

**ZARZĄD MIASTA BRZĘZINY**

**S T U D I U M  
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA  
BRZĘZINY**

- **DIAGNOZA STANU ISTNIEJĄCEGO. UWARUNKOWANIA ROZWOJU**
- **OBSZARY PROBLEMOWE. MISJA I STRATEGICZNE CELE ROZWOJU**
- **POLITYKA PRZESTRZENNA. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Opracowanie:

mgr inż. arch. Ewa Murawska  
z zespołem:

mgr inż. arch. Jolanta Welc-Jędrzejewska  
mgr inż. Maria Rogowska  
inż. Lidia Lamcha  
mgr inż. Zbigniew Murawski

**SPIS TREŚCI :**

I. INFORMACJE WSTĘPNE .....	5
1. Wstęp. Cel i metoda opracowania. Funkcje studium. ....	5
1.1. Charakter, cel i metoda studium. Podstawa prawna opracowania. ....	5
1.2. Funkcje studium .....	8
1.3. Podstawa prawna opracowania studium.....	8
2. Materiały wejściowe.....	9
II. DIAGNOZA STANU ISTNIEJĄCEGO. UWARUNKOWANIA ROZWOJU .....	11
1. Diagnoza uwarunkowań wewnętrznych. Naturalne i gospodarcze warunki rozwoju miasta... ..	11
1.1. Ogólne dane o mieście.....	11
1.2. Sfera ekologiczna. Zasoby i stan środowiska przyrodniczego .....	14
1.2.1. Ukształtowanie terenu i budowa geologiczna. Surowce mineralne. ....	14
1.2.2. Gleby. ....	17
1.2.3. Warunki wodne. ....	18
1.2.4. Warunki klimatyczne.....	21
1.2.5. Flora i fauna.....	23
1.2.6. Zagadnienia sozologiczne. ....	26
1.2.7. Prawne formy ochrony przyrody.....	33
1.2.8. Waloryzacja środowiska przyrodniczego. Diagnoza stanu środowiska. ....	35
1.3. Sfera kulturowa. Zasoby dziedzictwa kulturowego. Krajobraz. ....	38
1.3.1. Rys historyczny. Zasoby dziedzictwa kulturowego. ....	38
1.3.2. Krajobraz. ....	52
1.3.3. Diagnoza stanu środowiska kulturowego.....	53
1.4. Sfera społeczna. Stan i przemiany zasobów ludzkich.....	54
1.4.1. Demografia. ....	54
1.4.2. Warunki mieszkaniowe. Gospodarstwa domowe.....	58
1.4.3. Problemy społeczne. Aspiracje i potrzeby ludności miejscowej.....	61
2. Sfera gospodarcza.....	67
2.1. Rynek pracy. Bezrobocie. Poziom wykształcenia.....	67
2.2. Aktywność gospodarcza.....	71
2.2.1. Aktywność gospodarcza. Przemysł.....	71
2.2.2. Aktywność gospodarcza. Rolnictwo. ....	74
2.2.3. Aktywność gospodarcza. Turystyka.....	78
2.3. Struktura budżetu samorządu lokalnego. ....	80
3. Stan i przekształcenia zagospodarowania przestrzennego miasta.....	81
3.1. Struktura władania gruntów. Zasoby mieszkaniowe. Ruch budowlany.....	86
3.1.1. Struktura władania gruntów.....	86
3.1.2. Rynek nieruchomości. ....	87
3.2. Infrastruktura społeczna. ....	88
3.2.1. Szkolnictwo i oświata.....	88
3.2.2. Instytucje administracji publicznej.....	90
3.2.3. Instytucje kultury.....	90
3.2.4. Organizacje pozarządowe.....	91
3.2.5. Sport. ....	92
3.2.6. Ochrona zdrowia i opieka społeczna. ....	92
3.2.7. Usługi handlu i gastronomii. ....	93
3.3. Komunikacja.....	94
3.3.1. Układ drogowo-uliczny.....	94
3.3.2. Transport pasażerski i ruch pieszy.....	101

3.4. Infrastruktura techniczna i obsługa komunalna.....	102
3.4.1. Elektroenergetyka.....	102
3.4.2. Telekomunikacja.....	103
3.4.3. Zaopatrzenie w wodę.....	104
3.4.4. Odprowadzenie ścieków.....	104
3.4.5. Unieszkodliwianie odpadów.....	105
3.4.6. Zaopatrzenie w gaz.....	106
3.4.7. Zaopatrzenie w ciepło.....	106
4. Uwarunkowania i powiązania zewnętrzne. Miejsce miasta w studiach i strategiach regionalnych oraz koncepcji zagospodarowania przestrzennego kraju....	107
5. Prognoza rozwoju miasta. Podstawowe problemy.....	111
5.1. Prognoza makroekonomiczna. Prognoza powiązań i zależności zewnętrznych.....	111
5.2. Prognoza demograficzna.....	116
5.3. Prognoza zmian środowiska.....	117
6. Analiza SWOT. Zagrożenia i szanse, ograniczenia i atuty. Problemy rozwoju miasta.	118
6.1. Uwarunkowania przyrodniczo-ekologiczne rozwoju miasta. Stan działań proekologicznych.....	120
6.1.1. Atuty i szanse - mocne strony.....	120
6.1.2. Słabości i zagrożenia - słabe strony.....	121
6.2. Uwarunkowania historyczno-kulturowe rozwoju miasta. Instytucje kultury, sportu i rekreacji. Organizacje pozarządowe.....	122
6.2.1. Atuty i szanse - mocne strony.....	122
6.2.2. Słabości i zagrożenia - słabe strony.....	123
6.3. Uwarunkowania społeczno-demograficzne rozwoju miasta. Rynek pracy. Infra- struktura społeczna w zakresie oświaty, opieki społecznej, ochrony zdrowia.....	124
6.3.1. Atuty i szanse - mocne strony.....	124
6.3.2. Słabości i zagrożenia - słabe strony.....	125
6.4. Uwarunkowania gospodarczo-przestrzenne rozwoju miasta.....	126
6.4.1. Atuty i szanse - mocne strony.....	126
6.5. Uwarunkowania gospodarczo-przestrzenne rozwoju miasta.....	127
6.5.1. Słabości i zagrożenia - słabe strony.....	127
6.6. Uwarunkowania zewnętrzne rozwoju miasta.....	128
6.6.1. Atuty i szanse - mocne strony.....	128
6.6.2. Słabości i zagrożenia - słabe strony.....	129
7. Problemy rozwojowe miasta. Obszary problemowe.....	129
8. Misja rozwoju miasta. Strategiczne cele rozwoju.....	134
9. Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny.....	136
9.1. Generalne kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta. Polityki przestrzenne.....	136
9.2. Sfery polityki przestrzennej.....	146
10. Elementy polityki przestrzennej państwa i regionalnej samorządu wojewódzkiego na terenie miasta Brzeziny.....	151
11. Instrumenty wdrażania polityki przestrzennej.....	151

**Spis mapek (ilustracji mapowych w tekście).**

1. Uwarunkowania i powiązania zewnętrzne.
2. Uwarunkowania przyrodnicze. Kierunki kształtowania systemu przyrodniczego miasta.
3. Uwarunkowania kulturowe rozwoju miasta. Historyczny rozwój przestrzenny. Hipoteza. Częściowa rekonstrukcja.
4. Uwarunkowania kulturowe. Zabytkowe obiekty i strefy chronione.
5. Walory turystyczne i rekreacyjne miasta. Relacje z obszarami penetracji turystycznej.
6. Struktura funkcjonalno-przestrzena terenów zainwestowanych - stan istniejący. Ważniejsze obszary problemowe.
7. Struktura władania gruntów.
8. Komunikacja kołowa i obsługa transportu.
9. Infrastruktura techniczna. Kierunki rozwoju w zakresie elektroenergetyki, telekomunikacji, zaopatrzenia w gaz i ciepło.
10. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej - zaopatrzenie w wodę.
11. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej - utylizacja ścieków i odpadów stałych.
12. Komunikacja - kierunki rozwoju układu komunikacyjnego i obsługi transportu.
13. Aktywność gospodarcza - kierunki rozwoju.
14. Mieszkalnictwo - kierunki rozwoju.
15. Rolnictwo - kierunki rozwoju.
16. Instrumenty polityk przestrzennych w zakresie rewaloryzacji centrum staromiejskiego.

**Spis tabel.**

1. Demografia. Liczba ludności, struktura płci.
2. Demografia. Gęstość zaludnienia.
3. Demografia. Struktura wieku.
4. Demografia. Ruch naturalny ludności.
5. Demografia. Migracje ludności.
6. Zasoby mieszkaniowe. Liczba mieszkań oddanych do użytku.
7. Budynki mieszkalne wg okresu budowy.
8. Struktura osób ubiegających się o pomoc w MOPS.
9. Formy udzielanej pomocy przez MOPS.
10. Pracujący w gospodarce narodowej bez rolnictwa indywidualnego. Rynek pracy.
11. Zjawiska bezrobocia. Rynek pracy - tabela.
- 11a. Zjawiska bezrobocia - wykresy.
12. Podmioty gospodarki narodowej.
13. Aktywność gospodarcza na tle regionu.
14. Struktura własności podmiotów gospodarczych.
15. Zmiany struktury władania gruntów rolnych (w grupach obszarowych)
16. Użytkowanie gruntów w indywidualnych gospodarstwach rolnych.
17. Budżet lokalny. Struktura dochodów.
18. Budżet lokalny. Struktura wydatków.
19. Użytkowanie gruntów w granicach administracyjnych miasta.
20. Ruch budowlany. Wydane pozwolenia na budowę.
21. Ilość mieszkań oddanych do użytku.
22. Szkolnictwo podstawowe.
23. Wychowanie przedszkolne.
24. Szkolnictwo ponadpodstawowe.

# I. INFORMACJE WSTĘPNE

## 1. Wstęp. Cel i metoda opracowania. Funkcje studium.

### 1.1. Charakter, cel i metoda studium. Podstawa prawna opracowania.

**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta** ma charakter opracowania kompleksowego, w którym działania zmierzające do sformułowania strategii rozwoju obszaru wypływają z analiz i syntez dotyczących istniejącego stanu zagospodarowania terenu oraz mechanizmów zachodzących zmian w porównaniu z innymi, podobnymi miastami i obszarami.

Miasto traktuje się jako względnie wyodrębniony układ społeczno-gospodarczy, tj. wspólnotę samorządową, posiadającą osobowość prawną, wykonującą zadania publiczne w imieniu własnym i na własną odpowiedzialność.

Celem planowania strategicznego, którego elementem staje się również niniejsze opracowanie jest reagowanie na zmiany w otoczeniu i w samym mieście oraz przewidywanie (antycypowanie) przyszłych przemian, jak również dostosowanie obecnych struktur do funkcjonowania w strukturze przestrzennej regionu oraz rozwoju w warunkach przemian i konkurencji rynkowej.

**Celem studium** jest sprecyzowanie zadań i kierunków lokalnej polityki zagospodarowania przestrzennego do realizacji przez władze samorządowe miasta i podległe im jednostki oraz wniosków do programów i zadań - do realizacji na wyższych szczeblach samorządu, jak również wniosków do ponadlokalnych zadań rządowych realizowanych na obszarze miasta.

Generalną zasadą kształtowania zagospodarowania obszaru jest przyjęty jako ustawowy priorytet gospodarki przestrzennej w Polsce **rozwój zrównoważony rozumiany jako zintegrowany rozwój przestrzenny, gospodarczy, społeczny i kulturowy zharmonizowany z zasobami i walorami naturalnymi, przede wszystkim przyrodniczymi**. Założeniami tak rozumianego rozwoju jest teza, że poprawa, a co najmniej nie pogarszanie stanu środowiska przyrodniczego warunkuje rozwój gospodarczy i poprawę jakości życia mieszkańców.

Tak rozumiany rozwój cechować się winien :

- jakością oraz ilościową ciągłością i trwałością w czasie i przestrzeni
- dążeniem do stanu równowagi pomiędzy działaniami człowieka a zasobami przyrody
- zachowaniem i wykorzystaniem walorów i zasobów przestrzeni, w tym podniesienie jakości życia mieszkańców oraz atrakcyjności i konkurencyjności obszaru w układzie regionalnym

- weryfikacją celów rozwoju oraz zadań operacyjnych w kontekście wymagań środowiskowych
- integrowaniem ochrony dziedzictwa kulturowego z działaniami na rzecz ochrony środowiska przyrodniczego.

**Diagnoza uwarunkowań rozwoju miasta** połączona jest z elementami prognozy (diagnoza prospektywna) i obejmuje podstawowe dziedziny (sfery) tj.:

- **Sferę ekologiczną** obejmującą środowisko przyrodnicze oraz działalność człowieka wpływającą na funkcjonowanie środowiska oraz utrzymanie jego walorów, w tym działania w obszarze szeroko rozumianego krajobrazu. Strategicznym problemem w tej sferze jest w Brzezinach ochrona walorów środowiska przyrodniczego, sprawności funkcjonowania ekosystemów i walorów krajobrazu miejskiego i podmiejskiego również jako czynników decydujących o warunkach życia mieszkańców i atrakcyjności przestrzeni miasta dla potencjalnych inwestorów;
- **Sferę kulturową** obejmującą zasoby i walory dziedzictwa kulturowego obszaru, jego historię pod kątem działań ochronnych i wykorzystania w działaniach promocyjnych i rozwoju miasta;
- **Sferę społeczną** obejmującą charakterystykę ludności, warunków jej życia oraz potrzeb i aspiracji społecznych. Strategicznym problemem w tej sferze jest zapobieganie zjawiskom kryzysowym, zwłaszcza przeciwdziałanie bezrobociu, tworzenie atrakcyjnych warunków życia i pracy mieszkańcom (w szczególności w zakresie warunków mieszkaniowych, usług społecznych) oraz utrzymanie i rozwijanie więzi mieszkańców z terenem zamieszkania oraz subregionem brzezińskim;
- **Sferę gospodarczą** obejmującą wszelkie przejawy działalności gospodarczej w mieście, w tym stan i tendencje zmian w zakresie działalności produkcyjnej, usług, stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej (istotnej ze względu na wysoką jakość gleb w południowej części miasta). Strategicznym problemem w tej sferze jest restrukturyzacja przemysłu, sprostanie wymogom podnoszenia efektywności gospodarowania i globalizacji gospodarki oraz sprostanie wyzwaniom jakie niesie integracja z Unią Europejską jak również wykorzystanie powiązań zewnętrznych z aglomeracją Łodzi oraz z lokalnymi biegunami wzrostu w postaci miast: Koluszki, Stryków i Głowno.

Sieć istniejących powiązań komunikacyjnych i infrastruktury technicznej warunkuje funkcjonowanie poszczególnych sfer.

Zawartą w diagnozie stanu ocenę jakościową rozwoju obszaru dokonuje się w ujęciu całościowym, z uwzględnieniem wzajemnych relacji oraz oddziaływania poszczególnych elementów stanu istniejącego w tym zarówno w układzie wewnętrznym jak i zewnętrznym.

Diagnoza z elementami prognozy określa mechanizmy determinujących rozwój i wysuwa wnioski w zakresie możliwych celów rozwoju i polityki przestrzennej i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz dziedzin współpracy międzygminnej i regionalnej.

**Problemy rozwojowe sumujące fazę diagnozy rozumiane jako zadania do rozwiązania lub uciążliwości, których złagodzenie lub usunięcie wymaga podjęcia lub zainicjowania działań przez władze miasta - wynikają ze zdiagnozowanych atutów i ograniczeń oraz szans i zagrożeń rozwoju wyprowadzonych z oceny istniejącego zagospodarowania jak i będących konsekwencją podjętych już decyzji realizacyjnych zmieniających stan zagospodarowania lub warunki życia.**

**Cele i kierunki polityki przestrzennej na obszarze miasta** wynikają z hierarchicznego zestawienia zdiagnozowanych problemów rozwoju (mocnych - atuty i szanse oraz słabe strony - ograniczenia i zagrożenia), w tym w szczególności problemów dotyczących gospodarki przestrzennej wraz z przestrzenną alokacją obszarów problemowych i stref funkcjonalnych, dla których sformułowane będą kierunki działań przestrzennych, w tym zakresy instrumentalizacji i regulacji w postaci planów miejscowych i programów rozwojowych.

**Rozwinięciem zdiagnozowanych mechanizmów zagospodarowania przestrzennego są strategiczne cele przekształceń (misja rozwoju i cele strategiczne) oraz podporządkowane tym celom kierunki działań przestrzennych.**

**Kierunki te odnoszą się do trwałych tendencji (stabilizatorów rozwoju) tj. istniejących funkcji i kierunków ich przemian oraz pożądanых przekształceń (motorów rozwoju).**

Kierunki działań w postaci ustaleń studium rozpisane są na zadania przypisane szczeblom zarządzania na poziomie lokalnym (przestrzenne i pozaprzestrzenne), jak również zawierają wnioski do wyższych szczebli zarządzania tj. administracji samorządowej szczebla powiatowego oraz wojewódzkiego i administracji rządowej. Studium zawiera również informację w zakresie instrumentów realizacji studium, w tym monitoringu stanu zagospodarowania obszaru miasta oraz mechanizmów aktualizacji studium.



## 1.2. Funkcje studium

Studium pełni **funkcję informacyjną** (baza informacyjna) dla władz miasta oraz mieszkańców i podmiotów gospodarczych działających terenie, głównie co do uwarunkowań i lokalnych szans rozwoju, **promocyjną** w zakresie propagowania walorów i możliwości miasta wobec potencjalnych inwestycji i inicjatyw gospodarczych oraz **operacyjną** w zakresie koordynacji działań gospodarczych i społecznych oddziałujących na przestrzeń miasta i powiązania zewnętrzne.

Wszystkie funkcje studium pozwalają na wykorzystanie go w lokalnych i regionalnych strategiach i planach rozwoju.

## 1.3. Podstawa prawna opracowania studium.

Termin „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy” został wprowadzony w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity - Dz. U. z 1999r. nr 15 poz. 139). Przepis art.6 ust.1 ww. ustawy stanowi, iż, cyt; ”W celu określenia polityki przestrzennej gminy, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zwanego dalej „studium”.

Podstawą opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny była uchwała nr XXXII/25/97 Rady Miejskiej w Brzezinach z dnia 18 kwietnia 1997 r.

Opracowanie i uchwalenie studium jest zadaniem własnym gminy, stanowi bowiem element miejscowej gospodarki przestrzennej. Studium nie stanowi przepisu gminnego (w tym nie stanowi podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu), lecz po uprawomocnieniu się uchwały przyjmującej studium staje się aktem kierownictwa wewnętrznego obowiązującym radę gminy i zarząd oraz organy i jednostki podległe.

W zakresie współzależności między studium, a planami miejscowymi, ustalającymi warunki zabudowy i zagospodarowania terenów istotny jest wymóg spójności rozwiązań zawartych w miejscowym planie sporządzanym dla obszaru gminy lub jej części z polityką przestrzenną gminy określoną w studium. Wszelkie działania samorządu gminnego posiadające reperkusje przestrzenne, w tym wszelkie działania związane z przekształceniami i rozwojem miasta (jak np. strategia rozwoju oraz programy inwestycyjne lub społeczne, gospodarka gruntami) mają powiązania ze studium.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta winno uwzględ-

dniać politykę przestrzenną państwa oraz politykę przestrzenną i strategie regionalne zawarte w strategiach i planach województw, jak również problematykę subregionalną oraz stykową w zakresie polityki przestrzennej gmin sąsiednich oraz organów uprawnionych z mocy ustawy do uzgadniania planów miejscowych. Studium podlega nadzorowi Wojewody w zakresie zgodności z prawem.

## 2. Materiały wejściowe.

W trakcie prac nad **studium** oparto się na istniejącej wiedzy o mieście i ziemi brzezińskiej, wykorzystując jako materiały wejściowe:

- opracowanie fizjograficzne dla potrzeb planu zagospodarowania przestrzennego miasta,
- materiały do studium miasta Brzeziny zredagowane przez BPPWŁ w Łodzi (Zespół Gospodarki Przestrzennej w Skierniewicach) – czerwiec 1999 r.
- Mapa Geologiczno-Gospodarcza Polski - oprac. PIG 1997 r.
- „Raport o stanie środowiska województwa skierniewickiego 1995-97” - wydawnictwo PIOŚ. 1998 r.
- „Stan środowiska w województwie łódzkim w 1998 r.” Wyd. WIOŚ 1999 r.
- Atlas Rzeczypospolitej Polskiej G GK. 1994 z późniejszymi uzupełnieniami,
- Studium historyczno-urbanistyczne miasta Brzeziny oprac.
- Atlas hydrogeologiczny Polski. 1995,
- „Brzeziny. Dzieje miasta”. Oprac. pod red. K. Badziaka 1997 r.
- "Brzeziny. Studium historyczno-urbanistyczne" - oprac. Eleonora Bergman. Warszawa 1983
- wnioski do studium miasta zgłoszone przez gminy sąsiednie oraz organy i instytucje uprawnione do opiniowania studium,
- dotychczasowe materiały planistyczne (plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny),
- dane WUS Brzeziny, WUS w Łodzi i GUS,
- „Diagnoza stanu województwa łódzkiego. (Sytuacja społeczno-gospodarcza)". Urząd Marszałkowski w Łodzi. Łódź 1999 r.
- dane pozyskane w Urzędzie Miasta Brzeziny oraz w podległych jednostkach i instytucjach komunalnych,
- mapy sytuacyjno - wysokościowe gminy w skali 1:5 000 oraz mapy zasadnicze w skali 1: 500 oraz 1:1000,
- mapy topograficzne w skali 1:50000 oraz 1:25000,

- 
- "Miasta w liczbach". GUS - Warszawa 1999,
  - "Prognoza ludności według wieku w przekroju powiatów na lata 2000-2020. Stan w dniu 31 grudnia" GUS - Warszawa 2000,
  - "Europejska perspektywa rozwoju przestrzennego na rzecz trwałego i zrównoważonego rozwoju obszaru Unii Europejskiej" - numer specjalny biuletynu informacyjnego ZG TUP Warszawa 2000,
  - Metropolie i Regiony w statystyce i w SAS. Unia Metropolii Polskich. 1999 r.

## II. DIAGNOZA STANU ISTNIEJĄCEGO. UWARUNKOWANIA ROZWOJU

### 1. Diagnoza uwarunkowań wewnętrznych. Naturalne i gospodarcze warunki rozwoju miasta

#### 1.1. Ogólne dane o mieście.

Miasto Brzeziny położone jest w środkowej Polsce w dorzeczu rzeki Bzury i jej dopływu – rzeki Mrogi oraz – Mrożycy (granica wododziału między rzeką Mrogą a Mrożycą przebiega przez południową, a następnie wschodnią część miasta). Osią hydrologiczną obszaru miasta jest rzeka Mrożyca, której obszar źródłkowy oraz dolina, wcięta we wzniesienia morenowe, tworzy niepowtarzalny krajobraz miasta.

Miasto Brzeziny znajduje się w centralnej części województwa łódzkiego, w zasięgu podmiejskiego pasma urbanizacji Aglomeracji Łódzkiej (odległość Brzezin od Łodzi wynosi 20 km). Według europejskiego systemu statystyki publicznej Eurostat Brzeziny znajdują się w obrębie obszaru metropolitalnego Łodzi (zaliczanego do podziału regionalnego NUTS-3 złożoną z kilku powiatów).

Miasto otoczone jest gminą Brzeziny, a najbliższe miasta podobnej wielkości to:

- Koluszki (odległe od Brzezin o około 9 km, między granicami administracyjnymi obu miast - 4,5 km),
- Stryków (odległy od Brzezin o około 18 km),
- Głowno (odległe od Brzezin o około 23 km),
- Rawa Mazowiecka (odległa od Brzezin o około 32 km).

Obszar miasta Brzeziny położony jest w całości w obrębie makroregionu fizyczno-geograficznego – Wzniesienia Południowomazowieckie (wg J. Kondrackiego i A. Rychlinga – „Atlas Rzeczypospolitej” GKG.1994.-98), zaś w podziale na mezoregiony należy do Wzniesień Łódzkich. Powierzchnia miasta wynosi łącznie 2144 ha (wg danych WUS Brzeziny), czego użytki rolne stanowią prawie 80 % powierzchni użytkowanych gruntów. Lasy stanowią zaledwie 1,8 % powierzchni miasta. Tereny zabudowane, tereny pod drogami oraz tereny inne (w tym nieużytki) stanowią 18 % powierzchni miasta. Wskaźniki te plasują miasto na poziomie miast o bardzo dużym procentowym udziale użytków rolnych, co jednak w przypadku Brzezin nie świadczy o rozproszonej zabudowie.

Obszar miasta zamieszkiwało na dzień 31.12.1999 r. 12 866 osób, z czego 6 741 (tj. 52,4 %) osób stanowiły kobiety. Liczba ludności miasta wykazuje w latach ostatnich stabilność, przy niewielkiej tendencji spadkowej.

Gęstość zaludnienia w obszarze miasta 599 osób/km<sup>2</sup> i jest jedną z niższych wartości w kraju oraz w województwie łódzkim, porównywalną (w grupie najbliższych miasta) ze Strykowem. **Miasto Brzeziny posiada zwartą zabudowę miejską** (zainwestowaną głównie w okresie XIX i XX w.), **przeciwstawioną rozległym terenom otwartym** otoczenia, włączonym administracyjnie do miasta. Miasto stanowi ukształtowany historycznie ośrodek przemysłowy, wyspecjalizowany w przemyśle lekkim oraz ośrodek obsługi miejskiej i gminnej oddziaływujący na otoczenie w wymiarze subregionalnym, tj. w zasięgu dawnego powiatu brzezińskiego.

W zakresie **związków z otoczeniem obszar miasta Brzeziny wykazuje silne związki funkcjonalne z ośrodkami wzrostu położonymi zewnątrz w stosunku do miasta, a zwłaszcza z terenem aglomeracji Łódzkiej**. Problemy rozwojowe tzw. "ośrodków starych przemysłów" (wg „Europejska Perspektywa Rozwoju Przestrzennego EPRP na rzecz trwałego i zrównoważonego rozwoju obszaru UE. Komitet Rozwoju Przestrzennego UE maj.1999 r.), wynikające z konieczności dostosowania struktur ukształtowanych głównie w okresie XIX w. rewolucji przemysłowej do wymogów globalnej gospodarki wolnorynkowej. Wiąże się to z koniecznością restrukturyzacji monokultur przemysłowych o wąskiej specjalizacji w kierunku wielofunkcyjnym i zmian na rynku pracy. Zjawiska te dotknęły znacząco region łódzki, w tym funkcjonujące w związkach gospodarczych i społecznych z Łodzią - Brzeziny.

W XX w. w rozwoju miasta wykształciły się oprócz silnych związków z Łodzią również silne związki z Koluszkami, jako węzłem kolejowym i miastem przemysłowym, w którym zatrudnienie znajdowali głównie mężczyźni, kobiety zaś – w Brzezinach. Brzeziny są również ośrodkiem obsługi rolnictwa, zaś żyzne gleby południowej części miasta stanowią kontynuację kompleksu gleb chronionych, występującego w obrębie gminy.

**Przestrzenne związki gospodarcze z otoczeniem tworzą, oprócz związków w zakresie rynku pracy i zależności kooperacyjnych, istniejące drogi i powiązanie infrastrukturalne, przede wszystkim droga krajowa nr 72, drogi wojewódzkie oraz powiązania ekologiczne związane z funkcjonowaniem środowiska przyrodniczego.**

Są to:

- powiązanie poprzez drogę krajową nr 72 Łódź- Rawa Mazowiecka – Warszawa (dojazd do Warszawy drogą krajową nr 8) zwłaszcza w zakresie dojazdów do pracy do Łodzi oraz do rynków zbytu w Łodzi i w rejonie Warszawy;
- powiązanie poprzez drogi wojewódzkie z sąsiednimi miastami i węzłami komunikacyjnymi:
  - \* drogą nr 715 z Koluszkami,

- \* drogą nr 708 ze Strykowem i drogą krajową nr 71 oraz północnym pasmem aglomeracji Łodzi,
- \* drogą nr 704 z Łowiczem, a następnie drogą krajową nr 2 z północnym pasmem aglomeracji Warszawy.

Rola tych powiązań wzrośnie po zrealizowaniu autostrad A1 (północ-południe) i A2 (wschód-zachód) z węzłami w rejonie Główna (węzeł na autostradzie A2) i Nowosolnej (węzeł na autostradzie A1). W skali subregionalnej i lokalnej powiązania tworzą drogi powiatowe, z których najważniejsze jest powiązanie drogą nr 38369 z Andrespołem (odległość do Nadrespola około 12 km) oraz południowym pasmem aglomeracji Łodzi a także Rzgowem i Tuszyńcem.

**Powiązania infrastrukturalne** tworzone są zwłaszcza międzynarodowe sieci telekomunikacyjne, powiązanie w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną z GPZ Koluszki. Obszar obsługi miejskimi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej obejmuje sąsiednie miejscowości, a dotyczy zaopatrzenia w wodę z wykorzystaniem komunalnego ujęcia wody i stacji uzdatniania, utylizacji ścieków z wykorzystaniem zlewni przy miejskiej oczyszczalni ścieków oraz utylizacji odpadów stałych, z wykorzystaniem istniejącego wysypiska w Brzezinach.

W zakresie **powiązań ekologicznych** najistotniejsze są związki miasta z otaczającymi obszarami prawnie chronionymi poprzez :

- dolinę Mroźcy wraz z dolinkami bocznymi z Parkiem Krajobrazowym Wzniesień Łódzkich i Zespołem Przyrodniczo-Krajobrazowym Górnej Mroźcy.
- Tereny otwarte w południowej i wschodniej części miasta z doliną rzeki Mrogi i Zespołem Przyrodniczo-Krajobrazowym Górnej Mrogi oraz Obszarem Chronionego Krajobrazu Mrogi i Mroźcy.

Istotne są również powiązania w zakresie obszarów chronionych zasobów wód podziemnych OWO i ONO (w obszarze Brzeziny- Koluszki - Eminów), związanych z położeniem obszaru miasta w obrębie dwóch Głównych Zbiorników Wód Podziemnych – tj. zbiornika "Koluszki-Tomaszów" oraz "Brzeziny-Lipce Reymontowskie".

Oddziaływanie Brzeziny, jako historycznego ośrodka miejskiego na otoczenie znajduje wyraz w powiązaniach kulturowych, zwłaszcza w zakresie budownictwa i sztuki ludowej z terenem sąsiednich gmin (Dmosin, Jeżów, Rogów) i dawnych historycznych miast, jak: Jeżów, Ujazd i Stryków.

Powiązania z otoczeniem ilustruje mapka nr 1 - "Uwarunkowania i powiązania zewnętrzne".

## 1.2. Sfera ekologiczna. Zasoby i stan środowiska przyrodniczego

### 1.2.1. Ukształtowanie terenu i budowa geologiczna. Surowce mineralne.

#### Rzeźba terenu

**Ukształtowanie terenu miasta jest urozmaicone i malownicze**, z deniwelacjami dochodzącymi do 40 m. Decydujący wpływ na rzeźbę terenu wywarł ostatni, na tym obszarze, lodowiec środkowopolski, stadiału Warty. Ciekawa rzeźba wynika z położenia w strefie krańdziej Wzniesień Łódzkich. Sama krawędź jest bardzo wyraźnie zarysowana w krajobrazie. Ciągnie się ona równoleżnikowo na linii Zgierz - Brzeziny na przestrzeni 30 km i przechodzi w rejonie Polika (teren gminy) i północnej granicy miasta w stokową strefę krawędzi, która stanowi właściwy zespół trzech krawędzi opadających w pasie 5 – 8 km szerokimi stopniami ku Niece Łęczyckiej.

Największe deniwelacje terenu występują w miejscach, w których wzniesienia moren czołowych porozcinane są dolinami rzecznyymi i licznymi dolinami bocznymi oraz suchymi dolinami. Najwyżej położony punkt znajduje się w południowej części miasta 235 m. n.p.m. i przy północnej granicy 225 m n.p.m., najniższe położone miejsca występują w dolinie rzeki Mroźnicy 171 m n.p.m.

W krajobrazie miasta wyróżniają się **dwie formy morfologiczne**:

- **wysoczyzna południowa falista**, wyniesiona od ca 175 m n.p.m. – 235 m n.p.m. Wyraźnie rozciąga się ona na obrzeżach miasta od północno-zachodniej, poprzez zachodnią, południową, wschodnią i północno-wschodnią część miasta, okalając centrum i środkowo-północną część Brzeziny.

Generalnie, obszar wysoczyzny opada od zachodniej i południowej granicy do środka obszaru miasta, natomiast w części wschodniej opada w kierunku zachodnim (czyli do centrum) i w kierunku wschodnim. Przeważają spadki poniżej 5 %. Spadki do 12 %, a nawet powyżej, występują na fragmentach zachodniej, południowej i środkowo – północnej części miasta. Tu znajdują się również kulminacje powierzchni terenu w postaci wzniesień czołowo morenowych (kemy, ozy) o wysokościach względnych nawet do 15 m. Teren wzniesień poddany jest silnym procesom erozji i deniwelacji.

- **dolina rzeki Mroźnicy**, rozcinająca południkowo wysoczyznę, oraz **doliny boczne Mroźnicy i Mrogi**.

Dno doliny Mroźnicy charakteryzuje się spadkami na ogół poniżej 2 %. Miejscami nadbudowane jest osadami deluwialnymi wyniesionymi z dolin bocznych. Prawie na całej długości doliny (głównie zachodniej stronie) zaznaczają się wyraźnie **poziomy denudacyjno-**

**akumulacyjne**, wzniesione około 177 m npm. – 195 m npm., o spadkach przeciętnie od 0 – 5 % i wysokościach względnych około 5 – 15 m. nad poziom dna doliny Mroźnicy. Dno doliny Mroźnicy, o szerokości 100 – 300m, ukształtowało się w holocenie. Na wysokości 2 – 3 m nad dnem doliny występuje nadzalewowy poziom terasowy, przechodzący słabo zarysowanym stopniem w wysoczyznę. Dna dolin bocznych częściowo są podmokłe i wyróżniają się spadkami od 2 – 5 %.

Deniwelacje terenu, dolina rzeki i znaczne spadki sprawiają, że krajobraz na terenie miasta (głównie północna część) jest niezwykle malowniczy, a zatem preferowany do rozwoju turystyki i rekreacji. Stanowi również atrakcyjne miejsce zamieszkania. Elementy środowiska wpływają jednak ograniczająco na budownictwo wielkokubaturowe.

### **Budowa geologiczna**

Obszar miasta leży w obrębie antyklinorium kujawskiego. Zbudowane jest ono z utworów należących do jury i kredy na których spoczywają utwory wieku trzeciorzędowego. Są to przede wszystkim zaburzone tektonicznie utwory mezozoiczno-triasowe, jurajskie i kredowe, które nie stanowią bezpośrednio o dzisiejszej rzeźbie tego terenu. Są to utwory osadowe o genezie morskiej, jeziornej lub rzecznej, wykształcone w postaci piasków, piaskowców, ilów oraz margli o znacznej miąższości. Cały ten kompleks osadowy o dużej miąższości został w górnej kredzie zaburzony i zdeformowany, w rezultacie czego powstały dwie główne jednostki tektoniczne – wał kujawski o charakterze antyklinarnym (który obejmuje obszar miasta) i obrzeżająca go od południowego zachodu niecka łódzka o budowie synklijalnej.

Na osadach trzeciorzędowych, a tam gdzie ich brak bezpośrednio na utworach mezozoiczno-trzającą działalnością lodowców skandynawskich, które w pleistocenie trzykrotnie transgredowały na ten teren. Osady czwartorzędowe głównie plejstoceniowe o miąższości 70 m - 100 m, a miejscami nawet do 150 m, reprezentowane są przez gliny zwałowe, piaski i żwiry fluwioglacjalne zlodowacenia środkowopolskiego.

**Północną i wschodnią część miasta budują osady fluwioglacjalne.** Są to piaski o różnej frakcji, z przewagą średniej, drobnej oraz grubej z domieszką żwirów, miejscami występują soczewki pospółek. **Południową część miasta pokrywają osady lodowcowe.** Stanowią je gliny piaszczyste, miejscami z soczewkami piasków gliniastych oraz gliny pylaste i gliny piaszczyste ciężkie. **Doliny rzek wyścielają głównie osady deluwialne (holoceniowe).** Są to piaski, najczęściej drobne, oraz pyły piaszczyste i pyły, lokalnie występują piaski gliniaste, gliny



i pospółki. We fragmentach **dolina Mroźcy** i niektórych jej dopływów zbudowana jest z **osadów akumulacji rzecznej**, które często w części stropowej zawierają **domieszkę próchnicy**.

**Zarówno piaski jak i gliny pochodzenia lodowcowego należą do gruntów nośnych nadających się do bezpośredniego posadowienia obiektów budowlanych. Piaski i mulki holoceneskie, powstałe jako utwory zastoiskowe, stanowią tylko w stanie suchym grunty nośne. Ogólnie więc na terenie miasta występują warunki gruntowe pozwalające na bezpośrednie posadowienie budynków. Jedynie dno doliny Mroźcy odznacza się gruntami o małej nośności i gruntami nienośnymi .**

### **Surowce naturalne**

W obszarze miasta występują **udokumentowane zasoby surowców mineralnych** (na podstawie mapy geologiczno-gospodarczej Polski w skali 1:50 000 opracowanej przez PIG). Zaliczane są one do kopalin pospolitych w postaci **surowców ilastych i kruszyw budowlanych. Złoże gliny czwartorzędowej „Brzeziny”** (znajdujące się w zachodniej części miasta) - rozpoznane w kategorii B. Kopalina ta jest używana do produkcji cegły ceramicznej w pobliskiej cegielni.

**Złoże gliny czwartorzędowej „Brzeziny II”** - złoże o zasobach zarejestrowanych. Występuje w północno – wschodniej części miasta. Zostało zaniechane ze względu na konflikt zagospodarowania terenu.

**Złoże kruszywa naturalnego „Fara II”** - występuje w północnej części miasta. Jest to złoże piasków czwartorzędowych (złoże antropogeniczne – odpad uszlachetniania kruszywa), rozpoznane w kategorii C<sub>1</sub>. Eksploatacja odbywa się okresowo, w zależności od bieżących potrzeb użytkowników. Kruszywo wykorzystywane jest do produkcji betonów i wypraw w budownictwie oraz jako kruszywo w drogownictwie.

Złoże Fara II zostało zakwalifikowane jako bardzo konfliktowe z punktu widzenia ochrony środowiska. Zlokalizowane jest na skraju Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i w atrakcyjnym krajobrazowo terenie. Ze względu na duży stopień kolizyjności w stosunku do środowiska przyrodniczego postulowane jest do zaprzestania eksploatacji.

**Złoże „Brzeziny”** o powierzchni około 7,1 ha, budowane jest przez piaski ze żwirem, przeważnie drobno i średnioziarniste, udokumentowane w kategorii C<sub>2</sub>. Eksploatacja jest zaniechana. Złoże konfliktowe ze względu na stan zagospodarowania terenu.

**Złoże „Rozworzyn-Brzeziny II”** o powierzchni około 0,8 ha, a złoże „Rozworzyn-Brzeziny” składa się z dwóch pól – pole I o powierzchni około 1,7 ha i pole II o powierzchni około 2,5 ha.

Złoże „Rozworzyn-Brzeziny II” zostało zaniechane, natomiast w obrębie złoża drugiego zagospodarowane jest pole II. Złóża te zakwalifikowano do konfliktowych ze względu na potrzeby ochrony krajobrazu.

**Na terenie miasta perspektywicznymi obszarami pozyskania kopalin pospolitych są złoża położone w jego wschodniej części - obszar perspektywny glin żwałowych, natomiast nieco powyżej na północy miasta - obszar perspektywny piasków czwartorzędowych, przy uwzględnieniu konieczności rekultywacji terenów powyrobiskowych z uwzględnieniem funkcji terenu.**

### 1.2.2. Gleby.

**Miasto Brzeziny odznacza się dużym zróżnicowaniem warunków glebowych, charakterystycznych poprzez oznaczenie typów genetycznych gleb. Przeważają typy gleb: gleby brunatne wylugowane, brunatne kwaśne i pseudobielicowe. Gleby torfowe i murszowo-torfowe oraz mulowo-torfowe, wytworzone na podłożu piasków akumulacji wodnolodowcowej i pyłów wodnego pochodzenia, występują w dolinach rzek i obniżeniach terenu. Według klasyfikacji przydatności rolniczej występujące w obrębie dolin gleby należą do kompleksu użytków zielonych średnich (w południowej części doliny) i do użytków zielonych słabych i bardzo słabych (w północnej części).**

**Na przeważającej części obszaru miasta (szczególnie w rejonie południowo-wschodnim i południowym) zaznacza się obecność gleb piaskowych. Wśród nich przeważają gleby brunatne wylugowane wytworzone z piasków gliniastych lekkich i mocnych, pościelone gliną. Gleby te są raczej ubogie w przyswajalny fosfor, średnio zasobne w potas i magnez, właściwie lub okresowo nadmiernie nawilgotnione. Zaliczane są do kompleksu żytniego bardzo dobrego i dobrego, z niewielkimi enklawami pszennego dobrego. Pod względem bonitacyjnym są to gleby IV i niewielkie enklawy III klasy. Obejmują południowo - wschodnią część miasta.**

**Gleby pseudobielicowe i brunatne kwaśne wytworzone z utworów piaszczystych słabo gliniastych na piaskach, na fragmentach w podłożu gliny. Stanowią kompleks żytni dobry i zaliczane są do IV klasy bonitacyjnej. Zajmują fragmenty zachodniej i południowej części miasta.**

**Na pozostałym obszarze (szczególnie w północnej części miasta) występują gleby piaskowe różnych typów genetycznych (bielicowe, brunatne kwaśne). Wykazują w skła-**

**dzie mechanicznym piaski gliniaste słabe i gliniaste lekkie, podścielone piaskiem luźnym.** Gleby te zaliczane są do kompleksu żytniego słabego i bardzo słabego, sporadycznie do żytniego dobrego oraz do klas bonitacyjnych V – VI sporadycznie do IV.

**Podsumowując warunki glebowe, w południowej części miasta są korzystne do rozwoju rolnictwa (stanowią kontynuację zwartego kompleksu gleb dobrej jakości, położonego na terenie gminy Brzeziny), pozostałe grunty, z punktu widzenia ochrony gleb mogą podlegać urbanizacji bez ograniczeń.**

### 1.2.3. Warunki wodne.

#### **Wody powierzchniowe.**

Obszar miasta położony jest w granicach zlewni rzeki Mrogi z lewobrzeżnym dopływem Mroźycą. Granica działu wodnego pomiędzy rzeką Mrogą a rzeką Mroźycą przebiega przez południową, a następnie wschodnią część miasta. Rzeka Mroźycą bierze swój początek na obszarze przylegającym od południowego zachodu do granic miasta, na wysokości ok. 190 m npm. Początkowo płyną dwa ciek, ukształtowane z młak i wysięków, które na terenie miasta łączą się w jedną rzekę. **Obszar źródłowy jest nie zurbanizowany, pozostaje w użytkowaniu rolniczym, co jest korzystne z punktu widzenia zachowania istniejących stosunków wodnych.** Mroźycą wpada do Mrogi poza terenem miasta.

**Zlewnia rzeki Mroźycy charakteryzuje się dużym odpływem podziemnym.** Współczynnik zasilania podziemnego wynosi około 60 %; jest to niewątpliwie efektem występowania tu dużej liczby źródeł charakteryzujących się niewielką zmiennością wydajności. Wiele tych źródeł zasilają wody poziomu międzymorenowego, występującego pod gliną stadium radomki. Mroźycą posiada znacznie więcej lewobrzeżnych bezimiennych dopływów, które w większości roku wysychają. Sama **Mroźycą wylewa jedynie co parę lat w okresie wysokich wodostanów.**

Dolina Mroźycy i mniejszych cieków jest wyraźne, głęboko wcięta, o wysokich stromych stokach. Koryto jest również głęboko wcięte. **Dna dolin rzeki i dolinek bocznych są na ogół podmokłe i wilgotne. Brak jest naturalnych plaż piaszczystych i trawiastych.** Rzeka ta z uwagi na niewielką głębokość i szerokość jest mało przydatna dla celów rekreacyjnych (bezpośredniego wykorzystania do kąpieli i sportów wodnych).

Po południowej stronie ulicy Kościuszki, na terenie parku miejskiego, rzeka tworzy duże rozlewisko (staw miejski), które uatrakcyjnia miejsce wypoczynku mieszkańców miasta.

**Mroźycą prowadzi wody pozaklasowe** (wg danych za 1996 rok – punkt badawczy w Tadzi-

nie), gdyż jest ona odbiornikiem nieseparowanych ścieków deszczowych i częściowo sanitarnych z terenu miasta. O klasyfikacji ogólnej zdecydowały głównie ponadnormatywne stężenia wskaźników z grupy substancji organicznych, związków biogennych oraz stan sanitarny.

**W ostatnich latach stan wód ulega systematycznej poprawie ze względu na uruchomienie miejskiej oczyszczalni ścieków.**

**Reasumując, istniejące warunki hydrograficzne urozmaicają krajobraz, wpływają korzystnie na mikroklimat miasta, lecz nie są wystarczające dla potrzeb rekreacyjno-wypoczynkowych.**

### **Wody podziemne**

Obszar miasta (wg Atlasu hydrogeologicznego Polski - 1995 r. autorstwa Paczyńskiego), należy do VIII kutnowskiego regionu hydrogeologicznego. W obrębie tego regionu, występują wodonośne utwory porowo-szczelinowe jury dolnej i środkowej oraz szczelinowo-krasowe utwory jury górnej. Miejscowo powyżej utworów jury występują osady trzeciorzędowe, tworzące lokalne zbiorniki wód podziemnych.

**Miasto leży w obrębie dwóch Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.** Zbiornik Koruski – Tomaszów (404), w którym woda ujmowana jest ze szczelinowych utworów jury górnej oraz zbiornik międzymorenowy Brzeziny – Lipce Reymontowskie (nr 403), w którym główny poziom wodonośny stwierdzono w utworach czwartorzędu.

Strefa **najwyższej ochrony wód podziemnych (ONO)**, obejmuje obszar miasta (wg opracowanej przez Instytut Hydrogeologii i Geologii Inżynierskiej Akademii Górniczo - Hutniczej w Krakowie w 1990r. w skali 1:500 000 „Mapy Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP) w Polsce) i wymagają szczególnej ochrony”.

**Wody podziemne występujące w pokrywie utworów czwartorzędowych, stanowią podstawowe użytkowe piętro wodonośne.** Lokalnie posiada ono znaczną miąższość, dochodzącą do kilkudziesięciu metrów. Stwierdzono jedną, rzadziej dwie warstwy wodonośne, które są przedzielone utworami nieprzepuszczalnymi. Głównie są to dwa podstawowe poziomy wodonośne:

- nadmorenowy - traktowany jako pierwszy poziom wodonośny czwartorzędu, charakteryzujący się ciągłym zwierciadłem swobodnym, zmienną miąższością strefy wodonośnej, tworzoną przez aluwialne piaski pokrywowe i fluwialne piaski holoceniowe oraz zasilaniem infiltracyjnym; niejednokrotnie w obrębie głębokich dolin rzecznych wody te pozostają w spójności hydraulicznej z wodami powierzchniowymi,

- podmorenowy (śródmorenowy) - traktowany jako drugi poziom wodonośny czwartorzędu, charakteryzujący się ciągłą warstwą wodonośną utworzoną przez interglacjalną serię piaszczysto-żwirową. Wody te charakteryzują się zwierciadłem naporowym i wybitnymi walorami użytkowymi; najczęściej jest to pierwszy poziom użytkowy czwartorzędu ujmowany w ujęciach głębinowych.

Wody czwartorzędowe mogą być ujmowane na głębokości od 20 do 40 m ppt. i cechują się wydajnością od 30 do 70 m<sup>3</sup>/h. **Jakość wód podziemnych jest dobra.** Zawartość w wodach żelaza ogólnego i jonu manganu jest pochodzenia geogenicznego i przekracza stężenia określone w przepisach sanitarnych dotyczących wód pitnych i przemysłowych.

**Czwartorzędowe piętro wodonośne (ze zwierciadłem swobodnym) na znacznej części terenu miasta narażone jest na zanieczyszczenie ze względu na brak izolacji lub też ma jej niewielką miąższość (dotychczas nie stwierdzono terenów, na których wyraźnie zaznaczył się wpływ człowieka na jakość wód podziemnych).**

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

W ujęciu komunalnym dla miasta eksploatowane są wody poziomu jurajskiego i czwartorzędowego.

**Wody gruntowe** w obrębie miasta drenowane są przez rzekę Mrożycę i jej dopływy. W jej dolinie głębokość do wód o zwierciadle swobodnym jest najmniejsza i waha się w granicach od 0 do 2 metrów (istnieje więc zależność czystości wód gruntowych, od składu i jakości wód w rzece).

**Na terenach występowania osadów lodowcowych** (glin piaszczystych i pylastych), generalnie w południowej części miasta, wody gruntowe występują lokalnie na różnych głębokościach, uzależnionych od systemu spękań w glinie i przewarstwień piaszczystych. Mają one najczęściej charakter sączeń i **występują na głębokościach od 1,5 do 4,0 m ppt.** **W okresie susz wiele tych sączeń wysycha, a w okresach wilgotnych zasięg występowania wód śródglinowych znacznie się rozszerza.**

Na terenach występowania osadów fluwioglacjalnych (piaski, żwiry generalnie w północnej części miasta), zwierciadło wody gruntowej utrzymuje się w wyższych partiach terenu w za-

sadzie głębiej niż 4,5 m.

**Na terenie miasta nie ma większych ograniczeń (poza dolinami rzek) w lokalizacji inwestycji z uwagi na poziom wody gruntowej.**

Wielkie znaczenie dla rozwoju miasta mogą mieć zasoby wód geotermalnych.

W obszarze miasta i gminy Brzeziny zalegają **wody geotermalne** położone w obrębie "grudziądzko-warszawskiego okręgu geotermalnego, wytworzonego w dolnojurajskich skałach liasu. Wody te występują w złożach na głębokości 2000 - 3000 m poniżej poziomu terenu. Temperatura tych wód dochodzi w stropie liasu do 60 °C. Wody geotermalne, wg szacunkowych badań w obszarze Niżu Polskiego wykazują się znaczną mineralizacją oraz zasoleniem. Miąższość tej warstwy dochodzi do 1000 m, zaś jej oszacowany skład mineralny, który musi być potwierdzony dalszymi badaniami i wierceniami, wskazuje na przydatność wód w balneologii, pozyskiwaniu surowców mineralnych i dla celów grzewczych. Stwierdzono, że w otworach badawczych mineralizacja i temperatura tych wód wynoszą od 1 kg/m<sup>3</sup>, przy temperaturze około 40 °C w Mszczonowie (niska mineralizacja) do 75 kg/m<sup>3</sup> i 58 - 70 °C w otworze w Skierniewicach (rejon ulicy Sobieskiego na gruntach DZSIW).

Najkorzystniejsze warunki dla wykorzystania tych wód przebiegają w osi obniżenia strukturalnego we wschodniej i południowej części gminy Brzeziny i Rogów, tj. - w rejonie wsi Mroga i Tworzyjanki (o najkorzystniejszych warunkach ze względu na temperaturę wód potencjalnych ujęć). Zasoby te wymagają dokładnego rozeznania hydrogeologicznego, pod kątem zastosowania konkretnej technologii wydobycia i wykorzystania dla potrzeb ciepłownictwa, balneologii oraz zasilania działów specjalnych intensywnego rolnictwa, w szczególności w zakresie upraw pod osłonami.

#### 1.2.4. Warunki klimatyczne.

Według regionalizacji klimatycznej przeprowadzonej w oparciu o częstotliwość występowania określonych typów pogody - opracowanie Alojzego Wosia w wymienionym wcześniej Atlasie Rzeczypospolitej Polskiej - obszar miasta leży na wschodnim skraju regionu zwanego „Środkowopolskim”. Region ten charakteryzują w stosunku do innych regionów Polski:

- małą częstotliwością występowania dni z pogodą umiarkowanie ciepłą, dni z dużym zachmurzeniem i opadem,
- dużą częstotliwością występowania dni z pogodą bardzo ciepłą, pochmurną bez opadu,

- średnią częstotliwością występowania dni z pogodą przymrozkową - bardzo chłodną oraz umiarkowanie mroźną, z dużym zachmurzeniem, z opadem, także z pogodą dość mroźną, pochmurną bez opadu.

