Uchwała Nr 21/98
Rady Miejskiej w Zdunach
z dnia 29 grudnia 1998 r.

Dz. Urz. Woj. Kaliskiego
nr 12, poz. 202
z 24-03-1999 roku

zmieniająca uchwałę w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Zduny, w rejonie ulic: Sulmierzyckiej, Witosa, Ostrowskiej, Masłowskiego, Towarowej, 1 Maja, Sieniutowej

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (tekst jednolity Dz.U. z 1996 r. Nr 13, poz.74 z późniejszymi zmianami), art.4 ust.1, art.7, art.11 ust.1, art.26 i 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 89, poz. 415 z późniejszymi zmianami) oraz art.7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. Nr 16, poz.78 z późniejszymi zmianami), na wniosek Zarządu Gminy i Miasta Zduny uchwala się, co następuje:

§ 1

W uchwale Nr XI/23/79 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Zdunach z dnia 11 czerwca 1979 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Zduny (Dz. Urz. WRN Nr 5 poz.56, zmiana z 1987 r. Dz. Urz. Woj. Kaliskiego Nr 8 poz.71, zmiana z 1993 r. Dz. Urz. Woj. Kaliskiego Nr 13 poz. 99) wprowadza się następujące zmiany:

1. Załącznik nr 1, stanowiący integralną część planu, obejmujący rysunek planu uzupełnia się załącznikami nr 1a/98 i 1b/98 do niniejszej uchwały.

2. Załącznik nr 2, obejmujący tekst planu zmienia się wprowadzając następujące zmiany:

1) część jednostki bilansowej 3 RP/.../, w granicach zatwierdzenia niniejszej zmiany planu, zastępuje się zapisami o następującej treści:
"3 M/98 i 4 M/98 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Przepisy szczegółowe

Na terenach jednostek 3 M/98 i 4 M/98 dopuszcza się:
a) realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
b) lokalizację drobnych, nieuciążliwych usług, wbudowanych w budynki mieszkalne lub jako obiekty wolnostojące,
c) realizację infrastruktury technicznej,
d) wtórny podział działek.

Ustala się:

e) maksymalną dopuszczalną wysokość budynków mieszkalnych od poziomu terenu do najwyżej położonego gzymsu 8,0 m, do kalenicy dachu 13,0 m,
f) dachy spadziste o kącie nachylenia do 35º z tolerancją 10%,
g) maksymalną dopuszczalną wysokość budynków gospodarczych i usługowych liczoną od poziomu terenu do najwyżej położonego gzymsu 4,5 m,
h) linię zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających drogę.

Ponadto ustala się:

i) zakaz lokalizacji inwestycji szkodliwych lub uciążliwych dla otoczenia i zdrowia ludzi,
j) warunki korzystania ze środowiska przyrodniczego: w zakresie ochrony gruntów i wód gruntowych - do czasu realizacji kanalizacji komunalnej, gromadzenie ścieków bytowych w indywidualnych szczelnych zbiornikach oraz zapewnienie systematycznego ich usuwania, ścieki opadowe i roztopowe spływające z powierzchni dachowych i utwardzonych po wstępnym podczyszczeniu odprowadzać do zbiornika naturalnego. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego - preferowanie ogrzewania gazowego, elektrycznego, względnie olejowego. W zakresie ochrony przed nadmiernym hałasem - dopuszczalny poziom hałasu, wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A, w porze dnia - 50dB, w porze nocy - 40 dB.

2) w miejsce zapisu 110 S /.../, wprowadza się zapis o następującej treści: "110 PU/98 - tereny produkcyjno usługowe"

Przepisy szczegółowe

Na obszarze jednostki 110 PU/98 dopuszcza się:

a) dotychczasowe użytkowanie gruntów i obiektów na cele rzemiosła produkcyjnego i usługowego, składów i magazynów, usług komunikacji pod warunkiem opracowania oceny oddziaływania na środowisko. Ocena winna zawierać określenie zasięgu potencjalnych zagrożeń mogących powodować uciążliwości dla otoczenia oraz zagrożenia dla środowiska,
b) remonty, modernizacje, adaptacje, rozbudowy i przebudowy, zmiany sposobu użytkowania,
c) zmiany profilu działalności pod warunkiem uwzględnienia ich wpływu na tereny otaczające ich środowisko przyrodnicze,
d) realizację infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
e) realizację zabudowy mieszkaniowej z wbudowanymi usługami nieuciążliwymi,
f) realizację projektowanej drogi krajowej oznaczonej symbolem 02 Go - zgodnie z ustaleniami zawartymi w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Zduny.

Ustala się:
g) linię zabudowy od projektowanej drogi krajowej 02 Go - 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
h) obowiązek zachowania niezbędnych odległości, wznoszonych obiektów kubaturowych, od terenów kolejowych wynikających z przepisów szczególnych,
i) obowiązek nasadzeń zieleni izolacyjnej, ewentualnie zastosowanie ekranów akustycznych przy obiektach uciążliwych dla środowiska i otoczenia,
j) nieprzekraczalną wysokość obiektów kubaturowych - 12,0 m,
k) warunki korzystania ze środowiska przyrodniczego: w zakresie ochrony gruntów i wód gruntowych - do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, gromadzenie ścieków bytowych w indywidualnych szczelnych zbiornikach oraz zapewnienie systematycznego ich usuwania, ścieki opadowe i roztopowe spływające z powierzchni dachowych i utwardzonych po wstępnym podczyszczeniu odprowadzać do zbiornika naturalnego. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego - docelową likwidację kotłowni opalanych węglem i koksem, przejście na ogrzewanie gazowe, względnie elektryczne. Ewentualne emitory powinny spełniać dopuszczalne normy stężeń emitowanych do atmosfery zanieczyszczeń. W zakresie ochrony przed nadmiernym hałasem - dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A, w porze dnia - 60 dB, w porze nocy - 50 dB.

