

PLAN OGÓLNY GMINY BRZYZINY

UZASADNIENIE



OPRACOWANIE:

mgr arch. Magdalena Ambroży-Fras
mgr inż. Karolina Bartosik
mgr inż. Beata Karkowska
mgr Paweł Luciński
mgr inż. Agnieszka Wypych

Styczeń-Wrzesień 2025

Spis treści

1. Wstęp	5
1.1. Podstawa prawna	5
1.2. Cel i zakres opracowania	5
1.3. Metodyka wykorzystana do opracowania.....	5
2. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy Brzeziny	6
2.1. Charakterystyka.....	6
2.2. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy Brzeziny	6
2.3. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego	6
2.4. Występujące formy ochrony i tereny szczególnego zagospodarowania	8
2.4.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.....	8
2.4.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	9
2.4.3. Obszary gruntów zmeliorowanych.....	10
2.4.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	10
2.4.5. Strefy ochronne ujęć wody.....	10
2.4.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	11
2.4.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	11
2.4.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	11
2.4.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	12
2.4.10. Zabytki objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych	12
2.4.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	15
2.4.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	15
2.4.13. Obszary ograniczonego użytkowania	16
2.4.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	16
2.4.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	16
2.4.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.....	17
2.4.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne.....	17
2.4.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.....	18
3. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	18
3.1. Infrastruktura społeczna.....	18
3.2. Infrastruktura transportowa.....	18
3.3. Infrastruktura techniczna	18
4. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	19
5. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska	19

6. Ustalenia planu ogólnego gminy Brzeziny	19
6.1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Brzeziny	20
6.2. Obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Brzeziny	21
6.3. Chłonność obszarów niezabudowanych przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową	22
6.4. Obszary uzupełnienia zabudowy wraz z wyjaśnieniem ich wyznaczenia	22
6.5. Chłonność obszarów uzupełnienia zabudowy	23
6.6. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie	24
6.7. Zestawienie wyznaczonych stref planistycznych oraz gminne standardy urbanistyczne wraz z uzasadnieniem	24
6.8. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy Brzeziny	28

1. Wstęp

1.1. Podstawa prawna

Podstawą prawną do opracowania Planu ogólnego gminy Brzeziny jest ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) Podjęcie procedury nastąpiło w wyniku przyjęcia przez Radę Gminy Brzeziny uchwały nr II/24/2024 z dnia 29 maja 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Brzeziny.

1.2. Cel i zakres opracowania

Plan ogólny jest narzędziem, które umożliwi gminie realizację polityki przestrzennej określonej w *Strategii Rozwoju Gminy Brzeziny na lata 2024-2030* przyjętą Uchwałą Nr IX/87/2024 Rady Gminy Brzeziny z dnia 13 grudnia 2024 roku. Dokument obejmujący obszar całej gminy jest aktem prawa miejscowego i podstawą prawną do sporządzania planów miejscowych oraz ustalania warunków zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego w drodze decyzji administracyjnych.

W planie ogólnym określone zostały strefy planistyczne, gminne standardy urbanistyczne oraz obszary uzupełnienia zabudowy. Wyznaczone strefy planistyczne stanowią ustalenia dotyczące funkcji terenów dopuszczalnych do wyznaczenia w dokumentach niższego szczebla, natomiast gminne standardy urbanistyczne określają ramowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Obszary uzupełnienia zabudowy są to tereny, na których dopuszczalne będzie wydawanie decyzji o warunkach zabudowy.

1.3. Metodyka wykorzystana do opracowania

Opracowanie dokumentu przebiegało zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) oraz rozporządzeniach wykonawczych, tj. Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) i Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

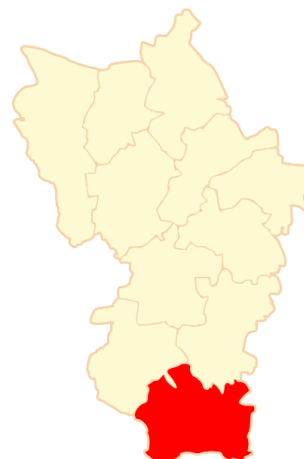
Przy sporządzaniu niniejszego dokumentu uwzględniono uwarunkowania wynikające z *Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego* (przyjętego przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr V/70/19 z 25 marca 2019 roku) oraz wspomnianej *Strategii rozwoju Gminy Brzeziny na lata 2024-2030*. Ponadto uwzględniono ustalenia Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Brzeziny oraz Gminny Program Rewitalizacji dla Gminy Brzeziny (nr XXX/285/20217 Rady Gminy Brzeziny z dnia 26 września 2017 roku).

2. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy Brzeziny

2.1. Charakterystyka

Gmina Brzeziny położona jest w dorzeczu rzeki Prosny na terenie Kotliny Grabowskiej. Administracyjnie przynależy do powiatu kaliskiego i województwa wielkopolskiego. Powierzchnia gminy wynosi 12705 ha, co stanowi 10,9% powierzchni całkowitej powiatu kaliskiego. Gmina Brzeziny graniczy z następującymi gminami:

- województwa wielkopolskiego powiatu kaliskiego (od północy): Godziesze Wielkie i Szczytniki;
- województwa wielkopolskiego powiatu ostrzeszowskiego (od południa): Czajków, Kraszewice;
- województwa wielkopolskiego powiatu ostrowskiego (od północy): Sieroszewice;
- województwa łódzkiego powiatu sieradzkiego (od wschodu): Błaszki, Brąszewice.



Rysunek 1 Położenie gminy Brzeziny na tle powiatu kaliskiego.

W skład gminy wchodzi następujące miejscowości sołeckie: Aleksandria, Brzeziny, Czempisz, Dziecioły, Fajum, Jagodziniec, Jamnice, Moczale, Ostrów Kaliski, Pieczyska, Piegonisko-Pustkowie, Piegonisko-Wieś, Przystajnia, Przystajnia-Kolonia, Rożenno, Sobiesęki, Wrząca, Zagórna, Zajączki oraz miejscowości: Chudoba, Pieczyska, Piegonisko-Kolonia, Świerczyna, Świerczyna (leśniczówka), Wróbel. Gmina Brzeziny jest typową gminą wiejską z przewagą użytków rolnych, które stanowią prawie połowę wszystkich terenów. Gminę cechuje przede wszystkim bardzo duży udział lasów – prawie 43%. Siedzibą i centrum administracyjnym gminy jest wieś Brzeziny położona przy drodze wojewódzkiej nr 449, która przebiega przez środek miejscowości. W przypadku Gminy Brzeziny najważniejszą rolę odgrywają powiązania o znaczeniu regionalnym z miastem Kalisz.

2.2. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy Brzeziny

Strategia Rozwoju Gminy Brzeziny na lata 2024-2030 została przyjęta Uchwałą Nr IX/87/2024 Rady Gminy Brzeziny z dnia 13 grudnia 2024 roku. Zgodnie z jej zapisami obszar Gminy można podzielić na trzy obszary:

1. część zachodnia, którą stanowi planowany do budowy *Zbiornik Wielowieś Klasztorna na rzece Prośnie* zbliżony do obszaru zalewowego rzeki Prosny,
2. część północno-wschodnia, centralna (wzdłuż drogi powiatowej z Godzieszy Wielkich do Dziecioł) oraz zachodnia obejmująca produkcję rolną oraz usługową (rozwój rolnictwa i przemysłu rolno-spożywczego oraz usług spoza sektora rolnego),
3. część pomiędzy obszarami zabudowanymi oraz rolnymi na którym planuje się rozwój funkcji turystycznej i gospodarki leśnej (rozwój turystyki, rolnictwa i gospodarki leśnej);

Docelowy układ elementów składowych przestrzeni będzie zbliżony do obecnego.

2.3. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego

W celu określenia polityki przestrzennej oraz kierunków zagospodarowania przestrzennego w *Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego. Wielkopolska 2020+* sformułowano model rozwoju przestrzennego całego województwa. Gmina wg modelu objęta jest w przeważającej większości strefą średniej intensywności procesów osadniczych z miejscowością Brzeziny jako środkiem gminnym, która stanowi perspektywiczne przestrzenie inwestycyjne dla rozwoju istniejących dużych ośrodków miejskich. Głównym kierunkiem rozwoju tej strefy jest przede wszystkim zapewnienie równowagi pomiędzy potrzebami rozwoju i ochrony rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej oraz integracji funkcjonalno-przestrzennej. Aby osiągnąć powyższy cel ustalone zostały następujące kierunki rozwoju:

- a. dostosowanie nowych terenów inwestycyjnych do potrzeb i możliwości rozwoju poszczególnych obszarów – wyznaczanie terenów przeznaczonych pod zabudowę z pełną obsługą komunikacyjną i wyposażeniem w infrastrukturę techniczną, z uwzględnieniem umiarkowanej skali zachodzących procesów inwestycyjnych oraz możliwości finansowych samorządów lokalnych dostosowanych do prognoz demograficznych, analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych,
- b. ochronę terenów cennych przyrodniczo i kulturowo – zachowanie istniejących terenów leśnych, łąk i pastwisk oraz cennych terenów rolniczych, wyznaczanie nowych terenów zieleni publicznej oraz zachowanie i rewitalizacja obszarów i obiektów zabytkowych,
- c. eliminowanie lub minimalizowanie konfliktów przestrzennych – strefowanie terenów przeznaczonych pod zabudowę o różnych funkcjach oraz tworzenie stref buforowych,
- d. zwiększenie dostępności komunikacyjnej obszarów położonych wokół ośrodków miejskich – realizacja inwestycji drogowych i kolejowych oraz rozwój systemów komunikacji zbiorowej,
- e. poprawę warunków mieszkaniowych – wyznaczanie nowych terenów dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej z zapewnieniem dobrej dostępności komunikacyjnej, a także dostępności do terenów rekreacyjnych i sportowych oraz uzupełnianie istniejących terenów mieszkaniowych w funkcje usługowe,
- f. tworzenie przestrzeni publicznych,

Zachodnio-północna część gminy, z uwagi na bliskie sąsiedztwo z Kaliszem, znajduje się w strefie zielonych pierścieni. Zadaniem tej strefy jest kształtowanie prawidłowych relacji pomiędzy terenami zurbanizowanymi a krajobrazem otwartym poprzez:

- a. zachowanie obszarów wolnych od zabudowy stanowiących naturalne, powiązane ze sobą struktury przyrodnicze oraz ograniczanie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- b. zachowanie otwartej przestrzeni pomiędzy terenami zabudowanymi lub wskazanymi do zabudowy, służących zapobieganiu rozlewaniu się i łączeniu obszarów zurbanizowanych oraz pełniących funkcje korytarzy ekologicznych,
- c. ograniczanie przekształcania terenów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- d. ograniczanie rozwoju zabudowy poza obszarami istniejących miejscowości,
- e. ograniczanie intensyfikacji zabudowy.