Rejon miasta charakteryzuje się jedną z wyższych rocznych sum promieniowania słonecznego ( $86,3 \text{ kcal/cm}^2$ ), średnie dzienne usłonecznienie wynosi 4,6 godzin. Zachmurzenie charakteryzuje się dużą monotonią i wynosi średnio w ciągu roku około  $6^0$  w 11-stopniowej skali zachmurzenia nieba. Monotonne warunki dopływu energii promienistej słońca przyczyniają się do braku zróżnicowania temperatury powietrza. Dla ostatniego 15-lecia temperatura powietrza wynosiła średnio w roku  $7,9^0\text{C}$ . Średnia roczna amplituda temperatur wynosi około  $21^0\text{C}$ , a amplituda wartości absolutnych dochodzi do około  $67^0\text{C}$  i wzrasta wyraźnie w kierunku wschodnim. Przeważają wiatry zachodnie (powyżej 20 % częstotliwości), dość często występują wiatry wschodnie (10 % częstotliwości). Zaznacza się wzrost częstości wiatrów z sektora północnego w okresie wiosennym (odpowiedzialnego za częste w tym okresie fale przymrozków) oraz spadek częstości tych wiatrów w okresie jesiennym. Wiatry wschodnie występują najczęściej wiosną i jesienią i są słabe, co sprzyja utrzymywaniu się mgieł i agregacji zanieczyszczeń w warstwie przy powierzchniowej atmosfery. Prędkość panujących wiatrów jest najwyższa w rejonie stoków wysoczyzny i przekracza 5 m/s, a najniższa w obszarach dolinnych, gdzie nie przekracza 2 m/s. W przypadku Brzezin wskazuje to na znaczne zagrożenie zjawiskami smogu centralnej części miasta.

Z temperaturą powietrza wiąże się ściśle, ważny dla rozwoju szaty roślinnej, okres wegetacji roślin. Za wartość progową tego okresu uważa się powszechnie  $5^0$  lub  $3^0\text{C}$ . Wobec braku zróżnicowania termicznego także okres wegetacyjny jest na ogół jednolity i wynosi około 215 dni.

Wilgotność powietrza wyraźnie towarzyszy terenom den dolinnych z lasami łągowymi. **Opad atmosferyczny** jest większy niż w terenach niższych i wynosi 650 mm (wg pomiarów na stacji pomiarowej we wsi Strzelna), jednakże ostatnie lata charakteryzowały się nieco niższymi opadami, stąd średnia kształtowała się na poziomie 550 – 600 mm. Parowanie terenowe waha się od 500 mm do 520 mm rocznie.

Jest więc niewiele mniejsze od sumy rocznej opadów atmosferycznych. Oznacza to, że nawet przy normalnych opadach **może występować deficyt wód w glebach**, ponieważ część wody opadowej bierze udział w odpływie powierzchniowym i wglębnym.

W obszarze Brzezin, jako położonym w obrębie krawędziowym wysoczyzny, raz na 10 lat może wystąpić sytuacja, gdy sumy miesięczne opadów mogą przekroczyć 200 mm, zaś dzienne –

65 mm. Burze połączone z nawałnymi opadami mogą powodować lokalne powodzie w dolinie rzeki Mroźnicy. Opady śnieżne zdarzają się przeciętnie w ciągu 40-45 dni w roku, zaś burze – 20 dni w roku. Trwałość pokrywy śnieżnej wynosi rocznie około 70 dni. Początek okresu z pokrywą śnieżną przypada średnio na drugą połowę listopada, a zanikanie – w połowie marca. W sezonie zimowym pokrywa śnieżna jest często nietrwała, a jej przeciętna grubość wynosi około 10 cm.

**Teren miasta posiada zróżnicowane warunki klimatu lokalnego dla potrzeb rozwoju budownictwa w tym mieszkaniowego i rekreacji. Generalnie obszar miasta charakteryzuje się przeciętnymi warunkami klimatycznymi.** Oznacza to, że panują przeciętne warunki solarne, dobre warunki termiczno-wilgotnościowe, dobre warunki przewietrzania. Znaczna, **zurbanizowana część miasta posiada takie warunki.**

Zachodnie tereny zabudowy miejskiej (rejon ulicy Kościuszki) posiadają niekorzystne warunki klimatu lokalnego ze względu na zwiększoną częstotliwość występowania mgieł, z możliwością długiego zalegania oraz niedostateczne warunki przewietrzania. Generalnie takie warunki posiadają doliny cieków. **Obszary dolin powinny pozostać otwarte, jako naturalne rynnny spływu chłodnych mas powietrza oraz korytarze przewietrzające miasto.**

**Enklawy o dobrych i bardzo dobrych warunkach klimatycznych występują praktycznie na terenie całego miasta, jednak w większej koncentracji w północno-zachodniej, północno-wschodniej części miasta.** Na ogół są to obszary otwarte, użytkowane rolniczo. Tereny te posiadają bardzo dobre warunki solarne, termiczne, wilgotnościowe i nie są narażone na negatywne oddziaływanie części zurbanizowanej. **Obszary te predysponowane są do realizacji różnych form wypoczynku, ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej, usług społecznych jak np. szkoły, usługi turystyki.**

#### 1.2.5. Flora i fauna.

##### **Flora**

Komponenty biotyczne środowiska tj. szata roślinna, fauna i ich różnorodność w znacznym stopniu stanowią o atrakcyjności i walorach przyrodniczych obszaru. Decydują o formach i potrzebach ochrony środowiska.

Różnorodność biologiczna może być rozpatrywana na różnych poziomach (różnorodność gatunkowa, różnorodność ekosystemów, różnorodność krajobrazowa), a także w różnej skali np. lokalnej i regionalnej. Uzależniona jest ona przede wszystkim od czynników siedliskowych (wilgotność, warunki fizjograficzne, gleby) oraz czynników biotycznych, które łącznie i wzajemnie na siebie oddziałują. W skali miasta, przy uwzględnieniu zmian antropogenicz-



nych i z uwagi na dostępność materiałów, możliwa do określenia jest różnorodność na poziomie ekosystemów i krajobrazu.

**Najcenniejsze przyrodniczo są ekosystemy leśne. Występują w rozproszeniu i jako niewielkie powierzchniowo obszary w północnej części miasta** (rejon ulic Wojska Polskiego i Waryńskiego), na pograniczu z terenami gminy Brzeziny. Las w mieście i gminie tworzy zwarty kompleksie o powierzchni ponad 200 ha. Bezpośrednio do północno-zachodniej i zachodniej granicy miasta przylegają inne, również o znacznej, bo ponad 100 ha powierzchni, kompleksy leśne. Lesistość gminy Brzeziny wynosi 21,2 % (co znacznie przewyższa wskaźnik lesistości byłego województwa skierniewickiego), i jest to zjawisko korzystne również dla sąsiedniego miasta i warunków zamieszkania oraz rekreacji. Kompleksy leśne zlokalizowane na terenie gminy są własnością Państwowego Gospodarstwa Leśnego - Nadleśnictwo Brzeziny, natomiast na terenie miasta stanowią głównie własność prywatną. Powierzchnia lasów i gruntów leśnych wg stanu na czerwiec 1998 rok wynosi 39 ha, w stosunku do 1995 roku powierzchnia ta zwiększyła się o 10 ha.

Obszar miasta leży wg regionalizacji przyrodniczo – leśnej na granicy Krainy Mazowiecko – Podlaskiej, a w podziale na dzielnice – należy do Równin Warszawsko – Kutnowskich oraz Krainy Małopolskiej i dzielnic Łódzko – Opoczyńskiej. Przeważają tu typy siedliskowe boru świeżego oraz boru mieszanego świeżego. Obszar miasta leży na granicy zasięgu buka i jodły europejskiej oraz świerka.

**Najbardziej naturalne** tj. najmniej przekształcone antropogenicznie **fitocenozy leśne występują głównie w dolinie rzeki Mroźnicy. Są to łągi i olsy jesionowe. Zbiorowiska lasów mieszanych** (najczęściej w postaci zdegenerowanej, na skutek wprowadzania monokultury sosny) występują fragmentami na stokach doliny. Drzewostan doliny Mroźnicy składa się głównie z olszy czarnej, topoli białej i jesionu. Pozostałe „laski” zlokalizowane poza doliną, to głównie **zbiorowiska borowe** z drzewostanem sosnowym w przewodzie, zaś w podszycie dominuje jałowiec.

Poza granicami miasta (na terenie gminy) **w rozległym kompleksie „Janinów” dominują drzewostany bukowe - jest to największe w regionie stanowisko buka. Wiek drzew wynosi od 85 do 145 lat, wysokość dochodzi do 31 m, zaś obwód pni do 2 m. Również interesujące zbiorowisko kwaśnej buczyny występuje w niewielkim kompleksie w Paprotni.** We florze stwierdzono m.in. takie gatunki jak kopytnik pospolity, groszek wiosenny, miodownik melisowaty. Ponadto w drzewostanie oprócz dominującej sosny i wymienionego buka występują: dąb, wiąz, brzoza.

Kompleks „Janinów” jest w zasięgu około 4 km od granic miasta zaś kompleks „Paprotnia” przylega do granic miasta.

W uroczysku „Szymaniszki”, sąsiadującym z miastem, występują **zbiorowiska dąbrowy świetlistej** ze zmienionym składem drzewostanowym. W zamian dębu bezszypułkowego, występuje antropogenicznie wprowadzona sosna i dąb szypułkowy.

**W dolinach rzek** oprócz zbiorowisk leśnych **występują zarośla łozowe** (zbudowane z pospolitych krzewiastych gatunków wierzb szerokolistnych) **jako stadium naturalnej sukcesji poprzedzające rozwój lasu olszowego oraz ziołorośla i zespoły łąkowe**. Ziołorośla rozwinęły się na obrzeżach łąk wilgotnych i jako okrajek lasów łęgowych. Gatunkami budującymi są: wiązówka błotna, bodziszek błotny, tojeść zwyczajna i inne.

Łąki i pastwiska na terenie miasta (stan na czerwiec 1998 rok) zajmują 79 ha, a ich powierzchnia w stosunku do 1995 roku wzrosła o 15 ha, co jest zjawiskiem pozytywnym. Płaty łąk wilgotnych występują w kilku miejscach na glebach mineralnych i organicznych. W składzie florystycznym łąk notuje się występowanie kupkówki zwyczajnej, wiechliny łąkowej, krwawnika pospolitego i inne.

**Wartościowe stanowisko muraw kserotermicznych** występuje po prawej stronie doliny rzeki na stokach żwirowych wzgórz o ekspozycji południowej. Płaty tej roślinności od czerwca do sierpnia tworzą kwietne kobierce.

**Szczególne znaczenie dla środowiska zamieszkania mają tereny zieleni urządzonej** z myślą o zaspokojeniu potrzeb wypoczynku i rekreacji mieszkańców a także potrzeb estetyzacji otoczenia. W mieście, na układ terenów zieleni miejskiej składają się przede wszystkim; wymieniona wcześniej roślinność leśna i nadrzeczna, park miejski, pracownicze ogrody działkowe, zieleń w obrębie cmentarza oraz zieleń towarzysząca wszelkim formom zabudowy, zwłaszcza ekstensywnym.

**Park miejski** powstał w 1961 roku nad stawem miejskim w dolinie rzeki Mroźnicy, pomiędzy ulicami Kościuszki i Świerczewskiego. Rośnie w nim około 200 drzew liściastych i iglastych, z przewagą pierwszych (wierzby, lipy, klony, topole). Historycznie, był to ogród krajobrazowo – rekreacyjny w obrębie założenia parkowo-dworskiego Ogińskich i zamku Lasockich.

Cenne drzewostany liściaste (głównie lipy) występują na terenie cmentarza parafialnego. Znaczna ich część została objęta ochroną prawną jako pomniki przyrody.

**Niewielki jest natomiast stopień wysycenia zielenią wysoką na działkach zabudowy mieszkaniowej, zarówno wielorodzinnej i jednorodzinnej**. Mimo niewielkiej powierzchni, zieleń towarzysząca zabudowie, czy szlakom komunikacyjnym, odgrywa dużą rolę w kształ-

towaniu mikroklimatu zurbanizowanej części miasta. **Wskazane jest dążenie do wzrostu powierzchni biologicznie czynnej w ogólnej powierzchni terenów zabudowanych.**

Na terenie miasta **zbiorowiska synantropijne**, a głównie roślinność segetalna, zajmują dość znaczne powierzchnie, szczególnie w południowej części miasta, gdzie dominuje rolnictwo. Niestety, ich znaczenie przyrodnicze jest dużo mniejsze niż ekosystemów wyżej wymienionych. Roślinność ruderalna towarzyszy szlakom komunikacyjnym i terenom zurbanizowanym miasta.

### **Fauna**

**Zarówno zbiorowiskom leśnym jak i nadrzecznym towarzyszy bogata fauna.**

W północnej części obszaru miasta można spotkać rzadkie i chronione gatunki zwierząt, jak; grzebiuszka ziemna, ropucha zielona, rzekotka drzewna, które posiadają swoje ostoje w terenach leśnych usytuowanych w obrębie gminy, a głównie w uroczysku „Tadzin-Szymaniszki”. Na terenie Budek Brzezińskich tuż przy granicy z gminą, znajduje się stanowisko rzekotki drzewnej.

**Niewątpliwie północna część miasta (szczególnie pomiędzy ulicami Wojska Polskiego i Strykowską) odznacza się bogatą różnorodnością biologiczną i gatunkową, która wymaga stosowania działań ochronnych.**

#### 1.2.6. Zagadnienia sozologiczne.

Definiując degradację środowiska jako pogorszenie stanu środowiska przyrodniczego polegające między innymi na zmniejszeniu aktywności biologicznej, ubożeniu składu gatunkowego, pogorszeniu jakości elementów, można stwierdzić, iż **środowisko miasta jest mało zdegradowane i nie jest obecnie poddawane intensywnym procesom degradującym.**

Istnieje w środowisku znaczna przewaga procesów antropogenicznych, lecz w stopniu powodującym niewielkie przekształcenie i zanieczyszczenie środowiska. W obszarze miasta na zanieczyszczenia narażone są: powietrze, wody i gleba.

**W zakresie zanieczyszczenia wód** (według „Raportu o stanie środowiska województwa skierniewickiego” – 1995 – 97 rok), wody rzeki Mroźcy, nie odpowiadały normom III klasy czystości. O klasyfikacji ogólnej zdecydowały głównie ponadnormatywne stężenia wskaźników z grupy substancji organicznych, związków biogenych oraz stan sanitarny. Rzeka Mroźca przepływa przez tereny zurbanizowane miasta, dlatego **ciągle aktualny jest problem zanieczyszczenia wód, ściekami deszczowymi i socjalno-bytowymi o różnym stopniu oczyszczenia lub nieoczyszczonych** (zwłaszcza dotyczy to ścieków deszczowych).

Od czasu (1996 rok) uruchomienia oczyszczalni ścieków poprawia się systematycznie jakość jej wód, powoli powraca do rzeki życie biologiczne.

Ponadto źródłami zanieczyszczeń cieków są niekontrolowane zrzuty z szamb, chemizacja rolnictwa (splukiwanie nawozów do rzek z terenów wyżej położonych), wysypisko odpadów, a potencjalnym źródłem jest oczyszczalnia ścieków (stan awaryjny). Wadliwie wykonane, nieszczelne zbiorniki bezodpływowe (szamba) są obecnie głównymi źródłami zanieczyszczeń gleb i wód podziemnych. Najczęściej bowiem umożliwiają bezpośrednie przedstawianie się ścieków o dużej zawartości substancji biogennej do wód gruntowych.

Podstawowym zagrożeniem ochrony wód powierzchniowych jest systematyczne podnoszenie stanu ich czystości, **poprzez rozwiązywanie gospodarki ściekowej (systematyczne obejmowanie terenów zabudowanych miasta siecią kanalizacji sanitarnej i deszczowej), odpowiednie zagospodarowanie doliny rzeki i terenów przydolinnych oraz sprawną i selektywną zbiórkę odpadów.**

Według wymienionego wyżej „Raportu...” w wodach płytkiego krążenia (gruntowych) notuje się przypadki zanieczyszczeń antropogenicznych. Są to najczęściej zanieczyszczenia cechujące się przekroczeniami stężeń azotanów, amoniaku, chlorków i metali ciężkich.

Północno-wschodnia część miasta i fragment wzdłuż ulicy Okrzei, charakteryzuje się wysokim stopniem zagrożenia zanieczyszczeniem z powierzchni terenu, pierwszego użytkowego poziomu wód podziemnych z uwagi na brak dostatecznie izolującego nadkładu.

Znaczna część obszaru funkcjonuje jako tereny rolne ekstensywnie użytkowane, co jest korzystne z punktu widzenia ochrony wód, jednakże prawie całe osadnictwo miejskie zlokalizowane jest w granicach tegoż zagrożenia. **W terenach podatnych na zanieczyszczenie wód podziemnych, niezbędne jest jako zadanie priorytetowe, rozwiązanie gospodarki ściekowej oraz ograniczanie lokalizacji inwestycji, które mogłyby być potencjalnymi źródłami skażenia środowiska w zakresie wód i gleb. Dotyczy głównie punktów przeladunkowych i dystrybucyjnych produktów ropopochodnych oraz gromadzenia ścieków i składowania odpadów.**

**W zakresie zanieczyszczenia gleb** nie prowadzono badań w zakresie zanieczyszczenia metalami ciężkimi (poza ogródkami działkowymi). Na terenie miasta nie występują inwestycje ani obiekty, które w sposób znaczący oddziaływałyby na stan sanitarny gleb.

**Zanieczyszczeniu gazami silnikowymi podlegają grunty położone w pasie przyulicznym (na terenach otwartych) w ciągu drogi krajowej i dróg wojewódzkich o dużym natężeniu ruchu oraz tereny lokalizacji "dzikich" wysypisk śmieci.**

**W zakresie zanieczyszczenia powietrza** - podstawowymi źródłami emisji zanieczyszczeń do atmosfery są indywidualne paleniska i ciepłownia miejska, oparte o konwencjonalne nośniki energii cieplnej oraz wspomniany przy omawianiu zanieczyszczenia gleb, ruch samochodowy.

**W zakresie warunków aerosanitarnych** - z całodobowych pomiarów prowadzonych na stacji pomiarowej zlokalizowanej na ulicy Reformackiej w latach 1994 – 1997 i 1999 (dane WIOŚ w Sk-cach z lat 1994-97), wynika, że **w mieście nie wystąpiło przekroczenie średniodobowych wartości normatywnych dla dwutlenku azotu, dwutlenku siarki i pyłu zawieszonego**. Wartości pomiarów w stacjach W Brzezinach i dla porównania w Skierniewicach sieci nadzoru ogólnego WSSE w 1999 r. ilustruje poniższa tabela.

Rodzaj zanieczyszczenia	Stacja pomiarowa w Skierniewicach (ul. Wankowicza)	Stacja pomiarowa w Brzezinach (ul. Reformacka 3)	Dopuszczalne średnio-roczone stężenie zanieczyszczeń wg. norm dla obszarów chronionych, w tym zabudowy mieszkaniowej	Dopuszczalne średnioroczne stężenie zanieczyszczeń wg. norm dla obszarów specjalnie chronionych (rezerwaty, parki narodowe i krajobrazowe)
dwutlenek siarki (stężenie średnioroczne) w $\mu\text{g}/\text{m}^3$	4,7	15,6	32	11
dwutlenek azotu (stężenie średnioroczne) w $\mu\text{g}/\text{m}^3$	19,7	28,4	50	30
pył zawieszony	12,6	49,7	50	40

Wartości stężeń badanych związków na stacji pomiarowej, oscylowały od 50% do 70% dopuszczalnych wartości normatywnych. **Na uwagę zasługuje fakt znacznie wyższych wskaźników tła w zakresie stanu powietrza w Brzezinach niż w Skierniewicach. Wskaźniki dla Brzeziny należały do jednych z najwyższych w byłym województwie skierniewickim. W zakresie średniorocznego stężenia dwutlenku siarki i dwutlenku azotu stan powietrza na stacji**

**pomiarowej w Brzezinach w 1999 r. kształtował się na poziomie wskaźników dla centrum Łodzi, natomiast w zakresie pyłu zawieszonego – wskaźniki te przekraczał.**

Poziom stężenie  $\text{SO}_2$  i pyłu zawieszonego wzrasta w okresie grzewczym. **Głównym źródłem emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych do powietrza jest Ciepłownia Miejska - Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej.** Obsługa części miasta (osiedle zabudowy wielorodzinnej) przez ciepłownię miejską ogranicza w pewnym stopniu wpływ tzw. niskiej emisji na stan powietrza, która w miastach nie posiadających centralnego źródła ciepła jest znaczna. **Ponadto na pogorszenie stanu powietrza wpływają: cegielnia zlokalizowana przy ulicy Łódzkiej, kotłownia Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej i szereg innych lokalnych kotłowni.**

Stężenie dwutlenku azotu, którego głównym źródłem są zanieczyszczenia komunikacyjne utrzymuje się w zasadzie na stałym poziomie przez cały rok. Należy się spodziewać, że zanieczyszczenia dwutlenkiem azotu są zdecydowanie wyższe przy ulicach obciążonych dodatkowo ruchem tranzytowym niż na stacji badawczej.

**Gorsze warunki aerosanitarne występują w śródmieściu, gdzie na zanieczyszczenia komunikacyjne nakładają się zanieczyszczenia powstałe ze spalania nośników energii i środków związanych z technologią produkcji znajdujących się tu obiektów usługowo-produkcyjnych. Ponadto ze względu na usytuowanie zurbanizowanej części miasta w obniżeniu (w stosunku do pozostałego obszaru) następuje dłuższe zaleganie zanieczyszczeń w tej części miasta związane z inwersją i zaleganiem aerozoli (zwłaszcza w okresie jesienno-zimowym).**

Obiekty i inwestycje, które powodowałyby przekroczenia stężenia podstawowych zanieczyszczeń powietrza, nie występują w obszarze miasta.

**Można przypuszczać, że do czynników kształtujących imisję na terenie miasta, należy emisja pochodząca z aglomeracji łódzkiej (brak jest jednak takich badań).**

**Do głównych czynników zanieczyszczających środowisko miasta należą:**

- osadnictwo miejskie z nierozwiązaną kompleksowo gospodarką ściekową oraz w mniejszym stopniu (szczególnie w sezonie grzewczym) źródła ciepła w tym indywidualne paleniska, oparte o paliwo stałe,
- stosowanie środków chemicznych w działalności człowieka oraz zanieczyszczenia i odpady pochodzące z procesów technologicznych.
- ruch tranzytowy w śródmiejskiej części miasta.

**Do inwestycji i terenów o intensywnym użytkowaniu, które oddziałują negatywnie na środowisko (w tym środowisko zamieszkania) i warunkują sposób zagospodarowania terenów sąsiednich należą:**

- **ulica Kościuszki i Sienkiewicza w ciągu drogi krajowej nr 72** – w terenach wzdłuż trasy jej przebiegu należy liczyć się z występowaniem uciążliwych emisji zanieczyszczeń chemicznych (dwutlenek siarki, tlenki azotu, tlenek i dwutlenek węgla, związki ołowiu, węglowodory), pyłu, hałasu i wibracji (w szczególności infradźwięków). Wielkość średniodobowego ruchu pojazdów na tej drodze wynosiła w 1995 roku 6900 pojazdów umownych na dobę (wg opracowania Transprojektu „Ruch drogowy w 1995 roku”).

W roku 2000 wielkość ruchu wg prognoz może osiągnąć wielkość 10000 pojazdów umownych na dobę. Opierając się na „Wytycznych projektowania dróg” – orientacyjna odległość granicy strefy uciążliwości ruchu drogowego może wynosić do 200 m, licząc od krawędzi jezdni. W zasięgu ujemnego oddziaływania drogi znajdują się zabudowa mieszkaniowa przyuliczna.

- **ulica Okrzei oraz ulice Południowa, Św. Anny i Dąbrowskiego, w ciągu drogi wojewódzkiej nr 715** – w terenach wzdłuż trasy jej przebiegu należy liczyć się z występowaniem uciążliwych emisji zanieczyszczeń, hałasu i wibracji. Wielkość średniodobowego ruchu pojazdów na tej drodze wynosiła w 1995 roku – 3700 pojazdów umownych/dobę (źródła jak wyżej). W 2000 roku ruch ten może kształtować się na poziomie 5100 samochodów. Orientacyjna odległość granicy strefy uciążliwości może przekraczać 100 m (wg wytycznych jak wyżej). W zasięgu negatywnego oddziaływania pozostaje zabudowa mieszkaniowa przyuliczna.

**Wymienionymi ulicami, a następnie ulicami Kościuszki i Dąbrowskiego oraz Sienkiewicza odbywa się wywóz paliw płynnych z bazy CPN (ładunków niebezpiecznych stanowiących potencjalne źródło skażenia terenu) w Koluszkach na teren aglomeracji Łódzkiej i Warszawskiej (wg wykazu byłego Urzędu Wojewódzkiego w Skierniewicach z 1995 roku dotyczącego „tras przewozu paliw do stacji CPN na terenie województwa skierniewickiego – dowóz paliw z Koluszek, Zgierza i Płocka”).**

- **ulica Strykowska w ciągu drogi wojewódzkiej nr 708 i ulica Wojska Polskiego w ciągu drogi wojewódzkiej nr 704** – transport samochodowy na tych drogach wynosił w 1995 roku odpowiednio; 1400 i 1200 pojazdów umownych na dobę (źródła jak wyżej), a w 2000 roku wzrosło odpowiednio; 1900 i 1600 pojazdów. Orientacyjna odległość granicy strefy uciążliwości może wynosić od 50 do 100 m (wg wytycznych jak wyżej).

Zgodnie z ustawą o drogach publicznych z dnia 21.03.1995 r. (Dz. U. nr 14, poz. 60) obiekty budowlane powinny być sytuowane w następujących odległościach od zewnętrznej krawędzi jezdni:

Rodzaj drogi (dotyczy również ulic w ciągu odpowiednich dróg)	Teren zabudowany	Poza terenem zabudowanym
1. Droga krajowa nr 72	20 m	40 m
2. Drogi wojewódzkie i powiatowe	8 m	20 m
3. Drogi gminne	6 m	15 m

- **napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 400 kV** – w terenach wokół tej linii występują uciążliwe oddziaływania pól elektromagnetycznych. Zasięg ograniczonego użytkowania wynikły z oddziaływania tej linii wynosi 33m licząc od skrajnego przewodu (normy ustalone przepisami o ochronie i kształtowaniu środowiska).
- **„tradycyjne” wysypisko gromadzenia odpadów stałych, zlokalizowane w wyrobisku po eksploatacji gliny.** Dno wysypiska buduje czwartorzędowa, neoplejstocenska glina zwałowa, która jest utworem praktycznie nieprzepuszczalnym dla wód gruntowych. Na wysypisku składowane są odpady z gospodarstw domowych, instytucji, szkół, przedsiębiorstw usługowych, handlowych i produkcyjnych, dopuszczane decyzjami Wojewody odpady przemysłowe, zużyte akumulatory, baterie, opakowania po farbach, lakierach i inne środki uciążliwe dla środowiska. Nie istnieje zorganizowany system odzysku surowców wtórnych. Odpady deponowane początkowo w wyrobisku, obecnie składowane są nadpoziomowo, zagęszczane spychaczem. **Prowadzona technologia składowania odpadów jest nieprawidłowa, zaś obiekt wymaga rekultywacji i modernizacji.** Na zlecenie Urzędu Miasta została również opracowana „Koncepcja rekultywacji i modernizacji składowiska odpadów dla m. Brzeziny”. W ramach rekultywacji około 0,7 ha terenu przewidziano następujące uwarunkowania:
  - bezpieczne odgazowanie złoża odpadów komunalnych,
  - odcięcie wód deszczowych od złoża odpadów (warstwa uszczelniająca),
  - uporządkowanie odprowadzania wód opadowych do rowu,
  - warstwa biologiczna.

Modernizacja będzie polegać na prowadzeniu bieżącej eksploatacji wysypiska w ścisłym reżimie technologicznym z jednoczesnym docelowym kształtowaniem terenu. Koncepcja



przewiduje wyznaczenie strefy oddziaływania składowiska, po wykonaniu badań zalecanych w ocenie oraz modernizacji, która przyczyni się do poprawy stanu istniejącego, a tym samym ograniczenia zasięgu uciążliwego oddziaływania.

- **obiekty**, które zgodnie z przepisami szczególnymi, **zaliczane są do mogących pogorszyć stan środowiska; ulice w ciągu dróg krajowych i wojewódzkich, stacje paliw, przetwórstwo mięsne, obiekty produkcyjne Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej, miejska oczyszczalnia ścieków, zakłady mechaniki pojazdowej, blacharstwo – lakiernictwo samochodowe, wysypisko odpadów stałych oraz do szczególnie szkodliwych - linia elektroenergetyczna 400 kV.**
- **czynne cmentarze grzebalne** – wymuszają szczególne zasady zagospodarowania terenów przyległych, a związanych z zagrożeniem zanieczyszczeniem wód podziemnych. Wokół cmentarzy nie należy lokalizować budownictwa mieszkaniowego, zakładów przetwórstwa rolno-spożywczego oraz ujęć wody w odległości mniejszej niż 150 m na terenach nie zwozociągowanych i 50 m na terenach objętych siecią wodociągową.

**W granicach miasta nie występują obszary zagrożenia ekologicznego. Nie ma na jego obszarze zakładów przemysłowych z branż szczególnie uciążliwych, co nie stanowi jednak o wysokiej jakości środowiska. Na terenie miasta nie ma obiektów, wobec których z uwagi na ich szkodliwe oddziaływanie na środowisko, ustanowiono by strefy ochronne (decyzją Wojewody w trybie „starych” przepisów ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska) lub obszary ograniczonego użytkowania w świetle nowych uregulowań ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska.**

Innego rodzaju uwarunkowaniami sozologicznymi dla rozwoju i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, wynikłymi z dotychczasowego stanu zagospodarowania i zabudowy, są **uwarunkowania wynikłe z zaniechania (nienadążania) realizacji infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków komunalnych oraz zmniejszania emisji zanieczyszczeń do powietrza w sezonie grzewczym.** Z uwagi na rozwiniętą sieć osadniczą podjęcie działań w celu ograniczenia, a następnie wykluczenia zagrożeń zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i podziemnych, gleb, a także powietrza, wymaga podjęcia szeregu przedsięwzięć inwestycyjnych w sferze infrastruktury komunalnej.

**Reasumując, celem poprawy jakości środowiska zamieszkania i mikroklimatu, wymagane jest kompleksowe rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej, gospodarki odpadami (likwidacja „dzikich” wysypisk śmieci), eliminacja z centrum miasta ruchu tran-**

zytowego, w miarę możliwości obudowa biologiczna zielenią ulic, rekultywacja terenów powyrobowiskowych, zachowanie dolin rzecznych jako naturalnych korytarzy przewietrzających miasto, zastępowanie konwencjonalnych nośników energetycznych paliwami proekologicznymi, zamykanie uciążliwości zakładów w granicach własności i wprowadzanie zieleni izolacyjnej. Głównymi ograniczeniami przestrzennego zagospodarowania miasta są:

- gleby dobrych klas bonitacyjnych w południowej części Brzezin,
- dolina rzeki Mroźcy wraz z terenami przyległymi (w tym obszar w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich),
- obiekty i urządzenia uciążliwe dla środowiska (wysypisko odpadów, droga krajowa nr 72).

#### 1.2.7. Prawne formy ochrony przyrody.

Na terenie miasta ochroną prawną w formie **pomników przyrody** objęto następujące drzewa:

- lipa szerokolistna – obwód 465 cm – przy budynku parafialnym,
- klon pospolity – obwód 315 cm – cmentarz parafialny,
- kasztanowiec biały – obwód 355 cm – cmentarz parafialny,
- lipa drobnolistna – obwód 315 cm – cmentarz parafialny,
- lipa szerokolistna – obwód 355 cm – cmentarz parafialny,
- lipa szerokolistna – obwód 290 cm – cmentarz parafialny,
- lipa szerokolistna – obwód 355 cm – cmentarz parafialny,
- lipa drobnolistna – obwód 305 cm – cmentarz parafialny,
- lipa drobnolistna – obwód 230 cm – cmentarz parafialny,
- lipa drobnolistna – obwód 385 cm – przy budynku muzeum.

Do objęcia ochroną przewidziany jest klon jawor o obwodzie 250 cm zlokalizowany na cmentarzu parafialnym.

**Fragment północnej części miasta znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich** o powierzchni 10748 ha ogółem (utworzonego na podstawie – Rozporządzenia Wojewody Łódzkiego i Wojewody Skierniewickiego z dnia 31 grudnia 1996 roku w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich).

Głównym celem utworzenia parku jest ochrona unikalnego krajobrazu jako geomorfologiczne muzeum form polodowcowych oraz cennych resztek naturalnej przyrody, w tym

największego stanowiska buka na granicy zasięgu, przed niekorzystnymi zmianami i dewastacją. Granica parku przebiega wzdłuż północnej i częściowo zachodniej granicy miasta.

Zgodnie z rozporządzeniem **w granicach parku i jego otuliny obowiązują następujące zasady zagospodarowania:**

- Preferowanie funkcji społecznych, kulturowych, krajobrazowych, dydaktycznych i naukowych,
- Ochrona czystości wód rzek, strumieni i źródeł,
- Zachowanie naturalnych fragmentów szaty roślinnej, przede wszystkim leśnej i mokradłowej wraz z istniejącymi i projektowanymi rezerwatami przyrody, zespołami przyrodniczo-krajobrazowymi i stanowiskami rzadkich oraz chronionych gatunków roślin i zwierząt,
- Ochrona krajobrazu, różnorodnych form geomorfologicznych, a zwłaszcza ich wartości estetycznych i walorów krajobrazowych,
- Podnoszenie walorów krajobrazu metodami przyrodniczymi poprzez dolesienia, retencję wód i inne.

W opracowywanym obecnie planie ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich proponuje się włączenie większego obszaru ,w granicach miasta Brzeziny, do otuliny parku.

Kwestie te będą wymagały negocjacji z Dyrekcją PKWŁ.

Bezpośrednio do fragmentu północnej granicy miasta (ale już na terenie gminy) przylega **zespół przyrodniczo – krajobrazowy „Górna Mrożyca”** o powierzchni 105 ha – utworzony na podstawie Rozporządzenia Nr 7 Wojewody Skierniewickiego z dnia 6 marca 1998 roku w sprawie wyznaczenia zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Górna Mrożyca” w gminie Brzeziny. **Celem ochrony jest zachowanie w jak najmniej zmienionym stanie resztek naturalnej przyrody, znajdującej się w dorzeczu górnego odcinka Mrożycy oraz unikatowego „wyżynnego” krajobrazu wzgórz ponad doliną tej rzeki.**

Do północnej i częściowo zachodniej granicy miasta przylega **Obszar chronionego krajobrazu „Mrogi i Mrożyca”** o ogólnej powierzchni 16660 ha, (obejmuje oprócz znacznych obszarów gminy Brzeziny fragmenty gmin Rogów i Dmosin). Obszar ten został utworzony na podstawie Rozporządzenia Nr 36 Wojewody Skierniewickiego z dnia 28 lipca 1997 roku w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu. **Celem utworzenia obszaru jest ochrona i zachowanie mało zniekształconego środowiska przyrodniczego, które zachowuje zdolność utrzymania równowagi biologicznej.**

**Wszystkie wymienione obszary ze względu na walory krajobrazowe oraz wartości kulturowe posiadają duże znaczenie rekreacyjno – turystyczne, których zagospodarowa-**

nie musi jednak zachowywać wymogi ochronne ustalone w przepisach szczególnych, w tym w przepisach prawa miejscowego.

#### 1.2.8. Waloryzacja środowiska przyrodniczego. Diagnoza stanu środowiska.

Każdy ekosystem, aby mógł prawidłowo funkcjonować, winien stanowić całość o nieprzerwanej ciągłości, także na obszarze miasta. W różnych częściach miasta, w procesie adaptacji na potrzeby miejskie, występują znaczne przekształcenia i deformacje lokalnych składników przyrodniczych, prowadzące do osłabienia i ograniczenia powiązań naturalnych.

Przyjmując za kryteria; stopień naturalności środowiska (w ujęciu ekologicznym, florystycznym i faunistycznym), sposób zagospodarowania, formy użytkowania antropogeniczne oraz zasoby poszczególnych komponentów środowiska i ich rolę w funkcjonowaniu miasta dokonano waloryzacji środowiska przyrodniczego i diagnozy jego stanu w aspekcie ilościowo-jakościowo-przestrzennym.

#### **W strukturze przyrodniczo przestrzennej miasta wyróżniają się:**

**Powierzchnie zalesione, zadrzewione i zakrzaczone** – przestrzenie dominują w północnej części obszaru. Obecność lasów wpływa na estetykę przestrzeni i zdecydowanie podnosi walory krajobrazowe, tworzone również przez znaczne deniwelacje terenu.

**Charakterystycznym elementem krajobrazu są niewielkie, rozrzucone wśród pól laski i krzewiaste zarośla.** Ich geneza jest niejednorodna. Stanowią one zalesione nieużytki.

**Tereny leśne należą do jednych z najcenniejszych obszarów miasta.** Oprócz funkcji krajobrazowej, posiadają istotną rolę ekologiczną, ochronną i klimatotwórczą. **W miarę możliwości należy dążyć do wzrostu ich powierzchni.**

**Dolina rzeki Mroźcy** – tworząca korytarz ekologiczny miasta i gminy, zasilający ekosystemy miejskie, zapewniający łączność z terenami o znacznej bioróżnorodności położonymi w otoczeniu miasta. Przestrzennie, rzeka ta płynie równoleżnikowo w zachodniej części miasta (poniżej ulicy Kościuszki), a następnie przybiera kierunek południkowy przecinając centralnie północną część miasta. **Dolina Mroźcy z licznymi źródłami, barwnymi łąkami i lasami od bagiennych do dąbrów oraz otaczającymi ją wzniesieniami, oprócz niezwyklej walorów widokowo-krajobrazowych posiada znaczną rolę środowiskotwórczą, stwarzając odpowiednie warunki do rozwoju różnorodnych i bogatych biocenoz. Dolina ta stanowi naturalny klin napowietrzający, umożliwia wymianę zanieczyszczonego i przesuszonego powietrza w części zurbanizowanej miasta na czyste i bardziej wilgotne.**

**Funkcje ekologiczne i krajobrazotwórcze doliny Mroźcy uzupełniają liczne dolinki boczne Mroźcy i Mrogi,** przy czym dolinki boczne tej ostatniej występują w części wschodniej

miasta i jest ich niewiele. Dolinki są częściowo podmokłe, o spadkach od 0-5 %. Odnaczają się zmienną szerokością i różną długością. Stałym dopływem Mroźnicy jest bezimienny ciek wypływający spod Budek Brzezińskich.

**Wzdłuż całej doliny ze szczególną koncentracją po jej zachodniej stronie, wyróżniają się w terenie poziomy denudacyjno – akumulacyjne wzniesione około 177-195 m n.p.m., o spadkach przeciętnych od 0-5 % i wysokościach względnych od ok. 5-15 m nad poziom dna doliny.**

**Zagrożeniem dla ekosystemów wodnych i łąkowych, występujących w dolinach cieków jest ciągle nie w pełni rozwiązany problem kanalizacji sanitarnej i deszczowej terenów zurbanizowanych oraz przegradzanie doliny ciągami komunikacyjnymi i zabudową kubaturową. Często zasypywaniu ulegają niewielkie dolinki i zagłębienia.**

**Unikatowe formy morfologiczne – oprócz wymienionych wyżej dolin zaliczają się do nich wzgórza i pagórki o spadkach od 8-12 % i powyżej. Obszary o tak znacznym zróżnicowaniu ukształtowania powierzchni, występują w znacznej koncentracji pomiędzy doliną Mroźnicy a ulicą Wojska Polskiego oraz niewielkim pasmem rozciągają się na zachód od ulicy Waryńskiego. Przy północnej granicy miasta, w pobliżu wsi Szymaniszki, występuje system parowów, który ma istotne znaczenie jako szczególny twór przyrody nieożywionej, posiada wybitne walory edukacyjne i krajobrazowe. W przyszłości mógłby zostać objęty ochroną jako stanowisko dokumentacyjne przyrody.**

**Tereny te ze względu na znaczne spadki są niekorzystne do zurbanizowania, doskonale nadają się do wykorzystania rekreacyjno-wypoczynkowego.**

**Zagrożeniem dla tych obszarów, szczególnie parowów jest zaśmiecanie. Funkcjonuje szereg dzikich wysypisk odpadów stałych na których znajdują się motoryzacyjne elementy z tworzywa sztucznego. Problemem pozostają również liczne nie zrehabilitowane wyrobiska poeksploatacyjne. Rolnicze wykorzystywanie tych terenów nasila procesy erozyjne. **Zadarnianie, zakrzaczanie i zadrzewianie zboczy oraz rekultywacja leśna terenów powyrobiskowych jest najkorzystniejszą formą zagospodarowania.****

**Rozległe kompleksy agrocenoz – z nielicznymi zakrzaczaciami i zadrzewieniami śródpolnymi oraz zabudową rolniczą skoncentrowaną wzdłuż ciągów komunikacyjnych. Przestrzennie, krajobraz z uprawami rolniczymi dominuje w południowej i zachodniej części miasta. Wśród użytków rolnych przeważają grunty orne. **Flora i fauna na tych obszarach jest w znacznym stopniu zorganizowana i kontrolowana przez człowieka, przy jednocześnie silnym wpły-****

**wie antropogenicznym na gleby.** W krajobrazie rolniczym dominuje przestrzeń otwarta o specyficznym dla niej mikroklimacie. Są tu stosunkowo silne wiatry, silne promieniowanie słoneczne, skład powietrza korzystny szczególnie w okresie wegetacji. **Teren przestrzeni rolniczej opada w kierunku śródmieścia, roztaczając atrakcyjne widoki na panoramę starego miasta położonego w dolinie . W obrębie terenów rolnych wyodrębniają się kompleksy gleb o wysokiej bonitacji, korzystne dla produkcji rolnej. Winny być chronione przed zainwestowaniem rolniczym.**

**Rozległe agrocenozy w opozycji do terenów silnie zurbanizowanych są korzystnym i cennym elementem struktury przyrodniczej miasta.**

**Obszary zurbanizowane i urbanizujące się – występują centralnie w stosunku do obszaru miasta. Obszary o dużej intensywności zabudowy są najsłabszymi ogniwami systemu przyrodniczego miasta. Proces urbanizacji wyrugował z tej części miasta naturalne i półnaturalne ekosystemy. Funkcje zastępcze przejęły mniejsze lub większe skupiska zieleni, które przenikają zabudowę. Większym skupiskiem zieleni wysokiej jest park miejski i zielen cmentarna oraz tereny zieleni osiedlowej.**

**W terenach zabudowy warunki klimatyczne są mniej korzystne niż w terenach otwartych.** W tej części miasta skoncentrowane są główne źródła uciążliwości dla środowiska powodowane zanieczyszczeniami komunikacyjnymi (szczególnie w rejonie ulicy Kościuszki), przemysłowymi oraz energetyki cieplnej. **Mozaikowy układ terenów zielonych w mieście, wymaga szczególnej dbałości w zakresie ochrony ze względu na swe niewielkie powierzchnie, a stąd możliwości dewastacji oraz trwałego zaniku ciągłości ekosystemów.**

**Korzystne dla środowiska zamieszkania są wspomniane enklawy zorganizowanej zieleni miejskiej, a szczególnie doliny cieków wcinające się w zabudowę, stanowiące kliny nawietrzające.**

**Problemem do rozwiązania pozostaje potrzeba wyeliminowania ruchu tranzytowego z tkanki śródmiejskiej, objęcie scentralizowaną gospodarką ciepłą jak największej liczby obiektów, wprowadzanie w miarę możliwości powierzchni biologicznie czynnej i odbudowa lokalnych powiązań ekologicznych.**

Przeprowadzona analiza ekofizjograficzna obszaru, waloryzacja wyłaniająca tereny najcenniejsze przyrodniczo oraz wskazująca obszary problemowe i konfliktowe, pozwoliły na konfrontację warunków przyrodniczych, które ograniczają i utrudniają ten rozwój, w wyniku czego **zdiagnozowano w granicach miasta tereny o specyficznych predyspozycjach funkcjonalno–przestrzennych ze względu na walory i zasoby przyrodnicze:**

- **A** – Obszary o zasobach biocenotycznych, kształujące system przyrodniczy miasta – **do wyłączenia z zabudowy kubaturowej i zachowania w postaci terenów otwartych.**
- **B** – Obszary o najwyższej wartości do produkcji rolnej - **preferowane do zachowania jako strefa żywieniowa miasta.**
- **C** – Obszary niekorzystne do zabudowy, a jednocześnie narażone na erozję – **preferowane do wprowadzania trwałych upraw polowych, zadarnień, zakrzaczeń i zadrzewień skarp.**
- **D** – Obszary atrakcyjne krajobrazowo i przyrodniczo - **preferowane do kształtowania zieleni komponowanej w tym zadarnienia skarp oraz organizacji funkcji wypoczynku i rekreacji ze znacznym ograniczeniem zabudowy kubaturowej.**
- **E** – Obszary o bardzo dobrych warunkach klimatycznych i krajobrazowych położone w sąsiedztwie kompleksów leśnych – **preferowane do lokalizacji miejsc wypoczynku lub zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej ze znacznym udziałem powierzchni biologicznie czynnej.**
- **F** – Obszary zlokalizowane po stronie zawietrznej części zabudowanej miasta - **wskazane do rozwoju funkcji produkcyjnych**
- Pozostałe tereny – **przydatne do zabudowy wielofunkcyjnej z ograniczeniami wynikającymi z występowania i potrzeb ochrony zasobów przyrodniczych.**

**Reasumując; głównymi ograniczeniami przestrzennego zagospodarowania miasta są: gleby dobrych klas bonitacyjnych w południowej części, dolina rzeki Mroźnicy wraz z terenami przyległymi objętymi granicami otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, obiekty i urządzenia uciążliwe dla środowiska.**

Zagadnienia powyższe zobrazowano na planszy syntezy uwarunkowań oraz na mapce nr 2 - Uwarunkowania przyrodnicze. Kierunki kształtowania systemu przyrodniczego miasta.

### **1.3. Sfera kulturowa. Zasoby dziedzictwa kulturowego. Krajobraz.**

#### **1.3.1. Rys historyczny. Zasoby dziedzictwa kulturowego.**

##### Zarys historii miasta.

Najstarszy zapis mówiący o istnieniu miasta Brzeziny pochodzi z 1332 r. W roku 1339 powstała prawdopodobnie kasztelania brzezińska. W XIV wieku, po zjednoczeniu państwa polskiego przez Władysława Łokietka, utworzono nową jednostkę administracyjną - województwa, które w ciągu XV wieku podzielono na powiaty sądowe. Brzeziny stanowiły ośrodek powiatowy, przynależny do województwa łęczyckiego.

Powiat brzeziński, z Brzezunami jako jego ośrodkiem w którym odbywały się sądy zwykłe (rocзки), w granicach województwa łęczyckiego przetrwał do końca I Rzeczypospolitej. Po II rozbiórce Polski powiat brzeziński wszedł w skład tzw. Prus Południowych. Po III rozbiórce, w wyniku zmiany podziału administracyjnego, powiat brzeziński znalazł się w granicach departamentu warszawskiego, zaś utworzona wtedy tzw. powiatowa komisja sprawiedliwości dla powiatów brzezińskiego i rawskiego miała do 1806 roku siedzibę w Strykowie. Kolejna reorganizacja administracji po utworzeniu Królestwa Polskiego ulokowała Brzeziny w obwodzie rawskim i w województwie mazowieckim, a później w guberni warszawskiej. Władze powstania styczniowego przywróciły podział administracyjny sprzed rozbiorów, co z kolei uchylił ukaz carski z 1866 r. określający nowy podział Królestwa i sytuujący powiat brzeziński w guberni piotrkowskiej.

W końcu 1914 r. Brzeziny znalazły się na terytorium zajęтым przez Niemców - w obwodzie brzezińskim i w gubernatorstwie łódzkim. Po odzyskaniu niepodległości, zgodnie z tymczasową ustawą o organizacji władz administracyjnych II instancji z 1919 roku, powiat brzeziński wszedł w skład województwa łódzkiego. Stan taki przetrwał do II wojny światowej. W latach 1939-1945 powiat brzeziński został podzielony pomiędzy Kraj Warty i Generalne Gubernatorstwo - miasto znalazło się na wschodnim skraju pierwszego z nich, ze zmienioną w 1940 roku nazwą Lowenstadt.

W 1945 roku Brzeziny z całym powiatem brzezińskim znalazły się ponownie w granicach województwa łódzkiego. Reforma administracyjna z 1975 roku umieściła miasto w województwie skierniewickim, a kolejna reforma od 1 stycznia 1999 r. przywróciła je województwu łódzkiemu, nie przywracając jednak statusu miasta powiatowego.

Własność Brzezin zmieniała się w XIV i na początku XV wieku kilkakrotnie. Miasto od 1339 do około 1396 roku stanowiło własność książęcą, a następnie do 1839 roku własność prywatną - Lasockich, a następnie Ogińskich.

W pierwszych wiekach istnienia miasta zamieszkiwała je rdzenna ludność miejscowa. W XVI wieku ludność chrześcijańska nie była jednolita wyznaniowo. Przebywali tu wybitni działacze protestancy: Andrzej Frycz Modrzewski, Marcin Krowicki, Grzegorz Paweł zw. Zagrobelnym (założyciel zboru protestanckiego). Już w pierwszej połowie XVI wieku mieszkali w Brzezinach Żydzi, którzy pod koniec XVIII wieku stanowili 20 % mieszkańców miasta i tworzyli samodzielną gminę wyznaniową. W początku XIX wieku w mieście zaczęli osiedlać się Niemcy - ewangelicy, głównie augsburscy. W połowie XIX wieku stanowili oni 13 % ludności miasta. Znikomą mniejszość (kilka osób) stanowili Rosjanie, którzy zjawili się w mieś-



cie po 1864 r., a opuścili je w 1914 roku.

Szkolnictwo w mieście istniało od początku XV wieku. Pierwszą była katolicka szkoła parafialna, szkoła protestancka (1553 r.), następnie szkoła elementarna (1828 r.). W 1853 r. działały: szkoła rzemieślnicza, szkoły elementarne katolicka i ewangelicka, do których w 1860 r. dołączyła „Szkoła prywatna żeńska upoważniona od rządu”.

W 1905 r. powstało w Brzezinach Koło Macierzy Szkolnej. W 1913 r. działało w mieście 6 jednoklasowych szkół początkowych. W 1916 r. utworzono Progimnazjum Samorządowe Koła Polskiej Macierzy Szkolnej im. M. Strykowskiego.

Od najdawniejszych czasów zajmowano się w Brzezinach wyrobem tkanin (1418 r). Rzemiosło, a szczególnie sukiennictwo rozwijało się w mieście od początku XVI wieku. Jakość produktów rzemiosła była wysoko oceniana - określenie „brzezińskie sukno” było określeniem dodatnim, wobec tego, że jakość sukna brzezińskiego była wyższa od przeciętnej jakości sukien polskich. W początku XIX wieku produkowano głównie ciemnoniebieskie sukno dla polskiego wojska, a od 1837 r. sukno czarne, które miało zbyć w centralnej Rosji, na Syberii i w Chinach. Przemysłowa produkcja sukiennicza zaczęła zanikać w mieście w ostatniej ćwierci XIX wieku. W tym wieku poza mieszkańcami utrzymującymi się z rolnictwa, rzemiosła i handlu byli pracownicy sądu pokoju, wydziału hipotecznego, kancelarii rejentalnej i stowarzyszenia spożywczego.

Współ z sukiennictwem zaczęło się rozwijać w Brzezinach krawiectwo. Była to także jedna z tradycyjnych form działalności rzemieślniczej w mieście, bowiem w strukturze brzezińskiego rzemiosła krawcy zawsze przewyższali liczbą wszystkich innych rzemieślników poza sukiennikami. Dobra koniunktura dla wyrobów brzezińskich utrzymała się do I wojny światowej.

Także współcześnie produkcja odzieży stanowi główną pozycję w produkcji zakładów działających na terenie miasta.

### **Historyczne uwarunkowania układu przestrzennego miasta.**

Aktualne rozplanowanie i zabudowa miasta to wynik długotrwałego procesu jego rozwoju. Istnienie **wczesnego osadnictwa** na lewym brzegu Mroźnicy potwierdzają badania wykopaliskowe. Prawdopodobnie **Brzeziny były pierwotnie niewielką osadą o znaczeniu wyłącznie lokalnym, jednak w wyniku rozwoju miasta założono tu siedzibę parafii. Brzeziny stały się ośrodkiem kompleksu dóbr, stanowiąc w XVIII wieku największą posiadłość w ówczesnym województwie łęczyckim.**

**W 1332 r. Brzeziny składały się z grodu i podgrodzia zlokalizowanych prawdopodobnie na wschód od przecięcia dzisiejszej ulicy Piłsudskiego z rzeką Mroźycą. Po drugiej stronie rzeczki znajdowało się skupisko zabudowy kościoła parafialnego i obiektów z nim związanych. Kościół Św. Ducha zlokalizowano na wschód od miasta, w pewnym od niego oddaleniu ze względów zdrowotnych (przy kościele istniał szpital). Później na miejscu grodu wzniesiono dwór, siedzibę właścicieli Brzezin - Lasockich. Ostatnimi śladami zabudowy dworu są istniejące do dzisiaj budynki przy ul. Piłsudskiego 67 (bardzo zniszczony, w części ruina) i 69.**

Brzeziny miały **połączenia komunikacyjne** ze wszystkimi składającymi się na kompleks dóbr wsiami i folwarkami - są to istniejące do dziś drogi wylotowe.