3) część jednostki bilansowej 32 RZ /.../, w granicach zatwierdzenia niniejszej zmiany planu, zastępuje się zapisem o treści:
"32 KS/98 - tereny urządzeń komunikacji"

Przepisy szczegółowe

Teren przeznaczony pod budowę zespołów garażowych dla pojazdów samochodowych.

Ustala się:
a) kwalifikację terenu zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
b) maksymalna dopuszczalna wielkość planowanych zespołów boksów garażowych nie może przekraczać 30 stanowisk,
c) dostępność z ulicy oznaczonej symbolem 0.7 Zo,
d) wprowadzić zieleń izolacyjną wzdłuż wschodniej granicy działki,
e) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej.

4) część jednostki bilansowej 112 EG /.../, w granicach zatwierdzenia niniejszej zmiany planu, zastępuje się zapisem o treści
"112 M/98 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Przepisy szczegółowe

Na terenie jednostki 112 M/98 dopuszcza się:
a) realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
b) lokalizację drobnych, nieuciążliwych usług, wbudowanych w budynki mieszkalne lub jako obiekty wolnostojące,
c) realizację infrastruktury technicznej.

Ustala się:
d) maksymalną dopuszczalną wysokość budynków mieszkalnych od poziomu terenu do najwyżej położonego gzymsu 8,0 m, do kalenicy dachu 13,0 m,
e) dachy spadziste o kącie nachylenia do 35° z tolerancją 10%,
f) maksymalną dopuszczalną wysokość budynków gospodarczych i usługowych liczoną od poziomu terenu do najwyżej położonego gzymsu 4,5 m,
g) linię zabudowy w odległości 15,0 m od linii rozgraniczających ulicę.

Ponadto ustala się:
h) zakaz lokalizacji inwestycji szkodliwych lub uciążliwych dla otoczenia i zdrowia ludzi,
i) warunki korzystania ze środowiska przyrodniczego: jak w pkt. 1) lit. j).

5) część jednostki bilansowej 60 RP /.../, w granicach zatwierdzenia niniejszej zmiany planu zastępuje się zapisem o treści:
"60 UR/98 - tereny usług rzemieślniczych"

Przepisy szczegółowe

Na terenie jednostki 60 UR/98 dopuszcza się:
a) dotychczasowe użytkowanie gruntów i obiektów,
b) realizację infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, związanej z funkcją terenu,
c) zadrzewienia i zakrzewienia.

Ustala się:
d) wyposażenie terenu w sieć wodociągową i kanalizacyjną,
e) gromadzenie zneutralizowanych i wstępnie podczyszczonych ścieków technolologicznych w indywidualnych szczelnych zbiornikach, oraz zapewnienie ich systematycznego usuwania,
f) ścieki opadowe i roztopowe spływające z zanieczyszczonych powierzchni utwardzonych i z zadaszeń należy ujmować w system kanalizacji opadowej i po podczyszczeniu odprowadzać do zbiornika naturalnego,
g) procent zabudowy powierzchni działki nie powinien przekraczać 60%,
h) zakaz realizacji budynków mieszkalnych,
i) uciążliwość działalności nie może wykraczać poza granice działki.

6) część jednostki bilansowej 81 MR/MN /.../, w granicach zatwierdzenia niniejszej zmiany planu, zastępuje się zapisem o treści:
"81 MU/98 - tereny mieszkaniowo-usługowe"

Przepisy szczegółowe

Na terenie jednostki 81 MU/98 dopuszcza się:
a) adaptację, rozbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
b) lokalizację rzemiosła produkcyjno-usługowego,
c) realizację infrastruktury technicznej.

Warunkiem dopuszczeń, o których mowa w pkt.6, lit.b) jest:
d) ograniczenie uciążliwości działalności do granic własnej działki,
e) wyposażenie terenu, w miarę potrzeby, w urządzenia do utylizacji odpadów produkcyjnych lub zapewnienie ich systematycznego usuwania na wskazane wysypisko. Dalsze warunki korzystania ze środowiska przyrodniczego jak w pkt.1), lit. j).
Wysokość budynków związanych z działalnością gospodarczą ustala się na 6,0 m od poziomu terenu.

7) część jednostki bilansowej 173 RP/UR /.../, w granicach zatwierdzenia niniejszej zmiany planu, zastępuje się zapisem o treści:
"173 M/98 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej".

Przepisy szczegółowe

Na terenie jednostki 173 M/98 dopuszcza się:
a) realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
b) lokalizację drobnych, nieuciążliwych usług, wbudowanych w budynki mieszkalne lub jako obiekty wolnostojące,
c) realizację infrastruktury technicznej,
d) wtórny podział działki.

Ustala się:
e) maksymalną dopuszczalną wysokość budynków mieszkalnych od poziomu terenu do najwyżej położonego gzymsu 8,0 m, do kalenicy dachu 13,0 m,
f) dachy spadziste o kącie nachylenia do 35º z tolerancją 10%,
g) maksymalną dopuszczalną wysokość budynków gospodarczych i usługowych liczoną od poziomu terenu do najwyżej położonego gzymsu 4,5 m,
h) linię zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających drogę.

Ponadto ustala się:
i) zakaz lokalizacji inwestycji szkodliwych lub uciążliwych dla otoczenia i zdrowia ludzi,
j) warunki korzystania ze środowiska przyrodniczego jak w pkt.1), lit.j).

8) część jednostki bilansowej 167 RP /.../, w granicach zatwierdzenia niniejszej zmiany planu, zastępuje się zapisem o treści:
"167 M/98 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej".