Gmina Brzeziny tworzy także strefę o nazwie system przyrodniczy, wyznaczoną do ochrony obszarów cennych przyrodniczo oraz zapewnienia trwałości i ciągłości systemu przyrodniczego województwa. W celu jej prawidłowego działania należy uwzględnić przedsięwzięcia z zakresu ochrony i kształtowania poszczególnych zasobów środowiska przyrodniczego: form ochrony przyrody (Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Prosną, Rezerwat przyrody: Brzeziny i Olbina), korytarzy ekologicznych (Dolina rzeki Prosną) oraz różnorodności biologicznej i krajobrazowej, wód płynących i stojących, głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP nr 311), lasów, powierzchni ziemi, złóż kopalin, a także przeciwdziałania zagrożeniom środowiska (w szczególności na obszarach o niskich zasobach wód powierzchniowych) i ich skutkom oraz poprawy jakości środowiska. Jest to niezwykle ważne, szczególnie dla gminy Brzeziny, która należy do strefy umiarkowanego rozwoju działalności rolniczej, gdzie wiodącą funkcją jest rolnictwo. Ochrona gleb i obszarów o najwyższej wartości dla produkcji rolniczej, a także pozostałych obszarów produkcji rolniczej, ochrona lasów i zalesianie, zapobieganie suszom rolniczym, a także ochrona wód, to priorytetowe działania dla Gminy Brzeziny.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego. Wielkopolska 2020+ wyznacza także obszary funkcjonalne, które charakteryzuje występowanie szczególnych zjawisk z zakresu gospodarki przestrzennej lub konfliktów przestrzennych. Gmina Brzeziny należy do kilku zdefiniowanych obszarów, jednak zasady zagospodarowania przestrzennego określone zostały dla Miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka regionalnego – Aglomeracja Kalisko-Ostrowska. W przypadku Gminy Brzeziny, przynależność do aglomeracji oraz powiązania o znaczeniu regionalnym z miastem Kalisz odgrywają najważniejszą rolę. Kluczowym celem rozwoju przestrzennego Aglomeracji Kalisko-Ostrowskiej jest osiągnięcie wysokiego poziomu spójności, konkurencyjności i dostępności

obszaru, służącego podnoszeniu jakości życia jej mieszkańców. Powyższe będzie możliwe do osiągnięcia poprzez ustalone cele, z których część dotyczy bezpośrednio gminy Brzeziny:

1. Kształtowanie efektywnej struktury sieci osadniczej, m.in. dzięki:

a) regulowaniu procesów urbanizacyjnych poprzez:

- uzupełnianie zabudowy w jednostkach osadniczych charakteryzujących się intensywnym zagospodarowaniem i niewielką powierzchnią terenów przeznaczonych pod nowe zainwestowanie,
- rozwój zabudowy na obszarach o wysokich predyspozycjach do zainwestowania, przede wszystkim w granicach i w sąsiedztwie miast centralnych: Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego oraz w granicach ośrodków gminnych, położonych w zasięgu aglomeracji kanalizacyjnych, w sąsiedztwie stacji i przystanków kolejowych oraz węzłów drogowych,
- zachowanie otwartej przestrzeni pomiędzy terenami zabudowanymi lub wskazanymi do zabudowy,
- ograniczanie rozwoju zabudowy w obrębie terenów leśnych i otwartych terenów rolnych,
- dostosowanie powierzchni nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę o zróżnicowanych funkcjach do faktycznego zapotrzebowania, z uwzględnieniem uwarunkowań środowiskowych, drogowych i infrastrukturalnych oraz kulturowych, jak również prognoz demograficznych;

b) kształtowanie zielonego pierścienia poprzez:

- ochronę terenów rolnych i leśnych,
- zwiększanie powierzchni zadrzewień i zakrzewień,
- zalesianie nieużytków i słabych gruntów rolnych oraz odcinków dróg migracji zwierząt przechodzących przez rozległe obszary upraw rolnych.

2. Poprawa dostępności i spójności komunikacyjnej poprzez rozwój i modernizację sieci drogowej i integrację transportu zbiorowego.

3. Przeciwdziałanie zagrożeniom środowiska poprzez ochronę przed powodzią i minimalizowanie jej skutków oraz budowę zbiornika retencyjnego na Prośnie w okolicach Wielowsi Klasztornej.

4. Ochrona i efektywne wykorzystanie potencjału kulturowego.

5. Wykorzystanie i wzmacnianie potencjału społeczno-gospodarczego.

6. Rozwój systemów infrastruktury technicznej.

2.4. Występujące formy ochrony i tereny szczególnego zagospodarowania

2.4.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na terenie Gminy znajdują się obszar chronionego krajobrazu, 2 rezerваты oraz pomniki przyrody.

Obszar chronionego krajobrazu Dolina Rzeki Prosny został powołany Rozporządzeniem nr 65 Wojewody Kaliskiego z dnia 20 grudnia 1996 roku w sprawie ustalenia obszaru chronionego krajobrazu "Dolina rzeki Prosny" (Dz. Urz. Woj. Kal. z 1997 r. Nr 1, poz. 1). Dnia 16 lipca 2019 r. weszła w życie Uchwała Nr IX/164/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 24 czerwca 2019 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Prosny na terenie województwa wielkopolskiego. Całkowita powierzchnia obszaru wynosi 10 602,40 ha, na terenie gmin: Brzeziny obejmuje on 810,41 ha. Powołany został w celu ochrony wartości przyrodniczych, kulturowych oraz zasobów wodnych i walorów rekreacyjnych.

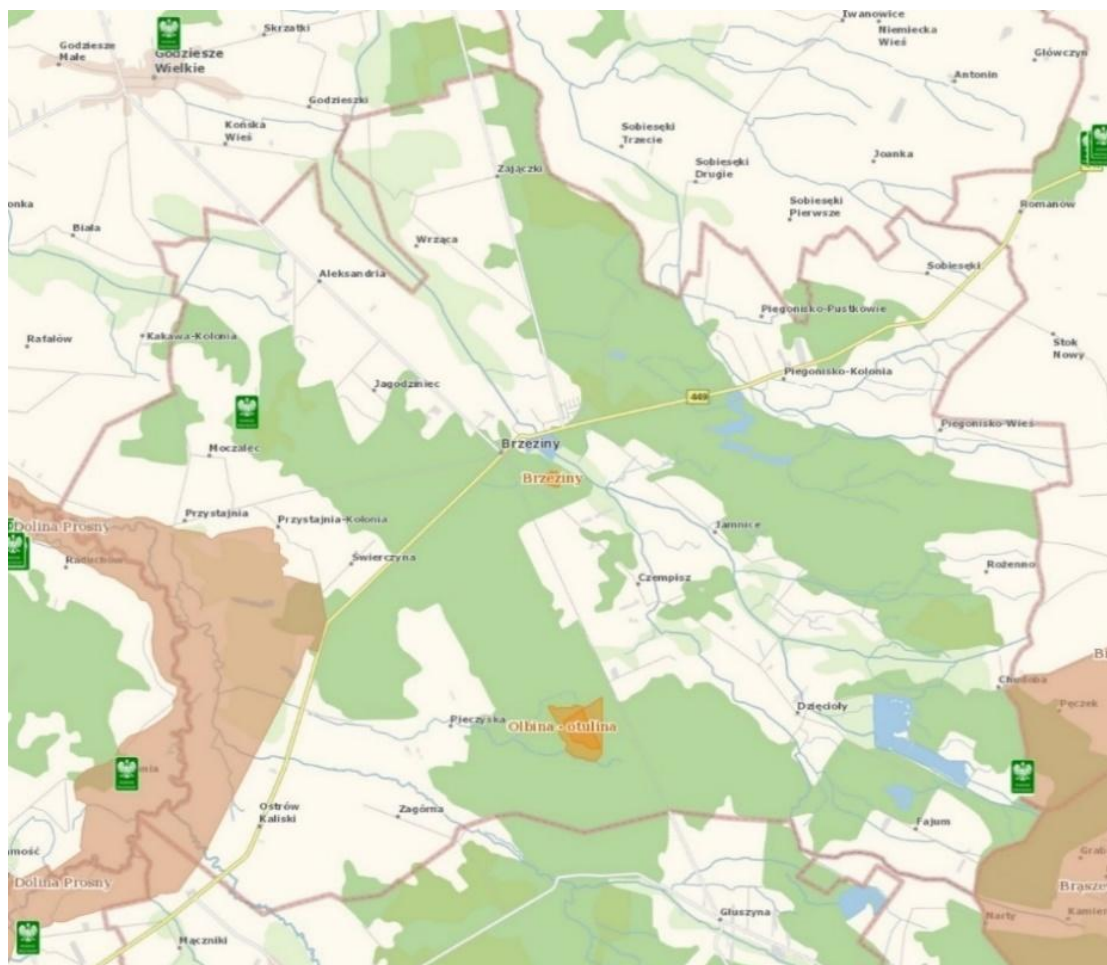
Rezerваты na terenie gminy Brzeziny:

Rezerwat Olbina – leśny rezerwat przyrody o powierzchni 16,99 ha (z otuliną o powierzchni 33,05 ha) utworzony Zarządzeniem nr 224 Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 15 lipca 1958 r. Wiek starodrzewia sosnowego występującego na obszarze rezerwatu datuje się na około 190 lat. Wartość krajobrazowa rezerwatu jest wysoka z uwagi na występujący tu: starodrzew, polanki z młodym pokoleniem drzew i krzewów, wykroty, obecność bagna i małego fragmentu olsu typowego.

Rezerwat Brzeziny – rezerwat florystyczny o powierzchni 4,41 ha utworzony na mocy Zarządzenia nr 221 Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 15 lipca 1958 r. celem ochrony rzadkiej w

Polsce, reliktowej z ubiegłych epok geologicznych i będącej pod ochroną gatunkową paproci długosz królewski – *Osmunda regalis* L.

Na terenie gminy znajdują się także 4 pomniki przyrody, którymi są dęby szypułkowe o nazwach Andrzej, Maciej, Karol – zlokalizowane w miejscowości Rożenno oraz Aleksander – w miejscowości Jagodziniec.



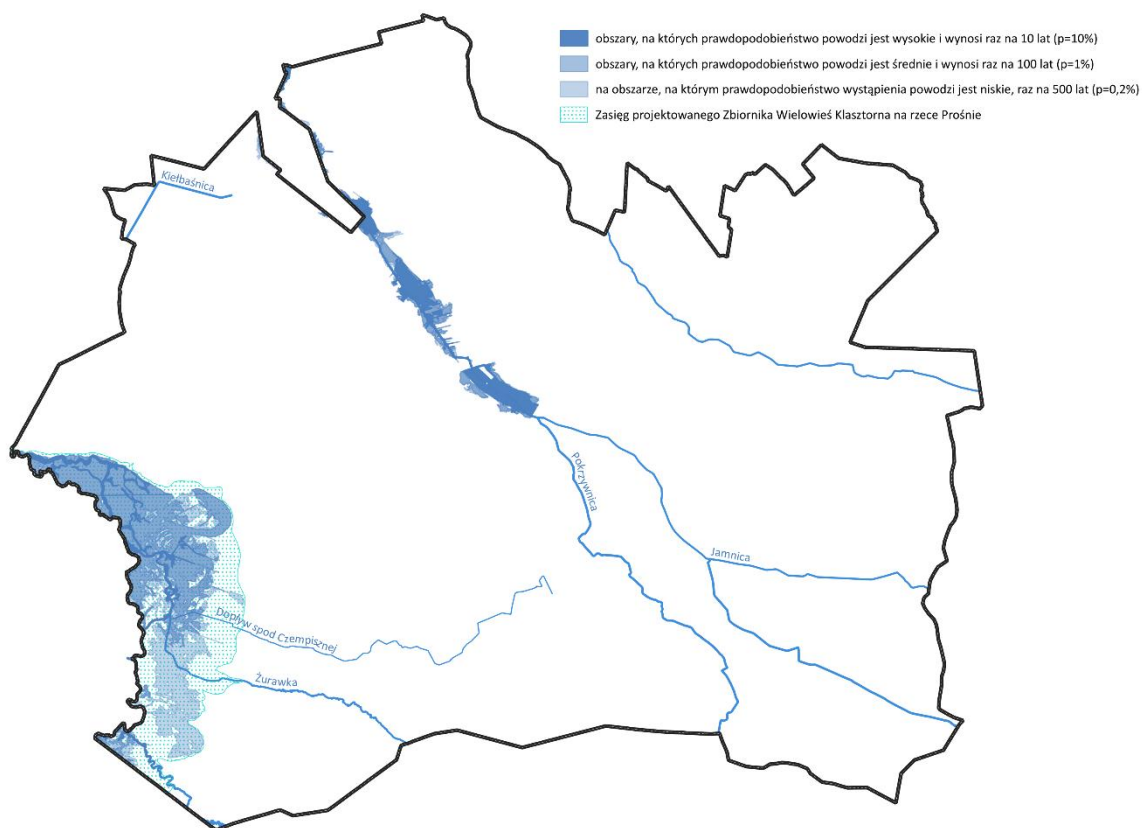
Rysunek 2 Lokalizacja obszarów cennych przyrodniczo na terenie gminy Brzeziny
(Źródło: <https://geoserwis.gdos.gov.pl/>)

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

Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego, o których mowa w art. 169 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz.U. z 2024 r., poz. 1087 ze zm) na terenie Gminy Brzeziny występują:

- obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$),
- obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$),
- obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$).