**Najstarszymi szlakami komunikacyjnymi o dalekim zasięgu, przebiegającymi przez miasto były droga z Inowłódza do Łęczycy (fragment XVI wiecznego szlaku przepędu wołów z Moldawii do Brandenburgii) i z Rawy do Kalisza.**

**Dla ogromnego eksportu sukna z Brzezin na rynki wschodnie i małopolskie korzystano ze szlaków prowadzących na północny i południowy wschód (trakty do Łowicza i Rawy), w przeciwnym kierunku prowadził trakt do Kalisza.**

**Lokacja miasta miała miejsce w 1366 r. Około 1518 r. lokowano „nowe miasto” obejmujące, powstały z uregulowania dawnego placu targowego (miejsca skrzyżowania traktów łowicko-inowłodzkiego i łęczyckiego), rynek z ulicami wychodzącymi z jego narożników. Rynek brzeziński ma kształt lekko zniekształconego prostokąta (wynik przeprowadzonej w 1890 r. regulacji pierzei zachodniej), z wychodzącymi z jego narożników ulicami. Z północno-wschodniego narożnika na wschód wychodziła ulica Górki (R. Traugutta i Lasockich), na północ ulica Źródłana (B. Joselewicza). Z południowo-wschodniego wybiegała na wschód ulica Rawska (S. Staszica i A. Mickiewicza) oraz na południe - istniejąca dziś na zapleczu południowej pierzei rynku ulica Przechodnia. Z południowo-zachodniego narożnika wychodziła na południe ulica Nowe Miasto (św. Anny) a na zachód ulica Stare Miasto (J. Piłsudskiego). Ulica wychodząca z północno-zachodniego narożnika w kierunku zachodnim prawdopodobnie omijała kościół św. Ducha od strony południowej. Dzisiejsza ulica Kościuszki (dawniej Farna) została wytyczona później.**

**Przed 1524 r. założono na północ od miasta przedmieście zwane Szydłowcem, z własnym rynkiem (obecnie rejon ulic Waryńskiego i Kilińskiego). Przedmieściem było także założone na południe od miasta Nowe Miasto z rynkiem i kościołem św. Anny. W sposób naturalny powstało przedmieście na Górkach. Zabudowa wszystkich tych zespołów istnia-**

ła przed 1585 rokiem.

Po potopie szwedzkim miasto, które nie uległo w czasie walk zbyt dużym zniszczeniom, miało zabudowę skupioną w blokach przyrynkowych miasta właściwego i przedmieść.

W 1624 r. na terenie przy zbiegu ulic Reformackiej i S. Okrzei (droga do Ujazdu) osiedlono sprowadzonych do Brzezin reformatów. Wzniesiono tam początkowo drewniany, później murowany kościół wraz z klasztorem. Opasany w 1736 r. murem teren klasztorny był elementem ograniczającym rozwój miasta w kierunku południowo-wschodnim.

**Duże znaczenie dla rozwoju miasta w tym czasie miała przebudowa lub realizacja nowego budynku kościoła św. Ducha i towarzyszące jej poprowadzenie z północno-zachodniego narożnika rynku w kierunku kościoła parafialnego nowej ulicy - Farnej (obecnie T. Kościuszki).**

W końcu XVIII wieku w mieście oprócz kościołów, drewnianej bóżnicy i szpitala na 12 łóżek przy kościele św. Ducha nie było innych gmachów publicznych.

**W 1815 r. w miejscu, gdzie ul. Górki (dziś Lasockich) odchodziła się na wschód, przechodząc w trakt łowicki (dziś Wojska Polskiego) założono osadę Lasocin dla kolonistów niemieckich. Wtedy też wytyczono lub uregulowano ulicę Ogińskich (dziś M. C. Skłodowskiej).** W widłach tych ulic, na osi ul. Górki wybudowano w 1826 r. drewniany, a w 1857 r. murowany kościół ewangelicki. Do 1904 r. poza kościołem na tym terenie wybudowano plebanię (pastorówkę), dom gminny. Po założeniu Lasocina w układzie przestrzennym miasta nie nastąpiły zasadnicze zmiany do czasów najnowszych.

W XIX wieku istniały w Brzezinach **cmentarze** należące do głównych grup wyznaniowych mieszkających w mieście: **katolicki (po 1816 r.) przy ul. Łódzkiej, prawosławny (po 1849 r.) przy ul. Ludowej, żydowski (pocz. XIX w.) przy ul. Reymonta i cmentarz ewangelicki (po 1833 r.) przy ul. Wojska Polskiego.**

**W 1 ćwierci XIX wieku, w ramach wytyczania nowych połączeń drogowych między miastami, przeprowadzono w mieście korektę odcinków ulic wylotowych. Największe znaczenie miały: zmiana przebiegu Traktu Jeżowskiego (dziś ul. H. Sienkiewicza) oraz poprowadzenie drogi w kierunku Łodzi przez Paprotnię. To drugie działanie spowodowało, że połączenie Rawy z Łodzią przez Brzeziny już w połowie XIX wieku zaliczono do ważnych szlaków komunikacyjnych.**

**Po otwarciu linii kolejowej w Koluszkach „wyprostowano” także drogę do nich prowadzącą, podobnie jak i Trakt Malczewski (dziś Malczewska). Trakt Strykowski poprowadzono poza granicami miasta w linii prostej, co bardzo skróciło drogę między Strykowem**

## **a Brzezinami.**

W związku z licznymi strumieniami przepływającymi przez teren miasta, odcinki ulic łączone były mostkami drewnianymi - w 1831 roku było w Brzezinach 18 mostków w ciągach ulic i 6 przeprowadzonych nad rynsztokami.

W przestrzeni miejskiej Brzezin wyróżniają się czytelne, wyżej omówione struktury:

- obszar dawnej wsi leżącej na zachodnim brzegu Mroźnicy,
- teren miasta lokacyjnego na jej wschodnim brzegu,
- dawne przedmieścia: Szydłowiec, Nowe Miasto i Lasocin.

W okresie międzywojennym miasto w zasadzie nie rozwijało się przestrzennie, a po drugiej wojnie światowej nowe tereny zabudowy pozostawały w harmonii z tradycyjnym układem przestrzennym.

**Na współczesny układ przestrzenny Brzezin wpływ wywarły dwa kierunki jego rozwoju:**

- w ramach wykształconego układu przestrzennego miasta lokacyjnego i historycznych przedmieść poprzez uzupełnianie i zagęszczanie zabudowy w sposób nie prowadzący do deformacji historycznego układu urbanistycznego miasta (powstające zespoły nowej zabudowy mieszkaniowej i przemysłowej nie naruszały średniowiecznego układu ulicznego),
- poprzez zabudowę terenów stanowiących rozłogów miejskich.

Uwarunkowania kulturowe rozwoju miasta - historyczny rozwój przestrzenny ilustruje mapa nr 3.

## **Zabudowa miasta**

**Do 1865 roku Brzeziny posiadały w zasadzie zabudowę drewnianą.** Ożywiały ją jedynie trzy murowane kościoły. Najstarsza zachowana zabudowa drewniana pochodzi z końca XVIII i początku XX wieku. Są to obiekty zlokalizowane przy ulicach T. Kościuszki 35, 50, 52, 54, 56, J. Piłsudskiego 35, 45, 67 i 69.

Budynki drewniane stawiane były na zrąb, oszalowane, nakryte dachami dwuspadowymi z naczółkiem. Czasem posiadały murowane piwnice lub ustawiane były na podmurówce z kamieni i cegieł. Wszystkie budynki, założone na rzucie prostokąta, posiadały symetryczny układ dwutraktowy z sienią na przestrzał.

**Budynek zajmował frontową część posesji, za nim rozciągało się podwórze, na którym sytuowano jedną lub dwie oficyny i zabudowania gospodarcze.** Charakterystyczne było, po roku 1830, budowanie za frontowym budynkiem drewnianym murowanych, jedno- lub dwu-

piętrowych oficyn. Ustawiano je zazwyczaj w granicy bocznej działki, jako wolnostojące lub, rzadziej, dostawiano do elewacji tylnej budynku frontowego. W wyniku tego stara, drewniana zabudowa „czytana” była na tle, które ją przytłaczało.

**Gospodarczy rozkwit miasta w II połowie XIX wieku, czego następstwem był ożywiony ruch budowlany, spowodował wymianę drewnianej zabudowy miejskiej na murywane budynki i kamienice czynszowe z oficynami.**

**Tym samym zmieniała się całkowicie przestrzeń centrum, w którym rozbierano drewniane domy przy Rynku i głównych ulicach miasta.** Zabudowa drewniana zachowała się przy ulicach podrzędnych i niektórych drogach wylotowych.

Nowa zabudowa powstawała stopniowo, obejmując najpierw rynek i główne ulice wylotowe z miasta. Następowala przy tym fragmentaryczna regulacja pierzei rynkowych i ulicznych.

W pierwszym etapie (1882 r.) wybudowano trzy kamienice przy rynku (Plac Jedności Narodowej 6, ul. S. Staszica 2, narożna kamienica przy wylocie ul. św. Anny). Kolejne budynki powstawały przy ul. S. Staszica, w północnej i zachodniej pierzei rynku, ul. R. Traugutta, A. Mickiewicza, św. Anny i Reformatorskiej.

Od 1900 r., w ramach drugiej fazy ożywienia budowlanego, wznoszono dwupiętrowe kamienice przy ul. H. Sienkiewicza 1, 3, S. Staszica 8a, 12, 1 Maja 2, A. Mickiewicza 7, 13, 22 oraz nadbudowywano już istniejące przy ul. A. Mickiewicza 10, 12, H. Sienkiewicza 8, 10, 13, B. Joselewicza 2, T. Kościuszki 2. Obiekty z reguły budowano na szerokich, nie zmienionych regulacją posesjach. Część kamienic wznoszono razem z murywanymi oficynami - jedną lub dwiema, przy części oficyny - realizowano później.

Program użytkowy brzezińskich kamienic przeznaczał przyziemie na lokale sklepowe lub po części mieszkania i sklepy. Nad sklepami mieściły się mieszkania składające się z dwóch lub jednej izby z kuchnią. Były to mieszkania właściciela budynku oraz jednego lub kilku lokatorów, pozostali zajmowali gorsze lokale w oficynach.

W prawie wszystkich mieszkaniach dwuizbowych podział funkcjonalny był jednakowy: jeden pokój służył celom mieszkalnym. drugi przeznaczany był na pracownię krawiecką.

W skali całego Królestwa Kongresowego w 1913 r. Brzeziny zajmowały 27 miejsce (na 122 miasta) pod względem procentu budynków murywanych w stosunku do całości zabudowy (27,1 %). **Ożywienie budowlane trwało w Brzezinach do 1914 r., jednak drewniana zabudowa przeważała w zagospodarowaniu miasta do 1939 r.**

W wyniku działań wojennych I wojny światowej (zimną 1914/1915 r. przechodził w po-

blizu Brzezin front), część zabudowy miejskiej uległa zniszczeniu

Po zakończeniu wojny prowadzono prace budowlane przy porządkowaniu zniszczonej zabudowy (polegało to z reguły na dokonaniu rozbiórki wielu spalonych budynków murowanych i zniszczonych domów drewnianych), odbudowie zniszczonych budynków i realizacji nowej zabudowy na terenach dotychczas niezabudowanych.

W latach 1919-1939 wzniesiono wiele budynków mieszkalnych murowanych i drewnianych przy ul. Moniuszki, Ogrodowej, Traktach Małczewskim i Strykowskim, ul. Słowackiego, Sienkiewicza, Małachowskiego, przy szosach łowickiej i rogowskiej.

Bilans strat w zabudowie miasta w wyniku działań II wojny światowej objął około 20 % budynków murowanych i 30 % drewnianych. Głównie we wrześniu 1939 r. zniszczeniu uległy budynki zlokalizowane na narożnikach ulic, pozostałe zniszczenia wiązały się z likwidacją getta, które początkowo obejmowało obszar śródmieścia i z działaniami wojennymi w końcu wojny.

Po zakończeniu wojny dokonywano rozbiórki wielu spalonych budynków murowanych m.in. przy ulicach 1 Maja, H. Sienkiewicza, S. Staszica, R. Traugutta i pl. Jedności Narodowej. Rozebrano również wiele zniszczonych domów drewnianych m.in. przy ul. Reformackiej. Bardzo zniszczony kościół i klasztor reformatów odbudowano w latach 1947-1952.

W trakcie pierwszych 12 lat po zakończeniu wojny miasto odbudowywało się bardzo powoli. Powstające wtedy nowe budynki mieszkalne - drewniane i murowane, lokowane na peryferiach, są wyłącznie parterowe.

Od początku lat sześćdziesiątych realizowano na terenie śródmieścia, w południowym bloku przyrynkowym, na miejscu zniszczonych w czasie II wojny światowej i rozebranych budynków oraz na wschód i północny wschód od centrum miasta zabudowę mieszkaniowo-usługową i mieszkaniową (wielorodzinne budownictwo blokowe i budownictwo jednorodzinne).

W powiązaniu z nowymi osiedlami przeprowadzono w śródmieściu pomiędzy ulicami J. Piłsudskiego i S. Moniuszki nową ulicę - ul. Matuszewskiego, stanowiącą niemal naturalne przedłużenie ulic 1-go Maja na południe i S. Żeromskiego na północ.

**Historycznie ukształtowana zabudowa miasta zajmuje niemal całą centralną część jego obecnego obszaru administracyjnego, na którym rozproszone są poza tym niewielkie zespoły domów, głównie wzdłuż dróg wylotowych, biegnących promieniście we wszystkich kierunkach. Pozostała część obszaru miasta to tereny otwarte - głównie użytki rolne i niewielkie powierzchniowo lasy.**

## Obiekty zabytkowe

Na terenie miasta do rejestru zabytków spisane są 53 obiekty (obiekty budowlane, układy zieleni, stanowiska archeologiczne) oraz układ urbanistyczny historycznego centrum miasta. 60 budynków posiada opracowane karty ewidencyjne, a dalsze 63 obiekty wytypowane zostały do objęcia ochroną konserwatorską. Obiekty o szczególnej wartości postulowane są do wpisania do rejestru zabytków

### Wśród obiektów zabytkowych szczególnie cenne są:

Kościół parafialny pw. Podwyższenia św. Krzyża położony na zachodnim krańcu miasta, na niewielkim wzniesieniu przy drodze prowadzącej do Łodzi (ul. T. Kościuszki). Kościół erygowano w 1321 r. W końcu XV lub na początku XVI wieku przedłużono prezbiterium i dodano późnogotyckie szczyty. Mimo wielu przebudów obiekt stanowi harmonijne połączenie elementów gotyku, renesansu i baroku. Przy prezbiterium i nawie od północy usytuowana jest piętrowa zakrystia, przy niej od wschodu kruchta. Do zakrystii przylega kaplica św. Krzyża. Po południowej stronie prezbiterium usytuowane są dwie kaplice: Matki Boskiej Różańcowej, przy jej zachodniej ścianie kaplica grobowa Lasockich oraz mała kruchta. Stojąca przy kościele dzwonnica zbudowana w latach 1929-1930 prezentuje formy budowli modernistycznej.

Kościół pw. św. Ducha usytuowany jest po północno-zachodniej stronie dawnego rynku (Plac Jedności Narodowej), przy wylocie ulicy T. Kościuszki, z prezbiterium zwróconym na wschód. Od południa przylega doń budynek klasztorny. Pierwszy kościół drewniany powstał prawdopodobnie w XV wieku. Obecny kościół zbudowany w latach 1737-1750 jest charakterystycznym przykładem budowli barokowej.

W tym samym czasie powstała, ustawiona przed kościołem, po stronie wschodniej, dzwonnica barokowa. Budynki klasztoru zbudowano w latach 60-tych XX wieku.

Kościół pw. św. Anny położony jest na południe od dawnego rynku, przy ulicy św. Anny, z prezbiterium zwróconym na południe. Wolnostojąca dzwonnica usytuowana jest po północno-wschodniej stronie kościoła.

Prawdopodobnie w tym miejscu kościół istniał już w XV wieku. W 1616 r. zrealizowano murowaną kaplicę. W 1719 r. przebudowano stary lub wybudowano nowy, jednonawowy kościół drewniany z zachowaniem przy prezbiterium kaplicy murowanej - zakrystii. Po stronie południowej niska, drewniana kruchta. W czasie realizacji kościoła prawdopodobnie postawiono drewnianą dzwonnice.

Kościół i klasztor o.o. Reformatów usytuowany jest w południowej części miasta, przy zbiegu ulic S. Okrzei i Reformackiej. Istniejące dziś obiekty zrealizowane zostały w początku

XVIII wieku na miejscu drewnianych - kościoła i klasztoru wzniesionych w 1 połowie XVII wieku. Kościół pw. św. Franciszka, zwrócony prezbiterium na południe, dobudowany do wschodniej ściany kościoła budynek klasztorny z kwadratowym wirydarzem oraz zrealizowana w czasie budowy zespołu kościelno-klasztornego dzwonnica stanowią jednolity, barokowy zespół stylowy.

Zabytek archeologiczny - Osada Krakówek (stanowisko nr 8) z XIV-XVII wieku położony na północny zachód od dawnego rynku, przy ul. L. Waryńskiego, na lewym brzegu rzeki Mrożyca. Jest to pozostałość osady targowej z reliktnymi zabudowami, studnią i fragmentami bruku ulicy stanowiąca cenne źródło badań dziejów miasta i jego rozwoju przestrzennego.

Ochroną konserwatorską w formie wpisu do rejestru zabytków objęty jest także historyczny układ przestrzenny miasta z czytelnymi reliktnymi założeniami średniowiecznymi i zabytkową zabudową z XIX i początku XX wieku.

Zabytkowe budynki mieszkalne powstały z reguły w latach 1882-1914 w ramach wymiany zabudowy drewnianej na murowaną. Opracowania elewacji kamienic przeważnie reprezentują dwa nurty występujące w czasie ich realizacji w architekturze:

- neorenesans w postaci eklektycznej (ul. św. Anny 1, 13, 15, 16/18, 40, S. Staszica 1, 8a, A. Mickiewicza 10, 12, 13, 19, B. Joselewicza 2, H. Sienkiewicza 1, 3, 13, Wojska Polskiego 2, J. Piłsudskiego 18, Reformacka 3, 5, S. Moniuszki 12, Lasockich 21, 23, B. Głowackiego 5)
- wczesna faza modernizmu (A. Mickiewicza 7, 13, 22, H. Sienkiewicza 2, 10).

### Wykaz obiektów położonych w obrębie miasta Brzeziny wpisanych do rejestru zabytków

Ulica	Obiekt	Nr. rej.	Data wpisu
Reformacka	Kościół o.o. Reformatów	4/8	1967.05.27
	Klasztor o.o. Reformatów	62	1967.05.27
	Dzwonnica kościoła Reformatów	729	1984.06.01
Tadeusza Kościuszki	Kościół pw. Podwyższenia Krzyża	61	1967.05.27
	Dzwonnica kościoła Podwyższ. Krzyża	728	1984.06.01
Tadeusza Kościuszki	Kościół pw. Świętego Ducha	65	1967.05.27
	Dzwonnica kościoła Świętego Ducha	67	1967.05.29



św. Anny	Kościół pw. Świętej Anny	66	1967.05.27
św. Anny	Dzwonnica Kościoła Świętej Anny	69	1967.05.28
	Dom (kamienica z oficyną) nr 1	743	1984.06.01
	Dom (kamienica z oficynami) nr 13	744	1984.06.01
	Dom (kamienica) nr 15	733	1984.06.01
	Dom (kamienica z oficyną) nr 20	926	1993.02.22
	Dom (kamienica) nr 21	927	1993.02.22
	Dom (kamienica z oficyną) nr 34	928	1993.02.22
	Dom nr 51	929	1993.02.22
Berka Joselewicza	Dom (kamienica) nr 2	745	1984.06.01
Tadeusza Kościuszki	Dom (plebania) nr 48	450	1977.03.20
Adama Mickiewicza	Dom (kamienica z oficynami) nr 7	738	1984.06.01
	Dom (kamienica z oficyną) nr 10	740	1984.06.01
	Dom (kamienica z oficyną) nr 12	739	1984.06.01
Stanisława Moniuszki	Dom (kamienica) nr 12	930	1993.02.22
Stefana Okrzei	Dom nr 4	1008	1998.10.12
Józefa Piłsudskiego	Dom (kamienica z oficynami) nr 18	451	1977.03.29
	Dom nr 35	730	1984.06.01
	Dom (kamienica) nr 36	452	1977.09.29
	Dom (willa)	453	1977.09.29
	Dom (willa) nr 41	452	1977.09.29
	Dom nr 45	732	1984.06.01
	Dom (pałacyk) nr 49	430	1976.09.30
	Oficyna przy pałacyku	449	1977.03.20
	Dom (dworek) nr 67	448	1977.03.20
	Dom (dworek) nr 69	731	1984.06.01
Reformacka	Dom (kamienica z oficyną) nr 3	736	1984.06.01

	Dom nr 7	1002	1997.12.24
Henryka Sienkiewicza	Dom (kamienica z oficyną) nr 1	741	1984.06.01
	Dom (kamienica z oficynami) nr 2	747	1984.06.01
	Dom (kamienica z oficyną) nr 3	742	1984.06.01
	Dom (kamienica z oficynami) nr 4	746	1984.06.01
	Dom (kamienica) nr 6	748	1984.06.01
	Dom (kamienica) nr 8	749	1984.06.01
	Dom (kamienica) nr 13	750	1984.06.01
Marii C. Skłodowskiej	Dom nr 10	931	1993.02.22
Stanisława Staszica	Dom (kamienica) nr 1 i 1b	734	1984.06.01
	Dom (kamienica) nr 3	735	1984.06.01
	Dom (dwie kamienice, trzy oficyny) nr 8	751	1984.06.01
	Dom (oficyna) nr 12a	737	1984.06.01
Romualda Traugutta	Dom nr 12	752	1984.06.01
Wojska Polskiego	Dom nr 2	753	1984.06.01
	Układ urbanistyczny miasta	671	1984.03.20
	Osada z XIV/XVI wieku	756	1984.07.30
	Relikty zamku Lasockich	884	1992.12.22
	Osada „Krakówek”	885	1992.12.22
	Cmentarz rzymsko-katolicki	854	1992.01.02
	Cmentarz żydowski	935	1993.11.10

Cmentarz przykościelny kościoła  
o.o. Reformatów

989 1995.02.22

Wymienione wyżej obiekty objęte są rygorami prawnymi wynikającymi z treści odpowiednich aktów prawnych, w tym przede wszystkim ustawy z dnia 15 lutego 1962 roku o ochronie dóbr kultury i muzeach (Dz.U. Nr.10 poz. 48 z późniejszymi zmianami).

**Wszelka działalność inwestycyjna, zmiany w podziale i zagospodarowaniu terenu w tych obiektach lub na ich działkach winny odbywać się pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.**

**W odniesieniu do stanowisk archeologicznych wszelka działalność inwestycyjna w tych obszarach polegająca na naruszeniu wierzchniej warstwy roślinnej ziemi winna odbywać się pod nadzorem archeologicznym w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.**

Zabytkowe obiekty i strefy chronione na podstawie przepisów dotyczących ochrony dóbr kultury zobrazowano na mapce nr 4.

**W ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków znajdują się także obiekty położone przy:**

- ul. św. Anny
  - dom nr 16
  - dom nr 23
  - dom nr 27
  - dom nr 28
  - dom nr 30
  - dom nr 31
  - dom nr 33/35
  - dom nr 40
- pl. Jedności Narodowej
  - dom nr 6
  - dom nr 7
  - dom nr 14
- ul. T. Kościuszki
  - dom nr 2
  - dom nr 3
  - dom nr 18
  - dom nr 21
  - dom nr 26
  - dom nr 37

- dom nr 46
- dom nr 50
- dom nr 52
- dom nr 54
- dom nr 56
- ul. Lasockich
  - dom nr 22
  - dom nr 37
- ul. 1-go Maja
  - dom nr 2
- ul. A. Mickiewicza
  - dom nr 3
  - dom nr 9a
  - dom nr 11
  - dom nr 13
  - dom nr 15
  - dom nr 22
  - dom nr 24
- ul. S. Moniuszki
  - dom nr 19
- ul. Reformacka
  - dom nr 5
  - dom nr 10
  - dom nr 14
- ul. H. Sienkiewicza
  - dom nr 13
  - dom nr 37
  - dom nr 94
- ul. M. Curie Skłodowskiej
  - dom nr 14
- ul. S. Staszica
  - dom nr 4
  - dom nr 6
  - dom nr 10
- ul. R. Traugutta
  - dom nr 9
- ul. Wojska Polskiego
  - dom nr 7
- ul. S. Żeromskiego
  - dom nr 10

**Obiekty te znajdują się pod opieką konserwatorską**, co oznacza konieczność zasięgnięcia opinii w przedmiocie wszelkich zamierzeń inwestycyjnych, w tym podziałów terenu u Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

### 1.3.2. Krajobraz.

Krajobraz miasta jest wynikiem nakładania się na siebie form ukształtowania terenu w wyniku procesów geomorfologicznych oraz naturalnych i antropogenicznych form pokrycia terenu.

Brzeziny położone są wśród morenowych pagórków, na krawędzi Wzniesień Łódzkich, stanowiących najbardziej na północ wysuniętą część Wyżyn Południowopolskich.

Główne zręby współczesnej rzeźby okolic miasta kształtowały się w okresie czwartorzędu. Szczególny wpływ na rzeźbę przedmiotowego terenu wywarły zlodowacenia epoki plejstocenijskiej, głównie drugie obejmujące okolice Brzezin - środkowopolskie, warciańskie. Granica południowa zasięgu lądolodu przebiega około 2 km na południe od miasta. Część osadów glacialnych objęta jest strefą spiętrzeń i wyciśnień wywołanych naciskiem lodowca. Wysepki mułków, piasków i żwirów kemowych oraz ozów i moren martwego lodu otaczają Brzeziny półkolem na północy od zachodu do wschodu, w odległości 5-7 km. Różnice wysokości terenu wahają się od 175 do 235 m npm.

Zabudowa miasta znajduje się na obszarze o wysokości około 190 m npm. lekko opadającym ku przepływającej przez nie rzeczce Mrożycy. Na terenie miasta przeważają obszary o spadkach mniejszych niż 5 %, jedynie fragmenty zboczy w północnej jego części, opadające ku dolinie Mrożycy mają spadki sięgające 8-12 %.

Do granic północnych miasta przylegają obszar chronionego krajobrazu Mrogi i Mrożycy oraz Park Krajobrazowy Wzniesień Łódzkich.

Poza wymienionymi walorami ukształtowania powierzchni terenu, dominującą rolę w krajobrazie miasta odgrywają struktury przestrzenne, których głównym elementami są obiekty i zespoły zabudowy tradycyjnej, w tym zabytkowe, nadające miastu indywidualne piętno. Atrakcyjne są widoki wewnątrz historycznego śródmieścia, przenoszące rozplanowanie miasta na drugi i trzeci wymiar w przestrzeni:

- widok kościoła parafialnego przez zielen parku miejskiego z ulicy Piłsudskiego oraz w perspektywie ulicy Łódzkiej,
- widok budynku narożnego przy wylocie ulicy S. Staszica z Placu Jedności Narodowej z osi ulicy Piłsudskiego.
- widok zespołu kościoła św. Ducha w perspektywie ulicy R. Traugutta,
- widok zespołu kościoła o.o. Reformatów we wglądzie ze zbiegu ulic H. Sienkiewicza i A. Mickiewicza oraz spomiędzy zabudowy przy ulicy Sportowej,
- widok pierzei ulicy H. Sienkiewicza z osi ulicy Mickiewicza.

oraz widoki panoramiczne na miasto:

- z ulicy Lasockich przez dolinę rzeczki Mroźnicy w kierunku południowo-zachodnim,
- z ulicy Małczewskiej w kierunku północnym.

### 1.3.3. Diagnoza stanu środowiska kulturowego.

Przedstawiona powyżej analiza środowiska kulturowego w połączeniu z oceną stanu przestrzeni historycznej miasta oraz utrzymania obiektów zabytkowych, dokonana w trakcie pobytów inwentaryzacyjnych w mieście, pozwala na sprecyzowanie występujących problemów dotyczących utrzymania i wzbogacania walorów tego środowiska.

#### **Konflikty**

- **Nasilony ruch tranzytowy przebiegający przez historyczne śródmieście** zagraża bezpośrednio zachowaniu najcenniejszych w mieście obiektów zabytkowych,
- Niewłaściwe ustalenia, w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta i dokonywanych jego zmianach, prowadzące do **obudowywania dróg wylotowych z miasta bez uwzględnienia potrzeb ochrony szczególnie atrakcyjnych widoków panoramicznych na miasto.**

#### **Ograniczenia**

- **Postępujące niszczenie i ubożenie substancji zabytkowej** oraz wartości obiektów historycznych,
- **Stosunkowo duża dekapitalizacja obiektów zabytkowych** administrowanych przez miasto,
- **Brak odpowiednich nakładów finansowych na konserwację, rewaloryzację i rewitalizację zabytkowych obiektów mieszkalnych,**
- Brak działań prowadzących do uzupełniania zabudowy pierzejowej historycznych ciągów komunikacyjnych,
- Brak odpowiedniej dbałości o historyczną zabudowę, nie objętą wpisem do rejestru zabytków,
- Brak dobrych współczesnych rozwiązań architektonicznych twórczo kontynuujących tradycyjne wzorce budownictwa,
- **Lokalizacja w obszarach zabudowy tradycyjnej obiektów dysharmonizujących,**
- **Brak chętnych do inwestowania i adaptacji obiektów zabytkowych na cele reprezentacyjne,** np. hotelowe, pensjonatowe, itp.

#### **Preferencje**

- **Występowanie obiektów zabytkowych w zwartych zespołach przestrzennych** ułatwia-

jących prowadzenie polityk ochronnych,

- **Spoleczne poczucie dużej wartości lokalnych tradycji materialnych i niematerialnych ziemi brzezińskiej,**
- **Wysoka ranga i rola środowiska kulturowego w budowaniu więzi mieszkańców z miastem i subregionem brzezińskim** (w granicach dawnego powiatu brzezińskiego), utożsamianiu się z ich małą ojczyzną – Brzezinami.

#### **1.4. Sfera społeczna. Stan i przemiany zasobów ludzkich.**

##### 1.4.1. Demografia.

Na terenie miasta Brzeziny (wg danych WUS w Łodzi na dzień 31.12.1999 r.) zamieszkuje 12 866 osób. Ludność miasta stanowiła w 1998 r. 6,3 % ogólnej liczby ludności miejskiej w byłym woj. skierniewickim oraz 27,3 % ludności miejskiej w obecnym powiecie Łódź-Wschód, tj. 13,99 % ogółu ludności powiatu Łódź-Wschód. Warto wspomnieć, iż w okresie rozwoju miasta jako znaczącego ośrodka krawieckiego w Królestwie Polskim, tuż przed I wojną światową Brzeziny zamieszkiwało 17 500 osób (z czego 50 % stanowiły osoby narodowości żydowskiej), z tej liczby 3 000 osób zajmowało się krawiectwem, co oznacza, że dla około 70–75 % ludności miasta źródłem utrzymania było krawiectwo i pokrewne dziedziny działalności gospodarczej. Rozwój miasta był więc zależny od jednego, wyspecjalizowanego sektora gospodarki.

W okresie II Rzeczypospolitej, w 1938 r. miasto zamieszkiwało około 14 000 osób, z czego 6 000 osób stanowili Żydzi. Zagłada Żydów i straty związane z II wojną światową spowodowały, że w 1946 r. miasto liczyło około 6 000 mieszkańców.

W okresie powojennym liczba ludności wzrastała, ale do dnia dzisiejszego Brzeziny nie osiągnęły liczby ludności z 1938 roku. Najbardziej dynamiczny okres wzrostu **liczby ludności** w mieście występował w latach 1974-1990 (9 231 osób w 1974 r. - 12 469 osób w 1990 r.), co stanowiło ponad 35 % liczby ludności miasta w 1974 r. W kraju miasta wielkości 10-20 tys. mieszkańców zwiększyły liczbę ludności w omawianym okresie o około 37 %. Brzeziny plasowały się więc na poziomie wartości średnich dla swojej grupy miast.

W tym czasie, z jednej strony Brzeziny straciły status miasta powiatowego, ale zachowały rolę ośrodka przemysłowego, ściśle kooperującego z aglomeracją Łodzi. Brzeziny zachowały również rangę ośrodka obsługi ludności i rolnictwa o charakterze subregionalnym (w zasięgu dawnego powiatu brzezińskiego).

W omawianym okresie nastąpił rozwój rynku pracy również w pobliskich Koluszkach oraz Łodzi. W tym okresie najdynamiczniej rozwijało się budownictwo mieszkaniowe w postaci nowych

osiedli zabudowy wielorodzinnej w rejonie ulic Głowackiego i Konstytucji 3 Maja oraz zabudowy jednorodzinnej. Miasto przyciągało wtedy ludność z okolicznych terenów wiejskich.

W latach następnych dynamika wzrostu liczby ludności została zahamowana (w latach 1990-96 liczba ludności wzrosła jedynie o 500 osób, co stanowi wzrost o 4 %), natomiast w latach 1996-99 liczba ludności w mieście ustabilizowała się na poziomie 12840-12 970 osób. W omawianym okresie miasta wielkości 10-20 tys. mieszkańców zwiększyły liczbę ludności średnio o około 3,6 %. Brzeziny plasowały się więc na tle tendencji krajowych na nieco lepszej pozycji, co pomimo kryzysu rynku pracy w mieście i aglomeracji Łodzi, świadczy o atrakcyjności miasta jako miejsca zamieszkania, głównie za sprawą dynamicznie rozwijającego się w tym czasie budownictwa jednorodzinnego i rozwoju małych rodzinnych firm obsługujących podłódzkie rynki hurtowe.

Tendencje krajowe wskazują, iż w latach 90-tych spada atrakcyjność miast dużych jako miejsc zamieszkania, natomiast wzrasta ranga miast średnich oraz małych (do 50 tys. mieszkańców) położonych w zasięgu wpływów wielkomiejskich, w tym w obszarach metropolitarnych. Do grupy takich ośrodków z całą pewnością zaliczają się Brzeziny.

Zagadnienia powyższe zilustrowano w tabeli nr 1 (Demografia - liczba ludności, struktura płci) wraz z wykresem.

W zakresie zilustrowanej w tabeli **struktury płci** występuje nierównowaga, przejawiająca się utrzymującą się nadwyżką kobiet nad liczbą mężczyzn w mieście (są to wskaźniki najwyższe w byłym województwie skierniewickim i charakterystyczne dla regionu łódzkiego). Wskaźniki sfeminizowania ludności w mieście uległy w latach 90-tych zmniejszeniu, do 110 kobiet/100 mężczyzn w 1999 r., zbliżając się do średnich wskaźników krajowych dla miast (109 kobiet/100 mężczyzn).

Niska gęstość zaludnienia obszaru miasta Brzeziny wynosząca 615 osób/km<sup>2</sup> nie daje obrazu zainwestowania miasta ze względu na to, że tereny zabudowane stanowią niewiele ponad 16 % jego powierzchni. Wartości gęstości zaludnienia Brzezin zbliżone są do wskaźników dla Konstancynowa Łódzkiego oraz Głowna.

Zagadnienia gęstości zaludnienia zilustrowano w tabeli 2 wraz z wykresem.

**Wartości gęstości zaludnienia dla obszaru miasta systematycznie rosną, jednak nadal miasto Brzeziny cechują się jedną z najniższych gęstości zaludnienie w woj. łódzkim.**

W zakresie **struktury wieku** zaznacza się w mieście w latach 1970-98 stały wzrost udziału ludności produkcyjnym (przy spadku udziału ludności w wieku produkcyjnym w obrębie byłego województwa skierniewickiego). Zaznaczają się wahania w zakresie udziału lud-



ności w wieku przedprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności (od wskaźników znacznie przewyższających średnie wojewódzkie w końcu lat 80 –tych do wskaźników dorównujących średnim, w końcu lat 90 –tych). Udział ludności w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności utrzymywał się na prawie niezmiennym poziomie, wobec znacznego wzrostu udziału tej grupy wiekowej w ogólnej liczbie ludności w obrębie byłego województwa skierniewickiego oraz w regionie łódzkim. W stosunku do wskaźników krajowych dla miast wielkości 10-20 tys. mieszkańców oraz wskaźników regionalnych dla województwa łódzkiego Brzeziny posiadały w 1998 r. większy procentowy udział ludności w wieku produkcyjnym, natomiast mniejszy udział ludności w wieku poprodukcyjnym i przedprodukcyjnym.

Wskaźniki w tym zakresie dla miasta Brzeziny są charakterystyczne dla miast dużych o liczbie ludności 100- 500 tys. mieszkańców. Świadczy to o nadal znacznym potencjale ludnościowym miasta i zjawiskach demograficznych w Brzezinach wpływających z dynamiki zjawisk charakterystycznych dla Aglomeracji Łódzkiej.

Zjawiska powyższe ilustruje tabela nr 3 wraz z wykresem.

Strukturę wiekową ludności charakteryzuje współczynnik obciążenia demograficznego, określający liczbę osób w wieku nieprodukcyjnym, przypadających na 100 osób w wieku produkcyjnym. W Brzezinach współczynnik ten wynosił w 1998 r. 57,6 i był niższy niż średnia dla miast województwa łódzkiego (59,9). Jest to wskaźnik charakterystyczny dla gmin i miast tworzących Aglomerację Łódzką (około 23 % osób w wieku przedprodukcyjnym), około 60 % ludności w wieku produkcyjnym i 15 % - 18 % ludności w wieku poprodukcyjnym.

**Struktura taka, choć korzystna obecnie, tworzy napięcia na rynku pracy oraz nie zapewnia znaczącego wzrostu naturalnego liczby ludności w przyszłości.**

Stan i struktura demograficzna miasta kształtowana jest poprzez ruch naturalny (urodzenia i zgony) i ruch wędrowniczy (imigracja i emigracja mieszkańców).

Stan i struktura demograficzna miasta kształtowana jest poprzez ruch naturalny (urodzeni, zgony) i ruch wędrowniczy (imigracja i emigracja mieszkańców).

W zakresie **naturalnego ruchu ludności** na terenie miasta zanotowano od 1992 r. ujemny przyrost wynoszący -od 3,0 promila ogółu ludności miasta w 1992 r. do 3,89 promila w roku 1999. Maleje wskaźnik zawieranych małżeństw na 1000 mieszkańców oraz urodzeń żywych. Wskaźniki te pozostają w korelacji z liczebnością osób w wieku produkcyjnym i rozrodczym. Wzrasta wskaźnik zgonów na 1000 mieszkańców (po wyrównanym poziomie w połowie lat 90-tych).

W/w wskaźniki dla miasta Brzeziny znacznie odbiegają od wartości średniej dla byłego woje-

wództwa skierniewickiego, natomiast pozostają na poziomie wskaźników średnich dla powiatu Łódź-Wschód oraz powiatów centralnej części obecnego województwa łódzkiego.

W I półroczu 2000 r. w porównaniu z analogicznym okresem roku 1999 r. zmalała liczba urodzeń żywych o około 18 %, oraz wzrosła liczba zgonów o około 10 %. Ilość zawartych małżeństw pozostała na niezmiennym poziomie.

Dla naturalnego rozwoju ludnościowego miasta podstawowe znaczenie ma udział kobiet w wieku rozrodczym w ogólnej liczbie kobiet. W 1998 r. na 6 779 kobiet – 54,9 % tj. 3 718 osób stanowiły kobiety w wieku rozrodczym. Jest to wskaźnik wysoki w porównaniu ze średnim wskaźnikiem w regionie łódzkim – na poziomie 48-51 %, przewyższający wskaźniki średnie dla powiatu Łódź-Wschód, kształtujące się na poziomie 48,5-50,7 %. Z liczby kobiet w wieku rozrodczym najliczniejszą grupę tj. 31,4 % (1 169 osób) stanowiły kobiety w wieku 40-49 lat (wychodzące z wieku rozrodczego). Roczники kobiet w wieku poniżej 14 lat (decydujące w przyszłości o dzietności społeczeństwa) są mniej liczne.

Współczynnik dzietności kobiet przyjmuje w województwie łódzkim wartości od 25-52 urodzeń na 1000 kobiet w wieku rozrodczym, przy czym dla centralnej części województwa, w tym dla terenu Brzezin, przyjmuje wartości około 28,8 na 1000 kobiet w wieku rozrodczym. Wskazuje to na potencjalną tendencję do zmniejszania się wskaźników przyrostu naturalnego w przyszłości.

Zjawiska naturalnego ruchu ludności na tle wskaźników dla byłego województwa skierniewickiego oraz powiatu Łódź-Wschód ilustruje tabela nr 4 wraz z wykresem.

Transformacja gospodarcza lat 90-tych znalazła widome odzwierciedlenie w zakresie procesów demograficznych przede wszystkim w strukturze migracji ludności. W zakresie **migracji ludności** na terenie miasta zaznacza się zjawisko ograniczania przemieszczeń i spadek salda migracji. Powodem było przede wszystkim powstanie zjawiska strukturalnego bezrobocia i ograniczenia szans w pozyskaniu pracy w mieście, na co nałożyły się zjawiska związane z kryzysem budownictwa mieszkaniowego w regionie łódzkim. Zjawiska migracji w Brzezinach były skorelowane ze zjawiskami dotyczącymi Łodzi. Saldo migracji przyjmowało w Brzezinach w badanym okresie wartości dodatnie (choć malejące w kolejnych latach), zbliżone do wskaźników charakterystycznych dla miast byłego województwa skierniewickiego oraz na poziomie wskaźników charakterystycznych dla gmin i powiatów tworzących aglomerację Łodzi. (powiaty Zgierski, Pabianicki i Łódzki-Wschodni). W zakresie struktury napływu ludności do Brzezin zaznacza się wzrost udziału ludności z miast, nie mniej nadal przeważa napływ do Brzezin ludności z terenów wiejskich. W zakresie struktury odpływu zaznacza

się równowaga pomiędzy odpływem do miast i na wieś. Zjawiska migracji przedstawiono w tabeli nr 5 wraz z wykresem.

Reasumując należy stwierdzić, iż **Brzezinom, w przypadku braku bodźców rozwojowych w zakresie miejsc pracy, grozi regres demograficzny, zmniejszanie się liczby ludności, zachwianie proporcji płci i starzenie się społeczeństwa. W najlepszym przypadku należy oczekiwać stabilizacji liczby ludności, co przy ujemnych wartościach przyrostu naturalnego może być rekompensowane wzrostem napływu ludności.**

#### 1.4.2. Warunki mieszkaniowe. Gospodarstwa domowe.

W mieście Brzeziny latach 1985-98 **zasoby mieszkaniowe** zwiększyły się o 17,3 % (z 3460 mieszkań w 1985 r. do 4 058 mieszkań w 1998 r.), zaś ilość zamieszkałych izb o 27,6 %. Wzrosła powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę z 16,0 m<sup>2</sup> w 1985 r. do 18,4 m<sup>2</sup> w 1998 r. W niewielkim stopniu, ale systematycznie malała natomiast liczba osób przypadająca na mieszkanie oraz liczba osób przypadająca na izbę. W stosunku do wartości średnich dla miast byłego województwa skierniewickiego oraz obecnego województwa łódzkiego, wskaźniki charakteryzujące Brzeziny świadczą o intensywnym zagospodarowaniu terenów mieszkaniowych, głównie w centrum oraz o względnym przegęszczeniu mieszkań.

Zagadnienia powyższe zostały zobrazowane w tabeli nr 6 wraz z wykresem.

Wg danych ze spisu powszechnego w 1988 r. w Brzezinach było 3 585 budynków mieszkalnych, z czego 19,2 % stanowiły obiekty wybudowane przed 1918 r., 11,5 % - obiekty wybudowane w latach 1918-44, co łącznie daje około 31 % budynków mieszkalnych w mieście w znacznym stopniu zdekapitalizowanych. Znaczną grupę obiektów, bo 25 % stanowiły budynki wybudowane w latach 1945 – 70, które w znacznej części wymagają już modernizacji i bieżących remontów. Z lat 1971-88 pochodzi 44,3 % budynków mieszkalnych, w perspektywie. W 1998 r. było w Brzezinach 4 058 mieszkań, co w przeliczeniu na 1 000 mieszkańców stanowiło wskaźnik 314,0. Jest to wskaźnik znacznie niższy niż średnia dla obecnego województwa łódzkiego – 369,4 na poziomie miasta Biała Rawska. W sąsiednich Koluszkach, Głownie czy Strykowie ilość mieszkań na 1000 mieszkańców kształtuje się na poziomie 340-360. Biorąc pod uwagę przeciętną dla Brzezin ilość izb w mieszkaniu, która w 1998 r. wynosiła - 3,26 i przeciętną powierzchnię użytkową mieszkań – 56,8 oraz przeciętną liczbę osób w mieszkaniu - 3,09 można stwierdzić, iż mieszkania są nieco większe niż średnie wskaźniki wojewódzkie, za to bardziej zagęszczone (mieszka w nich więcej osób). Zaś w porównaniu z w/w miastami sąsiednimi mieszkania w Brzezinach są mniejsze i bardziej zagęszczone.

Biorąc pod uwagę wyłączenie z użytkowania w latach 1988-98 budynków z najstarszej grupy obiektów ocenianej na około 30 % tych obiektów, należy się nadal liczyć z koniecznością wymiany najstarszej zabudowy lub jej kosztownej adaptacji dla współczesnych celów, w szczególności w odniesieniu do kamienic zabytkowych i posiadających wartości historyczne w centrum miasta oraz reliktyw dawnej zabudowy podmiejskiej.

Niskie dotychczasowe nakłady na remonty i renowacje obiektów powstałych przed 1945 r. wiążące się głównie z niskimi dochodami mieszkańców oraz właścicieli obiektów (których domy przez wiele lat objęte były szczególnym trybem najmu lokali), nie załatwiły kwestie reprivatyzacyjne i własnościowe obiektów mienia pożydowskiego i poniemieckiego, jak również znaczne obciążenie budżetu lokalnego wydatkami na cele renowacji obiektów komunalnych spowodowały, iż obecnie stare zasoby mieszkaniowe zużyte są w stopniu, który kwalifikuje je do wyłączenia z użytkowania. **Szacunkowo można określić procent zdekapitalizowanych zasobów na około 20-30 % zasobów mieszkaniowych w mieście.**

**Narastającym problemem będzie modernizacja zasobów mieszkaniowych powstałych w okresie międzywojennym i w latach 1945-70.**

W zakresie **ilości oddanych do użytku mieszkań** zaznacza się w mieście w latach 1985-98 pięciokrotny spadek ilości oddawanych do użytku mieszkań, przy wyrównanej w miarę ilości oddawanych do użytku mieszkań w latach 1985-92. Jednocześnie wzrosła przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania ponad dwukrotnie. W badanym okresie wzrost powierzchni użytkowej oddawanych mieszkań znacznie przekraczał wskaźniki przeciętne dla byłego województwa skierniewickiego. Wskazuje to na regres w budownictwie wielorodzinnym w tym czasie oraz rozwój budownictwa jednorodzinnego w latach 90-tych, co znajduje również potwierdzenie w ruchu budowlanym, w ilości wydanych pozwoleń na budowę dla budynków mieszkalnych. Ilość oddanych do użytku mieszkań jest jednak w Brzezinach nadal niska i w 1998 r. wynosiła jedynie 20 mieszkań. Stan ruchu budowlanego w regionie łódzkim jest jednak taki, iż wynik Brzezin w 1998 r. w porównaniu miastami aglomeracji Łodzi, stawia je na równi z Aleksandrowem Łódzki i Ozorkowem, które są ośrodkami ludnościowo o 50 % większymi od Brzezin, ale i na równi z miastem i gminą Tuszyń oraz gminą Bójce w powiecie łódzkim-wschodnim, które są ludnościowo mniejsze. Korzystniejszym zjawiskiem jest systematyczny wzrost ilości pozwoleń na budowę od 1996 r.

Zagadnienia powyższe zilustrowano w tabeli nr 7 wraz z wykresami zaś ruch budowlany - w tabeli nr 20, a mieszkania oddane do użytku - w tabeli nr 21.

W zakresie **gospodarstw domowych** na terenie miasta Brzeziny było w 1988 r. (wg da-

nych spisu powszechnego) 3 958 gospodarstw domowych, co skonfrontowane z ilością mieszkań w badanym roku – 3 627, co oznacza, że 76,6 % gospodarstw domowych było jednorodzinnych. W analogicznym okresie wskaźnik ten dla miast byłego województwa skierniewickiego wynosił 76,0 %. Sytuacja zamieszkiwania dwóch lub więcej gospodarstw domowych w jednym mieszkaniu dotyczyła 15,5 % gospodarstw domowych, (wskaźnik ten w badanym przekroju czasowym dla miast byłego województwa skierniewickiego wynosił 13,75 %). Zjawisko to charakterystyczne jest dla regionu łódzkiego i występuje w podobnym nasileniu w Brzezinach oraz innych miastach tworzących Aglomerację Łodzi. Przeciętnie w jednym gospodarstwie domowym pozostawało około 3 osób, przy czym najliczniejsze były gospodarstwa domowe liczące 3 i 4 osoby, stanowiące 48,1 % ogółu gospodarstw, przy średniej w badanym okresie dla gospodarstw domowych w byłym województwie skierniewickim - 47,1 %. Gospodarstw domowych z użytkownikiem gospodarstwa rolnego było wg danych spisu rolnego z 1996 r. – 365, z czego 32,1 stanowią gospodarstwa domowe 2-3 osobowe, a 41,6 % - gospodarstwa domowe 4-5 osobowe. Są to wskaźniki średnie dla indywidualnych gospodarstw rolnych w miastach byłego województwa skierniewickiego.

W latach 1985 - 90 nastąpił wzrost liczby gospodarstw domowych w mieście o 10 %, w latach następnych liczba gospodarstw domowych ustabilizowała się.

**Stopień wyposażenia gospodarstw domowych w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej** ulegał stopniowej poprawie, zwłaszcza w zakresie sieci kanalizacyjnej. W 1990 r. – 62,7 % ogółu mieszkańców Brzeziny korzystał z sieci wodociągowej (analogiczny i wskaźnik dla miast byłego woj. skierniewickiego w tym czasie wynosił 79,9 %), zaś w 1998 r. – 77,7 % (analogiczny i wskaźnik dla miast obecnego woj. łódzkiego w tym czasie wynosił 91,2 %). Podobnie sytuacja przedstawia się w zakresie sieci kanalizacyjnej, z której w 1988 r. korzystało 59,2 % ogółu ludności, natomiast w 1998 r. 64,2 % ludności Brzeziny (analogiczny wskaźnik dla miast w regionie wynosił odpowiednio 68,4 % oraz 85,4 %). Wskazuje to na zapóźnienie Brzeziny w stosunku do średnich wartości wojewódzkich, natomiast w porównaniu ze wskaźnikami charakteryzującymi miasta tworzące aglomerację Łodzi - Brzeziny przedstawiają poziom zbliżony do Aleksandrowa Łódzkiego, natomiast wyraźnie charakteryzują się lepszymi wskaźnikami w zakresie wyposażenia w sieci i urządzenia kanalizacyjne.

W zakresie kablowej sieci telekomunikacyjnej abonenckiej nastąpił w latach 90-tych znaczący rozwój sieci oraz ilości podłączonych abonentów od 2009 abonentów w 1990 r. (161,1 abonentów/1000 ludności), co w tym czasie znacznie przekraczało średnie wskaźniki regionalne dla miast byłego województwa skierniewickiego – do 3295 abonentów (255 abo-

mentów/1000 mieszkańców) w 1998 r., co nadal stawia Brzeziny powyżej wskaźników średnich dla obecnego województwa łódzkiego.

#### 1.4.3. Problemy społeczne. Aspiracje i potrzeby ludności miejscowej.

W celu rozpoznania postaw mieszkańców przeprowadzono ankietę wśród losowo wybranych rodzin uczniów szkół oraz radnych. Procent zwrotu ankiet wynosił w obu grupach około 50 %. Treść ankiety miała na celu rozpoznanie ocen społecznych w zakresie:

- stopnia akceptacji miejsca zamieszkania i ewentualnej chęci lub potrzeby migracji
- hierarchii głównych potrzeb i problemów życiowych mieszkańców, związanych z funkcjonowaniem gospodarczym obszaru miasta
- powiązań z zewnętrznymi wobec miasta ośrodkami obsługi, miejscami pracy, nauki i kontaktów towarzyskich
- stanu zagospodarowania i funkcjonowania przestrzeni miasta jako całości oraz ograniczeń i preferencji rozwoju poszczególnych funkcji miasta,
- stanu środowiska przyrodniczego, stopnia przekształcenia tego środowiska, zagrożeń oraz podstawowych problemów rozwojowych łączących się z wpływem stanu środowiska na przyszłe kierunki rozwoju miasta
- oceny atutów i walorów miasta, w tym w szczególności łączących się ze stanem zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Największą populację wśród respondentów stanowiły osoby w wieku 31-50 lat oraz kobiety.

