i edukacyjnych,
- wyeksponowanie zabytków oraz walorów krajobrazu kulturowego,
- zachowanie i ochrona istniejących punktów i ciągów widokowych zapewniających wgląd w krajobraz miasta,
- zasada harmonijnego wkomponowania nowej zabudowy i nowego zagospodarowania terenu w istniejący krajobraz miejski,
- realizacja nowoprojektowanych obiektów o formach architektonicznych nawiązujących do lokalnych tradycji kształtowania i sytuowania zabudowy,
- wykluczenie lokalizowania obiektów dysharmonizujących z zabytkowym sąsiedztwem,
- zintegrowanie ochrony dziedzictwa kulturowego, przyrodniczego i krajobrazu.

W zakresie ochrony wartości kulturowych na obszarze miasta, utrzymuje się wyznaczone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego: strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej, strefę ochrony zasadniczych elementów rozplanowania.

Strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmuje historyczny miejski układ przestrzenny oraz zespół kościoła pw. Podwyższenia Świętego Krzyża. Obowiązują w niej następujące zasady ochrony:

- zachowanie i rewaloryzacja elementów zabytkowego układu przestrzennego, w tym zachowanie parametrów zabudowy, rozplanowania ulic i placów w historycznych liniach rozgraniczających, historycznych linii zabudowy, podziałów własnościowych, charakteru wnętrz miejskich, powiązań widokowych,
- zachowanie historycznej zabudowy, w szczególności obiektów wpisanych do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków oraz obiektów zabudowy tradycyjnej,
- zachowanie i rewaloryzacja obiektów zabytkowych kształtujących pierzeje ulic i placów,
- dopuszczenie uzupełniania układu urbanistycznego z zachowaniem gabarytów, wysokości, rozwiązań architektonicznych nowoprojektowanych obiektów, w nawiązaniu do istniejących elementów zabudowy historycznej,

- utrzymanie i uzupełnianie układów zieleni oraz zachowanie i konserwacja zabytkowych elementów zagospodarowania – nawierzchnie, posadzki, mała architektura, zieleń,
- zachowanie dominant wysokościowych i przestrzennych,
- zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń wysokich i wysokościowych konkurujących z istniejącymi dominantami zlokalizowanymi w układach zabytkowych,
- lokalizacja nowo realizowanych obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego.

Strefa ochrony zasadniczych elementów rozplanowania obejmuje tereny integralnie związane z zabytkowymi zespołami przestrzennymi, znajdujące się w ich otoczeniu. Obowiązują w niej następujące zasady ochrony:

- dopuszcza się możliwość wprowadzania zmian w strukturze przestrzennej, z zachowaniem zasady integracji elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
- ochronie podlegają zasadnicze elementy historycznego rozplanowania, układ ulic i placów w historycznych liniach rozgraniczających, historyczne linie zabudowy, obiekty zabytkowe, skala i tradycje kształtowania zabudowy,
- zakaz wprowadzania nasadzeń zielenią oraz ogrodzeń przesłaniających widok z tras ruchu kołowego i pieszego w kierunku zabytkowych zespołów przestrzennych,
- lokalizacja nowo realizowanych obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego.

Celem zabezpieczenia właściwego eksponowania zespołów oraz obiektów zabytkowych, wprowadza się obszar ekspozycji sylwety miasta, w którym obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów przesłaniających widok na sylwetę miasta, oraz utrzymuje się wyznaczone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego strefy ekspozycji obiektów zabytkowych, obejmujące:

- widok kościoła parafialnego pw. Podwyższenia Świętego Krzyża przez zieleń parku miejskiego z ul. Piłsudskiego, w perspektywie ul. Łódzkiej, z ul. Orzeszkowej,
- widok budynku narożnego pl. Jana Pawła II / ul. św. Anny z ul. Piłsudskiego,
- widok kościoła Świętego Ducha z ul. Traugutta,
- widok zespołu kościoła o.o. Reformatów ze zbiegu ul. Mickiewicza i ul. Sienkiewicza, z ul. Okrzei,
- widok kościoła św. Anny z ul. św. Anny.

W mieście Brzeziny występują obiekty i układy zabytkowe wpisane do rejestru zabytków oraz do gminnej ewidencji zabytków. Z uwagi na fakt, że wykaz obiektów nimi objętych jest zestawieniem otwartym, studium dopuszcza korekty w ramach wykazu obiektów wpisanych do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków na etapie zmian obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Korekty w wykazach, dotyczące uzupełniania o nowe elementy wskazane do objęcia ochroną prawną lub weryfikacji listy obiektów zabytkowych w oparciu o ich zły stan zachowania, zniszczenia lub przekształcenia formy architektonicznej w stopniu uniemożliwiającym odczytanie wartości zabytkowych, powinny być wprowadzane zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, w oparciu o gminny program opieki nad zabytkami.

W odniesieniu do obiektów, wpisanych do rejestru zabytków, obowiązują następujące zasady ochrony:

- wszelkie działania inwestycyjne w obiektach i na obszarach wpisanych do rejestru zabytków (zwłaszcza w przypadku prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich, wykonywania robót budowlanych w zabytku oraz jego otoczeniu, dokonywania podziału nieruchomości, zmiany przeznaczenia obiektu, a także umieszczania na nim urządzeń technicznych, tablic, reklam, nośników informacji wizualnej) powinny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego,
- wykorzystanie obiektu wpisanego do rejestru zabytków na cele użytkowe powinno zapewniać trwałe zachowanie jego wartości,
- w przypadku remontów, przebudowy, zmian sposobu zagospodarowania i użytkowania należy zachować zabytkowy wystrój elewacji i wyposażenia wnętrz, utrzymać gabaryty i historyczne rozplanowanie wnętrz, stosować tradycyjne materiały budowlane o wysokiej jakości,
- trwałe zachowanie historycznej formy urbanistycznej i architektonicznej oraz rewaloryzacja otoczenia zabytków zgodnie z historycznym zagospodarowaniem,
- zahamowanie procesów degradacji zabytków i doprowadzenie do poprawy stanu ich zachowania,
- ochrona zieleni towarzyszącej obiektom zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków.

W odniesieniu do obiektów, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują następujące zasady ochrony:

- zachowanie obszarów i obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania na zasadach określonych w planie miejscowym i zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego,
- trwałe zachowanie historycznej formy urbanistycznej i architektonicznej oraz rewaloryzacja otoczenia zabytków zgodnie z historycznym zagospodarowaniem,
- zahamowanie procesów degradacji zabytków i doprowadzenie do poprawy stanu ich zachowania,
- usunięcie w miarę możliwości obiektów, bądź ich części, stanowiących elementy dysharmonijne,
- ochrona zieleni towarzyszącej obiektom zabytkowym wpisanym do gminnej ewidencji zabytków.

Ochrona elementów o wartości kulturowej, nie objętych ochroną prawną, powinna być podporządkowana niżej wymienionym działaniom:

- utrzymaniu istniejącej zabudowy w należytym stanie technicznym, z dopuszczeniem zmiany funkcji obiektu i podniesienie standardu wyposażenia techniczno-użytkowego, z zastrzeżeniami dotyczącymi zachowania w maksymalnym stopniu, a tam gdzie jest to możliwe, odtworzeniu historycznej kompozycji obiektu, zewnętrznego detalu architektonicznego, a także dostosowaniu nowej funkcji i nowego programu użytkowego do specyfiki obiektu,
- zachowaniu, w przypadku remontów i modernizacji, historycznego detalu architektonicznego i wyposażenia wnętrz,

– zachowaniu historycznych relacji przestrzennych i obiektów wspomagających oraz zieleni towarzyszącej w obrębie działek, na których są zlokalizowane.

Na terenie miasta Brzeziny nie występują miejsca pamięci narodowej oraz dobra kultury współczesnej.

### XVI.2. Zasady ochrony stanowisk archeologicznych

Na obszarze miasta zlokalizowanych jest 17 stanowisk archeologicznych, w tym 2 wpisane do rejestru zabytków: relikty zamku Lasockich (AZP 66 – 54/33) oraz Osada Krakówek (AZP 65 – 54/30). Stanowiska archeologiczne posiadają trudny do określenia rzeczywisty zasięg i wartość poznawczą. Obszary stanowisk archeologicznych powinny być uwzględniane podczas prowadzenia prac ziemnych związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Obowiązuje przeprowadzenie ratowniczych badań archeologicznych przed wydaniem pozwolenia na budowę, zgodnie z przepisami odrębnymi. O pozwolenie na prowadzenie badań archeologicznych należy wystąpić nie później niż 21 dni przed rozpoczęciem badań.

