

**WÓJT GMINY BRZEZINY**

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY BRZEZINY**

**UWARUNKOWANIA I KIERUNKI  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.**

*/ ZMIANA – TEKST JEDNOLITY/*

**ZAŁĄCZNIK NR 1 DO  
UCHWAŁY NR 324/XXXIV/14  
RADY GMINY BRZEZINY  
Z DNIA 30 czerwca 2014 r.**

**OSTRÓW WIELKOPOLSKI/BRZEZINY 2000 ROK  
(2011 ROK - ZMIANA)  
(2013 ROK – ZMIANA)  
(2014 ROK – ZMIANA)**

**BIURO URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNE  
UL. BACZYŃSKIEGO 5 63-400 OSTRÓW WIELKOPOLSKI**

#### **ZESPÓŁ AUTORSKI:**

- generalny projektant: mgr inż. arch. Danuta Wysocka – Stachowiak
  - mgr Jadwiga Koryńska
  - mgr inż. Justyna Grzelak
    - mgr Tomasz Marszał
  - tech. Przemysław Matczak

#### **ZESPÓŁ AUTORSKI ZMIANY STUDIUM**

- mgr inż. arch. Maria Jastrzębska  
nr upr. 180/7; ZOIU: Z-100
  - mgr inż. Katarzyna Jastrzębska-Domagala  
ZOIU: Z-509
    - mgr Jadwiga Koryńska
    - tech. bud. Maria Boślak
- współpraca:
- Urząd Gminy Brzeziny

## SPIS TREŚCI

<b>I. ZMIANA STUDIUM.....</b>	<b>4</b>
<b>II. WSTĘP .....</b>	<b>5</b>
<b>III. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W ZAKRESIE OBJĘTYM ZMIANĄ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BRZEZINY .....</b>	<b>6</b>
1. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA, ZAGOSPODAROWANIA I UZBROJENIA TERENU .....	6
2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY .....	6
3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA, W TYM STANU ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO .....	6
4. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ .....	9
5. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WARUNKÓW I JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM ICH OCHRONY ZDROWIA .....	9
6. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA .....	9
7. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY .....	9
8. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU PRAWNEGO GRUNTÓW .....	9
9. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH .....	10
10. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH .....	10
11. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA UDOKUMENTOWANYCH ŻŁOŻ KOPALIN ORAZ ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH.....	10
12. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH .....	10
13. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	10
14. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZADAŃ SŁUŻĄCYCH REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH .....	11
15. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ .....	11
<b>IV. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY W ZAKRESIE OBJĘTYM ZMIANĄ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BRZEZINY .....</b>	<b>11</b>
1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW .....	11
2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY.....	11
3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO .....	13
4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....	14
5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ .....	14
6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM.....	16
7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM .....	16
8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH.....	16
9. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI.....	16
10. OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH, O KTÓRYCH MOWA W ART.10 UST. 2 PKT 8 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.....	16
11. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ .....	16
12. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	16
13. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIE LEŚNE.....	17
14. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ .....	17
15. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH .....	17
16. OBIEKTY I OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY.....	17
17. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ .....	17
18. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI I REKULTYWACJI .....	17
19. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH.....	17
20. INNE OBSZARY PROBLEMOWE, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE .....	17
21. UZASADNIENIE I SYNTENZA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BRZEZINY.....	18
<b>V. WYKAZ MATERIAŁÓW WEJŚCIOWYCH.....</b>	<b>19</b>

## I. ZMIANA STUDIUM

*Zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeziny w zakresie zmiany terenów przeznaczonych w dotychczas obowiązującym Studium głównie jako tereny rolnicze, sporządzono w oparciu o przepisy Ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz.647 ze zmianami) działając na podstawie uchwały Nr 211/XXII/13 Rady Gminy Brzeziny z dnia 20 lutego 2013 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeziny” dla części obszaru w miejscowości Przystajnia-Kolonia, Przystajnia, Moczalec.*

*Zgodnie z w/w uchwałą zakres opracowania obejmuje zmianę wymienioną na wstępie dla obszaru określonego orientacyjnie w załącznikach graficznych do niniejszej uchwały nr 1,2,3.*

*Zgodnie z art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zmianami) projekt zmiany Studium został zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną oraz przedłożony do zaopiniowania i uzgodnienia z odpowiednimi organami administracji samorządowej i rządowej oraz ościennymi gminami; wyłożony do publicznego wglądu oraz przeprowadzono publiczną dyskusję nad przedstawionym projektem zmiany Studium. Po przeprowadzeniu procedury zgodnie z w/w ustawą Rada Gminy Brzeziny podjęła uchwałę o zatwierdzeniu przedłożonej zmiany Studium.*

*Zgodnie z cytowaną na wstępie ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym efektem finalnym sporządzanej zmiany jest wersja jednolita rysunku studium oraz elaboratu tekstowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeziny.*

## II. WSTĘP

Polityka przestrzenna formułowana w „studium” odnosi się zarówno do dalekich, jak i bliskich horyzontów czasowych. Pokazuje drogę prowadzącą do celów osiągniętych w dalszej przyszłości, a na tym tle sposoby, środki i instrumenty możliwe do zastosowania w najbliższym czasie i cele realnie osiągalne w tym okresie.