W zakresie **akceptacji miejsca zamieszkania** (pytanie nr 1) większość osób jest zadowolona z zamieszkania w mieście Brzeziny. Przy czym w większym stopniu akceptacja miejsca zamieszkania występuje wśród osób w wieku średnim (powyżej 30 lat), kobiet oraz rodzin 3-4 osobowych. Wybór swój respondenci motywują więzami rodzinnymi – towarzyskimi, posiadaną pracą oraz niewielką skalą miasta, przyjazną mieszkańcom.

Potencjalnie **chęć do emigracji** deklarują osoby młode, tj. w wieku 21-30 lat oraz mężczyźni. Motywy ewentualnego wyjazdu z miasta to głównie brak perspektyw w zakresie atrakcyjnej pracy, bezrobocie i spadek rangi miasta w związku z przynależnością do powiatu Łódź-Wschód.

W zakresie dostrzeganych przez mieszkańców **głównych problemów, trudności i potrzeb życiowych** (pytanie nr2) widzi się na pierwszym miejscu bezrobocie (głównie wśród osób w wieku 31-50 lat) oraz zagrożenie bezrobociem (brak atrakcyjnych miejsc pracy) dostrzegane przede wszystkim przez osoby do 31 lat, stan komunikacji w mieście i nadmierne obciążenie ruchem obecnego układu ulicznego, następnie zaś brak mieszkań i ich niski standard (do-

strzegany głównie przez osoby w wieku 31-50 lat oraz rodziny 3-4 osobowe). Kobiety większą uwagę w tym zakresie przywiązują do stanu usług społecznych na terenie miasta, w szczególności obiektów szkolnych oraz obiektów służby zdrowia.

W zakresie **powiązań zewnętrznych** (pytanie nr 3) wyraźnie rysuje się bardzo silne powiązanie z Łodzią oraz miastami aglomeracji łódzkiej. W szczególności dotyczy to wyjazdów na zakupy (głównie do Łodzi i Tuszyna), pracy oraz nauki. Przy wyjazdach w celach nauki oraz w celach towarzyskich i rozrywki pojawia się na drugim miejscu po Łodzi Warszawa, przy czym ilość wyjazdów do Warszawy można ocenić w zakresie częstotliwości na 4-krotnie mniejszą. W przejazdach preferowany jest wyraźnie własny środek lokomocji oraz autobus.

W zakresie **oceny obecnego stanu zagospodarowania obszaru miasta** (pytanie nr 4, 5 i 6) przeważają oceny negatywne, zwłaszcza wśród osób powyżej 31 lat oraz kobiet. Wśród preferowanych działań w zakresie zmiany zaistniałej sytuacji przeważają propozycje w zakresie:

- odciążenia centrum od nadmiernego tranzytowego ruchu kołowego
- zwiększenia podaży działek budowlanych, zwłaszcza dla potrzeb budownictwa jednorodzinnego
- wspierania rozwoju turystyki, kultury i rekreacji oraz rewaloryzacji zieleni w mieście
- poprawy zaopatrzenia w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zwłaszcza w zakresie sieci gazowej oraz kanalizacji.

W zakresie stanu środowiska i standardu życia mieszkańców na plan pierwszy wychodzą jak wyżej zagadnienia:

- poprawy stanu komunikacji i wyprowadzenia tranzytowego ruchu kołowego poza miasto,
- rozwój lokalnej infrastruktury służącej ochronie środowiska, zwłaszcza w zakresie kanalizacji, utylizacji odpadów stałych oraz proekologicznych źródeł ciepła.

W ocenie respondentów konieczne jest zwiększenie udziału zieleni miejskiej, w tym terenów sportowych oraz rekreacyjnych dla dzieci i młodzieży oraz usług w zieleni, w terenach zainwestowania miejskiego. Dostrzega się również potrzebę rewaloryzacji zabytkowego centrum historycznego Brzezin.

Wśród najistotniejszych problemów wpływających na rozwój Brzezin respondenci wyróżniają:

- kryzys w lokalnym przemyśle, zwłaszcza odzieżowym,
- konieczność wspierania lokalnej przedsiębiorczości, w tym małych firm, ale jednocześnie konieczność pozyskania strategicznych inwestorów i rozwoju większych zakładów przemysłowych (świadczy to o pewnej dychotomii środowiska, która może się ze znac-

ną mocą ujawnić w przypadku wyboru konkretnego kierunku rozwoju gospodarczego miasta w zakresie zagospodarowania terenów produkcyjnych),

- zły stan komunikacji, niska dynamika budownictwa mieszkaniowego
- konieczność współpracy z zewnętrznymi ośrodkami wzrostu, głównie z Łodzią oraz Kolaszkami.

W zakresie **rozwoju poszczególnych funkcji miasta**, a w szczególności komunikacji, przemysłu i zabudowy mieszkaniowej (pytania nr 8 i 9 oraz 9a, 12) większość respondentów widzi potrzebę poprawy i rozbudowy sieci komunikacyjnej w mieście (poza grupą osób w wieku 21-30 lat) oraz konieczność rozwoju zabudowy mieszkaniowej ze wskazaniem na zabudowę wielorodzinną, przy czym w grupie respondentów w wieku 31-50 lat dość znaczny jest procent osób wskazujących na zabudowę jednorodziną, jako pożądaną formę zabudowy miasta. Można się spodziewać, iż z miejscowej ludności ta właśnie grupa jest zainteresowana wspieraniem rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym zwiększeniem dostępności terenów budowlanych. Widzi się również potrzebę rozwoju funkcji przemysłowych i rzemiosła na terenie miasta.

Ograniczeniem w zakresie rozwoju funkcji miejskich, a zwłaszcza mieszkalnictwa oraz komunikacji na terenie miasta (pytanie nr 10 i 13) jest zdaniem respondentów brak zewnętrznych, strategicznych inwestorów, mniejsze znaczenie przypisuje się uwarunkowaniom przyrodniczym rozwoju oraz niechęci lokalnego społeczeństwa. W zakresie ograniczeń w rozwoju przemysłu kluczowe znaczenie dodatkowo mają braki w wyposażeniu w lokalną infrastrukturę techniczną.

W zakresie rozwoju usług (pytania 14 i 15) większość respondentów widzi potrzebę rozwoju tej funkcji, przy czym za ograniczenie uważa głównie brak inwestorów strategicznych, zaś na drugim miejscu niechęć lokalnej społeczności (problem ten w większym zakresie dostrzegają kobiety).

**W dziedzinie rozwoju przemysłu i usług widzi się potrzebę sformułowania programu (strategii) rozwojowej miasta, pozyskanie kapitału oraz zwiększenie podaży terenów budowlanych pod przemysł i usługi.**

Zdecydowana większość respondentów widzi **potrzebę realizacji lokalnej infrastruktury technicznej** (pytanie nr 11), zwłaszcza w zakresie służącym ochronie środowiska.

Większość respondentów dostrzega **potrzebę zwiększenia terenów zieleni urządzonej** (pytanie nr 16). Zwłaszcza dotyczy to osób w wieku 41-50 lat oraz osób młodych (15 – 20 lat) i większych rodzin. Widzi się przy tym potrzebę zagospodarowania zieleni osiedlowej oraz



parku miejskiego.

Większość respondentów widzi potrzebę rozwoju również **innych dziedzin działalności gospodarczej** (pytania nr 17, 18 i 19) na terenie miasta. Dotyczy to zwłaszcza osób w wieku 31-50 lat. Wśród proponowanych dziedzin na plan pierwszy wybija się obsługa turystyki i rekreacji związanej z pobliskim Parkiem Krajobrazowym Wzniesień Łódzkich., następnie przetwórstwo rolno-spożywcze oraz obsługa transportu i komunikacji. W świadomości respondentów ograniczeniami w rozwoju proponowanych dziedzin działalności gospodarczej po raz kolejny są: brak inwestorów, brak strategicznego programu rozwoju miasta oraz nie-wielka podaż wolnych terenów.

Zaniedbaniami z lat ubiegłych, które ważą na tempie i kierunkach rozwoju miasta (pytanie nr 20) są zdaniem respondentów następujące kwestie:

- zaniechanie utworzenia powiatu w Brzezinach
- niski standard funkcji miejskich, a w szczególności mieszkalnictwa, przemysłu, zły stan dróg i lokalnej infrastruktury technicznej
- brak skutecznej współpracy z ościennymi gminami
- wyprzedaż nieruchomości komunalnych.

Zdaniem respondentów największe korzyści przyniosłoby miastu, również w kontekście regionalnym rozwijanie następujących funkcji (pytanie nr 22):

- obsługa turystyki i transportu
- przemysł włókienniczy oraz odzieżowy (dziedzina preferowana zwłaszcza wśród kobiet oraz większych rodzin)
- przemysł rolno-spożywczy
- handel i usługi
- mieszkalnictwo.

Przemysł oraz obsługa transportu preferowane są zwłaszcza przez osoby w wieku 41-50 lat, zaś dodatkowo handel i usługi przez osoby w wieku 31 - 40 lat. Widzi się również potrzebę reaktywowania tradycyjnych form działalności gospodarczej (browarnictwo).

Z punktu widzenia przesłanek zrównoważonego rozwoju obszaru miasta istotna jest **postawa społeczności lokalnej wobec zagadnień ochrony środowiska**. W tym zakresie sondowano opinie respondentów w pytaniach nr 23- 28.

Stan środowiska został przez respondentów określony jako średni. Głównym źródłem przekształceń środowiska, w ocenie respondentów są:

- komunikacja i transport (przede wszystkim w ocenie osób w wieku 41-50 lat oraz osób

w wieku powyżej 51)

- bezpośrednie niszczenie środowiska przez człowieka (przede wszystkim w ocenie osób w wieku 31-40 lat), zwłaszcza poprzez brak proekologicznych źródeł ciepła, brak kanalizacji.

Najbardziej uciążliwymi obiektami, w ocenie respondentów jest trasa kołowa Łódź - Warszawa (droga krajowa nr 72), zwłaszcza ze względu na hałas i wibracje. Osobnym, podnoszonym problemem jest stan bezpieczeństwa ruchu kołowego i pieszego w mieście oraz brak chodników.

W ocenie respondentów przekształcenia środowiska nie wpływają negatywnie na standard życia mieszkańców. Odmiennego zdania są jedynie osoby w wieku powyżej 51 lat. Związek między stanem środowiska a standardem życia w większym stopniu dostrzegają kobiety.

Zdaniem respondentów zanieczyszczenia i uciążliwości środowiska wpływają na rozwój miasta głównie poprzez zmniejszenie szans turystyki i wypoczynku, a następnie mieszkalnictwa oraz wpływają na podaż wody zdatnej do celów pitnych i gospodarczych. Zdaniem respondentów (wg pytania nr32) największym przekształceniom uległy w zakresie środowiska przyrodniczego w mieście: powietrze atmosferyczne oraz wody zarówno powierzchniowe jak i podziemne (zagrożenie stanu wód dostrzegają zwłaszcza kobiety). Zagrożenie stanu szaty roślinnej i fauny dostrzegają zwłaszcza osoby w wieku 41-50 lat. Wszyscy respondenci widzą potrzebę podjęcia działań zmierzających do poprawy stanu środowiska (pytanie nr 34), przy czym najistotniejsze w tym zakresie w odczuciu społecznym staje się, w kolejności podnoszonych kwestii: budowa obwodnicy, realizacja kanalizacji sanitarnej i deszczowej, poprawa zaopatrzenia w ciepło, utylizacja odpadów stałych.

Respondenci, zwłaszcza w grupie wiekowej 31-50 lat oraz młodzież w wieku 15-20 lat dostrzegają znaczne przyrodnicze miasta i jego okolic (pytanie nr 31). W szczególności dotyczy to obszaru Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, doliny Mroźnicy, parku miejskiego, okolicznych terenów rekreacyjnych, muzeum oraz obiektów zabytkowych.

Dodatkowe uwagi zgłoszone przez respondentów dotyczyły głównie konieczności rozwiązania kwestii bezrobocia, wykorzystania doświadczeń innych miast w realizacji rozwoju oraz zapewnienia ofert rozrywki i zajęć dla młodzieży.

**Reasumując należy stwierdzić, iż z punktu widzenia odczuć społecznych na szczególną uwagę, w formułowaniu kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz elementów strategii jego rozwoju zasługują:**

- **Generalne zadowolenie z zamieszkania w Brzezinach** (głównie wśród osób powyżej

- 30 lat), przede wszystkim za sprawą związków rodzinnych, tradycji i pozytywnego nastawienia do obecnej skali miasta;
- Wydelimitowanie grupy wiekowej zainteresowanej wyjazdem z miasta wśród osób młodych w wieku 21-30 lat;
  - Negatywna ocena stanu środowiska oraz jego zagrożeń głównie ze strony transportu tranzytowego;
  - Konieczność oparcia rozwoju miasta o dokumenty o charakterze strategicznym, przy wykorzystaniu doświadczeń innych miast oraz z uwzględnieniem dyskusji społecznej;
  - Konieczność uwzględnienia problemu bezrobocia, w szczególności zwrócenie uwagi na wspieranie ofert programowych i inwestycyjnych nakierowanych na tworzenie miejsc pracy, głównie dla osób młodych oraz mężczyzn, w szczególności w obsłudze transportu, przemyśle rolno-spożywczym oraz obsłudze turystyki;
  - Wykorzystanie silnego powiązania z aglomeracją łódzką;
  - Tworzenie w Brzezinach ośrodka obsługi komplementarnego wobec innych miast tworzących Aglomerację Łodzi, stąd konieczność promowania unikatowych funkcji miasta i wykorzystania tradycji oraz walorów kulturowych, tworzenie harmonijnego środowiska zamieszkania poprzez realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i społecznej podnoszących standard życia oraz poprawiający stan środowiska;
  - Konieczność pogodzenia potrzeby pozyskiwania inwestorów strategicznych z jednej strony (działających głównie w zakresie przemysłu i logistyki) oraz wspierania małych, lokalnych firm rodzinnych (działających głównie w sferze usług);
  - Konieczność tworzenia partnerstwa społeczeństwa wokół realizacji idei podnoszącej rangę miasta (utworzenie powiatu, wykorzystanie tradycji przemysłowych i rzemieślniczych dla celów wystawienniczych oraz targowych, promocja nowych funkcji w kooperacji z sąsiednią Łodzią i Koluszkami).

Problemy społeczne w mieście znajdują odzwierciedlenie, często w dramatycznej formie, w działalności Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej (MOPS). Strukturę udzielanej pomocy przez MOPS ilustrują tabele nr 8 i 9 wraz z wykresami.

Na początku lat 90-tych wśród osób korzystających z pomocy społecznej większość stanowili emeryci i renciści. W latach następnych zwiększał się w gronie osób korzystających z pomocy społecznej, udział bezrobotnych bez prawa do zasiłku. Pojawia się zjawisko wieloletniego

korzystania z pomocy społecznej (dłużej niż 5 lat), a nawet korzystania z pomocy społecznej przez dwa pokolenia. Generalnie wzrasta liczba osób ubiegających się o świadczenia oraz koszt tych świadczeń (ze względu na obowiązek płacenia składek na ubezpieczenie emerytalno-rentowe i zdrowotne od obligatoryjnych świadczeń przyznawanych przez MOPS). Rośnie liczba osób o orzeczonym stopniu niepełnosprawności i niezdolności do pracy, pobierających świadczenia obligatoryjne. Osoby te pozbawione są własnych źródeł dochodów. Liczba zasiłków okresowych pozostaje na niezmiennym poziomie, lecz kwoty tych zasiłków są niewielkie i nie zaspokajają najpilniejszych potrzeb rodziny. MOPS boryka się z brakiem środków na świadczenia, co powoduje skrócenie okresu czasu na jaki przyznawana jest pomoc oraz zmniejszenie poziomu świadczeń fakultatywnych.

Nasilają się problemy społeczne związane z bezrobociem, inwalidztwem osób młodych oraz osób dotychczas nigdzie na pracujących (często pracujących nielegalnie).

**Z punktu widzenia przestrzennego najistotniejsze jest występowanie w mieście rejonów biedy i nasilającego się ubóstwa. Dotyczy to zwłaszcza centrum staromiejskiego (rejon ulic: Mickiewicza, Staszica, Sienkiewicza, Kościuszki) Krakówek oraz mieszkańców nowych osiedli zabudowy wielorodzinnej (osiedle „Przedwiośnie” i Kulczyńskiego), którzy pozostają bez pracy. W ślad za tym idą patologie społeczne, w tym nasilający się alkoholizm. Wśród pobierających zasiłki z MOPS brak jest praktycznie osób w wieku poprodukcyjnym, które z uwagi na wcześniejszą pracę w przemyśle nabyły uprawnienie rentowe lub emerytalne.**

## **2. Sfera gospodarcza.**

### **2.1. Rynek pracy. Bezrobocie. Poziom wykształcenia.**

Wskaźniki dotyczące mieszkańców miasta **utrzymujących się ze źródeł pozarolniczych** kształtowały się w znacznym związku z koniunkturą w przemyśle oraz możliwościami lokalnej aktywności gospodarczej i dostępnością zewnętrznych rynków pracy.

W roku 1985 – w mieście Brzeziny na 11332 mieszkańców 4263 osoby pracowało w gospodarce narodowej (co stanowi 60,8 % ludności w wieku produkcyjnym) poza rolnictwem indywidualnym, z czego –2501 osób stanowiły kobiety, tj. 65,8 % liczby kobiet w wieku produkcyjnym. Świadczy to o znacznym sfeminizowaniu rynku pracy i znacznie większej aktywności zawodowej kobiet na lokalnym rynku pracy niż mężczyzn. W kolejnych latach objętych analizą, głównie w latach 90-tych, zarówno w liczbach bezwzględnych, jak i w ujęciu procentowym ilość osób pracujących w gospodarce narodowej w stosunku do ogółu ludności w wieku produkcyjnym uległa zmniejszeniu i systematycznie spadała do 32,7 % w 1999 r. Podobna ten-

dencja dotyczy ilości kobiet pracujących w gospodarce narodowej.

Największy spadek ilości osób zatrudnionych zanotowano w pierwszej połowie lat 90-tych sferze produkcji materialnej, głównie w przemyśle oraz handlu. W drugiej połowie lat 90-tych wskaźniki ustabilizowały się na nieco wyższym poziomie, głównie w handlu. Nastąpił również procentowy (w stosunku do ogółu zatrudnionych) wzrost ilości osób zatrudnionych w produkcji. Natomiast w latach 90-tych zanotowano wyraźny procentowy wzrost (w stosunku do ogółu zatrudnionych) ilości osób zatrudnionych poza sferą produkcji materialnej, głównie w ochronie zdrowia i opiece społecznej oraz w administracji. W 1998 r. wśród pracujących 1976 osób – to kobiety, zaś 1075 – to mężczyźni. W tym roku 1003 osoby były zatrudnione w przemyśle (287 mężczyzn i 716 kobiet). Wskaźniki feminizacji oświaty, służby zdrowia i opieki społecznej są jeszcze większe. Liczba osób zatrudnionych w Brzezinach kształtuje się obecnie średnio na poziomie 3000 – 3200 osób. Narastającym problemem są osoby pracujące nielegalnie, bez formalnej umowy o pracę i dorywczo, co znajduje odzwierciedlenie w działalności MOPS.

Nie mniej, w latach 90-tych procentowy udział osób pracujących w ogólnej liczbie osób w wieku produkcyjnym w Brzezinach znajdował się na poziomie niższym niż w pobliskich miastach o podobnej wielkości (np. w 1998 r. Brzezinach kształtował się na poziomie 35 %, a w pobliskich Koluszkach – na poziomie 43,5 %, Rawie Mazowieckiej – 58,1 %, Strykowie – 44,8 %), co świadczy o pogłębiającym się kryzysie lokalnego rynku pracy zwłaszcza w zakresie zakładów pracy, zatrudniających więcej niż 5 pracowników. Można przyjąć, iż większość osób aktywnych zawodowo pracuje w małych i rodzinnych firmach, zatrudniających mniej niż 5 pracowników, które wymykają się statystykom GUS-u. Rynek pracy w zakresie pracujących w gospodarce narodowej ilustruje tabela nr 10 wraz z wykresem.

Zatrudnienie w rolnictwie indywidualnym wynosiło w mieście (wg danych spisu rolnego) w 1996 r – 298 osób (w tym pracujący wyłącznie w gospodarstwie rolnym - 60 osób). Z ogólnej liczby 191 gospodarstw rolnych – prawie 42 % utrzymywało się głównie z dochodów z działalności poza rolniczej. Dla 30 % zatrudnionych w indywidualnych gospodarstwach rolnych – stanowiło ono główne źródło dochodu gospodarstwa domowego.

Zatrudnienie w rolnictwie na 100 ha użytków rolnych wynosiło w mieście – 19,8 osób, przy średniej wartości wskaźnika dla terenu byłego województwa skierniewickiego, kształtująca się na poziomie 37 osób/100 ha użytków rolnych. Wskaźnik dla Brzezin charakterystyczny jest dla miast ze znacznym udziałem użytków rolnych, przy czym istotnym zjawiskiem jest utrzymywanie się niewielkiej grupy indywidualnych gospodarstw rolnych przynoszących dochody

użytkownikom pozwalające na oparciu utrzymania gospodarstw domowych na rolnictwie. Są to gospodarstwa o areale powyżej 10 ha, prowadzące intensywną produkcję rolną, głównie ogrodniczą.

W zakresie zjawiska **bezrobocia** oprócz, prawdopodobnego zjawiska ukrytego bezrobocia wśród ludności utrzymującej się częściowo lub całkowicie z rolnictwa, poddano analizom stan bezrobocia w mieście liczony procentowym udziałem zarejestrowanych bezrobotnych w ogólnej liczbie ludności w wieku produkcyjnym.

Zaznacza się wyraźnie zjawisko wahania liczby zarejestrowanych bezrobotnych, od 1103 osób w końcu 1993 r. (co stanowiło 14,2 % ludności miasta w wieku produkcyjnym), poprzez 933 osoby na dzień 31.12.98 r. (co stanowiło 11,4 % ludności miasta w wieku produkcyjnym) do 1295 osób na dzień 31.12.99 r. (co stanowiło 15,7 % ludności miasta w wieku produkcyjnym). Wzrost ilości zarejestrowanych bezrobotnych w 1999 r. związany jest z wprowadzeniem reformy służby zdrowia i objęcia bezrobotnych zarejestrowanych w urzędach pracy świadczeniem na rzecz kasy chorych płatnym z budżetu państwa. Najbardziej miarodajnym wydaje się stopa bezrobocia na koniec 1998 r., która w granicach obecnego województwa łódzkiego wynosiła – 11,5 %, zaś dla powiatu łódzkiego wschodniego łącznie z Łodzią – 10,0 %. W czerwcu 1999 r. stopa bezrobocia w województwie łódzkim wynosiła – 12,6, w powiecie łódzkim wschodnim – 10,6%, zaś w Brzezinach – 13,2 %.

Zjawisko bezrobocia w większym zakresie dotyczyło kobiet, których udział w grupie osób bezrobotnych wynosił w 1998 r. 54 %. W regionie łódzkim w latach 95-99 nastąpił względny spadek bezrobocia, który jednak w większym stopniu dotyczył mężczyzn niż kobiet, stąd relatywny udział kobiet w ogólnej liczbie bezrobotnych wzrasta. Na tle danych regionalnych i krajowych Brzeziny wypadają szczególnie niekorzystnie, ze względu na niewielką chłonność lokalnego rynku i niskie dochody mieszkańców, nie generujące lokalnego popytu oraz znaczny udział kobiet w grupie osób zawodowo czynnych.

Wyraźnie wzrasta w Brzezinach liczba osób bezrobotnych bez prawa do zasiłku, natomiast spada liczba osób bezrobotnych otrzymujących zasiłek. Są to zjawiska niekorzystne, potencjalnie generujące patologie społeczne. Osoby długotrwale pozostające bez pracy i rodziny tych osób (często bez pracy jest kilka osób w rodzinie), to przede wszystkim ludzie po 35 roku życia, z niskim wykształceniem i (co za tym idzie) o niewielkich szansach na znalezienie pracy.

W zakresie struktury bezrobocia charakterystyczne są następujące zjawiska:

- Wzrost udziału w ogólnej liczbie bezrobotnych osób zwolnionych z przyczyn leżących po stronie zakładu pracy (po spadku tego udziału w latach 96-98);

- Wzrost udziału absolwentów szkół, głównie z wykształceniem średnim zawodowym, co wiąże się z wejściem na rynek pracy liczniejszych roczników młodzieży urodzonej na początku lat 80-tych;
- Znaczny udział wśród bezrobotnych osób z wykształceniem podstawowym oraz zasadniczym zawodowym, przy nasilaniu się zjawiska wzrostu udziału osób z wykształceniem średnim.

Przebieg zjawisk bezrobocia w latach 1993 - 99 zilustrowano w tabeli nr 11 wraz z wykresem.

Zdiagnozowane zjawiska wskazują na niewielki wpływ na rynek pracy aktywizującej roli aglomeracji Łodzi, gdzie nadal utrzymuje się trudna sytuacja na rynku pracy. Wyjściem z za-istniałej sytuacji wydaje się poszukiwanie możliwości wzrostu lokalnej przedsiębiorczości i rozwoju usług unikatowych na rynku pracy oraz współpraca regionalna oraz subregionalna.

W zakresie poziomu wykształcenia mieszkańców miasto wyróżnia się niekorzystnie na tle wskaźników krajowych. W Brzezinach w 1995 r. w zakresie roczników osób w wieku powyżej 15 lat jest mniej osób (od średniej krajowej) z wykształceniem wyższym i średnim (średnia krajowa dla miast odpowiednio: 9,7 % i 34,1 %), natomiast na poziomie średniej krajowej w zakresie osób z wykształceniem zasadniczym zawodowym – 24,6 % grupy osób jw. Są to wskaźniki charakterystyczne dla miast przemysłowych tzw. „starych przemysłów” preferujących nieskomplikowaną pracę wytwórczą, robotniczą. W latach następnych dane w zakresie wykształcenia są jedynie szacunkowe i wskazują, iż w obszarze miasta wzrasta udział osób z wykształceniem wyższym i średnim w ogólnej liczbie ludności w wieku powyżej 15 lat. Niestety jednak osoby te również coraz częściej pozostają bez pracy.

W mieście wyraźnie dominuje ludność z wykształceniem zasadniczym zawodowym oraz średnim, która łącznie stanowi 49 % osób w wieku powyżej 15 lat.

## 2.2. Aktywność gospodarcza.

### 2.2.1. Aktywność gospodarcza. Przemysł.

Rozwój **przemysłu** w Brzezinach w XIX i XX w. pozostawał w związku z rozwojem i specjalizacją przemysłową regionu Łódzkiego, w szczególności Łodzi, Zgierza, Ozorkowa oraz Tomaszowa Mazowieckiego (szczególnie w okresie międzywojennym). W zakresie produkcji przemysłowej w XVIII w. Brzeziny wyspecjalizowały się w produkcji sukienniczej, a następnie w XIX i XX w. w produkcji krawieckiej, początkowo opartej na małych rzemieślniczych warsztatach i pracowniach produkujących w systemie nakładczym i chałupniczym. Produkcja ta w znacznym zakresie prowadzona była przez mieszkańców narodowości żydowskiej. Produkcja odzieżowa adresowana była głównie do uboższego odbiorcy.

W okresie międzywojennym w Brzezinach nadal dominowały niewielkie zakłady krawieckie o charakterze rzemieślniczym, zaś w latach 30-tych pojawiły się spółdzielnie. Specjalnością Brzezin w tym czasie była produkcja odzieży męskiej na rynek krajowy i zagraniczny, głównie na Zachód. Po I wojnie światowej ukształtował się w Brzezinach również ośrodek obsługi okolicznego rolnictwa, chociażby poprzez liczne sklepy zaopatrzenia rolnictwa, urządzenie cotygodniowych targów w czwartki i jarmarków, których tradycja była znacznie wcześniejsza i sięgała okresu średniowiecza.

Okresu międzywojennego sięgają również tradycje funkcjonowania instytucji otoczenia biznesu, w postaci Banku Komunalnego oraz Komunalnej Kasy Oszczędności Powiatu Brzezińskiego, która spełniała funkcje filii Banku Polskiego. W latach 20-tych powstał również Bank Spółdzielczy, a w latach 30-tych banki: Bank Komercyjny, Bank Ludowy oraz Chrześcijańska Kasa Pożyczek Bezprocentowych. Instytucje bankowo-kredytowe obejmowały zasięgiem działania oprócz miasta również obszar ówczesnego powiatu brzezińskiego.

W okresie powojennym na sytuację gospodarczą miasta znaczny wpływ miał znaczny ubytek liczby ludności miasta, związany z eksterminacją przez okupanta ludności narodowości żydowskiej. Nowe uwarunkowania ustrojowe spowodowały głębokie przemiany systemu produkcji krawieckiej i znaczne ograniczenie rzemiosła. W zakresie produkcji krawieckiej największe znaczenie w okresie gospodarki socjalistycznej miały Brzezińskie Zakłady Przemysłu Odzieżowego (późniejsza „Damina” ltd. Sp.zo.o.) specjalizujące się w produkcji odzieży damskiej na rynek krajowy i zagraniczny oraz Odzieżowa Spółdzielnia Pracy im. Nowotki specjalizująca się w produkcji odzieży męskiej, Brzezińska Spółdzielnia Pracy specjalizująca się głównie w produkcji odzieży oraz marginalnie w pracach usługowych w zakresie: stolarstwa, ślusarstwa i usług radiotechnicznych (zlikwidowana w 1993 r.) oraz Wytwórnia Umundurowania



Strażackiego, powstała jako Strażacka Wytwórnia Krawiecka prowadząca unikalną produkcję odzieży bojowej. W latach 90-tych oprócz istniejących dawniej, restrukturyzowanych firm odzieżowych, jak ww. ZPO „DAMINA”, Tricotex, funkcjonowało wiele nowych firm specjalizujących się w produkcji konfekcji i odzieży, jak również pracownie projektowania odzieży, jak: „MAWI” „Alek.Sta”, „O.M.C” i „HAZO” (konfekcja damska), „Imperial”, Firma Odzieżowa Wit” i „Contessa” (firmy odzieżowe) oraz firmy produkujące dodatki krawieckie jak „KAMIT”.

Z innych gałęzi przemysłu znaczenie dla rozwoju miasta miały i mają: wydobywanie kopalin pospolitych przemysł produkcji materiałów budowlanych, przetwórstwo rolno-spożywcze oraz w ostatnich latach przemysł spożywczy. Przemysł produkcji materiałów budowlanych związany jest z występującymi zasobami surowców ceramicznych i kruszyw budowlanych w Brzezinach i najbliższych okolicach. W Brzezinach w okresie międzywojennym istniały 4 cegielnie, z których po wojnie odbudowano jedną. W latach 50-tych i 60-tych funkcjonowały dwie spółdzielcze cegielnie (przy ul. Wojska Polskiego oraz Łódzkiej). W latach 60-tych zlikwidowano cegielnię przy ulicy Wojska Polskiego, a na częściowo zrehabilitowanych terenach założono ogrody działkowe. Natomiast obiekt przy ulicy Łódzkiej należący pierwotnie do GS został sprywatyzowany i prowadzi nadal produkcję na rynek lokalny. Natomiast złoża gliny zostało zajęte częściowo pod wysypisko odpadów, zaś częściowo pod obiekty obsługi transportu. Na rynku budowlanym funkcjonują w Brzezinach przedsiębiorstwa usług budowlanych. Bieżącymi remontami obiektów zajmuje się Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej, PI-B ZETPRI posiadające bazę sprzętu budowlanego, INTERKOM prowadzący prace remontowe – budowlane. MOTYLEX prowadzący produkcję materiałów budowlanych, MERKATOR Sp. z o.o. oraz Zakład Remontowo-Budowlany przy ZOZ. Do połowy lat 90-tych funkcjonowała Spółdzielnia Budownictwa Wiejskiego w Brzezinach skoncentrowana głównie na wykonywaniu usług na rynku wiejskim. W zakresie usług budowlano-meblarskich działa PHD „EAST-Lummer” posiadające stolarnię. W zakresie przemysłu elektrycznego funkcjonuje w mieście spółka z o.o. „Indel”, powstała z dawnej filii Zakładów Transformatorów Radiowych „Zatra” ze Skierniewic, produkująca transformatory sieciowe i głośnikowe, autotransformatory, cewki i dławiki.

Przetwórstwo rolno-spożywcze związane jest z rolą obsługową Brzezin wobec otoczenia rolniczego. W mieście funkcjonuje Okręgowa Spółdzielnia Mleczarska z zakładem produkcji mleka spożywczego, serów, śmietany i kazeiny technicznej oraz zakłady podległe GS „Samopomoc Chłopska” w Brzezinach tj. piekarnia, produkująca pieczywo żytnie, pszenne oraz pieczywo cukiernicze oraz młyn gospodarczy i masarnia. Przetwórstwem mięsa zajmują się

masarnie PPHU "GRETA-PLUS" oraz prywatne masarnie przy ul. Waryńskiego i Składowej („Szaszłyk” - przetwórstwo mięsne i pakowanie próżniowe). W Brzezinach działa Cech Rzemiosł różnych skupiający na koniec 1998 r. 115 członków.

O rozmiarach i rozwoju obecnej **lokalnej aktywności gospodarczej** świadczy ilość podmiotów gospodarczych. Do początku lat 90 –tych dane w tym zakresie, zgodnie z obowiązującymi wtedy standardami statystycznymi, obejmują ilość placówek rzemiosła indywidualnego. Ilość tych placówek systematycznie rosła od ilości 276 placówek w 1984 r. do 430 w 1987 r. Dane z lat 90-tych obejmują ilość podmiotów gospodarczych w mieście postaci jednostek zarejestrowanych w systemie REGON. Ilość tych podmiotów gospodarczych ulegała wahaniom od 1583 w 1993 r., poprzez spadek do ilości 1280 w 1997 r. i wzrost od 1998 r. - do ilości 1369 w 1998 r. i 1423 na dzień 25.06.2000 r. Przeważały jednostki sektora prywatnego, stanowiąc od 98 % ogółu podmiotów w 1993 r. do 95 % w 1999 r.

Wg klasyfikacji EKD w 1999 r. najwięcej, bo 41 % to podmioty działające w handlu, 26 % prowadziło działalność produkcyjną, 5,8 % działało w dziedzinie budownictwa, 3,9 % w ochronie zdrowia i opiece socjalnej oraz po 2,7 % ogółu podmiotów w transporcie i pośrednictwie finansowym.

Ilość podmiotów gospodarczych w poszczególnych latach (badano okres lat 1993-2000) zmieniła się, wykazując wartości stałe, a nawet spadek w pierwszej połowie lat 90-tych oraz wzrost - w drugiej połowie lat 90-tych .

W zakresie sekcji europejskiej klasyfikacji działalności (EKD) zaznacza się wyraźna tendencja spadkowa ilości podmiotów gospodarczych działających w dziedzinie produkcji, stabilizacja, z niewielką tendencją wzrostową ilości działających w dziedzinie handlu i budownictwa oraz rolnictwa, stały wzrost ilości podmiotów działających w dziedzinie transportu, gospodarki magazynowej i łączności oraz ochrony zdrowia i opieki socjalnej. Są to tendencje charakterystyczne dla regionu łódzkiego, odbiegające od tendencji charakterystycznych dla dawnego województwa skierniewickiego. Zjawiska powyższe ilustrują tabele nr 12 i 13 wraz z wykresami.

Miarą lokalnej aktywności gospodarczej, a pośrednio dotychczasowej atrakcyjności obszaru dla celów działalności gospodarczej jest ilość prywatnych firm przypadająca na 1000 mieszkańców w wieku produkcyjnym. Wskaźnik ten w Brzezinach wykazuje obecnie tendencję wzrostową, po stagnacji pierwszej połowy lat 90-tych, odbiegając znacznie od wartości średnich dla kraju i dawnego województwa skierniewickiego na korzyść Brzezin. W 1996 r. wskaźnik ten w Brzezinach wynosił 148,07, zaś średnio w byłym województwie skierniewickim - 66,59.

W 1998 r. wskaźnik ten wynosił dla Brzezin – 162,4, zaś dla byłego województwa skierniewickiego – 106,8, zaś w analogicznym roku dla obecnego województwa łódzkiego – 118,3, dla powiatu Łódź- Wschód – 139,4. Ilość podmiotów gospodarczych w Brzezinach w 1998 r. była na poziomie charakterystycznym dla miasta Koluszek i miasta Głowna, co w przeliczeniu na 1 000 mieszkańców stawia Brzeziny na nieco lepszej pozycji, świadcząc o większej lokalnej aktywności gospodarczej. Ilustrację tego zagadnienia zawarto w tabeli nr 14 wraz z wykresem.

### 2.2.2. Aktywność gospodarcza. Rolnictwo.

W zakresie **rolnictwa** Brzeziny stanowią przede wszystkim ośrodek obsługi regionu rolniczego. Warunki naturalne, które wywierają istotny wpływ na efektywność i strukturę gospodarki rolnej w mieście Brzeziny zostały omówione w rozdziale dotyczącym stanu i jakości środowiska przyrodniczego. Najistotniejsze z punktu widzenia produkcji rolnej są: jakość gleb, agroklimat, rzeźba terenu oraz stosunki wodne.

Miasto Brzeziny odznacza się dużym zróżnicowaniem warunków glebowych, Według klasyfikacji przydatności rolniczej występujące w obrębie dolin gleby należą do kompleksu użytków zielonych średnich (w południowej części doliny) i do użytków zielonych słabych i bardzo słabych (w północnej części). Na przeważającej części obszaru miasta (szczególnie w rejonie południowo-wschodnim i południowym) zaznacza się obecność gleb piaszkowych.

Zaliczane są do kompleksu żytniego bardzo dobrego i dobrego a niewielkimi enklawami do pszennego dobrego. Pod względem bonitacyjnym są to gleby IV i niewielkie enklawy III klasy. Obejmują południowo - wschodnią część miasta. Gleby pseudobielicowe i brunatne kwaśne wytworzone z utworów piaszczystych słabo gliniastych na piaskach, na fragmentach w podłożu gliny. Stanowią kompleks żytni dobry i zaliczane są do IV klasy bonitacyjnej. Zajmują fragmenty zachodniej i południowej części miasta. Na pozostałym obszarze (szczególnie w północnej części miasta) występują gleby piaskowe różnych typów genetycznych (bielicowe, brunatne kwaśne). Wykazują one w składzie mechanicznym piaski gliniaste słabe i gliniaste lekkie, podścielone piaskiem luźnym. Gleby te zaliczane są do kompleksu żytniego słabego i bardzo słabego, sporadycznie do żytniego dobrego oraz do klas bonitacyjnych V – VI sporadycznie do IV. Wyraźnie wyróżnia się południowa część miasta Brzeziny, gdzie warunki glebowe są korzystne do rozwoju rolnictwa (stanowią kontynuację zwartego kompleksu gleb dobrej jakości, położonego na terenie gminy Brzeziny).

Obszar południowej części miasta posiada również, względnie płaską wysoczyznową rzeźbę terenu i warunki termiczne oraz solarne sprzyjające produkcji roślinnej. Natomiast tereny w do-

linach, narażone są na zamglenia i inwersje temperaturowe oraz nie sprzyjające uprawom mrozowiska w zimie i w okresie wczesnowiosennym. Niska jakość oraz zmiany antropogeniczne w występujących tam użytkach zielonych nie sprzyjają hodowli.

W obszarze Brzezin występuje, charakterystyczne dla mikroklimatu wysoczyznowego wysokie prawdopodobieństwo wystąpienia fal mrozu w marcu, kwietniu, a nawet w maju, co nie sprzyja uprawom polowym, zwłaszcza sadom. Opad atmosferyczny, choć większy niż w terenach równinnych (wg wskazań stacji pomiarowej w Strzelnej) wynosi 650 mm, jednakże ostatnie lata charakteryzowały się nieco niższymi opadami, średnia kształtowała się na poziomie 550 – 600mm. Parowanie terenowe waha się od 500 mm do 520 mm rocznie. Oznacza to, że nawet przy normalnych opadach może występować deficyt wód w glebach, zwłaszcza w związku z dość intensywnym, ze względu na morfologię terenu odpływie powierzchniowym i wgłębnym. Ogólny wskaźnik waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej wg danych IUNG w Puławach jest dla Brzezin (miasto + gmina) niski i wynosi 58,8, przy średniej krajowej - 66,6 oraz średniej dla regionu łódzkiego - 62,6 i powiatu łódzkiego wschodniego - 61,2.

Istotnym czynnikiem wpływającym na wielkość produkcji rolnej jest **melioracja gruntów**.

W Brzezinach zmeliorowane są jedynie fragmenty doliny Mroźnicy oraz niewielkie arealy położone w południowej części miasta. Wskaźniki zapotrzebowania na melioracje uległy weryfikacji ze względu na położenie części obszaru miasta w terenach wododziałowych i wysoczyznowych, narażonych na erozję gleb. Przede wszystkim winna być to melioracja nawadniająco – odwadniająca.

Wg danych spisu rolnego z 1970 r. na ogółem 822 gospodarstwa rolne w mieście, obszar o powierzchni mniejszej niż 4,0 ha posiadały 608 gospodarstw tj. 74 %. W latach 80-tych nastąpił rozwój upraw ogrodniczych w mieście produkujących głównie na potrzeby rynku łódzkiego. Wg danych spisu rolnego z 1996 r. w mieście było 398 gospodarstw rolnych użytkujących łącznie 1211 ha użytków rolnych oraz 33 gospodarstwa użytkujące działki rolne o powierzchni nie przekraczającej 1 ha. Przeważały gospodarstwa o powierzchni 1-2 ha, stanowiąc 39 % gospodarstw, zaś ilość gospodarstw rolne użytkujących arealy do 3 ha stanowiła- 65 % ogółu gospodarstw. Gospodarstw o areale gruntów przekraczającym 10,0 ha było jedynie – 3,8 %. Zmiany struktury władania gruntów rolnych przedstawia tabela nr 15 wraz z wykresami.

Występuje mniejsza niż w regionie średnia odległość siedliska od najdalej położonej działki wskazująca na szachownicę pól, przy czym odległość ta wyraźnie zwiększa się wraz ze wzrostem arealu gospodarstw, nie dorównując jednak znacznie wyższym wskaźnikom regionalnym. Wskazuje to na zwartość gruntów istniejących, niewielkich gospodarstw. Średnia wielkość

gospodarstwa rolne w mieście wynosiła 3,5 ha, co jest porównywalne z wielkościami dla miasta Sochaczewa, Rawy Mazowieckiej i Konstanczyna. W Brzezynie następuje wyraźny wzrost ilości niewielkich gospodarstw rolnych (o powierzchni 1-2 ha), które w mieście przeważają wśród gospodarstw rolnych, przy niewielkiej ilości działek rolnych o powierzchni do 1 ha. Gospodarstwa o powierzchni 1-2 ha stanowią 40 % ogółu gospodarstw rolnych w mieście, zajmując 18,2 % użytków rolnych. Najwięcej procentowo, bo 26,1 % użytków rolnych zajmują gospodarstwa o powierzchni 3-5 ha.

Wyłącznie i głównie na własne potrzeby produkuje 25 %, zaś nie prowadzących działalności rolniczej jest 36 % ogółu gospodarstw rolnych o powierzchni powyżej 1 ha. Głównie na rynek produkuje 11 % gospodarstw.

Pozarolniczą działalność gospodarczą na własne potrzeby i na rynek prowadzi 12,6 % gospodarstw, co jest wskaźnikiem przekraczającym wartości średnie dla gospodarstw rolnych w miastach w dawnym województwie skierniewickim. Działalność rolnicza jako główne źródło utrzymania jednej lub więcej osób w indywidualnych gospodarstwach rolnych występuje w 46 % gospodarstw, zaś jedynie jako dodatkowe źródło utrzymania – w 42,5 % gospodarstw rolnych o powierzchni powyżej 1 ha użytków rolnych. Poziom dochodów z gospodarstwa rolnego, dla przeważającej ich liczby nie przekracza 50 % dochodów gospodarstwa domowego rolnika.

Występujące zjawiska świadczą o wyraźnym trendzie zmiany użytkowania działek rolnych i niewielkich gospodarstw na nierolnicze oraz o wyraźniej dwuzawodowości właścicieli i użytkowników gospodarstw rolnych oraz członków ich rodzin. Wśród typów gospodarstw rolnych w mieście dominują, stanowiąc 36 % gospodarstwa pracownicze i pracowniczo-rolnicze, zaś na drugim miejscu, stanowiąc 21 % znajdują się gospodarstwa rencistów i emerytów. Zaznacza się również brak dochodowości tej produkcji, gdyż 61 % ogółu gospodarstw nie produkuje na rynek, lecz jedynie na własne potrzeby. Na 100 ha użytków rolnych przypada 21,4 osób zatrudnionych w rolnictwie, przy średniej dla obecnego województwa łódzkiego - 35 osób.

Powyższe wskaźniki są charakterystyczne dla miast i gmin podmiejskich o nie ustabilizowanej produkcji rolnej oraz dla terenów podlegających procesom urbanizacji.

W zakresie użytkowania gruntów rolnych przeważają grunty orne stanowiąc prawie 90 % powierzchni użytków rolnych. Łąki i pastwiska zajmują 7,5 %, zaś sady 3,6 % ogółu powierzchni użytków rolnych. Użytkowanie gruntów w indywidualnych gospodarstwach rolnych w poszczególnych latach ilustruje tabela nr 16 wraz z wykresem.

Powierzchnia zasiewów stanowi 60,5 % powierzchni rolnej. Jest to wskaźnik nieco wyższy

niż średni wskaźnik dla miast byłego województwa skierniewickiego (gdzie wynosił – 55 %). Uprawa warzyw dominuje na działkach rolnych o powierzchni do 1 ha, co stanowi 98 % upraw na tych terenach. W gospodarstwach rolnych o powierzchni powyżej 1 ha użytków rolnych dominuje produkcja roślinna głównie zboża, zaś na drugim miejscu ziemniaki.

W zakresie produkcji zwierzęcej przeważa hodowla trzody chlewnej oraz drobiu.

Wyposażenie w techniczne środki produkcji rolniczej mierzone ilością ciągników na 100 ha użytków rolnych jest w mieście niskie i kształtuje się w indywidualnych gospodarstwach rolnych na poziomie 6,1/100 ha użytków rolnych, co jest wskaźnikiem średnim dla gospodarstw rolnych w miastach i na terenach podmiejskich w dawnym województwie skierniewickim.

W zakresie **obsługi agrotechnicznej oraz mechanizacyjnej** rolnictwa działa w ograniczonym zakresie baza sprzętu zlokalizowana, przy ulicy Południowej (dawny SKR).

**Obsługą gospodarki rolnej w zakresie skupu i obrotu rolnego** oraz zaopatrzenia gospodarstw rolnych w obszarze miasta zajmują się Okręgowa Spółdzielnia Mleczarska w Brzezinach zlokalizowana przy ulicy Sienkiewicza; funkcję taką pełni również miejska targowica oraz lokalne punkty skupu owoców na obrzeżu miasta oraz w gminie Brzeziny.

Zaopatrzeniem w środki produkcji, materiały budowlane i nawozy i materiał siewny zajmuje się GS „Samopomoc Chłopska” w Brzezinach przy ulicy Słowackiego. GS posiada również mieszalnię pasz. W mieście znajdują się również punkty handlowe prowadzące sprzedaż środków produkcji, opału i drobnego sprzętu ogrodniczego oraz rolnego, zlokalizowane głównie przy placu targowym i targowicy.

Przeprowadzone analizy wskazują na drastyczne zmniejszenie ilości gospodarstw rolnych w ostatnim 20-leciu, a te które pozostały, w znakomitej większości produkują jedynie na potrzeby własne.

Produkcję rolną w mieście należy potraktować obecnie oraz na przyszłość jako dodatkowe zajęcie właścicieli i użytkowników gospodarstw, tym bardziej, że 2/3 użytkowników gospodarstw rolnych ocenia je jako nierozwojowe. Nie mniej niektóre rejony miasta zachowały charakter rolniczej zabudowy siedliskowej: rejon ulicy Małczewskiej, północna część ulicy Wojska Polskiego.

Miasto pełni jednak rolę usługową wobec okolicznych terenów rolnych gmin: Brzeziny, Koruszki, Dmosin, Jeżów i Nowosolna.

### 2.2.3. Aktywność gospodarcza. Turystyka.

W zakresie **turystyki** obszarze miasta brak jest bazy turystycznej odpowiadającej współczesnym wymogom dla turystów indywidualnych. Dla celów kolonijnych wykorzystywane jest w okresie letnim internat Zespołu Szkół Zawodowych (około 100 miejsc noclegowych), zaś przez cały rok hotelik na stadionie miejskim z 25 miejscami noclegowymi. Istniejąca baza gastronomiczna nastawiona jest głównie na obsługę mieszkańców i osób oczekujących na podróż autobusem. Miejsca obsługi podróżnych, zblokowane głównie z obiektami stacji paliw, znajdują się przy głównych ulicach wylotowych a miasta.

Walory Brzezin jako miejsca obsługi turystyki związanej z sąsiadującym z miastem Parkiem Krajobrazowym Wzniesień Łódzkich nie są obecnie wykorzystane. Natomiast funkcjonują w otoczeniu miasta obiekty rekreacyjne, głównie sezonowe, zlokalizowane w Tworzyjankach i Bogdance.

Istniejące szlaki turystyczne w obrębie PKWŁ przechodzą jedynie wzdłuż północnej granicy miasta w rejonie Fary oraz uroczyska Tadzina-Szymaniszki – szlak zielony pieszy i nieco dalej szlak rowerowy.

Wyznaczony w obrębie parku szlak turystyki rowerowej nie przebiega w obrębie miasta Brzezin, ani nie jest doprowadzony do punktów widokowych i miejsc rozrządu turystów w mieście (dworzec autobusowy). Istniejące kompleksy leśne są dostępne dla ruchu turystycznego pieszego i rowerowego po duktach, co zwiększa antropopresję na tereny cenne przyrodniczo.

W pobliżu granicy miasta i terenu PKWŁ znajdują się skupiska indywidualnej zabudowy rekreacyjnej, jak również zaadaptowane na cele rekreacyjno-mieszkaniowe – istniejące siedliska rolnicze. Ilość tych obiektów jest oceniana łącznie na 50. Związane są one z wypoczynkiem letnim oraz weekendowym osób zamieszkałych głównie w obszarze Aglomeracji Łodzi. W zakresie walorów kulturowych niebagatelnego znaczenia w turystyce nabiera istniejące Muzeum Regionalne z unikatowymi zbiorami dotyczącymi krawiectwa i ekspozycją dokumentującą dzieje Ziemi Brzezińskiej.

W zakresie codziennej i świątecznej rekreacji potrzeby lokalne spełnia miejski park oraz terenowe obiekty sportowe w postaci stadionu miejskiego. Brak jest sportowo – rekreacyjnych obiektów kubaturowych, zapewniających możliwość całorocznego użytkowania.

Niewątpliwie miasto posiada **znaczne walory turystyczne i rekreacyjne** zarówno krajobrazowe jak i kulturowe. Są to przede wszystkim:

- Znacznie urozmaicony krajobraz i harmonijnie skomponowane z nim rozplanowanie centrum staromiejskiego Brzezin, liczne punkty widokowe oraz deniwelacje terenu umożliwia-

- jące uprawianie sportów i turystyki zimowej (narciarstwo biegowe) i letniej,
- Liczne, zróżnicowane florystycznie zbiorowiska roślinne, zadrzewienia położone zarówno w dolinie Mroźcy, jak i towarzyszące ciekom i niewielkim zbiornikom wodnym, oraz położone na stokach wysoczyzny w północnej części miasta, formy geomorfologiczne stanowiące cenne świadectwa rzeźby lodowcowej, pomniki przyrody - predysponują obszar miasta (w powiązaniu z terenami sąsiednimi) do turystyki specjalistycznej oraz dydaktyki ekologicznej,
  - Planowane inwestycje służące rozwojowi bazy sportowo-turystycznej (planowana budowa krytej pływalni),
  - Zabytki historyczne, unaoczniające fazy i etapy rozwoju miasta i jego dzieje, postacie sławnych Brzezinian (jak choćby Andrzej Frycz Modrzewski),
  - Potencjalne zasoby wód geotermalnych w pobliżu miasta predysponowane do wykorzystania dla celów balneologii i odnowy biologicznej (wymagające jednak dalszych odwiertów badawczych i eksploatacyjnych).

Zagadnienia walorów turystycznych i rekreacyjnych miasta oraz relacji z obszarami penetracji turystycznej ilustruje mapka nr 5.

#### 4.2.4. Aktywność gospodarcza. Leśnictwo.

**Leśnictwo** - jego obsługa nie odgrywa w Brzezinach znaczącej roli, choć tereny sąsiadujące z miastem od północy są znacznie zalesione. Otaczające miasto od północy kompleksy lasów państwowych przynależne są administracyjnie do Nadleśnictwa Brzeziny. Sąsiadujące z miastem od północy lasy objęte są kategoriami ochronności związanymi z ochroną gleb i terenów źródłiskowych oraz szczególnymi warunkami prowadzenia gospodarki rolnej w obszarze parków krajobrazowych. Lasy w obrębie administracyjnym miasta stanowią własność prywatną, a ich większe obszary znajdują się w dolinie Mroźcy oraz na jej stokach w północnej części miasta. Najmniej przekształcone antropogenicznie są zbiorowiska leśne w dolinie rzeki Mroźcy. Są to łągi i olsy jesionowe, zaś na stokach doliny – lasy mieszane (najczęściej z przewagą monokultury sosny). Drzewostany doliny Mroźcy składa się głównie z olszy czarnej, topoli białej i jesionu. Pozostałe „laski” zlokalizowane poza doliną, to głównie zbiorowiska borowe. Lasy i grunty leśne, zajmujące w obrębie miasta Brzeziny powierzchnię 39 ha (stan na dzień 30.06.1998 r.), co stanowi 1,8 % powierzchni administracyjnej miasta.