Strefy ochrony archeologicznej obejmują obszary istniejących i potencjalnych stanowisk archeologicznych. Należy uwzględniać je podczas prowadzenia prac ziemnych związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu. W strefie ochrony archeologicznej obowiązuje przeprowadzenie nadzorów archeologicznych przy wszelkich inwestycjach związanych ze zmianą zagospodarowania terenu, tam gdzie prowadzone będą roboty ziemne. O pozwolenie na prowadzenie nadzorów archeologicznych należy wystąpić nie później niż 21 dni przed rozpoczęciem inwestycji. W sytuacji ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, w tym m.in. przeprowadzenie badań archeologicznych. Dopuszcza się powiększenie stref ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk i wciągnięciu ich do ewidencji zabytków archeologicznych.

W obszarze stanowiska archeologicznego nr 30 (AZP 65-54) – Osada Krakówek proponowane jest powołanie archeologicznego parku kulturowego. Park kulturowy może utworzyć Rada Miasta, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Przed powołaniem parku kulturowego niezbędne będzie przeprowadzenie prac badawczych i naukowych w celu wyznaczenia jego granic oraz podjęcie prac projektowych nad planem ochrony parku kulturowego, ustalającym sposób ochrony, zakazy i ograniczenia obowiązujące na obszarze parku. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego opracowywanych na podstawie niniejszego Studium należy uwzględnić zakazy (ograniczenia) wynikające z uchwały Rady Miasta dotyczącej parku kulturowego, jeżeli zostanie ona do tego czasu podjęta. Granice archeologicznego parku kulturowego powinny obejmować stanowisko archeologiczne nr 30 – Osada Krakówek w granicach wpisu do rejestru zabytków. Jednak dopuszcza się ich inne wyznaczenie, np. jeżeli wynikać to będzie z prac badawczych i naukowych, istniejącego zagospodarowania terenu lub innych uwarunkowań.

## XXI. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACJI

### XVII.1. Układ drogowo – uliczny

Funkcjonowanie sprawnego układu drogowo na terenie miasta pozwoli na oddzielenie ruchu tranzytowego od ruchu lokalnego. Dotyczy to głównie wyprowadzenia ruchu tranzytowego poza centrum miasta. Układ komunikacyjny oparty jest o istniejące i projektowane drogi wynikające z ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny oraz Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego. Stworzenie czytelnego i hierarchicznego układu drogowego pozwoli zapewnić:

- wyprowadzenie ruchu tranzytowego na zewnątrz miasta,
- usprawnienie powiązań wewnętrznych omijających centrum miasta,
- sprawną obsługę terenów zainwestowanych,
- bezpośrednią obsługę otaczającego zagospodarowania,
- możliwość prowadzenia ścieżek rowerowych.

Polityka transportowa Brzezin powinna być oparta na zasadach zrównoważonego rozwoju. Głównym zadaniem jest usprawnienie i rozwój systemu transportowego w celu poprawy przemieszczania osób i towarów przy ograniczeniu uciążliwości dla środowiska. Warunkiem realizacji zadania głównego jest dążenie do:

- rozwoju powiązań komunikacyjnych pomiędzy poszczególnymi strefami funkcjonalno-użytkowymi miasta,
- równomiernego rozwoju nowych terenów inwestycyjnych i infrastruktury komunikacyjnej,
- poprawy bezpieczeństwa ruch drogowego,
- budowy nowych ścieżek pieszych i rowerowych,
- wprowadzenia ograniczenia ruchu samochodowego w centrum miasta,
- zmniejszania negatywnego oddziaływania transportu na warunki życia mieszkańców,
- usprawnienia systemu zarządzania drogami i ruchem drogowym.

Ustala się następujące kierunki rozwoju układu komunikacji drogowej w mieście Brzeziny:

a) nowy przebieg drogi krajowej nr 72 w klasie drogi głównej – obwodnica Brzezin;
b) nowy przebieg drogi wojewódzkiej nr 704 oraz drogi wojewódzkiej nr 715 w klasie drogi głównej na odcinku części miasta Brzeziny, w śladzie projektowanych dróg głównych wyznaczonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, od ul. Wojska Polskiego do ul. Okrzei;
c) po realizacji ww. obwodnic w ciągu drogi krajowej i dróg wojewódzkich możliwość wykorzystania ich obecnego przebiegu dla obsługi ruchu lokalnego w klasie zbiorczej lub lokalnej;
d) nowy przebieg odcinka drogi gminnej w klasie drogi zbiorczej (na przedłużeniu ul. Kilińskiego i ul. Stawowej) na odcinku od ul. Kordeckiego do ul. Strykowskiej i dalej zmiana klasy drogi gminnej zlokalizowanej na jego przedłużeniu do ul. Łódzkiej na drogę zbiorczą,
e) możliwość wykorzystania przebiegu południowej obwodnicy Brzezin oznaczonego na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) KDG/KDZ na odcinku od ul. Okrzei do ul. Łódzkiej dla obsługi ruchu lokalnego w klasie lokalnej,

f) zalecanie sporządzenia harmonogramu budowy odcinków ulic osiedlowych skoordynowanego z budową urządzeń podziemnej infrastruktury technicznej;
g) podniesienie standardu funkcjonalnego i bezpieczeństwa ruchu na wszystkich drogach, co można osiągnąć przez urządzenie ciągów pieszych i rowerowych poza jezdniami dróg, realizację chodników dla pieszych oraz przebudowę miejsc szczególnie niebezpiecznych;
h) wzmocnienie istniejących konstrukcji drogowych do wymagań współczesnego transportu;
i) zwiększenie środków finansowych na zimowe utrzymanie przejezdności sieci drogowej, a szczególnie lokalnej.

**Obwodnica Brzezin w ciągu drogi krajowej nr 72**

Perspektywiczny układ drogowy miasta będą tworzyć powiązania komunikacyjne zewnętrzne i wewnętrzne. Istotna w ograniczeniu uciążliwości ruchu tranzytowego przez centrum miasta w ciągu ul. Łódzkiej, ul. Kościuszki, ul. św. Anny, ul. Reformackiej, ul. Mickiewicza, ul. Sienkiewicza będzie zmiana przebiegu drogi krajowej nr 72. Została ona ujęta w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Jej przebieg w południowej części miasta nie jest jednak zgodny z przebiegiem wskazanym w obowiązującym Planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego ani wariantami, dla których procedurę uzyskiwania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach rozpoczęła Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad. Po przeanalizowaniu możliwych tras obwodnicy (biorąc pod uwagę istniejące zagospodarowanie terenu i funkcje, które znajdą się w bezpośrednim sąsiedztwie nowej drogi, walory środowiska przyrodniczego, własność gruntów) w niniejszej zmianie studium zaproponowano wariant IV przebiegu drogi ze „Studium Techniczno – Ekonomiczno – Środowiskowego budowy obwodnicy Brzezin w ciągu drogi krajowej nr 72”:

– od zachodniej granicy miasta, przez skrzyżowanie z drogą powiatową nr 2912E, skrzyżowanie z drogą gminną nr 2911E do wschodniej granicy miasta. Przebieg wariantu IV zlokalizowany jest w większości w terenach niezainwestowanych, jednak w miejscu przecięcia z drogą powiatową nr 2912E istnieje konieczność uwzględnienia istniejącej zabudowy.

Projektowana obwodnica Brzezin zgodnie z koncepcją Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad przebiega przez teren miasta Brzeziny, gminy Brzeziny oraz dalej na zachód w kierunku autostrady A1 przez gminę Nowosolna. Należy podkreślić, że dla zapewnienia skutecznych działań na rzecz zmiany przebiegu drogi krajowej, niezbędne jest ścisłe współdziałanie władz samorządowych miasta i gmin ościennych oraz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad.

**Drogi rowerowe**

Brzeziny nie dysponują systemem dróg rowerowych. W celu stworzenia spójnego systemu należy opracować koncepcję sieci ścieżek rowerowych na terenie miasta Brzeziny. Przy tworzeniu koncepcji należy zwrócić uwagę na czerwony szlak rowerowy przebiegający przez miasto. Infrastruktura rowerowa powinna opierać się na:

– bezpieczeństwie – ograniczenie niebezpieczeństwa dla rowerzystów i innych uczestników ruchu poprzez minimalizację kolizji drogowych,
– spójności – łatwa orientacja i spójna całość z systemem lokalnych tras rowerowych,

- bezpośredniości – tworzenie tras tak aby uniknąć zbędnych objazdów, wydłużających drogę,
- wygodzie – łatwość korzystania z tras przez wszystkich rowerzystów, tak aby trasa nie wymagała nadmiernego wysiłku oraz przystosowanie odpowiednio nawierzchni,
- atrakcyjności – trasy powinny przebiegać przez atrakcyjne tereny oraz zapewnić rowerzystom poczucie bezpieczeństwa poprzez m.in. odpowiednie oświetlenie trasy.

