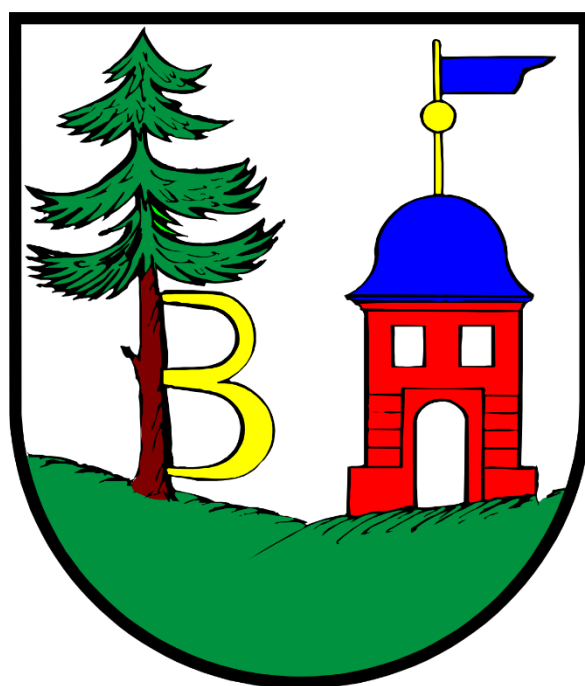


UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY BRALIN





PATRYCJA GRABA

BRALIN, 2025

SPIS TREŚCI

SPIS TREŚCI	3
WSTĘP	5
I. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM	6
II. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM	20
III. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM.....	23
IV. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	25
IV.1. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO.....	25
IV.2. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA	27
IV.3. TERENY, OBSZARY LUB OBIEKTY PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH	30
IV.3.1. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY	30
IV.3.2. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ.....	34
IV.3.3. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH	35
IV.3.4. TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY.....	36
V.3.5. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY	36
V.3.6. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH	37
V.3.7. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI.....	37
V.3.8. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI	39
V.3.9.OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ	41
V.3.10. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	42
V.3.11. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE	54
V.3.12. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE.....	54
V.3.13. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA	56
V.3.13. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI	57

V.3.14. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI	58
V.3.15. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ.....	60
V.3.16. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE	60
V.3.17. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ ...	62
V.3.18. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO	62
V.4. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA ROZMIESZCZENIA ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU	63
V.4.1. ISTNIEJĄCE I PLANOWANE OBIEKTY INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ	63
V.4.2. ISTNIEJĄCE I PLANOWANE OBIEKTY INFRASTRUKTURY TRANSPORTOWEJ.....	66
V.4.3. ISTNIEJĄCE I PLANOWANE OBIEKTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	70
V.5. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH	72
V.6. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA OPRACOWANIA EKOFIZJOGRAFICZNEGO	73
V.7. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE	74
VI. SPIS AKTÓW PRAWNYCH	76
VII. SPIS RYSUNKÓW	77

Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw [1], wprowadziła obowiązek sporządzania **planów ogólnych gmin – aktów prawa miejscowego**, obejmujących **cały obszar gmin** i sporządzanych **w formie cyfrowej**. Plan ogólny zastępuje dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Na podstawie planu ogólnego sporządzane będą miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz wydawane decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W związku z powyższym, Uchwałą nr LXXXII/419/2023 z dnia 14 grudnia 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Bralin, Rada Gminy podjęła decyzję o rozpoczęciu prac nad tym dokumentem.

Dokument powstał zgodnie z aktualnym stanem prawnym, w szczególności na podstawie przepisów art. 13a-13i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [2], a także w oparciu o przepisy wykonawcze, w tym:

- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów [3],
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy [4].

Zgodnie z art. 13h ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [2], wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej. Zakres i forma uzasadnienia zostały precyzyjnie określone w przepisach ustawowych.

Celem opracowania Planu Ogólnego gminy Bralin jest zapewnienie spójnych, przejrzystych i długofalowych ram prowadzenia lokalnej polityki przestrzennej. Dokument ten stanowi podstawowe narzędzie kształtowania ładu przestrzennego na poziomie gminnym, z uwzględnieniem potrzeb mieszkańców, uwarunkowań środowiskowych, społecznych i gospodarczych, a także zgodności z dokumentami strategicznymi na poziomie regionalnym.

I. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM

Zgodnie z art. 13 c *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* [2], obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na następujące **strefy planistyczne**:

- 1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW),
- 2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ),
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ),
- 4) strefa usługowa (SU),
- 5) strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH),
- 6) strefa gospodarcza (SP),
- 7) strefa produkcji rolniczej (SR),
- 8) strefa infrastrukturalna (SI),
- 9) strefa zieleni i rekreacji (SN),
- 10) strefa cmentarzy (SC),
- 11) strefa górnictwa (SG),
- 12) strefa otwarta (SO),
- 13) strefa komunikacyjna (SK).

W procesie sporządzania planu ogólnego gminy dokonano szczegółowej analizy przestrzennej, mającej na celu wyznaczenie stref planistycznych w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa oraz z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań, wyznaczając wszystkie wyżej wymienione strefy z wyłączeniem strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH).

Zgodnie z art. 13d ust. 1 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* [2], **strefy planistyczne z zabudową mieszkaniową**, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 (tj. strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), wyznacza się w pierwszej kolejności:

- na obszarach objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które przewidują przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,
- wyznaczonych w planie ogólnym obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ) ,
- obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

Analiza wykazała, że w granicach gminy istnieją **tereny objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które przewidują funkcje mieszkaniowe**. Na tych obszarach wyznaczono odpowiednie strefy planistyczne, zgodnie z ich przeznaczeniem.

Ponadto, zidentyfikowano **obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ)**, w których również określono odpowiednie strefy.

Strefy mieszkaniowe wyznaczono dodatkowo **na terenach już zabudowanych**, które nie są objęte ani MPZP, ani nie zostały zakwalifikowane jako OUZ, lecz posiadają istniejącą zabudowę o funkcji mieszkaniowej. Dla powyższych terenów wyznaczono w planie **strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ).**

W celu spełnienia wymogu określonego w art. 13d ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [2], przeprowadzono obliczenia dotyczące chłonności terenów niezabudowanych w wyznaczonych strefach planistycznych.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów [3] **chłonność terenów niezabudowanych**, w tym luk w istniejącej zabudowie oblicza się w następujących strefach:

- 1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW),
- 2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ),
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ),

uwzględniając :

- powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Do obliczenia chłonności wykorzystano następujący wzór:

$$CH = \frac{P \times U \times I \times W}{M}$$

gdzie:

- P – oznacza **powierzchnię terenów niezabudowanych**, w tym luk w istniejącej zabudowie.

Poniższa tabela przedstawia obliczone powierzchnie:

Strefa	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [m ²]
SW	3698,27
SJ	473435,94
SZ	19845,31

- U – oznacza **udział powierzchni zabudowy mieszkaniowej**.

Do obliczenia chłonności wprowadzono parametr U - udział powierzchni zabudowy, obrazujący zależność pomiędzy powierzchnią zabudowy a innymi funkcjami występującym w danej strefie, między innymi zielenią, ciekami wodnymi, drogami.

- I – oznacza **wskaźnik intensywności zabudowy**.

Średnia intensywność istniejącej zabudowy w gminie wynosi 0,2. Do dalszych obliczeń, biorąc pod uwagę powyższą wartość oraz przyjęty parametr maksymalnej intensywności zabudowy w danej strefie planistycznej przyjęto intensywność zabudowy z podziałem na rodzaj strefy:

- I = 0,8 dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- I = 0,3 dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- I = 0,3 strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową.

- W – oznacza **udział powierzchni budynków mieszkalnych w stosunku do pozostałych budynków**.

Wskaźnik udziału powierzchni budynków mieszkalnych w stosunku do powierzchni pozostałych budynków w ramach zabudowy mieszkaniowej, obrazuje związek między powierzchnią zabudowy a powierzchnią użytkową funkcji mieszkaniowej. W praktyce oznacza to, że wskaźnik W pozwala oszacować występowanie budynków towarzyszących (budynki gospodarcze, garaże, budynki usługowe) w strefach z zabudową mieszkaniową.

- M - oznacza **prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca**.

Przyjęte parametry przedstawia poniższa tabela:

Strefa	U – udział powierzchni zabudowy	I - Wskaźnik intensywności zabudowy	W - Wskaźnik udziału budynków mieszkalnych do pozostałych budynków
SW	0,9	0,8	0,8
SJ	0,9	0,3	0,6
SZ	0,9	0,3	0,4

W celu obliczenia chłonności w poszczególnych strefach z zabudową mieszkaniową wyliczono łączną powierzchnię użytkową mieszkań dla całej gminy.

Strefa	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [m ²]	U – Udział powierzchni zabudowy	I - Wskaźnik intensywności zabudowy	W - Wskaźnik udziału budynków mieszkalnych do pozostałych budynków	Powierzchnia użytkowa mieszkań
SW	3698,27	0,9	0,8	0,8	2130,2035
SJ	473435,94	0,9	0,3	0,6	76696,6223
SZ	19845,31	0,9	0,3	0,4	2143,2935

Łączna wartość powierzchni użytkowej wynosi = 80970,12m².

Obliczoną wartość podzielono przez przyjętą prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, która wynosi 47,2 m² (patrz: rozdział IV.7 uzasadnienia).

$$CH = \frac{80970,12}{47,2}$$

$$CH = 1\,715 \text{ osób}$$

Zgodnie z powyższymi obliczeniami **chłonność** wynosi **1 715 osób**, natomiast jak wskazano w rozdziale IV.7. uzasadnienia, **zapotrzebowanie na nową zabudowę** w gminie wyniosło **1 925 osób**.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Wyniki obliczeń wykazują, że **chłonność wynosi 89,09 %** wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, a więc zgodnie art. 13d ust. 3 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* [2] nie przekracza ona 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, w związku z czym **możliwe było wyznaczenie dodatkowych stref planistycznych z zabudową mieszkaniową w gminie**.

Wartość odpowiadająca 130% wyliczonego zapotrzebowania stanowi **2 502 osoby**, w związku z czym możliwe było **wyznaczenie stref planistycznych zabudową mieszkaniową dla 787 osób**.

Uwzględniając możliwość wyznaczenia w planie ogólnym nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, wprowadzono dodatkowe strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), o powierzchni 11,0847 ha które mogą pomieścić około 380 osoby.

Strefy te zlokalizowano w bezpośrednim sąsiedztwie terenów już zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, a także wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych. Przyjęte rozwiązanie sprzyja porządkowaniu ładu przestrzennego oraz umożliwia stopniowe uzupełnianie zabudowy w sposób spójny pod względem funkcjonalnym i przestrzennym.

SPOSÓB WYZNACZANIA STREF PLANISTYCZNYCH

Symbol	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej – podstawowy (obligatoryjny)	Profil funkcjonalny strefy planistycznej – dodatkowy (fakultatywny)
SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

* dotyczy terenów telekomunikacji oraz innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²

Wyznaczone w planie ogólnym **strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)** obejmują tereny z istniejącą zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz tereny przeznaczone pod planowaną zabudowę wielorodzinną, zlokalizowane w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy.

W centralnej części miejscowości Bralin, obejmującej obszar o ukształtowanej, historycznej strukturze przestrzennej, wyznaczono strefę SW z uwzględnieniem dodatkowego profilu funkcjonalnego w postaci terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Rozwiązanie to wynika z występującego w tej części miejscowości przemieszania zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz z możliwości ewentualnych adaptacji istniejących budynków jednorodzinnych do funkcji wielorodzinnej, jak również odwrotnie, ze względu na ich gabaryty i sposób użytkowania.

Na obszarze zlokalizowanym w rejonie granicy gminy Bralin z miastem Kępno, ze względu na jednoznaczny charakter istniejącego zespołu zabudowy wielorodzinnej, z dodatkowego profilu funkcjonalnego strefy SW wyłączono możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Nowy teren objęty ustaleniami strefy SW został wyznaczony na podstawie wydanej decyzji o warunkach zabudowy. Jednocześnie, z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo terenów objętych strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ), w dodatkowym profilu funkcjonalnym tej strefy pozostawiono możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w celu zachowania spójności funkcjonalno-przestrzennej.

Z uwagi na położenie, skalę oraz powierzchnię wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), z dodatkowego profilu funkcjonalnego wszystkich stref SW wyłączono możliwość lokalizacji handlu wielkopowierzchniowego.

Symbol	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej – podstawowy (obligatoryjny)	Profil funkcjonalny strefy planistycznej – dodatkowy (fakultatywny)
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

** dotyczy terenów telekomunikacji oraz innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²*

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ) wyznaczono na obszarach obejmujących istniejącą oraz planowaną zabudowę mieszkaniową jednorodziną, stanowiącą jedną z dominujących form zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Bralin.

Strefy SJ obejmują w szczególności tereny objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, wyznaczone w planie ogólnym obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ), a także obszary z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodziną, które nie zostały objęte MPZP ani zakwalifikowane jako OUZ, lecz stanowią nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.

Do strefy SJ zaliczono również istniejącą zabudowę zagrodową zlokalizowaną w miejscowości Bralin, która pełni funkcję głównego ośrodka osadniczego gminy, a większość działek obejmujących budynki mieszkalne zlokalizowane na gruntach rolnych oznaczonych symbolem „Br”, nie pełni już funkcji związanych z prowadzeniem działalności rolniczej.

Ponadto, na podstawie przeprowadzonych ankiet, mających na celu poznanie preferencji właścicieli nieruchomości co do docelowej strefy mieszkaniowej, część działek zabudowanych zabudową zagrodową, stanowiących użytek „Br” w pozostałych, mniejszych miejscowościach gminy, została – zgodnie z deklarowanym wyborem właścicieli – zakwalifikowana do strefy SJ.

Symbol	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej – podstawowy (obligatoryjny)	Profil funkcjonalny strefy planistycznej – dodatkowy (fakultatywny)
SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

* dotyczy terenów telekomunikacji oraz innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²

Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ) w miejscowości Bralin wyznaczono w oparciu o przeprowadzoną inwentaryzację istniejącej zabudowy zagrodowej. W pozostałych obrębach ewidencyjnych przyjęto zasadę kwalifikowania do strefy SZ terenów stanowiących użytek rolny oznaczony symbolem „Br”, o ile nie złożono wniosku lub ankiety wskazującej na preferencję przeznaczenia terenu do innej strefy mieszkaniowej.

Ze względu na funkcję mieszkaniową w strefach wielofunkcyjnych SZ oraz lokalizację w bezpośrednim sąsiedztwie stref z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, z katalogu dodatkowego profilu funkcjonalnego strefy SZ wyłączono możliwość lokalizacji terenów wielkotowarowej produkcji rolnej oraz terenów biogazowni. Rozwiązanie to ma na celu ograniczenie potencjalnych konfliktów przestrzennych.

Wyznaczenie stref planistycznych innych niż mieszkaniowe, zostało przeprowadzone w sposób zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz efektywnego wykorzystania istniejących zasobów przestrzennych. Podstawą analizy, oprócz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego były dane z rejestru ewidencji gruntów i budynków, przeprowadzona inwentaryzacja w terenie oraz wnioski i ankiety złożone w procedurze, w których postulowano o przeznaczenie terenów pod strefy planistyczne umożliwiające realizację konkretnych funkcji.

Symbol	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej – podstawowy (obligatoryjny)	Profil funkcjonalny strefy planistycznej – dodatkowy (fakultatywny)
SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

* dotyczy terenów telekomunikacji oraz innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²

Strefy usługowe (SU) wyznaczono na obszarach, na których występuje koncentracja usług publicznych oraz komercyjnych, pełniących funkcję obsługi mieszkańców gminy Bralin.

Do stref SU zakwalifikowano tereny z istniejącą zabudową usługową, obejmującą w szczególności obiekty administracji publicznej, oświaty, kultury, sportu, ochrony zdrowia oraz usług komercyjnych, a także tereny przeznaczone pod funkcje usługowe w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Część stref SU wyznaczono również w ramach uzupełnienia lub rozszerzenia istniejących obszarów usługowych, kierując się zasadą kontynuacji funkcji oraz zachowania spójności funkcjonalno-przestrzennej.

Wyznaczenie stref usługowych ma na celu wzmocnienie lokalnych ośrodków usługowych, poprawę dostępności usług dla mieszkańców oraz uporządkowanie struktury funkcjonalnej gminy poprzez koncentrację usług w miejscach do tego predysponowanych.

W zakresie dodatkowych profili funkcjonalnych stref usługowych, na terenach obejmujących usługi publiczne oraz na obszarach zlokalizowanych pomiędzy istniejącą lub projektowaną zabudową mieszkaniową, wyłączone zostało możliwość lokalizacji terenów składów i magazynów oraz elektrowni słonecznych, w celu ograniczenia potencjalnych konfliktów przestrzennych.

Pełen katalog profili dodatkowych dopuszczono w strefach usługowych pełniących funkcję większych usług komercyjnych, zlokalizowanych poza bezpośrednim sąsiedztwem zabudowy mieszkaniowej.

Symbol	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej – podstawowy (obligatoryjny)	Profil funkcjonalny strefy planistycznej – dodatkowy (fakultatywny)
SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

* dotyczy terenów telekomunikacji oraz innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²

Strefy gospodarcze (SP) wyznaczono na terenach przeznaczonych pod działalność produkcyjną, magazynową, składową oraz inne formy działalności gospodarczej, niezwiązanej z produkcją rolną. Ich lokalizacja oraz zasięg przestrzenny odzwierciedlają produkcyjny charakter gminy Bralin, w której istotną rolę odgrywają zakłady przemysłowe, w szczególności z branży meblarskiej.

Strefy SP obejmują zarówno obszary z istniejącą zabudową produkcyjną i usługową, jak i tereny przeznaczone pod rozwój działalności gospodarczej w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Część stref wyznaczono również jako rozszerzenie istniejących obszarów produkcyjnych, co umożliwia dalszy rozwój funkcjonujących zakładów oraz lokalizację nowych inwestycji, przy zachowaniu zasady kontynuacji funkcji oraz ograniczaniu potencjalnych konfliktów przestrzennych z terenami zabudowy mieszkaniowej.

Wyznaczenie nowych stref gospodarczych było również ukierunkowane dotychczasową polityką przestrzenną gminy. Do planu ogólnego przeniesiono tereny przeznaczone pod funkcje gospodarcze wskazane w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zachowując przyjęte wcześniej kierunki rozwoju funkcji produkcyjnych i usługowych.