Uchwalone „studium” nie ma określonego terminu ważności. Z charakteru jego ustaleń wynika, że raz sporządzone studium aktualizowane w miarę potrzeby w niezbędnym zakresie, funkcjonować powinno przez długi okres czasu.

Stabilność ustaleń „studium” jako podstawy sporządzania planów miejscowych jest jednym z podstawowych warunków osiągnięcia pozytywnych efektów w kształtowaniu ładu przestrzennego i ochronie środowiska.

Rozważania przeprowadzone w ramach „studium” nie mogą zastąpić opracowania szerszego, jakim jest „Program rozwoju lokalnego gminy”, w którym to programie powinno nastąpić sprecyzowanie szczegółowych zadań, a także określenie potrzebnych oraz realnie osiągalnych środków i sposobów realizacji tych zadań. Chociaż pewnych elementów strategii rozwoju gminy nie można w „studium” pominąć.

Podstawowa wersja „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeziny” uchwalona została uchwałą Nr 105/XVII/2000 Rady Gminy Brzeziny z dnia 14 sierpnia 2000 r. wraz z załącznikami:

- nr 1 – tekst studium,
- nr 2 – rysunek studium składający się z trzech plansz: NR 1. „Uwarunkowania rozwoju przestrzennego; NR 2. „Kierunki zagospodarowania i polityki przestrzennej”; NR 3. „Kierunki rozwoju rekreacji”

Podstawową wersję studium zmieniono uchwałą nr 115/XII/11 Rady Gminy Brzeziny z dnia 15 grudnia 2011 r. oraz uchwałą nr 271/XXIX/13 Rady Gminy Brzeziny z dnia 16 grudnia 2013 r.

Kolejna (3-cia) zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przedstawiona została w sposób graficzny na planszach pt. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeziny w skali 1:25000 - Uwarunkowania rozwoju przestrzennego” (plansza nr 1) – rysunek jednolity; „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeziny w skali 1:25000 – Kierunki zagospodarowania i polityki przestrzennej” (plansza nr 2) – rysunek jednolity oraz „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeziny w skali 1:25000 - Kierunki rozwoju rekreacji” (plansza nr 3) – rysunek jednolity, stanowiących **załączniki odpowiednio od nr 2 do nr 4** do uchwały nr 324/XXXIV/14 Rady Gminy Brzeziny z dnia 30 czerwca 2014 r. z **wyróżnioną zmianą**.

Na planszy nr 1 „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeziny w skali 1:25000 – Uwarunkowania rozwoju przestrzennego” przedstawiono zakres (granice) opracowania dla zobrazowania terenu objętego niniejszym opracowaniem.

***Zmianę Studium uchwała Rada Gminy Brzeziny uchwałą nr 324/XXXIV/14 Rady Gminy Brzeziny z dnia 30 czerwca 2014 r.***

### **III. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W ZAKRESIE OBJĘTYM ZMIANĄ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BRZEZINY**

#### **1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu**

Obszar objęty zmianą studium położony jest w miejscowości Przystajnia-Kolonia, Przystajnia, Moczalec w środkowo-zachodniej części gminy, na zachód od miejscowości gminnej Brzeziny i na północny wschód od projektowanego zbiornika retencyjnego Wielowieś Klasztorna na Prośnie.

Stan dotychczasowego zagospodarowania terenów przedstawiony został na planszy pt. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeziny w skali 1:25000 – Uwarunkowania rozwoju przestrzennego” – zajęty jest przez pola uprawne i łąki. Występują niewielkie kompleksy lasów, szczególnie młodników i terenów zadrzewionych.

Nieliczna zabudowa znajduje się na północny zachód od terenu objętego niniejszą zmianą studium, dalej znajduje się las umacniający wydmnę. Po stronie północno-wschodniej znajdują się działki rekreacyjne częściowo zabudowane i dalej las.

Teren położony jest przy drodze powiatowej Brzeziny – Przystajnia oraz przy drogach gminnych, w tym przy drodze gminnej prowadzącej ze Świerczyny do Przystajni. Przez środkową część terenu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV.

Na terenie objętym zmianą studium znajduje się nieliczna zabudowa zagrodowa, jest to teren użytkowany rolniczo – grunty rolne klasy V - VI i niewielkie kompleksy lasów. Występujące ww. gleby nie należą do gleb chronionych wg ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (*t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 1205*).

#### **2. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony**

Na terenie objętym zmianą studium znajduje się nieliczna zabudowa zagrodowa, a jego sąsiedztwo stanowią:

- od strony północno - zachodniej – nieliczna zabudowa zagrodowa, a dalej las umacniający wydmnę oraz niezabudowane tereny użytkowane rolniczo,
- od strony południowej - tereny zabudowy zagrodowej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej (znajdujące się wzdłuż drogi powiatowej Brzeziny - Przystajnia i przy drogach gminnych),
- od strony wschodniej – niezabudowane tereny użytkowane rolniczo.

#### **3. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

##### ***Rzeźba terenu***

W/g regionalizacji fizyczno – geograficznej J. Kondrackiego gmina Brzeziny położona jest w obrębie makroregionu Nizina Południowo – Wielkopolska 318.1-2 oraz mezoregionu Kotlina Grabowska 318.21.

Teren objęty zmianą Studium położony jest na plejstocenijskiej terasie akumulacyjnej na wysokości bezwzględnej 127 – 131 m n.p.m. lekko pochylonej w kierunku rzeki Prosnę.