Lasy w obrębie miasta są najczęściej młodsze wiekowo oraz uboższe gatunkowo niż sąsiednie zbiorowiska lasów państwowych. Zakładano je głównie na glebach porolnych lub w ramach



rekultywacji terenów powyrobiskowych.

Położenie istniejących w mieście lasów i zadrzewień na kierunku głównych powiązań ekologicznych sprawia, że pomimo małej ich roli gospodarczej najistotniejsze są ich funkcje ekologiczne, zwłaszcza glebo – i wodochronne. Ze względu na położenie lasów w odległości nie przekraczającej 50,0 km od aglomeracji Łodzi lasy te pełnią również funkcje turystyczne, są miejscem pozyskiwania runa leśnego i łowiectwa. Znajdujące się w obrębie miasta lasy nie posiadają kategorii ochronności.

### 2.3 Struktura budżetu samorządu lokalnego.

Wg danych WUS Brzeziny i WUS w Łodzi za 1995 - 98 r. dochody i wydatki budżetu lokalnego miasta Brzeziny kształtowały się w sposób przedstawiony w tabelach nr .17 i 18. W latach objętych analizą w zakresie dochodów budżetu lokalnego znacznie wzrósł poziom subwencji ogólnej oraz udział w podatkach stanowiących dochód budżetu państwa, natomiast zmalały wpływy z podatków i opłat lokalnych oraz z podatków i opłat od osób fizycznych (o połowę). Dynamika tych zjawisk w stosunku do wskaźników średnich dla byłego województwa skierniewickiego jest w Brzezinach znaczna, zwłaszcza w zakresie spadku poziomu dochodów własnych, co jest zjawiskiem niekorzystnym i świadczy o odpływie kapitału w badanym okresie oraz o ubożeniu społeczeństwa. Znajduje to swój oddźwięk w spadku poziomu dochodów lokalnych w przeliczeniu na jednego mieszkańca poniżej średnich wskaźników wojewódzkich. Spadek poziomu dotacji na zadanie zlecone w stosunku do średnich wskaźników wojewódzkich świadczy o zmniejszającej się randze administracyjnej i ponad lokalnej miasta. Zjawisko to zostało przypieczętowane reformą administracyjną i jej skutkami w 1999 r.

**Poziom dochodów budżetu miejskiego w Brzezinach w przeliczeniu na jednego mieszkańca rośnie wolniej niż średnie wskaźniki wojewódzkie dla byłego województwa skierniewickiego** (od 1994 r. poziom wskaźnika tych dochodów znajduje się poniżej wskaźników średnich dla byłego województwa skierniewickiego), **obecnie poniżej średnich wskaźników dla województwa łódzkiego i powiatu Łódź-Wschód**, na poziomie miast średnich i małych regionu, jak np. Koluszki, Łowicz, Łask.

W zakresie poziomu i struktury wydatków lokalnych zaznacza się znaczący, bo o 23 % wzrost wydatków na zadania własne, przy spadku procentowego udziału wydatków na inwestycje w ogólnej sumie wydatków. Wśród wydatków budżetowych największy jest udział oświaty, opieki społecznej oraz gospodarki komunalnej, przy czym nastąpił znaczący wzrost wydatków na oświatę (w związku z powierzeniem miastu zadań utrzymania lokalnej oświaty stopnia pod-

stawowego i gimnazjalnego) oraz opieki społecznej. Natomiast poziom wydatków na gospodarkę komunalną i mieszkaniową oraz administrację ulega obniżeniu. Poziom wydatków na sferę społeczną (z wyłączeniem oświaty) pozostaje na niezmiennym poziomie.

**W przeliczeniu na jednego mieszkańca wydatki budżetu miejskiego w Brzezinach rosną w wolniejszym tempie niż średnio w dawnym województwie skierniewickim i od 1996 r. oraz obecnie plasują się na poziomie niższym niż średnie wskaźniki wojewódzkie dla byłego województwa skierniewickiego, oraz obecnego – łódzkiego, co stawia Brzeziny pod tym względem na poziomie gmin wiejskich (gm. Brzeziny, Rogów).**

Jest to zjawisko niekorzystne, gdyż może prowadzić do narastania zaległości inwestycyjnych i nadmiernego obciążenia budżetu miasta bieżącymi zadaniami, związanymi z utrzymaniem dekapitalizujących się zasobów komunalnych i mieszkaniowych.

**Budżet jest ustabilizowany na dość niskim poziomie, przy nadwyżce dochodów nad wydatkami (w początkach lat 90-tych wydatki przewyższały dochody), choć jego struktura wskazuje na ograniczanie funkcji kreacyjnych budżetu zwłaszcza w zakresie inwestycji, zaś rosnące potrzeby inwestycyjne powodują powstanie konieczności montażu środków w celu podniesienia poziomu życia i obsługi mieszkańców oraz przyciągnięcia inwestorów.**

### **3. Stan i przekształcenia zagospodarowania przestrzennego miasta.**

Na stan zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta największy wpływ ma gospodarka człowieka na tym terenie, a zwłaszcza produkcja rzemieślnicza i przemysł, rolnictwo głównie w południowej i wschodniej części miasta oraz silne związki miasta z zewnętrznymi ośrodkami wzrostu, w szczególności z Aglomeracją Łodzi.

Pod wieloma względami miasto posiada cechy ukształtowanego w okresie późnego średniowiecza ośrodka usługowego dla okolicznych wsi oraz ośrodka przemysłowego, ukształtowanego w wyniku XIX w. rewolucji przemysłowej na ziemiach Królestwa Polskiego.

Dynamicznie kształtowało się wtedy, w sieci osadniczej miejsce nowego ośrodka przemysłowego jakim stała się Łódź. Jak wspomniano w części dotyczącej historii miasta do dziś czytelne są w układzie przestrzennym ośrodki osadnicze, z których ukształtowały się Brzeziny. Po zachodniej stronie Mroźnicy czytelny jest układ dawnej wsi oraz osady targowej z centrum w rejonie kościoła pw. Podwyższenia św. Krzyża. Z tym terenem koresponduje obszar parku miejskiego, po-wstały częściowo na śladzie dawnego założenia dworsko-parkowego Ogińskich z towarzyszącym terenem dawnego folwarku położonego na południe od ulicy Piłsudskiego

i Łąkowej. Elementem krystalizującym plan centrum jest miasto lokacyjne, znajdujące się na wschód od rzeki Mroźnicy z przedmieściami: Szydłowiec w rejonie ulic Waryńskiego i Kilińskiego, Nowe Miasto w rejonie ulic Św. Anny i Reformackiej, Górki w rejonie ulic Wojska Polskiego i Nadrzecznej oraz Lasocin w rejonie ulic M. C. Skłodowskiej oraz Wojska Polskiego i Krakówek. W ciągu XIX w. i w początkach XX w. następował proces scalania tych jednostek struktury przestrzennej dość rozległy (jak na ilość mieszkańców) zespół osadniczy Brzezin.

Ważnymi elementami struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta oprócz terenów zabudowanych były w tym czasie tereny wyrobiskowe związane z eksploatacją łąk na potrzeby lokalnych cegielni oraz tereny upraw rolnych, głównie polowych w ramach niewielkich gospodarstw rolnych. Tereny te, przynależne administracyjnie do miasta otaczały zwarte centrum miasta i zabudowę przedmieść.

O tendencjach przekształceń zagospodarowania przestrzeni Brzezin w okresie powojennym zdecydowały zmiany w uwarunkowaniach zewnętrznych rozwoju, w szczególności umocnienie się roli Łodzi w regionie oraz rozwój Koluszek jako węzła komunikacji kolejowej. W tym czasie Brzeziny były ważnym węzłem komunikacji kołowej na drodze z Łodzi do Rawy Mazowieckiej, Koluszek, Strykowa, Łowicza i Andrespola. Do 1975 r. Brzeziny wzmocniły funkcję ośrodka obsługi powiatowej dla subregionu brzezińskiego. W latach 70-tych i 80 – tych Brzeziny pozostawały ważnym ośrodkiem przemysłowym, ze znaczącym udziałem rzemiosła i handlu oraz obsługi rolnictwa. W okresie tym, również za sprawą realizacji ówczesnego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta wyraźnie zarysowały się dzielnice funkcjonalne Brzezin:

- centrum usługowo-mieszkaniowe na bazie miasta lokacyjnego, dzielnicy XIX-wiecznej zabudowy kamienicami mieszkalno-usługowymi. W skład tego zespołu weszły powojenne realizacje zabudowy mieszkaniowej i usługowej, głównie w obrębie południowego bloku przyrynkowego, w rejonie ulicy Św. Anny i Matuszewskiego (była to nowo wytyczona w tym czasie ulica), *Osiedle XXX-lecia* w rejonie ulic Moniuszki i Piłsudskiego. Obszar ten rozrósł się w latach 80-tych o osiedle zabudowy jednorodzinnej *Fredry i Moniuszki* oraz *Osiedle Zdrowie* (w rejonie ulicy Wodociągowej i Sportowej i Przemysłowej).
- dzielnica mieszkaniowa zabudowy wielo- i jednorodzinnej na wschód i północny-wschód od centrum. Są to osiedla zabudowy wielorodzinnej realizowane głównie przez Brzezińską Spółdzielnię Mieszkaniową: *Osiedle Modrzewskiego*, *Osiedle Przedwiośnie*, *Osiedle Razem* oraz *Osiedle Kulczyńskiego* (nadal w budowie) jak również

- osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: *Osiedle Sienkiewicza, Osiedle Kilińskiego i Wojska Polskiego* (w rejonie ulic: Wojska Polskiego i Kilińskiego i Berlinga),
- dzielnica zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na północny – zachód od centrum. Są to: *Osiedle Kościuszki, Krakówek i Słoneczna* (w rejonie ulic Słowackiego, Waryńskiego oraz Kordeckiego), *Osiedle PKWN I i II* (w rejonie ulic Waryńskiego i Sejmu Wielkiego),
  - tereny rolnicze wraz z obiektami obsługi rolnictwa, otaczające zwartą zabudową miejską od południa, wschodu zachodu,
  - tereny zabudowy rekreacyjnej na północy miasta, przy granicy z lasem Polik i uroczyskiem Szymaniszki.

Warto wspomnieć o tym, że realizowane nowe osiedla poza osiedlem zabudowy wielorodzinnej w rejonie ulic Sienkiewicza i Konstytucji 3 Maja nie posiadają infrastruktury usługowej i społecznej. Dość liczne zaś obiekty usługowe i usługowo-produkcyjne w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej pojawiają się w dość przypadkowych lokalizacjach.

W latach 90-tych nastąpiła dalsza zabudowa terenów rolnych w, głównie w północnej części miasta. Natomiast istniejące tereny i obiekty produkcyjne, obsługi rolnictwa oraz zaplecza budownictwa, powstałe jeszcze w latach 60-tych i 70-tych, straciły użytkownika w związku z restrukturyzacją przedsiębiorstw oraz likwidacją wielu firm. Następuje nadal dekapitalizacja tych obiektów lub, w najlepszym przypadku ich adaptacja na cele usługowo-składowe oraz produkcyjne (rejon przy ulicy Składowej i Okrzei, rejon obiektów przy ulicy Waryńskiego). Pojawiają się również nowe rejony koncentracji inwestycji produkcyjno-usługowych związanych z produkcją konfekcji, głównie w rejonie ulicy Małczewskiej (gdzie dotychczas dominowała zabudowa siedliskowa) oraz ulicy Kościuszki i Łódzkiej. Zabudowa ta prowadzona jest na zasadzie obudowy dróg wylotowych z miasta w kierunku Łodzi lub podłódzkich rynków hurtowych. Natomiast nowe podziały nieruchomości związane z przyszłą zabudową mieszkaniową coraz częściej pojawiają się również w południowej części miasta w otoczeniu terenów rolnych.

Zaczątek nowego centrum usługowego w rejonie ulicy Modrzewskiego i Konstytucji 3 Maja jest słabo powiązany z centrum staromiejskim w rejonie rynku. Obszar rynku i przyległych ulic, obciążony ruchem tranzytowym, ze znacznym udziałem zdekapitalizowanej zabudowy XIX-wiecznej traci na atrakcyjności jako miejsce lokalizacji usług i zamieszkania.

W zakresie zespołów zieleni miejskiej należy stwierdzić, że poza obszarem parku miejskiego oraz zielenią osiedlową i towarzyszącą usługom społecznym jak również zieleni cmentarzy, nie wytworzył się system zieleni ogólnomiejskiej spajający całość lub znaczną część zespołu miejskiego np. na kanwie doliny rzeki Mroźnicy. Ostatnio dochodzi nawet do zabudowy doliny na jej odcinku przebiegającym przez centrum. Obiekty usługowe i nowa zabudowa rozwija się na obrzeżu centrum, a nawet na obrzeżu miasta, co powoduje rozproszenie zabudowy mieszkaniowej ("ucieczkę inwestycji z centrum"), zaś koncentrację zabudowy usługowej i produkcyjnej wzdłuż ulic wylotowych, co może znacznie ograniczyć dostępność inwestycyjną działek w głębi, prowadzi do nałożenia się ruchu lokalnego i tranzytowego oraz powoduje degradację terenów wokół oraz ingerencję dysharmonijnej zabudowy w panoramę miejską i degradację krajobrazu. Zagadnienia te zilustrowano na mapce nr 6 - Struktura funkcjonalno-przestrzenna terenów zainwestowanych. Stan istniejący.

Zmiany struktury użytkowania gruntów w granicach administracyjnych miasta pokazano w tabeli nr 19 wraz z wykresem. Nadal przeważają w mieście tereny rolne, jednak stale wzrasta udział terenów zainwestowanych, zwłaszcza terenów zabudowanych. W niewielkim zakresie zwiększył się udział lasów w obszarze miasta. Znaczący jest nadal udział gruntów innych, zajmowanych przede wszystkim przez nieużytki i tereny eksploatacji kopalni oraz powyrobiskowe.

Reasumując dotychczasowy stan i kształtujące się kierunki rozwoju przestrzennego miasta należy stwierdzić, iż zagrożeniami dla dalszego rozwoju miasta są:

- dekapitalizacja centrum staromiejskiego;
- brak obwodnicy miejskiej dla ruchu tranzytowego;
- brak przestrzeni publicznej i niski standard miejskiej infrastruktury społecznej, zwłaszcza w zakresie usług handlu;
- brak szerszego programu usług obsługi turystyki w centrum i północnej części miasta związanej funkcjonalnie z Parkiem Krajobrazowym Wzniesień Łódzkich oraz obszarami o intensywnym krajobrazie w dolinie Mroźnicy i Mrogi;
- rozproszenie zabudowy mieszkaniowej, często realizowanej na pojedynczych działkach (wiąże się to ze znacznym zwiększeniem kosztów doprowadzenia komunalnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej) problemami w zapewnieniu odpowiedniej infrastruktury społecznej i transportu publicznego;
- przemieszanie funkcji produkcyjno-usługowo-mieszkaniowych w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zrealizowanej na małych działkach, co prowadzi do

zbyt intensywnego użytkowania terenu oraz degradacji lokalnej zieleni i terenów komunikacji;

- zagrożenie degradacją doliny rzeki Mroźnicy i jej terenów źródłiskowych;
- obudowa ulic wylotowych z miast, zamykająca racjonalne sposoby zagospodarowania zapleczy działek.

Atutami w dotychczasowych kierunkach rozwoju miasta są:

- znaczne rezerwy wolnych terenów, co pozwala na zapewnienie harmonijnego rozwoju w przyszłości, w szczególności zachowanie możliwości realizacji obwodnicy Brzezin w ciągu drogi krajowej nr 72;
- tradycje wielofunkcyjne i usługowe miasta, silnie powiązanie z subregionem brzezińskim oraz Aglomeracją Łodzi, komplementarność funkcji wobec pobliskich Koluszek;
- Wielokierunkowa, otwarta struktura przestrzenna centrum i terenów przyległych. Otwarta na nowe funkcje;
- Przyszłe korzystne zlokalizowanie węzłów autostradowych na autostradzie A1 i A2 wobec miasta Brzeziny, co wiązać się będzie z aktywizacją kierunku zachodniego rozwoju miasta, w rejonie ulicy Łódzkiej oraz na kierunku powiązania z Koluszkami i Łowiczem;
- Korzystne położenie wobec terenów chronionych oraz atrakcyjnych krajobrazowo i turystycznie dla osadnictwa rekreacyjnego i rezydencjonalnego oraz obsługi turystyki;
- Przyszłościowe ograniczenie degradującej krajobraz powierzchniowej eksploatacji kopali pospolitych, przy możliwości wykorzystania tych obiektów, po zakończeniu eksploatacji i rekultywacji, uwzględniającej zwiększenie oferty turystycznej i rekreacyjnej terenu.

Restrukturyzacja gospodarcza Regionu Łódzkiego jest dla Brzezin szansą wypromowania korzystnych dla obszaru funkcji na które jest popyt w dłuższych przekrojach czasowych. Wydaje się, iż takimi funkcjami mogą być: mieszkalnictwo wraz z kompleksową infrastrukturą społeczną, turystyka oraz nieuciążliwe funkcje usługowo-produkcyjne i logistyczne, wykorzystujące głównie lokalne zasoby pracy.

### 3.1. Struktura władania gruntów. Zasoby mieszkaniowe. Ruch budowlany.

#### 3.1.1. Struktura władania gruntów.

Dla rozwoju i struktury osadnictwa zasadnicze znaczenie ma oprócz wyżej omówionej struktury użytkowania gruntów również stan władania. **Struktura władania gruntów** wg stanu na dzień 31.03.2000 r. ilustruje mapka nr 7.

Dominującą formą władania jest własność prywatna. Znaczący jest jednak udział gruntów komunalnych – gminy Miasta Brzeziny w centrum, głównie w zakresie terenów placu rynkowego i targowisk, parku miejskiego, mienia opuszczonego, terenów usług i infrastruktury społecznej oraz technicznej, jak również osiedli zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej zrealizowanych na gruntach wywłaszczonych, bądź wykupionych przez spółdzielnie mieszkaniowe oraz skarb państwa.

Rezerwy gruntów komunalnych występują w północnej części miasta, w rejonie *Osiedla Kulczyńskiego oraz Wojska Polskiego*. Grunty komunalne stanowiły na dzień 05.11.99 r. 170,22 ha (co stanowiło 8,1 % powierzchni miasta). Rezerwy występują również w terenach produkcyjno-składowych i obsługi rolnictwa w rejonie ulic Składowej i Południowej. Do gruntów komunalnych należą: tereny oczyszczalni ścieków, tereny ujęcia wody przy ulicy Wodociągowej oraz II strefy ciśnień przy ulicy Kulczyńskiego, działki w wieczystym użytkowaniu (zabudowy mieszkaniowej i zagospodarowane na potrzeby działalności gospodarczej), Ośrodek Sportu i Rekreacji w Rochnie, stadion miejski, Muzeum Regionalne wraz z działką, grunty użytkowane przez Brzezińską Spółdzielnię Mieszkaniową, działka Urzędu Miasta, teren Zakładu Usług Komunalnych i TBS.

Na zapleczu zdekapitalizowanej zabudowy w centrum miasta, na gruntach prywatnych występują rezerwy pojedynczych działek, często o nieuregulowanym stanie prawnym i tymczasowym zainwestowaniu. Obszary te wraz z zabytkowymi obiektami budowlanymi predysponowane są do kompleksowego zagospodarowania w ramach rewaloryzacji centrum miasta.

Ze względu na znaczący udział terenów rolnych w ogólnej powierzchni miasta istotne są zasoby gruntów AWRSP. Grunty te występują w postaci rozproszonych działek w północnej części miasta w rejonie ulic: Strykowskiej i Sejmu Wielkiego oraz Wojska Polskiego i w mniejszej ilości - w rejonie ulicy Mrockiej. W południowej części miasta grunty AWRSP w postaci pojedynczych działek występują w pomiędzy ulicą Małczewską a Krasickiego oraz przy południowej granicy miasta. Grunty PFZ, które następnie przeszły na rzecz AWRSP sprzedawane są na rzecz rolników, głównie w części południowej miasta w kompleksach dobrych gleb oraz inwestorom w terenach dobrze skomunikowanych (jeśli grunty te przeznaczone są miejscowym

planem na cele inwestycyjne).

### 3.1.2. Rynek nieruchomości.

W zakresie ryнку nieruchomości przeanalizowano ilość podziałów nieruchomości nie-rolniczych w latach 1991-99 na podstawie danych Urzędu Rejonowego w Skierniewicach oraz miejsc, z których wypływa zainteresowanie nabywaniem gruntów. W badanym okresie zatwierdzono decyzją 65 podziałów, średnio rocznie 7 podziałów, nie licząc podziałów nieruchomości rolnych oraz podziałów związanych z wydzieleniem części we współwłasnościach. Najwięcej podziałów zanotowano w latach 1998 - 19 podziałów oraz w 1999 r. - 16 podziałów, najmniej w 1996 i 1995 r., odpowiednio - 2 i 3 podziały. Zauważa się znaczne zainteresowanie osób z zewnątrz, głównie z obszaru Aglomeracji Łodzi nabywaniem nieruchomości z prawem zabudowy, rzadziej nieruchomości zabudowanych na obszarze miasta i to głównie nieruchomości z prawem realizacji usług. Wyraźnie zaznacza się wzrastające zainteresowanie działkami na obszarze miasta ze strony inwestorów zewnętrznych.

Zdiagnozowane zjawiska wskazują na znaczną **niestabilność użytkowania terenu w zakresie terenów rolnych, powolny wzrost (zwłaszcza w latach 90-tych) terenów zabudowanych oraz dynamiczny rynek nieruchomości w mieście, wyraźnie aktywizujący się w terenach usług oraz na kierunkach wylotowych z miasta w kierunku Łodzi i Andrespola oraz w mniejszym stopniu Koluszek i Łowicza.**

### 3.1.3. Ruch budowlany. Mieszkania oddane do użytku.

Symptodem powyższych zjawisk jest **ruch budowlany**, który w mieście cechuje się znaczną dynamiką. Ruch budowlany, w zakresie pozwoleń na budowę w latach 1990-99 ilustruje tabela nr 20. Następuje stały wzrost ilości pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych, natomiast ilość pozwoleń na budowę obiektów niemieszkalnych ulega wahaniom, co związane jest ze znacznym udziałem w tych inwestycjach sieci i urzędzeń komunalnych. Ruch budowlany jest bardzo ściśle związany z lokalną koniunkturą gospodarczą.

Zagadnienie **ilości mieszkań oddawanych do użytku** w mieście ilustruje tabela nr 21 wraz z wykresem. Wyraźnie zaznacza się zróżnicowanie ilości oddawanych do użytku mieszkań w poszczególnych latach, przy czym ilość oddawanych do użytku mieszkań prywatnych, w budownictwie osób fizycznych, po spadku w połowie lat 90-tych systematycznie wzrasta do poziomu około 15 mieszkań rocznie. W pierwszej połowie lat 90-tych znaczący udział w ilości oddawanych do użytku mieszkań miały mieszkania w zabudowie wielorodzinnej, głównie



spółdzielcze. W drugiej połowie lat 90-tych udział budownictwa spółdzielczego uległ zmniejszeniu. Budownictwo wielorodzinne odbudowywane jest obecnie za sprawą TBS, które planuje oddanie w najbliższym czasie budynku z 16 mieszkaniami, a w latach 2000 – 2002 – dalszych 31 mieszkań.

W 1998 r. w przeliczeniu na 1 000 mieszkańców oddano w Brzezinach 1,5 mieszkania. Jest to wskaźnik niższy od średniej wojewódzkiej dla obecnego województwa łódzkiego, na poziomie miasta Łodzi i Łowicza, znacznie mniej niż pobliskie Koluszki (wskaźnik - 4,2), Głowno (5,1) i Stryków (13,8).

Wyrażna tendencja spadkowa ilości oddawanych do użytku mieszkań jest tendencją zgodną z trendami krajowymi i związana jest z sytuacją finansową budownictwa, zwłaszcza spółdzielczego oraz wzrostem zainteresowania zabudową mieszkaniową jednorodzinną ze strony lokalnej społeczności i inwestorów zewnętrznych. Występuje również zainteresowanie tanią zabudową wielorodzinną, realizowaną obecnie przez TBS.

Biorąc jednak pod uwagę ilość i kondycję finansową gospodarstw domowych, znaczne zagęszczenie i stan techniczny istniejących mieszkań, zwłaszcza w zabudowie XIX wiecznej zjawiska dotyczące ruchu budowlanego są niekorzystne, świadczące o pogarszaniu się warunków życia mieszkańców, zwłaszcza centrum miasta, co wymaga działań samorządu lokalnego i finansowego wsparcia zewnętrznego. W tym kontekście pozytywnie należy ocenić działalność Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Brzezinach.

### **3.2. Infrastruktura społeczna.**

Ośrodkiem obsługi obszaru miasta i subregionu brzezińskiego w zakresie podstawowych i ponad podstawowych usług społecznych jest miasto Brzeziny.

#### **3.2.1. Szkolnictwo i oświata.**

W zakresie **placówek oświaty** w latach 1985-98 nastąpiło, po wzroście o 2% - 6 % w latach 1990-92 (co wiązało się z rozpoczęciem nauki w szkołach podstawowych przez dzieci z „wyższych” roczników początku lat 80 – tych) zmniejszenie ilości uczniów uczęszczających do szkół podstawowych w mieście o 8 %. Wzrost nastąpił dopiero w roku szkolnym 1999-2000, co związane jest z reformą oświatową i utworzeniem gimnazjum, do którego uczęszczało 218 uczniów. Edukację na szczeblu podstawowym ilustruje tabela nr 22.

Obecnie obwody istniejących szkół obejmują całe miasto oraz część gminy Nowosolna (miejscowość Lipiny). Najwięcej uczniów, bo 692 w roku szkolnym 1999/2000 uczęszczało

do szkoły podstawowej nr 2 im. Frycza Modrzewskiego przy ulicy Sienkiewicza 17. Do szkoły podstawowej nr 1 im. Wincentego Matuszewskiego przy ul. Moniuszki 21 uczęszczało w ww. roku szkolnym 382 uczniów, zaś do szkoły podstawowej nr 3, przy ulicy Bohaterów Warszawy 4 uczęszczało 309 uczniów. W mieście działa również szkoła specjalna przy Ośrodku Dydaktyczno-Rehabilitacyjnym, do której uczęszcza 49 uczniów i dzieci okresowo przebywające w szpitalu. Opieką nad ośrodkiem i gromadzeniem funduszy na jego funkcjonowanie zajmuje się Stowarzyszenie Rodziców i Opiekunów Dzieci Niepełnosprawnych „Naszym Dzieciom” w Brzezinach.

W zakresie **placówek wychowania przedszkolnego** w mieście istnieją 3 przedszkola dla 360-355 dzieci, do których uczęszcza obecnie 322 dzieci. Ilość dzieci uczęszczających do przedszkoli w okresie 1985-99 malała, co wiąże się z mniejszym przyrostem naturalnym w badanym okresie oraz z bezrobociem wśród kobiet, zwłaszcza młodych matek. Wychowanie przedszkolne ilustruje tabela nr 23.

**Szkolnictwa artystyczne** reprezentowane jest w Brzezinach przez Szkołę Muzyczną I stopnia, kształcąca rocznie około 100 uczniów w klasach fortepianu, gitary, skrzypiec, fletu poprzecznego i akordeonu.

**Szkolnictwo ponad podstawowe** na terenie miasta reprezentują obecnie:

- Liceum ogólnokształcące,
- Zespół Szkół Zawodowych, zawierający w swej strukturze Liceum Ekonomiczne i Handlowe, Technikum Zawodowe kształcące w zawodzie technik odzieżowy, Zasadniczą Szkołę Zawodową kształcącą w zawodzie – krawiec oraz wielozawodową,
- Policealna Szkoła Administracji Publicznej.

W ostatnich latach wzrasta ilość uczniów szkół średnich w związku z ukończeniem szkoły podstawowej przez młodzież z wyżu demograficznego (roczników urodzonych na początku lat 80-tych). Ilość uczniów w szkołach średnich ulega wahaniom, ze względu na znaczną atrakcyjność i dostępność szkół ponad podstawowych w okolicznych miastach, głównie w Łodzi. Ilość uczniów i absolwentów w szkołach ponad podstawowych ilustruje tabela nr 24.

Obecnie w szkolnictwie podstawowym w przypadało średnio 18 uczniów na jednego nauczyciela oraz 26 uczniów na izbę szkolną. Są to wskaźniki na poziomie średnim dla miast obecnego województwa łódzkiego (dla gmin wiejskich wskaźniki te są niższe).

W obszarze miasta nie istnieją instytucje zajmujące się kształceniem osób dorosłych.

### 3.2.2. Instytucje administracji publicznej.

W zakresie **administracji publicznej** funkcjonują w mieście instytucje administracji samorządowej, jak: Urząd Miasta Brzeziny, Urząd Gminy Brzeziny, Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej. Obsługą komunalną zajmują się: Zakład Budynków Komunalnych (przekształcony w 1999 r. z jednostki budżetowej - Zarząd Budynków Komunalnych), Zakład Usług Komunalnych sp. z o.o. i Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej sp. z o.o. W mieście działają również: Komisariat Policji, Zakład Ubezpieczeń Społecznych w Łodzi - Biuro Terenowe w Brzezinach, Urząd Skarbowy, Wojewódzki Urząd Statystyczny w Łodzi Oddział w Brzezinach, Prokuratura Rejonowa i Sąd Rejonowy, Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna. Rejon Brzeziny, Powiatowy Urząd Pracy. Filia w Brzezinach, Straż Pożarna oraz instytucje finansowe, jak: Bank Spółdzielczy, PKO BP i PEKAO S.A., Telekomunikacja Polska S.A., posterunek policji, organizacje politycznych oraz organizacje i pozarządowe działające na rzecz społeczności lokalnej. Instytucje te mieszczą się w centrum miasta, często w budynkach XIX-wiecznych, zdekapitalizowanych.

### 3.2.3. Instytucje kultury.

W zakresie **instytucji kultury** działa w Brzezinach Muzeum Regionalne, Biblioteka publiczna (posiadająca poza własną siedzibą, filię oraz punkt biblioteczny), Biblioteka Pedagogiczna. Księgozbiór biblioteki liczy 4719 woluminów/1000 mieszkańców. Muzeum Ziemi Brzezińskiej posiada również księgozbiór liczący około 3000 woluminów.

Jest to wskaźnik wyższy niż średnio dla miast dawnego województwa skierniewickiego. Muzeum Regionalne, powstałe staraniem Towarzystwa Przyjaciół Muzeum Ziemi Brzezińskiej posiada 4 działy zbiorów: etnograficzny, archeologiczny, historyczny i historii sztuki. W zbiorach muzeum znajduje się unikatowy dział dawnych technik krawieckich.

Miejski Ośrodek Kultury działający w strukturze Muzeum Ziemi Brzezińskiej obsługuje oprócz miasta również gminę Brzeziny. Ośrodek współorganizuje, przy współudziale sponsorów około 11 imprez rocznie, w tym Dni Ziemi Brzezińskiej oraz prowadzi bieżącą działalność rozwijającą zainteresowania artystyczne i naukowe dzieci i młodzieży. W chwili obecnej prowadzone są zajęcia plastyczne, malarskie z dziećmi starszymi i młodzieżą, turystyka rowerowa, uruchamiane są zajęcia wychowania plastycznego i technik plastycznych z dziećmi młodszymi. Natomiast z braku środków zawieszono zajęcia komputerowe dla dzieci i młodzieży. Miejski Ośrodek Kultury nie prowadzi zajęć adresowanych do osób dorosłych, nie posiada również placówek w poszczególnych częściach miasta.

Wśród instytucji i obiektów kultury uderza brak obiektu kinowego i sali widowiskowej oraz mniejszych, filialnych obiektów upowszechniania kultury ukierunkowanych na pracę z poszczególnymi grupami wiekowymi mieszkańców, zwłaszcza z osobami starszymi i młodzieżą szkolną szkół średnich.

#### 3.2.4. Organizacje pozarządowe.

W zakresie organizacji poza rządowych działających na terenie miasta Brzeziny, a zajmujących się problemami społecznymi i rozwojowymi miasta, działalnością popularyzatorską i kulturalną wymienić należy:

- Stowarzyszenie Przyjaciół Ziemi Brzezińskiej (zajmujące się promocją miasta i Ziemi Brzezińskiej oraz organizowaniem imprez kulturalnych i plenerowych),
- Stowarzyszenie Mieszkańców Ziemi Brzezińskiej,
- Towarzystwo Przyjaciół Muzeum Ziemi Brzezińskiej,
- Stowarzyszenie „Teraz Brzeziny” (zajmujące się działalnością wydawniczą oraz popularyzacją spraw Ziemi Brzezińskiej),
- Stowarzyszenie „Wspólna Przyszłość. Polska, Europa, Świat”(pełniące funkcję zjednoczenie stowarzyszeń działających w mieście, a zajmujące się działalnością charytatywną na rzecz osób upośledzonych, pełniące rolę centrum wolontariatu, upowszechnieniem wiedzy o Wspólnocie Europejskiej).
- Przy kościele Ojców Reformatów powstało Towarzystwo „Serce” świadczące pomoc opiekuńczą, siłami miejscowego personelu medycznego, osobom starszym, obłożnie chorymi i samotnym.
- Stowarzyszenie Rodziców i Opiekunów Dzieci Niepełnosprawnych zawiadujące opiekuńczo-wychowawczym ośrodkiem dziennego pobytu.

W mieście działają organizacje społeczne : ZHP, ZNP i PCK oraz partie polityczne.

Od 1992r. ukazuje się miejska prasa, w postaci „Brzezińskiego Informatora Tygodniowego”, wydawanego przez Urząd Miasta, a zajmującego się informowaniem o pracy lokalnego samorządu oraz samorządów sąsiednich gmin, publicystyką społeczną i popularyzacją subregionu brzezińskiego. Ukazuje się również ”Gazeta Brzezińska”, pismo prywatnego wydawcy oraz dwutygodnik „Teraz Brzeziny” wydawany przez Stowarzyszenie „Teraz Brzeziny”.

### 3.2.5. Sport.

W zakresie **sportu** działa Brzeziński Klub Sportowy „Start” i zrzesza około 250 członków, a posiada działające sekcje: piłki nożnej, tenisa stołowego, hokeja na trawie kobiet. Klub „Start” jest gospodarzem miejskiego stadionu, który w latach 90-tych został zmodernizowany i rozbudowany o obiekty kortów tenisowych i basen wykorzystywany w okresie letnim.

Drużyna piłkarska KS „Start” grała w lidze okręgowej, obecnie w IV lidze krajowej; drużyna tenisa stołowego znajduje się w czołówce II ligi, zaś bardzo popularna w regionie żeńska drużyna hokeja na trawie jest mistrzem Polski. Dziewczęta z grupy junierek zajęła drugie miejsce w kraju w ogólnopolskich zawodach minihokeja na trawie. W mieście działają również: Miejsko-Rejonowy Szkolny Związek Sportowy, TKKF „Relaks” prowadzące zajęcia sportowo – rekreacyjne głównie dla dzieci szkół podstawowych. W strukturach LOK działa liga strzelecka.

### 3.2.6. Ochrona zdrowia i opieka społeczna.

W zakresie **ochrony zdrowia i opieki społecznej** znaczne tradycje w mieście i regionie ma Brzeziński Szpital. Spośród miast małych i średnich otaczających Łódź był tu bowiem w okresie międzywojennym jedyny szpital. Obecnie istniejący szpital został rozbudowany i wyposażony w nowoczesny sprzęt. W związku z reformą służby zdrowia szpital został przekształcony w Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej, który obsługuje miasto Brzeziny i Koluszki, okoliczne gminy (gminę Brzeziny, Jeżów, Rogów, Dmosin, gminę Koluszki). Dział pomocy doraźnej w Brzezinach utworzył w br. Filię w Koluszkach. Brzeziny posiadają własną Kolumnę Transportu Sanitarnego przy ZOZ (5 karetek oraz karetka reanimacyjna). W 1998 r. Brzeziński szpital posiadał 157 łóżek (121,5 na 10 tys. mieszkańców, co jest wskaźnikiem znacznie przewyższającym średnie wartości w województwie łódzkim), obecnie – 198 łóżek. Szpital posiada oddziały: dziecięcy, wewnętrzny, chirurgiczny, ginekologiczno-położniczy i noworodkowy. W mieście działają 3 przychodnie lekarskie oraz 7 aptek.

Od 1945 działał w Brzezinach Ośrodek Zdrowia, a następnie, do czasu wprowadzenia reformy służby zdrowia - Przychodnia Rejonowa, Międzyzakładowa Przychodnia Medycyny Pracy. Przy szpitalu działa Przychodnia Specjalistyczna. Reforma służby zdrowia wprowadziła instytucję lekarza rodzinnego oraz niepubliczne zakłady opieki zdrowotnej. W zakresie leczenia prywatnego, częściowo finansowanego przez kasy chorych (na podstawie stosownych kontraktów) największy zespół stanowią gabinety lekarskie przy pl. Jedności Narodowej prowadzące porady specjalistyczne.

W 1998 r. w mieście pracowało 54 lekarzy, 10 dentyistów, 119 pielęgniarek i 22 położ-

ne. Na 10 tys. ludności w mieście przypada 42 lekarzy i 91 pielęgniarek oraz 16 dentystów. Są to wartości wyższe niż średnie wskaźniki dla byłego województwa skierniewickiego i powiatu łódzkiego – wschodniego, gdzie na 10 tysięcy mieszkańców przypadało średnio 18,5 lekarza, 3 dentystów oraz 43 pielęgniarki.

W Brzezinach działa Terenowa Stacja Sanitarno–Epidemiologiczna. W zakresie opieki społecznej działa Dom Pomocy Społecznej o 110 miejscach dla osób starszych i przewlekle chorych, obsługujący Brzeziny i Koluszki wraz z okolicznymi gminami. Przy Domu Pomocy Społecznej działa Ośrodek Interwencyjny współpracujący z MOPS w przypadkach patologii społecznych i opieki nad nieletnimi.

Pomocą społeczną zajmuje się Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej. MOPS wykonuje zadania zlecone, w tym pomoc dla kombatantów, usługi opiekuńcze i przyznawanie zasiłków stałych i okresowych a także pomoc rzeczową. Z danych uzyskanych w MOPS wynika, iż około 38 % ludności miasta objętych jest świadczeniami (około 1500 rodzin). Opieką stałą otoczone jest 115 osób, okresową około 650 osób, w tym około 400 osób otrzymuje zasiłki z powodu braku możliwości zatrudnienia. W 1997 r. z powodu ubóstwa przyznano pomoc dla 1292 rodzin, zaś z powodu bezrobocia - dla 473 rodzin, z powodu niepełnosprawności – dla 179 osób, bezradności – dla 366 rodzin, zaś długotrwałej choroby - 62 rodzin, alkoholizmu – 27 rodzin.

### 3.2.7. Usługi handlu i gastronomii.

W zakresie **usług handlu i gastronomii** obiekty skupione są przede wszystkim w centrum miasta, przy głównych trasach przelotowych oraz w postaci placówek handlowych w poszczególnych osiedlach mieszkaniowych.

Liczba sklepów handlu detalicznego w latach 1988-98 zwiększyła się dwukrotnie do 220 w 1998 r. Na jeden sklep przypadało 65,6 mieszkańców, co jest wskaźnikiem korzystniejszym niż średnie wartości dla byłego województwa skierniewickiego i powiatu łódzkiego wschodniego. W brzezinach jednak przeważają sklepy małe o średniej powierzchni użytkowej przypadającej na 1 sklep – 41,3 m<sup>2</sup>. Ruch tranzytowy przebiegający przez centrum usługowe miasta, w tym rynek oraz brak miejsc parkingowych powoduje degradację centrum. W mieście nie powstały większe obiekty handlowe, poza supersamami w nowych osiedlach mieszkaniowych, w drodze adaptacji istniejących obiektów usługowych. Mieszkańcy zaopatrują się na targowisku, gdzie na stałe funkcjonuje 60 punktów sprzedaży detalicznej. Przeważa branża spożywcza, w której pracuje 35 % placówek handlowych. Na drugim miejscu znajduje się handel odzieżą, tkaninami i obuwiem – 14 %.

W zakresie zaopatrzenia w paliwa obszar gminy i miasta obsługują 6 stacje paliw, w tym punkt sprzedaży paliw gazowych. W mieście działają dwie placówki pocztowe.

Lokalna gastronomia obejmuje niewielkie lokale prywatne zlokalizowane w centrum miasta oraz w rejonie dworca PKS. Najbardziej znane to restauracja „Przy Kominku” i współdziałająca z MOPS jadalnia „Smakosz”. Szacunkowa ilość miejsc konsumpcyjnych oceniana jest 100- 120.

### 3.3. Komunikacja.

#### 3.3.1. Układ drogowo-uliczny.

Układ komunikacyjny miasta tworzy komunikacja kołowa. W mieście brak jest komunikacji kolejowej. Najbliższą stacją kolejową są Koluszki (stacja węzłowa na linii Warszawa - Łódź i Warszawa - Piotrków Trybunalski).

Brzeziny, jako miasto bez połączenia kolejowego swoją komunikację zewnętrzną opierają na układzie następujących dróg. Są to:

- droga krajowa **nr 72 Łódź - Rawa Mazowiecka (Warszawa)**,
- drogi wojewódzkie:
  - **nr 715 Brzeziny - Ujazd**,
  - **nr 708 Stryków - Brzeziny**,
  - **nr 704 Brzeziny - Jamno**,
- drogi powiatowe:
  - **nr 38 368 Brzeziny - Sierźnia**,
  - **nr 38 369 Brzeziny - Andropol**.

Do komunikacji miejscowej wykorzystywana jest sieć dróg i ulic zaliczonych do kategorii dróg gminnych będących pod zarządem Urzędu Miasta.

Najważniejszym elementem układu komunikacyjnego jest **droga krajowa nr 72 relacji Łódź - Rawa Mazowiecka** biegnąca ulicami: Łódzka, Kościuszki, Plac Jedności, św. Anny, Reformacką, Mickiewicza i Sienkiewicza. Szerokość jezdni na tych ulicach waha się od 7,5 m (ul. św. Anny) do 13,5 m (przy skrzyżowaniu z ul. Waryńskiego) oraz nośności od 80 do 100 kN. Na drodze tej w granicach miasta występuje jeden most na rzece Mroźnicy oraz trzy przepusty (jeden 0,8 m i dwa 1,0 m). Droga ta przenosi główny ciężar ruchu kołowego biegnącego przez miasto w kierunku Łodzi oraz Warszawy (przez Rawę Mazowiecką), a także Skierniewic. Średniodobowe natężenie ruchu na tej drodze wynosi obecnie wg szacunków ok. 10 000 pojazdów umownych (w 1995 r. - 6900 na odcinku do Łodzi z Brzzin i 6500 na odcinku z Brzeziny w kierunku

Rawy Mazowieckiej). Takie natężenie ruchu na odcinku przebiegającym przez zwartą zabudowę stwarza zagrożenia dla bezpieczeństwa i warunków autosanitarnych zamieszkania w mieście, głównie w zakresie hałasu, wibracji oraz skażenia powietrza spalinami. Poza tym ulice, którymi przebiega droga krajowa nie spełniają wymagań stawianych dla tej kategorii dróg (wg rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02.03.1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie). Zachodzi pilna potrzeba budowy obwodnicy dla miasta. Budowa takiej obwodnicy ujęta została już w obowiązującym planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego miasta. Powstanie jej umożliwi uporządkowanie ruchu kołowego w mieście oraz doprowadzenie parametrów dróg innych kategorii do zgodności z wymaganiami stawianymi im w w/w rozporządzeniu. Możliwe to będzie po wyłączeniu z tych dróg odcinków na których nie ma możliwości poszerzenia pasa drogowego (np. w centrum, w związku z istniejącą tam zabudową). Na omawianym odcinku droga krajowa zaliczona została przez Generalną Dyрекcję Dróg Publicznych Oddz. Zach. Biuro w Łodzi do klasy GP, stąd winna mieć w przekroju ulicznym szerokość minimum 30 m, szerokość pasów ruchu - po 3,5 m, minimalną szerokość jezdni – 7,0 m, z dodatkowymi pasami ruchu przy skrzyżowaniach (na lewo – i prawoskręty). Z kolei „Koncepcja Wojewódzkiego Programu Rozwoju Dróg do 2015 r.” zakłada obniżenie rangi tej drogi, z chwilą zrealizowania autostrady A2 do klasy G, z zachowaniem jednak konieczności realizacji obwodnicy Brzezin w ciągu tej drogi.

Uzupełnieniem w/w drogi krajowej w układzie komunikacyjnym miasta są drogi wojewódzkie zapewniające komunikację z pobliskimi miastami. Są to drogi:

- **nr 715 Brzeziny - Ujazd** biegnąca ulicą Okrzei, o szerokości jezdni 9,0 m w początkowym (0+010 do 0+378 km) odcinku i 6,0 m na dalszym odcinku - do granicy miasta. W początkowym odcinku występują chodniki o szerokości 1,5 m, natomiast na dalszym odcinku pobocza o szer. 1,0 - 2,0 m, które są nieutwardzone. **Stan chodników oraz poboczy na całej długości oceniany jest jako niezadowolający.** Szerokość pasa drogowego nie spełnia wymagań zawartych w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02.03.1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Budowa obwodnicy pozwoli wyłączyć z tej drogi odcinek w centrum miasta uniemożliwiający poszerzenie pasa drogowego z powodu istniejącej zabudowy. Na pozostałym odcinku będzie możliwe poszerzenie pasa drogowego poprzez wykupienie odpowiednich terenów przyległych do obecnego pasa



drogowego oraz dostosowanie pozostałych parametrów do wartości wyznaczonych w w/w rozporządzeniu.

Na drodze tej występuje jeden przepust, (0+700 km) o długości 12,2 m, przekroju 0,6x1,0 oraz nośności 30 T. Stan techniczny tego przepustu oceniany jest jako średni.

**Ogólny stan drogi, w tym stan odwodnień, oceniany jest jako niezadowolający** - pobocza wykazują zawyżenia lub zaniżenia (5-15 cm), wody opadowe gromadzą się na krawędzi nawierzchni lub w zaniżonym poboczu; nawierzchnia wykazuje spękania, odcinkami niejednorodność oraz lokalne ubytki i wykruszenia.

Wykonane w 1995 r. pomiary wykazały średnie dobowe natężenie ruchu 3 731 pojazdów umownych.

- **nr 708 Stryków - Brzeziny** biegnąca ulicą Waryńskiego, o szerokości jezdni 10 m na odcinku 16+587 do 16+720 km (od strony ul. Kościuszki), po czym zwęża się do 8,5 m na odcinku 16+177 do 16+587 km, a następnie do granic miasta ma szerokość 5,0 m. Na pierwszych dwóch odcinkach pobocza stanowią chodniki o szer. 1,0 m będące w stanie ocenianym jako niezadowolający. Na drodze tej występują trzy przepusty (na kilometrach 14+990, 15+653 i 16+662) o długościach odpowiednio 16, 12 i 13 m i średnicach odpowiednio 100, 125 i 3x150. Wszystkie przepusty mają nośność 30 T i są w dobrym stanie technicznym - jedynie stan techniczny pierwszego oceniany jest jako średni. **Ogólny stan drogi oceniany jest jako niezadowolający**, szczególnie końcowy odcinek: od 16+177 do 16+720 km (wg opisu podanego przy drodze nr 715). Odcinek od granic miasta w kierunku centrum (od 14+237 do 16+177 km) miejscami oceniany jest jako zadowolający - spadek poboczy umożliwia spływ wód opadowych do rowów, pobocza są nieznacznie obniżone (do 5 cm); nawierzchnia wykazuje nieliczne spękania, jest odcinkami niejednorodna - ale ciągła, nie posiada ubytków i deformacji w przekroju poprzecznym.

Droga ta nie spełnia wymagań zawartych w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02.03.1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Z tego względu konieczne jest przeprowadzenie prac remontowo-modernizacyjnych w celu dostosowania jej stanu i parametrów do wartości wskazanych w w/w rozporządzeniu.

Ustalone w 1995 r., na podstawie aproksymacji, średnie dobowe natężenie ruchu na tej drodze wynosi 1384 pojazdów umownych.

- **nr 704 Brzeziny - Jamno** biegnąca od granicy miasta odcinkiem ul. Wojska Polskiego (do skrzyżowania z ul. Modrzewskiego) i ulicą Modrzewskiego do drogi krajowej nr 72 (ul. Sienkiewicza). Szerokość jezdni wynosi od 5 m przy granicy miasta (29+500 do 30+446 km), przez 6 m (30+446 do 30+509 km) do 10 m końcowym odcinku (30+509 do 31+273 km). Na pierwszym z w/w odcinków występują będące w zadowalającym stanie pobocza o szer. 1,0 - 1,5 m, natomiast na pozostałych odcinkach chodniki o szer. 0,5 - 2,5 m, których stan jest niezadowalający.

Odwodnienie na pierwszym odcinku stanowią zarośnięte rowy trapezowe. Na pozostałych odcinkach odwodnienie jest powierzchniowe - w niezadowalającym stanie.

Droga ta nie spełnia wymagań zawartych w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02.03.1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Budowa obwodnicy w wersji przedłużonej do ul. Wojska Polskiego pozwoli wyłączyć z tej drogi odcinek w centrum miasta uniemożliwiający poszerzenie pasa drogowego z powodu istniejącej zabudowy. Na pozostałym odcinku poszerzenie pasa drogowego będzie możliwe poprzez wykupienie odpowiednich terenów przyległych do obecnego pasa drogowego.

Na drodze tej występuje jeden przepust, (3+15km) o długości 11,5, średnicy 80 cm oraz nośności 30 T. Stan techniczny tego przepustu oceniany jest jako średni.

**Ogólny stan drogi wojewódzkiej nr 704 na odcinku 30+446 do 31+273 km oceniany jest jako niezadowalający**, natomiast odcinek od granic miasta w kierunku centrum (od 29+500 do 30+446 km) oceniany jest jako zadowalający (spadek poboczy umożliwia spływ wód opadowych do rowów, pobocza są nieznacznie obniżone - do 5 cm; nawierzchnia wykazuje nieliczne spękania, jest odcinkami niejednorodna - ale ciągła, nie posiada ubytków i deformacji w przekroju poprzecznym).

Według informacji uzyskanych w Zarządzie Dróg Wojewódzkich w Łodzi opisane powyżej drogi wojewódzkie nie zostały jeszcze sklasyfikowane według klasyfikacji wprowadzonej rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02.03.1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Według wcześniej obowiązującej klasyfikacji drogi te zaliczone zostały do klasy IV.

Ustalone w 1995 r. na podstawie aproksymacji średnie dobowe natężenie ruchu na tej drodze wynosi około 1240 pojazdów umownych

Drogami niższej kategorii od dotychczas omawianych są drogi powiatowe. Na terenie miasta Brzeziny są dwie takie drogi:

**nr 38 368 Brzeziny - Sierźnia**, w granicach miasta biegnie ulicą Strykowską, od ulicy Słowackiego do granic miasta na długości 2 100 m; szerokość jezdni wynosi 5,0 m, natomiast szerokość korony - 7,0 m. Brak danych na temat zaewidencjonowanych obiektów inżynierskich na tej drodze. Stan techniczny drogi oceniany jest jako średni. Droga ta wymaga wykonania prac dostosowujących jej parametry do wymagań zawartych w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02.03.1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Według badań natężenia ruchu przeprowadzonych w 1999 r. średniodobowy ruch na tej drodze wynosił 1 662 pojazdy.

**droga nr 38 368 Brzeziny - Andrespol**, biegnie ulicami Małczewską i Rejtana do skrzyżowania z ul. Piłsudskiego i w granicach miasta ma długość 2 430 m. Szerokość jezdni wynosi 5,5 m, natomiast szerokość korony - 8,0 m. Brak danych na temat zaewidencjonowanych obiektów inżynierskich na tej drodze. Stan techniczny drogi oceniany jest jako średni. Droga ta wymaga wykonania prac dostosowujących jej parametry do wymagań zawartych w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02.03.1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Według badań natężenia ruchu przeprowadzonych w 1999 r. średniodobowy ruch na tej drodze wynosił 4675 pojazdów. Liczba ta budzi wątpliwości co do jej zgodności z rzeczywistością, co spowodowane zostało być może wprowadzonymi na pewnych odcinkach tej drogi ograniczeniami dotyczącymi masy całkowitej poruszających się po niej pojazdów.

Według informacji uzyskanych w Zarządzie Dróg Powiatowych w Łodzi opisane powyżej drogi powiatowe nie zostały jeszcze sklasyfikowane według klasyfikacji wprowadzonej Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02.03.1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

Ruch kołowy w granicach miasta umożliwia sieć dróg i ulic zaliczonych do kategorii dróg gminnych pozostających pod zarządem Urzędu Miasta.