Tereny powodziowe znajdują się wzdłuż rzek Porzywnica – w miejscowości Brzeziny, Aleksandria, Wrząca, Godzieszki i Zajączki oraz wzdłuż przebiegu rzeki Prośny i jej dopływu Żurawka – są to stosunkowo rozległe tereny sołectw Przystajnia Folwark, Przystajnia Wieś, Przystajnia Kolonia oraz Ostrów Kaliski.



Rysunek 3 Tereny zagrożenia powodziowego oraz planowane położenie Zbiornika Wielowieś Klasztorna
(Źródło: opracowanie własne na podstawie danych RZGW w Poznaniu)

Na terenie gminy nie występują wały przeciwpowodziowe.

2.4.3. Obszary gruntów zmeliorowanych

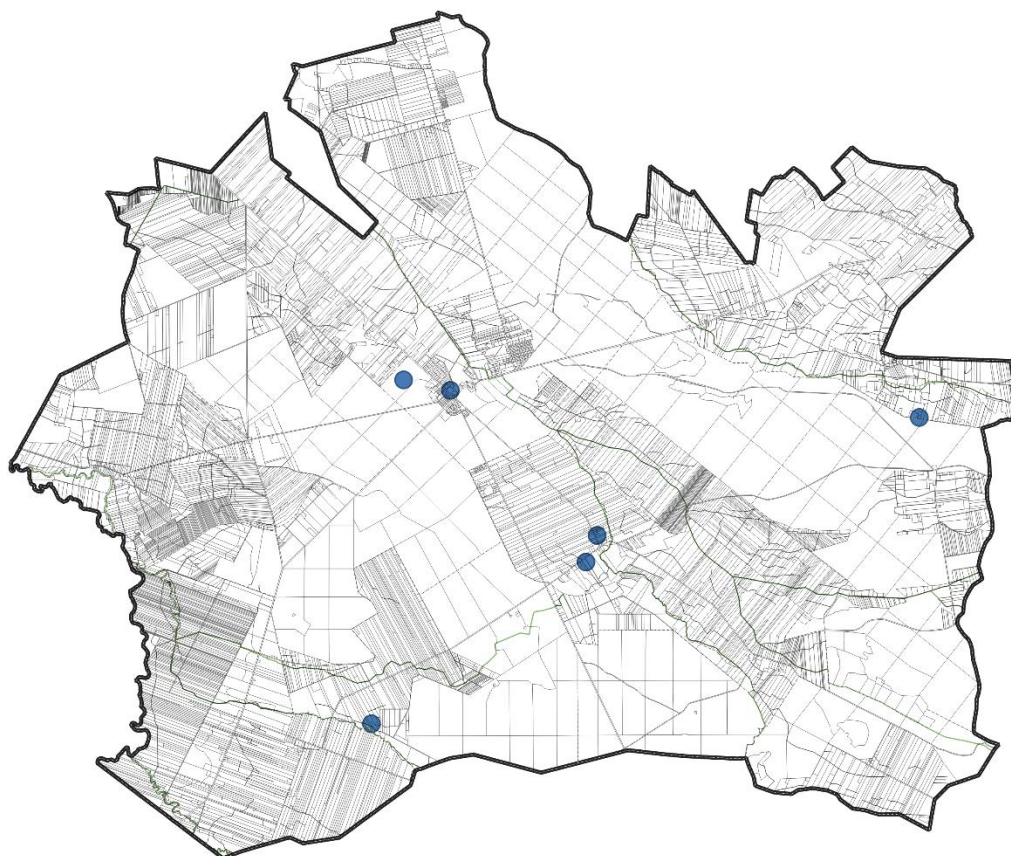
Obszar gruntów zmeliorowanych to zewidencjonowane tereny na który urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ. Z założenia melioracje wodne stosuje się w celu regulacji stosunków wodnych, poprawy zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy. Do urządzeń melioracji wodnych zalicza się rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie, drenowania, rurociągi, stacje pomp (służące wyłącznie do celów rolniczych), systemy nawodnień (grawitacyjnych i ciśnieniowych), groble na obszarach nawadnianych, a także ziemne stawy rybne. Najbardziej rozbudowany system melioracji wodnych znajduje się wzdłuż rzeki Pokrzywnicy i jej dopływów w północnej części gminy Brzeziny na terenach miejscowości Aleksandria, Wrząca, Zajączki oraz Piegońsko Pustkowie, Sobiesęki ABC, Piegońsko Kol. oraz Piegońsko Wieś. Obszary zmeliorowane są w dosyć dużym stopniu zdrenowane, posiadają gęstą sieć rowów melioracyjnych oraz pozostałe urządzenia służące obsłudze całego systemu. Na terenach w południowej części gminy Brzeziny obszary zmeliorowane wzdłuż Prosnicy i Łużycy oraz Pokrzywnicy także występują obszary zmeliorowane są to jednak głównie rowy melioracyjne z urządzeniami towarzyszącymi (Ostrów Kaliski, Jamnice, Czempisz, Dziecioły, Rożenno, Fajum). Ponadto na terenie Brzeziny, Jamnice, Rożenno, Fajum oraz Zajączki znajdują się rozległe stawy hodowlane oraz retencyjne.

2.4.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Na terenie gminy Brzeziny nie występują udokumentowane osuwiska ani tereny zagrożone ruchami masowymi.

2.4.5. Strefy ochronne ujęć wody

Na terenie Gminy Brzeziny ustanowionych jest sześć stref ochrony bezpośredniej ujęć wody przedstawionych na poniższej mapie. Po dwa znajdują się w Brzezinach i Czempiszu, pozostałe zlokalizowane są w miejscowościach Pieczyska i Piegonisko – Wieś.



*Rysunek 4 Strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody na terenie gminy Brzeziny
(Źródło: opracowanie własne na podstawie danych RZGW w Poznaniu)*

2.4.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

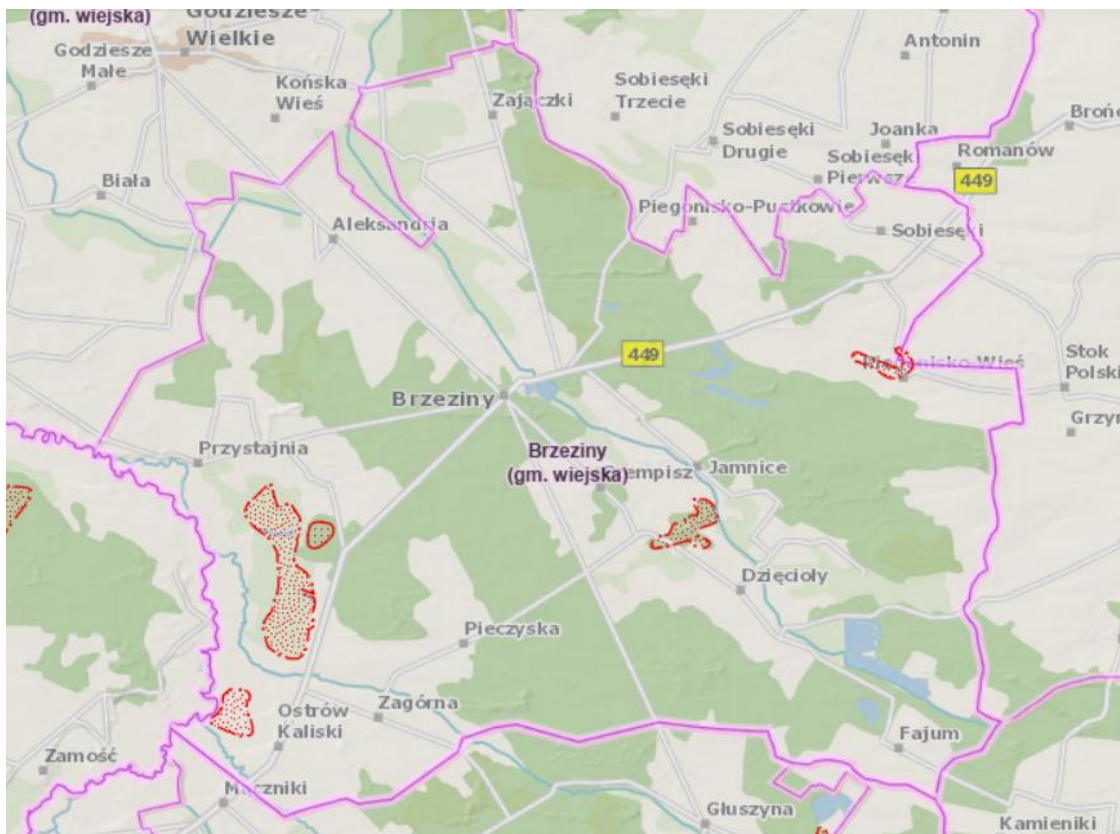
Na obszarze gminy Brzeziny nie zostały ustanowione obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

2.4.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na terenie gminy Brzeziny nie występują tereny górnicze.

2.4.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie gminy Brzeziny nie występują dokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji. Teren Gminy jest bardzo ubogi w kopaliny, występują jedynie piaski oraz torf. Stanowią one wyłącznie złoża perspektywiczne lub prognozowane bez zweryfikowanych wielkości złóż.



Rysunek 5 Zasoby kopalin oraz obszary perspektywiczne na terenie gminy Brzeziny Źródło: <https://geologia.pgi.gov.pl/>

2.4.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy Brzeziny nie występują obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej, o których mówi ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach o obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 151 z późn. zm.).

2.4.10. Zabytki objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych

Gmina Brzeziny nie jest gminą o dużej ilości obiektów zabytkowych. W Rejestrze zabytków nieruchomych woj. wielkopolskiego (stan na dzień 30 czerwca 2024 r. – opracowanie Narodowy Instytut Dziedzictwa) znajduje się jedynie zespół budynków gospodarczych w zagrodzie nr 25 w miejscowości Zajączki składający się z obory, stodoły i piwniczki (nr rejestru 339 z dn. 18.03.1981 r. Urząd Wojewódzki Wydział Kultury i Sztuki Wojewódzki Konserwator Zabytków w Kaliszu L.dz. KL.III-5340/17/81). Ścisłą ochroną konserwatorską są objęte dwa zabytki archeologiczne zestawione w tabeli poniżej.