Przepisy szczegółowe

Na terenie jednostki 167 M/98 dopuszcza się:
a) realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
b) lokalizację drobnych, nieuciążliwych usług, wbudowanych w budynki mieszkalne lub jako obiekty wolnostojące,
c) realizację infrastruktury technicznej,
d) wtórny podział działki.

Ustala się:
e) maksymalną dopuszczalną wysokość budynków mieszkalnych od poziomu terenu do najwyżej położonego gzymsu 8,0 m, do kalenicy dachu 13,0 m,
f) dachy spadziste o kącie nachylenia do 35º z tolerancją 10%,
g) maksymalną dopuszczalną wysokość budynków gospodarczych i usługowych liczoną od poziomu terenu do najwyżej położonego gzymsu 4,5 m,
h) linię zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających drogę.

Ponadto ustala się:
i) zakaz lokalizacji inwestycji szkodliwych lub uciążliwych dla otoczenia i zdrowia ludzi,
j) warunki korzystania ze środowiska przyrodniczego jak w pkt.1), lit.j).

9) część jednostki bilansowej 166 UR/S /.../, w granicach zatwierdzenia niniejszej zmiany planu, zastępuje się zapisem o następującej treści:
"166 RL/98 - tereny dolesień"

Przepisy szczegółowe
Ustala się:
a) dolesienie terenu według projektu urządzenia lasu,
b) zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych.

10) część jednostek bilansowych 88 MR/MN /.../ i 95 RL /.../, w granicach zatwierdzenia niniejszej zmiany planu, zastępuje się zapisem o treści:
"95 M/98 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej"

Przepisy szczegółowe

Na terenie jednostki 95 M/98 dopuszcza się:
a) realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych we wszystkich formach, a więc: wolnostojących, bliźniaczych i szeregowych,
b) lokalizację drobnych, nieuciążliwych usług, wbudowanych w budynki mieszkalne lub jako obiekty wolnostojące,
c) realizację infrastruktury technicznej,
d) wtórny podział działki.

Ustala się:
e) maksymalną dopuszczalną wysokość budynków mieszkalnych od poziomu terenu do najwyżej położonego gzymsu 8,0 m, do kalenicy dachu 13,0 m,
f) dachy spadziste o kącie nachylenia do 35º z tolerancją 10%,
g) maksymalną dopuszczalną wysokość budynków gospodarczych i usługowych liczoną od poziomu terenu do najwyżej położonego gzymsu 4,5 m,
h) linię zabudowy w odległości 15,0 m od linii rozgraniczających ulicę.

Ponadto ustala się:
i) zakaz lokalizacji inwestycji szkodliwych lub uciążliwych dla otoczenia i zdrowia ludzi,
j) warunki korzystania ze środowiska przyrodniczego jak w pkt.1), lit.j).

3. Załącznik nr 3 obejmujący program wykorzystania gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne uzupełnia się załącznikiem nr 3/98 p.n. "Dokumentacja dotycząca przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze" (nie publikowany).

4. Wprowadza się załącznik nr 4/98, obejmujący prognozę skutków wpływu zmian ustaleń w planie na środowisko przyrodnicze (nie publikowany).

§ 2

Ustala się zgodnie z art.10 ust.3, art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:
1. W odniesieniu do nieruchomości położonych na terenach oznaczonych na rysunkach zmiany planu symbolami: 3 M/98, 4 M/98, 95 M/98, 112 M/98, 167 M/98, 173 M/98 - 15%.
2. W odniesieniu do nieruchomości położonych na terenach oznaczonych na rysunkach zmiany planu symbolami: 60 UR/98, 81 MU/98, 110 PU/98 - 20%.
3. W odniesieniu do pozostałych terenów ustala się stawkę - 0%.

§ 3

1. Traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Zduny, zatwierdzony uchwałą Nr XI/23/79 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Zdunach z dnia 11 czerwca 1979 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Zduny (Dz. Urz. WRN Nr 5 poz.56, zmiana z 1987 r. Dz. Urz. Woj. Kaliskiego Nr 8 poz.71, zmiana z 1993 r. Dz. Urz. Woj Kaliskiego Nr 13 poz. 99) w częściach objętych ustaleniami zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Zduny, w rejonie ulic: Sulmierzyckiej, Witosa, Ostrowskiej, Masłowskiego, Towarowej, 1 Maja, Sieniutowej.

§ 4

1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy i Miasta Zduny.
2. Zobowiązuje się Burmistrza Gminy i Miasta Zduny do:
   a) przechowywania oryginału miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego oraz jego zmian,
   b) przekazania Wojewodzie Kaliskiemu i Kierownikowi Urzędu Rejonowego w Krotoszynie kopii uchwalonych zmian w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Zduny, w rejonie ulic: Sulmierzyckiej, Witosa, Ostrowskiej, Masłowskiego, Towarowej, 1 Maja, Sieniutowej.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kaliskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej
inż. Sylwester Swora

MIASTO ZDUNY

ZMIANY W MIEJSCOWYM PLANIE OGÓLNYM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZDUNY W REJONIE ULIC: SULMIERZYCKIEJ, WITOSA, OSTROWSKIEJ, MASŁOWSKIEGO, TOWAROWEJ, 1 MAJA, SIENIUTOWEJ.