W zarządzie tym są następujące ulice o nawierzchni utwardzonej:

1. 1-Maja
2. Andersa Władysława generała

3. Anny św. (od skrzyżowania z ul. Reformacką)
4. Armii Czerwonej
5. Berlinga Zygmunta
6. Bohaterów Warszawy
7. Burskiego Adama
8. Chopina Fryderyka
9. Chryzantem
10. Czartoryjskiego Adama Kazimierza
11. Daliowa
12. Dąbrowskiego Jarosława
13. Fredry Aleksandra
14. Głowackiego Bartosza
15. Irysowa
16. Jedności Narodowej - plac (bez strony zachodniej)
17. Joselewicza Berka
18. Kilińskiego Jana
19. Kołłątaja Hugona
20. Konstytucji 3-Maja
21. Konwaliowa
22. Kopernika Mikołaja
23. Kordeckiego Augustyna
24. Krakówek
25. Krasickiego Janka
26. Kulczyńskiego Stanisława
27. Lasockich
28. Małachowskiego Stanisława
29. Matuszewskiego Wincentego
30. Mickiewicza Adama
31. Moniuszki Stanisława
32. Niemcewicza Juliana Ursyna
33. Piłsudskiego Józefa marszałka
34. Południowa
35. Przedwiośnie
36. Przemysłowa
37. Raławicka
38. Różana
39. Sasanek
40. Składowa
41. Skłodowskiej Curie Marii
42. Słowackiego Juliusza
43. Spacerowa
44. Sportowa
45. Staszica Stanisława
46. Strykowski Macieja
47. Traugutta Romualda
48. Tulipanowa
49. Wodociągowa
50. Zawilcowa
51. Zdrowie
52. Żeromskiego Stefana

Natomiast do ulic o nawierzchni nieutwardzonej, lub częściowo utwardzonej a także planowanych do wybudowania należą ulice:

1. Cegielniana
2. Dekerta Jana
3. Dmowskiego Romana - do wybudowania (w planach)
4. Hallera Józefa generała - do wybudowania (w planach)
5. Jasińskiego Jakuba
6. Konopnickiej Marii
7. Korczaka Janusza
8. Kosmonautów - częściowo nieutwardzona
9. Leśna
10. Ludowa
11. Łąkowa
12. Madalińskiego Antoniego
13. Małachowskiego Stanisława
14. Mrocka
15. Nadrzeczna
16. Nowa
17. Orzeszkowej Elizy
18. Paderewskiego Ignacego - do wybudowania (w planach)
19. Partyzantów
20. Polna - częściowo nieutwardzona
21. Potockiego Ignacego
22. Północna
23. Prusa Bolesława
24. Przechodnia
25. Reymonta Władysława
26. Sejmu Wielkiego
27. Słoneczna
28. Uniwersału Połanieckiego
29. Wojska Polskiego - częściowo nieutwardzona

Drogami nieutwardzonymi są też nie ujęte w wykazie ulic miejskich, a nazywane potocznie ulicami ulice:

1. Paprocka
2. Słodowa

Ogólny stan nawierzchni dróg i ulic miejskich jest średni i wymaga bieżących napraw. Miejscami stan ten jest zły i wymaga gruntownej odnowy lub modernizacji.

Narastającym problemem obsługi komunikacji kołowej w mieście jest niedostateczna ilość miejsc parkingowych. Większe parkingi w mieście znajdują się w rejonie ulic; Kościuszki (łącznie około 100 miejsc postojowych), Słowackiego (przy GS) liczący około 20 stanowisk, przy ulicy Okrzei- Reformatów – około 45 stanowisk. Tymczasowe miejsca parkingowe znajdują

się również przy bankach, WUS, ZUS i Urzędzie Miasta, targowisku, szpitalu, większych sklepach oraz zakładach pracy – łącznie około 100 miejsc parkingowych. Tymczasowe miejsca parkingowe znajdują się wzdłuż lokalnych i wewnętrznych ulic, co niestety nie zaspokaja potrzeb, zwłaszcza w centrum staromiejskim, gdzie potrzeby parkingowe (wskaźnikowo wynoszące 30 miejsc parkingowych/1000 m<sup>2</sup> powierzchni usług) są zaspokojone jedynie w 50 %.

### 3.3.2. Transport pasażerski i ruch pieszy.

#### **Ruch pasażerski w ruchu kołowym.**

W mieście jeżdżą cztery taksówki zarejestrowane w Zrzeszeniu Transportu Prywatnego w Oddziale w Skierniewicach. Komunikację międzymiastową, obsługuje Przedsiębiorstwo Państwowej Komunikacji Samochodowej Oddz. w Skierniewicach. Placówka Terenowa w Brzezinach obsługuje ruch lokalny (do najbliższej położonych miejscowości, w tym do Łodzi). Liczba pasażerów przewożonych w ciągu miesiąca przez tego przewoźnika waha się od ok. 34 tysięcy do ok. 39 tysięcy. Natomiast kursy tranzytowe biegnące przez Brzeziny obsługują oddziały PPKS w Grójcu, Tomaszowie Mazowieckim oraz Łodzi. Łącznie obsługują one dwukierunkowo na trasach Łódź - Brzeziny, Brzeziny - Koluszki, Rawa Mazowiecka – Brzeziny 222 kursy przewożąc około 10 tys. pasażerów z Brzeziny. Na terenie miasta przystanki autobusowe komunikacji międzymiastowej (oprócz dworca PKS) zlokalizowane są na ulicach: Sienkiewicza, Małczewskiej, Kościuszki, Zachodniej, Waryńskiego, Wojska Polskiego i Okrzei. W mieście nie istnieje komunikacja miejska. Zastępują ją liczne przystanki PKS, znaczna ilość połączeń PKS, prywatnych busów oraz nieliczne taksówki.

**Ruch pieszy** na obszarze miasta odbywa się na chodnikach, a tam gdzie ich brak - poboczami. Miejscami intensywniejszego ruchu pieszego jest plac targowy oraz trakt spacerowy w ul. Konstytucji 3-Maja i obszar parku miejskiego.

Łączna długość ulic lokalnych miejskich w Brzezinach wynosi – ogółem 52 km (w tym skomunalizowane w 1999 r. 15 ha - drogi lokalne). Na 100 km<sup>2</sup> powierzchni przypada 178 km ulic lokalnych. Jest to wskaźnik niższy niż średnie wskaźniki dla miast województwa łódzkiego i sąsiednich miast, a związane jest ze znacznym udziałem terenów rolnych w ogólnej powierzchni miasta.

Zagadnienia stanu istniejącego komunikacji kołowej i transportu ilustruje mapka nr 8.

#### **Wnioski**

Dla przyszłego rozwoju miasta i subregionu kapitalne znaczenie będzie miało zrealizowanie w regionie łódzkim sieci autostrad, a w szczególności autostrady A1 (północ- południe) i A2

(wschód – zachód). Nastąpi obniżenie rangi drogi krajowej nr 72 – do poziomu obsługi powiązań regionalnych i dojazdu do węzła „Brzeziny” na autostradzie A1 w rejonie Nowosolnej w powiązaniu z projektowanym południowym obejściem Nowosolnej. Wzrośnie ranga drogi wojewódzkiej nr 704 Brzeziny - Kołacin – dojazd do planowanego węzła „Dmosin” na autostradzie A2 i stacji paliw w Koluszkach. Stąd wynika konieczność zwiększenia klasy tej drogi do klasy G i powiększenia zakresu inwestycji obwodnicy Brzezin również do powiązania z tą drogą. Straci na znaczeniu droga wojewódzka nr 708, ze względu na znacznie utrudniony dojazd z Brzezin do węzła "Stryków" na autostradzie A2 i A1 (Węzeł „Stryków Północ”). Pozostałe odcinki dróg wojewódzkich zachowają klasę zbiorczą – Z, z wyjątkiem połączenia z Koluszkami drogą nr 715 - postulowana klasa techniczna - G. Odcinki dróg powiatowych uzyskują klasę lokalną L lub Z, zaś ulice miejskie- klasę dojazdową D lub lokalną L.

W przekroju ulicznym droga klasy GP i G winna mieć szerokość w liniach rozgraniczających – minimum, odpowiednio 30,0 m i 25,0 m (przy jednej jezdni i dwóch pasach ruchu) i szerokość pasa ruchu – 3,5 m (warunkowo, przy przebudowie istniejącej drogi – 3,25 m). Droga klasy Z winna mieć w przekroju ulicznym szerokość w liniach rozgraniczających – 20,0 (przy jednej jezdni i dwóch pasach ruchu) i szerokość pasa ruchu – 3,0 m. Droga klasy L winna mieć w przekroju ulicznym szerokość minimalną 12,0 m, (zaś w przekroju drogowym – 15,0 m). Droga klasy D – 10,0 m; przy minimalnej szerokości pasa ruchu – 3,0 m dla klasy L i 2,5 m – dla drogi klasy –D.

### **3.4. Infrastruktura techniczna i obsługa komunalna.**

#### **3.4.1. Elektroenergetyka.**

Na terenie miasta Brzeziny zlokalizowana jest przesyłowa linia energetyczna wysokiego napięcia relacji Rogowiec – Płock (400 kV). Funkcjonowanie i oddziaływanie linii wymaga zachowania strefy ochronnej wolnej od zabudowy oraz strefy ograniczonego zagospodarowania, pozostającego pod nadzorem Zakładu Energetycznego Łódź – Teren - po 33 m od skrajnego przewodu na przęsłach słupów trakcyjnych.

Miasto Brzeziny zasilane jest z głównego źródła energii elektrycznej - GPZ Koluszki. Zasilanie odbywa się siecią linii 15 kV, w tym zasilającą linią dwutorową. Przeważają linie napowietrzne 15 kV, jedynie w centrum linie te są częściowo skablowane. Rozprowadzenie siecią niskiego napięcia obejmuje tereny zainwestowane w mieście, za pośrednictwem stacji trafo. Głównie są to stacje słupowe, ale w centrum miasta oraz w terenach przemysłowych występują stacje trafo wbudowane.

Rozwój miasta będzie powodował wzrost zapotrzebowania na moc i energię elektryczną.

Obecnie zapotrzebowanie na moc osiąga około 7,5 GWh w ciągu roku. Zużycie energii elektrycznej w gospodarstwach domowych wynosiło 4 284 odbiorców w 1997 r., przy średnim zużyciu rocznym - 701,3 kWh/mieszkańca i 2 122,1 kWh/odbiorcę. Są to wskaźniki przewyższające wartości średnie dla miast dawnego województwa skierniewickiego. Przewiduje się, iż wzrost zapotrzebowania na moc nastąpi szczególnie w sektorze mieszkalnictwa i gospodarki (w tym usług) będzie miał charakter umiarkowany (średnio 0,8 - 1,2 % rocznie), co związane jest przede wszystkim z coraz powszechniejszym eliminowaniem odbiorników energochłonnych. Układ zasilania ocenia się jako stabilny i zapewniający ciągłość dostawy energii dla miasta. Należy się jednak liczyć z potrzebą modernizacji polegającej na przebudowie niektórych fragmentów sieci dystrybucyjnej, zwłaszcza linii napowietrznych na linie kablowe ewentualnie napowietrzne preizolowane.

#### 3.4.2. Telekomunikacja.

Aktualne usługi telekomunikacyjne dla miasta realizowane są w oparciu o linię światłowodową relacji Aleksandrów Łódzki – Warszawa oraz kable telekomunikacyjne relacji Łódź – Rawa Mazowiecka – Warszawa i Brzeziny - Skierniewice.

Liczba abonentów telefonii przewodowej w kolejnych latach badanego okresu tj. od 1990 r. wzrastała i wynosiła w 1998 r.- 3295 , zaś w przeliczeniu na 1000 ludności – 255,0 (w 1990 r. – odpowiednio – 2009, zaś w przeliczeniu na 1000 mieszkańców- 161).

Uwarunkowaniami dla dalszego rozwoju telekomunikacji są w szczególności:

- rozbudowa centrali telefonicznej przewodowej przynajmniej w takim wymiarze, aby mógł być osiągnięty wskaźnik 500 abonentów na 1000 mieszkańców,
- budowa nowych przewodowych połączeń telekomunikacyjnych w technice światłowodowej,
- modernizacja istniejących przewodowych połączeń telekomunikacyjnych z wykorzystaniem techniki światłowodowej.

Wymienione przedsięwzięcia realizowane są przez Telekomunikację Polską S.A.

W coraz pełniejszym zabezpieczeniu potrzeb na usługi telekomunikacyjne ważną rolę może też odgrywać zachodzący w kraju wzrost aktywności innych operatorów tych usług, wynikający z warunków sprzyjających rozwojowi konkurencji na rynku infrastruktury telekomunikacyjnej. W obrębie miasta zlokalizowane są obiekty telefonii komórkowej na kominie centralnej kotłowni oraz w postaci masztu wraz urządzeniami podstacji na terenie zakładów "Damina".



### 3.4.3. Zaopatrzenie w wodę.

System zaopatrzenia w wodę oparty jest o stację uzdatniania wody z ujęciami, (studniami) zlokalizowanymi przy ulicach Sportowej, Wodociągowej i Żeromskiego.

Ogólne zapotrzebowanie na wodę wynosi obecnie:

$$Q_{\text{śrd}} = 12\,924 \text{ m}_k * 0,15 \text{ m}^3/\text{m}_k/\text{d} = 1\,938,6 \text{ m}^3/\text{d}$$

$$Q_{\text{maxd}} = 1938,6 \text{ m}^3/\text{d} * 1,4 = 2\,714,04 \text{ m}^3/\text{d}$$

$$Q_{\text{śrh}} = 2\,714,04 \text{ m}^3/\text{d} : 24\text{h}/\text{d} = 113,085 \text{ m}^3/\text{h}$$

$$Q_{\text{maxh}} = 113,085 \text{ m}^3/\text{h} * 2,4 = 271,4 \text{ m}^3/\text{h}$$

Doprowadzenie wody do odbiorców zapewni rozwinięta sieć pierścieniowa z niewielkimi odcinkami promienistymi oraz hydroformie w rejonie ulicy Małczewskiej i Kulczyńskiego.

Podstawą rozpoznania kierunków rozwoju systemu zaopatrzenia w wodę jest „Program ogólny rozbudowy wodociągów miasta Brzeziny” opracowany przez Spółkę Wodno-Ściekową „Mrożyca” w 1991 r. ze zmianami w 1994 r. Według danych zawartych w publikacji "Stan środowiska w województwie łódzkim w 1998 r." pobór wody dla celów komunalnych w Brzezinach wynosił średnio na dobę 1935 m<sup>3</sup>, natomiast dla potrzeb przemysłu - 102 m<sup>3</sup> na dobę, co daje łącznie dobowo 2037 m<sup>3</sup>. Rozwój urbanizacji i podwyższenie standardu życia mieszkańców uwarunkowane są postępującą rozbudową sieci wodno-kanalizacyjnej. W 1998 r. w mieście istniało 43,9 km sieci wodociągowej, zaś z wodociągu korzystało 77 % ludności miasta. Było to mniej w przeliczeniu na procent ludności korzystającej z sieci wodociągowej niż średnie wskaźniki dla województwa łódzkiego, a z miast sąsiednich - na poziomie miasta Głowna, ale już znacznie mniej niż w Strykowie czy Koluszkach.

### 3.4.4. Odprowadzenie ścieków.

Na obszarze miasta obowiązuje rozdzielczy system kanalizacji. Siecią kanałów sanitarnych odprowadzane są ścieki bytowo - gospodarcze i technologiczne (przemysłowe) do istniejącej oczyszczalni ścieków. Na terenie miasta istnieje mechaniczno – biologiczna oczyszczalnia ścieków przy ulicy Waryńskiego. Ilość ścieków sanitarnych dla miasta wynosiła w 1996 r.:

$$Q_{\text{śrd}} = 1\,938,6 \text{ m}^3/\text{d} * 0,9 = 1\,744,74 \text{ m}^3/\text{d}$$

$$Q_{\text{maxd}} = 2\,714,0 \text{ m}^3 * 0,9 = 2\,442,6 \text{ m}^3/\text{d}$$

Oczyszczalnia przyjmuje średnio na dobę 3441 m<sup>3</sup> ścieków (wg pomiarów WIOŚ w Skierniewicach w 1998 r.). Obecnie ilość ścieków ze względu na sukcesywną rozbudowę sieci i przyłączanie się nowych budynków ilość odprowadzanych ścieków na oczyszczalnię wzrasta o około 10-15 % rocznie.

W 1998 r. w mieście istniało 13,8 km sieci kanalizacyjnej, zaś z kanalizacji korzystało 64,6 % ogółu ludności miasta. Było to mniej w przeliczeniu na procent ludności korzystającej z sieci kanalizacyjnej niż średnie wskaźniki dla województwa łódzkiego, jednak lepiej niż w miastach sąsiednich. W latach 1999-2000 wykonano znaczne prace inwestycyjne przy budowie kanalizacji w starej części miasta (ulica Waryńskiego, Kościuszki, Piłsudskiego, Rejtana, Moniuszki, Fredry i część ulicy Małczewskiej) – długość kanalizacji zrealizowanej w ramach tego zadania inwestycyjnego – 1,85 km. Ta część miasta nie posiadała kanalizacji lub fragmentarycznie była to kanalizacja ogólnospławna, nie spełniająca obecnych norm i przepisów sanitarnych.

Istniejąca oczyszczalnia winna być sukcesywnie rozbudowywana w celu zabezpieczenia prawidłowego funkcjonowania gospodarki ściekowej miasta oraz terenów przyległych, a położonych na północ od miasta, w terenach chronionych parku krajobrazowego.

Siecią kanałów deszczowych odprowadzane są wody opadowe. Odprowadzanie i oczyszczanie wód deszczowych planowane jest poprzez system separatorów, z odprowadzeniem do rzeki Mroźcy, utrzymanej jako zbieracz wód z kolektorów i rowów deszczowych. W realizacji jest separator wód deszczowych w parku miejskim, sukcesywnie rozbudowywana jest kanalizacja deszczowa w osiedlach mieszkaniowych (ostatnio osiedle Kilińskiego). Są to inwestycje niezbędne z punktu widzenia sanityzacji miasta, choć ścieki deszczowe z terenu miasta Brzeziny mimo, że odprowadzane są do rzeki prowadzą mały ładunek zanieczyszczenia - 71 kg ChZT-Cr/d, ze względu na duży udział wód infiltracyjnych w rzece.

#### 3.4.5. Unieszkodliwianie odpadów.

W mieście istnieje wysypisko śmieci przy ulicy Łódzkiej. Ilość odprowadzanych odpadów z miasta Brzeziny stanowi 4800 ton/rok. Ilość odpadów deponowanych na wysypisku wynosiła w 1998 r. – 16660 m<sup>3</sup>/rok. Istnieje pilna konieczność rozwiązania gospodarki odpadami o technologie unieszkodliwiania. Obecnie trwają prace przygotowawcze mające na celu rekultywację i modernizację istniejącego wysypiska. Przyszłościowo wskazane jest wprowadzenie utylizacji odpadów stałych, poprzez ich segregację u źródła powstania, recykling i pozyskiwanie surowców wtórnych oraz wydajniejsze technologie utylizacji jak kompostowanie. Zakład utylizacji winien zawierać mogielniki do utylizacji odpadów niebezpiecznych.

#### 3.4.6. Zaopatrzenie w gaz.

Brak jest w chwili obecnej zasilania w gaz przewodowy. Przewidywane jest zasilanie gazociągiem DN 200 ( $P_n$  - 6,3 MPa,  $P_r$  - 5,5 MPa) z kierunku Koluszek. Alternatywnie rozpatrywany jest również kierunek zasilania z Łodzi, co jednak będzie pozostawało w kolizji z planowaną autostradą A1. Od gazociągu obowiązuje pas ograniczonego zainwestowania o szerokości zależnej od rodzaju obiektu terenowego, średnio o szerokości 51 m. W chwili obecnej mieszkańcy dla potrzeb domowych korzystają z gazu bezprzewodowego.

#### 3.4.7. Zaopatrzenie w ciepło.

Budynki mieszkalne wielorodzinne i użyteczności publicznej na terenie miasta Brzeziny, w kwartale ulic: Głowackiego, Przedwiośnie Sienkiewicza i Modrzewskiego oraz budynki usytuowane przy ulicach przyległych do tego rejonu zaopatrywane są w ciepło przy pomocy ciepłociągów zasilanych z Kotłowni Centralnej miasta Brzeziny - zlokalizowanej przy ul. Modrzewskiego 12, wyposażonej w 3 kotły WR-5 oraz 1 kocioł WR-2,5 o łącznej mocy cieplnej 20,3 MW. Zapotrzebowanie mocy cieplnej budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej zasilanych w ciepło z Kotłowni Centralnej w Brzezinach wynosi ogółem 14633,24 [kW]. Z czego zapotrzebowanie na moc cieplną dla budynków mieszkalnych wynosi 9847,99 [kW] a dla budynków użyteczności publicznej 4785,25 [kW]. Pozostałe budynki mieszkalne i użyteczności publicznej ogrzewane są z lokalnych źródeł ciepła, a także za pomocą pieców. W realizacji jest rozbudowa sieci ciepłowniczych w ulicy Głowackiego Modrzewskiego, z docelowym doprowadzeniem do starego miasta, jak również wymiana istniejących sieci w ulicy Bohaterów Warszawy.

Istniejąca w Centralnej Kotłowni nadwyżka mocy cieplnej i możliwość jej rozbudowy pozwala na racjonalizację zaopatrzenia w ciepło, w drodze przyłączenia do miejskiej sieci cieplnej budynków dotychczas korzystających z kotłowni lokalnych lub z ogrzewania piecowego.

Istnienie Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Sp. z o. o. w Brzezinach zapewnia warunki organizacyjne modernizacji i rozbudowy miejskiego systemu ciepłowniczego.

Z uwagi na konieczność ochrony powietrza atmosferycznego, wynikającą ze znacznych walołów położenia miasta należy ograniczyć korzystanie z palenisk na paliwa stałe do celów grzewczych i bytowych zastępując je urządzeniami do spalania paliw ekologicznych, takich jak ogrzewanie olejowe, a w przyszłości gazowe.

Nie można wykluczyć zaopatrzenia miasta w ciepło z wykorzystaniem wielu nośników energii, w szczególności indywidualnych źródeł ciepła dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzin-

nej oraz zakładów usługowo-produkcyjnych.

Stan i kierunki rozwoju infrastruktury technicznej ilustrują mapki nr 9,10, i 11.

#### **4. Uwarunkowania i powiązania zewnętrzne. Miejsce miasta w studiach i strategiach regionalnych oraz koncepcji zagospodarowania przestrzennego kraju.**

Podstawą do określenia obecnych i przyszłych zewnętrznych uwarunkowań rozwoju miasta Brzeziny są wobec braku na dzień dzisiejszy planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego w jego obecnych granicach: Studium Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Skierniewickiego i Łódzkiego (w ich dawnych granicach), Strategia Rozwoju Województwa Łódzkiego oraz Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju.

Spośród uwarunkowań zewnętrznych rozwoju miasta najistotniejsze dla rozwoju jego struktury funkcjonalno-przestrzennej są:

- Położenie miasta Brzeziny, zgodnie z koncepcją przestrzennego zagospodarowania kraju, w strefie wielofunkcyjnego, ekologicznie uwarunkowanego rozwoju z narastającą koncentracją, głównie w istniejących ośrodkach miejskich, potencjału cywilizacyjnego i ekonomicznego konkurencyjnego w skali europejskiej i światowej. Brzeziny znalazły się w obszarze przyspieszonego rozwoju na linii Łódź - Warszawa, stymulowanego przez procesy integracji z Unią Europejską. Istotne jest w tym kontekście perspektywiczne łączenie się Aglomeracji Łodzi i Warszawy w potencjalny dwubiegunowy obszar metropolitalny, jeden z ważniejszych w Europie.
- Związki funkcjonalne z Aglomeracją Łodzi oraz najbliższymi miastami stanowiącymi otoczenie Łodzi i wchodzące wraz z Brzezunami i powiatem Łódź-Wschód w wydelimitowany obszar metropolitalny Łodzi. Miasta sąsiednie o zbliżonej wielkości to: Koluszki, które dodatkowo stanowią ważny krajowy węzeł kolejowy, Głowno i Stryków. Powiązania funkcjonalne występują również z gminami i miejscowościami stanowiącymi przedmieścia Łodzi, jak: Nowosolna i Andrespol.

Strategia Rozwoju Województwa Łódzkiego stawia sobie za zadanie wspieranie rozwoju wewnątrz regionalnych powiązań funkcjonalnych typu „równoległego”, zwłaszcza między miastami, a terenami wiejskimi, popieranie tworzenia i rozwoju związków terytorialnych o charakterze celowym, sprzyjających integracji przestrzennej i stymulowaniu przemian w sieci osadniczej województwa prowadzących do wzrostu roli miast w strukturze funkcjonalno-przestrzennej regionu.

Z punktu widzenia regionalnego ważne w tym kontekście jest położenie Brzezin w strefie aktywnej, sterowanej przez państwo i procesy rynkowe, restrukturyzacji Aglomeracji Łódzkiej. **Strategia Rozwoju Województwa Łódzkiego stawia jako jedno z ważniejszych zadań na przyszłość wzmocnienie powiązań Łodzi z ośrodkami subregionalnymi na zasadach partnerskich.**

Dotychczasowe podziały administracyjne po 1975 r. nie sprzyjały rozwojowi Brzezin jako ośrodka subregionalnego, choć więzi funkcjonalne i kulturowe Brzezin z gminami tworzącymi dawny powiat brzeziński są bardzo silne. Przez poprzednie podziały administracyjne zaburzone zostały relacje z Koluszkami. Obecny podział wojewódzki oraz spodziewane korekty w zakresie podziału powiatowego państwa służyć będą odbudowie roli Brzezin jako lokalnego ośrodka obsługi w obszarze metropolitalnym Łodzi i w zakresie podmiejskiego pasma urbanizacji Aglomeracji Łódzkiej.

Procesy integracji europejskiej w gospodarce przestrzennej mają na celu tworzenie zintegrowanego ładu procesów rozwoju. Cel ten może być realizowany w przypadku Brzezin poprzez dostępność krajowego i międzynarodowego systemu transportu i łączności, powiązań z rynkiem pracy i ośrodkami innowacji w aglomeracjach miejskich, w szczególności w Łodzi, efektywny zbyty płodów rolnych nieprzetworzonych i przetworzonych na rynku oraz udział w europejskiej i światowej wymianie handlowej. Istotna w tym kontekście jest również racjonalizacja lokalizacji ponad lokalnej i lokalnej infrastruktury technicznej, podnoszącej warunki życia mieszkańców i sprzyjającej efektywności działalności gospodarczej. Nawiązuje to do celów strategii rozwoju województwa w postaci tworzenia nowoczesnej bazy gospodarczej, zwłaszcza w zakresie tworzenia korzystnych warunków dla rozwoju lokalnej przedsiębiorczości (małej i średniej), restrukturyzacji przemysłu lekkiego i wzmocnienia związków kooperacyjnych, wspierania rozwoju i dostępności instytucji doradztwa, pośrednictwa technologicznego i obsługi finansowej, promocja eksportu oraz podniesienie jakości życia mieszkańców.

- Perspektywiczne bodźce rozwojowe związane z aktywizacją terenu miasta i jego otoczenia wynikające z realizacji Programu Budowy Autostrad na obszarze województwa łódzkiego. Dla miasta powiązane z autostradą A1 planowane jest poprzez węzeł „Brzeziny”, w rejonie Nowosolnej, zaś z autostradą A2 poprzez węzeł „Dmosin” na drodze Brzeziny – Łowicz. Istotne jest również, iż powiązanie z autostradami będzie służyło również otoczeniu Brzezin, w tym miastu i gminie Koluszki. Daje to również perspektywę rozwoju różnych rodzajów transportu oraz logistyki w powiązaniu z węzłem komunikacji kolejowej w Koluszkach

i lotniskiem w Lublinku. Możliwości te korespondują z jednym z głównych celów strategii rozwoju województwa, tj. zwiększenia dostępności regionu poprzez rozwój infrastruktury transportowej i informatycznej, budową obejścia Brzezin na trasie drogi krajowej nr 72, modernizacją dróg wojewódzkich w oparciu o Wojewódzki Program Rozwoju Dróg do 2015 roku, modernizacją dróg powiatowych oraz gminnych.

- Położenie miasta w sąsiedztwie obszarów turystyki weekendowej o znaczeniu regionalnym, związanych z Parkiem Krajobrazowym Wzniesień Łódzkich, doliną Mrogi i Mroźcy pozwala na perspektywiczne postrzeganie miasta jako ośrodka obsługi i rozrządu ruchu turystycznego, zapewniającego obsługę dla ruchu masowego, a przez to ochronę najcenniejszych przyrodniczo terenów chronionych przed nadmierną penetracją turystyczną.
- Atrakcyjne krajobrazowo położenie miasta, tradycje historyczne, znaczny zakres usług podstawowych i ponad podstawowych, bliskość Łodzi sprzyjać mogą rozwojowi w mieście mieszkalnictwa, w tym zabudowy rezydencjalnej oraz funkcji unikatowych w ramach struktury Aglomeracji Łodzi, jak: szkolnictwo specjalistyczne i wyższe, sport, opieka społeczna i zdrowotna, rehabilitacja. Sprzyjać temu będzie tworzenie wspólnoty regionalnej mieszkańców, rozwijanie różnorodnych form regionalnego życia kulturalnego i rozwoju fundacji na rzecz kultury regionalnej i rozwoju lokalnego, lokalnej prasy i mediów w ramach realizacji jednego z celów strategii rozwoju województwa, jakim jest inicjowanie i wspomaganie różnych form i przejawów kultury regionalnej oraz ruchów regionalistycznych, promowanie turystyki regionalnej w tym realizacji celu strategii województwa w postaci wspomagania różnych form edukacji regionalnej.
- Ogromne potencjalne znaczenie dla rozwoju miasta nabiera fakt występowania w sąsiedztwie (na wschód od miasta) wód geotermalnych możliwych do pozyskania dla celów balneologii i odnowy biologicznej.
- Powiązanie z infrastruktury społecznej i technicznej miasta z terenami sąsiednimi, zwłaszcza gminą Brzeziny, otaczającą miasto, stwarza możliwości współdziałania i partycypacji w budowie wspólnych przedsięwzięć w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, energetyki i zapatrzenia w gaz, komunikacji kołowej i transportu zbiorowego oraz rozwoju infrastruktury społecznej, zwłaszcza w zakresie szkolnictwa ponad podstawowego, ochrony zdrowia i opieki społecznej.

O możliwości wykorzystania zewnętrznych powiązań decydują oprócz czynników wewnętrznych również zewnętrzne ograniczenie rozwojowe, w szczególności:

- Zagrożenia stanu środowiska przyrodniczego związane z napływem zanieczyszczeń gazowych i pyłowych z Aglomeracji Łodzi;
- Podatność zasobów wód podziemnych, wykorzystywanych na potrzeby zaopatrzenia komunalnego i gospodarczego w wodę miasta i okolic, jak również zasobów strategicznych w postaci Głównych Zbiorników Wód Podziemnych, na przenikanie zanieczyszczeń z powierzchni ziemi, zwłaszcza w części północno-wschodniej miasta, co stwarza ograniczenia w zabudowie oraz przede wszystkim wymusza konieczność kompleksowego rozwiązania gospodarki wodno-ściekowej na terenach urbanizujących się;
- Konieczność ochrony perspektywicznych złóż surowców mineralnych, a zwłaszcza złóż udokumentowanych (surowce ilaste i kruszywo naturalne oraz piaski), przed zainwestowaniem, konieczność rekultywacji istniejących obiektów powyroboiskowych;
- Konieczność zachowania drożności systemu powiązań ekologicznych w mieście, jako powiązań lokalnych wspierających krajowy system powiązań ekologicznych ECONET Polska, (funkcjonujący dla potrzeb wyodrębnienia obszarów predysponowanych do realizacji programu NATURA 2000 Polska, zgodnie z Dyrektywą Siedliskową Unii Europejskiej) decydujących o kondycji zieleni miejskiej oraz atrakcyjności terenów przyległych do centrum dla potrzeb turystyki i środowiska zamieszkania. System korytarza ekologicznego dolin rzecznych Mrogi i Mroźnicy oraz dolinek bocznych łączy obszar miasta z obszarem węzłowym w sieci powiązań ekologicznych, (o znacznej bioróżnorodności na tle silnie antropogenicznie zmienionego obszaru aglomeracji), jakim jest Parku Krajobrazowy Wzniesień Łódzkich. Zachowaniu walorów obszaru sprzyjać będą programy wojewódzkie i lokalne w zakresie tworzenia lokalnych systemów małej retencji wodnej oraz opracowanie planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich;
- Zakres ewentualnej ekspansji zabudowy znacznie ograniczają zasoby dobrych gleb i wysoka jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej w południowej części miasta, w powiązaniu z podobnymi obszarami w obrębie gminy Brzeziny. Restrukturyzacja funkcji rolniczej w mieście i jego okolicy regulowana będzie poprzez wspieranie rozwoju pozarolniczej działalności gospodarczej w ramach realizacji strategicznego celu rozwoju województwa, jakim jest stymulowanie wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich oraz położonych w małych ośrodkach miejskich.

## 5. Prognoza rozwoju miasta. Podstawowe problemy.

### 5.1. Prognoza makroekonomiczna. Prognoza powiązań i zależności zewnętrznych.

W objętym prognozą czasie (10-15 lat) rozwój gospodarczy miasta będzie odbywać się w warunkach stowarzyszenia z Unią Europejską (do 2000-2003r.) oraz w początkowym okresie członkostwa w Unii Europejskiej (2004-2006).

Tendencje światowego rozwoju gospodarczego lat 90 – tych, rzutujące na rozwój lokalny i gospodarkę przestrzenną w skali subregionalnej i lokalnej to postępująca globalizacja gospodarki przejawiająca się w swobodnym przepływie kapitału na szczeblu międzynarodowym i krajowym oraz regionalnym, jak również swobodny przepływ wartości niematerialnych, w szczególności swobodny przepływ informacji i swobodny do niej dostęp (rozwój technologii teleinformatycznych - INTERNET-u).

Dla ustalenia celów rozwoju lokalnego w aspekcie negocjowania wejścia do UE niebagatelne znaczenie nabiera związana z globalizacją konieczność:

- liberalizacji gospodarki na szczeblu regionalnym i lokalnym,
- umożliwienia mobilności kapitału i siły roboczej (dotyczy to zwłaszcza mobilności ludności i innowacyjności w zakresie zarządzania i wykształcenia),
- dostęp do technologii teleinformatycznych, jako instrumentów eliminujących odległości fizyczne na rzecz współdziałania w rzeczywistości wirtualnej.

Wymogi globalizacji skonfrontowane z głównymi celami polityki gospodarczej UE<sup>1</sup>, jakimi są:

- trwały i zrównoważony rozwój gospodarczy
- podniesienie standardu życia obywateli
- zapewnienie wewnętrznej spójności ekonomicznej i społecznej obszaru UE.

stawiają przed samorządami lokalnymi oraz władzami państwowymi jako odpowiedzialnymi, zgodnie z zasadą subsydiarności, za tworzenie i realizację strategii rozwoju gospodarczego i przestrzennego obszarów - nowe uwarunkowania i wyzwania, którym muszą sprostać w interesie przyszłości. Jednym z nowych zasobów przestrzeni miasta i powiatu jest umiejętność<sup>2</sup> i możliwości osiągania korzyści z globalizacji gospodarki, która stabilizuje rozwój w warunkach konkurowania o te korzyści ze strony innych obszarów.

W związku z globalizacją gospodarki istotnego znaczenie nabiera kształtowanie przestrzeni sprzyjające konkurencyjności rozumianej jako zdolność obszarów i działających w mieście

<sup>1</sup> Unia Europejska. Informator. Komitet Integracji Europejskiej. W- wa 1998 r.

<sup>2</sup> R. Chmielewski. Maria. Trojanek. "Czynniki określające konkurencyjność układów przestrzennych (regionów i miast). Biuletyn KPZK. Zeszyt nr 187.



podmiotów gospodarczych do sprostania nowym wyzwaniom jakie niesie integracja europejska i globalizacja gospodarki (adaptacja i antycypacja światowych trendów gospodarczych i tworzenie szans na zrównoważony rozwój). Konkurencyjność obszaru jest weryfikowana poprzez atrakcyjność dla zewnętrznego kapitału, mierzona ilością i jakością inwestycji). Czynnikiem przestrzennymi sprzyjającymi wzrostowi konkurencyjności, a następnie społecznej i gospodarczej spójności z Unią Europejską są:

- elastyczność struktur przestrzennych w zakresie wydajnej podatności na przemiany i dostosowanie się do sytuacji rynkowej, otwartości na wymianę towarową, zachowującą walory i zasoby środowiska, krajobrazu i kultury stabilizującej społeczeństwo oraz zapewniającej mu możliwość kształcenia i udziału w wymianie myśli,
- ochrona tożsamości lokalnej i dziedzictwa kulturowego terenu, jako ważnych składników tworzących środowisko życia zwłaszcza w małych miastach,
- kształtowanie struktur o znacznej odporności na szoki zewnętrzne i sytuacje klęsk żywiołowych,
- dostępność infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i społecznej (zwłaszcza w zakresie informacji i szkoleń) na poziomie standardów europejskich (odpowiadających europejskim normom i przepisom),
- wykorzystaniu efektów mnożnikowych rozwoju, jakie daje komplementarny układ miasto – tereny wiejskie tworzących razem całość przestrzenną o zróżnicowanych relacjach i uwarunkowaniach oraz integracja różnych środków transportu, przy tworzeniu struktur osadniczych ograniczających ruch samochodowy, redukujących intensywność użytkowanie terenów otwartych i tworzenie systemów oszczędzających energię.

Konkurencyjność w obecnej sytuacji globalnej gospodarki w odniesieniu do miast tzw. "starych przemysłów", do której to grupy zaliczają się Brzeziny zależy od skuteczności polityki różnicowania podstaw lokalnej gospodarki i preferowaniu wielofunkcyjnego rozwoju.

W UE<sup>3</sup> od początku lat 80 –tych dominuje model „postfordowski” lokalizacji inwestycji, przypisujący coraz większy udział w lokalizacji inwestycji czynnikom jakościowym (tzw. miękkim), związanym przede wszystkim z efektywną polityką zarządzania miastem i jego przestrzenią ponad czynnikami dającymi się zmierzyć (tzw. twardymi).

**Stałymi („twardymi”) czynnikami lokalizacji są: infrastruktura, dostępność komunikacyjna, ceny gruntów oraz potencjał społeczny. Wzrastać będzie rola takich czynników w rozwoju obszaru jak jakość środowiska, infrastruktura społeczna, ekologiczne warunki**

---

<sup>3</sup> Patrz przypis nr 2

**środowiska zamieszkania i poziom usług bytowych, przychylność władz i lokalnej społeczności dla inwestorów oraz walory krajobrazowe (nazywanych również czynnikami „miękkimi”).**

Można stwierdzić, iż czynniki twarde określają pola możliwych, dopuszczalnych lokalizacji inwestycji, zwłaszcza w przypadku oparcia rozwoju w przewadze na kapitale zewnętrznym i zewnętrznych czynnikach rozwoju. Natomiast o wyborze konkretnego terenu decydują czynniki miękkie (one też decydują w przypadku wspierania rozwoju na wewnętrznych czynnikach).

W zakresie mechanizmów finansowych w okresie stowarzyszenia z UE i w początkowym okresie członkostwa w UE przewiduje się koncentrację funduszy preakcesyjnych i strukturalnych Unii Europejskiej między innymi na realizacji następujących celów rozwoju (zapisanych w cyt. Wyżej „Europejskiej Perspektywie Rozwoju Przestrzennego):

- Restrukturyzację przemysłów „schyłkowych” (co obejmuje Brzeziny jako ośrodek przemysłu i wytwórczości ukształtowany jeszcze w okresie XIX w. rewolucji przemysłowej na ziemiach polskich), zwłaszcza w zakresie przeciwdziałania bezrobociu i poszerzenia bazy gospodarczej, zależnej w dotychczasowym rozwoju głównie od sektora produkcyjnego,
- Restrukturyzację rolnictwa i obszarów wiejskich (co dotyczy terenów wiejskich w Brzezinach, jak i całego rolnictwa w obrębie subregionu brzezińskiego).

**W perspektywie 10-15 lat zwiększy się dostęp do rynków europejskich,** nastąpi stabilizacja polityki gospodarczej oraz **zmiany unormowań prawnych, które muszą być zgodne z kodyfikacjami europejskimi** (zwłaszcza w zakresie działania wolnego rynku, ochrony środowiska). Rozwiązania te ograniczą interwencję państwa na rzecz gry mechanizmów rynkowych. Organizatorska i promocyjna rola samorządów ustalających lokalne strategie, regulujących lokalną gospodarkę i przestrzeń będzie więc w tej grze bardzo duża, może bowiem pozwolić na pozyskanie, jako wsparcia finansowego strategicznych zadań rozwoju lokalnego (do wysokości 50 % - 75 % kosztów), środków Unii Europejskiej, w szczególności absorpcji Funduszy Strukturalnych i Funduszy Spójności UE (służących osiągnięciu ekonomicznej, społecznej i przestrzennej spójności obszaru przyszłej UE czyli tzw. „Partnerstwa dla Członkostwa”).

W przypadku miasta Brzeziny konieczna staje się umiejętność korzystania z w/w funduszy, tj. absorpcji środków poprzez dostosowanie lokalnych strategii i programów działań do Narodowego Planu Rozwoju i Polityki Wsparcia Wspólnoty (wspólne programy rządu RP i Komisji Europejskiej), uruchomienie mechanizmów wsparcia polityki rozwoju regionalnego, realizowanej poprzez zapisy strategii i programów działań regionalnych i subregionalnych przez

środki unijne (dostosowanie dokumentów strategicznych i programów inwestycyjnych realizowanych na szczeblu lokalnych i subregionalnym do wymogów UE) oraz montażu źródeł finansowania przedsięwzięć i programów strategicznych z różnych źródeł.

Zgodnie z dokumentami programowymi Komisji Europejskiej na potrzeby dostosowania do wymogów europejskich krajów stowarzyszonych z UE przewidziano wykorzystanie od 1999 r. środków z pochodzących ze zreformowanego programu PHARE oraz ISPA i SAPARD. W przypadku Brzezin fundusze te mogą wspierać następujące dziedziny działań:

- PHARE oraz PHARE 2000 , które mogą być przeznaczone na rozbudowę i budowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej miasta oraz zespołu miasta i sąsiednich terenów wiejskich, jak również poziomu powiatowego oraz związków celowych na obszarze zespołu gmin i miast, modernizację wysypiska odpadów i realizację przerobu odpadów stałych, realizację dróg, modernizację i rozbudowę oczyszczalni ścieków, zalesienia, gruntów marginalnych i odbudowę bioróżnorodności i powiązań ekologicznych, ochronę źródeł.
- SAPARD (Instrument Wsparcia dla Rolnictwa i Rozwoju Obszarów Wiejskich) i ISPA, który może być przeznaczony na tworzenie grup producenckich, rozwój przetwórstwa rolno-spożywczego, organizowanie nowych miejsc pracy (wspieranie małych i średnich firm), przeciwdziałanie bezrobociu, rozwój infrastruktury, zmniejszenia uciążliwości komunikacyjnych, zarządzanie zasobami wodnymi, realizację małej, lokalnej retencji wód.
- Europejski Fundusz Wspierania Wsi Polskiej (COUNTERPART FUND) – którego środki mogą być przeznaczone na cele kredytowania pozarolniczych inwestycji w dziedzinie produkcji i usług na terenach wiejskich lub w miastach o wielkości nie przekraczającej 15 tys. mieszkańców, tworzące miejsca pracy dla zarejestrowanych bezrobotnych (w wymiarze do 8 osób zatrudnionych na stałe w pełnym wymiarze czasu pracy). Fundusz kredytuje również inwestycje w zakresie miejsko-gminnych szkół, budowę dróg, gazyfikację wsi, subwencjonowanie przedsięwzięć oinfrastruktury wiejskiej w zakresie ochrony zdrowia i składowisk odpadów.

W zakresie procesów gospodarczych w okresie najbliższych 15 lat należy liczyć się z **rozwojem sfery usług**, w szczególności usług związanych z produkcją w większym stopniu niż usług konsumpcyjnych. Narastać będzie **zjawisko decentralizacji rozwoju** w ramach obszarów metropolitarnych, przy czym za siłę tej decentralizacji oraz "lokomotywy" rozwoju lokalnego uznawać się będzie samorządy lokalne oraz małe firmy, elastycznie reagujące na zmiany popytu zwłaszcza w warunkach spadku liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym oraz wzrostu liczby ludności w wieku poprodukcyjnym. W celu zdobycia nowych rynków pojawi się zja-

wisko łączenia się tych firm z partnerami zagranicznymi.

Warunkiem rozwoju i restrukturyzacji obszaru będzie podjęcie działań realizacji lokalnej infrastruktury technicznej chroniącej środowisko i budującej warunki życia na poziomie europejskim oraz energooszczędność.

Czołową rolę w aktywizacji obszarów metropolitalnych jako całości odegrają technologie informatyczne oraz teleko-munikacyjne. Czynnikiem wspierającym ten rozwój będzie stan wykształcenia siły roboczej (zwłaszcza w zakresie umiejętności zastosowania w działalności wysokiej technologii), stan lokalnego szkolnictwa, dostępność komunikacyjna dla sprawnego transportu, podatne na restrukturyzację gałęzie lokalnej gospodarki.

Restrukturyzacja małych miast będzie również miała na celu zatrzymanie na miejscu ludności i zahamowanie jej odpływu do dużych miast poprzez wspieranie zróżnicowania gospodarki tych terenów oraz wielofunkcyjny rozwój wsi i małych miast, które w stanie istniejącym posiadają już zasób usług, bazy materialnej, zasoby lokalnej siły roboczej, dostateczną dostępność komunikacyjną i stanowią atrakcyjne miejsca dla małych i średnich przedsiębiorstw. Jednocześnie wspierać się powinno napływ do miasta osób w wieku produkcyjnym mobilnym (do 44 lat).

Przewiduje się, wobec słabej koniunktury w rolnictwie utrzymanie tendencji do podejmowania przez użytkowników drobnych gospodarstw rolnych lub członków ich rodzin dodatkowego zatrudnienia poza rolnictwem. Przewiduje się również obniżenie poziomu subwencji cen produktów rolnych, co doprowadzić może do zmniejszenia powierzchni upraw.

Produkcja zdrowej żywności (w/w rolnictwo integrowane i ekologiczne), wymagająca większej pracochłonności i preferująca mniejsze areale gospodarstw jest jednym z przyszłych, konkurencyjnych kierunków produkcji rolnej, przy docelowej restrukturyzacji rolnictwa.

W zakresie poszanowania energii przewiduje się zastępowania węgla innymi źródłami energii, w tym przede wszystkim gazu ziemnego oraz obniżanie popytu na energię poprzez stosowanie technologii energooszczędnych.

Na kształtowanie się przyszłych trendów rozwojowych będzie miał wpływ również stan gospodarki oraz stan prawny dotyczący:

- poziomu PKB (Produktu Krajowego Brutto) na mieszkańca, skorelowanego z poziomem bezrobocia (dającego obraz chłonności lokalnego rynku) i kondycją demograficzną społeczeństwa (liczebnością roczników osób w wieku produkcyjnym),
- systemu podatkowego, a w szczególności poziomu i struktury podatku dochodowego oraz ulg podatkowych

- poziomowi VAT,
- tendencji zmian w zakresie stóp podatkowych i oprocentowanie oraz dostępność kredytów na działalność gospodarczą małych firm,
- zmiany w przepisach prawnych dot. zagospodarowania przestrzennego i rozwoju gmin z dostosowaniem do standardów funkcjonowania samorządów lokalnych w UE (wdrożenie certyfikatu ISO 9000),
- rozwój samorządności lokalnej i regionalnej, zmiany kompetencyjne między administracją rządową i samorządami różnego szczebla,
- reforma sfery usług społecznych, zwłaszcza oświaty i ochrony zdrowia.

## 5.2. Prognoza demograficzna.

Prognozę demograficzną sporządzono na lata 2000 - 2020 tj. dla średniookresowego horyzontu czasowego, przy uwzględnieniu w/w zdiagnozowanych zjawisk oraz przy założeniu, iż zewnętrzne uwarunkowania makroekonomiczne rozwoju nie ulegną radykalnym zmianom mieszcząc się w założonych wyżej kierunkach rozwoju obszaru zakładanych w strategiach i koncepcjach wojewódzkich i krajowych.

Założono umiarkowaną, zrównoważoną z możliwościami aktywizację gospodarczą miasta, która może ulec przyspieszeniu z chwilą realizacji w pobliżu miasta ponadlokalnych inwestycji komunikacyjnych i infrastrukturalnych, zwiększających dostępność i konkurencyjność miasta (autostrady).

Na prognozę demograficzną miasta Brzeziny decydujący wpływ mają analizy trendów zachodzących zmian w ostatnich latach zobrazowane przez GUS w publikacji „Prognoza Ludności wg wieku w przekroju powiatowym na lata 2000 – 2020, która dla powiatu Łódzkiego-Wschodniego przewiduje w omawianym okresie przyrost ludności o 1,4 %, głównie w zakresie roczników w wieku poprodukcyjnym.

Brzeziny posiadały w 1998 r. większy procentowy udział ludności w wieku produkcyjnym, natomiast mniejszy udział ludności w wieku poprodukcyjnym i przedprodukcyjnym niż podobne miasta w województwie łódzkim. Wskaźniki powiatowe wskazują na starzenie się ludności, stopniowe obniżanie się liczby osób w wieku przedprodukcyjnym. Dzietność kobiet wskazuje na tendencję zmniejszania się wskaźników przyrostu naturalnego w przyszłości.

Brzeziny, jako miasto zbliżone pod względem wskaźników demograficznych do innych, małych i średnich miast otaczających Łódź, charakteryzują się dodatnim saldem migracji, które jednak w niewielkim stopniu równoważy ubytek naturalny. Rozwój budownictwa, zwię-

cza taniego budownictwa w ramach TBS, zabudowy rezydencjalnej oraz przekształcanie zabudowy letniskowej w drugie domy, jak i rozwój lokalnego rynku pracy w mieście lub okolicy może tę kruchą równowagę przechylić na korzyść wzrostu liczby ludności, jednak głównie za sprawą dodatniego salda migracji. Zasiedlanie nowych zasobów mieszkaniowych będzie jednak związane głównie z rozgęszczeniem istniejącej, zdekapitalizowanej zabudowy i realizacją rewaloryzacji starego miasta, co będzie wiązało się ze znaczącą migracją do miasta.

Zakłada się, iż wskaźnik przyrostu naturalnego będzie się utrzymywał w okolicach zera. Założono również, że saldo migracji przyjmować będzie niewielkie wartości dodatnie. Przewiduje się iż obszar miasta w roku 2020 zamieszkiwać będzie 13150 - 14000 mieszkańców, zaś w 2015 roku -13050 – 13500, z czego około 18,7 % stanowić będzie ludność w wieku przedprodukcyjnym, 59 % stanowić będzie ludność w wieku produkcyjnym, zaś 20 % - 21 % stanowić będzie ludność w wieku poprodukcyjnym).

### **5.3. Prognoza zmian środowiska.**

W niniejszym rozdziale omówiono prognozowane zmiany środowiska przyrodniczego, którego stan rzutować będzie na dynamikę i efektywność rozwoju w średnio okresowym horyzoncie czasowym. Należy spodziewać się klimatycznych skutków efektu cieplarnianego, tj.:

- wzrostu częstości występowania ekstremalnych warunków pogodowych i wiążącego się z tym większego prawdopodobieństwa wystąpienia sytuacji klęsk żywiołowych (np. okresów szczególnie mokrych lub suchych), skrócenie przejściowych pór roku,
- postępującego zakwaszenia gleb,
- pogorszenia bilansu wodnego, stepowanie gleb oraz powstania bariery rozwoju w postaci ograniczonych zasobów wodnych, szczególnie w zakresie wodochłonnych działów produkcji,
- wzrostu średniej temperatury o około 10 % (w okresie 50-letnim) i przedłużenia okresu wegetacji oraz zmiany siedlisk roślinnych na ciepłolubne. Może to doprowadzić do znacznego zdegradowania lasów, które jako siedliska przystosowują się znacznie wolniej do zmian klimatu i warunków wodnych. Wystąpić może degradacja użytków zielonych i zieleni miejskiej, jeśli nie wdroży się programów retencjonowania wody i zwiększenia bioróżnorodności,
- ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery, w szczególności w przypadku realizacji obwodnicy i zmniejszenia degradacji środowiska spalinami centrum miasta oraz atmosfery produktami spalania paliw stałych,
- zmniejszenia energochłonności gospodarki w zakresie technologii produkcji, ale wzrost za-

potrzebowania na energię ze strony sfery usług i mieszkalnictwa.