W strefach gospodarczych ustalono pełny katalog profili dodatkowych, co umożliwia elastyczne kształtowanie przeznaczenia terenów na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Symbol	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej – podstawowy (obligatoryjny)	Profil funkcjonalny strefy planistycznej – dodatkowy (fakultatywny)
SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

* dotyczy terenów telekomunikacji oraz innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²

Strefy produkcji rolniczej (SR) wyznaczono w celu umożliwienia dalszego rozwoju działalności rolniczej oraz zachowania rolniczego charakteru gminy Bralin. Obejmują one tereny wykorzystywane rolniczo, w tym obszary predysponowane do prowadzenia produkcji rolniczej.

W wielu miejscowościach strefy SR zlokalizowano na zapleczu istniejących terenów zabudowy zagrodowej (SZ), co umożliwia rozwój gospodarstw rolnych oraz kontynuację funkcji rolniczych w sposób uporządkowany i zgodny z istniejącą strukturą przestrzenną.

Z uwagi na zróżnicowane uwarunkowania przestrzenne oraz brak lokalizacji stref produkcji rolniczej w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ), szczegółowe ustalenia dotyczące rodzaju i intensywności produkcji rolniczej będą rozstrzygane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przyjęte rozwiązanie zapewnia elastyczność planistyczną przy jednoczesnym zachowaniu kontroli nad kierunkami zagospodarowania przestrzeni rolniczej.

Ze względu na lokalizację stref produkcji rolniczej w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej, z katalogu profili dodatkowych strefy SR wykluczono możliwość lokalizacji biogazowni oraz elektrowni słonecznych, wiatrowych i wodnych, w celu ograniczenia potencjalnych konfliktów przestrzennych.

Symbol	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej – podstawowy (obligatoryjny)	Profil funkcjonalny strefy planistycznej – dodatkowy (fakultatywny)
SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych,	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

Wyznaczone w planie ogólnym **strefy infrastrukturalne (SI)** obejmują tereny zajęte przez istniejące oraz planowane obiekty infrastruktury technicznej o kluczowym znaczeniu dla funkcjonowania gminy Bralin. Do stref tych zaliczono między innymi tereny stacji uzdatniania wody (w Bralinie oraz Nowej Wsi Książęcej), stanowiące podstawowe elementy systemu zaopatrzenia gminy w wodę.

W strefach infrastrukturalnych uwzględniono również istniejącą oraz planowaną stację paliw, jako tereny infrastruktury technicznej w rozumieniu *Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* [5].

Zgodnie z przepisami *Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów* [3], na obszarze wszystkich pozostałych stref planistycznych dopuszcza się lokalizację terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nieprzekraczającej 5000 m². W związku z powyższym ustalenia planu ogólnego nie określają przebiegu liniowych obiektów infrastruktury technicznej, a lokalizacja mniejszych obiektów infrastrukturalnych możliwa jest na całym obszarze gminy, o ile nie stoi to w sprzeczności z przepisami odrębnymi. Dodatkowo strefy infrastrukturalne (SI) wyznaczono na terenach ważniejszych dróg niższego rzędu, w szczególności dróg gminnych i powiatowych, co pozwoliło na czytelne zobrazowanie układu komunikacyjnego gminy w skali całego obszaru objętego planem ogólnym. Ujawniona w ten sposób struktura przestrzenna układu drogowego stanowi istotny element powiązań funkcjonalnych pomiędzy poszczególnymi jednostkami osadniczymi oraz zapewnia czytelność relacji komunikacyjnych pomiędzy wyznaczonymi strefami.

W przypadku stref infrastrukturalnych (SI) wyznaczonych na terenach dróg całkowicie wyłączono możliwość stosowania profili dodatkowych, w celu jednoznacznego określenia ich funkcji oraz ochrony układu komunikacyjnego przed lokalizacją funkcji niezwiązanych bezpośrednio z jego obsługą.

Dla pozostałych stref infrastrukturalnych (SI), obejmujących obiekty infrastruktury technicznej, zakres dopuszczalnych profili dodatkowych został zróżnicowany i dostosowany do lokalnych potrzeb oraz charakteru poszczególnych terenów, co umożliwia elastyczne kształtowanie zagospodarowania na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy jednoczesnym zachowaniu zasad ładu przestrzennego i zgodności z przepisami odrębnymi.

Symbol	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej – podstawowy (obligatoryjny)	Profil funkcjonalny strefy planistycznej – dodatkowy (fakultatywny)
SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu

* dotyczy terenów telekomunikacji oraz innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²

Strefy zieleni i rekreacji (SN) wyznaczono na terenach pełniących funkcje rekreacyjne oraz zieleni urządzonej.

W granicach strefy SN ujęto w szczególności zabytkowe parki wpisane do ewidencji zabytków, zlokalizowane w miejscowościach Nosale, Nowa Wieś Książęca, Chojęcin oraz Mielęcin.

Do strefy zieleni i rekreacji (SN) zaliczono również tereny ogródków działkowych oraz tereny rekreacyjne, w tym kompleks stawów w Czerminie, funkcjonujący jako łowisko komercyjne.

Ponadto w strefie SN ujęto tereny zieleni urządzonej stanowiące zaplecze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w szczególności ogrody przydomowe oraz prywatne stawy.

Na terenach stref zieleni i rekreacji (SN) zachowano pełny katalog profili dodatkowych, co pozwala na elastyczne kształtowanie zagospodarowania tych obszarów na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy jednoczesnym zachowaniu ich rekreacyjnego i kulturowego charakteru oraz zgodności z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami ochrony zabytków.

Symbol	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej – podstawowy (obligatoryjny)	Profil funkcjonalny strefy planistycznej – dodatkowy (fakultatywny)
SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

* dotyczy terenów telekomunikacji oraz innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²

Do strefy cmentarzy (SC) włączono zarówno cmentarze funkcjonujące, jak i cmentarze zamknięte. Ustalenia planu ogólnego przewidują również lokalizację nowego cmentarza w miejscowości Mnichowice oraz wyznaczenie terenu przeznaczonego pod powiększenie istniejącego cmentarza w miejscowości Nowa Wieś Książęca.

Na terenach strefy cmentarzy (SC) dopuszczono pełny katalog profili dodatkowych, przeznaczonych do uszczegółowienia na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wyjątek stanowią tereny cmentarzy zamkniętych, dla których wykluczono możliwość lokalizacji usług kultu religijnego oraz usług handlu detalicznego, w celu zachowania ich szczególnego charakteru oraz wartości historycznych i kulturowych.

Symbol	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej – podstawowy (obligatoryjny)	Profil funkcjonalny strefy planistycznej – dodatkowy (fakultatywny)
SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

* dotyczy terenów telekomunikacji oraz innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²

Strefy górnictwa (SG) wyznaczono na terenach i obszarach górniczych występujących na terenie gminy Bralin, obejmujących w szczególności:

• **Chojęcin 1A** – nr w rejestrze: 10-15/4/262b, nr koncesji: OŚ-7511/1/04, termin ważności koncesji: do dnia 7 maja 2028 r.,

• **Mielęcin I** – nr w rejestrze: 10-15/13/1276, nr koncesji: DSR-I.7422.45.2020, termin ważności koncesji: do dnia 31 października 2040 r.

Strefy górnictwa (SG) wyznaczono również na obszarach udokumentowanych złóż kopalin, na terenach przeznaczonych pod działalność wydobywczą w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z wnioskami złożonymi do planu ogólnego. Przyjęte rozwiązania umożliwiają ochronę złóż oraz zachowanie ciągłości oraz potencjału prowadzenia działalności górniczej.

Symbol	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej – podstawowy (obligatoryjny)	Profil funkcjonalny strefy planistycznej – dodatkowy (fakultatywny)
SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej

* dotyczy terenów telekomunikacji oraz innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²

Strefa otwarta (SO) stanowi największą obszarowo strefę planistyczną gminy Bralin. W jej granicach dominują grunty rolne objęte zakazem zabudowy oraz grunty leśne, które pełnią istotną rolę w kształtowaniu struktury przestrzennej, krajobrazowej i przyrodniczej gminy.

Dla terenów położonych w strefie otwartej (SO) wyodrębniono obszary o zróżnicowanych uwarunkowaniach przestrzennych, w ramach których – w zależności od lokalnych warunków – rezygnowano z wprowadzania do profilu dodatkowego przeznaczeń umożliwiających lokalizację odnawialnych źródeł energii.

Na obszarze całej gminy, we wszystkich strefach planistycznych, rezygnowano z włączania do profili dodatkowych możliwości lokalizacji elektrowni wodnych, ze względu na brak większych cieków wodnych o parametrach technicznych umożliwiających realizację tego typu inwestycji.

Dodatkowo na terenach obejmujących duże, zwarte kompleksy leśne i zadrzewione wyłączono możliwość lokalizacji elektrowni słonecznych oraz elektrowni wiatrowych, w celu ochrony funkcji przyrodniczych i krajobrazowych tych obszarów. W celu uniknięcia nadmiernej fragmentaryzacji rysunku i mając na uwadze, że w profilu podstawowym wszystkich stref planistycznych dopuszczone są lasy, rezygnowano z wydzielania osobnych stref SO bez profilu dodatkowego obejmującego teren elektrowni słonecznej i wiatrowej, dla niewielkich, rozproszonych terenów zadrzewień/zalesień.

Lokalizację elektrowni wiatrowych dopuszczono wyłącznie na wybranych obszarach strefy otwartej, charakteryzujących się mniejszą wartością przyrodniczą oraz położonych w oddaleniu od istniejących i planowanych terenów zabudowy mieszkaniowej.

Przyjęte rozwiązania mają na celu umożliwienie rozwoju odnawialnych źródeł energii w sposób kontrolowany, przy jednoczesnym ograniczeniu potencjalnych konfliktów przestrzennych i środowiskowych.

Ponadto w granicach strefy otwartej (SO) ujęto również drogi, które nie zostały wyznaczone jako odrębne strefy infrastrukturalne (SI). Dotyczy to w szczególności odcinków dróg zlokalizowanych poza zwartymi strukturami osadniczymi.

Symbol	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej – podstawowy (obligatoryjny)	Profil funkcjonalny strefy planistycznej – dodatkowy (fakultatywny)
SK	strefa komunikacyjna*	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej**	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód

* strefę komunikacyjną można wyznaczyć dla obiektów istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren

** dotyczy terenów telekomunikacji oraz innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²

Jako **strefy komunikacyjne (SK)** zakwalifikowano drogi zgodne z zakresem podstawowego profilu funkcjonalnego, w tym teren drogi ekspresowej nr S8, stanowiącej główną oś komunikacyjną o znaczeniu krajowym oraz teren drogi głównej- drogi wojewódzkiej nr 482, na odcinku relacji Łódź – węzeł Bralin, obsługującej ruch regionalny oraz lokalny.

Ponadto do strefy komunikacyjnej (SK) zakwalifikowano teren komunikacji kolejowej – linię kolejową nr 181 Herby Nowe – Oleśnica, na odcinku Kępno – Gęsia Górka. W dodatkowym profilu funkcjonalnym stref komunikacyjnych (SK) obejmujących teren drogi ekspresowej oraz drogi głównej uwzględniono pełen katalog dodatkowych przeznaczeń, co umożliwia elastyczne rozstrzygnięcia na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem specyfiki poszczególnych odcinków dróg.

W strefach komunikacyjnych (SK) obejmujących tereny kolejowe z przeznaczeń dodatkowego profilu funkcjonalnego wykluczono możliwość lokalizacji terenów dróg klasy zbiorczej, usług turystyki oraz terenów zieleni urządzonej.

Podsumowując, wyznaczenie stref planistycznych w planie ogólnym gminy Bralin zostało przeprowadzone w sposób zgodny z przepisami prawa, oparty na analizach przestrzennych i uwarunkowaniach lokalnych. Celem przyjętych rozwiązań jest zapewnienie ładu przestrzennego, efektywnego wykorzystania dostępnych zasobów przestrzeni oraz wspieranie zrównoważonego rozwoju gminy. Zaznaczyć w tym miejscu należy, że określenie w planie ogólnym stref planistycznych stanowi schemat zagospodarowania przestrzeni, a ustalenia te są wiążące zarówno dla planów miejscowych, jak i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Normy zawarte w planie ogólnym mają na celu wskazanie ram, w jakich ma się mieścić docelowe zagospodarowanie – nie są one tożsame ze szczegółowymi rozwiązaniami projektowymi na kolejnych etapach procesu planistycznego, lecz wyznaczają granice, w których te rozwiązania będą przyjmowane. Wielofunkcyjność wyżej opisanych stref pozostawia projektantom możliwość wariantowania niektórych rozwiązań na etapie planów miejscowych. Plan ogólny nie określa więc docelowego przeznaczenia terenu, a jedynie wskazuje na katalog przeznaczeń terenu możliwych do wyznaczenia w planach miejscowych.

II. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM

W granicach gminy Bralin **wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ)**, natomiast w związku z wiejskim charakterem gminy **nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej**.

Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczono zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r., w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy* [3].

W procesie tym wykorzystano dane pochodzące z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, w tym:

- bazę danych ewidencji gruntów i budynków (EGiB),
- bazę obiektów topograficznych (BDOT), o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500 oraz 1:10 000 zgodnie z § 1 ust. 2 rozporządzenia.

Przygotowanie poprawnej, wejściowej warstwy z wyselekcjonowanymi budynkami było niezbędnym krokiem do automatycznego wyznaczenia OUZ w dedykowanej przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii wtyczce APP2 (w programie QGIS).

Budynki, na podstawie których wyznacza się OUZ, musiały posiadać określone, wyselekcjonowane symbole wg Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 *ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej* [6], zgodnie z §1 ust.1 pkt 1 *Rozporządzenia w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy* [3]:

- a) budynki przemysłowe o symbolu 101,
- b) budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
- c) budynki biurowe o symbolu 105,
- d) budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
- e) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
- f) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
- g) budynki mieszkalne o symbolu 110;

W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy określono zgrupowania nie mniej niż 5 wyżej wymienionych typów budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajdował się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu.

W ten sposób wyznaczony został **bazowy obszar uzupełnienia zabudowy** obejmujący obszar o łącznej powierzchni: **355,56 ha**.

Na podstawie paragrafu 1 ust. 4 oraz ust. 5 wyżej wymienionego *rozporządzenia* [3], bazowy OUZ został poddany **dalszej modyfikacji**, uwzględniając lokalne uwarunkowania przestrzenne oraz potrzeby społeczno-gospodarcze gminy. Elementem modyfikacji było **rozszerzenie obszaru**, który powstał w wyniku przeprowadzenia czynności określonych w § 1 ust. 1 pkt 1-5 *rozporządzenia* [3].

Zgodnie z paragrafem 1 ust. 5 *rozporządzenia* [3], rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy, dopuszczone jest nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

Pp – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

Pb – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3,

Pu – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

$$Pp = 25 \% * (7\,167\,380,18\text{m}^2 - 3\,509\,464,05\text{m}^2) = 945\,138,91\text{ m}^2$$

Na podstawie powyższego wzoru wyliczono, że w gminie Bralin można rozszerzyć obszar o łącznej powierzchni nieprzekraczającej **94,5139 ha**.

Rozszerzeń obszaru OUZ dokonano na terenach przygotowanych do zabudowy, tj. charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej. W pierwszej kolejności OUZ rozszerzano na tereny niezabudowane zlokalizowane pomiędzy istniejącą zabudową w granicach jednostki osadniczej oraz tereny położone w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy.

Mając na uwadze ograniczenie rozpraszania zabudowy oraz określone przepisami limity dozwolonej powierzchni rozszerzenia OUZ, działki położone w znacznym oddaleniu od istniejącej zabudowy nie mogły zostać uwzględnione w ramach OUZ.

Rozszerzenie OUZ miało na celu:

- umożliwienie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową terenów w sąsiedztwie obszarów o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej,
- umożliwienie wydawania decyzji o warunkach zabudowy w sąsiedztwie obszarów o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej,
- ułatwienie procesów inwestycyjnych poprzez brak potrzeby uzyskiwanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy I–III na wyznaczonych OUZ,
- dostosowanie granic OUZ do istniejących warunków terenowych oraz potrzeb społeczno-gospodarczych gminy.

W tym miejscu wskazać należy, że zgodnie w § 1 ust. 2 pkt 6 *rozporządzenia* [3], na użytkach rolnych klas I–III poza granicami administracyjnymi miast, rozszerzenie granic bazowych obszarów uzupełnienia zabudowy jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów *ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych* [20]. W związku z powyższym na gruntach chronionych, które były zlokalizowane w odległości większej niż 50 m od dróg publicznych obszar uzupełnienia zabudowy nie podlegał rozszerzeniom.

Oprócz omówionych wyżej rozszerzeń, modyfikacja granic obszarów uzupełnienia zabudowy polegała również na **ograniczeniu zasięgu wyznaczonego automatycznie, bazowego obszaru uzupełnienia zabudowy**, poprzez wyłączenie z niego terenów, które ze względu na swoje przeznaczenie, sposób zagospodarowania lub uwarunkowania przestrzenne nie spełniają funkcji obszarów przeznaczonych do uzupełniania zabudowy.

W szczególności z obszaru uzupełnienia zabudowy wyłączono:

- części działek drogowych, zlokalizowanych w strefach SK oraz SI, dla których brak jest przesłanek do obejmowania ich obszarem uzupełnienia zabudowy,
- działek, które jedynie w niewielkich fragmentach zostały pokryte bazowym obszarem uzupełnienia zabudowy, a przez brak możliwości nieograniczonego rozszerzania niemożliwe było przeznaczenie ich na cele budowlane w większym zakresie- fragmentaryczne objęcie obszarem uzupełnienia zabudowy nie stwarzałoby realnych możliwości realizacji inwestycji, w szczególności ze względu na niewystarczającą powierzchnię, brak dostępu do drogi publicznej lub niekorzystne proporcje terenu.

Dokonane rozszerzenia i ograniczenia miały na celu uporządkowanie i uszczegółowienie granic obszarów uzupełnienia zabudowy, tak aby obejmowały one wyłącznie tereny faktycznie predysponowane do dalszego zagospodarowania, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, racjonalnego gospodarowania przestrzenią oraz ograniczania rozpraszania zabudowy.

III. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNY

Zgodnie z przepisami *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* [2], gminne standardy urbanistyczne obejmują **gminny katalog stref planistycznych** oraz fakultatywnie mogą obejmować **gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej**.

W ramach opracowywania planu ogólnego dokonano ustaleń w zakresie **gminnego katalogu stref planistycznych**, który stanowi obowiązkowy element gminnych standardów urbanistycznych.

W katalogu tym określono:

- **profile funkcjonalne dla każdej strefy planistycznej**,
- **wartości parametrów urbanistycznych** w odniesieniu do stref planistycznych wskazanych w art. 13c ust. 2 pkt 1–7 *ustawy* [2], tj. maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy;
- **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej** dla stref wymienionych w art. 13c ust. 2 pkt 1–10 *ustawy* [2].

	Nazwa strefy	maksymalna nadziemna intensywności zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	●	●	●	● 30%
2	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	●	●	●	● 30%
3	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	●	●	●	● 30%
4	strefa usługowa	●	●	●	● 30%
5	strefa gospodarcza	●	●	●	● 20%
6	strefa produkcji rolniczej	●	●	●	● 30%
7	strefa infrastrukturalna	○	○	○	● 20%
8	strefa zieleni i rekreacji	○	○	○	● 50%
9	strefa cmentarzy	○	○	○	● 30%
10	strefa górnictwa	○	○	○	○
11	strefa otwarta	○	○	○	○
12	strefa komunikacyjna	○	○	○	○

● parametr obowiązkowy

○ parametr fakultatywny

Parametry te zostały dostosowane do lokalnych uwarunkowań przestrzennych, krajobrazowych i środowiskowych, jak również do istniejącego i przewidywanego zagospodarowania przestrzennego.

W niniejszym planie ogólnym **nie ustalono gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej**, co wynika ze specyfiki gminy wiejskiej oraz ograniczeń systemowych i funkcjonalnych w zakresie dostępności tej infrastruktury.

Zgodnie z art. 13i ust. 1 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* [2], gminne standardy urbanistyczne mogą obejmować standardy dostępności infrastruktury społecznej – nie jest to jednak obowiązek. W przypadku gmin wiejskich ustalanie takich standardów często nie jest możliwe do skutecznego wdrożenia ze względu na:

- **rozproszony charakter osadnictwa**, co powoduje znaczne odległości między poszczególnymi miejscowościami, a co za tym idzie – trudności w spełnieniu określonych progów dostępności;
- **niższą gęstość zaludnienia** i związany z tym ograniczony potencjał inwestycyjny w infrastrukturę społeczną;
- **dominującą funkcję rolniczą** wielu terenów, która wyklucza koncentrację zabudowy wymagającą określonych poziomów obsługi;
- **brak lokalizacji niektórych typów obiektów infrastruktury społecznej**, takich jak np. domy kultury, biblioteki, posterunki policji czy ambulatoria POZ w większości mniejszych miejscowości.

Oprócz ogólnych uwarunkowań charakterystycznych dla gmin wiejskich, Gmina Bralin graniczy bezpośrednio z głównym ośrodkiem zapewniającym dostęp do usług publicznych jakim jest **miasto Kępno, stanowiące regionalny ośrodek obsługi części subregionu**.

Miasto Kępno obsługuje mieszkańców gminy Bralin w zakresie:

- edukacji ponadpodstawowej,
- kultury i sportu,
- specjalistycznej opieki zdrowotnej.

W mieście Kępno zlokalizowana jest rozbudowana infrastruktura społeczna o ponadlokalnym zasięgu, z której mieszkańcy gminy wiejskiej korzystają na co dzień. Dostęp do tych usług w mieście, będącym naturalnym zapleczem funkcjonalnym dla gminy Bralin, ogranicza potrzebę lokalizowania ich duplikatów na terenie gminy wiejskiej.

Z tych względów **przyjęcie gminnych standardów urbanistycznych** w zakresie dostępności infrastruktury społecznej mogłoby prowadzić do **błędnej oceny rzeczywistych możliwości i potrzeb inwestycyjnych gminy**. W warunkach przestrzennych i demograficznych gminy wiejskiej **wprowadzenie jednolitych standardów dostępności mogłoby sugerować równomierną dostępność usług**, co w praktyce byłoby niemożliwe do **zapewnienia w sposób przestrzennie i finansowo racjonalny**.

IV. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

Plan ogólny gminy uwzględnia szereg uwarunkowań wpływających na kierunki i możliwości rozwoju przestrzennego. Przeanalizowano **dokumenty strategiczne gminy**, jak również **ustalenia dokumentów ponadlokalnych** takich jak plan zagospodarowania przestrzennego województwa, które miały wpływ na planowane przeznaczenia terenów.

Uwarunkowania środowiskowe obejmują m.in. formy ochrony przyrody, tereny górnicze, złoża kopalin, a także obszary o wysokiej wartości krajobrazowej. Plan zakłada ochronę tych terenów poprzez odpowiednie ograniczenia funkcji i parametrów zabudowy.

Uwarunkowania funkcjonalne wynikają z rozmieszczenia istniejącej infrastruktury technicznej, transportowej i społecznej. W planie ogólnym zapewniono zgodność z planowanymi inwestycjami oraz wykluczono lokalizację zabudowy kolidującej z ochroną zasobów naturalnych czy walorami kulturowymi.

Dzięki uwzględnieniu powyższych uwarunkowań, plan ogólny stanowi narzędzie zrównoważonego i odpowiedzialnego rozwoju gminy.

IV.1. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO

Uchwałą nr X/50/2024 z dnia 29 października 2024 r., Rada Gminy Bralin przyjęła **Strategię Rozwoju Gminy Bralin na lata 2024-2029 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko**. Uchwalona Strategia, określa **model struktury funkcjonalno-przestrzennej** oraz **ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej** w gminie.

Biorąc pod uwagę obecny stan zagospodarowania gminy Bralin i istniejące uwarunkowania przestrzenne w istniejącej strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy w strategii wyróżniono 12 wsi (z 13 wyodrębnionymi częściami wsi) oraz 2 osady leśne podzielone pomiędzy 12 jednostek pomocniczych – sołectw.

W Strategii wskazano, że z uwagi na swoje położenie, w gminie obserwuje się rozwój miejscowości w sąsiedztwie drogi ekspresowej oraz wschodniej granicy gminy – w sąsiedztwie miejskiego ośrodka lokalnego, jakim jest Kępno, będące stolicą powiatu. W miejscowościach dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, choć występują również pojedyncze obiekty zabudowy wielorodzinnej. Ponadto w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej zidentyfikowano nagromadzenie terenów zabudowy przemysłowo-składowej oraz pojedyncze obszary zabudowy handlowo-usługowej. Pojedyncze obszary zabudowy przemysłowo-składowej występują także w południowej części gminy – w miejscowościach Mnichowice i Nowa Wieś Książęca. W gminie nie wyznaczono jednak stref inwestycyjnych charakteryzujących się koncentracją zabudowy o jednorodnych funkcjach przemysłowych, co skutkuje lokalizowaniem tego typu obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy znacząco przeważają grunty orne, co sprawia, że główną funkcją terenów niezabudowanych pozostaje rolnictwo. W północnej części gminy występuje duże nagromadzenie lasów i zadrzewień, natomiast w centralnej części – łąk i terenów trawiastych. Tereny zalesione w północnej części gminy oraz tereny rolne i zabudowane w rejonie miejscowości Mielęciny wchodziły w skład obszarów należących do

korytarza ekologicznego „Dolina Baryczy – północ”. Choć nie stanowią one formy ochrony przyrody, korytarze ekologiczne pełnią istotną funkcję, umożliwiając migrację roślin i zwierząt pomiędzy siedliskami.

Poza granicami gminy, w jej bezpośrednim sąsiedztwie na północny-zachód, zlokalizowany jest Obszar Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska”, który podnosi walory przyrodnicze i krajobrazowe otoczenia, nie stanowiąc jednocześnie istotnych barier rozwojowych dla gminy Bralin.

W modelu funkcjonalno-przestrzennym gminy wyodrębniono natomiast następujące ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej, które w dużej mierze odzwierciedlają kierunki określone w dotychczas obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bralin.

Strategia zakłada racjonalizację rozwoju przestrzennego poprzez właściwe wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych, koncentrację zabudowy oraz ograniczanie jej rozproszenia. Największy rozwój zabudowy mieszkaniowej przewidywany jest w miejscowościach Bralin, Chojęcin oraz Tabor Wielki, natomiast w pozostałych miejscowościach nowa zabudowa powinna stanowić uzupełnienie istniejącej struktury osadniczej.

W zakresie rozwoju gospodarczego Strategia wskazuje na potrzebę tworzenia warunków dla lokalizacji działalności usługowej i produkcyjnej, w szczególności w rejonach o korzystnym położeniu komunikacyjnym, przy jednoczesnym porządkowaniu lokalizacji tych funkcji poprzez sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Największy rozwój terenów aktywności gospodarczej przewiduje się w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej w miejscowościach: Bralin, Chojęcin, Gola oraz Tabor Wielki. Ponadto, w obrębie miejscowości: Tabor Mały, Mnichowice, Nowa Wieś Książęca oraz Chojęcin Parcele proponuje się zabezpieczyć możliwość rozwoju terenów aktywności gospodarczej w niezbędnym zakresie wynikającym z zapotrzebowania oraz zainteresowania inwestorów. Dopuszcza się również lokalizację instalacji związanych z produkcją energii ze źródeł odnawialnych oraz eksploatacją surowców, z uwzględnieniem uwarunkowań środowiskowych i krajobrazowych.

Główne cele polityki przestrzennej w odniesieniu do rolniczej przestrzeni produkcyjnej i gospodarki leśnej winny obejmować między innymi ochronę zwartych kompleksów gruntów III klasy przed przeznaczeniem na cele nierolnicze oraz ograniczenie przeznaczenia gruntów IV klasy na cele nierolnicze. Ponadto postuluje się o ochronę terenów rolniczych przed chaotyczną i rozproszoną zabudową, a także doskonalenie struktury obszarowej gospodarstw poprzez zmniejszanie liczby gospodarstw nieefektywnych, rozwój przetwórstwa rolno-spożywczego oraz gospodarstw specjalistycznych o standardach ekologicznych. Dodatkowo istotnym celem jest zachowanie istniejących zadrzewień śródpolnych oraz wprowadzenie obudowy biologicznej wzdłuż cieków wodnych oraz zagospodarowanie lasów dla celów rekreacyjnych i wprowadzanie dolesień w terenach przylegających do istniejących kompleksów leśnych oraz na glebach o najniższych walorach rolniczych.

W odniesieniu do środowiska kulturowego i krajobrazu dokument strategiczny wskazuje na potrzebę ochrony obiektów o wartościach kulturowych, kontynuacji historycznych cech przestrzennych w nowej zabudowie oraz zachowania krajobrazu otwartego.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY OKREŚLONEJ W STRATEGII ROZWOJU GMINY

W celu zapewnienia spójności z polityką przestrzenną gminy określoną w Strategii Rozwoju Gminy Bralin na lata 2024–2029, plan ogólny wyznacza strefy planistyczne w sposób umożliwiający przestrzenną realizację wskazanych w Strategii ustaleń i rekomendacji w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w Gminie, poprzez:

- wyznaczenie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową (SJ, SW, SZ) przede wszystkim w obrębie istniejących jednostek osadniczych, jako kontynuacja i uzupełnienie istniejącej struktury zabudowy,
- wyznaczenie stref gospodarczych (SP) w rejonach o korzystnym położeniu komunikacyjnym, w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej oraz głównych ciągów komunikacyjnych, tworząc warunki dla lokalizacji działalności usługowej i produkcyjnej,
- wyznaczenie stref infrastrukturalnych (SI) oraz komunikacyjne (SK), umożliwiających realizację i rozbudowę sieci transportowych oraz obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z kierunkami rozwoju określonymi w Strategii,
- wyznaczenie stref otwartych (SO), które ograniczają możliwość lokalizacji nowej zabudowy, chroniąc tereny leśne, gleby o wysokiej przydatności rolniczej oraz sprzyjając zachowaniu ciągłości systemów przyrodniczych.

Wyznaczenie stref planistycznych w planie ogólnym pozostaje zgodne z ustaleniami i rekomendacjami Strategii Rozwoju Gminy Bralin, umożliwiając prowadzenie zrównoważonej polityki przestrzennej, uwzględniającej zarówno potrzeby rozwojowe gminy, jak i ochronę jej walorów przyrodniczych, rolniczych i krajobrazowych.

IV.2. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

Projekt planu ogólnego gminy Bralin został opracowany z uwzględnieniem postulatów zawartych w **Planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego (PZPW)**, przyjętego Uchwałą nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r.

Zgodnie z jego zapisami, Gmina Bralin została zaklasyfikowana do Wiejskiego Obszaru Funkcjonalnego.

Kluczowym celem rozwoju przestrzennego wiejskiego obszaru funkcjonalnego jest kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej ukierunkowane na podnoszenie jakości życia mieszkańców, poprawę dostępności do usług oraz osiągnięcie wysokiego poziomu konkurencyjności i dostępności obszaru. Dla realizacji celu kluczowego zdefiniowano następujące cele polityki przestrzennej:

- Cel 1. Poprawa jakości przestrzeni osadniczej miast i wsi,
- Cel 2. Ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- Cel 3. Ochrona dziedzictwa kulturowego,
- Cel 4. Wzmacnianie potencjału społeczno-gospodarczego,
- Cel 5. Poprawa dostępności komunikacyjnej,
- Cel 6. Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej.

Dla realizacji celów polityki przestrzennej w zakresie rozwoju wiejskiego obszaru funkcjonalnego plan województwa określa następujące zasady zagospodarowania:

W zakresie poprawy jakości przestrzeni osadniczej miast i wsi:

- Regulowanie procesów osiedleńczych i przeciwdziałanie rozlewaniu się zabudowy,
- Zachowanie tradycyjnego krajobrazu jednostek osadniczych oraz krajobrazu wiejskiego,
- Rewitalizacja i rekultywacja obszarów zdegradowanych.

W zakresie ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej:

- Ochrona najlepszych jakościowo gleb,
- Ochrona łąk i pastwisk,
- Poprawa bilansu wodnego i jakości wód,

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego:

- Zachowanie dziedzictwa kulturowego,
- Efektywne wykorzystanie dziedzictwa kulturowego.

W zakresie wzmacniania potencjału społeczno-gospodarczego:

- Rozwój działalności rolniczej,
- Rozwój funkcji pozarolniczych.

W zakresie poprawy dostępności komunikacyjnej:

- Rozwój i modernizacja sieci drogowej,
- Poprawa efektywności sieci kolejowej.

W zakresie rozbudowy systemów infrastruktury technicznej:

- Poprawa dostępności sieci infrastruktury technicznej,
- Rozbudowa sieci elektroenergetycznej.

Ponadto Gmina zakwalifikowana została do części obszarów spośród grupy pozostałych obszarów funkcjonalnych o znaczeniu regionalnym tj. do obszarów terytorializacji polityki rozwoju:

- Wiejskie obszary wymagające wsparcia procesów rozwojowych,
- Obszary cenne przyrodniczo,
- Obszary ochrony i kształtowania zasobów wodnych,
- Obszary o najniższej dostępności transportowej do ośrodków wojewódzkich,
- Obszary o najniższej dostępności do usług warunkujących możliwości rozwojowe.

Dodatkowo w grupie komunikacji kolejowej i modernizacji linii kolejowych ujętych w PZPWW znajduje się inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – Przywrócenie do eksploatacji linii kolejowej nr 181 na odcinku Kępno – Oleśnica.

Na terenie Gminy Bralin planowany jest również przebieg linii kolejowej nr 86 na odcinku Bralin – Czernica Wrocławska, w ramach linii kolei dużych prędkości nr 86 relacji Sieradz Północny – Kępno – Czernica Wrocławska – Wrocław Główny.

W celu zapewnienia spójności z ustaleniami Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego, plan ogólny gminy Bralin uwzględnia jego kierunki poprzez:

- wyznaczenie stref infrastrukturalnych (SI) oraz komunikacyjnych (SK), umożliwiających lokalizację i realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, w tym modernizację i rozwój układu transportowego oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami planu województwa,
- wyznaczenie wielofunkcyjnych stref planistycznych z zabudową mieszkaniową (SJ, SW, SZ), zapewniających kontynuację istniejących układów osadniczych oraz ograniczenie rozpraszania zabudowy, co sprzyja poprawie jakości przestrzeni osadniczej i zachowaniu ładu przestrzennego,
- wyznaczenie stref usługowych (SU) oraz gospodarczych (SP), umożliwiających rozwój funkcji pozarolniczych, w tym działalności usługowej i produkcyjnej, wspierających lokalny rynek pracy oraz wzmacniających potencjał społeczno-gospodarczy gminy,
- wyznaczenie rozległych stref otwartych (SO), obejmujących tereny rolne i leśne, zapewniających ochronę rolniczej przestrzeni produkcyjnej, gleb o wysokiej przydatności rolniczej, cieków wodnych oraz obszarów cennych przyrodniczo, ograniczając na tych terenach lokalizację nowej zabudowy,

Plan ogólny gminy Bralin został sporządzony w sposób spójny z polityką przestrzenną województwa wielkopolskiego, uwzględniając uwarunkowania lokalne oraz cele i zadania określone w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa, z zachowaniem zasady zrównoważonego rozwoju oraz ochrony funkcji rolniczych, przyrodniczych i krajobrazowych gminy.

IV.3. TERENY, OBSZARY LUB OBIEKTY PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

IV.3.1. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY

W granicach gminy Bralin występują **formy ochrony przyrody**, o których mowa w art. 6 ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. [7] . Ich rozmieszczenie oraz opis przedstawia poniższy rysunek oraz tabela.