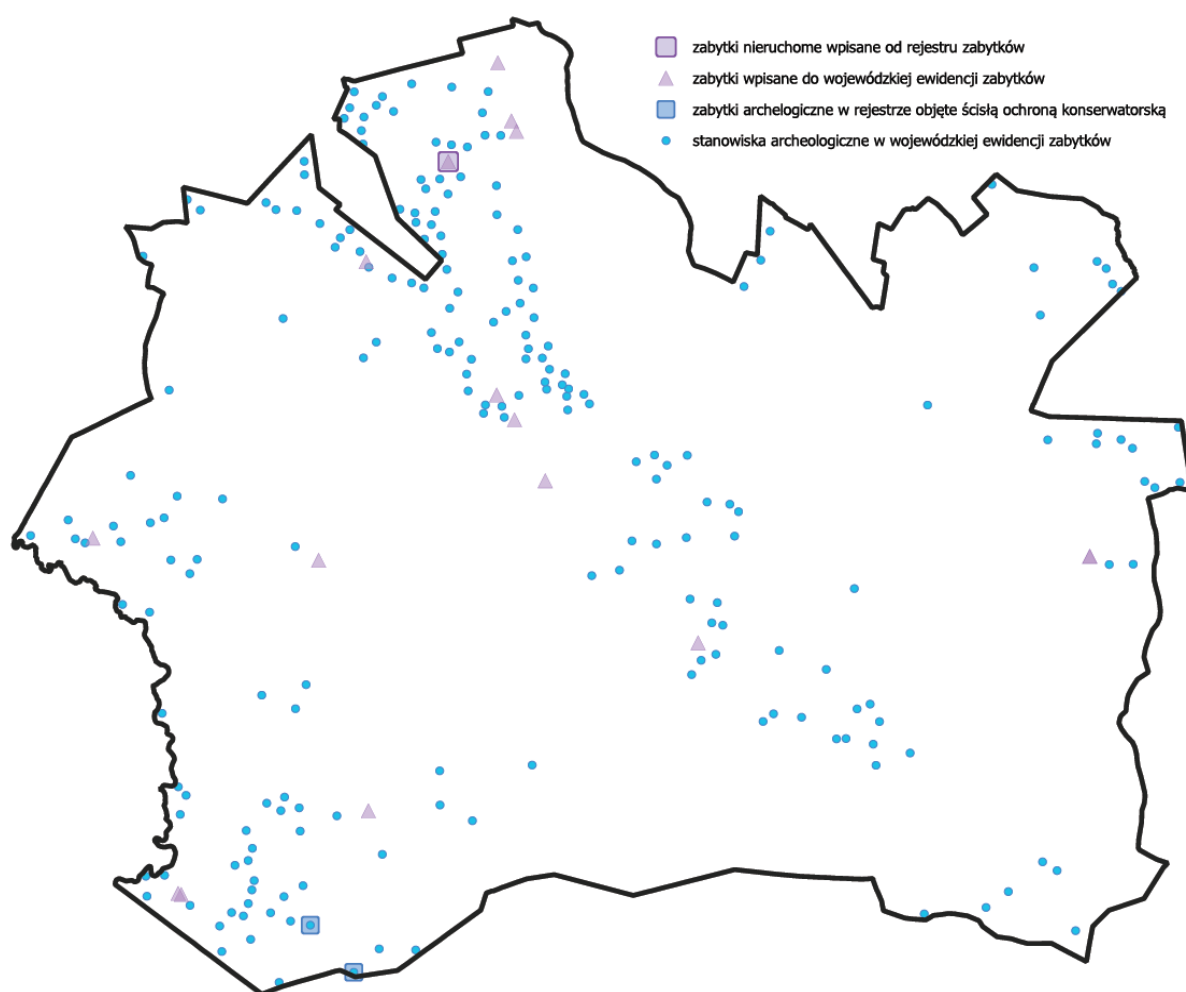
Nr stanowiska	Nr rejestru/data wpisu/stanowisko	Nr rej./Nr i data zawiadomienia
AZP 71-40/39	448A/22.10.1984r./Ostrów Kaliski st. 36	447/Wlkp/C zawiadomienie nr Po.5140.485/2012 z 16.01.2013 r.
AZP 71-40/36	499A/22.10.1984r./Zagórna st. 2	

W wojewódzkiej ewidencji zabytków ujętych jest z kolei 16 obiektów:

1. Wiatrak – Koźlak (lok. Aleksandria 45),
2. Zespół folwarczny w Brzezinach,
3. Cmentarz parafialny w Brzezinach,
4. Wiatrak - Koźlak w Brzezinach,

5. Spichlerz w zagrodzie nr 69 (lok. Czempisz),
6. Spichlerz w zagrodzie nr 66 lok. Ostrów Kaliski 66,
7. Zespół młyna wodnego lok. Ostrów Kaliski 66,
8. Piwniczka w zagrodzie nr 52 w Pieczyskach,
9. Cmentarz ewangelicki w Przystajni Kol.,
10. Park podworski krajobrazowy w Przystajni Kol. ,
11. Zespół folwarczny (lok. Rożenno Folwark 30),
12. Gorzelnia, późn. dwór administratora w Rożennie,
13. Chałupa drewniana (lok. Zajączki 4),
14. Dom mieszkalny (lok. Zajączki 12),
15. Chałupa drewniana (lok. Zajączki 14),
16. Obora, stodoła i piwniczka (lok. Zajączki 25).

Ponadto na terenie gminy Brzeziny zewidencjonowano 217 stanowisk archeologicznych w wojewódzkiej ewidencji zabytków.



Rysunek 6 Zabytki i stanowiska archeologiczne na terenie gminy Brzeziny ujęte w rejestrze zabytków oraz wojewódzkiej ewidencji zabytków. Źródło: Opracowanie własne

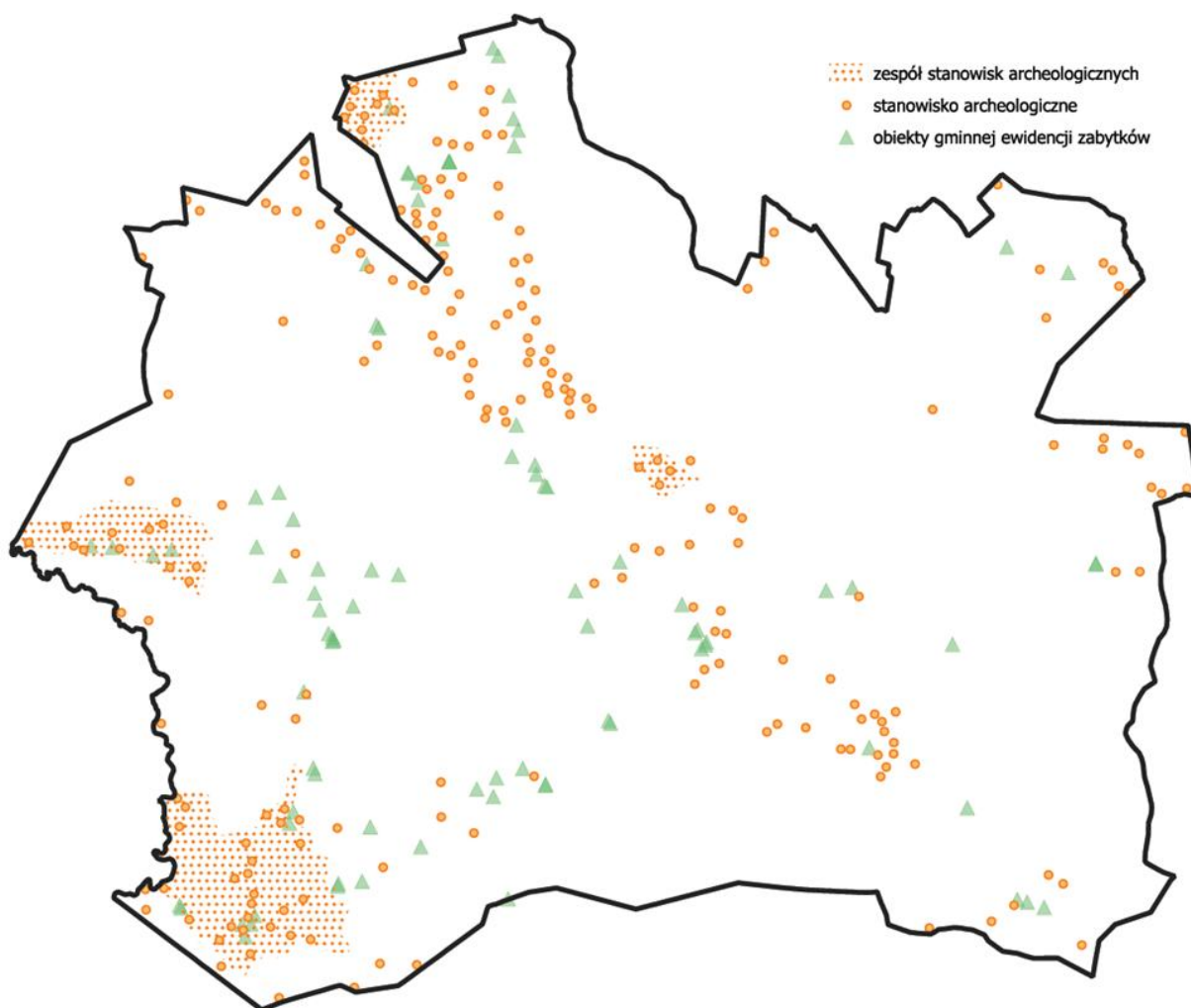
W gminnej ewidencji zabytków ujęto obiekty zestawione w poniższej tabeli oraz stanowiska archeologiczne przedstawione na mapie (Rysunek nr 7).

GEZ.	Nazwa obiektu	Czas powstania
Aleksandria		
1.	Dom nr 23	pocz. XX w.

2.	Dom nr 29	pocz. 1 ćw. XX w.
3.	Wiatrak - Koźlak	pocz. 1 ćw. XX w.
Brzeziny		
4.	Dawna karczma (ob. Plebania)	1877 r.

5.	Cmentarz parafialny	
6.	Budynek folwarczny (ob. mieszkania)	1890 r.
7.	Remiza strażacka	1880-1896 r.
8.	Szkoła	1890 r.
9.	Dom nr 8	1920 r.
10.	Budynek kasy tartaku (ob. Bank Spółdzielczy Ziemi Kaliskiej)	pocz. XX w.
Bugaj		
11.	Dom nr 3	
Czempisz		
12.	Dom nr 9	pocz. XX w.
13.	Dom nr 24	1 ćw. XX w.
14.	Dom w zagrodzie nr 35	pocz. XX w.
15.	Stodoła w zagrodzie nr 35	k. XIX w.
16.	Dom nr 38	pocz. XX w.
17.	Dom nr 66	pocz. XX w.
18.	Dom nr 68	1915 r.
19.	Dom nr 77	1927 r.
20.	Dom nr 83	1910 r.
Dzięcioły		
21.	Obora w zagrodzie nr 28	pocz. XX w.
22.	Dom nr 60	pocz. XX w.
Fajum		
23.	Dom nr 14	1907 r.
24.	Dom nr 18	1915 r.
25.	Dom nr 25	pocz. XX w.
Jamnice		
26.	Kapliczka	1930 r.
27.	Dom nr 36	1920 r.
Moczalec		
28.	Dom nr 23	1920 r.
29.	Dom nr 27	1915 r.
Ostrów Kaliski		
30.	Szkoła (ob. mieszkania)	1925 r.
31.	Dom w zagrodzie młynarskiej nr 66	
32.	Spichlerz w zagrodzie młynarskiej nr 66	1937 r.
33.	Dom nr 3	pocz. XX w.
34.	Dom nr 7	1930 r.
35.	Dom nr 8	1900 r.
36.	Dom nr 24	1915 r.
37.	Dom nr 25	1 ćw. XX w.
38.	Dom nr 52	1918 r.
39.	Dom nr 57	pocz. XX w.
40.	Dom nr 62	1915 r.
41.	Spichlerz w zagrodzie nr 2	1883 r.
Pieczyska		
42.	Szkoła (ob. świetlica)	1920 r.
43.	Dom nr 5	1920 r.
44.	Dom nr 20	1915 r.
45.	Dom nr 31	pocz. XX w.
46.	Dom nr 52	ok. 1920 r.
47.	Dom nr 57	ok. 1920 r.
48.	Dom nr 64	ok. 1920 r.
49.	Dom nr 74	1926 r.