SKALA 1:2 000



OZNACZENIA

INFORMACJE

	granica opracowania
	tereny zastrzeżone dla badań archeologicznych
	strefa „B" zasięg strefy ochronnej układu urbanistycznego
	granice stref ochronnych
	linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania (ściśle określone , orientacyjne)
RP	tereny upraw polowych
RZ	tereny łąk i pastwisk
RL	tereny lasów
W	tereny wód otwartych
ZP	tereny parków i zieleńców
ZCc	tereny cmentarzy czynnych
MW	tereny mieszkalnictwa rodzinnego o wyższej intensywności zabudowy
MN	tereny mieszkalnictwa rodzinnego o niższej intensywności zabudowy
P	tereny przemysłu
KS	tereny urządzeń komunikacji samochodowej
KK	tereny kolejowe
EG	tereny urządzeń gazownictwa
	administracja i usługi z zielenią towarzyszącą
UH	tereny usług handlu
UZ	tereny usług zdrowia
UI	tereny usług innych
Go	ulica główna
Za	ulica zbiorcza
Lm	ulica lokalna
Dh	ulica dojazdowa

USTALENIA PLANU

	granica uchwalenia zmiany planu
	linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
110 P,U/ 98	teren produkcyjno - usługowy
32 KS / 98	teren urządzeń komunikacji
3 M / 98 4 M / 98 112 M / 98	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

ZAŁĄCZNIK NR 1A / 98 DO UCHWAŁY NR .....
RADY MIEJSKIEJ W ZDUNACH Z DNIA.....
OGŁOSZONEJ W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA KALISKIEGO NR ..... POZ. .....

zmiany planu uzgodniono i zaopiniowano z:
Wojewodą Kaliskim, Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Kaliszu, Wojewódzkim Sztabem Wojskowym w Kaliszu, Komendą Wojewódzką Policji w Kaliszu, Komendą Rejonową Państwowej Straży Pożarnej w Ostrowie Wlkp., Dyrekcją Okręgową Dróg Publicznych w Poznaniu - Zarządem Dróg w Ostrowie Wlkp., Wojewódzką Dyrekcją Dróg Miejskich w Kaliszu, Państwowym Terenowym Inspektorem Sanitarnym w Krotoszynie, Energetyką Kaliską S.A. - Rejonowym Zakładem w Gorocinie, Polskim Górnictwem Naftowym i Gazownictwem S.A.w W-wie - Rejonowym Rozdzielnia Gazu w Zdunach, Urzędem Rejonowym w Krotoszynie, Nadleśnictwem Krotoszyn, Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Kaliszu - Rejonowym Oddziałem w Krotoszynie.
Oryginały uzgodnień i opinii znajdują się w dokumentacji formalno - prawnej planu.

PRACOWNIA URBANISTYCZNA
63-700 Krotoszyn ul.Klonowicza 18a

Zespół projektowy			
	generalny projektant: mgr Zygmunt Kryś	Miasto Zduny	data 1998
	asystent projektanta: tech. bud. Maria Bośiak	treść: zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego	skala 1:2 000

Rada Miejska w ZDUNACH

PRZEWODNICZĄCY RADY
inż. [illegible]

MIASTO ZDUNY

ZMIANY W MIEJSCOWYM PLANIE OGÓLNYM
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA ZDUNY W REJONIE ULIC:
SULMIERZYCKIEJ, WITOSA, OSTROWSKIEJ, MASŁOWSKIEGO,
TOWAROWEJ, I MAJA, SIENIUTOWEJ

SKALA 1:2 000

OZNACZENIA

INFORMACJE

- granica opracowania
- tereny zastrzeżone dla badań archeologicznych
- strefa „A" pełnej ochrony konserwatorskiej
- strefa „B" zasięg strefy ochronnej układu urbanistycznego
- granice stref ochronnych
- linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania (ścisłe określone , orientacyjne)
- RO — tereny upraw ogrodniczych
- RP — tereny upraw polowych
- RZ — tereny łąk i pastwisk
- RL — tereny lasów
- RL — tereny dolesień
- ZD — tereny ogrodów działkowych
- W — tereny wód otwartych
- ZP — tereny parków i zieleńców
- ZCc — tereny cmentarzy czynnych
- MW — tereny mieszkalnictwa rodzinnego o wysokiej intensywności zabudowy
- MN — tereny mieszkalnictwa rodzinnego o niskiej intensywności zabudowy
- MR — tereny zabudowy zagrodowej
- S — tereny składów
- administracja i usługi z zielenią towarzyszącą
- UR — tereny usług rzemiosła
- UH — tereny usług handlu
- UO ; UOp — tereny usług oświaty
- UT — tereny usług turystyki
- Zb — ulica zbiorcza
- Lm , Lw — ulica lokalna
- Dh , Dw — ulica dojazdowa

USTALENIA PLANU

- granica uchwalenia zmiany planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
- 60 UR / 98 — teren usług rzemieślniczych
- 81 M,U / 98 — teren mieszkaniowo – usługowy
- 95 M / 98, 167 M / 98, 173 M / 98 — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 166RL /98 — teren dolesień

Zmiany planu uzgodniono i zaopiniowano z:
Wojewodą Kaliskim, Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Kaliszu, Wojewódzkim Sztabem Wojskowym w Kaliszu, Komendą Wojewódzką Policji w Kaliszu, Komendą Państwowej Straży Pożarnej w Ostrowie Wlkp., Dyrekcją Okręgową Dróg Publicznych w Poznaniu - Zarządem Dróg w Ostrowie Wlkp., Wojewódzką Dyrekcją Dróg i Mieszkań w Kaliszu, Państwowym Terenowym Inspektorem Sanitarnym w Krotoszynie, Energetyką Kaliską S.A. - Regionowym Zakładem w Jarocinie, Polskim Górnictwem Naftowym i Gazownictwem S.A w Warszawie - Rejonem Rozdzielenia Gazu w Zdunach, Urzędem Regionowym w Krotoszynie, Nadleśnictwem Krotoszyn, Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Kaliszu - Regionowym Oddziałem w Krotoszynie.
Oryginały uzgodnień i opinii znajdują się w dokumentacji formalno - prawnej planu

ZAŁĄCZNIK NR LB / 98 DO UCHWAŁY NR .....
RADY MIEJSKIEJ W ZDUNACH Z DNIA.....
OGŁOSZONEJ W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA KALISKIEGO NR ..... POZ. .....