KOD	Forma ochrony	Nazwa	Data ustanowienia i tytuł aktu	Opis
PL.ZIPOP.1393. PP.3008022.884	pomnik przyrody	Antoni Stefan Tomasz Maksymilian Jan	1958-10-30 Orzeczenie Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Poznaniu z 20 maja 1958 r. o uznaniu obiektów za pomniki przyrody (Dz. Urz. WRN w Poznaniu z 30 października 1958 r. Nr 8, poz. 48)	Typ pomnika: wieloobiektowy Podtyp pomnika: grupa drzew Rodzaj twor: drzewo 1. Gatunek drzewa: Dąb szypułkowy - Quercus robur Wysokość [m]:30 Pierśnica [cm]: 120 Obwód [cm]: 377 2. Gatunek drzewa: Dąb szypułkowy - Quercus robur Wysokość [m]:30 Pierśnica [cm]:154 Obwód [cm]:484 3. Gatunek drzewa: Dąb szypułkowy - Quercus robur Wysokość [m]:30 Pierśnica [cm]:133 Obwód [cm]:418 4. Gatunek drzewa: Dąb szypułkowy - Quercus robur Wysokość [m]:27 Pierśnica [cm]:154 Obwód [cm]:484 5. Gatunek drzewa: Dąb szypułkowy - Quercus robur Wysokość [m]:25

				Pierśnica [cm]:106 Obwód [cm]:333 Położenie: Cztery dęby znajdują się na działce ewidencyjnej 2595/5, natomiast jeden na 255.
PL.ZIPOP.1393.PP. 3008022.10093	pomnik przyrody	Leszek	2015-11-06 Uchwała Nr XV/57/2015 Rady Gminy Bralin z dnia 15 października 2015 r. w sprawie ustanowienia pomnika przyrody (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2015 r. poz. 5976)	Typ pomnika: Jednoobiektowy Rodzaj tworzu: drzewo Gatunek drzewa: Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i> Wysokość [m]:24 Pierśnica [cm]:176 Obwód [cm]:553 Opis pomnika: Dąb szypułkowy (<i>Quercus robur</i>) o nazwie Leszek, którego obwód pnia na wysokości 130 cm wynosi 552 cm, a wysokość ok. 24 m. Wiek drzewa określa się na około 375 lat. Położenie: Rośnie na działce o numerze ewidencyjnym 651/2, obręb Chojęcin
PL.ZIPOP.1393.PP. 3008022.10210	pomnik przyrody	Dęby na Dawidce	2018-02-15 Uchwała Nr LVIII/229/2018 Rady Gminy Bralin z dnia 31 stycznia 2018 r. w sprawie ustanowienia pomników	Typ pomnika: wieloobiektowy Podtyp pomnika: grupa drzew Rodzaj tworzu: drzewo 1. Gatunek drzewa: Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i> Wysokość [m]:23 Pierśnica [cm]: 102 Obwód [cm]: 320 2. Gatunek drzewa: Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i> Wysokość [m]:25 Pierśnica [cm]:96 Obwód [cm]:302 3. Gatunek drzewa: Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i> Wysokość [m]:25 Pierśnica [cm]:104

			<i>przyrody pod nazwą "Dęby na Dawidce" (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2018 r. poz. 1144)</i>	<i>Obwód [cm]:327</i> <i>4. Gatunek drzewa: Dąb szypułkowy - Quercus robur</i> <i>Wysokość [m]: 24</i> <i>Pierśnica [cm]: 114</i> <i>Obwód [cm]: 358</i> Opis pomnika: <i>Grupa czterech drzew, którym nadano nazwę „Dęby na Dawidce”.</i> Położenie: <i>Drzewa rosną na terenie działki o numerze ewidencyjnym 5189/33, obręb geodezyjny Bralin</i>
--	--	--	---	--

(źródło: <https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/>)

Zgodnie z przedstawionymi danymi, na terenie gminy Bralin występuje 11 pomników przyrody.



Rysunek 1. Formy ochrony przyrody na obszarze Gminy Bralin
(źródło: opracowanie własne)

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA FORM OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULIN

Dla zapewnienia realizacji celów ochrony przyrody, plan ogólny gminy Bralin **uwzględnia występowanie form ochrony przyrody** poprzez odpowiednie wyznaczenie stref planistycznych.

W odniesieniu do terenów, na których zlokalizowane są pomniki przyrody:

- dla pięciu pomników wprowadzono strefę otwartą (SO) z zakazem zabudowy,
- pięć pomników przyrody zlokalizowanych jest w granicach pasów drogowych i zostało objętych strefą infrastrukturalną (SI),
- jeden pomnik znajduje się w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), co nie wyklucza możliwości ich ochrony poprzez wprowadzenie odpowiednich ograniczeń i wymogów na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uwzględnienie form ochrony przyrody w planie ogólnym zostało przeprowadzone w sposób kompleksowy i spójny z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz ładu przestrzennego, przy jednoczesnym uwzględnieniu celów ochrony środowiska. Przyjęte rozwiązania mają na celu zachowanie trwałości funkcji przyrodniczych i krajobrazowych na terenach objętych ochroną oraz ograniczenie presji inwestycyjnej na najcenniejsze przyrodniczo elementy przestrzeni gminy.

IV.3.2. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ

Zgodnie z art. 16 pkt 34 *ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne* [8] obszary szczególnego zagrożenia powodzią to:

- a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 %,
- b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10 %,
- c) obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224 *ustawy* [8], stanowiące działki ewidencyjne
- d) pas techniczny;

Na terenie gminy Bralin nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowych oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.

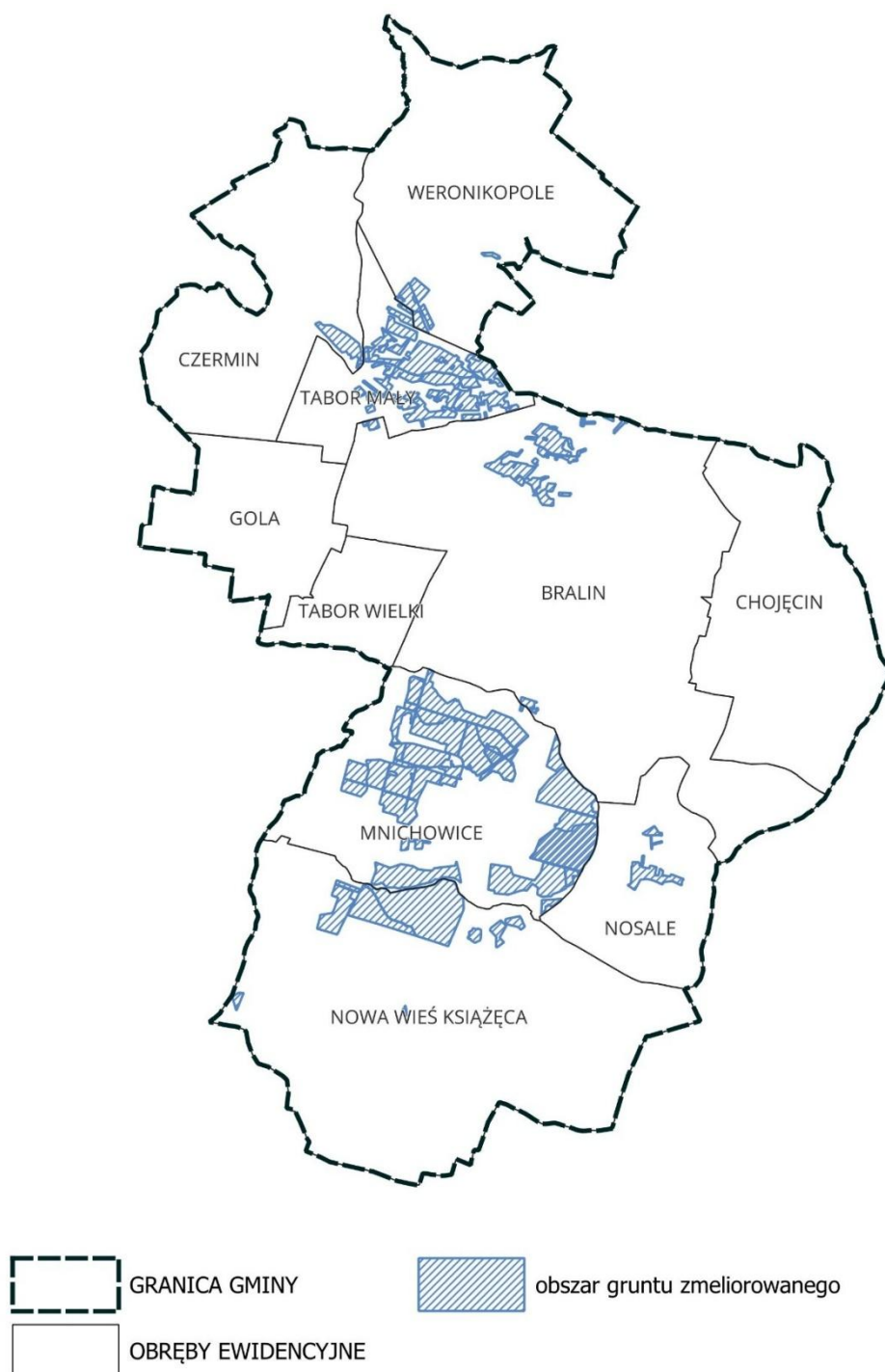
SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ

Z uwagi na **brak występowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią** na terenie gminy Bralin, przedmiotowe uwarunkowanie nie miało wpływu na ustalenia planu ogólnego.

IV.3.3. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

W myśl § 2 ust. 3 rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 czerwca 2020 r. w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów i ustalania obszaru, na który urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ [9], obszar zmeliorowanych gruntów stanowi suma powierzchni użytków rolnych, na które urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ.

Zgodnie z art. 195 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne [8] melioracje wodne obejmują regulację stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy.



Rysunek 2. Grunty zmeliorowane na obszarze Gminy Bralin

(źródło: opracowanie własne)

Na terenie gminy Bralin występują grunty zmeliorowane o łącznej powierzchni ok. 644,4276 ha, co stanowi około 7,5% powierzchni całej gminy. Grunty te zlokalizowane są głównie w obrębach Mnichowice i Tabor Mały, ale również w obrębach Czermin, Weronikopole, Bralin, Nosale, Nowa Wieś Książęca.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA OBSZARÓW GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

Obszary gruntów zmeliorowanych zostały uwzględnione poprzez:

- wyznaczenie stref otwartych (SO), w których profil funkcjonalny podstawowy obejmuje tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, co pozwala zachować funkcję produkcji rolnej oraz utrzymać efekty działania systemów melioracyjnych,
- wyznaczenie stref dopuszczających zabudowę: stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ), stref usługowych (SU), stref przemysłowych (SP) głównie na obszarach, gdzie występuje już istniejąca zabudowa,

Taki sposób zagospodarowania gruntów zmeliorowanych w planie ogólnym jest zgodny z zasadą ochrony zasobów produkcji rolnej i przyczynia się do zachowania wartości użytkowych tych terenów oraz efektywności istniejących urządzeń melioracyjnych.

IV.3.4. TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY

Zgodnie z art. 3 pkt 32a *ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska* [10], przez ruchy masowe ziemi rozumie się powstające naturalnie lub na skutek działalności człowieka osuwanie, spętywanie lub obrywanie powierzchniowych warstw skał, zwietrzeliney i gleby.

Na terenie gminy Bralin nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA TERENÓW ZAGROŻONYCH RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI

Z uwagi na **brak występowania terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy** na terenie gminy Bralin, przedmiotowe uwarunkowanie nie miało wpływu na ustalenia planu ogólnego.

V.3.5. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY

Zgodnie z art. 133 ust. 1–3 *ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne* [8], w celu zapewnienia należytej jakości wody oraz ochrony zasobów wodnych ustanawia się **strefę ochronną ujęcia wody**. Strefa ta może obejmować: wyłącznie teren ochrony bezpośredniej lub teren ochrony bezpośredniej i teren ochrony pośredniej.

Teren ochrony bezpośredniej ustanawia się obowiązkowo dla każdego ujęcia wody, z wyłączeniem ujęć służących do zwykłego korzystania z wód, o których mowa w art. 33 ust. 2 *ustawy* [8].

Na terenie gminy Bralin nie zostały ustanowione strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęcia wody.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA STREF OCHRONNYCH UJĘĆ WODY

Z uwagi na **brak występowania stref ochronnych ujęć wody** na terenie gminy Bralin, przedmiotowe uwarunkowanie nie miało wpływu na ustalenia planu ogólnego.

V.3.6. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

Zgodnie z art. 141 *ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne* [8], w celu ochrony zasobów wodnych oraz zapewnienia odpowiedniej jakości wód mogą być ustanawiane **obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych**, w tym również głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP). Obszary te mogą obejmować zakazy, nakazy lub ograniczenia w zakresie korzystania z wód i użytkowania gruntów.

Na terenie gminy Bralin nie znajdują się obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA OBSZARÓW OCHRONNYCH ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

Z uwagi na **obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych** na terenie gminy Bralin, przedmiotowe uwarunkowanie nie miało wpływu na ustalenia planu ogólnego.

V.3.7. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI

Zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 5 i 15 *ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze* [11], przez:

- **obszar górniczy** rozumie się przestrzeń, w granicach której przedsiębiorca jest uprawniony do wydobywania kopaliny, podziemnego bezzbiornikowego magazynowania substancji, podziemnego składowania odpadów, podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz prowadzenia robót górniczych niezbędnych do wykonywania koncesji,
- **teren górniczy** rozumie się przestrzeń objętą przewidywanymi szkodliwymi wpływami robót górniczych zakładu górniczego.

Na obszarze gminy Bralin występują tereny i obszary górnicze:

- **Chojęcin 2A** – Nr w rejestrze 10-15/4/262c, Nr koncesji OŚ-26/2025, termin ważności 03-03-2035,
- **Mielęcín I** - Nr w rejestrze 10-15/13/1276, Nr koncesji DSR-I.7422.45.2020, termin ważności 31-10-2040,
- **Mielęcín II**- Nr w rejestrze 10-15/14/1455, Nr koncesji OŚ-146/2025, termin ważności 20-08-2045.



Rysunek 3. Tereny i obszary górnicze na obszarze Gminy Bralin
(źródło: opracowanie własne)

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA TERENÓW GÓRNICZYCH I OBSZARÓW GÓRNICZYCH WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI

Tereny i obszary górnicze zostały uwzględnione w planie ogólnym poprzez:

- wyznaczenie stref górnictwa (SG) na terenach obejmujących tereny i obszary górnicze, co skutkuje dostosowaniem przeznaczenia tych terenów do potrzeb ochrony i eksploatacji kopalin, zgodnie z zasadą racjonalnego gospodarowania zasobami.

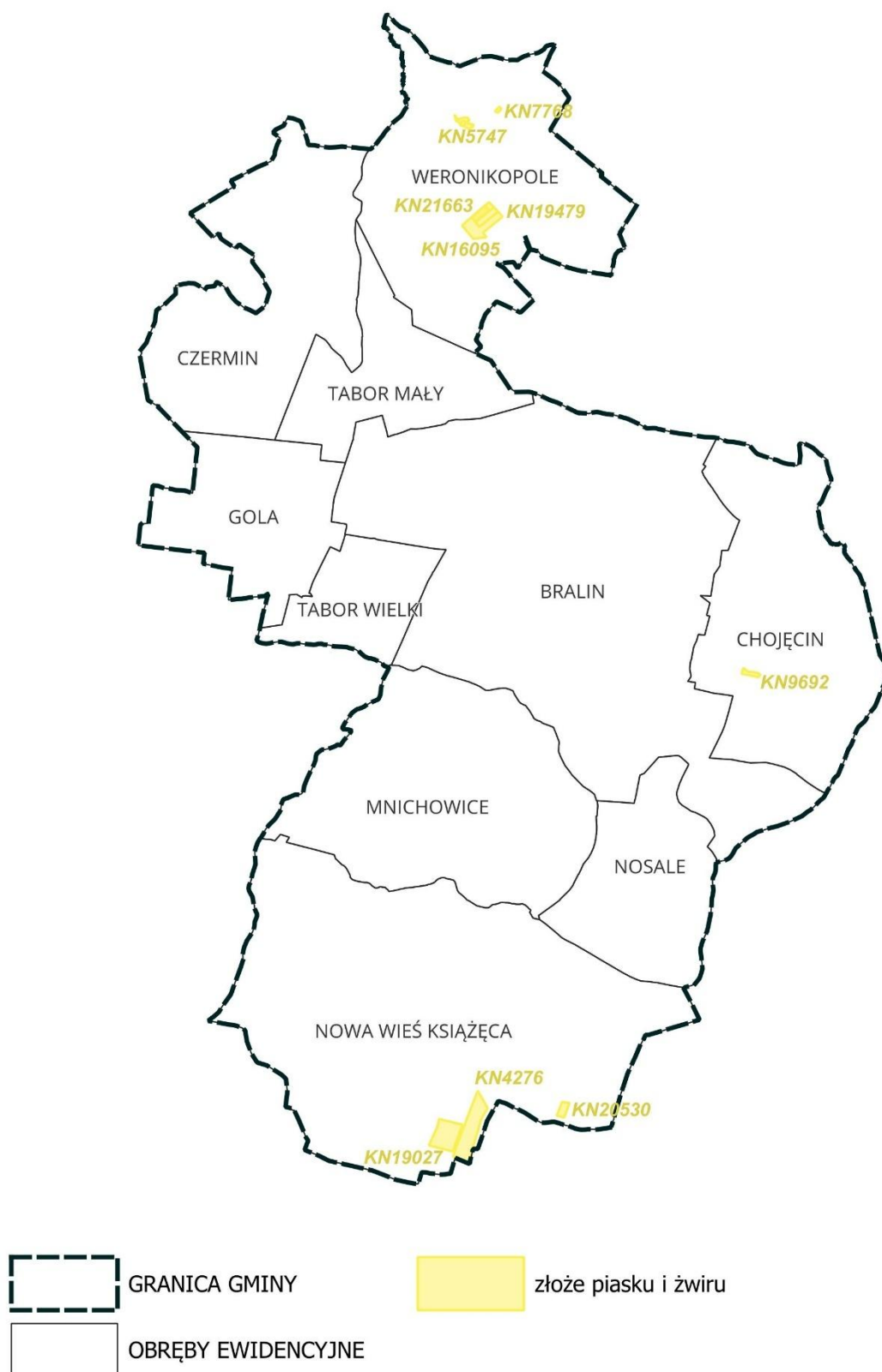
V.3.8. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI

Zgodnie z art. 95 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze [11], udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji podlegają ochronie w procesie planowania i zagospodarowania przestrzennego w celu zabezpieczenia możliwości ich eksploatacji lub wykorzystania.

Na terenie gminy Bralin występują **udokumentowane złoża piasków i żwirów**. Lokalizację złóż przedstawiono na rysunku graficznym, a szczegółowe informacje na ich temat zostały umieszczone w poniższej tabeli.