### XVII.2. Zasady kształtowania parametrów sieci drogowo – ulicznej

Określa się zasady kształtowania parametrów podstawowej sieci drogowo – ulicznej, przedstawionej na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego).

Droga klasy głównej: droga krajowa nr 72

- do czasu wybudowania obwodnicy Brzezin utrzymanie obecnego przebiegu drogi w klasie głównej,
- po wybudowaniu obwodnicy Brzezin w ciągu drogi krajowej nr 72, ulice w jej obecnym przebiegu – fragment ul. Łódzkiej, ul. Kościuszki, ul. św. Anny, ul. Reformacka, ul. Mickiewicza, ul. Sienkiewicza – będą wykorzystywane dla obsługi ruchu lokalnego w klasie zbiorczej lub lokalnej,
- lokalizacja budynków w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej obwodnicy w ciągu drogi krajowej nr 72, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odległości budynków od zewnętrznej krawędzi pasa ruchu drogi krajowej;
- w miejscach lokalizacji nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w bezpośrednim sąsiedztwie drogi niezbędne jest zapewnienie innego skomunikowania tych terenów z drogą klasy G np. poprzez wyznaczenie dróg serwisowych lub układu komunikacyjnego opartego na istniejących lub projektowanych skrzyżowaniach z tą drogą, szczegółowe zasady w tym zakresie należy ustalić na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- dopuszcza się realizację nowych skrzyżowań zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych.

Drogi klasy głównej: droga wojewódzka nr 704 oraz droga wojewódzka nr 715

- do czasu wybudowania nowego przebiegu utrzymanie obecnego przebiegu dróg w klasie głównej,
- po zrealizowaniu nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 704 oraz drogi wojewódzkiej nr 715, ulice w ich obecnym przebiegu – fragment ul. Wojska Polskiego, ul. Modrzewskiego, fragment ul. Okrzei – będą wykorzystywane dla obsługi ruchu lokalnego w klasie zbiorczej lub lokalnej;
- należy dążyć do ograniczania bezpośrednich zjazdów i bezpośredniej obsługi nowo wyznaczanych działek budowlanych,
- w miejscach lokalizacji nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w bezpośrednim sąsiedztwie drogi niezbędne jest zapewnienie innego skomunikowania tych terenów z drogą klasy G np. poprzez wyznaczenie dróg serwisowych lub układu komunikacyjnego opartego na istniejących lub projektowanych skrzyżowaniach z tą drogą,

szczegółowe zasady w tym zakresie należy ustalić na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- dopuszcza się realizację nowych skrzyżowań zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych.

Droga klasy głównej: droga wojewódzka nr 708
- należy dążyć do ograniczania bezpośrednich zjazdów i bezpośredniej obsługi nowo wyznaczanych działek budowlanych,
- w miejscach lokalizacji nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w bezpośrednim sąsiedztwie drogi niezbędne jest zapewnienie innego skomunikowania tych terenów z drogą klasy G np. poprzez wyznaczenie dróg serwisowych lub układu komunikacyjnego opartego na istniejących lub projektowanych skrzyżowaniach z tą drogą, szczegółowe zasady w tym zakresie należy ustalić na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- dopuszcza się realizację nowych skrzyżowań zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych.

Drogi klasy zbiorczej
- należy dążyć do ograniczania bezpośrednich zjazdów i bezpośredniej obsługi nowo wyznaczanych działek budowlanych,
- w miejscach lokalizacji nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w bezpośrednim sąsiedztwie drogi niezbędne jest zapewnienie innego skomunikowania tych terenów z drogą klasy Z np. poprzez wyznaczenie dróg serwisowych lub układu komunikacyjnego opartego na istniejących lub projektowanych skrzyżowaniach z tą drogą, szczegółowe zasady w tym zakresie należy ustalić na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- dopuszcza się realizację nowych skrzyżowań zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych,
- dla wskazanej na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) drogi klasy zbiorczej (w przebiegu obwodnicy Brzezin wskazanym w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na odcinku od ul. Okrzei do ul. Łódzkiej oraz ul. Łódzkiej na odcinku do zachodniej granicy miasta) dopuszcza się pozostawienie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego klasy głównej.

Dla wybranych dróg publicznych, tworzących podstawowy układ komunikacyjny w mieście Brzeziny, określa się klasy techniczne, zgodnie z rysunkiem studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego). W uzasadnionych przypadkach na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się zmianę klasy technicznej dróg wskazanych w studium. Dopuszcza się możliwość lokalizacji dróg publicznych niewskazanych w studium, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi. Dla dróg publicznych niewyznaczonych w studium klasy techniczne do określenia na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Należy dążyć do zapewnienia, w jak największym zakresie, dostępu do dróg publicznych dla wydzielanych działek budowlanych w istniejących i planowanych terenach budowlanych.

Dla dróg gminnych ustala się następujące zasady kształtowania infrastruktury drogowej:
- ulepszanie nawierzchni dróg gruntowych i żwirowych,
- remont nawierzchni dróg asfaltowych,
- uregulowanie stanu prawnego dróg,
- modernizacja dróg pod kątem zapewnienia bezpieczeństwa pieszym i rowerzystom,
- likwidowanie zaległości w zakresie wyposażenia dróg w urządzenia typu: oznakowanie przejść dla pieszych, oświetlenie, a także parkingi publiczne w rejonie koncentracji potrzeb parkingowych.

Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania sieci drogowo – ulicznej:
- w liniach rozgraniczających ulic możliwość lokalizowania:
  - zieleni pod warunkiem nie utrudniania organizacji ruchu,
  - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym telekomunikacyjnej),
  - ścieżek rowerowych,
- obiekty budowlane przy drogach powinny być usytuowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
- przy trasowaniu nowych dróg oraz przebudowie istniejących należy uwzględnić wymagania ochrony środowiska,
- dopuszcza się inne niż określone przepisami odrębnymi szerokości dróg w liniach rozgraniczających, w sytuacjach gdy uwarunkowania terenowe uniemożliwiają wprowadzenie określonych szerokości.

**Polityka parkingowa**

Polityka parkingowa jest jednym z elementów polityki transportowej i przestrzennej miasta i powinna zmierzać do ograniczenia popytu na indywidualną komunikację. Polityka parkingowa powinna dążyć do:
- określenia wskaźników parkowania,
- określenia zasad kształtowania przestrzennego na parkingach,
- uporządkowania parkowania w liniach rozgraniczających ulic,
- ograniczenia możliwości parkowania poza wyznaczonymi miejscami,
- porządkowania parkowania w terenach usługowych oraz zabudowy wielorodzinnej,
- uzupełniania i zachowania w miarę możliwości istniejącej zieleni na terenach przeznaczonych pod lokalizację nowych miejsc postojowych.

Miejsca parkingowe należy lokalizować w terenie inwestycyjnym. Dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych poza terenem inwestycji w zabytkowej części miasta, gdzie istniejące zainwestowanie uniemożliwia zlokalizowanie miejsc postojowych. Miejsca postojowe należy bilansować w drogach jednokierunkowych umożliwiających bezpieczny ruch pojazdów oraz w drogach, gdzie wyznaczono miejsca postojowe.

Określone wskaźniki parkingowe dotyczą inwestycji nowo powstających, w przypadku przebudowy istniejących obiektów oraz przy zmianie sposobu użytkowania obiektów budowlanych należy zbilansować zarówno istniejące jak i projektowane obiekty na danym terenie. Polityka parkingowa ma charakter ogólnych wytycznych, w planach miejscowych mogą być ustalone inne

wskaźniki parkingowe jedynie w przypadku istniejącego zainwestowania terenów. Ustalone wskaźniki nie obowiązują dla terenów parkingów niezwiązanych z żadną inwestycją.