50.	Leśniczówka	1926 r.
51.	Leśniczówka	pocz. XX w.
52.	Spichlerz na posesji nr 78	pocz. XX w.
Przystajnia		
53.	Park dworski	
54.	Szkoła (ob. mieszkania)	1920 r.
55.	Dom nr 21	pocz. XX w.
56.	Dom nr 48	
Przystajnia-Kolonia		
57.	Kościół Ewangelicki (ob. kościół filialny rzym. - kat. Matki Bożej Ostrobramskiej)	1928 r.
58.	Cmentarz ewangelicki	
59.	Dom nr 15	k. XIX w.
60.	Dom nr 21	1920 r.
61.	Dom nr 28	k. XIX w.
Rożenno		
62.	Dom nr 12	ok. 1920 r.
63.	Gorzelnia, późn. dwór administratora w zespole folwarcznym	2 ćw. XIX w.
64.	Spichlerz w zespole folwarcznym	1 ćw. XIX w.
Sobiesęki		
65.	Kościół rzymsko-katolicki par. pw. Niepokalnego Serca NMP	1930 r.
66.	Dom nr 25	1 ćw. XX w.
Świerczyna		
67.	Dom nr 3	ok. 1920r.
68.	Dom nr 4	ok. 1920r.
69.	Dom nr 5	ok. 1910 r.
70.	Dom nr 8	pocz. XX w.
71.	Dom nr 12	k. XIX w.
72.	Dom nr 19	ok. 1915 r.
73.	Dom nr 21	ok. 1938 r.
74.	Gajówka	pocz. XX w.
Wrząca		
75.	Dom nr 12	ok. 1907 r.
76.	Dom nr 13	ok. 1920r.
77.	Dom w zagrodzie nr 15	ok. 1920r.
78.	Obora w zagrodzie nr 15	ok. 1920r.
79.	Obora w zagrodzie nr 10	pocz. XX w.
Zagórna		
80.	Dom nr 46	I ćw. XX w.
Zajączki		
81.	Stodoła w zagrodzie nr 1	pocz. XX w.
82.	Dom w zagrodzie nr 3	1918 r.
83.	Dom nr 8	ok. 1920 r.
84.	Dom nr 14	ok. 1920 r.
85.	Dom nr 17	1937 r.
86.	Stodoła w zagrodzie nr 25	k. XIX w.
87.	Obora w zagrodzie nr 25	k. XIX w.
88.	Piwniczka w zagrodzie nr 25	k. XIX w.
89.	Piwniczka w zagrodzie nr 28	k. XIX w.



Rysunek 7 Zabytki i stanowiska archeologiczne na terenie gminy Brzeziny ujęte w gminnej ewidencji zabytków.
Źródło: Opracowanie własne

2.4.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Brzeziny nie występują pomniki zagłady ustalone przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120), w związku z czym zapisy w tym zakresie są bezprzedmiotowe.

2.4.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Pojęcie terenów zamkniętych definiuje Ustawa prawo geodezyjne i kartograficzne w art. 2 ust. 9. (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 1752). Zgodnie z nią są to tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa. Ponadto art. 4 ust. 2a. ww. ustawy wskazuje, że tereny zamknięte są ustalane przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych w drodze decyzji.

Kolejowe tereny zamknięte zostały określone przez ministra właściwego ds. transportu obowiązującą Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020r., w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. MI z 2020r. poz. 38 ze zm.). Na terenie gminy Brzeziny nie przebiegają linie kolejowe.

Zgodnie z Decyzją nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. Min. Obr. Nar. 2024 r. poz. 115) w obszarze administracyjnym gminy Brzeziny nie występują także tereny zamknięte w resorcie obrony narodowej.

2.4.13. Obszary ograniczonego użytkowania

Obszar ograniczonego użytkowania wyznaczany jest dla obszaru, na którym doszło do przekroczenia określonych norm. Na terenie gminy Brzeziny nie ustanowiono dotychczas obszarów ograniczonego użytkowania ustalonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 poz. 54).

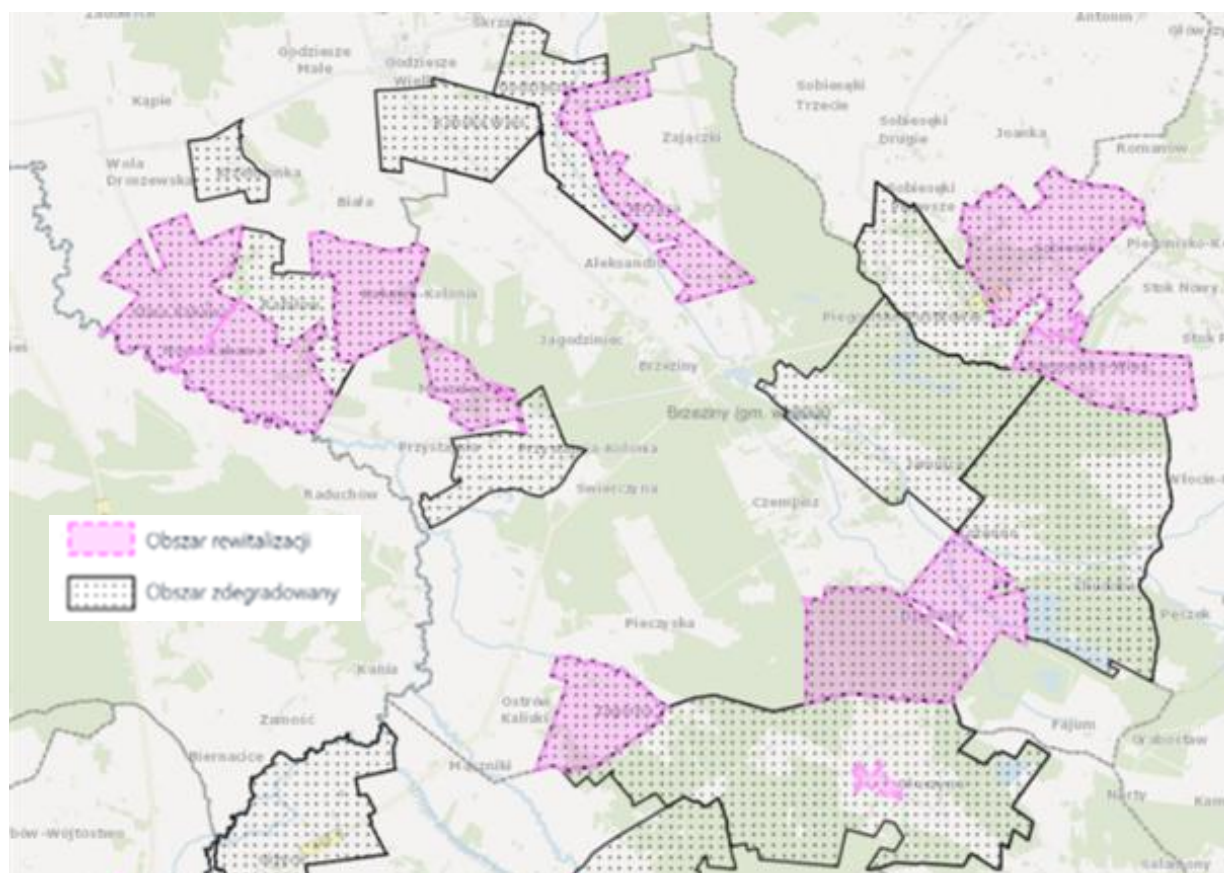
Na terenie gminy Brzeziny występują ponadto strefy ochronne od cmentarzy oraz strefa wyłączonej wokół turbin wiatrakowych. Dla terenów czynnych cmentarzy obowiązują odpowiednie strefy ochronne - sanitarne (50 m oraz 150 m), dla których ograniczenia w zakresie zabudowy wynikają z przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. nr 52 poz. 315). W rozumieniu ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz.U. 2024r., poz. 317) obszar uciążliwości związanej z występowaniem elektrowni wiatrowych wynosi 700 m, co częściowo wyklucza część terenów w miejscowości Aleksandria z nowej zabudowy mieszkaniowej gdzie zlokalizowana jest 1 turbina wiatrowa.

2.4.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie gminy Brzeziny nie wyznaczono obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub remediacji.

2.4.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Gminny Program Rewitalizacji dla Gminy Brzeziny (przyjęty uchwałą nr XXX/285/20217 Rady Gminy Brzeziny z dnia 26 września 2017 roku) określił obszar zdegradowany, który tworzą sołectwa : Dzieńcioły, Jamnice, Moczałec, Piegonośko Pustkowie, Piegonośko Wieś, Przystajnia Kolonia, Rożenno, Sobiesęki, Wrząca, Zagórna. W każdym z nich widoczne są negatywne zjawiska społeczne gorsze w stosunku do całej gminy Brzeziny oraz przynajmniej jedno w sferach technicznej lub gospodarczej. Obszar rewitalizacji cechujący się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk obejmuje sołectwa:



Rysunek 8 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji (Źródło do mapy: <https://sipww.pl/>)

Moczałec, Sobiesęki, Piegonisko Wieś, Wrząca, Zagórna, Dziecioły. Przedsięwzięcia rewitalizacyjne ustalone dla obszaru rewitalizacji w ramach programu:

Podstawowe:

- Przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu mieszkańców,
- Modernizacja infrastruktury na rzecz aktywnej integracji i rozwoju gospodarczego,
- Rozbudowa infrastruktury technicznej dla lepszej jakości życia mieszkańców.

Uzupełniające:

- Rozbudowa zbiorczej oczyszczalni ścieków wraz z siecią i przyłączyami Miejscowość Brzeziny,
- Poprawa dostępu do usług społecznych w powiecie kaliskim (projekt jest częścią przedsięwzięcia realizowanego w powiecie kaliskim),
- Renowacja centrum Brzezin.

2.4.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na terenie gminy Brzeziny nie wyznaczono obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją ustanowione w oparciu o art. 118b ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2024 poz. 54).