ID KONTURU	NAZWA ZŁOŻA	KOPALINA GŁÓWNA	STAN ZAGOSPODAROWANIA ZŁOŻA	ZASOBY GEOLOGICZNE – BILANSOWANE [TYS. T]	POW. ZŁOŻA [HA]
KN 9692	Chojęcin	PIASKI I ŻWIRY	złoże zagospodarowane - E	56,55	1.978 ha
KN 16095	Mielęcin	PIASKI I ŻWIRY	złoże rozpoznane szczegółowo - R	1 912,59	10.325 ha
KN 19479	Mielęcin I	PIASKI I ŻWIRY	złoże zagospodarowane - E	421,31	2.603 ha
KN 21663	Mielęcin II	PIASKI I ŻWIRY	złoże rozpoznane szczegółowo - R	726,03	2.000 ha
KN 4276	Nowa Wieś Książęca	PIASKI I ŻWIRY	eksploatacja złoża zaniechana - Z	3 986,69	17.329 ha
KN 19027	Nowa Wieś Książęca I	PIASKI I ŻWIRY	złoże rozpoznane szczegółowo - R	2 646,85	11.936 ha
KN 20530	Nowa Wieś Książęca II	PIASKI I ŻWIRY	złoże rozpoznane szczegółowo - R	319,97	2.000 ha
KN 5747	Weronikopole	PIASKI I ŻWIRY	eksploatacja złoża zaniechana - Z	124,82	1.610 ha
KN 7768	Weronikopole II	PIASKI I ŻWIRY	eksploatacja złoża zaniechana - Z	61,46	0.308 ha

źródło: <https://geoportal.pgi.gov.pl/midas-web>, opracowanie własne



Rysunek 4. Udokumentowane złoża kopalin na obszarze Gminy Bralin
(źródło: opracowanie własne)

Na terenie gminy nie występują:

- kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla,
- podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻ KOPALIN, KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNYCH BEZZBIORNIKOWYCH MAGAZYNÓW SUBSTANCJI

Udokumentowane złoża kopalin zostały uwzględnione w planie ogólnym poprzez:

- wyznaczenie strefy górnictwa (SG) dla terenów na których prowadzona jest eksploatacja lub planuje się jej prowadzenie w najbliższym czasie, co pozwala zachować możliwość prowadzenia działalności wydobywczej.

Brak występowania kompleksów podziemnego składowania CO₂ i podziemnych magazynów substancji sprawiło, że nie zachodziła potrzeba wprowadzenia dodatkowych ustaleń planistycznych w tym zakresie.

V.3.9.OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ

Zgodnie z art. 2 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych [12], przez:

- **uzdrowisko** rozumie się obszar, na terenie którego prowadzone jest lecznictwo uzdrowiskowe, wydzielony w celu wykorzystania i ochrony znajdujących się na jego obszarze naturalnych surowców leczniczych, spełniający łącznie określone warunki, o których mowa w art. 34 ust. 1 ustawy [12], któremu został nadany status uzdrowiska;
- **obszar ochrony uzdrowiskowej** rozumie się obszar spełniający warunki, o których mowa w art. 34 ust. 1 pkt 1, 2, 4 i 5 ustawy [11], któremu został nadany status obszaru ochrony uzdrowiskowej;

Obszary uzdrowisk i obszary ochrony uzdrowiskowej są wyznaczane w celu ochrony naturalnych surowców leczniczych i właściwego prowadzenia działalności uzdrowiskowej, a ich status określany jest na podstawie rozporządzeń Rady Ministrów.

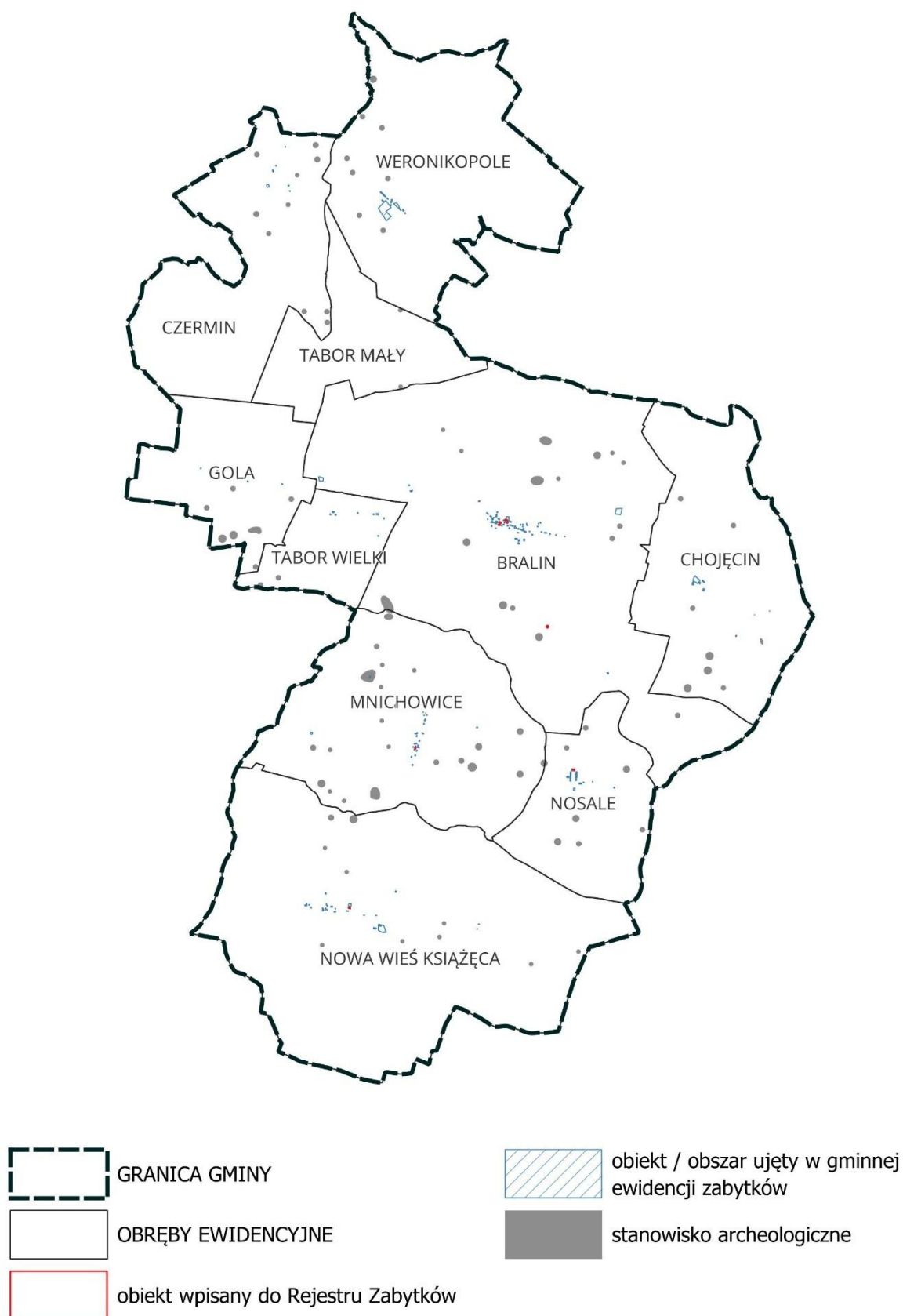
Na terenie gminy Bralin nie występują obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA OBSZARÓW UZDROWISK ORAZ OBSZARÓW OCHRONY UZDROWISKOWEJ

Z uwagi na **brak obszarów uzdrowisk i ochrony uzdrowiskowej**, w projekcie planu ogólnego nie wystąpiła potrzeba uwzględniania szczególnych ograniczeń i ustaleń związanych z ich funkcjonowaniem.

V.3.10. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Zgodnie z art. 18 ust. 1 i 2 *ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* [13], **ochronę zabytków i opiekę nad zabytkami** uwzględnia się przy określaniu ustaleń planów ogólnych gmin, w szczególności poprzez odpowiednie przeznaczenie terenu i zasady jego zagospodarowania. Zgodnie z art.19 ust. 1 *ustawy* [13], określając ustalenia planu ogólnego gminy, uwzględnia się w szczególności **ochronę zabytków nieruchomych objętych formami ochrony**, o których mowa w art. 7 *ustawy* [13], wraz z ich otoczeniem oraz **ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków**. Zgodnie z art.19 ust.2 *ustawy* [13], w przypadku gdy gmina posiada gminny program opieki nad zabytkami, ustalenia tego programu uwzględnia się przy określaniu ustaleń planu ogólnego. Na terenie gminy Bralin znajduje się szereg zabytków nieruchomych objętych formami ochrony, zarówno poprzez wpis do rejestru zabytków, jak i ujęcie w gminnej ewidencji zabytków. Pełny wykaz tych obiektów wraz z lokalizacją, datą powstania oraz formą ochrony został zawarty w poniższych tabelach oraz zobrazowany na rysunku.



Rysunek 5. Lokalizacja zabytków nieruchomych i stanowisk archeologicznych na obszarze Gminy Bralin
(źródło: opracowanie własne)

WYKAZ ZABYTEKÓW NIERUCHOMYCH UJĘTYCH W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW

LP.	MIJSCOWOŚĆ	ULICA	NR	OBIEKT	WPIS DO REJESTRU ZABYTEKÓW
1	Bralin	3 Maja	5	dom	-
2	Bralin	3 Maja	7	dom	-
3	Bralin	3 Maja	8	dom	-
4	Bralin	3 Maja	9	pastorówka ob. Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej	nr rej. 287/Wlkp/A z 14.03.2006
5	Bralin	3 Maja	11	dom	-
6	Bralin	3 Maja	13	dom	-
7	Bralin	3 Maja	14	dom	-
8	Bralin	3 Maja	15	dom	-
9	Bralin	3 Maja	15	budynek gospodarczy	-
10	Bralin	3 Maja	17	dom	-
11	Bralin	3 Maja	20	dom	-
12	Bralin	3 Maja	9a	kościół ewangelicki	nr rej. 287/Wlkp/A z 14.03.2006
13	Bralin	3 Maja	9a	ogrodzenie	-
14	Bralin	Błotna	3	dom	-
15	Bralin	Błotna	7	dom	-
16	Bralin	Dworcowa	1	budynek dworca kolejowego	-
17	Bralin	Kacza	1	dom	-
18	Bralin	Kacza	1	budynek gospodarczy	-
19	Bralin	Kacza	2	dom	-
20	Bralin	Kacza	4	dom	-
21	Bralin	Kościelna	7	szkoła późn. dom nauczyciela ob. dom	-
22	Bralin	Leśna	8	dom leśniczego	-
23	Bralin	Leśna	9	budynek administracyjny	-
24	Bralin	Leśna	9	budynek gospodarczy	-
26	Bralin	Lipowa	4	dom	-
27	Bralin	Lipowa	6	dom	-
28	Bralin	Lipowa	7	dom	-
29	Bralin	Lipowa	10	dom	-

30	Bralin	Lipowa	12	dom	-
31	Bralin	Lipowa	25	dom	-
32	Bralin	Lipowa	26	dom	-
33	Bralin	Lipowa		cmentarz ewangelicki	-
34	Bralin	Namysłowska	2	dom ob. bank	-
35	Bralin	Namysłowska	7	dwór (rządówka)	-
36	Bralin	Namysłowska	7	stodoła	-
37	Bralin	Namysłowska	7	budynek magazynowy	-
39	Bralin	Namysłowska	8	czworak	-
40	Bralin	Ogrodowa	13	dom	-
41	Bralin	Ogrodowa	18	dom	-
42	Bralin	Ogrodowa	23	dom	-
43	Bralin	Ogrodowa	26	dom	-
44	Bralin	Ogrodowa	26	budynek gospodarczy	-
45	Bralin	Ogrodowa	27	dom	-
46	Bralin	Ogrodowa	30	dom	-
47	Bralin	Rynek	2	dom	-
48	Bralin	Rynek	3	Urząd Gminy	-
49	Bralin	Spokojna	4	dom	-
51	Bralin	Wrocławska	29	dawna leśniczówka ob. dom	-
52	Bralin	Wrocławska	31	dom	-
53	Bralin	Wrocławska	35	dom	-
54	Bralin	Wrocławska	36	dom	-
56	Bralin	Wrocławska	37	dom	-
57	Bralin	Wrocławska	38	dom	-
58	Bralin	Wrocławska	39	dom	-
59	Bralin	Wrocławska	41	dom	-
60	Bralin	Wrocławska	42	dom	-
61	Bralin	Wrocławska	46	dom	-
62	Bralin	Wrocławska	48	dom	-
63	Bralin	Wrocławska	49	dom ob. lokale usługowe	-
64	Bralin	Wrocławska	51	dom	-
65	Bralin	Wrocławska	52	dom	-
66	Bralin	Wrocławska	53	dom	-
67	Bralin	Wrocławska	54	dom	-
68	Bralin	Wrocławska	55	dom parafialny (d. dom starców)	nr rej. 650/A z 25.06.1969
69	Bralin	Wrocławska	57	dom	-

70	Bralin	Wrocławska	58	kościół parafialny pw. św. Anny	ne rej.: kl. III-885/21/61 z 27.12.1961
71	Bralin	Wrocławska	58	plebania	-
72	Bralin	Wrocławska	58	cmentarz parafialny	-
73	Bralin	Wrocławska	58	kapliczka z figurą św. Jana Nepomucena	-
74	Bralin	Wrocławska	60	dom	-
75	Bralin	Wrocławska	61	dom	-
76	Bralin	Wrocławska	64	dom ob. restauracja	-
77	Bralin	Wrocławska	66	dom	-
78	Bralin	Wrocławska	67	dom	-
79	Bralin	Wrocławska	70	dom	-
80	Bralin	Wrocławska	71	dom	-
81	Bralin	Wrocławska	75	dom	-
82	Bralin	Wrocławska	78	dom	-
83	Bralin/Pólko	Al. Jana Pawła II		kościół odpustowy pw. Narodzenia NMP	nr rej.: 606/A z 31.12.1990
84	Chojęcin		16	szkoła (ob. ul. Diamentowa 13)	-
85	Chojęcin			kapliczka (ob. ul. Diamentowa 40)	-
86	Chojęcin			krzyż-kapliczka (ob. ul. Diamentowa)	-
87	Chojęcin-Parcele		1	czworak (ob. ul. Dębowa 26)	-
88	Chojęcin-Parcele		2	dom dla wdów i służby dworskiej (ob. ul. Dębowa 24)	-
89	Chojęcin-Parcele			dwór (ob. ul. Dębowa 37)	-
90	Chojęcin-Parcele			spichlerz ob. magazyn (ob. ul. Klonowa 3)	-
91	Chojęcin-Parcele			stodoła ob. magazyn (ob. ul. Dębowa 27)	-
92	Chojęcin-Parcele			park krajobrazowy (ob. ul. Dębowa)	-
93	Czermin		6	dom	-
94	Czermin		23	szkoła ob. dom	-
95	Czermin		25	dom	-
96	Czermin		32	dom	-

98	Czermin		11	zbór baptystów-zajazd (ob. Kaplica Fil. P.W. Św. Józefa)	-
99	Czermin			cmentarz baptystów	-
100	Działosze			krzyż	-
101	Działosze		14	stodoła ob. mieszkania i stodoła	-
102	Gola		15	dom	-
103	Gola		25	szkoła ob. dom	-
104	Gola		37	dom	-
105	Gola		38	dom	-
106	Mielęcín			spichlerz	-
107	Mielęcín			stodoła	-
108	Mielęcín			stajnia	-
109	Mielęcín			chlew I	-
110	Mielęcín			chlew II	-
114	Mielęcín			ogrodzenie z bramą	-
115	Mielęcín			główna brama wjazdowa	-
116	Mielęcín			park krajobrazowy	-
117	Mielęcín			szkoła podstawowa	-
119	Mielęcín		1	dom	-
120	Mielęcín *		5	dom	-
121	Mielęcín		6	szkoła ob. mieszkania	-
122	Mielęcín			aleja kasztanowa	-
123	Mielęcín			Figura Matki Bożej Królowej Męczenników	-
124	Mnichowice		2	dom	-
125	Mnichowice		8	dom	-
126	Mnichowice		10	dom	-
127	Mnichowice		13	dom	-
128	Mnichowice		14	dom	-
129	Mnichowice		22	dom	-
130	Mnichowice		26	dom	-
131	Mnichowice		46	karczma ob. dom	-
132	Mnichowice		56	szkoła ob. dom	-
133	Mnichowice			kaplica pw. św. Jadwigi	-
134	Mnichowice			krzyż	-
135	Mnichowice			krzyż	-
136	Mnichowice			krzyż	-

137	Mnichowice			krzyż	-
138	Mnichowice			kościół fil. pw. św. Katarzyny Aleksandryjskiej	nr rej. 679/A z 14.07.1969
139	Mnichowice			ogrodzenie z kaplicami	-
140	Mnichowice			cmentarz przykościelny	-
141	Mnichowice		30	dom	-
142	Mnichowice		34	dom	-
143	Mnichowice		37	dom	-
145	Mnichowice		41	budynek gospodarczy	-
146	Mnichowice		44	dom	-
147	Mnichowice		46	dom	-
148	Mnichowice		48	dom	-
149	Mnichowice		50	dom	-
150	Nosale			stodoła ob. magazyn	-
151	Nosale			brama wjazdowa	-
152	Nosale			dom ob. kaplica pw. Miłosierdzia Bożego	-
153	Nosale			kapliczka z figurą Matki Bożej	-
154	Nosale		7	dom	-
155	Nosale		18	dom	-
156	Nosale		20	dom dla służby	-
157	Nosale		21	dwór	nr rej. 37/A z 17.12.1964
158	Nosale		21	stodoła d. magazyn	-
159	Nosale		21	stodoła d. owczarnia	-
160	Nosale		21	obora	-
161	Nosale		21	stajnia ob. garaż	-
162	Nosale		21	park krajobrazowy	-
163	Nosale			stodoła ob. obora	-
164	Nosale			kuźnia ob. remiza	-
165	Nosale			gorzelnia ob. magazyn	-
166	Nowa Wieś Książęca		13	stodoła	-
167	Nowa Wieś Książęca		28	dom	-
168	Nowa Wieś Książęca		32	szkoła	-