Tabela 9. Wskaźniki parkingowe

| **Obiekty** | **Minimalne wskaźniki parkingowe** | **Wskaźniki miejsc postojowych dla rowerów** | **Wskaźniki miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych** |
|---|---|---|---|
| **budynki mieszkalne** | | | |
| budynki mieszkalne wielorodzinne | 1,5/1 mieszkanie z czego min. 10 miejsc ogólnodostępnych | 1 pomieszczenie na wózki i rowery na 10 mieszkań | 10% miejsc postojowych, z czego 10% jako miejsca postojowe ogólnodostępne |
| budynki mieszkalne jednorodzinne | 1/1 wydzielony lokal mieszkalny, 1/1 wydzielony lokal użytkowy | nie określa się | |
| **budynki zamieszkania zbiorowego** | | | |
| internaty, hotele pracownicze | 1/10 łóżek, nie mniej niż 2 | 5/10 łóżek, nie mniej niż 2 | 10% miejsc postojowych |
| hotele | 1/2 pokoje, 1/30 pokoi – miejsce dla autokaru | nie określa się | 10% miejsc postojowych |
| motele, pensjonaty, domy wypoczynkowe | 1/3 pokoje 1/30 pokoi – miejsce dla autokaru | nie określa się | 10% miejsc postojowych |
| schroniska młodzieżowe, hostele, domy wycieczkowe itp. | 1/30 łóżek, nie mniej niż 2, 1/60 łóżek – miejsce dla autokaru | 1/5 łóżek | 10% miejsc postojowych |
| **budynki użyteczności publicznej** | | | |
| obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 $m^2$ | 3/100 $m^2$ powierzchni sprzedaży | 1/200 $m^2$ powierzchni sprzedaży, nie mniej niż 2 | 10% miejsc postojowych |
| obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 $m^2$ | 2/100 $m^2$ powierzchni sprzedaży | 1/50 $m^2$ powierzchni sprzedaży, nie mniej niż 2 | 10% miejsc postojowych |
| hale targowe | 2/50$m^2$ powierzchni terenu bez wliczania powierzchni parkingu | 1/50 $m^2$ powierzchni sprzedaży, nie mniej niż 2 | 10% miejsc postojowych |
| targowiska | 3/50 $m^2$ powierzchni terenu bez wliczania powierzchni parkingu | 1/50 $m^2$ powierzchni sprzedaży, nie mniej niż 2 | 10% miejsc postojowych |
| instytucje finansowe, biura, urzędy | 4/100 $m^2$ powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 | 1/100 $m^2$ powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 | 10% miejsc postojowych |
| banki, poczty | 3/100 $m^2$ powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 | 1/100 $m^2$ powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 | 10% miejsc postojowych |
| usługi drobne o powierzchni użytkowej do 30 $m^2$ | 1 | nie określa się | 10% miejsc postojowych |
| warsztaty samochodowe | 1/1 stanowisko obsługi | nie określa się | 10% miejsc postojowych |
| obiekty oświatowe, | 20 miejsc na 100 zatrudnionych | 5/1 salę lekcyjną, tylko dla gimnazjum i liceum | 10% miejsc postojowych |
| szpitale | 20/100 osób zatrudnionych, 1/10 łóżek | nie określa się | 10% miejsc postojowych |
| przychodnie lekarskie | 1,5/1 gabinet, nie mniej niż 2 | 1/1 gabinet | 10% miejsc postojowych |

| Obiekty | Minimalne wskaźniki parkingowe | Wskaźniki miejsc postojowych dla rowerów | Wskaźniki miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych |
|---|---|---|---|
| gastronomia | 1,5/8 miejsc konsumpcyjnych | nie określa się | 10% miejsc postojowych |
| obiekty sportowe | 6/100 widzów, 4/1000 widzów miejsce dla autokarów | nie określa się | 10% miejsc postojowych |
| obiekty kultu religijnego | 3/100 wiernych | 10/100 wiernych | 10% miejsc postojowych |
| **budynki produkcyjne, składy, magazyny** | | | |
| hurtownie, magazyny | 2/5 zatrudnionych, 1/5 klientów nie mniej niż 2 | 1/10 zatrudnionych | 10% miejsc postojowych |
| zakłady produkcyjne | 2/5 zatrudnionych, nie mniej niż 2 | 1/10 zatrudnionych | 10% miejsc postojowych |
| **inne** | | | |
| cmentarze | 15/10000 $m^2$ powierzchni | nie określa się | 10% miejsc postojowych |
| ogrody działkowe | 20/100 działek | nie określa się | 10% miejsc postojowych |

Dopuszcza się urządzanie parkingów ogólnodostępnych w obrębie linii rozgraniczających ulic – przy zachowaniu wymaganych parametrów technicznych ulic. Pożądane jest uporządkowanie systemu parkowania w rejonach koncentracji potrzeb parkingowych (dworzec, szkoły, obiekty handlowe, obiekty sportowe, obiekty użyteczności publicznej itp.) oraz zapewnienie urządzeń do parkowania rowerów przy celach podróży. Postuluje się, aby w uzasadnionych przypadkach w celu ograniczenia ruchu kołowego, określać maksymalną ilość miejsc postojowych, szczególnie w obszarach o walorach krajobrazowych.

## XXII. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

### XVIII.1. Zaopatrzenie w wodę

Dostęp do sieci wodociągowej jest jednym z elementów decydujących o dobrych warunkach życia mieszkańców. Realizacja pełnego zakresu usług powinna być zapewniona przez: budowę nowej i modernizację istniejącej sieci wodociągowej, prawidłową eksploatację sieci i urządzeń wodociągowych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, racjonalne zarządzanie systemem wodociągowym.

Dostawę wody dla miasta zapewnia istniejąca stacja uzdatniania wody zlokalizowana przy ul. Wodociągowej. Wyposażenie w sieć wodociągową nowo urbanizowanych terenów miasta będzie wymagać modernizacji istniejącej stacji uzdatniania wody i prowadzenia nowych ciągów magistralnych oraz uzbrojenia w sieć rozdzielczą. Należy dążyć do całkowitego uzbrojenia w wodociąg obszarów zurbanizowanych, z jednoczesnym zachowaniem parametrów dostarczanej wody pod względem właściwości fizyko-chemicznych, bakteriologicznych i organoleptycznych na wymaganym poziomie. W uzasadnionych przypadkach, przy braku technicznej i ekonomicznej możliwości realizacji przyłącza wodociągowego, dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych, do czasu objęcia terenu siecią wodociągową.

Przy analizie zapotrzebowania na wodę należy rozgraniczyć zużycie wody w różnych sektorach. Występuje różne zapotrzebowanie wody dla mieszkalnictwa jednorodzinnego, wielorodzinnego, przemysłu, usług, a także zużycie wody na utrzymanie zieleni, mycie ulic. Należy również brać pod uwagę zużycie wody na potrzeby własne wodociągu oraz jej utratę w wyniku nieszczelności sieci. Wraz z rozwojem zabudowy, zagospodarowaniem nowych terenów inwestycyjnych i rozwojem sieci wodociągowej, równolegle należy rozbudowywać sieć kanalizacyjną.

### XVIII.2. Odprowadzanie ścieków i wód opadowych

Oczyszczanie ścieków jest wymogiem koniecznym dla ochrony środowiska, w szczególności wód głębinowych, powierzchniowych i gleb. Obszar miasta Brzeziny położony jest w obrębie Głównych Zbiorników Wód Podziemnych i obszarze najwyższej ochrony wód podziemnych (ONO), gdzie ochrona wód jest szczególnie ważna i wymagana. Sieć kanalizacyjna podobnie jak wodociągowa wymaga stałej rozbudowy i modernizacji. Poprawa sytuacji w zakresie jakości wód powierzchniowych i podziemnych wymaga wyposażenia w kanalizację sanitarną wszystkich zespołów zabudowy wyposażonych w wodociągi oraz modernizacji istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej przy ul. Waryńskiego. Z uwagi na warunki terenowe oraz istniejące zainwestowanie, niektóre rejony miasta należy skanalizować systemem kanalizacji ciśnieniowej.

Wskazana jest rozbudowa sieci rozdzielczej, która ograniczy odprowadzenie wód opadowych do sieci sanitarnej. Zagospodarowanie wód deszczowych jest problemem wymagającym szczególnej analizy. Odpływy wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych przeznaczonych pod usługi i produkcję, terenów utwardzonych ulic i placów powinien być realizowany grawitacyjnie za pośrednictwem zarówno kanałów krytych jak i rowów otwartych. Konieczne jest oczyszczanie lub podczyszczanie wód deszczowych przed odprowadzeniem ich do wód powierzchniowych. Odpływ ścieków deszczowych z pozostałych terenów możliwy jest wyłącznie na własną nieruchomość, z wykorzystaniem naturalnej retencji gruntu, docelowo do kanalizacji deszczowej.

Poza zasięgiem kanalizacji zbiorczej, jako tereny indywidualnego unieszkodliwiania i odprowadzania ścieków pozostać mogą pojedyncze enklawy zabudowy rozproszonej. W tych terenach dopuszcza się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków oraz szczelnych zbiorników wybieralnych, pod warunkiem zapewnienia wywozu ścieków do wysokosprawnej oczyszczalni komunalnej.

### XVIII.3. Gospodarka odpadami

Przyjmuje się w studium, że system zbierania i gromadzenia odpadów komunalnych w mieście Brzeziny będzie oparty na rozbudowie systemu selektywnej zbiórki odpadów, podlegających procesowi odzysku. Działania w zakresie gospodarki odpadami obejmować powinny organizację, nadzór i kontrolę nad systemem selektywnej zbiórki odpadów, w tym zapewnienie dostatecznej ilości pojemników służących do zbierania odpadów komunalnych. Odpady organiczne z ogrodów oraz terenów zieleni miejskiej powinny być przekazywane do wyznaczonej kompostowni.