W celu realizacji polityki ochrony środowiska na wszystkich szczeblach władzy należy liczyć się z koniecznością dostosowania lokalnej polityki ekologicznej do wymogów Unii Europejskiej, w tym dopasowanie cywilizacji do przyrody i jej uwarunkowań, które stwarza możliwość trwałej koegzystencji. Prowadzi to do stosowania następujących zasad:

- ponoszenia przez zanieczyszczającego kosztów emisji zanieczyszczeń i korzystania ze środowiska,
- zapobiegania zanieczyszczeniom u ich źródła, w szczególności wdrożenie selektywnej zbiórki odpadów, recyklingu i utylizacji odpadów stałych,
- efektywności ekonomicznej ochrony środowiska, tj. wdrożenia rozwoju ekologicznie bezpiecznego i satysfakcjonującego ekonomicznie,
- zachowania zasobów przyrody i zdolności przyrody do odtwarzania tych zasobów.

## **6. Analiza SWOT. Zagrożenia i szanse, ograniczenia i atuty. Problemy rozwoju miasta.**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny opracowywane jest wyprzedzająco wobec przyszłej strategii rozwoju miasta oraz równoległe do opracowanej przez samorząd wojewódzki strategii województwa łódzkiego do 2015 r.

W celu zharmonizowania zapisów studium miasta z przyszłą strategią rozwoju gospodarczego miasta i powiatu należy zidentyfikować podstawowe problemy – zjawiska (obecne i przyszłe) wpływające na rozwój i dokonać oceny istniejących trendów przemian tych zjawisk z punktu widzenia przyszłej wizji miasta.

**Wszelkie strategiczne dokumenty dotyczące rozwoju lokalnego opierać się powinny na atutach i szansach (mocnych stronach uwarunkowań wewnętrznych i zewnętrznych), eliminować słabości wewnętrzne i zewnętrzne zagrożenia (stanowiące słabe strony lokalnego systemu społeczno – gospodarczego oraz uwarunkowań zewnętrznych). Studium wskazuje na pojawiające się obecnie oraz w przyszłości szanse rozwoju, a także możliwości uniknięcia (na ile jest to możliwe) zagrożeń zewnętrznych.**

Oceny dokonano w postaci stosowanej w dokumentach strategicznych analizy SWOT poprzez ocenę czynników wpływających na zrównoważony rozwój obszaru, a wynikających z poszczególnych sfer tj. ekologicznej, kulturowej, społecznej i gospodarczej. Pozwoli to na określenie generalnego celu rozwoju miasta oraz ułatwi przyszłe prace nad strategią i planem rozwoju przestrzennego miasta oraz planami miejscowymi. Oceny atutów i szans oraz słabości i zagrożeń zespół autorski studium dokonał przy czynnym udziale radnych Rady Miejskiej, w szcze-

gólności osób pracujących w Komisji Rozwoju Gospodarczego, jako osób najlepiej znających problemy lokalnej sytuacji miasta.

Analizy obejmują podstawowe grupy zjawisk wpływających na rozwój miasta, a odnoszących się do:

- uwarunkowań markoekonomicznych w kontekście powiązań zewnętrznych obszaru (w tym otoczenia konkurencyjnego miasta) i kondycji gospodarczej regionu łódzkiego;
- uwarunkowań mikroekonomicznych dotyczących kondycji lokalnego sektora gospodarczego i lokalnej siły roboczej;
- zasobów miasta w zakresie walorów środowiska przyrodniczego, kulturowego, układu funkcjonalno-przestrzennego, kondycji demograficznej społeczności lokalnej, zasobów infrastruktury społecznej i komunikacyjno – technicznej miasta.

Kryterium oceny zjawiska jest wpływ pozytywny lub negatywny na przyszły rozwój miasta, np. trend zjawiska oceniony jako wzrastający prowadzi do wniosku, iż zjawisko to nabiera znaczenia i będzie decydowało lub współdecydowało wraz z innymi czynnikami w wyznaczaniu kierunków rozwoju miasta. Znaczenie zjawiska (lokalne, regionalne lub krajowe) pozwoliło wyznaczyć kierunki współpracy międzygminnej i regionalnej. Lista zjawisk podlegająca analizie jest wynikiem diagnozy stanu istniejącego dokonanej przez zespół autorski studium oraz radnych i władze miasta. W zakresie **uwarunkowań wewnętrznych rozwoju miasta** tj. takich czynników rozwoju na które bezpośredni wpływ mają: samorząd lokalny, lokalne instytucje gospodarcze lub społeczne oraz mieszkańcy zdiagnozowane zjawiska wpływające na rozwój Brzezin można oceniać jako:

- **atuty** – tj. zjawiska pozytywne z punktu widzenia możliwości kształtowania rozwoju miasta;
- **słabości** – tj. zjawiska negatywne, ograniczające możliwości rozwoju miasta.

W zakresie **uwarunkowań zewnętrznych rozwoju miasta** tj. czynników rozwoju kształtowanych poza bezpośrednim wpływem lokalnej społeczności i władz miasta zjawiska wpływające na rozwój Brzezin można oceniać jako:

- **szanse** – tj. zjawiska pozytywne z punktu widzenia możliwości rozwoju miasta;
- **zagrożenia** – tj. zjawiska mogące negatywnie wpłynąć na możliwości rozwoju miasta.



## 6.1. Uwarunkowania przyrodniczo-ekologiczne rozwoju miasta. Stan działań proekologicznych

### 6.1.1. Atuty i szanse - mocne strony.

Zjawiska i czynniki wpływające na stan obecny i przyszły rozwój miasta	Skala oddziaływania zjawiska. Ocena i siła trendu. Wnioski w zakresie kierunków rozwoju i działań strategicznych oraz dziedzin współpracy międzygminnej.
1	2
Walory krajobrazowe miasta (deniwelacje terenu, użytkowanie rolno-leśne północnej części miasta, obszary źródłiskowe rzeki Mroźnicy, sąsiedztwo doliny rzeki Mrogi)	Duże i wzrastające znaczenie regionalne. Atut i szansa miasta w zakresie możliwości rozwoju turystyki, rekreacji (w zakresie terenów zabudowy i kształtowania terenów otwartych) oraz tworzenia atrakcyjnego środowiska zamieszkania dla przybyszów z zewnątrz. Dziedzina współpracy międzygminnej z gminą Dmosin, Rogów, Brzeziny i Koluszki. Wykorzystanie i ochrona walorów – do uwzględnienia w planach miejscowych oraz planie ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich – możliwość poszerzenia otuliny parku i jej zagospodarowania przy udziale środków zewnętrznych..
Występowanie terenów przydatnych pod zabudowę poza terenami dolin.	Znaczący atut lokalny w zakresie wielofunkcyjnego rozwoju miasta.
Zasoby kopalin pospolitych możliwych do eksploatacji	Malejące znaczenie lokalne i regionalne. Atut w zakresie rozwoju lokalnej produkcji materiałów budowlanych i drogownictwa (przydatne w realizacji autostrad). Konieczność rekultywacji oraz możliwość rekultywacji cele rekreacyjne (zwłaszcza w północnej części miasta).
Potencjalne zasoby wód geotermalnych w okolicy miasta	Rosnące znaczenie regionalne i lokalne, jako odnawialne źródło energii. Szansa na zaopatrzenie w ciepło dla potrzeb mieszkalnictwa i usług oraz działów specjalnych intensywnych upraw ogrodniczych oraz poszerzenia oferty usług turystycznych i rekreacji. Dziedzina współpracy między-gminnej z gminą Brzeziny, Dmosin i Rogów.
Brak obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska	Rosnące znaczenie lokalne (wobec emisji zanieczyszczeń z obszaru Łodzi), stwarzające atuty dla lokalizacji nieuciążliwych dziedzin gospodarki i mieszkalnictwa oraz rekreacji.
Dobra jakość wody pitnej (ze źródeł głębinowych) i jej znaczne zasoby dla celów pitnych i gospodarczych.	Rosnące znaczenie lokalne i regionalne. Atut dla lokalizacji mieszkalnictwa i usług. Możliwość współpracy z gminą Brzeziny w zakresie wspólnej rozbudowy sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę. Konieczność ochrony i racjonalnego wykorzystania zasobów.
Znaczący zakres inwestycji infrastrukturalnych w centrum miasta (kanalizacja sanitarna i deszczowa, sieć energetyczna), istniejąca oczyszczalnia ścieków	Rosnące znaczenie lokalne i atut przemawiający na korzyść kompleksowych działań w zakresie rewaloryzacji starej części miasta. Możliwości realizacji kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni. Możliwość rozbudowy urządzeń oczyszczalni w miarę potrzeb.
Rozbudowa sieci ciepłowniczej.	Rosnące znaczenie lokalne, atut dający możliwość modernizacji i rewaloryzacji centrum miasta oraz rozwoju zabudowy wielorodzinnej.
Modernizacja składowiska odpadów	Rosnące znaczenie regionalne i lokalne. Atut w zakresie stopniowej poprawy stanu środowiska w terenach przyległych do składowiska, ochrona terenów źródłiskowych Mroźnicy. Szansa na realizację w porozumieniu z gminami sąsiednimi zakładu utylizacji odpadów, sortowania odpadów i recyklingu.

6.1.2. Słabości i zagrożenia - słabe strony.

Zjawiska i czynniki wpływające na stan obecny i przyszły rozwój miasta	Skala oddziaływania zjawiska. Ocena i siła trendu. Wnioski w zakresie kierunków rozwoju i działań strategicznych oraz dziedzin współpracy międzygminnej.
1	2
Położenie miasta w obrębie chronionych zasobów wód podziemnych	Rosnące znaczenie regionalne i krajowe. Zagrożenie dla swobody zagospodarowania terenu ze względu na wymogi ochrony gruntów i wód podziemnych przed przenikaniem zanieczyszczeń z powierzchni ziemi. Konieczność wspólnego z gminami sąsiednimi ukierunkowania działań ochronnych, zwłaszcza w zakresie rozwiązania gospodarki wodno-ściekowej.
Występowanie kompleksów gleb chronionych przed zainwestowaniem nierolniczym (III i IV klasy bonitacyjnej).	Znaczenie regionalne. Kompleksy gleb stwarzają ograniczenia w nierolniczym użytkowaniu terenu i lokalizacji zabudowy. Wobec odchodzenia od rolnictwa na tym terenie i małej jego opłacalności jakość gleb stanowi ograniczenie w pozyskiwaniu terenów na cele inwestycyjne.
Zagrożenie zerwania ciągłości powiązań ekologicznych.	Rosnące znaczenie regionalne i lokalne. Zagrożenie dla kondycji terenów biologicznie czynnych w mieście oraz stanu środowiska zamieszkania, związane z zabudową i inwestowaniem w pobliżu terenów leśnych oraz w dolinach rzecznych.
Występowanie terenów wododziałowych podlegających erozji w południowej i wschodniej części miasta	Znaczenie regionalne. Zagrożenie decydujące o jakości środowiska i zasobach wód powierzchniowych. Konieczność zwiększenia naturalnej retencji terenu, w tym zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej, pasów wiatrochronnych i zadrzewień.
Brak kanalizacji w północnej części miasta.	Lokalna słabość decydująca o obniżonych warunkach życia i zagrożeniu dla wód gruntowych oraz stanu środowiska. Konieczność objęcia całego terenu zwartej zabudowy miejskiej oraz osiedli mieszkaniowych kanalizacją sanitarną i deszczową postępującą sukcesywnie wraz z uzbrajaniem terenów w sieci wodociągowe.
Brak systemu oczyszczania ścieków deszczowych.	Lokalna słabość prowadząca do zagrożenia stanu wód powierzchniowych. Konieczność przebudowy kanalizacji ogólnospławnej oraz realizacji separatorów zanieczyszczeń przy odprowadzeniach ścieków deszczowych do odbiorników i odbudowa odwodnień ulicznych oraz drogowych.
Brak gazu przewodowego oraz proekologicznych źródeł energii.	Zagrożenie regionalne ze względu na opóźnienia w realizacji gazociągów wysokiego ciśnienia na potrzeby miasta i gminy oraz rozdzielczej sieci średniego ciśnienia na potrzeby bytowe i grzewcze dla podmiotów gospodarczych i zabudowy mieszkaniowej. Konieczność współdziałania na szczeblu regionalnym celem przyspieszenia opracowania i realizacji programu gazyfikacji. Pozyskiwanie innych źródeł energii (olej opałowy, energia elektryczna, wiatrowa i geotermalna).
Uciążliwości dla stanu środowiska ze strony transportu tranzytowego.	Znacznie, narastające zagrożenie o znaczeniu regionalnym, wymagające działań interwencyjnych oraz uwzględnienia w planach i strategiach rozwoju miasta, powiatu i regionu konieczności realizacji obwodnicy miejskiej w ciągu drogi nr 72 oraz jednocześnie zapewnienie dogodnego połączenia z przyszłymi węzłami autostradowymi.
Zagrożenie centrum miasta zjawiskiem kumulacji zanieczyszczeń (smogu)	Znaczenirolocalne, narastające, wymagające zmiany w zakresie systemu komunikacji zaopatrzenia w ciepło (w oparciu o źródła zadalczynie i proekologiczne) oraz zachowania systemu przewietrzania miasta

## 6.2. Uwarunkowania historyczno-kulturowe rozwoju miasta. Instytucje kultury, sportu i rekreacji. Organizacje pozarządowe.

### 6.2.1. Atuty i szanse - mocne strony.

Zjawiska i czynniki wpływające na stan obecny i przyszły rozwój miasta	Skala oddziaływania zjawiska. Ocena i siła trendu. Wnioski w zakresie kierunków rozwoju i działań strategicznych oraz dziedzin współpracy międzygminnej.
1	2
Bogata historia miasta i subregionu brzezińskiego. Liczne zabytki, zwłaszcza sakralne oraz relikty dawnego osadnictwa.	Znaczenie regionalne. Szansa dla miasta w zakresie promocji walorów krajoznawczych i rozwoju turystyki oraz budowania tożsamości lokalnej w ramach subregionu brzezińskiego. Możliwość wykorzystania skali dawnych założeń w realizacji nowych zespołów zabudowy. Pozostawienie lub odtworzenie reliktyw dawnych założeń (Krakówek, Lasocin, Górki, Szydłowiec, założenie dworsko-parkowe Ogińskich) w realizacji przestrzeni publicznej tych fragmentów miasta.
Tradycje krawieckie miasta.	Malejące znaczenie lokalne i regionalne. Możliwość wykorzystania w promocji lokalnych firm.
Występowanie obiektów zabytkowych w zespołach przestrzennych.	Znaczenie regionalne. Szansa na kompleksową rewaloryzację zespołów zabytkowych wraz z ich otoczeniem, w tym z zielenią towarzyszącą. Konieczność wnioskowania na szczeblu regionalnym i krajowym o stworzenie programu rewaloryzacji miast małych i średnich (z możliwością montażu środków).
Działalność popularyzatorska Miejskiej i Pedagogicznej Biblioteki, Miejskiego Ośrodka Kultury oraz Szkoły Muzycznej.	Znaczenie lokalne. Atuty w zakresie możliwości rozwijania działalności wśród młodzieży i dzieci i osób starszych.
Rozwój działalności licznych organizacji pozarządowych regionalnych i lokalnych, szczególnie o profilu społeczno – kulturalnym.	Rosnące znaczenie lokalne i regionalne. Szanse samoorganizowania się społeczności dla zaspokojenia potrzeb socjalnych i kulturalnych, promocji obszaru. Możliwość kreowania lokalnych liderów i akcji społecznych. Realizacja lokalnego Ośrodka Informacji Europejskiej. Platforma porozumień lokalnych i między gminnych w ramach subregionu brzezińskiego.
Działalność Muzeum Regionalnego w Brzezinach	Rosnące znaczenie i atut – do wykorzystania dla celów turystyki krajoznawczej, celów naukowo-badawczych i oświatowych.
Osiągnięcia w działalności sportowej dzieci i młodzieży. Istniejący stadion i obiekty sportowe.	Rosnące znaczenie. Szansa na promocję miasta na zewnątrz i tworzenie możliwości zajęć rekreacyjno-sportowych dla szerszego grona młodzieży.
Tradycje letniskowe terenów przyleśnych w północnej i zachodniej części miasta.	Rosnące znaczenie. Szansa na wykorzystanie miasta jako ośrodek obsługi ruchu turystycznego i zwiększenia oferty rekreacyjnej nakierowanej na stałych mieszkańców i przybyszów.
Rozwój lokalnej prasy	Rosnące znaczenie. Atut i szansa na budowane więzi subregionalnej, przy braku innych mediów (radio i TV).
Poczucie lokalnej tożsamości i odrębności kulturowej zwłaszcza wśród osób starszych.	Znaczenie regionalne, stanowiące atut pod warunkiem zachowania ciągłości pokoleniowej.
Realizacja całorocznej bazy sportowo-rekreacyjnej.	Znaczenie lokalne i regionalne. Atut terenu i szansa na podniesienie jakości środowiska zamieszkania oraz oferty turystycznej.

6.2.2. Słabości i zagrożenia - słabe strony.

Zjawiska i czynniki wpływające na stan obecny i przyszły rozwój miasta	Skala oddziaływania zjawiska. Ocena i siła trendu. Wnioski w zakresie kierunków rozwoju i działań strategicznych oraz dziedzin współpracy międzygminnej.
1	2
Zły stan techniczny obiektów zabytkowych. Dekapitalizacja zabudowy w historycznym centrum miasta	Znaczenie lokalne. Rosnąca słabość obszaru, wymagająca organizatorskich działań samorządu wspólnie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Konieczność rewaloryzacji centrum i odbudowy rangi historycznej przestrzeni publicznej, jaką jest przede wszystkim rynek wraz z przyległymi ulicami.
Brak inwestorów zainteresowanych rewitalizacją obiektów zabytkowych i zabudową w centrum	Słabość i zagrożenie dla stanu i kondycji centrum miasta. Konieczność działań organizatorskich i preferencji dla inwestorów przejmujących obiekty zabytkowe. Tworzenie przestrzeni publicznych w centrum i zwiększenie dostępności centrum dla ruchu lokalnego. Wycofanie tranzytu z centrum.
Obudowywania dróg wylotowych z miasta bez uwzględnienia potrzeb ochrony szczególnie atrakcyjnych widoków panoramicznych na miasto (zwłaszcza z rejonu ulicy Małczewskiej, Wojska Polskiego i Waryńskiego).	Znaczenie lokalne. Konieczność ochrony wglądów krajobrazowych w miasto i zachowania przy realizacji nowej zabudowy wymogów zachowania historycznej pierzei i gabarytów zabudowy.
Brak osiedlowych placówek upowszechniania kultury oraz obiektów widowiskowych w mieście.	Słabości amatorskiego ruchu artystycznego. Zmniejszenie oferty kulturalnej oraz w zakresie popularyzacji wiedzy grozi dezintegracją społeczności lokalnej, która traktować może miast jako „sypialnię”. Konieczne są zapewnienie lokalnych i regionalnych sponsorów, rozwój mediów lokalnych, poprawa warunków lokalowych instytucji kultury.
Brak znaczącej oferty noclegowej i gastronomicznej bazy turystycznej.	Znaczenie lokalne. Słabość oferty usługowej mogąca skutkować omijaniem miasta przez przybyszów i turystów. Konieczność tworzenia zachęt do inwestowania w obiekty obsługi podróżnych oraz specyficznych grup osób np. dzieci, osób starszych, młodzieży niepełnosprawnej, studentów itp.

**6.3. Uwarunkowania społeczno-demograficzne rozwoju miasta. Rynek pracy.  
Infrastruktura społeczna w zakresie oświaty, opieki społecznej, ochrony zdrowia.**

6.3.1. Atuty i szanse - mocne strony.

<b>Zjawiska i czynniki wpływające na stan obecny i przyszły rozwój miasta</b>	<b>Skala oddziaływania zjawiska. Ocena i siła trendu. Wnioski w zakresie kierunków rozwoju i działań strategicznych oraz dziedzin współpracy międzygminnej.</b>
1	2
Znaczący udział osób w wieku produkcyjnych w ogólnej liczbie ludności (wolne zasoby pracy).	Znaczenie lokalne malejące. Czynnikiem wymuszającym konieczność opracowania i wdrożenia we współpracy z samorządem wojewódzkim i służbami pracy – programów przeciwdziałania bezrobociu i wspierania lokalnej działalności gospodarczej.
Istniejąca sieć szkół ponad podstawowych i podstawowych.	Znaczenie lokalne wzrastające. Atut obszaru pozwalający wykorzystać obiekty na potrzeby sezonowej bazy turystycznej oraz rozwoju instytucji oświaty dorosłych oraz lokalnej kultury.
Wysoki standard istniejącego szpitala	Znaczenie regionalne rosnące. Szansa wykorzystania obiektu i zaplecza na cele wzbogacenia oferty usług medycznych, w tym specjalistycznych oraz rehabilitacyjno-leczniczych i leczniczo-wypoczynkowych.
Obecność w mieście szkolnictwa specjalnego oraz Domu Opieki Społecznej.	.Znaczenie regionalne. Wykorzystanie dla celów obsługi terenów sąsiednich.
Działalność Miejskiego i Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej	Znaczenie lokalne. Możliwość zdiagnozowania problemów społecznych, ochrony osób chorych i niezaradnych oraz przeciwdziałania patologiom społecznym.

6.3.2. Słabości i zagrożenia - słabe strony.

Zjawiska i czynniki wpływające na stan obecny i przyszły rozwój miasta	Skala oddziaływania zjawiska. Ocena i siła trendu. Wnioski w zakresie kierunków rozwoju i działań strategicznych oraz dziedzin współpracy międzygminnej.
1	2
Ujemny przyrost naturalny.	Zjawisko lokalne. Słabość demograficzna, grożąca w przyszłości wzmocnionym starzeniem się społeczności (wzrost ilości osób w wieku poprodukcyjnym).
Spadek salda migracji do wartości bliskich zeru.	Zjawisko lokalne. Narastające zagrożenie odpływem najzdolniejszych młodych ludzi z miasta. Wzrost postrzegania miasta jako nieatrakcyjnego miejsca zamieszkania dla osób z terenów wiejskich.
Bezrobocie, zwłaszcza wśród absolwentów szkół i osób młodych, w tym głównie i kobiet.	Zjawisko lokalne, narastające. Zagrożające osłabieniem popytu lokalnego i narastaniem biedy oraz wzrostem przestępczości.
Wzrost ilości osób długotrwale bezrobotnych oraz zwolnionych z przyczyn pozostających po stronie zarządku pracy.	Zjawisko lokalne, narastające. Zagrożające osłabieniem popytu lokalnego i narastaniem biedy.
Niski poziom wykształcenia ludności.	Zjawisko lokalne dotyczące przede wszystkim osób starszych (w wieku produkcyjnym niemobilnym i poprodukcyjnym), gdzie przeważa wykształcenie podstawowe i zasadnicze zawodowe. Wśród osób młodych zaznacza się wzrost poziomu wykształcenia, ale i wzrost zainteresowania emigracją z Brzeziny.
Wzrost ilości osób podopiecznych MOPS.	Zjawisko lokalne, narastające. Opieką objętych jest coraz więcej osób młodych bezrobotnych i nie posiadających podstaw do przyznania świadczenia ZUS. Konieczność wdrożenia programów przeciwdziałania bezrobociu, zwłaszcza wśród kobiet.
Pauperyzacja społeczeństwa. Powstanie dzielnic nędzy (domy komunalne w centrum miasta oraz nowe osiedla zabudowy wielorodzinnej).	Zjawisko lokalne. Wzrost zagrożenia patologiami społecznymi. Dekapitalizacja i niszczenie zasobów mieszkaniowych. Ograniczenie popytu na usługi.
Brak dostosowania kierunków kształcenia do potrzeb rynku pracy.	Znaczenie lokalne i regionalne, zagrażające utrzymaniem zjawisk bezrobocia w przyszłości. Konieczność przeorientowania kierunków kształcenia oraz doskonalenia osób dorosłych.

## 6.4. Uwarunkowania gospodarczo-przestrzenne rozwoju miasta.

### 6.4.1. Atuty i szanse - mocne strony

Zjawiska i czynniki wpływające na stan obecny i przyszły rozwój miasta	Skala oddziaływania zjawiska. Ocena i siła trendu. Wnioski w zakresie kierunków rozwoju i działań strategicznych oraz dziedzin współpracy międzygminnej.
1	2
Wzrost ilości podmiotów gospodarczych działających w sferze usług	Skala lokalna. Silny trend w I połowie lat 90-tych, obecnie osłabiony konkurencją większych firm łódzkich.
Wzrost zatrudnienia w usługach. Istniejąca baza materialna usług.	Skala lokalna. Zjawisko narastające. Możliwości wielofunkcyjnego wykorzystania istniejących obiektów i elastycznego reagowania na potrzeby rynku.
Wzrost ilości nowoczesnych obiektów produkcyjnych w zakresie przemysłu konfekcyjnego oraz przetwórstwa żywności	Skala regionalna. Zjawisko narastające. Możliwości transferu technologii i wprowadzania innowacji na rynku lokalnym oraz tworzenia lokalnych "lokomotyw rozwoju".
Wzrost ilości instytucji otoczenia biznesu i ich oferty.	Skala lokalna. Niewielki zakres wzrostu, z powodu pełniejszej oferty w pobliskiej Łodzi. Konieczne staje się wspieranie powstawania filii instytucji wspierających biznes (banki, instytucje ubezpieczeniowe, obrachunkowe, leasingowe).
Rozwój budownictwa wielorodzinnego w ramach TBS	Skala lokalna. Zjawisko narastające, dające możliwość zagospodarowania zasobów komunalnych, rozgęszczenia starej zabudowy i rozwoju budownictwa dla młodych rodzin.
Rezerwa terenu na cele realizacji obwodnicy Brzeziny.	Skala regionalna. Zapewnienie w przyszłości lepszych warunków życia i poprawy dostępności komunikacyjnej. Możliwość połączenia obwodnicy z ulicą Wojska Polskiego (wyprowadzenia ruchu z Brzeziny i Kuluszek na węzeł autostradowy „Dmosin”).
Rezerwy terenów komunalnych oraz niewykorzystanych obiektów na cele działalności inwestycyjnej	Skala lokalna i regionalna. Możliwość wykorzystania większych terenów na cele wielofunkcyjne, mniejszych na cele zabudowy mieszkaniowej i usług publicznych.
Wzrost popytu na działki budowlane wśród przybyszów z zewnątrz (gł. z Łodzi)	Skala regionalna, związana ze zmniejszaniem się atrakcyjności centrum Łodzi jako miejsca zamieszkania. Możliwość pozyskania przybyszów. Konieczność tworzenia oferty terenów mieszkaniowych i zabudowy rezydencjalnej zaopatrzonej w wysoki standard lokalnej infrastruktury technicznej. Promocja zasobów i walorów miasta pod kątem funkcji mieszkalnictwa.
Tradycje wielofunkcyjne i usługowe miasta, silne powiązanie z subregionem brzezińskim oraz Aglomeracją Łodzi,	Skala regionalna i lokalna. Możliwość wspólnych przedsięwzięć w ramach marketingu terytorialnego i pozyskiwania inwestorów z miastami i gminami sąsiednimi.
Wielokierunkowa, otwarta struktura przestrzenna, otwarta na nowe funkcje.	Skala lokalna. Zjawisko narastające. Możliwość wykorzystania istniejących struktur dla potrzeb rozwoju różnorodnych funkcji, w szczególności przetwórstwa rolno-spożywczego, wzornictwa przemysłowego, logistyki.
Wzrastający standard zaopatrzenia w lokalne, komunalne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, poprawa nawierzchni dróg.	Skala lokalna. Zjawisko związane z nadrobieniem zaległości z lat poprzednich. Najistotniejsze to podstawowe sieci i urządzenia związane z zaopatrzeniem energetycznych i obiektami służącymi niekonfliktowemu korzystaniu ze środowiska, dostęp do informacji (łączość, internet). Konieczna w tym zakresie staje się współpraca z gminami ościennymi i ich partycypacja we wspólnych inwestycjach realizowanych na podstawie porozumień międzygminnych i związków celowych.

## 6.5. Uwarunkowania gospodarczo-przestrzenne rozwoju miasta.

### 6.5.1. Słabości i zagrożenia - słabe strony.

<b>Zjawiska i czynniki wpływające na stan obecny i przyszły rozwój miasta</b>	<b>Skala oddziaływania zjawiska. Ocena i siła trendu. Wnioski w zakresie kierunków rozwoju i działań strategicznych oraz dziedzin współpracy międzygminnej.</b>
1	2
Niestabilność podmiotów gospodarczych. Słabość lokalnego kapitału	Zjawisko regionalne, narastające, związane z restrukturyzacją regionu łódzkiego. Konieczność wspierania i promocji lokalnych firm i związków wytwórców oraz usługodawców na rynku.
Utrwalenie się substandardowych form handlu (targowisko).	Zjawisko lokalne, związane z niewielkim popytem. Konieczność wspierania lokalnych podmiotów gospodarczych i tworzenie obiektów handlowych nie degradujących przestrzeni. Ochrona lokalnego handlu przed „inwazją” hipermarketów.
Brak ośrodków innowacji i informacji gospodarczej.	Znaczenie lokalne, zagrażające marginalizacją miasta w sytuacji globalizacji gospodarki. Konieczność wspierania powstania inkubatorów przedsiębiorczości, informacji europejskiej.
Brak strategicznych inwestorów zewnętrznych, zwłaszcza zagranicznych.	Znaczenie regionalne. Konieczność tworzenia rezerw terenów i obiektów zaopatrzonych w infrastrukturę techniczną, marketing lokalny i promocja miasta w celu pozyskania inwestorów zewnętrznych, w tym zagranicznych.
Degradacja niewykorzystanych obiektów przemysłowych i obsługa rolnictwa.	Znaczenie regionalne. Możliwość wykorzystania wielofunkcyjnego, pozyskiwanie inwestorów we współpracy z gminami sąsiednimi (tworzenie apartów i porozumień)
Degradacja struktury przestrzennej centrum przez tranzytowy ruch kołowy	Znaczenie regionalne. Konieczność wyprowadzenia ruchu tranzytowego z centrum.
Brak stref ruchu spowolnionego, ścieżek rowerowych i tras pieszych.	Znaczenie lokalne. Możliwość przebudowy komunikacji w centrum i w nowych osiedlach po wyprowadzeniu ruchu tranzytowego. Możliwość wykorzystania doli rzecznych na potrzeby realizacji ciągów spacerowych i ścieżek rowerowych o charakterze turystycznym.
Zabudowa wkraczająca w tereny otwarte tworzące system ekologiczny miasta	Znaczenie lokalne. Zjawisko narastające, zagrażające ciągłości systemu ekologicznego. Konieczność strefowania intensywności zabudowy w planie. Tworzenie obszarów z zakazem zabudowy w dolinach rzek i terenach chronionych.
Brak zsynchronizowania inwestycji kubaturowych z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną	Znaczenie lokalne. Zjawisko malejące wobec znacznych inwestycji infrastrukturalnych w ostatnim okresie.
Przemieszczenie funkcji, bez strefowania funkcji uciążliwych w terenach zabudowy mieszkaniowej	Znaczenie lokalne. Konieczność strefowania funkcji miasta oraz objęcia terenów wielofunkcyjnych planami miejscowymi w celu zapewnienia ładu przestrzennego.
Brak przestrzeni publicznych	Znaczenie lokalne. Konieczność uwzględnienia zagadnienia w planach miejscowych. Rewaloryzacja rynku oraz realizacja nowego centrum na śladzie powiązań funkcjonalnych z osiedlami zabudowy wielorodzinnej i kształtującymi się przestrzeniami wielofunkcyjnymi. Realizacja przestrzeni publicznych w poszczególnych rejonach miasta.



<b>Zjawiska i czynniki wpływające na stan obecny i przyszły rozwój miasta</b>	<b>Skala oddziaływania zjawiska. Ocena i siła trendu. Wnioski w zakresie kierunków rozwoju i działań strategicznych oraz dziedzin współpracy międzygminnej.</b>
1	2
Niewielki udział ogólnodostępnej zieleni w terenach otwartych	Znaczenie lokalne. Konieczność uwzględnienia w planach miejscowych zagadnień tworzenia systemu zielonych terenów otwartych, z uwzględnieniem funkcji rekreacji i turystyki.
Rozproszenie zabudowy mieszkaniowej, często realizowanej w niewielkich, odległych zespołach	Znaczenie lokalne. Narastające koszty doprowadzenia komunalnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, problemy w zapewnieniu odpowiedniej infrastruktury społecznej. Konieczne staje się strefowanie intensywności zabudowy.

## 6.6. Uwarunkowania zewnętrzne rozwoju miasta.

### 6.6.1. Atuty i szanse - mocne strony.

<b>Zjawiska i czynniki wpływające na stan obecny i przyszły rozwój miasta</b>	<b>Skala oddziaływania zjawiska. Ocena i siła trendu. Wnioski w zakresie kierunków rozwoju i działań strategicznych oraz dziedzin współpracy międzygminnej.</b>
1	2
Położenie miasta w paśmie aktywizacji gospodarczej na linii Warszawa - Łódź oraz w obszarze metropolitalnym Łodzi	Znaczeniem krajowe. Możliwość włączenia w krajowy obszar metropolitalny Warszawa- Łódź. Konieczność otwartej, wielofunkcyjnej struktury przestrzennej, poszukiwanie funkcji unikatowej, zapewniającej pozycję konkurencyjną obszaru wobec otoczenia.
Bliskość planowanych węzłów autostradowych na autostradzie A1 i A2. Dobra dostępność komunikacyjna dla komunikacji kołowej.	Znaczenie krajowe i regionalne. Możliwość zwiększenia dostępności komunikacyjnej w układzie powiązań międzynarodowych i zmniejszenia znaczenia obecnych powiązań np. ze Strykowem, co służy ochronie terenów przyrodniczo cennych.
Bliskość łódzkiego i podłódzkiego rynku zbytu dla towarów wytwarzanych w mieście.	Znaczenie regionalne malejące wobec malejącej roli tych rynków. Konieczność współpracy z powstającymi centrami handlowymi w Łodzi i Warszawie. Konieczność zawiązywania porozumień lokalnych wytwórców.
Położenie w sąsiedztwie terenów chronionych o znacznych walorach turystycznych i przyrodniczych.	Znaczenie regionalne, dające miastu atut tworzenia produktu turystycznego i rozwoju bazy obsługi podróżnych oraz usług rekreacyjnych, imprez kulturalnych przedłużających sezon turystyczny .
Rozwój regionalnych przewozów pasażerskich	Znaczenie regionalne i lokalne. Konieczność powstania subregionalnego i regionalnego przewozu w obrębie aglomeracji Łodzi i połączenia z Kolaszkami..
Funkcjonowanie w Brzezinach instytucji ponadlokalnej obsługi zwłaszcza w zakresie usług społecznych.	Znaczenie regionalne wzrastające. Możliwość powstawania funkcji unikatowych (opieka społeczna nad osobami starszymi, rehabilitacja, wzornictwo, obsługa rolnictwa i ogrodnictwa).
Komplementarność funkcji wobec pobliskich Kolaszek.	Znaczenie regionalne. Możliwość wspólnego opracowania strategii rozwoju gospodarczego z wykorzystaniem funkcji i roli Brzezin jako ośrodka wielofunkcyjnego związanego z przemysłem lekkim oraz Kolaszek jako ośrodka logistycznego i węzła kolejowego.
Bliskość ośrodków naukowych i innowacji w pobliskiej Łodzi	Znaczenie regionalne. Promocja powstawania w Brzezinach filii ośrodków kształcenia na poziomie wyższym i dokształcania osób dorosłych oraz innowacji z Łodzi.

6.6.2. Słabości i zagrożenia - słabe strony.

Zjawiska i czynniki wpływające na stan obecny i przyszły rozwój miasta	Skala oddziaływania zjawiska. Ocena i siła trendu. Wnioski w zakresie kierunków rozwoju i działań strategicznych oraz dziedzin współpracy międzygminnej.
1	2
Obecność ponad lokalnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.	Znaczenie krajowe. Ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów. Konieczność uwzględnienia ograniczeń w planach miejscowych.
Rywalizacja z Koluškami na rynku pracy. Niezadawalający stan współpracy subregionalnej z Koluškami.	Znaczenie regionalne. Konieczność współpracy w celu zwiększenia chłonności rynku lokalnego i wspólnego rozwiązywania problemów rozwojowych, tworzenia przeciwwagi konkurencyjnej dla miast średnich regionu.
Brak komunikacji kolejowej.	Znaczenie regionalne malejące wobec dobrej dostępności dla komunikacji samochodowej.
Położenie miasta w obszarze aglomeracji Łodzi zagrożonym strukturalnym bezrobociem.	Zagrożenie dla lokalnego rynku pracy. Brak możliwości wchłonięcia nadwyżek siły roboczej na rynku łódzkim.
Wzrost przestępczości w regionie	Znaczenie regionalne. Zagrożenie dla tworzenia korzystnego dla inwestorów i przybyszów klimatu społecznego i postrzegania obszaru na szerszym forum.

**7. Problemy rozwojowe miasta. Obszary problemowe.**

**Problemy rozwoju miasta** wynikają ze zderzenia z jednej strony niewątpliwych, swoistych walorów przyrodniczych i kulturowych obszaru z jego zdiagnozowanymi wyżej powiązaniem z zewnętrznymi oraz tendencjami do przemian struktury funkcjonalno – przestrzennej związanych z szerszym kontekstem przemian gospodarczych, niestabilnością lokalnej sfery gospodarczej, wynikającą głównie z restrukturyzacji regionu łódzkiego.

Z dynamicznego układu wzajemnych wewnętrznych i zewnętrznych powiązań wyróżnić można „stabilizatory i motory rozwoju” decydujące o kierunkach przemian struktur przestrzennych miasta i okolic oraz przyszłych możliwościach i dziedzinach współpracy międzygminnej.

W mieście Brzeziny **stabilizatorami rozwoju** wskazującymi na możliwości realizacji celów rozwoju są następujące czynniki stanowiące **trwale uwarunkowania**:

- korzystne dla mieszkalnictwa, turystyki i rekreacji warunki geomorfologiczne, przyrodnicze i klimatyczne,
- położenie miasta w regionie turystycznym, związanym z Parkiem Krajobrazowym Wzniesień Łódzkich oraz Zespołami Przyrodniczo – Krajobrazowym "Górnej Mrogi" i "Górnej Mroźcy",

- występowanie w otoczeniu miasta obszarów atrakcyjnego krajobrazu chronionego,
- korzystne warunki środowiska dla produkcji roślinnej, w tym ogrodnictwa w południowej części miasta, stanowiące ograniczenia w przeznaczaniu tych terenów na cele nierolnicze (kompleksy gleb III klasy bonitacyjnej),
- dobra dostępność komunikacyjna miasta, przyszłościowo wzrastająca za sprawą planowanej obwodnicy miejskiej i dostępu do węzłów autostradowych na autostradzie A1 i A2,
- położenie miasta w tworzącym się, perspektywicznym obszarze metropolitalnym Warszawa-Łódź oraz w obecnym obszarze metropolitalnym Łodzi,
- obecność gleb marginalnych w sąsiedztwie istniejących lasów na północy miasta wskazanych do zalesień lub zagospodarowania nierolniczego,
- znaczne zasoby kopalin pospolitych przydatnych w budownictwie i drogownictwie,
- zasoby wód geotermalnych (wymagające szczegółowego przebadania) oraz chronione zasoby wód podziemnych,
- wielofunkcyjna, miejska struktura przestrzenna, zasoby wolnych gruntów, obiektów poprzemysłowych i obsługi rolnictwa,
- znaczne zaawansowanie w ostatnich latach realizacji lokalnych sieci infrastruktury technicznej zwłaszcza w zakresie wodociągów i sieci telekomunikacji oraz kanalizacji,
- tradycje lokalnej aktywności społecznej na rzecz rozwoju miasta, silne poczucie lokalnej tożsamości i odrębności kulturowej,
- istniejący układ przestrzenny, pozwalający na adaptację unikalnych walorów rozplanowania dawnych układów na potrzeby współczesne,
- tradycje w zakresie przemysłu lekkiego (krawiectwo) w mieście,
- tradycje lotniskowe północnej części miasta w powiązaniu z gminą Brzeziny.

**Motorami rozwoju** w świetle zdiagnozowanych uwarunkowań, wskazującymi pożądane cele polityki przestrzennej są:

- możliwości zwiększenia konkurencyjności miasta poprzez tworzenie elastycznych wielofunkcyjnych struktur przestrzennych, podniesienie jakości powiązań komunikacyjnych, dostępności transportu i łączności, poprawa lokalnych warunków życia, współpraca i wykorzystanie komplementarności funkcji z miastami znajdującymi się w pobliżu (Koluszki), wprowadzanie funkcji unikatowych,
- możliwości odtworzenia i ustabilizowania powiązań ekologicznych, poprawa stanu środowiska przyrodniczego w mieście poprzez zwiększenie udziału terenów zielonych i obiektów

- tów małej retencji wodnej,
- wykorzystanie obecnych tendencji do tworzenia nieuciążliwej bazy przetwórstwa rolniczego i handlu hurtowego oraz logistyki,
  - wykorzystanie obecnych tendencji do tworzenia zasobów terenów mieszkaniowych jednorodzinnych oraz zabudowy rezydencjalnej,
  - wykorzystanie TBS do realizacji zabudowy wielorodzinnej w nowych lokalizacjach, zarządzania zasobami komunalnymi i rewaloryzacji zabytkowego centrum miasta,
  - Możliwości zagospodarowania na potrzeby usługowo-produkcyjne i obsługi transportu terenów o dobrej dostępności z węzłów na projektowanej obwodnicy miejskiej,
  - Szansa realizacji stref ruchu uspokojonego w mieście oraz stref ruchu pieszego po wprowadzeniu tranzytu z centrum.

Jako **obszary problemowe wynikające z uwarunkowań środowiskowych i kulturowych** przyjmuje się następujące obszary wymagające aktywnej ochrony oraz regulowania przekształceń:

- **Obszary o znacznych zasobach przyrodniczo – krajobrazowych** (otulina Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i tereny leśne), stanowiące przedpole (strefę ekotonową) obszarów prawnie chronionych tj. Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego "Górnej Mroźnicy", a potrzeby gospodarcze eksploatacji kruszywa naturalnego oraz „chaotyczna” presja urbanizacji - wymagające aktywnej ochrony przed degradacją oraz ekstensywnego użytkowania rolno-leśnego, leśnego, ograniczania i regulowania zabudowy do obiektów o charakterze rezydencjalnym w małych zespołach, ograniczania intensywnej penetracji turystycznej terenów szczególnie chronionych na rzecz rozwoju obsługi turystyki masowej poza terenami o znacznych zasobach przyrodniczych.
- Pas terenu wzdłuż ulic, w ciągach drogi krajowej i dróg wojewódzkich, gdzie ruch samochodowy jest emitorem hałasu oraz wibracji jak również zanieczyszczeń gazowych. Są to także tereny „nadzwyczajnych zagrożeń” z uwagi na transport materiałów niebezpiecznych drogami tranzytowymi prowadzącymi przez miasto. Jest to szczególnie istotne w miejscach kolizji ruchu z użytkowaniem terenów mieszkaniowych.
- **Obszar doliny rzeki Mroźnicy** w obrębie, której funkcjonuje nadal szereg zrzutów nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych oraz "dzikie" miejsca składowania odpadów. Zdegradowana dolina wymaga rekultywacji przyrodniczej skierowanej na wzmocnienie potencjału biologicznego, wzbogacenie walorów dla zaakcentowania jej w krajobrazie miasta oraz eliminację uporczywych zagrożeń środowiska.

- **Obszar uciążliwego oddziaływania składowiska odpadów stałych.** Wysypisko oddziałuje negatywnie na środowisko w zakresie zanieczyszczenia wód, degradacji powierzchni ziemi, jako emitor uciążliwych zapachów oraz element zagospodarowania wpływający dyszharmonizująco na krajobraz.
- **Funkcjonowanie gospodarki ściekowej opartej o bezodpływowe zbiorniki** gromadzenia nieczystości w znacznej części terenów zurbanizowanych, położonych na gruntach podatnych na infiltrację zanieczyszczeń do wód podziemnych.
- **Obszary upraw rolnych na gruntach niskich klas bonitacyjnych w północnej części miasta,** co prowadzi do ich dalszej degradacji, a w terenach o znacznych spadkach nasila erozję. Grunty te, a zwłaszcza położone na peryferiach miasta powinny ulegać zalesianiu i zadrzewianiu.
- **Część staromiejska o niekorzystnych warunkach aerosanitarnych i akustycznych** – wymagająca zintegrowanej polityki przestrzennej i ochrony środowiska, w tym eliminacji źródeł zanieczyszczeń i zagrożeń, głównie ze strony nadmiernego ruchu kołowego oraz rozproszonych źródeł ciepła na paliwo stałe.
- **Mozaikowy układ terenów zielonych w mieście,** wymagający szczególnej dbałości w zakresie ochrony ze względu na swe niewielkie powierzchnie, a stąd możliwości dewastacji oraz przzerwania łączności z terenami o znacznej bioróżnorodności.
- **Obszary doliny Mroźcy oraz dolinki boczne** wymagające ochrony przed erozją oraz zanieczyszczeniami wód, jak również odbudowy ciągłości ekosystemów, w tym realizacji obiektów małej retencji.
- **Tereny zagrożone przenikaniem zanieczyszczeń z powierzchni ziemi do warstwy wodonośnej** wymagające reżimów ochronny w realizowanych inwestycjach i rozwiązania gospodarki wodno-ściekowej.
- **Relikty założenia parkowo-palacowego, historyczne układy przestrzenne objęte ochroną konserwatorską** wymagające ochrony rozplanowania, predysponowane do realizacji funkcji unikatowych, w tym rekreacyjnych i dydaktyczno-wychowawczych, kultury.
- **Obszary eksponowane w krajobrazie, w szczególności obszar staromiejski** wymagający ochrony przed dalszą dewastacją krajobrazu oraz starannego wkomponowania nowo realizowanych obiektów w otoczenie,
- **Obszary znalezisk archeologicznych** wymagające spełniania wymogów ochronnych podczas inwestowania na tym terenie.

Jako **obszary problemowe wynikające z uwarunkowań i preferencji gospodarczych** przyjmuje się następujące obszary wymagające aktywnej polityki przestrzennej i koordynacji działań organizatorskich samorządu lokalnego we współpracy z całą społecznością oraz gminami i miastami sąsiednimi. Instrumentem tej koordynacji są kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta sformułowane w oparciu o cele rozwoju. Są to:

- **Obszary produkcyjno – usługowe** (w tym po obiektach obsługi rolnictwa) w południowej części miasta wraz z terenami rozwojowymi wymagające poprawy warunków obsługi infrastrukturalno – komunikacyjnej i tworzenia rezerw terenu dla potrzeb przyszłych inwestorów.
- **Obszary zabudowy śródmiejskiej starego miasta** (wraz z miastem XIX wiecznym) wymagające rewaloryzacji i rewitalizacji istniejącej zdekapitalizowanej substancji mieszkaniowej i usługowej, preferowania zabudowy pierzejowej i odbudowy jakości przestrzeni publicznej.
- **Obszary osiedli zabudowy wielorodzinnej** wymagające ukierunkowania na rozwój oferty usług, tereny rekreacyjne i tworzenie atrakcyjnego połączenia z obszarem centrum staromiejskiego.
- **Obszary położone w potencjalnych strefach wpływu krajowej komunikacji i transportu** (tereny przy projektowanej obwodnicy miejskiej) do ograniczania barier przestrzennych i tworzenia rezerw terenowych – do zagospodarowania w przyszłości, ograniczanie dostępności terenu z ulic przelotowych wysokich klas, rozwój lokalnej sieci ulicznej łączącej się z komunikacją tranzytową w węzłach oraz sieci i urządzeń i infrastrukturalnych wysokiej jakości i niezawodności działania.
- **Obszary zabudowy przyległe do kompleksów leśnych** w północnej części miasta, wymagające regulacji zagospodarowania z uwzględnieniem walorów terenu, funkcji rekreacyjnej, warunków dopuszczenia mieszkalnictwa rezydencjalnego oraz obiektów obsługi ruchu turystycznego.
- **Obszary powyroboiskowe** – wymagające rekultywacji ukierunkowanej na różne funkcje.

## 8. Misja rozwoju miasta. Strategiczne cele rozwoju.

Likwidacja przedstawionych w syntezie uwarunkowań słabych stron dotychczasowego rozwoju miasta oraz ograniczenie zagrożeń zewnętrznych rozwoju miasta, przy jednoczesnym wykorzystaniu atutów i szans rozwoju stworzy w perspektywie kilkunastu lat szansę na zrealizowanie **misji rozwoju miasta**, traktowanej jako **generalny strategiczny cel kierunkowy**.

Misja wyraża trwałe dążenia władz miasta, którym podporządkowane winny być wszelkie działania realizacyjne, w postaci celów strategicznych rozwoju podstawowych sfer funkcjonowania miasta oraz kierunków rozwoju przestrzenno-funkcjonalnego a także działania operacyjne, będące realizacją celów strategicznych.

Misją rozwoju jest:

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

Za cele strategiczne rozwoju miasta należy uznać:

- **W zakresie polityki ekologicznej** – dalsza, systematyczna poprawa warunków środowiska służących zdrowiu mieszkańców i przybyszów, ochrona zasobów przyrodniczych i więzi ekologicznych, wykorzystanie walorów przyrodniczych i kulturowych miasta dla rozwoju nowych funkcji, zwłaszcza obsługi turystyki, rekreacji, mieszkalnictwa rezydencjonalnego.
- **W zakresie polityki społecznej i kulturalnej** - przeciwdziałanie bezrobociu i patologiom społeczny, wykorzystanie istniejącej infrastruktury społecznej, tożsamości lokalnej mieszkańców dla likwidacji obszarów nędzy i rozwoju rynku pracy, ochrona najsłabszych we współpracy organizacji pozarządowymi.
- **W zakresie polityki gospodarczej** – wzmocnienie pozycji miasta wraz z subregionem w strukturze funkcjonalnej obszaru metropolitalnego Łodzi i potencjalnego obszaru metropolitalnego Łódź - Warszawa, przy generalnej zmianie funkcji miasta z przemysłowej na usługowo- produkcyjną, obsługi transportu, mieszkańców i rolnictwa, pozyskiwanie inwestorów strategicznych przy jednoczesnym wspieraniu małych firm, wspieranie kooperacji i współpracy w ramach subregionu brzezińskiego i regionu łódzkiego.

- **W zakresie polityki przestrzennej** – przeorientowanie trendów rozwojowych miasta w związku ze zmianą zewnętrznego krajowego układu komunikacyjnego, restrukturyzacją regionu łódzkiego i ochroną systemów przyrodniczych, wykorzystanie struktury przestrzennej miasta do tworzenia ładu przestrzennego (poprzez segregację funkcji konfliktowych i tworzenie zespołów komplementarnych funkcji), rozbudowę systemów infrastruktury technicznej oraz systemu komunikacyjnego, tworzenie przestrzeni publicznych, integrujących miasto i poszczególne jego części, rewaloryzacja zespołu staromiejskiego tworzenie systemu terenów otwartych we współpracy z sąsiednimi gminami i miastami oraz instytucjami zarządzającymi obszarami chronionymi.



## 9. Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny.

### Ustalenia polityki przestrzennej dla poszczególnych stref polityki przestrzennej tworzących strukturę funkcjonalno – przestrzenną miasta

#### 9.1. Generalne kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta. Polityki przestrzenne.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta stanowiące ustalenia niniejszego studium określają ramy przestrzenne dla rozwoju struktur miasta w celu realizacji wyżej określonej misji i celów strategicznych.

Realizacja polityki przestrzennej (rozumianej jako system działań w przestrzeni lub mających odzwierciedlenie w przestrzeni), określonej w niniejszym studium możliwa jest przy użyciu instrumentów prawnych gospodarki przestrzennej oraz przy wykorzystaniu będących w kompetencji władzy miejskiej działań organizatorskich, programowych, promocyjnych, a więc poza przestrzennych, które służyć będą realizacji celów strategicznych.