PRACOWNIA URBANISTYCZNA
63-700 Krotoszyn ul.Kilonowicza 18a

Zespół projektowy			
	generalny projektant : mgr Zygmunt Kryś	Miasto Zduny	data 1998
	asystent projektanta : tech. bud. Maria Bolak	treść : zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego	skala 1:2 000

Miejska
ZDUNACH

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
inż. Sylwester Swora

Załącznik Nr 4/98

do Uchwały Nr 21/98...
Rady Miejskiej Zdun
z dnia 29.12.1998 r....

PROGNOZA SKUTKÓW WPŁYWU ZMIAN USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZDUNY, W REJONIE ULIC: SULMIERZYCKIEJ, WITOSA, OSTROWSKIEJ, MASŁOWSKIEGO, TOWAROWEJ, 1 MAJA, SIENIUTOWEJ NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

Zarząd Gminy i Miasta
ZDUNY

PRZEWODNICZĄCY
ZARZĄDU GMINY I MIASTA ZDUNY
inż. Władysław Ulatowski

URZĄD GMINY I MIASTA ZDUNY

Rada Miejska
w ZDUNACH

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
inż. Sylwester Swora

KROTOSZYN, CZERWIEC 1998 r.

PRACOWNIA URBANISTYCZNA
ul. Klonowicza 18a
63-700 KROTOSZYN
tel. 0-62 725 21 46

S P I S T R E S C I

I. WSTĘP

1. Podstawa opracowania
2. Cel opracowania
3. Metoda zastosowana przy opracowaniu prognozy

II. CHARAKTERYSTYKA TERENU

1. Położenie i obszar
2. Charakterystyka środowiska przyrodniczego
3. Obecne zagospodarowanie

III. USTALENIA ZMIANY PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

IV. PROGNOZA SKUTKÓW WPŁYWU USTALEŃ PLANU

1. Uwagi ogólne
2. Powierzchnia ziemi i gleby
3. Wody
4. Środowisko atmosferyczne w tym hałas
5. Szata roślinna i świat zwierzęcy
6. Odpady
7. Krajobraz
8. Wnioski

I. WSTĘP

1. Podstawa opracowania

Prognozę skutków wpływu zmian ustaleń miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Zduny na środowisko przyrodnicze opracowano na podstawie:

- art.10 ust.2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr89, poz.415 z późniejszymi zmianami),
- rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 9 marca 1995 roku w sprawie określenia wymagań jakim powinna odpowiadać prognoza skutków ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze (Dz.U.Nr29, poz.150),
- rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1995 roku w sprawie określenia rodzajów inwestycji szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz ocen oddziaływania na środowisko (Dz.U.Nr52, poz.284),
- rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 12 lutego 1990 roku w sprawie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami (Dz.U.Nr15, poz.93),
- rozporządzenie Ministra OŚ,ZNiL z dnia 13 maja 1998 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U.Nr66, poz.436),
- uchwała Nr 220/97 Rady Miejskiej w Zdunach z dnia 11 września 1997 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmian w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Zduny.

2. Cel opracowania

Celem prognozy jest określenie wpływu na środowisko przyrodnicze ustaleń planu dotyczących:

- terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- terenów działalności gospodarczej,
- terenów komunikacji,
- terenów do zalesienia.

3. Metoda zastosowana przy opracowaniu prognozy

Prognoza skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze została opracowana w oparciu o istniejące informacje planistyczne, zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta i jego kolejnych zmianach, materiały fizjograficzne opracowane przez "GEOPROJEKT" Wrocław w 1984 roku. Prognoza uwzględnia dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu oraz skutki wpływu tych elementów na środowisko, z uwagi na jakość życia i zdrowia ludzi.
Prognoza uwzględnia ponadto stan środowiska oraz ustala, analizuje i ocenia zagrożenia dla środowiska związane z realizacją ustaleń planu. Skutki wpływu dotyczą takich elementów środowiska jak:
powierzchnia ziemi i gleby, wody powierzchniowe i podziemne, ludzi, świat zwierzęcy i roślinny oraz krajobraz. Ponadto prognoza przedstawia rozwiązania ograniczające negatywne wpływy na środowisko przyrodnicze, które mogłyby zostać zastosowane podczas realizacji ustaleń zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego.

II. CHARAKTERYSTYKA TERENU

1. Położenie i obszar

Tereny objęte zmianami i opracowaniem prognozy położone są w różnych częściach miasta. Obejmują obszary o powierzchni ca 8,5 ha.
Są to tereny położone przy ulicach: 1-go Maja, Towarowej, Masłowskiego, Witosa, Sulmierzyckiej, Ostrowskiej i Sieniutowej.

2. Charakterystyka środowiska przyrodniczego

Zduny położone są na Wale Krotoszyńskim, będącym fragmentem ciągu moren recesyjnych Stadiału Warty zlodowacenia środkowopolskiego. W rzeźbie terenu należy wymienić:
- wysoczyznę morenową falistą,

- terasę akumulacyjną falistą,
- wydmy,
- dolinki nieckowate,
- formy antropogeniczne.

W podłożu dominują utwory plejstocenu. Na obszarze pozadolinnym dominują grunty piaszczyste oraz gliny morenowe. Są to gliny piaszczyste i pylaste będące na ogół dobrym podłożem budowlanym. W części południowo-wschodniej występują iły warwowe. Holocen reprezentowany jest przez utwory aluwialne i deluwialne występujące w dolinkach nieckowatych i na terenie akumulacyjnym. Ich miąższość wynosi ca 2,0m i stanowią je namuły organiczne, gliny pylaste i piaski. Nie nadają się do bezpośredniego posadowienia obiektów budowlanych.