Zakłada się, że gospodarka odpadami będzie zorganizowana w oparciu o wywóz odpadów przez wyspecjalizowane jednostki na składowisko odpadów komunalnych w Brzezinach. Należy wprowadzić selektywną zbiórkę odpadów nadających się do powtórnego wykorzystania, z wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych ze strumienia odpadów komunalnych. Niezbędna jest modernizacja istniejącego składowiska odpadów zlokalizowanego przy ul. Łódzkiej, zakładająca

budowę m.in. instalacji do segregacji, odzysku i unieszkodliwiana odpadów (w tym sortowni odpadów komunalnych i kompostowni). W zakresie gospodarki odpadami przyjmuje się następujące zasady:

- zapobieganie i minimalizacja powstawania odpadów,
- poddanie odzyskowi odpadów, których powstawania w danych warunkach techniczno – ekonomicznych nie da się uniknąć,
- unieszkodliwianie odpadów,
- bezpieczne dla zdrowia ludzkiego i środowiska składowanie odpadów, których nie da się z uwagi na warunki techniczno – ekonomiczne poddać odzyskowi lub unieszkodliwić,
- wyeliminowanie praktyki nielegalnego składowania odpadów.

### XVIII.4. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Na terenie miasta Brzeziny zlokalizowana jest przesyłowa linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 400 kV relacji Rogowiec – Mościska, Rogowiec – Płock. Zaopatrzenie mieszkańców miasta Brzeziny w energię elektryczną odbywa się poprzez układ sieci średniego napięcia powiązany ze stacją energetyczną 110/15 kV Koluszki. Ten układ zasilania pozostaje nadal w eksploatacji, z możliwością remontu, modernizacji i rozbudowy. Zgodnie z koncepcją rozbudowy układu elektroenergetycznego najwyższych napięć wybudowana została również napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV oraz stacja energetyczna 110/15 kV Brzeziny. Dla linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia obowiązują pasy technologiczne, które wynoszą:

- dla linii 400 kV – 80 m (po 40 m w obie strony od osi linii),
- dla linii 110 kV – 36 m (po 18 m w obie strony od osi linii).

Tereny pod liniami elektroenergetycznymi i w ich pasach technologicznych należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę istniejących linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Niezależnie od powyższych inwestycji sukcesywnie podejmowane będą działania zmierzające do poprawy istniejącego stanu zaopatrzenia w energię elektryczną odbiorców na terenie miasta. Zakłada się następujące kierunki rozwoju w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- zapewnienie niezawodności dostawy energii elektrycznej,
- zapewnienie właściwych parametrów jakościowych dostarczanej energii,
- rozbudowa i modernizacja istniejących linii średniego i niskiego napięcia oraz urządzeń elektroenergetycznych,
- budowa nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV,
- wskazane zastępowanie linii napowietrznych liniami kablowymi.

W zakresie alternatywnych źródeł energii zakłada się przede wszystkim pozyskiwanie energii słonecznej poprzez instalację kolektorów słonecznych oraz ogniw fotowoltaicznych. W północno-wschodniej części miasta Brzeziny oraz w rejonie stacji energetycznej 110/15 kV Brzeziny wyznacza się obszar, oznaczony na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) symbolem graficznym, na którym istnieje możliwość zlokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – ogniw fotowoltaicznych. Na terenie miasta Brzeziny zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

### XVIII.5. Zaopatrzenie w gaz

Miasto w chwili obecnej nie jest zasilane w gaz przewodowy. Mając na uwadze wysokie walory gazu ziemnego jako czynnika energetycznego umożliwiającego realizację polityki proekologicznej i podnoszenia standardu życia ludności, należy dążyć do gazyfikacji przewodowej miasta Brzeziny.

Przewidywane jest zasilanie gazociągiem wysokiego ciśnienia DN 200 z kierunku Koluszek lub z kierunku Strykowa oraz budowa na terenie miasta stacji redukcyjnej gazu. Projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia z kierunku Koluszek (wskazany w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego) został wprowadzony na rysunek studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego), dopuszcza się zmianę jego przebiegu na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Trasa przebiegu projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia z kierunku Strykowa nie została określona, dopuszcza się jej wytyczenie na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wokół przewodów gazowych wysokiego ciśnienia obowiązują strefy ochronne, które wynoszą dla gazociągu DN 200 – 6 m licząc od osi przewodu w obie strony. Dla sieci gazowej średniego ciśnienia obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych.

Indywidualnym sposobem na zaopatrzenie w gaz będzie w dalszym ciągu dystrybucja gazu płynnego. Zwiększała będzie się liczba mieszkańców posiadająca indywidualne zbiorniki z gazem na potrzeby wykorzystania w gospodarstwach domowych

### XVIII.6. Ciepłownictwo

W zakresie zaspokojenia potrzeb ciepłowniczych w budynkach jednorodzinnych wykorzystywane są indywidualne systemy ogrzewania ze znaczną przewagą paliwa stałego (węgiel, miał, koks, drewno, ojej opałowy). Ponadto funkcjonują lokalne systemy grzewcze z kotłowni, które zaopatrują w ciepło obiekty użyteczności publicznej, budynki wielorodzinne i obiekty przemysłowo – usługowe. Niewielki obszar miasta zasilany jest z ciepłowni miejskiej zlokalizowanej przy ul. Modrzewskiego. Niezbędna jest rozbudowa miejskiej sieci ciepłowniczej i objęcie nią większej części miasta oraz modernizacja istniejącej sieci. W przypadku realizacji planowanej budowy sieci gazowej wysokiego ciśnienia ze Strykowa, po jej doprowadzeniu do ciepłowni miejskiej możliwe będzie wykorzystanie gazu do ogrzewania budynków podłączonych do miejskiej sieci ciepłowniczej.

Zakłada się następujące kierunki rozwoju w zakresie ciepłownictwa:

- rozwinięcie scentralizowanego systemu ciepłowniczego wraz z modernizacją istniejącej ciepłowni miejskiej oraz sieci ciepłowniczej,
- zapewnienie dostępu do gazu ziemnego przewodowego, w celu zwiększenia jego wykorzystania dla zaopatrzenia w ciepło,
- zalecana przebudowa kotłowni opalanych paliwem stałym na kotłownie wykorzystujące paliwa gazowe, energię elektryczną, olej opałowy, inne niskoemisyjne paliwa lub odnawialne źródła energii,
- modernizacja poszczególnych systemów zaopatrzenia w ciepło poprzez zastosowanie nowoczesnych urządzeń pozwalających na poprawę komfortu użytkowania,
- redukcja emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego poprzez wdrażanie nowych technologii w zakresie spalania paliw oraz stosowania paliw ekologicznych,
- podjęcie przedsięwzięć racjonalizujących użycie ciepła przez odbiorców.

### XVIII.7. Telekomunikacja

W rozwoju systemu komunikacji niezbędna jest poprawa niezawodności, jakości i prędkości transmisji. Rozwijająca się sieć telekomunikacyjna, poza wykorzystaniem przyłączy do prowadzenia rozmów, musi również umożliwiać korzystanie z nowoczesnych usług telekomunikacyjnych. Konieczna jest dalsza rozbudowa i modernizacja sieci telekomunikacyjnej oraz zapewnienie mieszkańcom miasta dostępu do szerokopasmowego Internetu. Istniejącą sieć teletechniczną w miejscach kolizji z projektowanym układem komunikacyjnym oraz infrastrukturą techniczną należy przebudować zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Rozwój systemu telekomunikacyjnego powinien odbywać się stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie.

Utrzymuje się istniejące urządzenia i sieci teletechniczne z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w zależności od potrzeb oraz przewiduje się dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej, jak i wykorzystując nowe technologie. Postuluje się rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej i objęcie całego miasta zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych w zakresie usług i sieci telekomunikacyjnych. Ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w mieście Brzeziny. Zakłada się następujące kierunki rozwoju w zakresie telekomunikacji:

- wspieranie realizacji nowoczesnych sieci telekomunikacyjnych,
- wspieranie rozwoju infrastruktury społeczeństwa informacyjnego,
- zapewnienie dostępu do Internetu w miejscach publicznych m.in. biblioteki, domy kultury,
- lokalizacja masztów antenowych telefonii komórkowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

## XXIII. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Określa się, że inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, służące zaspokojeniu potrzeb przede wszystkim mieszkańców miasta Brzeziny, mogą być lokalizowane na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji lokalizacyjnych, podejmowanych zgodnie z procedurą określoną w aktualnych przepisach prawa, w tym w formie:

- obiektów usług publicznych,
- urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej zgodnie z przyjętym programami budowy tych urządzeń,
- terenów usług sportu i rekreacji,
- cmentarzy,
- opieki nad zabytkami,
- innych celów publicznych określonych w przepisach odrębnych.