W północnej i północno-zachodniej części opracowywany teren przylega do wydmy wyraźnie zaznaczającej się w terenie, utrwalonej roślinnością.

Rzeźba terenu nie stwarza utrudnień w zagospodarowaniu przestrzennym. Teren nie jest narażony na osuwanie się mas ziemnych.

### ***Klimat***

Wg regionalizacji klimatycznej E. Romera gmina Brzeziny została zaliczona do regionu należącego do typu klimatów Krainy Wielkich Dolin, a ściślej położona jest w obrębie krainy gnieźnieńsko – kaliskiej.

Pozostaje pod zdecydowanym wpływem mas polarno – morskich, rzadziej kontynentalnych i zwrotnikowych.

Przeważające kierunki wiatrów nawiązują do kierunku napływu mas powietrza. Stąd najczęściej obserwowane wiatry pochodzą z sektora zachodniego i południowo – zachodniego. Wysoki udział stanowią również wiatry z sektora południowego i wschodniego.

W/g danych z wielolecia Stacji Meteorologicznej w Kaliszu udział kierunków wiatrów w Kaliszu wynosił:

N – 6,9%; NE – 6,0%; E – 13,0%; SE – 11,2%; W – 21,4%; NW – 10%; S – 13,8%; SW – 14,4%.

Średnia temperatura z wielolecia wynosi 8,3 °C, średnia najzimniejszego miesiąca stycznia wynosiła -1,5 °C a najcieplejszego miesiąca lipca 18,1 °C.

Średnie sumy opadów z wielolecia 1971 – 2000 kształtują się na poziomie 508 mm.

Średnia liczba dni z mrozem z 10 – lecia wyniosła 20 – 40 dni, a średnia trwałość pokrywy śnieżnej z 10 – lecia wyniosła 39 dni.

Analizowany obszar posiada korzystne warunki klimatyczne, charakteryzuje się poprawnymi stosunkami termiczno – wilgotnościowymi i anemometrycznymi. Na poprawę warunków klimatycznych wpływają istniejące w sąsiedztwie lasy.

Kompleksy leśne modyfikują klimat terenów bezpośrednio przyległych. Są głównym regulatorem klimatu i wilgotności. Zmniejszają wahania temperatury, wyhamowują silne wiatry, zwiększają zdolność retencji, podnoszą walory zdrowotne poprzez wzbogacony skład fizyko – chemiczny powietrza w tlen, ozon, olejki eteryczne (fitocydy) i inne substancje śladowe podnoszące komfort bioklimatyczny.

### ***Warunki glebowe***

Występujące typy i rodzaje gleb związane są z budową geologiczną i geomorfologiczną.

Na przeważającej części obszaru objętego zmianą Studium występują gleby brunatne i brunatne wylugowane wytworzone na piaskach słabogliniastych podścielonych piaskami luźnymi. Niekorzystne warunki wodne, woda poniżej profilu glebowego. Gleby za suche, zbyt jałowe. V – VI klasa użytków ornych. Należą one do kompleksu żytniego słabego i żytnio-łubinowego. Gleby mało przydatne dla rozwoju rolnictwa.

Niewielki fragment w południowo-zachodniej części terenu zajmują gleby murszowe wytworzone z piasków słabogliniastych podścielonych piaskami luźnymi ze zmiennym poziomem wody gruntowej. Są to gleby orne V i VI klasy kompleksu żytniego słabego, żytnio-łubinowego lub słabe użytki zielone V-VI klasy. Gleby wskazane do wykorzystania łąkowo-pastwiskowego.

Występujące ww. gleby nie należą do gleb chronionych wg ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (*t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 1205*).

W północnej części terenu w Moczalcu występują fragmenty lasków – wskazane jest pozostawienie ich w dotychczasowym użytkowaniu.

### ***Szata roślinna i świat zwierząt***

Na terenie objętym zmianą Studium w zdecydowanej większości występują agroekosystemy i fragmentarycznie łąki i pastwiska. W północnej części terenu na obszarze wsi Moczalec występują fragmenty lasków. Północna część terenu przylega do wydmy, która jest porośnięta lasem. Dalej są większe kompleksy leśne należące do lasów państwowych.

Jest to siedlisko boru świeżego i boru mieszanego świeżego, miejscami boru suchego zbudowanego z sosny z niewielką domieszką brzozy, rzadziej dębu, świerka i akacji. Podszyt występuje w niewielkich ilościach. Runo liczne i dobrze rozwinięte. Lasy o dobrej przydatności dla turystyki i penetracji wnętrza. Przydatne do zbierania płodów runa leśnego.

Świat zwierzęcy terenu analizowanego jest typowy dla obszarów nizinnych. W lasach występują sarny, dziki, jelenie, lisy, kuna. Na polach występuje zając, bażant, kuropatwa.

Na terenie objętym zmianą Studium nie miejsc występowania chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów.

### ***Wody powierzchniowe i podziemne – źródła zanieczyszczeń***

**Wody powierzchniowe** – z racji braku występowania wód powierzchniowych na terenie objętym zmianą studium nie podaje się stanu czystości wód.