Teren miasta odwadniany jest w kierunku zachodnim systemem niewielkich cieków, z których największy Borownica, zbiera równocześnie ścieki komunalne i wody opadowe i roztopowe. Występowanie wód gruntowych uzależnione jest od budowy geologicznej podłoża w piaskach zwierciadło wody gruntowej waha się na głębokości 0,5-5,0m. Na gruntach trudnoprzepuszczalnych woda gruntowa nie tworzy jednolitego zwierciadła, lecz występuje w postaci sączeń na różnych głębokościach w zależności od pory roku i ilości opadów. Na terasie akumulacyjnej i w dnach dolin woda gruntowa występuje na głębokości do 1,0m.

Gleby pod względem przydatności dla rozwoju i intensyfikacji rolnictwa można podzielić na trzy grupy:
- gleby brunatne, bielicowe i czarne ziemie utworzone z pyłów glin i piasków gliniastych. Są to gleby klasy III i IVa, należące do kompleksu pszennodobrego i pszenno-żytniego,
- gleby bielicowe i brunatne wytworzone z piasków gliniastych lekkich, są one mało żyzne. Stanowią słabe i średnie gleby żytnie klasy IVb i V,
- w dolinach cieków występują czarne ziemie wytworzone z pyłów i glin pylastych, stanowiące gleby średnie i dobre, lokalnie słabe użytki zielone.

Na terenach objętych zmianami w planie zagospodarowania przestrzennego nie występują gleby pochodzenia organicznego.

Miasto pod względem klimatycznym należy do krainy gnieźnieńsko-kaliskiej charakteryzującej się korzystnymi warunkami klimatycznymi.

Opady atmosferyczne stosunkowo niskie i wynoszą ca 580mm. Klimat lokalny nie wykazuje dużego zróżnicowania. Najkorzystniejsze warunki występują na obszarze wysoczyzny o wystawie południowej. Mało korzystne i niekorzystne warunki klimatu lokalnego obserwuje się w dolinach cieków. Płytko zalegająca woda gruntowa powoduje zwiększenie wilgotności powietrza i tworzenie się mgieł radiacyjnych.

3. Obecne zagospodarowanie

Obszary objęte zmianą w planie ogólnym miasta w znacznej części są zainwestowane.
Na terenie przy ulicy Towarowej, obecie baza Gminnej Spółdzielni "SCh", znajdują się obiekty kubaturowe o charakterze magazynowo-składowym, usługowym i administracyjnym. Teren wyposażony jest w sieć elektroenergetyczną, wodociągową, gazową i telefoniczną oraz w utwardzone drogi wewnętrzne.
Tereny położone przy ulicy 1-go Maja w znacznej części stanowią użytki rolne, pozostałe tereny to zabudowa jednorodzinna i tereny niezabudowane wyłączone z użytkowania rolniczego.
Tereny położone przy ulicach: Sulmierzyckiej, Ostrowskiej i Witosa, częściowo stanowią nieużytki (teren byłej cegielni) które przeznacza się do zalesienia, pozostałe tereny stanowią użytki rolne niskich klas bonitacyjnych, po uzyskaniu zgody na zmianę przeznaczenia - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na działkach położonych na zapleczu ulic Sieniutowa i Masłowskiego przewiduje się tereny pod działalność gospodarczą.
Tereny przeznaczone do zmiany w planie ogólnym miasta położone są, w większości, przy ulicach o nawierzchniach utwardzonych, wyposażonych w sieć wodociągową, gazową oraz kanalizację deszczową.
Przedmiotowe tereny nie leżą na obszarach przyrodniczych podlegających ochronie prawnej.

III. USTALENIA ZMIANY PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Zduny dotyczą wyznaczenia terenów:

* przy ul. Sulmierzyckiej:
  - na cele budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego,
  - do zalesienia,
* przy ul. Ostrowskiej i Witosa:
  - na cele budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego,
* przy ul. Masłowskiego i Sieniutowej:
  - na cele działalności gospodarczej,
* przy ul. 1-go Maja:
  - na cele budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego,
  - na cele komunikacji,
* przy ul. Towarowej:
  - na cele działalności gospodarczej,
  - na cele komunikacji,
  - na cele budownictwa mieszkaniowego.

IV. PROGNOZA SKUTKÓW WPŁYWU ZMIAN USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

1. Uwagi ogólne

Użytkowanie terenów według ustaleń zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego obejmuje:

- adaptację istniejącego zagospodarowania terenu,
- wprowadzenie nowych elementów użytkowania i zagospodarowania wskazanych w poprzednim rozdziale.

W prognozie wzięto pod uwagę następujące potencjalne wpływy:

- na strukturę przyrodniczą obszaru,
- przekształcenie powierzchni terenu,
- oddziaływanie na wody powierzchniowe i podziemne,

- możliwość zwiększenia poziomu zanieczyszczeń atmosfery,
- możliwość pogorszenia klimatu akustycznego,
- zmiany w szacie roślinnej i świecie zwierzęcym,
- przekształcenie krajobrazu.

W związku z wyznaczeniem w planie terenów pod działalność gospodarczą (rozbudowa stolarni i budowa masarni) konieczne będzie opracowanie i załączenie do wniosku o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, oceny oddziaływania na środowisko na mocy rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1995r. w sprawie określenia rodzajów inwestycji szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz ocen oddziaływania na środowisko (Dz.U.Nr52, poz.284).

2. Powierzchnia ziemi i gleby

Lokalizacja ustalonych zmian funkcji w planie wymaga konieczności zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Zmiana przeznaczenia dotyczy głównie gleb niskich klas bonitacyjnych V i VI, w mniejszym stopniu gleb klasy IV. Część nieużytków zostanie zalesiona, co wpłynie pozytywnie na środowisko przyrodnicze. Zalesienia przeciwdziałać będą procesom erozyjnym, przyspieszać będą procesy glebotwórcze oraz uatrakcyjnią istniejący krajobraz. W przypadku inwestowania na glebach klasy IV wskazane jest zdjęcie warstwy gleby celem wykorzystania jej do rekultywacji po zakończeniu inwestycji. Na terenach działalności gospodarczej oraz usług komunikacyjnych wskazane byłoby utwardzenie powierzchni placów i odprowadzenie ścieków do studzienek kanalizacyjnych.