169	Nowa Wieś Książęca		41	dom	-
170	Nowa Wieś Książęca		42	dom	-
171	Nowa Wieś Książęca		43	dom	-
172	Nowa Wieś Książęca		43	stodoła	-
173	Nowa Wieś Książęca		47	dom	-
174	Nowa Wieś Książęca		65	dom	-
175	Nowa Wieś Książęca		65	dom-stodoła-budynek inwentarski	-
176	Nowa Wieś Książęca		66	dom	-
177	Nowa Wieś Książęca		66	stodoła	-
178	Nowa Wieś Książęca		66	budynek gospodarczy	-
179	Nowa Wieś Książęca		74	dom-stodoła-budynek inwentarski	-
180	Nowa Wieś Książęca		74	stodoła	-
181	Nowa Wieś Książęca		81	kościół parafialny pw. Św. Trójcy	nr rej. 680/A z 14.07.1969
182	Nowa Wieś Książęca		81	plebania	-
183	Nowa Wieś Książęca		81	cmentarz parafialny	-
1 84	Nowa Wieś Książęca			mtyn	-
185	Nowa Wieś Książęca			krzyż	-
186	Nowa Wieś Książęca			krzyż drewniany	-
187	Nowa Wieś Książęca			kapliczka grotą z figurą Matki Bożej	-

189	Nowa Wieś Książęca			stodoła	-
190	Nowa Wieś Książęca			park krajobrazowy	-
194	Nowa Wieś Książęca		33	karczma ob. dom	-
195	Nowa Wieś Książęca *			stodoła	-
196	Nowa Wieś Książęca		8	owczarnia ob. mieszkania	-
197	Nowa Wieś Książęca			owczarnia ob. mieszkania	-
198	Tabor Mały Utrata			krzyż	-
199	Tabor Wielki		3	dom	-
200	Tabor Wielki		24	pastorówka ob. dom	-
201	Tabor Wielki		26	szkoła ob. dom	-
202	Tabor Wielki		4a	karczma ob. dom ludowy	-
203	Tabor Wielki			kościół Braci Czeskich ob. fil. pw. MB Częstochowskiej	-
204	Tabor Wielki			cmentarz husycki	-
205	Tabor Wielki		7	dom	-
206	Tabor Wielki		12	dom	-
207	Tabor Wielki		79	dom	-
208	Wygoda Turkowska		11	dom	-
209	Wygoda Turkowska		12	dom	-

WYKAZ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

Lp.	Miejscowość	Arkusz AZP	Nr w miejsc.	Nr na arkuszu	Wpis do rejestru zabytków
1	Czermin	075-036	1	59	-
2	Czermin	075-036	2	60	-
3	Czermin	075-036	3	61	-
4	Czermin	075-036	4	62	-
5	Czermin	075-036	5	63	-
6	Czermin	075-036	6	64	-

7	Czermin	075-036	7	65	-
8	Weronikopole	075-036	1	66	-
9	Weronikopole	075-036	2	67	-
10	Weronikopole	075-036	3	68	-
11	Weronikopole	075-036	4	69	-
12	Weronikopole	075-036	5	70	-
13	Weronikopole	075-036	6	71	-
14	Weronikopole	075-036	7	72	-
15	Weronikopole	075-036	8	73	-
16	Tabor Mały	076-036	1	1	-
17	Tabor Mały	076-036	2	2	-
18	Tabor Mały	076-036	3	3	-
19	Tabor Mały	076-036	4	4	-
20	Tabor Mały	076-036	5	5	-
21	Gola	076-036	1	6	-
22	Gola	076-036	2	7	-
23	Gola	076-036	3	8	-
24	Gola	076-036	4	9	-
25	Gola	076-036	-	12	-
26	Gola	076-036	14	13	-
27	Gola	076-036	15	14	-
28	Gola	076-036	-	17	-
29	Gola	076-036	16	18	-
30	Tabor Wielki	076-036	17	19	-
31	Tabor Wielki	076-036	18	20	-
32	Tabor Wielki	076-036	19	21	-
33	Tabor Wielki	076-036	20	22	-
34	Tabor Wielki	076-036	21	23	-
35	Chojęcin	076-037	1	18	-
36	Chojęcin	076-037	2	19	-
37	Chojęcin	076-037	3	20	-
38	Bralin	076-037	1	21	-
39	Bralin	076-037	2	22	-
40	Bralin	076-037	3	23	Rejestr Zabytków nr A488 dn. 19.12.1986 r.
41	Bralin	076-037	4	24	-
42	Bralin	076-037	5	25	-
43	Bralin	076-037	6	26	-

44	Chojęcin	076-037	4	27	-
45	Chojęcin	076-037	5	28	-
46	Bralin	076-037	7	38	-
47	Bralin	076-037	8	39	-
48	Bralin	076-037	9	40	-
49	Bralin	076-037	10	41	-
50	Bralin	076-037	11	42	-
51	Bralin	076-037	12	43	-
52	Bralin	076-037	13	44	-
53	Bralin	076-037	14	45	-
54	Mnichowice	077-036	6	1	-
55	Mnichowice	077-036	7	2	-
56	Mnichowice	077-036	8	3	-
57	Mnichowice	077-036	9	4	-
58	Mnichowice	077-036	10	5	-
59	Mnichowice	077-036	11	6	-
60	Mnichowice	077-036	12	7	-
61	Mnichowice	077-036	13	8	-
62	Mnichowice	077-036	14	9	-
63	Mnichowice	077-036	15	10	-
64	Mnichowice	077-036	16	11	-
65	Mnichowice	077-036	17	12	-
66	Mnichowice	077-036	18	13	-
67	Nowa Wieś Książęca	077-036	5	14	-
68	Nowa Wieś Książęca	077-036	6	15	-
69	Mnichowice	077-036	19	16	-
70	Nowa Wieś Książęca	077-036	7	17	-
71	Nowa Wieś Książęca	077-036	8	18	-
72	Nowa Wieś Książęca	077-036	9	19	-
73	Nowa Wieś Książęca	077-037	1	28	-
74	Nowa Wieś Książęca	077-037	2	29	-
75	Nowa Wieś Książęca	077-037	3	30	-
76	Nowa Wieś Książęca	077-037	4	31	-
77	Nosale	077-037	1	32	-
78	Nosale	077-037	2	33	-
79	Nosale	077-037	3	34	-
80	Nosale	077-037	4	35	-
81	Nosale	077-037	5	38	-

82	Nosale	077-037	6	39	-
83	Nosale	077-037	7	40	-
84	Nosale	077-037	8	41	-
85	Nosale	077-037	9	42	-
86	Działosze	077-037	1	43	-
87	Chojęcin	077-037	6	44	-
88	Chojęcin	077-037	7	45	-
89	Chojęcin	077-037	8	46	-
90	Chojęcin	077-037	9	47	-
91	Mnichowice	077-037	1	48	-
92	Mnichowice	077-037	2	49	-
93	Mnichowice	077-037	3	50	-
94	Mnichowice	077-037	4	51	-
95	Mnichowice	077-037	5	52	-

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA ZABYTEKÓW OBJĘTYCH USTAWOWYMI FORMAMI OCHRONY LUB UJĘTYCH W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Uwzględnienie zabytków nieruchomych w projekcie planu ogólnego gminy Bralin nastąpiło poprzez:

- wprowadzenie odpowiednich stref planistycznych na terenach objętych ochroną konserwatorską, w szczególności stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz zagrodową (SZ) w obrębie historycznych układów ruralistycznych i zabytkowych zespołów wiejskich, jako forma ochrony ich struktury i funkcji,
- lokowanie obiektów zabytkowych w ramach odpowiednich stref planistycznych, dostosowując funkcje do charakteru obiektów chronionych, w tym poprzez wyznaczenie strefy usługowej (SU) z wykluczeniem: elektrowni słonecznych oraz składów i magazynów z profilu dodatkowego dla zabytkowych kościołów,
- przeznaczenie zabytkowych parków jako strefy zieleni i rekreacji (SN) oraz stref otwartych (SO), zapewniając ochronę krajobrazu kulturowego,
- wprowadzenie ograniczeń w zakresie wysokości zabudowy i intensywności użytkowania terenów w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów chronionych,
- ochronę osi widokowych oraz historycznych relacji przestrzennych, których ekspozycja krajobrazowa ma istotne znaczenie kulturowe, poprzez wyznaczenie stref otwartych bez profilu dodatkowego w szczególności w przypadku terenu wokół Sanktuarium Maryjnego "Na Półku" pod Bralinem.

V.3.11. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE

Zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady [14], ochrona **pomników zagłady** stanowi zadanie z zakresu administracji rządowej i została uznana za cel publiczny. Ustawa [14] określa zasady ochrony terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady, poprzez tworzenie ich stref ochronnych oraz wprowadzanie na ich obszarze szczególnych zasad:

- odbywania zgromadzeń,
- prowadzenia działalności gospodarczej,
- realizacji obiektów i urządzeń budowlanych,
- wywłaszczania nieruchomości.

Celem tych regulacji jest zapewnienie trwałości, czytelności i godnego upamiętnienia miejsc ludobójstwa oraz ich otoczenia jako miejsc pamięci narodowej.

Na obszarze gminy Bralin **nie występują tereny byłych hitlerowskich obozów zagłady**, o których mowa w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady [14], ani związane z nimi strefy ochronne.

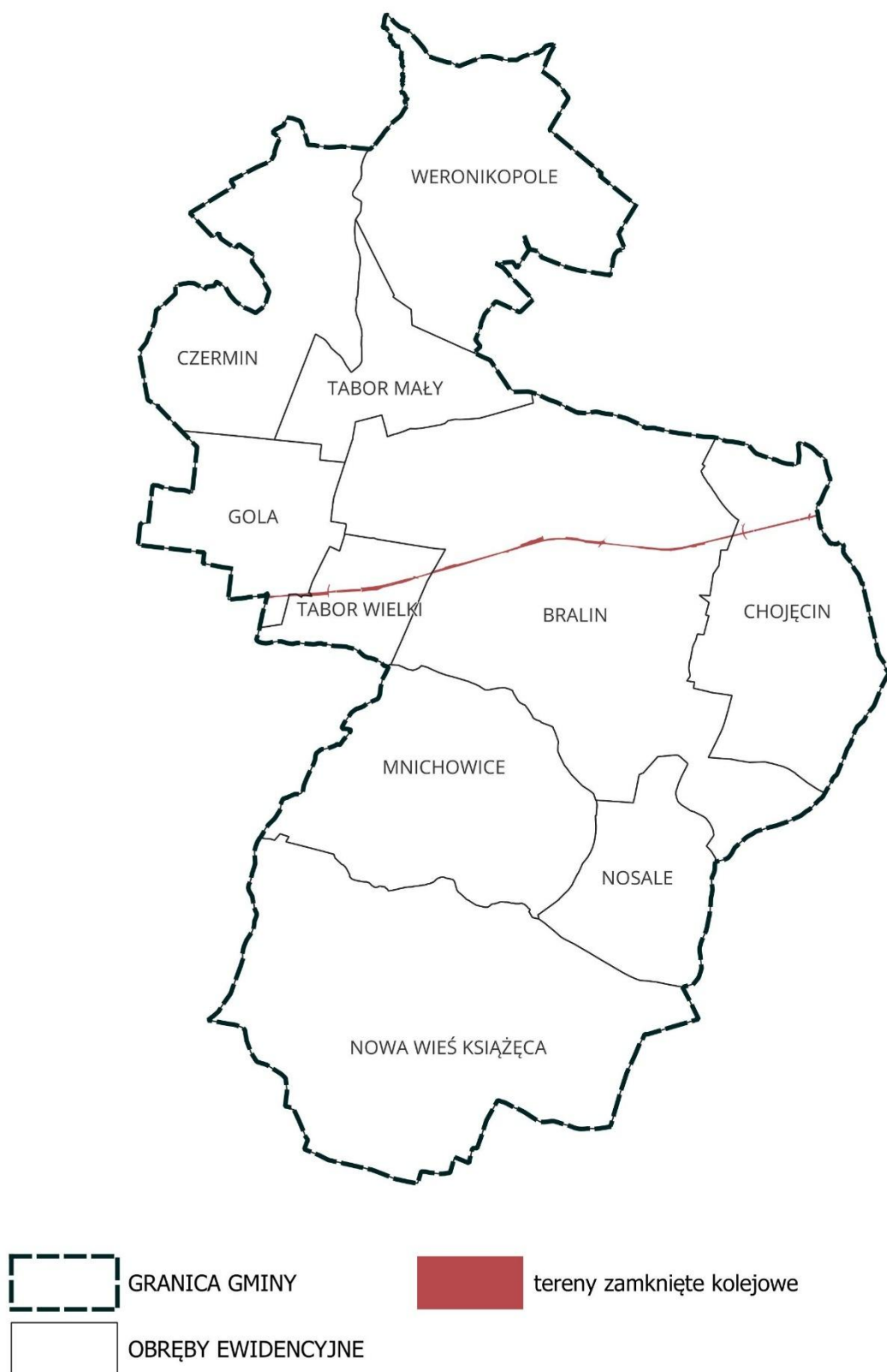
SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA OBSZARÓW POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH

W związku z brakiem terenów objętych zakresem przedmiotowym ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady [14], w planie ogólnym gminy nie wystąpiła potrzeba uwzględnienia ograniczeń planistycznych wynikających z ochrony Pomników Zagłady.

V.3.12. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

Zgodnie z art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne [15], przez **teren zamknięty** rozumie się **tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa**, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych. Na terenie gminy Bralin nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne w rozumieniu wyżej wymienionej ustawy [15] a także inne urządzenia infrastruktury technicznej resortu obrony narodowej.

Na obszarze gminy Bralin wyznaczono natomiast **tereny zamknięte związane z infrastrukturą kolejową**, na podstawie Decyzji Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe. Tereny te obejmują działki ewidencyjne zlokalizowane w obrębach: Gola, Tabor Wielki, Bralin, Chojęcin, oznaczone na poniższym rysunku.



Rysunek 6. Lokalizacja terenów zamkniętych przez które przebiegają linie kolejowe
(źródło: opracowanie własne)

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Tereny zamknięte kolejowe zostały uwzględnione w planie ogólnym poprzez:

- wyznaczenie strefy komunikacji (SK), które w podstawowym profilu funkcjonalnym zawierają teren komunikacji kolejowej i szynowej,
- niedopuszczenie innych form zagospodarowania, które mogłyby kolidować z funkcją infrastrukturalną lub naruszać przepisy związane z ochroną terenów zamkniętych.

Na terenie gminy **nie występują natomiast tereny zamknięte** w rozumieniu art. 2 pkt 9 *ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne* [15], **związane z obronnością lub bezpieczeństwem państwa**, w związku z czym nie było konieczności uwzględniania ich w ustaleniach planu ogólnego.

V.3.13. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

Zgodnie z art. 135 *ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska* [10], **obszary ograniczonego użytkowania** tworzy się w przypadku, gdy pomimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu. Obszar ograniczonego użytkowania może zostać ustanowiony art. dla oczyszczalni ścieków, składowisk odpadów, tras komunikacyjnych, lotnisk, linii i stacji elektroenergetycznych, obiektów sieci gazowej oraz instalacji radiowych.

Tworzenie obszaru ograniczonego użytkowania następuje w formie uchwały sejmiku województwa lub rady powiatu – w zależności od charakteru obiektu – i musi być poprzedzone analizą porealizacyjną, przeglądem ekologicznym albo oceną oddziaływania na środowisko. W granicach takiego obszaru mogą być wprowadzone ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne dotyczące budynków oraz ograniczenia sposobu użytkowania terenu.

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 2 *ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska* [10], określając ustalenia planu ogólnego gminy, uwzględnia się w szczególności utworzenia obszarów ograniczonego użytkowania.

Na terenie gminy Bralin nie ustanowiono żadnych obszarów ograniczonego użytkowania na podstawie przepisów art. 135 *ustawy Prawo ochrony środowiska* [10]. Brak jest również postępowań administracyjnych lub analiz porealizacyjnych, które wskazywałyby na konieczność ich wyznaczenia.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA OBSZARÓW OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

W związku z **brakiem obszarów ograniczonego użytkowania**, w planie ogólnym nie wystąpiła potrzeba uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzennym wynikających z ich istnienia.

V.3.13. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Zgodnie z art. 4 pkt 18 *ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych* [16], **rekultywacja** to nadanie lub przywrócenie gruntom zdegradowanym albo zdewastowanym wartości użytkowych lub przyrodniczych przez właściwe ukształtowanie rzeźby terenu, poprawienie właściwości fizycznych i chemicznych, uregulowanie stosunków wodnych, odtworzenie gleb, umocnienie skarp oraz odbudowanie lub zbudowanie niezbędnych dróg.

Z kolei zgodnie z art. 3 pkt 31b *ustawy Prawo ochrony środowiska* [10], przez **remediację** rozumie się poddanie gleby, ziemi i wód gruntowych działaniom mającym na celu usunięcie lub zmniejszenie ilości substancji powodujących ryzyko, ich kontrolowanie oraz ograniczenie rozprzestrzeniania się, tak aby teren zanieczyszczony przestał stwarzać zagrożenie dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, z uwzględnieniem obecnego i, o ile jest to możliwe, planowanego w przyszłości sposobu użytkowania terenu; remediacja może polegać na samooczyszczaniu, jeżeli przynosi największe korzyści dla środowiska.

Pojęcia **przekształcenia i rehabilitacji** nie posiadają definicji ustawowej, lecz są stosowane w praktyce planistycznej jako określenia działań naprawczych dla terenów zdegradowanych:

- przekształcenie odnosi się do przystosowania terenów o zaburzonych cechach funkcjonalno-przestrzennych do nowych funkcji użytkowych (art. przemysłowych, powojkowych),
- rehabilitacja oznacza działania zmierzające do przywrócenia terenom zdegradowanym ich zdolności środowiskowych, krajobrazowych lub społecznych.

Na podstawie analizy danych przestrzennych oraz informacji pozyskanych od właściwych organów administracji publicznej, na terenie gminy Bralin nie stwierdzono występowania obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji. Nie zidentyfikowano również obiektów, dla których wszczęto postępowania związane z koniecznością wykonania działań naprawczych.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

W związku z **brakiem obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji**, w planie ogólnym nie wystąpiła potrzeba uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzennym wynikających z ich istnienia.

V.3.14. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI

Zgodnie z art. 2 ust. 1 *ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji* [17], **rewitalizacja** stanowi proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie i realizowane na podstawie gminnego programu rewitalizacji.