**Wody podziemne** - Teren objęty zmianą studium znajduje się w 77 JCWPd.

Od 21 sierpnia 2008 r. obowiązuje nowe Rozporządzenie w sprawie kryteriów i sposobu oceny stanu wód podziemnych (Dz.U. z 2008 r. Nr 143 poz. 896).

Wg Oceny jakości wód podziemnych w punktach pomiarowych sieci krajowej w ramach monitoringu diagnostycznego w roku 2012 (wg badań PIG) w punkcie pomiarowym w miejscowości M. Kalisz Lis JCWPd 77 określono III klasę jakości wody, a w punkcie Grabów n/Prosną IV klasę czystości.

Reasumując, na niską jakość wód odzwierciedlającą się nadmiernym obciążeniem materią organiczną, wysokim stężeniem biogenów w postaci związków azotu i fosforu oraz dużym niedotlenieniem, znaczący wpływ mają nierozwiązane do końca problemy gospodarki wodnościekowej w zlewniach rzek.

Na terenie objętym zmianą studium nie występują objęte ochroną prawną gatunki roślin i zwierząt lub ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych. W obszarze opracowania występują niewielkie enklawy lasków, zadrzewienia i zakrzewienia – natomiast obszar opracowania ma monotony charakter głównie o wykorzystaniu rolniczym.

### ***Istniejący stan powietrza***

Teren objęty opracowaniem zmiany studium jest w bardzo małym stopniu zabudowany. Są to w przeważającej mierze pola uprawne, łąki i pastwiska oraz fragmenty lasków. Gęstsza zabudowa jest po zachodniej i wschodniej stronie drogi przebiegającej przez wieś Przystajnia Kolonia.

W istniejącej zabudowie do celów grzewczych stosuje się tradycyjne nośniki energii, co jest przyczyną emisji niskiej, szczególnie w sezonie grzewczym. Ma ona jednak niewielki wpływ na teren objęty zmianą Studium z racji rzadkiej zabudowy. Powietrze jest tu ogólnie czyste.

Na stan powietrza pozytywnie wpływają również istniejące w sąsiedztwie lasy.

Znajdujące się na obszarze zmiany studium i w otoczeniu pola uprawne i gospodarstwa rolne mogą być źródłem odorów związanych z prowadzeniem hodowli zwierząt oraz stosowaniem nawozów naturalnych. Odory nie stanowią zagrożenia dla zdrowia i życia, ale mogą wpływać ujemnie na stan środowiska, zwłaszcza na obszarach gdzie przebywają ludzie. Odory te mogą być przyczyną dyskomfortu, szczególnie w okresie wiosennym i jesiennym podczas intensywnego nawożenia użytków rolnych. Mogą



również pojawiać się zanieczyszczenia pochodzące z eksploatacji pojazdów i urządzeń rolniczych na terenie gminy.

Do źródeł niezorganizowanych zaliczyć należy hałdy surowców pylistych, składowiska opału, składowiska, a także transport komunikacji kołowej.

W rejonie obszaru opracowania jak i również na terenie gminy nie występują punkty pomiarowe zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego.

Po przeprowadzeniu wizji lokalnej i rozpoznaniu zainwestowania terenu można stwierdzić, że stan powietrza atmosferycznego na terenie objętym zmianą Studium jest bardzo dobry.

#### ***Istniejący stan klimatu akustycznego***

Na obszarze opracowania zmiany Studium nie ma obiektów negatywnie oddziaływających pod względem emisji hałasu do środowiska z racji słabego zainwestowania. Tereny zabudowy zagrodowej nie mają znaczenia jeśli chodzi o hałas, należą do terenów chronionych akustycznie. Hałas związany jest z ruchem komunikacyjnym na drodze powiatowej i na drogach gminnych. Natężenie ruchu na tych drogach jest niewielkie i nie wywołuje dużego hałasu. Brak jest przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu.

#### **4. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Na obszarze objętym zmianą studium znajduje się stanowisko archeologiczne osady kultury łużyckiej i osady wczesnośredniowiecznej (AZP-70-40/1). Nie występują dobra kultury współczesnej.

#### **5. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ich ochrony zdrowia**

Opisane w dotychczasowym dokumencie.

#### **6. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia**

Na terenie objętym zmianą studium nie występują zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia, a ekstremalne stany pogodowe stanowią powszechne zagrożenie w całym kraju (bardzo silne wichury, intensywne opady deszczu i śniegu silne gradobicia itd.).

#### **7. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy**

Możliwość wyznaczenia dodatkowych terenów rozwojowych, które przyczynią się do poprawy warunków zamieszkiwania oraz umożliwią budowę nowych miejsc pracy.

#### **8. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów**

Teren objęty zmianą studium stanowi w większości własność prywatną, oprócz dróg gminnych i drogi powiatowej będących we władaniu gminy Brzeziny i Powiatu Kaliskiego. Teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

## **9. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych**

Teren objęty zmianą studium znajduje się:

- w obszarze chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Proсны”,
- w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych w obrębie piętra czwartorzędowego: GZWP 311 – „Zbiornik rzeki Proсны”.

Na terenie objętym zmianą studium nie występują objęte ochroną prawną gatunki roślin i zwierząt lub ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych.

## **10. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych**

W ramach terenu objętego zmianą studium nie występują naturalne zagrożenia geologiczne.