Określenie docelowej i zamkniętej listy inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym dla nieokreślonego okresu funkcjonowania studium jest niemożliwe. Uznaje się, że lista takich inwestycji powinna być określana na czas kadencji samorządu gminy z uwzględnieniem występujących potrzeb, realnych możliwości finansowych ich wykonania, stopnia przygotowania warunków lokalizacyjnych.

## XXIV. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i związane z nimi obszary wynikają z jednej strony z przyjętych programów rządowych, wojewódzkich, a z drugiej propozycji samorządu lokalnego wyrażonych w dokumentach określających i kształtujących politykę rozwoju gminy.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego określa zadania ponadlokalne, które realizują cele publiczne. Poniżej wymieniono zadania, które dotyczą bezpośrednio miasta Brzeziny:

- przełożenie drogi krajowej nr 72 na odcinku autostrada A1 – Brzeziny (tzw. obwodnica Brzezin),
- rozbudowa wraz z realizacją obwodnic w ciągu dróg wojewódzkich nr 704, 708, 715,
- budowa gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Koluszki – Brzeziny wraz ze stacją redukcyjno-pomiarową I-ego stopnia w Brzezinach,
- budowa linii elektroenergetycznej 110 kV oraz stacji elektroenergetycznej 110/15 kV w Brzezinach,
- objęcie ochroną w formie parku kulturowego archeologicznej Osady Krakówek w Brzezinach.

## XXV. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

Do obszarów przestrzeni publicznej zaliczamy powszechnie dostępne miejsca związane z użytkowaniem publicznym, wydarzeniami historycznymi, kulturowymi lub tradycją, wraz z elementami tworzącymi obudowę tych przestrzeni, a także powszechnie dostępne obszary o szczególnych walorach krajobrazowych, kulturowych, przyrodniczych.

Na obszarze miasta Brzeziny do obszarów przestrzeni publicznej zaliczono:

- rynek staromiejski – pl. Jana Pawła II – ogólnodostępna przestrzeń reprezentacyjna, eksponowana w krajobrazie, położona w strefie ochrony konserwatorskiej, wymagająca specjalnego opracowania posadzki, urządzenia ciągów pieszych, pieszo-jezdnych i rowerowych, wprowadzenia nasadzeń zieleni urządzonej, wyposażenia w oświetlenie i obiekty małej architektury, zmian w architekturze otaczającej zabudowy,
- teren dworca autobusowego – ogólnodostępna przestrzeń reprezentacyjna, tworząca oś kompozycyjną wraz z kościołem św. Anny, eksponowana w krajobrazie, położona w strefie ochrony konserwatorskiej, wymagająca zmiany organizacji ruchu, specjalnego opracowania posadzki, urządzenia ciągów pieszych, pieszo-jezdnych i rowerowych, wprowadzenia nasadzeń zieleni urządzonej, wyposażenia w oświetlenie i obiekty małej architektury,
- targowisko miejskie – przestrzeń reprezentacyjna o funkcji handlowo-targowej, eksponowana w krajobrazie, wymagająca urządzenia ciągów pieszych, pieszo-jezdnych i rowerowych, wyposażenia w oświetlenie, obiekty małej architektury, obiekty do parkowania, modernizacji istniejących budynków handlowych oraz uporządkowania zabudowy targowej – pawilonów i straganów.

Na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) wyodrębniono również reprezentacyjne ciągi piesze, wymagające urządzenia, wyposażenia w oświetlenie i obiekty małej architektury:

- wzdłuż ul. Kościuszki – łączący teren parku miejskiego oraz kościoła pw. Podwyższenia Świętego Krzyża z rynkiem staromiejskim,
- wzdłuż ul. Traugutta i ul. Lasockich, łączący rynek staromiejski z targowiskiem miejskim,
- wzdłuż ul. Joselewicza oraz rzeki Mrożycy, łączący rynek staromiejski, proponowany archeologiczny park kulturowy Osada Krakówek ze stanowiskami archeologicznymi w północnej części miasta i terenami leśnymi, położonymi w otulinie i Parku Krajobrazowym Wzniesień Łódzkich,
- wzdłuż ul. Konstytucji 3-go Maja i ul. Bohaterów Warszawy – promenada piesza w osiedlu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej łącząca targowisko miejskie z terenami usług społecznych (m.in. z zakresu administracji publicznej i oświaty).

## XXVI. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. ustalają obowiązek określenia w studium obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Są to:

- obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości,
- obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 $m^2$,
- obszary przestrzeni publicznej.

W studium nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości oraz obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 $m^2$ (zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 $m^2$).

Miasto Brzeziny posiada obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, obejmujące cały obszar miasta w jego granicach administracyjnych. Dla obszarów przestrzeni publicznej wymienionych w rozdziale XXV wymagane może być sporządzenie zmian obowiązującego planu miejscowego.

## XXVII. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Miasto Brzeziny posiada obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, obejmujące cały obszar miasta w jego granicach administracyjnych. Tereny, dla których zamierza się sporządzić zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obejmują m.in.:

- tereny oznaczone na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego), jako obszary wskazane do sporządzenia zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obejmujące nowy teren inwestycyjny przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o charakterze rezydencjonalnym i zabudowę zagrodową w północno-zachodniej części miasta, oraz dwa tereny inwestycyjne w południowo-wschodniej części miasta przeznaczone pod zabudowę produkcyjną, usługową oraz mieszkaniową jednorodzinną;
- nowe tereny inwestycyjne w odniesieniu do obowiązujących w gminie dokumentów planistycznych, które powinny zostać objęte zmianami w większych kompleksach, w granicach obejmujących również drogi niezbędne do zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej.

Powyższe tereny mogą nie wyczerpywać w pełni potrzeb w zakresie konieczności zmiany obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta. Stąd w razie wystąpienia rzeczywistych potrzeb realizacyjnych musi być przeprowadzona ocena zasadności przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla danego terenu i podjęta odpowiednia uchwała przez Radę Miasta Brzeziny.

Granice i zasięgi obszarów objętych zmianami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinny zostać opracowane w oparciu o analizę powiązań funkcjonalnych i strukturalnych, infrastrukturalnych i komunikacyjnych oraz uwarunkowań ekofizjograficznych i powiązań przyrodniczych.

W związku z niewielkim ruchem budowlanym w mieście w ostatnich latach wskazane jest opracowywanie zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w etapach, realizowane w zależności od bieżących potrzeb. W pierwszej kolejności powinny być opracowane zmiany w terenach przylegających do obszarów już zainwestowanych, gdzie istniejąca infrastruktura komunikacyjna i techniczna umożliwia wprowadzenie zagospodarowania zgodnego ze studium. Elementem kształtowania polityki przestrzennej miasta powinno być w przypadku podjęcia opracowania zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przeciwstawienie się tendencjom dalszego rozpraszania zabudowy i oczekiwaniom przeznaczania na cele budowlane dowolnie wskazanych terenów, położonych w oddaleniu od istniejącej zabudowy lub w terenach o silnej ekspozycji krajobrazowej.

## XXVIII. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWILANYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW

Wyznacza się obszar, na którym istnieje możliwość zlokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – ogniw fotowoltaicznych, oznaczony na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) symbolem graficznym. Wyznaczony obszar obejmuje swoim zasięgiem tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług zlokalizowane w północno-wschodniej części miasta Brzeziny oraz w rejonie stacji energetycznej 110/15 kV Brzeziny.

Zasięg stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wyznaczonych od instalacji ogniw fotowoltaicznych, musi zmieścić się w granicach oznaczonego na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) obszaru, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – ogniwa fotowoltaiczne. Ostateczne przesądzenie o możliwości lokalizacji instalacji ogniw fotowoltaicznych zostanie dokonane na późniejszym etapie, jednak ich rozmieszczenie nie może powodować poszerzenia zasięgu stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu poza granice wyznaczonego obszaru.

Elektrownie fotowoltaiczne są bezobsługowe, nie wymagają budowy zaplecza socjalnego, ani infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, nie są źródłem hałasu i zanieczyszczeń emitowanych do środowiska, nie oddziałują negatywnie ludzi i zwierzęta. Lokalizacja instalacji ogniw fotowoltaicznych musi być zgodna z przepisami odrębnymi. W granicach ww. obszarów dopuszcza się również lokalizację urządzeń i obiektów towarzyszących elektrowni fotowoltaicznej.