3. Wody

Obecnie całe miasto wyposażone jest w sieć wodociągową. Znaczna część ulic miejskich posiada sieć kanalizacji deszczowej. Do czasu zakończenia budowy oczyszczalni ścieków oraz budowy systemu kanalizacji sanitarnej należy ścieki gromadzić w szambach indywidualnych. Dopuszczenie odprowadzenia ścieków do szamb indywidualnych nie daje gwarancji ich szczelności.

Nie można też wykluczyć zachowań patologicznych (np. dzikie wylewiska, potajemne wypompowywanie szamb do rowów). Przy takim rozwiązaniu zachodzi niebezpieczeństwo migracji zanieczyszczeń do wód gruntowych. Należy więc przeprowadzać kontrole szamb w istniejącej zabudowie , a przede wszystkim szczególnej kontroli należy poddać szamba na etapie budowy na nowowyznaczonych działkach budowlanych aby zapewnić ich szczelność i w okresie użytkowania zapewnić systematyczne opróżnianie sprzętem asenizacyjnym przez służby komunalne miasta.
Ścieki powstające w trakcie procesów technologicznych oraz ścieki o charakterze bytowo-gospodarczym z obiektów działalności gospodarczej (stolarnia, masarnia) winny być magazynowane w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i wywożone codziennie przez służby komunalne.
Jest to działanie prawidłowe ze względu na konieczność zachowania czystości wód gruntowych, pod warunkiem szczelności zbiorników i systematycznego ich opróżniania. W przypadku skanalizowania terenu należy zapewnić możliwość podczyszczenia ścieków produkcyjnych przed skierowaniem ich do kanalizacji miejskiej. W przypadku odprowadzania ścieków opadowych siecią kanalizacji deszczowej do rowu melioracyjnego właściciel winien uzyskać pozwolenie wodnoprawne.
Drogi dojazdowe oraz plac manewrowy na terenach zespołów garażowych należy wyposażyć w sieć kanalizacji deszczowej i łapacze tłuszczów.

4. Środowisko atmosferyczne, w tym hałas

Projektowana niewielka ilość budynków mieszkalnych oraz obiektów usługowo produkcyjnych nie powinna wpłynąć na znaczące pogorszenie się stanu środowiska atmosferycznego. Ewentualne zanieczyszczenia powietrza mogą mieć miejsce w przypadku zastosowania systemu ogrzewania budynków mieszkalnych i usługowych węglem czy też koksem. Mogą one mieć negatywny wpływ na otoczenie ze względu na uciążliwą emisję niską.
Miasto Zduny posiada sieć gazową. Należy więc dążyć do zastosowania czystego nośnika energii-gazu. Gaz ziemny jest paliwem najmniej szkodliwym dla

środowiska. Paliwo to właściwie nie posiada siarki, spalany emituje 2,5-krotnie mniej tlenków azotu niż węgiel. Poza tym przy spalaniu gazu ziemnego emisja pyłów do atmosfery jest bardzo znikoma. Dodatkowym argumentem przemawiającym za stosowaniem gazu ziemnego jest bardzo małe zanieczyszczenie atmosfery w metale ciężkie np.arsen, kadm, kobalt, ołów, rtęć. Do pogorszenia stanu powietrza atmosferycznego mogą przyczynić się również zanieczyszczenia związane z przyszłymi lokalizacjami obiektów usługowo-produkcyjnych. Wytwarzanie energii cieplnej powinno być oparte o czyste nośniki energii. W obiektach tych należy wprowadzić takie rozwiązania techniczne aby uciążliwość ich mieściła się w granicach działek. Wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem nieuciążliwych usług może spowodować pewien wzrost hałasu, głównie w fazie budowy, w związku z ruchem ciężkich pojazdów dostarczających materiały budowlane i wyposażenie. Na terenach usługowo-produkcyjnych źródłem emisji będą urządzenia znajdujące się w halach produkcyjnych a na zewnątrz także środki transportu.
W celu zmniejszenia poziomu hałasu proponuje się:
- stosowanie ekranu akustycznego,
- stosowanie pasów zieleni izolacyjnej.
Zgodnie z rozporządzeniem MOŚ,ZNiL z dnia 13 maja 1998 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A, dla zabudowy mieszkaniowej, w porze dziennej 50 dB, w porze nocnej 40 dB.
Na terenie obecnej bazy Gminnej Spółdzielni przy ulicy Towarowej znajduje się stacja transformatorowa, która może podlegać modernizacji. Wielkość pola elektromagnetycznego mieścić się będzie w strefie bezpiecznej.

5. Szata roślinna i świat zwierzęcy

Tereny objęte zmianą w planie ogólnym miasta nie przedstawiają szczególnych walorów z punktu widzenia roślinności i fauny. Na terenach tych występują pojedyńcze drzewa i krzewy, ogrody i sady oraz pola uprawne. Powstanie zabudowy mieszkaniowej i wraz z nią ogrodów może wzbogacić roślinność poprzez wprowa

dzenie drzew i krzewów, a zarazem zwiększyć różnorodność nisz ekologicznych dla fauny a zwłaszcza dla ptaków i owadów.
Tereny działalności gospodarczej należy w maksymalnym stopniu zagospodarować zielenią odpowiednio dobraną gatunkowo, aby pełniła rolę filtrującą, wyłapując powstające zanieczyszczenia i retencjonującą.
Zaleca się wprowadzenie wokół placu garażowego zieleni w celu ochrony przed zanieczyszczeniami komunikacyjnymi i przed hałasem. Wprowadzenie w planie terenów do zalesienia wpłynie pozytywnie na środowisko przyrodnicze, szczególnie nastąpi poprawa klimatu lokalnego.