## **11. Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych**

W ramach terenu objętego zmianą studium nie występują zasoby złóż kopalin typu piaski, żwiry, natomiast znajduje się on w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych w obrębie piętra czwartorzędowego: (GZWP) wysokiej ochrony nr 311 OWO – „Zbiornik rzeki Proсны”.

Woda gruntowa występuje: na części terenu głębiej niż 2 m, na części na głębokości 1- 2 m.

## **12. Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych**

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują tereny górnicze.

## **13. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

- Wodociąg – teren jest wyposażony w wodociąg,
- Kanalizacja - teren nie posiada kanalizacji,
- Gospodarka odpadami – gmina jest członkiem Związku Komunalnego Gmin „Czyste Miasto, Czysta Gmina”. Na terenie gminy prowadzi się selektywną zbiórkę odpadów, zorganizowany wywóz przez koncesjonowanych przewoźników do miejsc odzysku i unieszkodliwiania do Zakładu Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych „Orli Staw” w Prażuchach Nowych, zgodnie z ustawą o odpadach i regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.
- Zaopatrzenie w ciepło – teren opracowania jest w bardzo małym stopniu zabudowany. W istniejącej zabudowie do celów grzewczych stosuje się tradycyjne nośniki energii typu węgiel.
- Gazociąg - na terenie opracowania nie występuje sieć gazowa – najbliższa sieć gazowa znajduje się w odległości ok. 30 km w Kaliszu.
- Elektroenergetyka – przez teren przebiega napowietrzna sieć elektroenergetyczna SN 15 kV,
- Łączność – teren jest wyposażony w sieć teletechniczną,

- Drogownictwo – przedmiotowe tereny położone są przy drodze powiatowej Brzeziny – Przystajnia oraz przy drogach gminnych.

#### **14. Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

Na obszarze objętym zmianą studium nie są planowane ponadlokalne zadania celu publicznego.

#### **15. Uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej**

Na obszarze opracowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie występują zagrożenia powodziowe związane z wylewami rzeki Proсны (geoportal.gov.pl) – teren wznosi się w kierunku północnym od rzeki Proсны. Zasięg powodzi z 1997 r., zarejestrowany przez geodezję został przedstawiony na opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym na potrzeby niniejszej zmiany studium i nie obejmuje przedmiotowego obszaru. Ponieważ uchwała o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium obejmuje określony (na załączniku graficznym) fragment obszaru gminy Brzeziny, a nie jej całość, na rysunek studium naniesiono fragment zasięgu powodzi z 1997 r. z materiałów jak wyżej.

### **IV. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY W ZAKRESIE OBJĘTYM ZMIANĄ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BRZEZINY**

#### **1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów**

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów objętych zmianą studium przedstawiono na rysunku zmiany studium pt. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeziny w skali 1:25000 - Kierunki zagospodarowania i polityki przestrzennej”(plansza nr 2) oraz „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeziny w skali 1:25000 - Kierunki rozwoju rekreacji” (plansza nr 3).

Elementem uzupełniającym w dotychczasowym przeznaczeniu terenów jest obszar oznaczony symbolem M przewidziany pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej. Na rysunku zmiany studium zostały wyznaczone granice zmiany studium.

Nowe ww. tereny z przeznaczeniem jak wyżej położone są w miejscowościach: Przystajnia-Kolonia, Przystajnia, Moczalec w gminie Brzeziny.

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

2.1. Podstawowe przeznaczenie terenu objętego zmianą studium – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2.2. Poza funkcją podstawową dopuszcza się realizację i lokalizację:

- nieuciążliwych drobnych usług (czyli usług nie wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz spełniających

wymagania sanitarne właściwe dla zabudowy mieszkaniowej), np.: drobnego handlu, biur, gabinetów kosmetycznych, fryzjerskich, lekarskich i innych tego typu,

- sieci obiekty infrastruktury technicznej,
- niezbędną dla obsługi obszaru objętego zmianą studium infrastrukturę komunikacyjną, w tym m.in. drogi publiczne, wewnętrzne, place manewrowe, ciągi piesze i rowerowe miejsca postojowe itp.,
- zieleń izolacyjna i urządzona,
- urządzenia terenowe i obiekty małej architektury,
- inne obiekty niezbędne do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu.

2.3. Przy lokalizowaniu i realizacji ww. funkcji i obiektów należy uwzględnić poniższe ustalenia:

- 1) zachować warunki wynikające z obowiązujących przepisów dotyczących m.in. gospodarki przestrzennej, budownictwa, ochrony środowiska, przyrody, zabytków przy uwzględnieniu potencjalnych konfliktów z istniejącą/projektowaną infrastrukturą techniczną i komunikacją,
- 2) planowana zabudowa powinna tworzyć spójną kompozycyjną całość, wkomponowaną w istniejące uwarunkowania środowiskowe i zagospodarowanie terenu dzięki odpowiednim rozwiązaniom urbanistycznym i architektonicznym,
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych,
- 4) generalnie wysokość zabudowy należy kształtować indywidualnie, jednak nie może ona przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych i wysokości ok. 10,0 m. Natomiast w pasie o szerokości ok. 60 m od północnej części obszaru objętego zmianą studium, w sąsiedztwie lasu, wysokość zabudowy nie może przekraczać 1 kondygnacji i wysokości ok. 6,0 m. Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości maksymalnej w planie miejscowym.
- 5) ustalenia zawarte w pkt 4) nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych oraz kominów, masztów itp.,
- 6) wielkość działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>, natomiast w pasie o szerokości 60 m, o którym mowa w pkt 4 wielkość działek nie może być mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>. Dopuszcza się wyznaczenie innej wielkości działek w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- 7) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie powinna być mniejsza niż 50% powierzchni poszczególnych działek budowlanych, a w pasie o szerokości ok. 60 m, o którym mowa w pkt 4 powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 65% poszczególnej działki. W przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie tych warunków, wielkość powierzchni biologicznie czynnej należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- 8) ustala się konieczność zapewnienia stosownej liczby miejsc postojowych. Szczegółowe wskaźniki należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,