Na terenie miasta Brzeziny zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

## XXIX. OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

Zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych grunty rolne położone w granicach administracyjnych miast, przeznaczane na cele nierolnicze i nieleśne, nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia.

Zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagającego zgody, dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Na obszarze miasta Brzeziny wskazano obszary, wymagające zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, zgodnie z oznaczeniem na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego).

## XXX. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Ustala się zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej dla terenów użytków rolnych oraz lasów i gruntów leśnych, zgodnie z wytycznymi określonymi w rozdziale XV Kierunki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego oraz zgodnie z poniższymi zasadami.

W zakresie obszarów rolnych wskazuje się następujące zasady:

- wyznaczenie obszarów przeznaczonych pod produkcję rolniczą;
- ochrona przed zabudową terenów otwartych, mających istotne znaczenie przyrodnicze i krajobrazowe w systemie przyrodniczym miasta, poprzez niedopuszczenie do rozpraszania zabudowy;
- grunty rolne mogą być zalesiane pod warunkiem, iż nie będzie to negatywnie wpływało na stosunki wodne.

W celu kształtowania systemu przyrodniczego miasta opartego na najcenniejszych elementach o wartości przyrodniczej, w zakresie obszarów leśnych wskazuje się następujące zasady:

- dążenie do tworzenia ciągłości ekosystemów leśnych;
- wzbogacanie struktury drzewostanów zgodnie z siedliskiem;
- w przypadku konieczności zmiany przeznaczenia części zwartego kompleksu leśnego na cele nieleśne (dla realizacji dróg lub urządzeń infrastruktury technicznej) postuluje się przyjmowanie rozwiązań projektowych jak najmniej ingerujących w kompleksy leśne i ich najcenniejsze elementy;
- możliwość wykorzystania terenów leśnych na cele rekreacyjne, poprzez wytyczanie ścieżek rowerowych i pieszych, wyznaczanie miejsc piknikowych.

## XXXI. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Na obszarze miasta Brzeziny nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych.

Zgodnie z danymi Ośrodka Koordynacyjno-Informacyjnego Ochrony Przeciwpowodziowej w Warszawie (OKI RZGW) dla rzeki Mrożycy nie ma opracowanego studium ochrony przeciwpowodziowej, a także rzeka ta nie jest wskazana na mapach Wstępnej Oceny Ryzyka Powodziowego (WORP), jako rzeka dla której istnieje obowiązek wykonania mapy zagrożenia

powodziowego i mapy ryzyka powodziowego zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego.

Zgodnie z danymi Starostwa Powiatowego w Brzezinach na terenie miasta Brzeziny nie zarejestrowano obszarów osuwiskowych i zagrożonych ruchami masowymi. Również na Przeglądowej mapie osuwisk i obszarów predysponowanych do wystąpienia ruchów masowych w województwie łódzkim, opracowywanej przez Państwowy Instytut Geologiczny, na terenie miasta Brzeziny nie wyróżniono obszarów zagrożonych niniejszym zjawiskiem.

## XXXII. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

W granicach administracyjnych miasta Brzeziny w północnej i zachodniej części miasta występują tereny przeznaczone pod eksploatację kopalin. Na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) powyższe tereny zostały oznaczone symbolem PG oraz PG1 jako tereny powierzchniowej eksploatacji kopalin. Eksploatacja złóż kopalin może być realizowana przez inwestora, który posiada koncesję na ich wydobycie i zgodnie z warunkami i w terminie określonym w tej koncesji. Nie ustala się filaru ochronnego w złożu kopaliny dla ww. obszarów górniczych.

Teren zakładu górniczego należy odpowiednio zabezpieczyć i w widoczny sposób oznaczyć przez umieszczenie tablic informacyjnych i ostrzegawczych. Ruch zakładu górniczego winien być prowadzony zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przy zapewnieniu:

- bezpieczeństwa powszechnego,
- bezpieczeństwa pożarowego,
- prawidłowej i racjonalnej gospodarki złożem,
- ochrony środowiska,
- zapobiegania szkodom.

## XXXIII. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH

Na obszarze miasta Brzeziny nie występują pomniki zagłady.

## XXXIV. OBSZARY WYMAGAJCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

Na obszarze miasta nie wyznaczono obszarów wymagających przekształceń.

Do obszarów wymagających rehabilitacji zaliczono obszar centrum miasta – teren zabudowy śródmiejskiej, objęty historycznym miejskim układem przestrzennym oraz dolinę rzeki Mrożycy (od ul. Waryńskiego do północnej granicy miasta), oznaczone symbolem graficznym na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego). Historyczne centrum miasta wymaga zmiany sposobu zagospodarowania dla przywrócenia prawidłowego funkcjonowania obszaru i podniesienia jakości życia jego mieszkańców, m.in. poprzez poprawę stanu technicznego i podniesienie standardu zabudowy, podniesienie standardu ładu przestrzennego i poziomu estetyki, wprowadzenie funkcji usługowych, tworzących miejsca pracy, poprawę warunków zamieszkania, wzbogacenie terenów zielenią urządzoną. Rehabilitacji wymaga również dolina rzeki Mrożycy, gdzie niezbędne jest uporządkowanie terenu, poprawa jego estetyki, zagospodarowanie ciągów pieszych i pieszo-rowerowych, pełniących funkcję obszarów reprezentacyjnych i wykreowanie przestrzeni publicznej,

co doprowadzi do podniesienia atrakcyjności tej części miasta i przyczyni się do rozwoju funkcji turystycznej.

Rekultywacją powinny zostać objęte tereny zdegradowane i przekształcone przez działalność człowieka. Do obszarów wymagających rekultywacji w mieście Brzeziny zaliczono tereny powierzchniowej eksploatacji kopalin oraz tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie składowania odpadów, oznaczone symbolem graficznym na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego). Decyzje administracyjne dotyczące terenów wskazanych do rekultywacji wydawane są na podstawie przepisów odrębnych. Prawidłowo przeprowadzona rekultywacja, polegająca na przywróceniu wartości użytkowych i przyrodniczych terenom zdegradowanym pozwala na wykorzystanie wartości użytkowych terenu. Tereny poeksploatacyjne należy rekultywować zgodnie z kierunkiem i w terminie określonym w decyzjach administracyjnych. Rekultywacja gruntów i zagospodarowanie terenów po działalności górniczej winny być prowadzone zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych. Niezagospodarowane tereny po dawnej eksploatacji, w tym tzw. „dzikie" wyrobiska poeksploatacyjne, należy zlikwidować i usunąć zgromadzone w nich odpady.

## XXXV. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Na obszarze miasta Brzeziny nie występują tereny zamknięte.

## XXXVI. ZABEZPIECZENIE WARUNKÓW OBRONNOŚCI I OBRONY CYWILNEJ

W studium uznaje się:

- możliwość wykorzystania istniejących terenów zieleni (parków, boisk sportowych, placów) w sytuacjach szczególnych na cele obronności;
- maksymalne ograniczenie zabudowy obszarów przyległych do Mrożycy i innych cieków z uwzględnieniem dojazdów do ich brzegów pojazdów mechanicznych w sytuacji szczególnej;
- za niezbędne, by w ramach istniejącej i realizowanej sieci wodociągowej zapewnione były hydranty naziemne oraz zabezpieczona niezbędna łączność z możliwością wykorzystania tych elementów w sytuacji szczególnej i dla celów przeciwpożarowych.

Tereny wolne od zabudowy, a oznaczone na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) jako tereny rolnicze mogą być wykorzystane na ewakuację mieszkańców i ewentualne doraźne budowle ochronne w przypadkach szczególnych zagrożeń.

## XXXVII. INTERPRETACJA ZAPISÓW STUDIUM

Treść tekstu i rysunku studium wyraża kierunki polityki przestrzennej miasta Brzeziny, nie jest jednak ścisłym przesądzeniem o granicach zainwestowania i użytkowania terenów.