Generalne kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta	Polityki przestrzenne	Instrumenty polityki przestrzennej. Preferowane kierunki działań. Wskazania realizacyjne
1	2	3
<p><b>Rozwój niekonfliktowych funkcji mieszkaniowo – usługowych.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rewaloryzacja staromiejskiego centrum miasta i zespołów przestrzennych o cechach historycznych (przy zachowaniu wymogów ochronnych zawartych w rozdz.1.3.1 niniejszego tekstu)</li> <li>- Modernizacja i humanizacja istniejących zespołów zabudowy mieszkaniowo-usługowej z przewagą zabudowy wielorodzinnej oraz obsługi komunalnej</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Opracowanie i sukcesywne wdrożenie miejscowego planu rewaloryzacji starego miasta wraz z przyległą zabudową XIX w. oraz historycznym nowym miastem w rejonie kościoła św. Anny,</li> <li>- Opracowanie i realizacja programu rewitalizacji substancji mieszkaniowej w centrum miasta i „rozgęszczenia” mieszkań.</li> <li>- Opracowanie miejscowych planów rewitalizacji obszarów o zachowanych reliktach historycznego rozplanowania (proponowane: dawne przedmieście Szydłowiec wraz z fragmentem osady Krakówek, rejon dawnej osady targowej wraz z przyległym terenem dawnego założenia parkowo-pałacowego Ogińskich).</li> <li>- Wdrożenie przy udziale zarządców i właścicieli obiektów przedsięwzięć modernizacyjnych (w tym termomodernizacyjnych), rozwiązania kwestii parkowania pojazdów, rozbudowy obiektów oraz realizację małej architektury z dostosowaniem do lokalnych form i skali architektury miejskiej.</li> <li>- Wdrożenie przy udziale zarządców i właścicieli terenów modernizacji osiedlowych terenów rekreacyjnych i sportowych, zwiększenia udziału powierzchni biologicznie czynnej w terenach osiedlowych,</li> <li>- Zagospodarowanie stref oddziaływania obiektów obsługi komunalnej w sposób niwelujący lub ograniczający oddziaływanie na otoczenie.</li> </ul>

Generalne kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta	Polityki przestrzenne	Instrumenty polityki przestrzennej. Preferowane kierunki działań. Wskazania realizacyjne
1	2	3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ograniczony rozwój zabudowy wielorodzinnej (jedynie jako zabudowy średniej intensywności, tj. 0,4 - 0,52 brutto, z dostosowaniem do gabarytów i wysokości istniejącej zabudowy wielorodzinnej (nie więcej niż 4-5 kondygnacji nadziemnych).</li> <li>- Realizacja na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z preferencją dla zorganizowanej działalności inwestycyjnej oraz łączenia zabudowy wielorodzinnej z intensywną zabudową jednorodzinną (małe domy mieszkalne, zabudowa szeregowa), przy uwzględnieniu podstawowego programu usługowego, obsługi komunikacyjnej i zieleni towarzyszącej.</li> <li>- Realizacja ośrodka usługowego dla zabudowy wielorodzinnej (komplementarnego z istniejącymi usługami) i powiązanego z obsługą transportu i komunikacji (proponowana lokalizacja w rejonie ulic Hallera i Głowackiego oraz projektowanej obwodnicy miejskiej w rejonie ul. Okrzei)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Modernizacja istniejących zespołów zabudowy mieszkaniowo-usługowej z przewagą zabudowy jednorodzinnej oraz funkcji obsługi komunalnej</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wdrożenie przy udziale zarządców i właścicieli obiektów przedsięwzięć modernizacyjnych w zakresie terenów publicznych i wsparcie dla właścicieli obiektów i terenów dokonujących modernizacji i estetyzacji zabudowy oraz towarzyszącej zieleni z preferencją nie zwiększania intensywności zabudowy.</li> <li>- Eliminowanie uciążliwych funkcji usługowo-produkcyjnych z terenów mieszkaniowych, w tym tworzenie zasobów gruntów i ofert terenowych pod działalność inwestycyjną</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o zróżnicowanym programie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Realizacja na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem ekspozycji w krajobrazie oraz preferencją strefowania intensywności zabudowy i powierzchni działek (od mniejszych działek i zabudowy bliźniaczej w obszarach przyległych do centrum staromiejskiego i ukształtowanych zespołów zabudowy mieszkaniowo-usługowej) z uwzględnieniem pełnego zaopatrzenia w sieci i urządzenia lokalnej infrastruktury technicznej do zabudowy wolnostojącej i rezydencjalnej na dużych działkach, przy dopuszczeniu realizacji własnych lub zespołowych urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie zagrażający środowisku. Preferowana intensywność zabudowy brutto 0,2 - 0,3. Wysokość 1 1/2 - 2 kondygnacji nadziemnych.</li> <li>- Kształtowanie zespołów mieszkaniowo – usługowych i usługowej na podstawie mpzp.w obszarach krzyżowania się ruchu pieszego z ruchem kołowym, przy zapewnieniu obsługi komunikacyjnej, infrastrukturalnej i transportowej.</li> </ul>
<p><b>Przywrócenie rangi i podniesienie jakości przestrzeni publicznej w mieście.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Modernizacja i adaptacja historycznych wnętrz urbanistycznych (przy zachowaniu wymogów ochronnych zawartych w rozdz.1.3.1 niniejsz-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rewitalizacja przestrzeni publicznych (rynek, ulice przyległe na śladzie powiązań funkcjonalnych z rejonem parku miejskiego, i nowego centrum, miasta, rejon rynku historycznego „Nowego Miasta” oraz „Szydłowca”).</li> <li>- Opracowanie koncepcji kształtowania wnętrz urbanistycznych tworzących przestrzeń publiczną nowego centrum miasta w re-</li> </ul>

Generalne kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta	Polityki przestrzenne	Instrumenty polityki przestrzennej. Preferowane kierunki działań. Wskazania realizacyjne
1	2	3
	<p>szego tekstu)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Realizacja przestrzeni publicznych tworzących elementy krystalizujące plan nowego centrum miasta oraz powiązań przestrzennych</li> <li>- Tworzenie stref ruchu uspokojonego</li> </ul>	<p>jonie ulic Lasockich, Modrzewskiego, Konstytucji 3 Maja, Sienkiewicza i Okrzei.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Opracowanie zasad kształtowania małej architektury i zieleni tworzących strukturę powiązań przestrzennych ciągami i pasażami pieszymi oraz ścieżkami rowerowymi.</li> <li>- Przebudowa i uspokojenie ruchu kołowego w obrębie przestrzeni publicznych oraz fragmentów terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej na podstawie planu reorganizacji ruchu w mieście po zrealizowaniu obwodnicy miejskiej.</li> </ul>
<p><b>Rozwój funkcji obsługi turystyki i rekreacji</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tworzenie oferty produktu turystycznego</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rozwijanie oferty sportowo-rekreacyjnej miasta poprzez zachowanie istniejącego miejskiego ośrodka sportu oraz budowa obiektów sportowych o ofercie całorocznej i ponad lokalnym zasięgu oddziaływania w północnej części miasta.</li> <li>- Promocja turystyki krajoznawczej (w tym ukierunkowanej zarówno na sezon letni jak i zimowy) i specjalistycznej (w tym zwiększenie oferty programowej i wystawienniczej miasta oraz miejscowego muzeum).</li> <li>- Opracowanie we współpracy z Dyrekcją PKWŁ programu udostępnienia dla turystyki rowerowej terenów atrakcyjnych krajobrazowe w PKWŁ i na obrzeżu doliny Mrożycy oraz Mrogi z uwzględnieniem punktów widokowych i miejsc obsługi turystów.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tworzenie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowo-rekreacyjnej – II domów oraz funkcji unikatowych</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Opracowanie i realizacja planu zagospodarowania turystycznej części strefy ekologicznej w północnej części miasta z wykorzystaniem form ukształtowania terenu (w tym adaptacji obiektów powyrobiskowych).</li> <li>- Realizacji obiektów obsługi ruchu turystycznego jako odciażających obszary szczególnie chronione PKWŁ o pojemności turystycznej skorelowanej z chłonnością terenów szczególnie chronionych</li> <li>- Adaptacja istniejących zespołów zabudowy rekreacyjnej oraz zabudowy siedliskowej położonych w północnej części miasta z preferencjami dla agroturystyki, zwiększenia areалу działek budowlanych (preferowane minimum - 2000 m<sup>2</sup>) i procentu powierzchni biologicznie czynnej oraz zachowania lokalnych form ekstensywnej zabudowy w oparciu o mpzp. dla poszczególnych skupisk zabudowy.</li> <li>- Realizacja szlaków i ścieżek turystyki ekologicznej i specjalistycznej w nawiązaniu do szlaków turystycznych istniejących i planowanych w obrębie terenów sąsiednich (zwłaszcza krawędzi doliny Mrogi, Mrożycy oraz PKWŁ) w powiązaniu z ośrodkami obsługi turystyk i obiektami edukacji ekologicznej.</li> <li>- Perspektywiczne wprowadzenie funkcji odnowy biologicznej, sanatoriów, ośrodków i osiedli o funkcji opiekuńczo-rehabilitacyjnej, z wykorzystaniem walorów klimatycznych północno-zachodniej i północnej części miasta oraz niekonwencjonalnych źródeł energii (wiatru i wód geotermalnych).</li> </ul>

<b>Generalne kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta</b>	<b>Polityki przestrzenne</b>	<b>Instrumenty polityki przestrzennej. Preferowane kierunki działań. Wskazania realizacyjne</b>
1	2	3
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tworzenie w terenach korzystnie powiązanych z zewnętrznym układem komunikacyjnym (w strefie usługowo-produkcyjnej lub mieszkaniowo-usługowej) obiektów o funkcji wystawieniowej, szkoleniowej i obsługi biznesu jako obszarów turystyki specjalistycznej (biznesowej).</li> </ul>
<b>Rozwój funkcji produkcyjno-usługowych miasta</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Adaptacja i modernizacja istniejących obiektów i terenów przemysłowo-składowych do obecnych wymogów technologicznych i rynkowych</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Adaptacja istniejących obiektów produkcyjnych położonych w pobliżu centrum miasta w kierunku produkcyjno-usługowym, przy preferowaniu nieuciążliwych usług produkcyjnych, oraz przy zachowaniu istniejących gabarytów obiektów a także nie tworzenia konkurencyjnej oferty programowej w stosunku do centrum usługowo-mieszkaniowego miasta.</li> <li>- Modernizacja i dostosowanie do wymogów ochrony środowiska istniejącego obiektu wysypiska odpadów, docelowo rekultywacja obiektu i realizacja zakładu utylizacji odpadów, sortowni i recyklingu.</li> <li>- Adaptacja istniejących terenów przemysłowo-usługowych i zabudowy mieszkaniowo-usługowej w rejonie ulicy Łódzkiej w oparciu o mpzp. z zachowaniem strefowania funkcji i ograniczania uciążliwego oddziaływania obiektów do granic działek.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rozwój funkcji produkcyjno-usługowych</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tworzenie zasobów obiektów, terenów przemysłowych i obsługi rolnictwa wraz z otoczeniem istniejących obiektów dla potrzeb wielofunkcyjnych produkcyjno-usługowo-składowych i obsługi transportu oraz zaplecza techniczno-transportowego w powiązaniu z przyszłościowym przebiegiem komunikacji tranzytowej (rejon ulic: Okrzei, Składowej oraz Południowej) w oparciu o mpzp. z uwzględnieniem strefowania obiektów o zróżnicowanej uciążliwości (ograniczonej do granic działek lub granic strefy).</li> <li>- Wyznaczenie ośrodka usług komercyjnych oraz dworca autobusowego w strefie przemysłowo-produkcyjnej (proponowana lokalizacja rejon skrzyżowania ulicy Okrzei i Składowej oraz projektowanego skrzyżowania na obwodnicy miejskiej).</li> <li>- Rozwój funkcji produkcyjno-usługowych i obsługi transportu nieuciążliwych w rejonie skrzyżowań i węzłów na planowanej obwodnicy miejskiej (rejon ulicy Małczewskiej, Dąbrowskiego-Sienkiewicza, Hallera oraz Wojska Polskiego).</li> </ul>
<b>Zagospodarowanie terenów rolnych</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kształtowanie zasobów gleb zgodnie z głównym kierunkiem usługowo-produkcyjno-mieszkaniowym rozwoju miasta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zagospodarowanie nierolnicze, w tym zalesianie, zadrzewianie lub ekstensywna zabudowa i zagospodarowanie na cele terenowych urządzeń turystycznych gleb marginalnych położonych na północy miasta</li> <li>- Ochrona gleb zagrożonych erozją i osuwiskami (głównie w północnej części miasta oraz na stokach wysoczyzny i dolin cieków) poprzez realizację zadrzewień i zadarnień z uwzględnieniem wymogu swobodnego spływu powietrza.</li> <li>- Dopuszczenie zabudowy siedliskowej i obiektów niezbędnych do produkcji rolnej oparciu o mpzp. Zachowanie zasady ochro-</li> </ul>

Generalne kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta	Polityki przestrzenne	Instrumenty polityki przestrzennej. Preferowane kierunki działań. Wskazania realizacyjne
1	2	3
		ny przed zainwestowaniem kompleksów gleb klasy III w południowej części miasta (ochrona przed rozpraszaniem zabudowy i wyłączeniem z produkcji rolnej).
<p><b>Przebudowa układu komunikacyjnego i obsługi transportowej</b> (z uwzględnieniem wniosków zawartych w rozdz. 3.3 niniejszego tekstu)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Realizacja strategicznych powiązań komunikacyjnych miasta z głównymi krajowymi i międzynarodowymi „korytarzami” komunikacyjnymi</li> <li>- Odciążenie centrum miasta od ruchu tranzytowego</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Budowa obwodnicy miejskiej w ciągu drogi krajowej nr 72 z wyprorowadzeniem na północ do drogi wojewódzkiej nr 704 (ulica Wojska Polskiego) w klasie ulicy GP (odcinek w ciągu drogi krajowej nr 72) i G (pozostały odcinek). Realizacja skrzyżowania projektowanych dróg nr 72 (obwodnica) i 704, z częściowym wykorzystaniem istniejącej ulicy Sienkiewicza.</li> <li>- Podniesienie rangi ulicy Okrzei (w ciągu drogi wojewódzkiej nr 715) na odcinku na południe od planowanej obwodnicy do granic miasta – jako strategicznego połączenia z Koluśzkami - ulica w klasie technicznej G</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dostosowanie układu ulicznego w mieście do ciężarów i powiązań regionalnych oraz pomiędzy poszczególnymi obszarami miasta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Realizacja głównych połączeń komunikacyjnych wewnętrznych i subregionalnych w postaci ulic zbiorczych – klasy technicznej Z z adaptacją istniejącego układu komunikacyjnego, przy zachowaniu zasady odciążenia centrum staromiejskiego od ruchu przelotowego i przebudowy oraz modernizacji istniejących skrzyżowań w rejonie ulic: Piłsudskiego, Kościuszki oraz Mickiewicza i Sienkiewicza oraz Okrzei.</li> <li>- Realizacja lokalnych powiązań komunikacyjnych w klasie technicznej L i D, przy zachowaniu zasady kształtowania układu komunikacyjnego z zachowaniem hierarchizacji ulic oraz segregacji ruchu pieszego i kołowego</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rozwój obszarów ruchu uspokojonego (skorelowany z realizacją przestrzeni publicznych)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Opracowanie programu pozyskania miejsc parkingowych w powiązaniu z planami zagospodarowania przestrzeni publicznymi i organizacją ruchu uspokojonego z uwzględnieniem działek usług, obiektów usługowo-produkcyjnych, składowych oraz zabudowy mieszkaniowej.</li> <li>- Realizacja w terenach przyległych do przestrzeni publicznych w rejonie rynku oraz w rejonie nowego centrum – stref ruchu uspokojonego z ograniczeniem prędkości pojazdów i ich tonażu oraz preferencjami dla ruchu pieszego i rowerowego. Konieczne staje się wykorzystanie przy segregacji ruchu istniejących deniwelacji terenu</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Poprawa standardów obsługi komunikacyjnej terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo usługowej oraz obszarów aktywności gospodarczej</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Realizacja ulic w terenach przeznaczonych pod inwestycje jako ulic publicznych dojazdowych lub lokalnych wraz z chodnikami oraz w miarę potrzeb z pasami zieleni izolacyjnej, czasowymi miejscami postojowymi i ścieżkami rowerowymi. Realizacja ciągów pieszo-jezdnych – wyjątkowo, jedynie jako wewnętrznych dojazdów w ramach poszczególnych zadań inwestycyjnych.</li> <li>- Zmiana lokalizacji stacji paliw i obsługi komunikacji oraz transportu kolizyjnych z wymogami ochrony środowiska i kształtowania systemu przyrodniczego miasta oraz przestrzeni publicznych.</li> </ul>

Generalne kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta	Polityki przestrzenne	Instrumenty polityki przestrzennej. Preferowane kierunki działań. Wskazania realizacyjne
1	2	3
		<p>Docelowe powiązanie tych obiektów z obwodnicą miejską oraz ulicami zbiorczymi</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zachowanie zasady realizacji garaży dla zabudowy na działkach tej zabudowy . Preferencje dla rozwiązań halowych i podziemnych.</li> </ul>
<p><b>Rozwój infrastruktury technicznej i obsługi komunalnej</b> (z uwzględnieniem danych i wniosków zawartych w rozdz.3.4 niniejszego tekstu)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zachowanie niezawodności zasilania energetycznego miasta i jego poszczególnych obszarów</li> <li>- Zapewnienie awaryjnego zasilania w podstawowe media infrastruktury technicznej, zwłaszcza wodę na wypadek sytuacji specjalnych</li> <li>- Docelowe zapewnienie dla terenów mieszkaniowo-usługowych, turystycznych oraz produkcyjno-usługowych standardów europejskich w zakresie zapatrzenie w media infrastruktury technicznej oraz przebudowa urządzeń i obiektów kolizyjnych z funkcją terenu.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zachowanie ponad lokalnej linii elektroenergetycznej 400 kV Płock - Rogowiec wraz ze strefą ochronną oraz ograniczonego zagospodarowania</li> <li>- Zachowanie GPZ Koluszki jako głównego miejsca zasilania energetycznego miasta Brzeziny wraz z dwutorową linią 15 kV zasilającą miasto Brzeziny, przy zakładanym wzroście zapotrzebowania na moc wśród odbiorców indywidualnym w horyzoncie czasowym 15 lat – o 10-15 %, zaś wśród odbiorców produkcyjno-usługowych – zależnie od stopnia rozwoju funkcji usługowo-produkcyjnych miasta – na poziomie 25-30 % obecnego zużycia u tych odbiorców. Wskaźnikowe zapotrzebowania na moc przyłączeniową kształtować się będzie na poziomie 13,2 – 15 kW/budynek mieszkalny jednorodzinny, 4,4 kW/lokal mieszkalny oraz 10,5 – 13,2kW/lokal usługowy zależnie od branży.</li> <li>- Sukcesywna modernizacja istniejących stacji trafo i ich rozbudowa w miarę wzrostu potrzeb energetycznych terenu oraz budowa nowych stacji trafo w obszarach przywidywanej aktywności gospodarczej oraz mieszkaniowo-usługowych, jak również sukcesywna przebudowa istniejących linii średniego napięcia na preizolowane i kablowe.</li> <li>- Realizacja wraz z rozprowadzenie sieci niskiego napięcia również sieci oświetlenia terenów ogólnie dostępnych, z zaleceniem</li> </ul>

Generalne kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta	Polityki przestrzenne	Instrumenty polityki przestrzennej. Preferowane kierunki działań. Wskazania realizacyjne
1	2	3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Realizacja - na terenach przeznaczonych w mpzp. pod inwestycje - sukcesywnie, równolegle lub wyprzedzająco w stosunku do tych inwestycji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej</li> <li>- Zapewnienie sukcesywnego zaspokajania potrzeb na obsługę komunalną w zakresie utrzymania czystości w mieście</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- realizacji linii elektroenergetycznych niskiego napięcia wyłącznie jako kablowych na terenach przeznaczonych pod inwestycje w mpzp.</li> <li>- Sukcesywna rozbudowa kablowych abonenckich sieci telekomunikacyjnych oraz urządzeń central telefonicznych, telefonii komórkowej i radiotelefonii.</li> <li>- Zwiększenie dostępności łączy internetowych i wykorzystanie mediów elektronicznych do promocji miasta.</li> <li>- Aktualizacja programu wodociągowania miasta, z uwzględnieniem preferowanych kierunków rozwoju miasta i gminy oraz struktury odbiorców, przy zachowaniu generalnej zasady zaopatrzenia w wodę z ujęć głębinowych oraz dążenia do realizacji pierścieniowych systemów dwustronnego zasilania oraz wzrostu zapotrzebowania na wodę w okresie 15 lat o około 15-20 % (około 0,015m<sup>3</sup> wody/mieszkańca na dobę).</li> <li>- Kompleksowa modernizacja sieci wodociągowej w części staromiejskiej.</li> <li>- Zapewnienie awaryjnego zaopatrzenia w wodę na cele ppoż oraz specjalne (niezależne od sieci wodociągowej ujęcia wód głębinowych i gruntowych).</li> <li>- Zapewnienie wszystkim terenom przeznaczonym pod inwestycje możliwości zapatrzenia w wodę z wodociągu komunalnego, przy dopuszczeniu własnych awaryjnych ujęć wody w terenach rozwoju funkcji produkcyjno-usługowych i usługowych oraz obsługi komunalnej.</li> <li>- Sukcesywna realizacja sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej w oparciu o program kanalizacji dostosowany do kierunków rozwoju miasta. W pierwszej kolejności sukcesywna budowa i przebudowa kanalizacji ogólnospławnej w centralnej części miasta oraz objęcie kanalizacją istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej i mieszkaniowej w północno-zachodniej części miasta. Przewidywana ilość ścieków wynosić będzie 90-95 % poboru wody.</li> <li>- Zapewnienie retencjonowania wód opadowych (burzowych) oraz zwiększenia odporności dolin cieków na wypadek wzbrań wód.</li> <li>- Utrzymanie istniejących i sukcesywna rozbudowa obiektów cmentarzy z ewentualną rozbudową poza zatwierdzony decyzyjnie obszar na podstawie mpzp.</li> <li>- Likwidacja zbiorników do gromadzenia nieczystości typu szambo sukcesywnie wraz z realizacją przyłączy kanalizacyjnych oraz lokalnych urządzeń utylizacji ścieków</li> <li>- Wariatowe dopuszczenie w terenach zabudowy rezydencjalnej i obsługi turystyki oraz zabudowy siedliskowej położonych poza zasięgiem technicznie możliwej i ekonomicznie opłacalnej kanalizacji – realizację lokalnych lub indywidualnych urządzeń utylizacji ścieków w obrębie działek.</li> </ul>

<b>Generalne kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta</b>	<b>Polityki przestrzenne</b>	<b>Instrumenty polityki przestrzennej. Preferowane kierunki działań. Wskazania realizacyjne</b>
1	2	3
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sukcesywna realizacja sieci kanalizacji deszczowej z powierzchni utwardzonych ze zrzutem do kolektorów kanalizacji deszczowej – do realizacji w terenach ulic lub innych terenach ogólnie dostępnych z odpływem za pośrednictwem separatorów do cieków powierzchniowych.</li> <li>- Dopuszczenie wykorzystania naturalnej retencji terenu w zakresie utylizacji ścieków deszczowych w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zachowaniem wymogów ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem.</li> <li>- W zakresie utylizacji (częściowego wykorzystania oraz unieszkodliwiania) odpadów stałych - modernizacja istniejącego wysypiska z dostosowaniem do realizacji obiektów recyklingu odpadów.</li> <li>- Docelowo – segregacja odpadów stałych u źródeł ich powstania oraz deponowanie posegregowanych odpadów w zakładzie utylizacji i recyklingu odpadów stałych (realizowanym na szczeblu regionalnym lub subregionalnym w porozumieniu z gminami i miastami sąsiednimi). Ilość odpadów stałych w okresie do 2015 może wzrosnąć o około 15 - 20% w stosunku do wielkości obecnych.</li> <li>- W zakresie zaopatrzenia w gaz dla celów bytowych i grzewczych – opracowanie programu gazyfikacji miasta w postaci gazu przewodowego z preferowanym kierunkiem zasilania gazociągiem wysokiego ciśnienia DN 200 od strony Kuluszek, alternatywnie – od strony Łodzi z lokalizacją stacji redukcyjnej I stopnia w terenach strefy produkcyjno-usługowej. Przewidywane zapotrzebowanie na gaz w zakresie poboru szczytowego dla miasta ogółem - 2,5 – 3 tys. m<sup>3</sup>/h.</li> <li>- Do czasu zaopatrzenia w gaz – gazyfikacja w postaci gazu butlowego, głównie na potrzeby bytowe oraz bytowe i grzewcze ekstensywnej zabudowy jednorodzinnej.</li> <li>- W zakresie zaopatrzenia w ciepło realizacja własnych źródeł ciepła dla terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej i usługowo-produkcyjnej, składowej i obsługi komunikacji oraz turystyki z preferencją dla proekologicznych źródeł energii jak: energia elektryczna gaz lub olej opałowy</li> <li>- W zakresie zaopatrzenia w ciepło dla zabudowy wielorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usług w centrum staromiejskim wykorzystaniem istniejącej Centralnej Kotłowni, docelowo jej modernizacja z dostosowaniem do proekologicznych źródeł energii (gaz lub olej opałowy).</li> <li>- Wspieranie badań i wdrożeń zasilania miasta w energię z niekonwencjonalnych źródeł</li> </ul>
<b>Ochrona środowiska przyrodniczego</b>	- Kształtowanie ciągłości systemu przyrodniczego miasta i jego powiązań z otoczeniem (z zachowaniem)	- Ochrona w mpzp. oraz wszelkich programach i strategiach rozwoju miasta doliny rzeki Mroźnicy i jej źródeł oraz dolinek bocznych (jako trzodu strefy ekologicznej miasta) przed zainwestowaniem oraz zmianą stosunków wodnych w sposób



Generalne kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta	Polityki przestrzenne	Instrumenty polityki przestrzennej. Preferowane kierunki działań. Wskazania realizacyjne
1	2	3
	<p>waniem wymogów ochronnych zawartych w rozdz.1.2.7 i wniosków zawartych w rozdz. 1.2.8 niniejszego tekstu)</p>	<p>zmniejszający retencję terenu i naturalny spływ mas powietrza.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Podjęcie działań w celu objęcia ochroną systemu parowów w pn. części miasta jako stanowiska dokumentacyjnego przyrody nieożywionej.</li> <li>- Ochrona gruntów leśnych i istniejącej zieleni parkowej przed zmianą przeznaczenia</li> <li>- Realizacja programu zalesień gruntów marginalnych w pn. części miasta oraz rekultywacji terenów powyrobiskowych.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Poprawa warunków aerosanitarnych miasta i eliminacja tranzytowego ruchu kołowego z centrum miasta oraz przewozu ładunków niebezpiecznych</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Opracowanie i wdrożenie programu ochrony środowiska w mieście oraz podjęcie działań w celu opracowania programu ochrony środowiska na szczeblu subregionalnym i regionalnym ze szczególnym uwzględnieniem eliminacji lub ograniczenie szkodliwych emisji zanieczyszczeń w mieście i okolicy oraz zmniejszenia zagrożeń ze strony ruchu kołowego.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wzmocnienie odporności środowiska przyrodniczego na imisję zanieczyszczeń, ograniczenie emisji zanieczyszczeń</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tworzenie lokalnych służb likwidacji nadzwyczajnych zagrożeń środowiska i monitoringu komponentów środowiska i stanu zdrowia publicznego (podjęcie działań w celu zawarcia stosownych porozumień ze służbami ochrony środowiska i Sanepidem).</li> <li>- Realizacja na terenach przeznaczonych w mpzp. pod inwestycje w pierwszej kolejności sieci i urządzeń infrastruktury technicznej służących ochronie środowiska (wodociąg, sieci kanalizacji sanitarnej), energetyka.</li> <li>- Wzmocnienie systemu przyrodniczego terenów zainwestowania miejskiego poprzez lokalizowanie zabudowy i usług o znacznym udziale powierzchni biologicznie czynnej w powiązaniu przestrzennym lub sąsiedztwie z terenami strefy ekologicznej (parki, tereny sportu, ogrody ogrody działkowe).</li> <li>- Uwzględnienie wymogów ograniczonego zagospodarowania terenów położonych w zasięgu oddziaływania obiektów uciążliwych.</li> <li>- Docelowo adaptacja istniejących ogrodów działkowych na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej lub zieleni izolacyjnej w strefie produkcyjno-usługowej z możliwością realizacji ekstensywnego zainwestowania (zależnie od położenia terenu ogrodów działkowych w poszczególnych strefach funkcjonalnych) przy zachowaniu zespołów zieleni o walorach istotnych dla kompozycji urbanistycznej.</li> <li>- Współdziałanie z właściwymi służbami wojewody i właścicielami gruntów w zakresie ochrony zabytkowych zespołów zieleni (głównie cmentarzy) oraz drzew pomnikowych i pomników przyrody nieożywionej.</li> <li>- Realizacja zespołów zieleni o funkcji izolacyjnej jako towarzyszących terenom komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej.</li> <li>- Zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej w areale poszczególnych działek i terenów aktywności gospodarczej w miarę zbliżania ich lokalizacji do strefy ekologicznej.</li> </ul>

Generalne kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta	Polityki przestrzenne	Instrumenty polityki przestrzennej. Preferowane kierunki działań. Wskazania realizacyjne
1	2	3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rekultywacja terenów zdegradowanych</li> <li>- Ochrona udokumentowanych i perspektywicznych złóż kopalin</li> <li>- Ochrona wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami</li> <li>- Zwiększenie odporności terenów na wypadek wezbrań wód i opadów nawałnych</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Modernizacja istniejącego składowiska odpadów.</li> <li>- Likwidacja „dzikich” wysypisk odpadów w terenach leśnych</li> <li>- Rekultywacja terenów powyroboiskowych z uwzględnieniem kierunku zagospodarowania terenu, z preferancją dla zagospodarowania turystycznego lub rekultywacji leśnej.</li> <li>- Opracowanie planów terenów górniczych oraz ochrona terenów złóż udokumentowanych przed stałym intensywnym zainwestowaniem.</li> <li>- Uwzględnienie w mpzp. dla obszarów aktywności gospodarczej wymogów ochrony powierzchni ziemi i wód przed zanieczyszczeniami.</li> <li>- Wykorzystanie informacji z prac instytucji nadzorujących stan istniejących ujęć wody i ich stref ochronnych oraz zasobowych dla monitorowania ich stanu.</li> <li>- Realizacja kompleksowego programu sanizacji miasta z uwzględnieniem zadań gospodarki ściekowej, zwłaszcza ścieków deszczowych z powierzchni terenów komunikacji</li> <li>Opracowanie i realizacja programu małej retencji wodnej i gruntowej oraz zabezpieczeń terenów zainwestowanych na wypadek powodzi.</li> </ul>
<p><b>Ochrona środowiska kulturowego i krajobrazu</b> (przy zachowaniu wymogów ochronnych zawartych w rozdz.1.3.1 niniejszego tekstu)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Poszanowanie wymogów konserwatorskich w zagospodarowanie przestrzeni i obiektów o cechach historycznych</li> <li>- Uregulowanie stanu formalno-prawnego obiektów i obszarów zabytkowych</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Poprzedzanie planów rewitalizacji i rewaloryzacji centrum miasta i historycznych zespołów przestrzennych oraz przebudowy lub wymiany obiektów dysharmonijnych, jak również decyzji w zakresie objęcia obszarów miejskich różnymi formami ochrony prawnej dóbr kultury lub krajobrazu - specjalistycznymi studiami historyczno-przestrzennymi we współpracy z Woj. Konserwatorem Zabytków.</li> <li>- Utrzymanie w mpzp., istotnych ze względów kompozycyjnych i historycznych, przestrzeni otwartych, jako chronionych przed zabudową</li> <li>- Zachowanie w mpzp. wglądów widokowych, panoramy miasta i obszarów ekspozycji starego miasta, historycznych wnętrza urbanistycznych i dominant przestrzennych w postaci istniejących obiektów sakralnych z obecnych i przyszłych tras komunikacyjnych i turystycznych (w szczególności z planowanej obwodnicy miejskiej oraz ulicy Malczewskiej, Waryńskiego i Wojska Polskiego).</li> <li>- Zachowanie zasady dostosowania gabarytów nowo realizowanych obiektów do wykształconych form zabudowy w otoczeniu, z preferencją do nieprzekraczania w wysokości zabudowy 15,0 m ponad poziom terenu na obszarach aktywności gospodarczej i mieszkaniowo-usługowych z przewagą zabudowy wielorodzinnej oraz 9,0 m - na pozostałych obszarach - do uściślenia i ustalenia w mpzp.</li> </ul>

Generalne kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta	Polityki przestrzenne	Instrumenty polityki przestrzennej. Preferowane kierunki działań. Wskazania realizacyjne
1	2	3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ochrona zasobów dziedzictwa kulturowego i krajobrazu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sukcesywna przebudowa lub wymiana obiektów dysharmonijnych z historycznym otoczeniem.</li> <li>- Wspieranie działalności popularyzatorskiej i badawczej miejscowego muzeum.</li> <li>- Wspieranie i popularyzacja badań historycznych i archeologicznych dotyczących Brzezin, subregionu brzezińskiego oraz dziejów osób i grup ludności związanych z miastem i subregionem.</li> <li>- Ochrona we współpracy z zarządcami obiektów i terenów, miejsc pamięci narodowej, cmentarzy (w tym cmentarzy wyznaniowych) oraz miejsc związanych z postaciami historycznymi i ważnymi wydarzeniami z dziejów miasta i regionu.</li> <li>- Ochrona i konserwacja obiektów wpisanych do rejestru zabytków (uzgadnianie z WKZ wszelkich inwestycji oraz gospodarki nieruchomościami w tych obiektach i terenach).</li> <li>- Współdziałanie ze służbami Woj. Konserwatora Zabytków w zakresie zagospodarowania terenów i obiektów o cechach historycznych, znajdujących się w ewidencji WKZ (opiniowanie przez WKZ wszelkich zamierzeń inwestycyjnych i podziałów nieruchomości objętych ewidencją).</li> <li>- Wspieranie działalności organizacji pozarządowych promujących miasto i subregion brzeziński oraz prowadzących działalność nakierowaną na poprawę warunków życia mieszkańców i cele charytatywne.</li> </ul>

Zagadnienia powyższe zostały zobrazowane na załączonych mapkach nr 12, 13, 14, 15 i 16.

## 9.2. Sfery polityki przestrzennej.

Dla realizacji celów rozwoju przy określonych uwarunkowaniach tego rozwoju zaszła konieczność wyodrębnienia **stref o zróżnicowanych funkcjach i kierunkach zagospodarowania przestrzennego. Strefy te, zobrazowane na rysunku studium – "Kierunki zagospodarowania przestrzennego" nazwano strefami politykach przestrzennych.**

Niniejsze studium ustala wyżej określoną politykę przestrzenną oraz preferencje dla wiodących funkcji i zasad zagospodarowania terenów w poszczególnych strefach przy uwzględnieniu zdiagnozowanych uwarunkowań i ustalonych celów zagospodarowania przestrzennego miasta oraz preferowanych kierunków działań.

Strefy te dzielą się na obszary o zróżnicowanych istniejących i docelowych funkcjach oraz przypisanych im kierunkach zagospodarowania. Szczególnie wyróżniono kierunki zagos-

podarowania związane z utrzymaniem i realizacją obiektów służących realizacji zadań publicznych.

**W poszczególnych obszarach wyróżniono tereny, dla których obowiązkowo winno sporządzić się plan miejscowy .Są to przede wszystkim tereny, dla których sporządzenie planu wynika z przepisów szczególnych (zalesienia, zadania publiczne, w szczególności obszary, dla których przewiduje się realizację ponadlokalnych celów publicznych, w tym obiektów infrastruktury technicznej poza pasami drogowymi dróg publicznych) oraz tereny, dla których sporządzenie planów wynika z istniejących uwarunkowań.**

**W przypadku miasta Brzeziny, ze względu na istniejące uwarunkowania, są to tereny przewidziane dla celów inwestycji służących rozwojowi miasta w zakresie wyróżnionych wyżej generalnych kierunków rozwoju miasta (aktywności gospodarczej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej) oraz obszary, dla których proponuje się działania ochronne ze względu na walory krajobrazowe, kulturowe i ekologiczne.**

Obszary istniejących lasów i realizowanych w nich dolesień oraz obszary realizacji planów zadrzewień na terenach narażonych na erozję winny być sukcesywnie objęte planami urzędziowymi.

Niniejsze studium stanowi wytyczne do tych planów.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego winny być sporządzane sukcesywnie, w miarę potrzeb, przy czym nie wyklucza się sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla całego miasta, jeśli nie zostanie wprowadzony prawny obowiązek sporządzania planów rozwoju przestrzennego gmin.

Dla pozostałych obszarów, dla których nie zachodzi obowiązek opracowania planów miejscowych niniejsze studium ustala zasady zagospodarowania - do uwzględnienia przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.

Zasady realizacji zagospodarowania obszaru miasta jako całości oraz syntezie uwarunkowań i zasady realizacji komunikacji oraz infrastruktury technicznej zobrazowano wraz na kolejnych planszach **1 i 2** stanowiących integralną część studium. Są to:

- 1. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta.**
- 2. Struktura funkcjonalno – przestrzenna.  
Kierunki zagospodarowania przestrzennego.**

W obszarze miasta wyróżniono następujące **strefy polityki przestrzennej**, do objęcia zróżnicowanymi **kierunkami rozwoju** oraz działaniami regulacyjnymi wymienionymi w tabeli wyżej z dostosowaniem do funkcji i specyfiki obszaru:

- **Strefa ekologiczna** - do ochrony istniejącego zagospodarowania oraz zachowania walorów przyrodniczych w tym krajobrazowych i kulturowych - predysponowana do wyłączenia z realizacji nowej zabudowy kubaturowej z wyjątkiem obiektów związanych z ochroną środowiska, gospodarką leśną i wodną obejmująca:
    - **Strefę leśną E1** - do zagospodarowania leśnego (lasy i tereny do zalesień) w oparciu o operaty urzędzeniowe lasów,
    - **Strefę rolno – leśną E2** - do rozwoju zadrzewień i zadarnień przeciw osuwiskowym, eksploatacji powierzchniowej i rekultywacji leśnej terenów powyrobiskowych,
    - **źródeł rzeki Mroźnicy E3** - do szczególnej ochrony przed zainwestowaniem, zachowania jako tereny rolne, ze wskazaniem na trwałe użytki zielone i zakrzaczenia oraz zadrzewienia przeciwosuwiskowe,
    - **Strefę rolno-rekreacyjną E4** - do zagospodarowania w terenowe obiekty turystyczne i rekreacyjne z adaptacją istniejącej zieleni i form ukształtowania terenu oraz wdrożeniem działań ochronnych dotyczących występujących form przyrody ożywionej i nieożywionej,
    - **Strefę przewietrzania miasta i powiązań ekologicznych E5** - do zachowania jako tereny otwarte ekstensywnie użytkowane rolniczo w postaci łąk i zadrzewień wskazana jest ochrona bioróżnorodności oraz odbudowa powiązań przyrodniczych z kompleksami leśnymi PKWŁ, z dopuszczeniem realizacji nieuciążliwych obiektów gospodarki wodnościekowej i małej retencji wodnej oraz ochrony przeciwpowodziowej i zieleni komponowanej w pobliżu i na styku z terenami zurbanizowanymi.
  - **Strefa mieszkaniowo – usługowa** do ewolucyjnego rozwoju i uzupełnienia istniejących funkcji mieszkaniowo-usługowych miasta obejmująca:
    - **Strefę staromiejską MU<sub>1</sub>** - obszary historycznie ukształtowanego osadnictwa miejskiego (miasto lokacyjne wraz z dzielnicą XIX - wieczną) - do objęcia programami rewitalizacji i sanityzacji oraz miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i rewitalizacji oraz kształtowania historycznych wnętrz urbanistycznych.
- Instrumenty polityk przestrzennych w zakresie rewitalizacji centrum staromiejskiego obrazuje mapka nr 16.

- **Strefę historycznych ośrodków osadniczych MU<sub>2</sub>** - obszary historycznych ośrodków osadniczych (przedmieść, nowego miasta i wsi przedlokacyjnej oraz reliktyw założenia parkowo-pałacowego Ogińskich) – do adaptacji na cele usługowe i usługowo-mieszkaniowe z zachowaniem wymogów i zaleceń konserwatorskich oraz w oparciu o mpzp (miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego).
- **Strefę ukształtowanych zespołów zabudowy mieszkaniowo-usługowej i obsługi komunalnej (z przewagą zabudowy wielorodzinnej) MU<sub>3</sub>** - do uzupełnienia i humanizacji istniejących struktur w oparciu o mpzp lub warunkowo w przypadku uzupełnień wykształconych ciągów i zespołów zabudowy lub usług – w oparciu o plany zagospodarowania działek lub terenów.
- **Strefę ukształtowanych zespołów zabudowy mieszkaniowo-usługowej i obsługi komunalnej (z przewagą zabudowy jednorodzinnej) MU<sub>4</sub>** - do uzupełnienia i modernizacji istniejących struktur w oparciu o mpzp lub warunkowo w przypadku uzupełnień istniejących ciągów i zespołów zabudowy lub usług – w oparciu o plany zagospodarowania działek lub terenów.
- **Strefę rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU<sub>5</sub>** – do realizacji zespołów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej nieuciążliwej z preferencjami dla zabudowy wielorodzinnej i intensywnej jednorodzinnej (szeregowej i małych domów mieszkalnych) w postaci zorganizowanej działalności inwestycyjnej – w oparciu o mpzp.
- **Strefę rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU<sub>6</sub>** – do realizacji zespołów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej nieuciążliwej z preferencjami dla ekstensywnej zabudowy jednorodzinnej – w oparciu o mpzp.
- **Strefę rozwoju zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej oraz usług obsługi turystyki MU<sub>7</sub>** – do realizacji zespołów zabudowy mieszkaniowo-usługowej nieuciążliwej, na dużych działkach leśno-mieszkaniowych, z dopuszczeniem adaptacji istniejących siedlisk rolniczych znajdujących się w tej strefie na cele rezydencjalne, obsługi turystyki i zamieszkania zbiorowego oraz z uwzględnieniem chłonności terenu oraz zasięgów penetracji turystycznej – w oparciu o mpzp.
- **Strefa produkcyjno – usługowa** do przebudowy istniejących obszarów przemysłowych i obsługi rolnictwa z możliwością rozwoju wielofunkcyjnego (jednak z wyłączeniem funkcji chronionych jak usługi społeczne oraz rekreacja i warunkowo mieszkalnictwo w strefie PU<sub>2</sub>) obejmująca:

- **Ukształtowaną strefę przemysłowo – składowo – usługową PU<sub>1</sub>** – do adaptacji istniejących obiektów i struktur z preferencjami dla modernizacji, tworzenia zasobów nieruchomości oraz proekologicznych zmian w stosowanych technologiach w oparciu o plany zagospodarowania działek i terenów.
- **Strefę rozwoju funkcji aktywności gospodarczej w kierunku produkcji i usług o ewentualnej uciążliwości ograniczonej do granic strefy PU<sub>2</sub>** - z preferencją do realizacji obiektów wielkopowierzchniowych, usług i logistyki w oparciu o mpzp.
- **Strefę rozwoju funkcji aktywności gospodarczej w kierunku produkcji i usług o ewentualnej uciążliwości ograniczonej do granic strefy PU<sub>3</sub>** - z preferencją do realizacji nieuciążliwych obiektów aktywności gospodarczej w zakresie usługowo-produkcyjnym, zwłaszcza usług handlu i obsługi transportu w oparciu o mpzp.
- **Strefa agrarna** - do utrzymania i rozwoju funkcji rolnictwa z wykorzystaniem walorów wysokiej jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz możliwości wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich i podmiejskich obejmująca:
  - **Strefę średniej jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej, narażone na erozję i osuwanie R1** – do ochrony przed intensywnym użytkowaniem rolniczym oraz zainwestowaniem kubaturowym, z preferencjami do realizacji zadrzewień oraz zalesień na gruntach marginalnych (zalesienia w oparciu o mpzp).
  - **Strefę rolno-osadniczą R2** – do ekstensywnego zagospodarowania w postaci upraw polowych z rozproszoną zabudową siedliskową i dopuszczeniem obiektów niezbędnych w produkcji rolnej, z zachowaniem wymogów ochrony złóż kopalin pospolitych i rekultywacji rolniczej terenów powyrobowiskowej. Realizacja zagospodarowania kubaturowego oraz terenów górniczych w oparciu o mpzp.
  - **Strefę upraw polowych** w obszarach z przewagą kompleksów gruntów chronionych III klasy bonitacyjnej **R3** – do ochrony przed użytkowaniem nierolniczym i zainwestowaniem kubaturowym.

Wszystkie powyższe strefy powiązane są funkcjonalnie zhierarchizowanym systemem komunikacji kołowej i pieszej (w tym historycznymi i proponowanymi nowymi przestrzeniami publicznymi) oraz infrastrukturą techniczną i ciągami zieleni. Przy realizacji powiązań funkcjonalnych należy brać pod uwagę elementy decydujące o jakości przestrzeni miejskiej tj. otwarcia i wglądy widokowe, pasażę piesze z zielenią towarzyszącą oraz powiązanie terenów zainwestowanych ze strefą ekologiczną (poprzez tereny zieleni miejskiej, biologicznie czynne oraz tereny usług społecznych i innych z zielenią towarzyszącą). Zasady kształtowania tych powią-

zań oraz przebudowy układu komunikacyjnego zawarto w powyższej tabeli oraz na planszy studium - struktura funkcjonalno-przestrzenna oraz na mapkach poglądowych nr 12 - 16 załączonych do niniejszego tekstu.

## **10. Elementy polityki przestrzennej państwa i regionalnej samorządu wojewódzkiego na terenie miasta Brzeziny**

Istotnymi elementami polityki przestrzennej państwa i samorządu wojewódzkiego w odniesieniu do Brzezin są:

- program budowy autostrad,
- modernizacja dróg krajowych i program dostosowania dróg wojewódzkich i krajowych do autostrad,
- restrukturyzacja regionu łódzkiego i wdrożenie programów pomocowych w regionie zagrożonym strukturalnym bezrobociem,
- rozbudowa lotniska w Lublinku,
- rządowe i regionalne programy wielofunkcyjnego rozwoju terenów wiejskich i małych miast,
- programy modernizacji i rozwoju infrastruktury technicznej w terenach wiejskich i małych miastach,
- istniejące sieci i urządzenia ponad lokalnej infrastruktury technicznej (linia elektroenergetyczna 400 kV Rogowiec - Płock, międzymiastowe kable telekomunikacyjne),
- plan ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich,
- programy ochrony zasobów przyrody, w tym ochrony gleb oraz jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej, ochrony kopalin i zasobów oraz jakości wód podziemnych ,
- programy wykorzystania niekonwencjonalnych źródeł energii,
- wykonywanie zadań ochronnych przez administrację rządową w zakresie ochrony dóbr kultury, kopalin i ochrony zasobów przyrody.

## **11. Instrumenty wdrażania polityki przestrzennej**

Środkami wdrażania polityki przestrzennej przez Zarząd Miasta Brzeziny i jednostki mu podległe w zakresie zadań publicznych wynikających z kompetencji ustawowych (art.7,8 i 10 ustawy o samorządzie gminnym – Dz.U. nr 13 poz.74 z późniejszymi zmianami), a ustalonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta są:



- **Instrumenty regulacyjne** w postaci:
  - **miejsowych planów zagospodarowania przestrzennego**, dla których niniejsze studium stanowi zespół wytycznych i założeń planistycznych. Stopień szczegółowości tych planów w zakresie obszaru, który musi być nimi objęty i problematyki wynika z przepisów szczególnych oraz istniejących uwarunkowań, tj. dla poszczególnych obszarów wchodzących w skład stref, w których studium ustala rozwój różnych funkcji aktywności gospodarczej oraz rozwój zabudowy, jak również dla potrzeb kształtowania krajobrazu miasta w zakresie powiązań przestrzennych i komponowania terenów otwartych, terenów zieleni tworzących system przyrodniczy obszaru miasta i terenów sąsiednich.
  - **miejsowych planów rewitalizacji i rewitalizacji** dla obszarów o wartościach historycznych z uwzględnieniem niezbędnych prac studialnych i studialno-projektowych w zakresie ekspozycji w krajobrazie oraz kompozycji urbanistycznej przestrzeni otwartych i wewnątrz urbanistycznych.
- **Instrumenty koordynacyjne** w postaci:
  - **strategii rozwoju miasta**, przy zaleceniu sporządzenia strategii łącznej dla Brzezin i subregionu lub komplementarnego zespołu miejskiego Brzeziny (miasto i gmina) - Kuluszki (miasto i gmina), z uwzględnieniem zasady koncentracji i montażu środków oraz programowania poszczególnych przedsięwzięć i szacowania spodziewanych efektów,
  - **sporządzanie i realizacja programów rozwoju infrastruktury miejskiej i przebudowy istniejącego układu komunikacyjnego**,
  - **sporządzania i realizacji programów ochrony środowiska w mieście** skoordynowanego z programami powiatowymi i gmin oraz miasta sąsiednich..
- **Instrumenty stymulujące i promujące rozwój** w postaci:
  - marketingu terytorialnego i urbanistycznego (szczególnie w zakresie terenów i mienia komunalnego oraz terenów zdegradowanych, a możliwych do rekultywacji na różne cele), w tym tworzenia komunalnych zasobów nieruchomości uzbrojonych w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej lub posiadających techniczną możliwość takiego uzbrojenia, jako aportu miasta w przyciąganiu kapitału. Tworzenie ofert nieruchomości (działek, obiektów, lokali) oraz regulowanie stanów własnościowych,
  - stymulowanie scalania i przekształceń własnościowych działek rolnych położonych w strefach aktywności gospodarczej i zabudowy preferowanych w niniejszym studium,
  - rozwoju lokalnych środków społecznego przekazu (mediów) i współpraca z mediami ponad lokalnymi, udział miasta, jego instytucji i lokalnych podmiotów gospodarczych w targach

- i wystawach regionalnych i branżowych oraz ponad lokalnych imprezach kulturalnych, sportowych i rekreacyjnych,
- stopniowy rozwój instytucji nauki i oświaty osób dorosłych, wdrożenie programów przeciwdziałania bezrobociu.
  - **Instrumenty kontrolne** wdrażane w toku współpracy ze służbami rządowymi, specjalistycznymi i samorządu województwa w postaci sporządzenia i ciągłej aktualizacji komputerowej bazy danych (proponowany System Informacji Przestrzennej GIS) odniesionych do przestrzeni poszczególnych stref w zakresie zagadnień dotyczących:
    - geodezji i gospodarki gruntami (ewidencja gruntów i stanu władania, podziałów nieruchomości na cele inwestycji oraz nieruchomości rolnych, kontrola stanu zagospodarowania i użytkowania nieruchomości komunalnych, pozyskiwanie na cele publiczne gruntów będących w zarządzie AWRSP),
    - budownictwa, infrastruktury technicznej (ewidencja i rejestracja graficzna decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, pozwoleń na budowę i użytkowanie oraz zmian sposobu użytkowania gruntów),
    - stanu zagospodarowania przestrzennego miasta (ocenę realizacji planów miejscowych i ich spójności ze studium, ocenę potrzeb w zakresie opracowań planistycznych lub ich zmian, w tym wniosków dotyczących planów miejscowych),
    - komunikacji (ewidencja stanu nawierzchni ulic i ciągów pieszych, potoków i struktury ruchu kołowego i intensywności przewozów pasażerskich, stanu i potrzeb organizacji ruchu i parkowania pojazdów),
    - stanu środowiska przyrodniczego i zdrowia publicznego (monitoring stanu poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego i środowiska zamieszkania oraz aktywności gospodarczej lub społecznej, w szczególności emisji i imisji zanieczyszczeń oraz stanu wód podziemnych),
    - demografii i ruchu ludności (z uwzględnieniem podziału terenu miasta na obwody spisowe GUS), zjawisk patologii społecznych, problemów osób niepełnosprawnych,
    - stanu rynku pracy i stopy bezrobocia, lokalnej i regionalnej aktywności podmiotów gospodarczych.

Kluczem do uruchomienia ww. instrumentów realizacji studium są dopuszczone prawem formy współpracy lokalnej, subregionalnej i regionalnej z uwzględnieniem zasad partnerstwa publiczno- prywatnego, zgodności z prawem i spójności z polityką przestrzenną państwa oraz

samorządu wojewódzkiego (plan województwa łódzkiego i strategia rozwoju województwa, programy wojewódzkie).

W tym zakresie studium ustala dla Zarządu Miasta obowiązek:

- Sukcesywnego wnioskowana do rady miejskiej w sprawie sporządzania planów miejscowych w zależności od indywidualnych, zbiorowych lub publicznych potrzeb inwestycyjnych w poszczególnych strefach polityki przestrzennej (jak to określono wyżej) oraz dla obszarów, na których przewiduje się realizację lokalnych zadań publicznych z wyjątkiem budowy urządzeń infrastruktury technicznej w granicach pasa drogowego.
- Koordynacji działań w zakresie realizacji strategii kompleksowego i efektywnego zagospodarowanie przestrzennego miasta na terenach nie objętych obowiązkiem sporządzania planów miejscowych poprzez spójność decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydawanych w sytuacji braku planu z kierunkami i zasadami polityki przestrzennej zawartymi w studium.
- Prowadzenia ciągłego monitoringu zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie określonym wyżej oraz przedstawiania wyników w/w monitoringu w postaci oceny stanu i zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta w terminach określonych w ustawie jednak nie rzadziej niż raz w ciągu kadencji rady gminy.

Ustala się, iż studium niniejsze, opracowane na okres perspektywiczny 15-20 lat obowiązuje w terminach i trybie ustawowym do czasu uchwalenia nowego dokumentu planistycznego rangi studium, przy czym poza przypadkami wynikającymi z ustaw ustala się obowiązek sporządzenia nowego studium lub aktualizacji niniejszego studium w przypadku zmiany istotnych uwarunkowań rozwoju miasta powodujących zmianę misji lub strategicznych celów rozwoju.

Opracowanie:

*mgr inż. arch. Ewa Murawska*