2.4.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

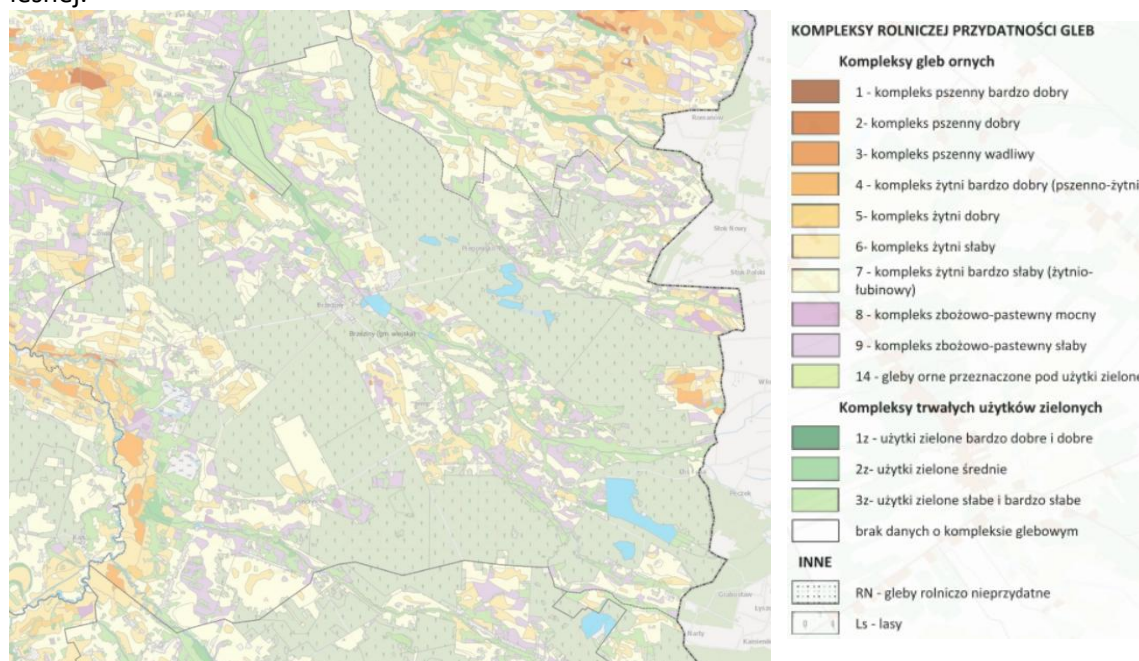
W gminie Brzeziny dominują gleby niskich klas bonitacyjnych, nie występują tu użytki rolne klas I–II, gleby klas III zajmują jedynie 3 ha (w m. Pieczyska).

Tabela 1 Klasy bonitacyjne gruntów ornych gminy Brzeziny

I	II	IIIA	IIIB	IVA	IVB	V	VI	VIRZ
0%	0%	0%	0%	3%	4%	27%	64%	2%

Źródło: Okręgowa Stacja Chemiczno-Rolnicza w Poznaniu, „Agrochemiczne badania gleb Wielkopolski w latach 2000-2004”, Poznań 2005 r.

Powierzchnia lasów na terenie gminy Brzeziny w 2023 r. wynosiła 5445,15ha, co stanowi aż 42,9% jej powierzchni. Lasy te stanowią głównie własność Skarbu Państwa (ok. 88%) i są administrowane są przez Nadleśnictwo Kalisz. Nadleśnictwo prowadzi gospodarkę leśną w oparciu o Plan Urządzania Lasu, który zawierają opis i ocenę stanu lasu oraz cele, zadania i sposoby prowadzenia gospodarki leśnej.



Rysunek 9 Mapa glebowo-rolnicza gminy Brzeziny

2.4.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie gminy nie znajdują się zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

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

3.1. Infrastruktura społeczna

Na terenie gminy Brzeziny obecnie funkcjonują następujące placówki edukacyjne:

- Szkoła Podstawowa w Aleksandrii z o. przedszkolnym,
- Szkoła Podstawowa w Brzezinach,
- Szkoła Podstawowa w Sobiesękach z o. przedszkolnym,
- Przedszkole w Brzezinach,
- Niepubliczne Przedszkole "Bajlandia" ul. Ks. Józefa Kurzawy 5,
- Publiczna Szkoła Podstawowa Stowarzyszenia Przyjaciół Szkół Katolickich w Czempiszu,
- Zespół Ekonomiczno-Administracyjny Szkół w Brzezinach.

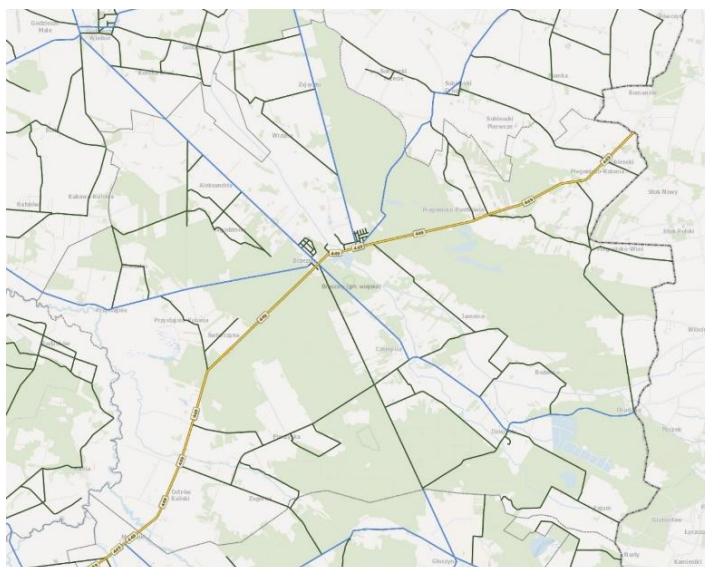
Siedzibą i centrum administracyjnym gminy jest wieś Brzeziny, to właśnie tutaj skupione są wszystkie placówki i instytucje zaspokajające potrzeby mieszkańców z zakresu usług socjalnych i kulturalnych: urząd gminy, urząd pocztowy, posterunek policji, gminny ośrodek pomocy społecznej, Brzezińskie Centrum Kultury (w którym funkcjonuje także biblioteka publiczna), Stadion LKS Olimpia Brzeziny oraz Ośrodek Wypoczynkowy Gminnego Ośrodka Kultury, Sportu i Rekreacji. Na terenie gminy funkcjonuje także 13 jednostek ochotniczej straży pożarnej, zlokalizowanych w Aleksandrii, Brzezinach, Czempiszu, Dzieciołach, Fajum, Jamnicach, Ostrowie Kaliskim, Pieczyskach, Piegonisku – Wsi, Sobiesękach, Świerczynie, Zagórnej, Zajączkach.

Zadania z zakresu usług zdrowotnych realizowane są także przez placówki zlokalizowane w Brzezinach, są to trzy przychodnie oraz dwa gabinety stomatologiczne.

3.2. Infrastruktura transportowa

System komunikacji drogowej zapewnia pełną obsługę wszystkich miejscowości w gminie, tworzą go:

- droga wojewódzka Wrocław-Łódź (449) - 16,6 km,
- drogi powiatowe: Opatówek – Brzeziny (208), Kalisz – Brzeziny (209), Brzeziny – Szczytniki (211), Wola Droszewska - Ostrów Kaliski (264), Ostrów Kaliski – Czempisz (267), Brzeziny – Włocin (268), Brzeziny – Głuszyna (289), Piegonisko – Wojków (290) – łączna długość 43,8 km,
- drogi gminne – łączna długość 111,2 km.



Rysunek 10 Komunikacja drogowa na terenie gminy Brzeziny

Przez teren gminy nie przebiegają żadne linie kolejowe.

3.3. Infrastruktura techniczna

Przez obszar gminy przebiegają linie średniego napięcia 15kV i linie niskiego napięcia o łącznej długości 175 km. Zelektryfikowana jest cała gmina, dzięki czemu wszyscy mieszkańcy mają możliwość korzystania z energii elektrycznej, a sieć zaspokaja aktualne potrzeby gminy.

Dostęp do sieci wodociągowej mają prawie wszyscy mieszkańcy (ok. 98%). Ogółem długość eksploatowanej sieci wodociągowej wynosi - 131,5 km.

W gminie funkcjonuje jedna oczyszczalnia ścieków zlokalizowana w Brzezinach, która przyjmuje ścieki komunalne siecią kanalizacyjną z miejscowości Brzeziny, Jagodziniec oraz Aleksandria. Modernizacja infrastruktury i oddanie do eksploatacji nowej mechaniczno-biologicznej oczyszczalni daje przepustowość obiektu równej 535 m³/dobę i zabezpiecza docelowe potrzeby budownictwa mieszkaniowego Gminy Brzeziny na 30 do 40 lat. Niemniej sama długość sieci kanalizacyjnej wynosi 31,5 km i zapewnia obsługę jedynie 29% mieszkańców gminy.

Wszystkie miejscowości gminy Brzeziny posiadają sieć telefoniczną, którą stanowią linie kablowe i napowietrzne, na terenie gminy znajdują się także stacje przekątnikowe.

4. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

„Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego” (przyjęty uchwałą Nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r.) nie ustala na terenie gminy Brzeziny krajobrazów priorytetowych. Na terenie gminy Brzeziny zidentyfikowano następujące krajobrazy:

- wiejski z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk (6b),
- leśny z przewagą siedlisk borowych (3a),
- bagienno-łąkowy – głównie bezleśny z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk (2a),
- wiejski z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących małe pola (6c),
- podmiejski i osadniczy, który stanowią miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim (8c).

Ponadto teren objęty opracowaniem projektu planu znajduje się częściowo:

- 1) w obszarze krajobrazów zlokalizowanych w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Prośny,
- 2) w obszarze krajobrazu zlokalizowanego w obrębie Rezerwatu przyrody Brzeziny,
- 3) w obszarze krajobrazu zlokalizowanego w obrębie Rezerwatu przyrody Olbina

Rekomendacje i wnioski dotyczące zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu w zakresie:

- rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej,
- zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej,
- koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody i formami ochrony zabytków,
- konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych.

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

Na potrzeby planu ogólnego gminy Brzeziny sporządzono opracowanie ekofizjograficzne podstawowe. Dokument przedstawia strukturę środowiska przyrodniczego z zaznaczeniem jego podstawowych komponentów i zachodzących między nimi związków. Rozpoznanie i charakterystyka stanu oraz funkcjonowania środowiska przyrodniczego stanowią podstawę do zdiagnozowania i określenia predyspozycji przyrodniczych, do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, ze szczególnym uwzględnieniem terenów, które powinny pełnić przede wszystkim funkcje przyrodnicze oraz oceną przydatności środowiska pod różne sposoby użytkowania i formy zagospodarowania terenu.

6. Ustalenia planu ogólnego gminy Brzeziny

Jednym z kluczowych celów planu ogólnego jest wyznaczenie w gminie stref planistycznych, a w szczególności stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową (nazywanych dalej strefami wielofunkcyjnymi). W odniesieniu do tych stref ustawodawca wprowadza znaczne ograniczenia, w szczególności dotyczące ich wielkości – jest ona bowiem ściśle zależna od zapotrzebowania na zabudowę. Zasady wyznaczania stref wielofunkcyjnych zostały określone w art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. wyznaczając strefy wielofunkcyjne w pierwszej kolejności uwzględnia się:
 - obszary dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,
 - obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy,
 - obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.
2. suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.
3. w przypadku gdy na obszarach uzupełnienia zabudowy o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref wielofunkcyjnych, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Mając na względzie powyższe, aby prawidłowo wyznaczyć strefy planistyczne wielofunkcyjne niezbędne było:

1. ustalenie wielkości terenów przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz zagrodowej), które zostały wyznaczone w obowiązujących na terenie gminy Brzeziny miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
2. wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. 2024 r., poz. 729);
3. obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. 2023 r., poz. 2758) – zwanym dalej rozporządzeniem ws. planu ogólnego ;
4. obliczenie chłonności terenów niezabudowanych obszarów opisanych w pkt 1. i 2.