Z kolei art. 9 ust. 1 *ustawy* [17] określa, że **obszar zdegradowany** to taki, na którym występuje koncentracja negatywnych zjawisk społecznych (takich jak bezrobocie, ubóstwo, przestępczość czy niska aktywność społeczna), a także co najmniej jedno z negatywnych zjawisk gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych lub technicznych. Obszar taki może zostać objęty rewitalizacją, jeśli spełnia przesłanki określone w art. 10 *ustawy* [17].

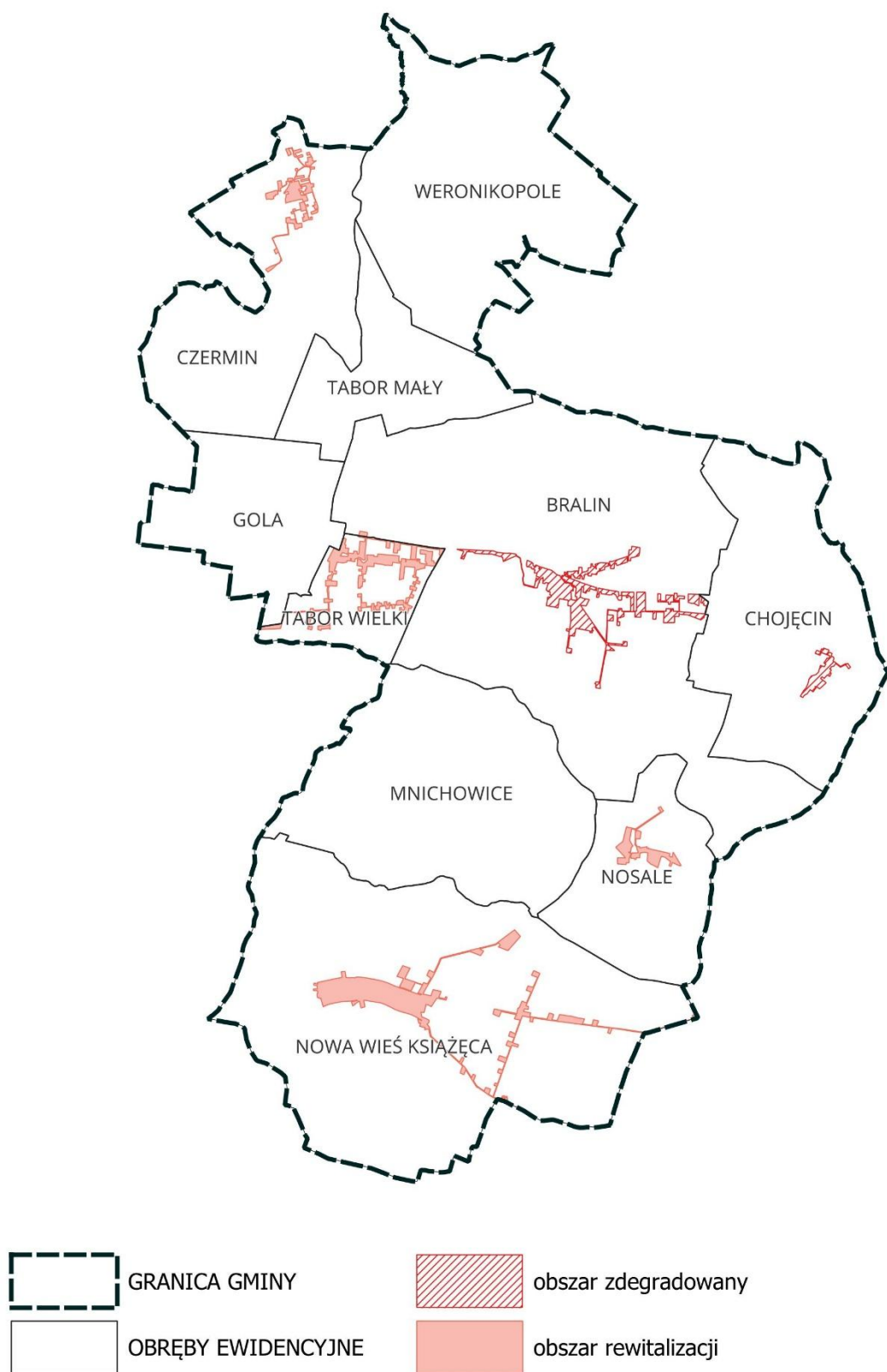
Na terenie gminy Bralin **został wyznaczony obszar zdegradowany oraz obszar rewitalizacji**, w rozumieniu *ustawy o rewitalizacji* [16]. Rada Gminy Bralin podjęła uchwałę nr XXV/138/2025 z dnia 28 października 2025 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji dla Gminy Bralin a następnie uchwałą nr XXXIII/171/2026 z dnia 25 marca 2026 r. przyjęła Gminny Program Rewitalizacji dla Gminy Bralin na lata 2025-2030. Jednym z celów Gminnego Programu Rewitalizacji jest efektywne zagospodarowanie oraz poprawa funkcjonalności przestrzeni publicznych poprzez zwiększenie dostępności obiektów publicznych i społecznych. Planowane przedsięwzięcia rewitalizacyjne obejmują modernizację, rozbudowę oraz budowę obiektów użyteczności publicznej, w szczególności świetlic wiejskich, kompleksów sportowych, boisk oraz budynku ochotniczej straży pożarnej.

Działania te mają na celu poprawę jakości życia mieszkańców, zwiększenie dostępności infrastruktury społecznej i rekreacyjnej oraz wzmocnienie integracji lokalnej społeczności.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA OBSZARÓW ZDEGRADOWANYCH I OBSZARÓW REWITALIZACJI

Uwzględnienie obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji w projekcie planu ogólnego gminy Bralin nastąpiło poprzez:

- wyznaczenie odpowiednich stref planistycznych umożliwiających realizację inwestycji związanych z poprawą dostępności obiektów publicznych, w szczególności stref zawierających usługi w profil funkcjonalnym: stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), zagrodową (SZ), wielorodzinną (SW) oraz usługową (SU),
- wyznaczenie odpowiednich stref planistycznych zapewniających możliwość modernizacji, przebudowy i rozbudowy istniejących obiektów użyteczności publicznej, w szczególności świetlic wiejskich, kompleksów sportowych, boisk oraz innych obiektów służących integracji społecznej i aktywizacji mieszkańców,
- ochronę i wzmacnianie lokalnych wartości krajobrazowych i kulturowych występujących na obszarach rewitalizacji, w szczególności poprzez zachowanie historycznej zabudowy.



Rysunek 7. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji
(źródło: opracowanie własne)

V.3.15. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ

Zgodnie z art. 3 pkt 10a i 10b oraz art. 118b ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska [10]:

- przez **obszar cichy w aglomeracji** rozumie się obszar, na którym nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu wyrażonych wskaźnikiem hałasu, który został wyznaczony przez radę powiatu w drodze uchwały;
- przez **obszar cichy poza aglomeracją** rozumie się obszar, który nie jest narażony na oddziaływanie hałasu komunikacyjnego, przemysłowego lub pochodzącego z działalności rekreacyjno-wypoczynkowej, który również może być wyznaczony przez radę powiatu w drodze uchwały.

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 2a ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska [10], określając ustalenia planu ogólnego gminy, uwzględnia się w szczególności ograniczenia wynikające z wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją.

Na terenie gminy Bralin **nie obowiązuje uchwała rady powiatu** w sprawie wyznaczenia **obszarów cichych w aglomeracji** ani **obszarów cichych poza aglomeracją**, o których mowa w art. 3 pkt 10a i 10b ustawy [10].

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA OBSZARÓW CICHYCH W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARÓW CICHYCH POZA AGLOMERACJĄ

W związku z brakiem formalnego wyznaczenia obszarów cichych **w planie ogólnym nie uwzględniono ustaleń wynikających z potrzeby ochrony takich obszarów.**

V.3.16. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych [16], **gruntami rolnymi** są przede wszystkim grunty określone w ewidencji jako użytki rolne, a także grunty związane z prowadzeniem działalności rolniczej, takie jak: grunty pod stawami rybnymi, budynkami i urządzeniami służącymi produkcji rolniczej, przetwórstwu rolno-spożywczemu oraz biogazowniom rolniczym, grunty pod parkami wiejskimi, zadrzewieniami śródpolnymi i urządzeniami melioracyjnymi a także grunty rekultywowane dla potrzeb rolnictwa, torfowiska, oczka wodne oraz drogi dojazdowe do pól.

W myśl art. 2 ust. 2 pkt 1 ustawy [16], **gruntami leśnymi** są grunty określone jako lasy w przepisach o lasach, zrekultywowane dla potrzeb gospodarki leśnej oraz pod drogami dojazdowymi do gruntów leśnych.

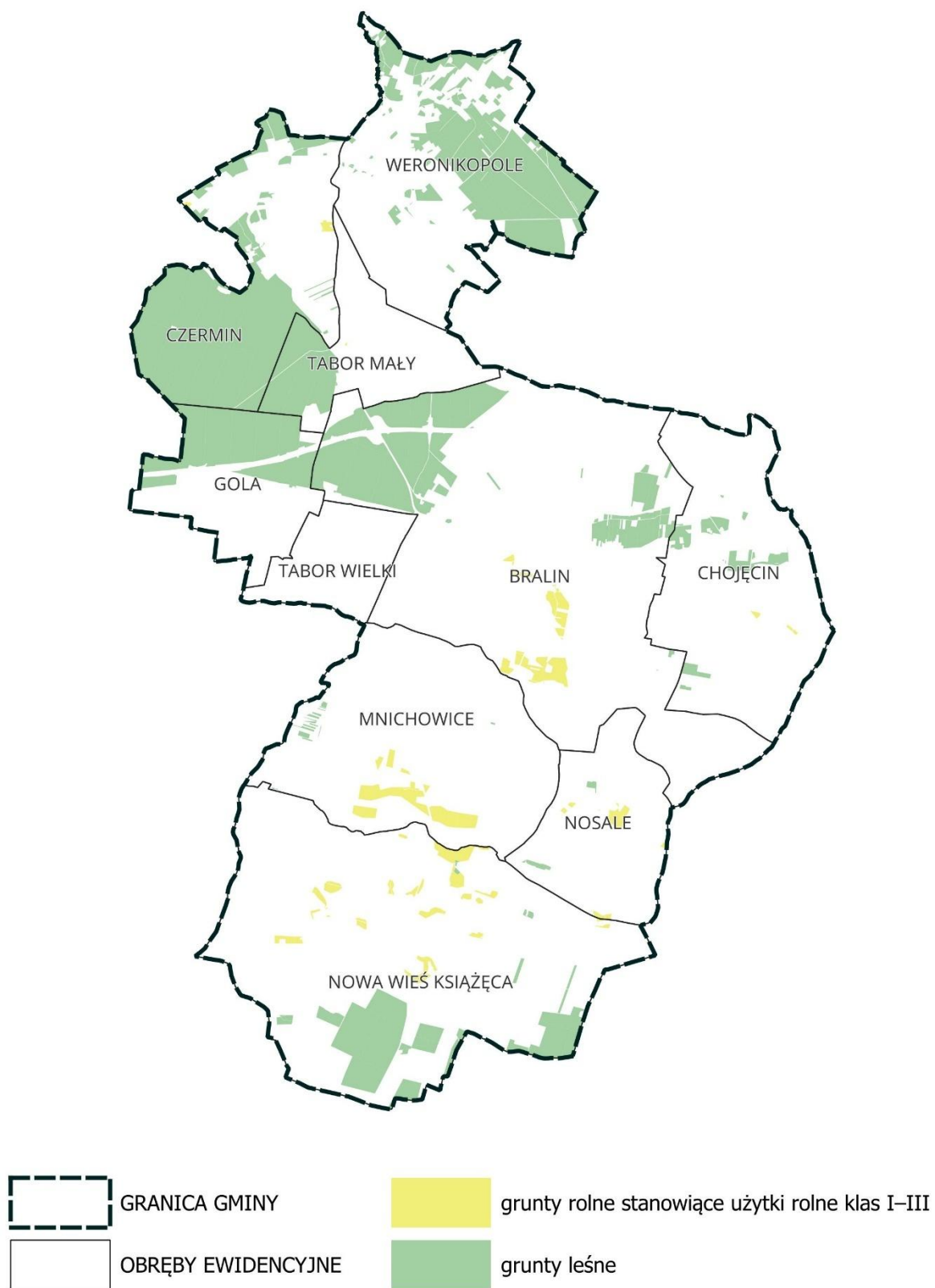
Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 pkt 1 ustawy [16], ochrona tych gruntów polega m.in. na ograniczaniu ich przeznaczania na cele inne niż rolnicze lub leśne.

Art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy [16], stanowi, że przeznaczenie użytków rolnych klas I–III na cele nierolnicze wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, z wyjątkiem obszaru uzupełnienia zabudowy, o którym mowa w art. 7 ust. 2a ustawy [16].

Na terenie gminy Bralin występują użytki rolne klas I–III, zlokalizowane głównie w obrębach Bralin, Mnichowice, Nosale, Nowa Wieś Książęca. Występują klasy gruntów: III, IIIa i IIIb. Na terenie gminy Bralin gleby tych klas stanowią ok. 2% powierzchni gruntów ornych.

Grunty leśne zajmują ok. 1591 ha zlokalizowane są głównie w północnej części gminy i stanowią ponad 18% powierzchni całej gminy.

Dokładne rozmieszczenie gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne przedstawione zostały na poniższym rysunku.



Rysunek 8. Lokalizacja gruntów rolnych klas I-III oraz leśnych wyznaczonych na podstawie ewidencji gruntów i budynków
(źródło: opracowanie własne)

SPÓSÓB UWZGLĘDNIENIA GRUNTÓW ROLNYCH STANOWIĄCYCH UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTÓW LEŚNYCH

W planie ogólnym gminy Bralin:

- utrzymano funkcję rolniczą i leśną w strefach SO (strefy otwarte) zgodnie z ewidencją gruntów i klasyfikacją bonitacyjną,
- ograniczono przeznaczenie gruntów klas I-III na cele nierolnicze, dopuszczając zabudowę niezwiązaną z rolnictwem głównie na terenach już zagospodarowanych, objętych planami miejscowymi lub znajdujących się w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ), do których stosuje się przepis art. 7 ust. 2a ustawy [16].

V.3.17. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ

Zgodnie z art. 3 pkt 48a ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska [10], **zakład o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej** to zakład, w którym znajdują się substancje niebezpieczne mogące stworzyć zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej.

W granicach administracyjnych gminy Bralin nie występują zakłady o zwiększonym ani o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w art. 248 ust. 1 ustawy [10].

SPÓSÓB UWZGLĘDNIENIA ZAKŁADÓW O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ

Ze względu na **brak zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej** na terenie gminy, nie występują ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym związane z koniecznością zachowania bezpiecznych odległości, o których mowa w art. 73 ust. 4 i 5 ustawy [10].

V.3.18. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO

Zgodnie z art. 36 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej [18], **pas nadbrzeżny** obejmuje obszar lądowy przyległy do linii brzegu morskiego i składa się z pasa technicznego oraz pasa ochronnego.

W granicach administracyjnych gminy Bralin nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego, ponieważ gmina nie posiada dostępu do morza ani innych obszarów morskich w rozumieniu przepisów wyżej wymienionej ustawy [18].

SPÓSÓB UWZGLĘDNIENIA OBSZARU PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO

Z uwagi na **brak występowania obszarów pasa nadbrzeżnego** w granicach gminy, nie zachodzi konieczność uwzględnienia ustaleń dotyczących tego rodzaju terenów w planie ogólnym.

V.4. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA ROZMIESZCZENIA ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU

V.4.1. ISTNIEJĄCE I PLANOWANE OBIEKTY INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ

Na terenie gminy Bralin zidentyfikowano podstawowe elementy infrastruktury społecznej w zakresie usług oświaty, zdrowia, kultury, opieki społecznej, administracji publicznej, porządku publicznego oraz sportu i rekreacji.

USŁUGI ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ

Zadania administracji lokalnej realizowane są przez Urząd Gminy w Bralinie.

USŁUGI KULTURY

Funkcje kulturalne realizowane są przez Bibliotekę Publiczną w Bralinie, Klub Senior+ w Bralinie, a także Świetlicę Profilaktyczno-Środowiskowa „Tęcza” w Bralinie oraz sieć świetlic wiejskich zlokalizowanych w miejscowościach: Chojęcin, Nosale, Tabor Wielki, Weronikopole, Gola.

USŁUGI ZDROWIA I OPIEKI SPOŁECZNEJ

Dostęp do podstawowej opieki zdrowotnej zapewnia Zakład Podstawowej Opieki Zdrowotnej w Bralinie. Na terenie gminy funkcjonuje także Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Bralinie.

USŁUGI OŚWIATY I WYCHOWANIA

Usługi z zakresu edukacji podstawowej świadczą Szkoła Podstawowa im. Mikołaja Kopernika w Bralinie oraz Zespół Szkół im. Ks. Michała Przywary i Rodziny Salomonów w Nowej Wsi Książęcej, natomiast opiekę przedszkolną zapewnia Przedszkole „Kwiaty Polskie” i Żłobek "Wiosenka" w Bralinie oraz Przedszkole należące do Zespołu Szkół w Nowej Wsi Książęcej.