W stosunku do tekstu i rysunku studium przyjmuje się następującą interpretację:

1) w związku z ogólnością mapy topograficznej, na której sporządzono studium nie jest możliwe precyzyjne wyznaczenie granic terenów, dlatego mogą występować niewielkie przesunięcia w stosunku do granicy działki ewidencyjnej i faktycznej lokalizacji zagospodarowania; ostateczne ustalenie granic terenów powinno być dokonywane w miejscowych planach

zagospodarowania przestrzennego, co umożliwi dokładne zlokalizowanie granicy terenu inwestycyjnego w odniesieniu do granicy działki inwestycyjnej;

2) w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w szczególności dopuszcza się korekty przebiegu wyznaczonych linii rozgraniczających dróg publicznych, w zależności od zaistniałych uwarunkowań i potrzeb oraz możliwości technicznych wytyczania i budowy tych dróg;
3) układ komunikacyjny wskazany na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) ma przebieg orientacyjny i nie obejmuje w pełni lokalnego układu komunikacyjnego;
4) wskazane w studium przebiegi sieci infrastruktury technicznej są przebiegami orientacyjnymi i mogą ulec korektom na etapie planów miejscowych lub projektów technicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz ich strefy ochronne stanowią element informacyjny, dopuszcza się zmiany w uzasadnionych przypadkach, zgodnie z przepisami odrębnymi;
6) w studium przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania każdego z terenów, tzn., że określone na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) przeznaczenie terenu oznacza funkcję dominującą (a nie wyłączną) i może być uzupełnione innymi funkcjami, które jednak nie mogą być przeciwstawne funkcji dominującej i pogarszać warunków jej egzystencji;
7) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się, aby funkcja dopuszczona w danym terenie wyznaczonym w studium, nie będąca podstawowym kierunkiem przeznaczenia, stanowiła przeznaczenie podstawowe terenu wyznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
8) określenia: tereny zabudowy mieszkaniowej dotyczą dominujących rodzajów zabudowy, na terenach tych mogą być lokalizowane także i inne rodzaje budownictwa mieszkaniowego oraz lokalizacje nie przeciwstawne formie podstawowej, a w tym głównie usługi, zieleń oraz elementy infrastruktury społecznej;
9) uznaje się za istotne koordynowanie polityki przestrzennej w odniesieniu do graniczącej z miastem Brzeziny gminy wiejskiej Brzeziny, celem zapobiegania przeznaczania terenów na cele, które mogłyby wywrzeć negatywny wpływ na zlokalizowane funkcje w mieście Brzeziny;
10) podane powierzchnie działek zróżnicowanych form zabudowy jednorodzinnej są traktowane jako optymalne, z tym, że w konkretnych warunkach powierzchnie te i usytuowanie budynków muszą spełniać przede wszystkim ustalenia prawa odnoszące się do minimalnych odległości od granic sąsiadów, komunikacji, elementów uzbrojenia komunalnego;
11) podane parametry są wskazaniami i w uzasadnionych przypadkach, w oparciu o szczegółowe analizy terenowe sporządzone na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, mogą ulec zmianie.

## XXXVIII. WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Ustala się następujące wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

1) określenie proporcji przeznaczenia terenów, dla których studium wskazuje dwa lub więcej kierunków przeznaczenia;
2) określenie granic terenów wyłączonych spod zabudowy;

3) zachowanie istniejącej sieci ulic i dróg wpisujących się w naturalnie ukształtowaną konfigurację terenu;
4) dbałość o realizację wydzielonych terenów zieleni urządzonej w terenach zabudowy mieszkaniowej;
5) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
6) określenie zasad i zakazów w zakresie umieszczania szyldów i reklam;
7) obowiązek uwzględnienia przy określaniu linii zabudowy zlokalizowanej przy terenach leśnych, odległości zgodnych z przepisami odrębnymi, poprzez pozostawienie pasa wolnego od zabudowy przy granicy lasu;
8) użyte w niniejszej zmianie studium pojęcie „zabudowa" odnosi się jedynie do budynków;
9) lokalizacja obiektów o wysokości równej lub większej od 50 m. n. p. t., w tym m.in. wież, kominów, masztów, słupów itp., zgodnie z przepisami odrębnymi;
10) równoległa realizacja zabudowy z wyposażeniem terenów w infrastrukturę techniczną,
11) określenie linii rozgraniczających i zasad zagospodarowania terenów dla obiektów infrastruktury technicznej;
12) określenie zasad budowy sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg ze szczególnym uwzględnieniem możliwości równoczesnej budowy sieci infrastrukturalnych;
13) zasady budowy i przebudowy dróg z uwzględnieniem możliwości równoczesnej budowy i przebudowy infrastruktury technicznej;
14) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach zmianę klasy technicznej dróg wskazanych w niniejszej zmianie studium;
15) dopuszcza się korektę granic stref ochrony konserwatorskiej ujętych w niniejszej zmianie studium, na podstawie przeprowadzonych analiz i zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
16) dopuszcza się wyznaczenie innych granic archeologicznego parku kulturowego niż w granicach wpisu do rejestru zabytków stanowiska archeologicznego nr 30 – Osada Krakówek, np. jeżeli wynikać to będzie z prac badawczych i naukowych, istniejącego zagospodarowania terenu lub innych uwarunkowań;
17) dopuszcza się utrzymanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego funkcji innych niż określone w studium, jeżeli wynikają one ze stanu faktycznego, jednak należy dążyć do ograniczania i ostatecznego ich wykluczenia z sąsiedztwa terenów, dla których stanowią uciążliwość.

## XXXIX. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM

Rada Miasta Brzeziny zgodnie z podjętą uchwałą Nr XXI/49/2012 z dnia 28 maja 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny uznała potrzebę aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny, przyjętego uchwałą Nr XXVI/6/2012 Rady Miasta Brzeziny z dnia 30 stycznia 2001 r. Zmianą objęty został obszar miasta w jego granicach administracyjnych.

Zasadność zaktualizowania studium wynika z:

– ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. określającej szczegółowe wymagania dotyczące zarówno zapisu problematyki studium jak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;

- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- potrzeby posiadania przez Radę Miasta aktualnej wersji studium, służącej jako podstawa do opracowywania zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta lub jego fragmentów, nie naruszając aktualnej wersji studium, o czym mówi cytowana ustawa w art. 20.

Przyjęte w studium rozwiązania związane z gospodarowaniem przestrzenią posiadają przede wszystkim zadania wiążące się z:

- podporządkowaniem działalności w sferze aktywizacji i przekształceń społeczno – gospodarczych na terenie miasta, zachowaniu, wzmocnieniu wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- harmonizowaniem celów ochronnych, ekologicznych, społecznych i gospodarczych na zasadzie ekorozwoju, poprzez:
  - poprawę stanu i odporności środowiska przyrodniczego,
  - poprawę ładu przestrzennego na terenie miasta,
  - ochronę obiektów i zespołów zabytkowych,
- kompleksowym kształtowaniem prawnych i programowych podstaw rozwoju w zakresie:
  - gospodarki przestrzennej,
  - zadań długookresowych, dotyczących szczególnie infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego,
- lokalizacją potencjalnych inwestycji gospodarczych w terenach produkcyjnych i terenach usług,
- budownictwem mieszkaniowym a szczególnie terenami dla jego realizacji.

Przedstawione w treści studium uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego odnoszą się do wyżej wymienionych zadań między innymi poprzez:

- określenie miejsca miasta w systemie osadniczym kraju oraz jego związków z otoczeniem (poprzez układy przyrodnicze i kulturowe),
- systemu środowiska przyrodniczego i zasad jego ochrony oraz wykorzystania go jako waloru rozwojowego miasta,
- dziedzictwa kulturowego, zasad jego ochrony i wykorzystania go jako waloru rozwojowego miasta,
- kierunków zagospodarowania miasta, uwzględniających potrzeby lokalizacji zespołów działalności gospodarczej, zespołów mieszkaniowych, usługowych,
- zasad rozwiązywania problemów związanych z układem komunikacyjnym i infrastrukturą techniczną poprzez planowanie przestrzenne i zagospodarowanie przestrzeni.

Przyjęte w studium kierunki rozwoju wynikają bezpośrednio z istniejących uwarunkowań osadniczych, przyrodniczych, kulturowych, infrastrukturalnych, komunikacyjnych oraz ze wskazań i rozwiązań przyjętych w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego.

Stosunek do przedstawionych uprzednio uwarunkowań rozwoju, w tym odnoszących się bezpośrednio do kształtowania polityki przestrzennej znajduje swoje odzwierciedlenie w przyjętych w studium kierunkach zagospodarowania przestrzennego miasta oraz politykach odnoszących się do problematyki przyrodniczej, dziedzictwa kulturowego, komunikacyjnej, uzbrojenia komunalnego.

Misją rozwoju miasta jest: „Brzeziny – miasto zrównoważonego rozwoju społeczno – gospodarczego, wykorzystujące położenie w obszarze metropolitalnym Łodzi i w potencjalnym obszarze metropolitalnym Warszawa – Łódź, dla zaoferowania mieszkańcom wysokiego standardu środowiska zamieszkania, pracy, nauki, rekreacji i działalności gospodarczej, otaczające ochroną walory przyrodnicze i kulturowe, otwarte na współpracę z sąsiednimi miastami i gminami dla podnoszenia konkurencyjności obszaru w gospodarce rynkowej oraz tworzenia ładu przestrzennego w skali regionalnej i lokalnej”.