6. Odpady

Zainwestowanie terenów objętych opracowaniem zmian w planie nie powinno stanowić zagrożenia zanieczyszczenia terenów przyległych przez nielegalne wysypywanie odpadów, gdyż miasto ma zorganizowaną selektywną zbiórkę odpadów. Odpady zbierane są przez służbu komunalne i wywożone na legalnie urządzone składowisko odpadów we wsi Perzyce.

7. Krajobraz

Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego wskazują na to, że istniejące i projektowane funkcje nie wpłyną negatywnie na krajobraz. Przyjęcie atrakcyjnych form architektonicznych oraz wprowadzenie zieleni wpłynie pozytywnie na estetykę i uatrakcyjni krajobraz miejski.

8. Wnioski

Na podstawie powyższych rozważań należy stwierdzić, że zagospodarowanie terenów w sposób ustalony planem jest możliwe, jeżeli uwzględni się przy zagospodarowaniu terenu lokalne zróżnicowanie warunków przyrodniczych oraz spełni się określone w opracowaniu podstawowe warunki realizacji i użytkowania obiektów:

- zabudowa dostosowana charakterem do lokalnych tradycji,
- szczelne szamba, których zawartość będzie wywożona przez służby komunalne do realizowanej oczyszczalni ścieków,
- możliwie szybka budowa sieci kanalizacji sanitarnej,
- przechodzenie na "czyste nośniki energii" w celu ograniczenia emisji niskiej,
- terminowy wywóz odpadów na składowisko,
- zapewnienie standardów akustycznych dla zabudowy mieszkaniowej,
- zastosowanie pasów zieleni izolacyjnej,
- zmniejszenie emisji hałasu ze źródeł poprzez ekrany akustyczne,
- zagospodarowanie terenów zielenią wysoką i niską dobrze dopasowaną charakterem do otaczającego krajobrazu.

mgr Inż. Maciej Sobczak
Rzeczoznawca Ministra OŚZNiL
NR 997
ul.Śmigielskiego 17c/9
63-400 OSTRÓW WLKP. tel.(0-64) 367091

WPŁYW ZMIAN USTALEŃ PLANU NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

Zagospodarowanie terenów w sposób ustalony planem jest możliwe, jeśli uwzględni się przy realizacji i użytkowaniu obiektów następujące warunki:

- zabudowa dostosowana charakterm do lokalnych tradycji,
- do czasu rozwiązania gospodarki ściekowej, budowa szczelnych szamb, których zawartość będzie wywożona przez służby komunalne do realizowanej oczyszczalni ścieków w Zdunach,
- segregacja odpadów i ich wywożenie na składowiska,
- przechodzenie na "czyste nośniki energii", ograniczenie niskiej emisji,
- zapewnienie standardów akustycznych dla zabudowy mieszkaniowej,
- zmniejszenie emisji hałasu ze źródeł poprzez ekrany akustyczne i pasy zieleni wysokiej,
- zagospodarowanie terenów zielenią wysoką i niską dobrze dopasowaną charakterem do otaczającego krajobrazu.

L E G E N D A
WARUNKI FIZJOGRAFICZNE

IA Tereny pozadolinne zbudowane z gruntów nośnych - piaski o różnej granulacji, przeważnie średnioziarniste, na ogół średniozagęszczone. Woda gruntowa na głębokości większej niż 3,0 m, lokalnie ca 2,5 m. Gleby głównie V i VI klasy. Warunki klimatyczne korzystne. Najkorzystniejsze warunki dla potrzeb budownictwa.

IB Tereny o warunkach fizjograficznych j.w., lecz woda gruntowa o zwierciadle swobodnym na głębokośi 2-3m, lokalnie ca 1,5m. Z uwagi na płytkie zaleganie wód gruntowych, mniej korzystne warunki dla budownictwa.

IIB Podłoże zbudowane z piasku jak w strefie IA, woda gruntowa o zwierciadle swobodnym na głębokości 1-2m przeważnie 1,5m. Z uwagi na płytkie występowanie wód gruntowych, nmiej korzystne warunki dla budownictwa.

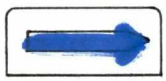
IIA Tereny zbudowane z piasków podścielonych na różnych głębokościach glinami. Woda gruntowa w związku z tym znajduje się na różnych głębokościach. Może występować jako woda w zwierciadle swobodnym lub napiętym. Warunki klimatyczne korzystne. Gleby w zależności od głębokości podłoża gliniastego IVb-IV kl. użytków ornych. Z uwagi na zmienność poziomu wód gruntowych małokorzystne warunki dla budownictwa.

III Tereny zbudowane z utworów trudnoprzepuszczalnych, głównie glin (gliny piaszczyste i pylaste, twardoplastyczne). Woda gruntowa występuje w postaci sączeń w przewarstwieniach śródgliniastych na głębokościach większych niż 1,0m. Warunki klimatyczne korzystne. Gleby klasy IIIa i IIIb. Warunki fizjograficzne korzystne dla budownictwa, z uwagi na wysoką klasę bonitacyjną powinny być chronione.

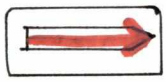
IV

Doliny i obszary przydolinne, zbudowane z różnych gruntów pod względem litologicznym i technicznym. Woda gruntowa przeważnie na głębokości do 1,0m. Warunki klimatyczne mniej korzystne z uwagi na stosunki termiczno-wilgotnościowe, są to przeważnie użytki zielone.

Tereny leśne



Kierunek spływu chłodnych mas powietrza, spowodowany ukształtowaniem terenu.



Kierunek przeważających wiatrów.