6.1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Brzeziny

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem, o którym mowa w § 3 ust. 2 rozporządzenia ws. planu ogólnego:

$$ZAP = M_{20} - (PUM_0 : P_{20})$$

gdzie:

ZAP	- oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,
M ₂₀	- oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,
PUM ₀	- oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,
P ₂₀	- oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

M₂₀ Prognozowana liczbę mieszkańców

(zgodnie z § 3 ust. 2 rozporządzeniem ws. planu ogólnego okres prognozy obejmuje 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną)

W 2024 r. liczba ludności gminy Brzeziny wyniosła 5725 mieszkańców. Zgodnie z prognozami Głównego Urzędu Statystycznego liczba mieszkańców gminy Brzeziny w 2044 r. wynosić będzie 4 658 osób.

$$M_{20} = 4658 \times 1,05\% = 4\,890,9$$

PUM₀ łączna powierzchnia użytkowa mieszkań

Najnowsze dane udostępnione przez GUS(stanna31.12.2024r.)wskazują, że łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Brzeziny wynosi **181 333 m²**.

P₂₀ Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

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

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

gdzie:

- P_{20} - prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca
- P_0 - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca,
- P_{-10} - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,
- P_{-20} - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

* dane wykorzystane do obliczeń są udostępniane przez statystykę publiczną (GUS)

$$P_0 - 31,7 \text{ m}^2/\text{os}$$

$$P_{-10} - 27,2 \text{ m}^2/\text{os}$$

$$P_{-20} - 24,5 \text{ m}^2/\text{os}$$

$$P_{20} = 3 \times 31,7 - 2 \times 27,2 = 95,1 - 54,4 = 40,7 \text{ m}^2/\text{os}$$

$$P_{20} = 2 \times 31,7 - 24,5 = 63,4 - 24,5 = 38,9 \text{ m}^2/\text{os}$$

Do dalszych obliczeń przyjęto wynik 40,7 m²/os.

Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową

$$ZAP = 4\,890,9 \text{ os} - (181\,333 \text{ m}^2 : 40,7 \text{ m}^2/\text{os}) = 4\,890,9 \text{ os} - 4\,444,6 \text{ os} = 435,5 \text{ os}$$

Korzystając z możliwości o którym mowa w § 3. ust. 9 pkt. 1. rozporządzeniu ws. planu ogólnego, który mówi o tym, że w przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi mniej niż 1000 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi nie mniej niż 5000 - dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 1000 przyjmuje się, że zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Brzeziny wyniesie **1000 os**.

6.2. Obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Brzeziny

Na terenie gminy Brzeziny obowiązują cztery miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, z których 3 ustalają przeznaczenie terenów pod zabudowę z funkcją mieszkaniową. Poniżej znajduje się zestawienie wszystkich planów wraz ze wskazaniem powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) oraz mieszkaniową jednorodzinną z usługami (MN/U).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych przy ul. Wrocławskiej w Brzezinach (przyjęty uchwałą Nr 18/III/06 Rady Gminy Brzeziny z dnia 15 grudnia 2006 r.)	MN/U:	0,3835 ha
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Brzeziny przy ul. Gen. Zajączka (przyjęty uchwałą Nr 118/XVII/08 Rady Gminy Brzeziny z dnia 28 sierpnia 2008 r.)	MN:	3,1901 ha
	MN/U:	0,4152 ha

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeziny dla terenu w miejscowości Aleksandria (przyjęty uchwałą Nr 171/XIX/12 Rady Gminy Brzeziny z dnia 26 września 2012 r.)	nie ustala MN	
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Jamnice (przyjęty uchwałą Nr 299/XXXII/14 Rady Gminy Brzeziny z dnia 9 kwietnia 2014 r.)	MN:	19,7211 ha
	MN/U:	1,7833 ha

6.3. Chłonność obszarów niezabudowanych przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową

Ilość działek została ustalona w oparciu o faktycznie wydzielone działki, które z kolei zostały wydzielone zgodnie z proponowanymi podziałami nieruchomości zmieszczonymi na rysunkach obowiązujących planów. Założono, że na jednej działce budowlanej powstanie jeden budynek, zawierający jeden lokal mieszkalny i zamieszka w nim średnio 3,25 osoby (jest to wartość zgodna z danymi GUS wg stanu na 31.12.2024 r.).

Tabela 2 Chłonność obszarów niezabudowanych przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową

Nazwa planu	Przeznaczenie terenu	Lp. działek niezabudowanych	Lp. mieszkańców*
Mpzp dla działek położonych przy ul. Wrocławskiej w Brzezinach	MN/U:	0	0 os.
Mpzp dla terenu położonego w miejscowości Brzeziny przy ul. Gen. Zajączka	MN:	16	52 os.
	MN/U:	1	2 os.*
Mpzp dla części wsi Jamnice	MN:	177	579 os.
	MN/U:	2	3 os.*
Suma:		196	636 os.

* liczba działek chłonnych x średnia liczba mieszkańców gosp. domowego

** dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług przyjęto równorzędny rozkład funkcji po 50%

Chłonność położonych na terenie gminy Brzeziny obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej wynosi 636 osób.

6.4. Obszary uzupełnienia zabudowy wraz z wyjaśnieniem ich wyznaczenia

Obszary uzupełnienia zabudowy są to tereny, na których dopuszczalne będzie wydawanie decyzji o warunkach zabudowy, w przypadku, gdy gmina nie zdecyduje się ustanowić miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z uwagi na niewielkie pokrycie planami miejscowymi terenów w gminie Brzeziny zasadnym było ustalenie obszarów uzupełnienia zabudowy. Wyznaczenia wspomnianych obszarów dokonano zgodnie z § 1. Rozporządzeniem Ministra rozwoju i technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (zwanym dalej rozporządzeniem ws. OUZ). W pierwszej kolejności wydzielono zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu. Analizą objęto wyłącznie następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych:

1. budynki przemysłowe (101),
2. budynki handlowo-usługowe (103),

3. budynki biurowe (105),
4. budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej (106),
5. budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe (107),
6. pozostałe budynki niemieszkalne (109),
7. budynki mieszkalne (110).

Następnie wyznaczono obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu ww. budynków położonych w zgrupowaniach i dodano do nich obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m² ograniczone z każdej strony wyznaczonym obszarem (tzw. luki powstałe wewnątrz wyznaczonych figur). Utworzony obszar zostaje pomniejszony o zewnętrzny pas terenu o szerokości 40 m.

Powierzchnia wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy gminy Brzeziny wynosi 2 352 718,04 m².

Rozporządzenie ws. OUZ dopuszcza rozszerzenie granic wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy, jednak powierzchnia ta nie może być większa niż obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

- P_p – łączna maksymalna powierzchnia powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,
- P_b – łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3 rozporządzenia ws. OUZ,
- P_u – łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1. rozporządzenia ws. OUZ.

$$P_p = 25\% * (7\,473\,907,02 \text{ m}^2 - 2\,352\,718,04 \text{ m}^2) = 1\,280\,297,25 \text{ m}^2$$

W planie ogólnym dokonano dopuszczalnego rozszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, lokalizację sieci uzbrojenia terenu, występowanie gruntów wysokich klas. Zasięg rozszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy został dostosowany do granic działek ewidencyjnych lub części działek tak aby na wskazanym obszarze była możliwość realizacji zabudowy w nawiązaniu do otaczającej zabudowy.

6.5. Chłonność obszarów uzupełnienia zabudowy

Obszary uzupełnienia zabudowy pozbawione istniejącej zabudowy wyznaczone w planie ogólnym gminy Brzeziny mają powierzchnię 465 708 m², w tym UOZ strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) to 5 406 m², UOZ strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) to 241 158 m², a UOZ strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ) to 219 144 m².

W powyższych strefach poza funkcją mieszkaniową mogą być lokalizowane inne funkcje, tj. tereny usług, tereny komunikacji, tereny infrastruktury, tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni naturalnej, tereny produkcji w gospodarstwach rolnych. W związku z tym przyjęto, że w wyznaczonych strefach wielofunkcyjnych zabudowa mieszkaniowa będzie stanowić 60% terenu.

Aby obliczyć chłonność obszarów uzupełnienia zabudowy przyjęto, że powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi 1000 m², a dla zabudowy zagrodowej – 2000 m². Założono, że na jednej działce budowlanej powstanie jeden budynek, zawierający jeden lokal mieszkalny i zamieszka w nim średnio 3,25 (zgodnie z danymi GUS – stan na dzień 31.12.2024 r.).

Strefa funkcyjna	Powierzchnia strefy [m ²]	Udział funkcji mieszkaniowej	Powierzchnia działki budowlanej [m ²]	Liczba działek niezabudowanych	Liczba mieszkańców*
SJ	241 158	60%	1000	145	471
SZ	219 144	60%	2000	66	214
Suma:				200	685
* liczba działek chłonnych x średnia liczba mieszkańców gosp. domowego					

OUZ strefy wielofunkcyjnej mieszkaniowej stanowią nieruchomości w m. Brzeziny o powierzchni 5 406 m². W wyniku analizy zagospodarowania sąsiedniego terenu, który stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna założono, że udział funkcji mieszkaniowej może wynosić 60%. Zgodnie z ustalonymi standardami urbanistycznymi dla tej strefy maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 1,5. Założono, że udział powierzchni użytkowej mieszkań stanowić będzie 70% powierzchni budynku, a średnia wielkość mieszkania 70 m². W oparciu o przyjęte założenia oszacowano, że w przypadku realizacji na tym terenie zabudowy wielorodzinnej może powstać 57 lokali mieszkalnych. Przyjmując, że w jednym lokalu mieszkalnym zamieszka średnio 3,25 (zgodnie z danymi GUS – stan na dzień 31.12.2024 r.) daje to chłonność równą 185 os.

Podsumowując chłonność położonych na terenie gminy Brzeziny obszarów uzupełnienia zabudowy wynosi 870 osób.

6.6. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Chłonność położonych na terenie gminy Brzeziny obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej wynosi 636 osób, natomiast chłonność obszarów uzupełnienia zabudowy o funkcji mieszkaniowej na terenie gminy Brzeziny wynosi 870 osób. Łącznie daje to chłonność 1 506 osób.

Zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Brzeziny wynosi 1 000 os. Mając na uwadze, że łączna suma ww. chłonności może być nie większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową nie ustalono stref wielofunkcyjnych poza obszarami dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarami uzupełnienia oraz obszarami z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej (z wyłączeniem luk w tej zabudowie).

6.7. Zestawienie wyznaczonych stref planistycznych oraz gminne standardy urbanistyczne wraz z uzasadnieniem

Zgodnie z art 13c. ust. 2 na terenie gminy Brzeziny wyznaczono następujące strefy planistyczne:

1. strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
2. strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
3. strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
4. strefa usługowa;
5. strefa gospodarcza;
6. strefa produkcji rolniczej;
7. strefa infrastrukturalna;
8. strefa zieleni i rekreacji;
9. strefa cmentarzy;
10. strefa otwarta;
11. strefa komunikacyjna.