- 9) pozostałe szczegółowe zasady i warunki zagospodarowania zostaną określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- 10) w zależności od potrzeb dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości na zasadach zawartych w obowiązujących przepisach,
- 11) obiekty o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t. należy uzgodnić ze stosownymi służbami ruchu lotniczego.

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

- 1) teren objęty zmianą studium położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Proсны”, należy więc zachować wymogi obowiązujących przepisów,
- 2) wszelkie działania w obszarze, o którym mowa w pkt 1 należy podporządkować celom ochrony, dla którego obszar ten został powołany stosownymi ustawami i rozporządzeniami,
- 3) należy zastosować odpowiednie środki techniczne i technologiczne zabezpieczające wody głównego zbiornika wód podziemnych nr 311 – „Zbiornik rzeki Proсны” przed zanieczyszczeniem, stąd wymóg zachowania wszelkich przepisów i norm w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych,
- 4) ustala się zakaz zmiany stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- 5) obowiązuje wymóg prowadzenia prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej oraz zachowanie wszelkich przepisów i norm w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych,
- 6) należy zastosować środki techniczne i technologiczne dla zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami oraz właściwe rozwiązania techniczne gospodarowania wodami zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) działalność prowadzona na terenie objętym zmianą studium nie może przekroczyć standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, poza granicami tego terenu. Ponadto oddziaływanie na środowisko planowanych inwestycji nie może powodować obniżenia standardów, wymaganych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony środowiska przyrodniczego, wód powierzchniowych i podziemnych. Powyższy zapis nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, których zasady lokalizacji określają przepisy odrębne,
- 8) obowiązuje zapewnienie standardów akustycznych dla terenów podlegających ochronie akustycznej (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy zagrodowej), zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 9) do celów grzewczych i technologicznych należy stosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe i stałe (np. biomasa, drewno) oraz wykorzystywanie alternatywnych źródeł energii. Ponadto zaleca się dążenie do sukcesywnej eliminacji niskich źródeł energii oraz budowy gminnych systemów ciepłowniczych,

- 10) gospodarka odpadami winna być prowadzona zgodnie z ustawą o odpadach, ustawą prawo ochrony środowiska i regulaminem utrzymania czystości i porządku dla terenu gminy Brzeziny,
- 11) nadmiar mas ziemnych powstałych w procesie budowy należy zagospodarować w granicach działki lub wywieźć na miejsce wskazane przez Wójta Gminy Brzeziny,
- 12) w trakcie budowy nastąpi usunięcie części humusu z terenu budowy. Powinien on zostać zabezpieczony i ewentualnie ponownie wykorzystany przy zagospodarowaniu terenu,
- 13) zakaz lokalizacji:
  - obiektów skupu odpadów i złomu, skupu żywych zwierząt,
  - składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych, materiałów pyłących i emitujących odór.

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

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują dobra kultury współczesnej. Natomiast znajduje się stanowisko archeologiczne osady kultury łużyckiej i wczesnośredniowiecznej (sekcja AZP-70-40/1). W związku z powyższym przy pracach naruszających strukturę gruntu należy uwzględnić ochronę materialnych dóbr kultury na zasadach i w zakresie określonym przez ustawę o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

#### **5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

- 1) planowane inwestycje należy realizować zgodnie z przepisami powszechnymi oraz zgodnie z obowiązującymi normami,
- 2) obsługa komunikacyjna terenu objętego zmianą Studium odbywać się będzie z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, które stworzą spójny system komunikacyjny mający powiązanie z systemem zewnętrznym,
- 3) dopuszcza się przebudowę, remont i modernizację istniejących dróg,
- 4) lokalizację obiektów budowlanych i budowli od dróg publicznych i wewnętrznych należy ustalić w planie i zgodnie z obowiązującymi przepisami. Należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc parkingowych i garażowych z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych,
- 5) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, przeciwpożarowych z istniejącej sieci wodociągowej po jej rozbudowie,
- 6) teren objęty zmianą studium należy wyposażyć w systemy odprowadzania wód opadowych i roztopowych, z terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, powierzchniowo pod warunkiem nie podtapiania i nie zalewania terenów sąsiednich lub do szczelnego dołu chłonnego lub bezodpływowego zbiornika retencyjnego, a z wszelkich dróg wewnętrznych, placów, dojazdów o utwardzonej nawierzchni bezpośrednio do gruntu,
- 7) odprowadzenie ścieków bytowych – teren należy wyposażyć w sieć kanalizacyjną. W przypadku, gdy budowa sieci kanalizacyjnej będzie technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona dopuszcza się wyposażenie nieruchomości w szczelne zbiorniki bezodpływowe nieczystości ciekłych

- lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, które będą spełniały wymagania określone w przepisach odrębnych. Przyłączenie nieruchomości do ewentualnej sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe, jeżeli nieruchomość wyposażona jest w przydomową oczyszczalnię ścieków spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych,
- 8) planowane drogi publiczne i wewnętrzne powinny spełniać warunki określone w przepisach odrębnych oraz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
  - 9) zaopatrzenie w energię elektryczną:
    - a) z istniejących sieci, po ich rozbudowie i zawarciu umowy z operatorem sieci oraz spełnieniu warunków przyłączenia do sieci, w zależności od potrzeb dopuszcza się budowę stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) określenie ostatecznej rozbudowy sieci i ilości stacji transformatorowych będzie możliwe po określeniu zapotrzebowania na moc,
    - c) wszystkie istniejące na obszarze urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowania przedmiotowego terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami,
  - 10) ustala się pas terenu ochronnego wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV – 5 m od skrajnego przewodu linii w obie strony, w którym ustala się zakaz lokalizacji wszelkich budynków oraz zieleni wysokiej. Na rysunku zmiany studium, ze względu na skalę opracowania nie naniesiono ww. linii elektroenergetycznej,
  - 11) w przypadku przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej na kablową, przestają obowiązywać ograniczenia wynikające z ustaleń dla pasa ochronnego linii; skutkuje to dopuszczeniem użytkowania terenu w sposób zgodny z pozostałymi ustaleniami studium i przepisami odrębnymi,
  - 12) na terenie objętym zmianą studium dopuszcza się inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu i na zasadach określonych w ustawie o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych. W zakresie opcjonalnego rozwoju sieci telekomunikacyjnej należy wykorzystać najnowsze technologie systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do zapotrzebowania,
  - 13) nowe sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić pod ziemią,
  - 14) gospodarka ciepła – należy stosować źródła wytwarzania energii paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe i stałe (np. biomasa, drewno) oraz wykorzystywanie alternatywnych źródeł energii. Ponadto zaleca się dążenie do sukcesywnej eliminacji niskich źródeł energii oraz budowy gminnych systemów ciepłowniczych,
  - 15) w przypadku kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury dopuszcza się ich przebudowę lub modyfikację, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 16) gospodarkę odpadami komunalnymi należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami i na zasadach ustalonych na obszarze gminy, a sposób zbierania odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem; gospodarka odpadami niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne powinna być prowadzona zgodnie z wymogami przepisów ochrony środowiska i ustawą o odpadach.

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

Na obszarze objętym zmianą studium nie przewiduje się rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym innych niż drogi publiczne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (ze względu na skalę opracowania nie zostały uwidocznione).

**7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**

Na obszarze objętym zmianą studium nie przewiduje się rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

**8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych**

Na terenie zmiany studium nie występują obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych. Natomiast dla obszaru niniejszego opracowania występuje obowiązek sporządzenia planu miejscowego ze względu na ochronę niewielkich kompleksów leśnych i konieczność prawidłowego wyznaczenia w tym planie dróg, które będą miały powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym. Granice sporządzenia planu oznaczono na rysunku studium z zastrzeżeniem jak w pkt 12.

**9. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości**

Na terenie zmiany studium nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości.

**10. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych, o których mowa w art.10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Na terenie objętym zmianą studium nie przewiduje się obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych, o których mowa w art.10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*t.j. Dz.U. z 2012 r.. poz. 647 ze zmianami*)

**11. Obszary przestrzeni publicznej**

Na terenie objętym zmianą studium nie przewiduje się obszarów przestrzeni publicznej poza drogami publicznymi.

**12. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego**

Dla terenu objętego zmianą studium Gmina zamierza sporządzać miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Dopuszcza się etapowanie sporządzania planu miejscowego.



### **13. Obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nie leśne**

Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ są to grunty rolne klasy RV – RVI, łąki i pastwiska. Nie przewiduje się zmiany przeznaczenia niewielkich kompleksów leśnych istniejących w Moczalcu.

### **14. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**

Dopuszcza się dotychczasowe, rolnicze użytkowanie obszaru objętego zmianą studium, do czasu realizacji ustaleń planu.

Nie ustala się kierunków i zasad kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej, natomiast wskazane jest zachowanie istniejących lasów i zadrzewień.

### **15. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych**

Na terenach objętych zmianą studium nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią (geoportal.gov.pl oraz opracowanie ekofizjograficzne sporządzone na potrzeby niniejszego dokumentu) oraz obszary osuwania się mas ziemnych. Istniejąca (poza obszarem objętym niniejszą zmianą studium) od północy i północnego wschodu wydma jest umocniona przez las.

### **16. Obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny**

Na terenie objętym zmianą studium nie występują obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

### **17. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej**

Na terenie objętym zmianą studium nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej.

### **18. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji**

Na terenie objętym zmianą studium nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji.

### **19. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych**

Nie występują na terenie objętym zmianą studium.

### **20. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb występujących w gminie**

Nie występują na terenie objętym zmianą studium.

## 21. Uzasadnienie i synteza zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeziny

Podstawowa wersja „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeziny” uchwalona została uchwałą Nr 105/XVII/2000 Rady Gminy Brzeziny z dnia 14 sierpnia 2000 r.

Niniejsze opracowanie sporządzono na podstawie uchwały Nr 211/XXII/13 Rady Gminy Brzeziny z dnia 20 lutego 2013 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeziny” dla części obszaru w miejscowościach: Przystajnia-Kolonia, Przystajnia, Moczalec – zakres zobrazowano na załącznikach graficznych do tej uchwały.

Aktualne przepisy dotyczące sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub jego zmiany to:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012, poz. 647 ze zmianami),
- rozporządzenie 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).

Uchwała o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium została poprzedzona oceną aktualności dotychczasowego studium, w której stwierdzono zasadność dokonania zmiany studium w związku z planowanymi inwestycjami dotyczącymi lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których należy sporządzić niniejszą zmianę. W dotychczasowym dokumencie teren był przeznaczony w większości pod funkcję rolniczą.

Obszar objęty zmianą studium położony jest w miejscowości Przystajnia-Kolonia, Przystajnia, Moczalec w środkowo-zachodniej części gminy, na zachód od miejscowości gminnej Brzeziny i na północny wschód od projektowanego zbiornika retencyjnego Wielowieś Klasztorna na Prośnie.

Tereny objęte zmianą studium są w większości niezabudowane.

Przeznaczenie terenów pod:

- *tereny zabudowy mieszkaniowej,*
- *tereny komunikacji – poszerzenie i budowa dróg,*

przyczyni się do rozwoju gminy w następujących aspektach:

- planowane przeznaczenie terenów będzie miało korzystny wpływ na rozwój przestrzenny i gospodarczy, poprawę prestiżu i wizerunku gminy Brzeziny,
- wykorzystuje lokalny potencjał i ukierunkowuje na kształtowanie profilu gospodarczego gminy,
- planowane przeznaczenie jest ważne dla zaspokojenia rosnących potrzeb na tereny mieszkaniowe zarówno Brzeziny, jak i regionu,
- stworzenie nowych miejsc pracy,
- poszerzenie istniejących i zaplanowanie nowych dróg poprawi warunki ruchu w miejscach obszaru opracowania, co pozwoli na stworzenie funkcjonalnego systemu komunikacyjnego powiązanego z układem zewnętrznym (istniejącą drogą powiatową i drogami gminnymi). Sprawny system komunikacji zapewni odpowiednią dostępność do różnych funkcji rozmieszczonych zarówno na terenie opracowania jak i na terenach sąsiadujących. Zagwarantuje to poprawę czytelności układu drogowego w miejscowości Brzeziny,
- zaplanowanie działek o minimalnej powierzchni 1000 m<sup>2</sup> i 1500 m<sup>2</sup>, a także minimalnej - 50% i 65% powierzchni (każdej działki budowlanej) na

biologicznie czynną zapewnią możliwość spokojnego miejsca zamieszkania i odpoczynku,

- atrakcyjne położenie terenu planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej umożliwi stworzenie terenu mieszkaniowego w zorganizowanej formie (który zostanie określony w przyszłym planie miejscowym) stworzy harmonijny krajobraz z terenami sąsiednimi.

Przy zachowaniu ustaleń powyższej zmiany studium oraz ustaleń zawartych w przyszłym planie miejscowym i warunków wynikających z obowiązujących przepisów dotyczących m. in. gospodarki przestrzennej, budownictwa, ochrony środowiska, przyrody, planowane inwestycje nie będą miały negatywnego wpływu na środowisko oraz na istniejące zagospodarowanie terenów sąsiednich w tym zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej. Będzie natomiast kontynuacją istniejących w sąsiedztwie funkcji.

W związku z powyższym proponowane rozwiązania są uzasadnione.

Oznaczenia graficzne wprowadzonej zmiany naniesiono na dotychczasowy rysunek studium stanowiący załączniki od nr 2 do nr 4 do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeziny.

Pozostałe ustalenia dotychczasowego studium wraz z niniejszą zmianą stanowią tekst jednolity.

## **V. WYKAZ MATERIAŁÓW WEJŚCIOWYCH**

1. Dotychczasowe „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeziny”(wersja podstawowa ze zmianami wymienionymi na wstępie):
  - a) „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeziny w skali 1:25000 – Uwarunkowania rozwoju przestrzennego”
  - b) „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeziny w skali 1:25000 - Kierunki zagospodarowania i polityki przestrzennej”
  - c) „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeziny w skali 1:25000 – Kierunki rozwoju rekreacji”
2. Mapy topograficzne w skali 1 : 10 000
3. Mapy ewidencyjne w skali 1 : 5 000
4. Mapy glebowo-rolnicze w skali 1 : 5 000
5. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego (uchwała nr XLII/690/2010 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 26 kwietnia 2010 r.),
6. Opracowanie ekofizjograficzne dla terenu objętego zmianą studium.
7. Szczegółowa mapa geologiczna w skali 1 : 50 000.
8. [geoportal.gov.pl](http://geoportal.gov.pl).
9. Inwentaryzacja terenu.
10. Wizja lokalna terenu objętego niniejszym opracowaniem i jego sąsiedztwa.
11. Dokumentacja fotograficzna.