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ	Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
	Profil dodatkowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	
	SW	
	Max. nadziemna intensywność zabudowy:	1,5
	Max. udział powierzchni zabudowy:	50%
	Max. wysokość zabudowy:	12 m
	Min. udział powierzchni biologicznej:	30 %
Uzasadnienie:		

	Strefy te zostały wyznaczone: 1. na obszarach istniejącej zabudowy wielorodzinnej, 2. na obszarach uzupełnienia zabudowy. W miarę możliwości uwzględniono wnioski złożone w ramach prowadzonej procedury planistycznej, a także ustalenia obowiązującego dotychczas Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeziny (przyjęte uchwałą nr 115/XII/11 w dniu 15.12.2011 r., zmienione uchwałą nr 271/XXIX/13 z dnia 16.12.2013 r. oraz uchwałą nr 324/XXXIV/14 z dnia 30.06.2014 r.). Ustalając wartości wskaźników gminnych standardów urbanistycznych kierowano się wymaganiami ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury oraz mając na względzie istniejące walory architektoniczne i krajobrazowe. W dużej mierze kontynuowano politykę przestrzenną gminy określoną w dotychczasowych dokumentach planistycznych. Zgodnie z §2 ust. 3 ww. rozporządzeniem ws. planu ogólnego dla strefy SW wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z zapisami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 30%	
STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ	Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
	Profil dodatkowy: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	
	SJ	
	Max. nadziemna intensywność zabudowy:	0,6-1,4
	Max. udział powierzchni zabudowy:	60-80%
	Max. wysokość zabudowy:	9-15 m
	Min. udział powierzchni biologicznej:	30%
	Uzasadnienie: Strefy te zostały wyznaczone: 1. na terenach przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, 2. na obszarach uzupełnienia zabudowy, 3. na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej stanowiący zwarty układ przestrzenny, który cechuje się zbliżonymi parametrami zabudowy i wskaźnikami zagospodarowania oraz dla którego przewiduje się jednolity kierunek rozwoju. W miarę możliwości uwzględniono wnioski złożone w ramach prowadzonej procedury planistycznej, a także ustalenia obowiązującego dotychczas Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeziny (przyjęte uchwałą nr 115/XII/11 w dniu 15.12.2011 r., zmienione uchwałą nr 271/XXIX/13 z dnia 16.12.2013 r. oraz uchwałą nr 324/XXXIV/14 z dnia 30.06.2014 r.). Ustalając wartości wskaźników gminnych standardów urbanistycznych kierowano się wymaganiami ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury oraz mając na względzie istniejące walory architektoniczne i krajobrazowe. W dużej mierze kontynuowano politykę przestrzenną gminy określoną w dotychczasowych dokumentach planistycznych. Zgodnie z §2 ust. 3 ww. rozporządzeniem ws. planu ogólnego dla strefy SJ wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z zapisami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 30%	
STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ	Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
	Profil dodatkowy: teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	
	SZ	
	Max. nadziemna intensywność zabudowy:	0,6-1,2
	Max. udział powierzchni zabudowy:	40 %
	Max. wysokość zabudowy:	15 m
	Min. udział powierzchni biologicznej:	30%
	Uzasadnienie: Strefy te zostały wyznaczone: 1. na obszarach uzupełnienia zabudowy, 2. na terenach istniejącej zabudowy zagrodowej stanowiący zwarty układ przestrzenny, który cechuje się zbliżonymi parametrami zabudowy i wskaźnikami zagospodarowania oraz dla którego przewiduje się jednolity kierunek rozwoju. W miarę możliwości uwzględniono wnioski złożone w ramach prowadzonej procedury planistycznej, a także ustalenia obowiązującego dotychczas Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeziny (przyjęte uchwałą nr 115/XII/11 w dniu 15.12.2011 r., zmienione uchwałą nr 271/XXIX/13 z dnia 16.12.2013 r. oraz uchwałą nr 324/XXXIV/14 z dnia 30.06.2014 r.).	

	z dnia 30.06.2014 r.). Ustalając wartości wskaźników gminnych standardów urbanistycznych kierowano się wymaganiami ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury oraz mając na względzie istniejące walory architektoniczne i krajobrazowe. W dużej mierze kontynuowano politykę przestrzenną gminy określoną w dotychczasowych dokumentach planistycznych.	
STREFA USŁUGOWA	Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
	Profil dodatkowy: teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	
	SU	
	Max. nadziemna intensywność zabudowy:	0,6-1,2
	Max. udział powierzchni zabudowy:	30-60%
	Max. wysokość zabudowy:	10-20
	Min. udział powierzchni biologicznej:	30%
	Uzasadnienie: Strefy usługowe zostały wskazane na obszarach istniejącej zabudowy usługowej oraz na terenach przeznaczonych do rozwoju ww. funkcji w dotychczasowych dokumentach planistycznych. Kierowano się polityką przestrzenną gminy, której jednym z założeń jest umożliwienie rozwoju gminy m.in. poprzez podnoszenie jakości życia mieszkańców w sferze społecznej i ekonomicznej. W miarę możliwości uwzględniono wnioski złożone w ramach prowadzonej procedury planistycznej, a także ustalenia obowiązującego dotychczas Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeziny (przyjęte uchwałą nr 115/XII/11 w dniu 15.12.2011 r., zmienione uchwałą nr 271/XXIX/13 z dnia 16.12.2013 r. oraz uchwałą nr 324/XXXIV/14 z dnia 30.06.2014 r.). Ustalając wartości wskaźników gminnych standardów urbanistycznych kierowano się wymaganiami ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury oraz mając na względzie istniejące walory architektoniczne i krajobrazowe. W dużej mierze kontynuowano politykę przestrzenną gminy określoną w dotychczasowych dokumentach planistycznych.	
STREFA GOSPODARCZA	Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
	Profil dodatkowy: teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	
	SP	
	Max. nadziemna intensywność zabudowy:	0,8
	Max. udział powierzchni zabudowy:	40%
	Max. wysokość zabudowy:	10-15
	Min. udział powierzchni biologicznej:	20 %
	Uzasadnienie: Strefy usługowe zostały wskazane na obszarach istniejącej zabudowy produkcyjnej i usługowej oraz na terenach przeznaczonych do rozwoju ww. funkcji w dotychczasowych dokumentach planistycznych. Kierowano się polityką przestrzenną gminy, której jednym z założeń jest umożliwienie rozwoju gminy m.in. poprzez podnoszenie jakości życia mieszkańców w sferze społecznej i ekonomicznej. Ustalając wartości wskaźników gminnych standardów urbanistycznych kierowano się wymaganiami ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury oraz mając na względzie istniejące walory architektoniczne i krajobrazowe. W dużej mierze kontynuowano politykę przestrzenną gminy określoną w dotychczasowych dokumentach planistycznych.	
STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ	Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
	Profil dodatkowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	
	SR	
	Max. nadziemna intensywność zabudowy:	0,8-1
	Max. udział powierzchni zabudowy:	40%
	Max. wysokość zabudowy:	10-15
	Min. udział powierzchni biologicznej:	30%
	Uzasadnienie: Strefy produkcji rolniczej wskazano na terenach istniejącej produkcji w gospodarstwach rolnych, wyznaczono je zgodnie z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz uwzględniając wnioski złożone w procedurze planistycznej. Ustalając wartości wskaźników gminnych standardów urbanistycznych kierowano się wymaganiami ładu przestrzennego, urbanistyki i	

	architektury oraz mając na względzie istniejące walory architektoniczne i krajobrazowe. W dużej mierze kontynuowano politykę przestrzenną gminy określoną w dotychczasowych dokumentach planistycznych.
STREFA INFRASTRUKTURALNA	Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych
	Profil dodatkowy: teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
	SI
	Min. udział powierzchni biologicznej: 20%
	Uzasadnienie: Wyznaczenie tych stref jest odzwierciedleniem faktycznego zagospodarowania terenu i ma na celu umożliwienie zachowania tego kierunku rozwoju. Ustalając wartości wskaźników gminnych standardów urbanistycznych kierowano się wymaganiami ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury oraz mając na względzie istniejące walory architektoniczne i krajobrazowe. W dużej mierze kontynuowano politykę przestrzenną gminy określoną w dotychczasowych dokumentach planistycznych.
STREFA ZIELENI I REKREACJI	Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
	Profil dodatkowy: teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu
	SN
	Min. udział powierzchni biologicznej: 50%
	Uzasadnienie: Wyznaczenie tych stref jest odzwierciedleniem faktycznego zagospodarowania terenu i ma na celu umożliwienie zachowania tego kierunku rozwoju. Ustalając wartości wskaźników gminnych standardów urbanistycznych kierowano się wymaganiami ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury oraz mając na względzie istniejące walory architektoniczne i krajobrazowe.
STREFA CMENTARZY	Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
	Profil dodatkowy: teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
	SC
	Min. udział powierzchni biologicznej: 30%
	Uzasadnienie: Wyznaczenie tych stref jest odzwierciedleniem faktycznego zagospodarowania terenu i ma na celu umożliwienie zachowania tego kierunku rozwoju. Ustalając wartości wskaźników gminnych standardów urbanistycznych kierowano się wymaganiami ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury oraz mając na względzie istniejące walory architektoniczne i krajobrazowe.
STREFA OTWARTA	Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
	Profil dodatkowy: teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej
	SO
	Uzasadnienie: Strefy otwarte, które pokrywają największą część gminy, zostały wyznaczone na terenach nieurbanizowanych i cennych przyrodniczo. Z założenia mają zapobiegać rozlewaniu się i łączeniu obszarów zabudowanych oraz ochronę istniejących terenów leśnych, łąk i pastwisk oraz terenów rolniczych o najwyższej przydatności dla celów produkcji rolnej. Określenie standardów urbanistycznych nastąpi na etapie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz w decyzjach o ustaleniu warunkach zabudowy, które będą uwzględniać istniejące uwarunkowania oraz przepisy odrębne.
STREFA KOMUNIKACYJNA	Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
	Profil dodatkowy: teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód
	SK
	Uzasadnienie: Strefy te zostały wyznaczone zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami w granicach istniejących dróg głównych i zbiorczych.

6.8. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy Brzeziny

Wyznaczając strefy planistyczne uwzględniono uwarunkowania występujące na terenie gminy Brzeziny. Ustalenia *Strategii Rozwoju Gminy Brzeziny na lata 2024-2030* oraz *Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego. Wielkopolska 2020+* zostały w sposób pośredni uwzględnione w planie ogólnym – w zakresie, w jakim pozostają zgodne z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu.

Dla terenów objętych formami ochrony przyrody oraz terenów gdzie występuje zagrożenie powodziowe wyznaczono głównie strefy otwarte.

Większość obszarów gruntów zmeliorowanych została ujęta w strefie otwartej. Wyjątek stanowi istniejąca zabudowa.

Z kolei dla ujęć wód nie ustalano odrębnej strefy, niemniej każda strefa planistyczna w profilu podstawowym zakłada lokalizację terenów infrastruktury technicznej.

Ograniczenia w zagospodarowaniu związane z obiektami ujętymi w rejestrze zabytków oraz zabytkami archeologicznymi wynikają z przepisów odrębnych i będą ustalone na etapie miejscowych planów. Niemniej w planie ogólnym ustalając strefy planistyczne dla tych obiektów uwzględniono ich funkcję oraz parametry zabudowy w celu ochrony ich charakteru i formy.

Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne znajdują się w strefach otwartych, za wyjątkiem sytuacji gdzie ich lokalizacja pokrywa się z istniejącą zabudową.