USŁUGI PORZĄDKU PUBLICZNEGO

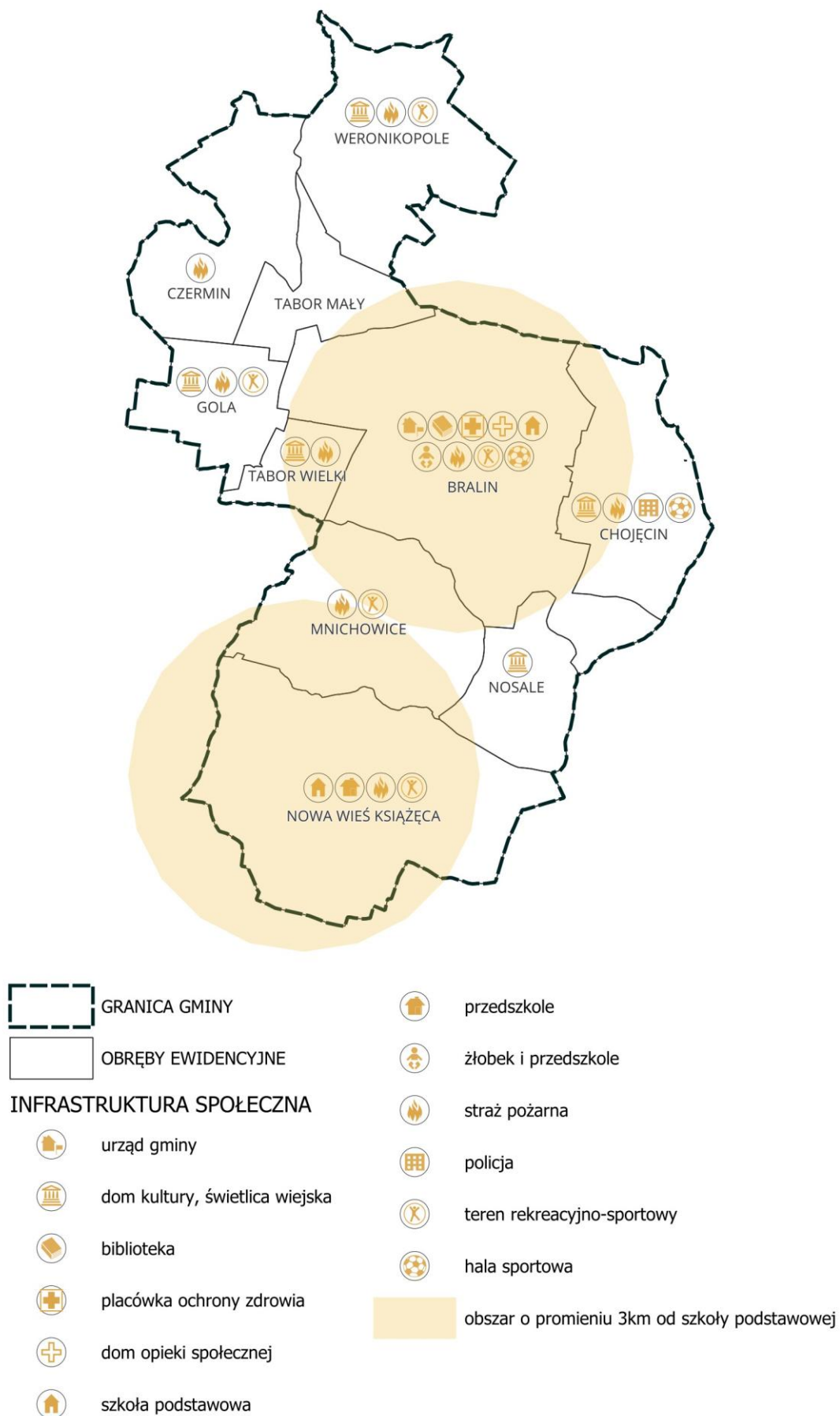
Na terenie gminy znajdują się Posterunek Policji w Bralinie

W Gminie działają również jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej zlokalizowane są w miejscowościach: Bralin, Czermin, Nowa Wieś Książęca, Tabor Wielki, Mnichowice, Weronikopole, Gola, Chojęcin.

USŁUGI SPORTU I REKREACJI

Funkcję usług sportu realizowane są poprzez Halę sportową w Bralinie oraz Hale do squascha w Chojęcinie

Na terenie gminy funkcjonują także tereny sportowo-rekreacyjne – boiska, place zabaw tworzące lokalne przestrzenie aktywności i wypoczynku.



Rysunek 9. Rozmieszczenie istniejących obiektów infrastruktury społecznej
(źródło: opracowanie własne)

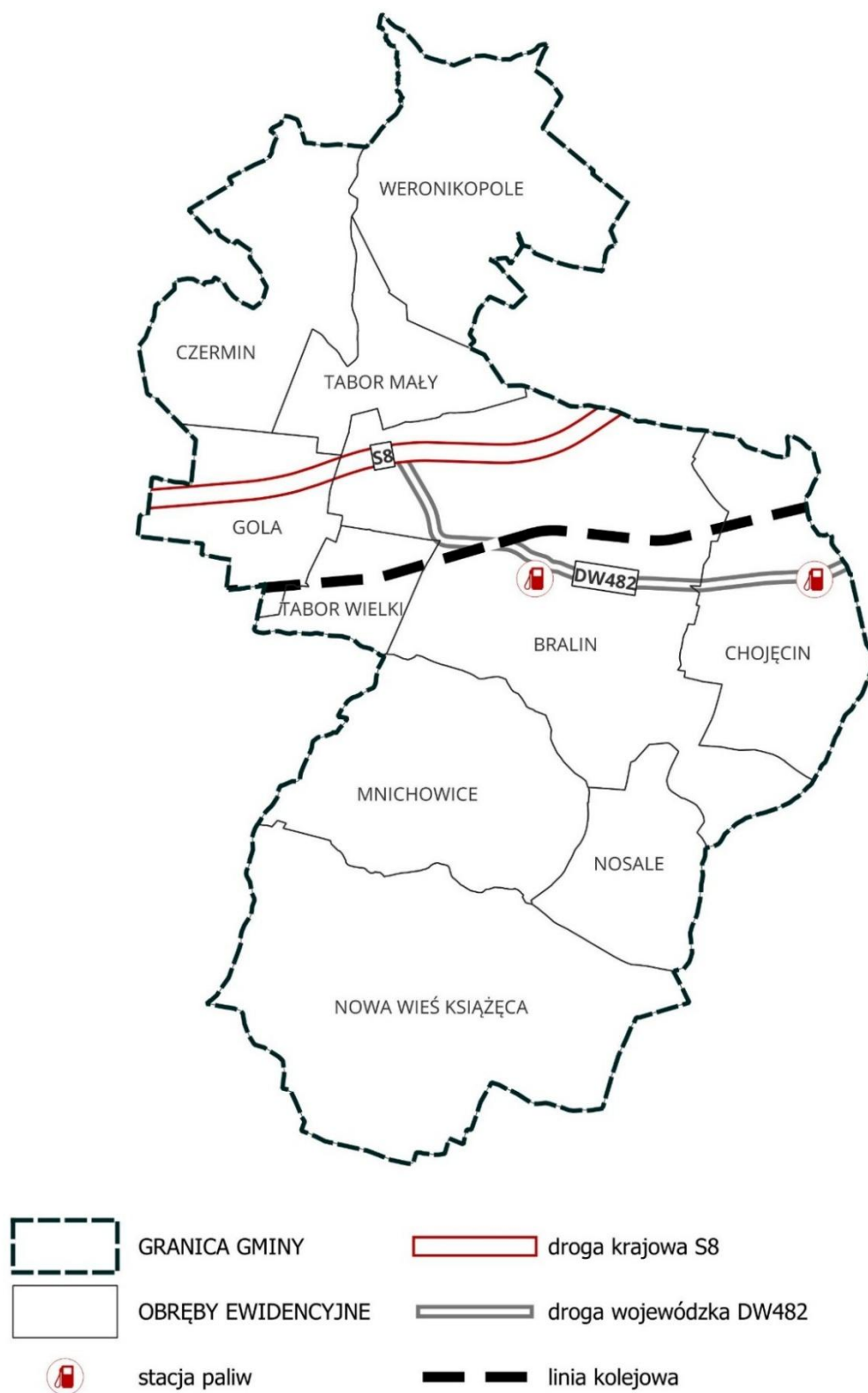
SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ

W planie ogólnym gminy Bralin **infrastruktura społeczna została uwzględniona** poprzez:

- zachowanie lokalizacji istniejących obiektów infrastruktury społecznej, z możliwością ich rozbudowy i dostosowania do zmieniających się potrzeb mieszkańców, m.in. poprzez przypisanie im odpowiednich stref funkcjonalnych: usługowych (SU) oraz zieleni i rekreacji (SN),
- kształtowanie stref planistycznych (SJ, SZ, SU, SN) w sposób umożliwiający lokalizację nowych obiektów użyteczności publicznej i rozwój usług społecznych,
- ograniczenie zasięgu obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) w rejonach o niedostatecznym wyposażeniu w infrastrukturę społeczną, co sprzyja równoważeniu warunków dostępu do usług publicznych.

V.4.2. ISTNIEJĄCE I PLANOWANE OBIEKTY INFRASTRUKTURY TRANSPORTOWEJ

System transportowy gminy Bralin tworzą powiązania drogowe o znaczeniu krajowym, regionalnym i lokalnym, a także infrastruktura kolejowa.



Rysunek 10. Lokalizacja głównych elementów infrastruktury transportowej w gminie Bralin
(źródło: opracowanie własne)

INFRASTRUKTURA DROGOWA

Podstawowy układ drogowy tworzą:

- droga krajowa S8, droga klasy ekspresowej – S, przebiegająca przez środek gminy, stanowiąca główną oś komunikacyjną o znaczeniu krajowym,
- droga wojewódzka 482, droga klasy głównej – G, przebieg Łódź – węzeł Bralin, obsługująca ruch regionalny i lokalny,
- drogi powiatowe zapewniające obsługę komunikacyjną między miejscowościami gminnymi i sąsiednimi jednostkami,
- drogi gminne obsługujące ruch lokalny i dostępność do zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej.

INFRASTRUKTURA KOLEJOWA

Przez obszar gminy Bralin przebiega linia kolejowa nr 181 Herby Nowe – Oleśnica, odcinek Kępno – Gęsia Górka.

W granicach gminy planowana jest budowa wieży systemu GSMR na linii kolejowej nr 181 w km 110.325 (dz. 950/5, obręb Bralin) o wysokości całkowitej 37 m.

W dokumencie pn. „PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. - zamierzenia inwestycyjne na lata 2021 - 2030 z perspektywą do 2040 roku” został wskazany projekt pn. „Prace na linii kolejowej nr 181 Herby Nowe - Oleśnica, etap I: prace na odcinku Kępno - Oleśnica”, Należy mieć na uwadze, że w wyniku realizacji ww. inwestycji planowane jest zwiększenie natężenia ruchu pociągów.

Ponadto przez obszar gminy Bralin przewidywany jest przebieg wariantu inwestorskiego W51 linii kolejowej nr 86 Kępno – Czernica Wrocławska, stanowiącej Inwestycję Towarzyszącą Centralnemu Portowi Komunikacyjnemu. Zgodnie z art. 120c ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym [21] ustalenia planu ogólnego nie mogą być sprzeczne z lokalizacją inwestycji określoną we wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

W toku procedury Spółka Celowa CPK wskazała na konieczność niewyznaczania stref planistycznych umożliwiających realizację zabudowy oraz obszarów uzupełnienia zabudowy na terenach przylegających do przebiegu wariantu inwestorskiego W51, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z art. 53 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym [22].



Rysunek 11. Przebieg wariantu inwestorskiego W51 linii kolejowej nr 86
(źródło: opracowanie własne)

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TRANSPORTOWEJ

W planie ogólnym gminy Bralin **infrastruktura transportowa została uwzględniona** poprzez:

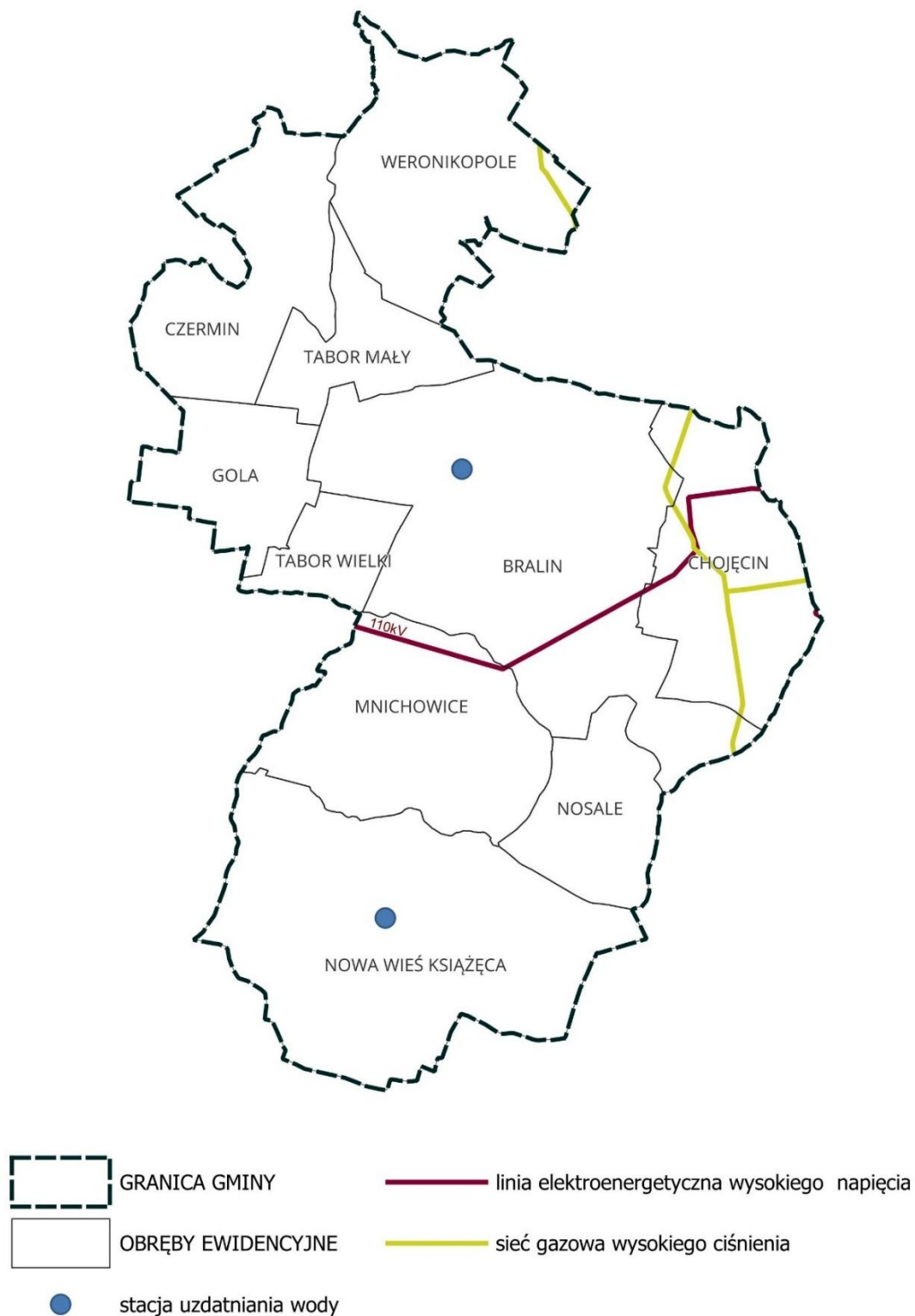
- utrzymanie ciągłości i funkcjonalności podstawowego układu drogowego, poprzez przypisanie odpowiednich stref planistycznych – strefa komunikacyjna (SK), strefa infrastrukturalna (SI)
- dostosowanie zasięgu stref z zabudową (SJ, SZ, SU) do możliwości zapewnienia obsługi komunikacyjnej,
- ograniczenie zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) w rejonach, gdzie nie istnieją warunki do efektywnej obsługi komunikacyjnej,
- uwzględnienie przebiegu linii kolejowej i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów przyległych wynikających z przepisów dotyczących infrastruktury kolejowej, poprzez niewyznaczanie nowych stref z zabudową mieszkaniową,
- uwzględnienie istniejących stacji paliw w strefie infrastrukturalnej (SI) jako terenów infrastruktury technicznej w rozumieniu *Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* [5].

W planie ogólnym gminy Bralin **przebieg wariantu inwestorskiego W51 linii kolejowej nr 86 został uwzględniony** poprzez:

- wyznaczenie strefy otwartej w granicach planowanego przebiegu wariantu inwestorskiego W51;
- brak określenia profilu dodatkowego w granicach korytarza inwestycji, uniemożliwiający realizację terenów elektrowni słonecznych, wiatrowych, geotermalnych i wodnych, biogazowni oraz terenów zieleni urządzonej;
- niewyznaczanie stref planistycznych umożliwiających realizację zabudowy oraz obszaru uzupełnienia zabudowy w pasie przylegającym do planowanej linii, w którym obowiązują ograniczenia wynikające z art. 53 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym [22].

V.4.3. ISTNIEJĄCE I PLANOWANE OBIEKTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Na terenie gminy Bralin zidentyfikowano infrastrukturę techniczną w zakresie sieci wodociągowych, elektroenergetycznych i gazowych, stanowiącą podstawę dla funkcjonowania i rozwoju jednostek osadniczych oraz gospodarki lokalnej.



Rysunek 12. Lokalizacja infrastruktury kanalizacyjnej i wodociągowej na terenie gminy Bralin

(źródło: opracowanie własne)

INFRASTRUKTURA WODOCIĄGOWA I KANALIZACYJNA

Zaopatrzenie w wodę zapewniane jest przez:

- Stację Uzdatniania Wody Bralin
- Stację Uzdatniania Wody Nowa Wieś Książęca

Sieć wodociągowa doprowadzona jest do wszystkich sołectw.

Gmina Bralin posiada sieć kanalizacji sanitarnej, która obsługuje część miejscowości w gminie. Pozostałe gospodarstwa domowe odprowadzają ścieki do przydomowych zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni. Na terenie Gminy nie funkcjonuje oczyszczalnia ścieków – powstałe ścieki przekazywane są do oczyszczalni ścieków w gminie Baranów, będącej pod zarządem Spółki Wodociągi Kępińskie.

INFRASTRUKTURA ELEKTROENERGETYCZNA

Przez obszar gminy przebiegają sieci elektroenergetyczne najwyższego, wysokiego, średniego i niskiego napięcia.

Kluczowe elementy infrastruktury to:

- sieć elektroenergetyczna wysokich napięć 110 kV,
- sieć elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia, zapewniająca obsługę gospodarstw i obiektów użyteczności publicznej.

INFRASTRUKTURA GAZOWA

Na terenie gminy zlokalizowane są elementy gazowej sieci:

- sieć gazowa wysokiego ciśnienia
 - gazociąg DN 500 relacji Odolanów-Komorarno (Szopienice), rok budowy 1974, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa,
 - gazociąg DN 500 relacji Odolanów-Komorarno (Tworóg), rok budowy 1979, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa,
 - gazociąg DN 50 odgałęzienie Kępno, rok budowy 1977, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa,
- dystrybucyjna sieć gazowa średniego i niskiego ciśnienia.

Zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie* [19], dla gazociągów wysokiego ciśnienia obowiązują odpowiednie szerokości stref kontrolowanych – w zależności od średnicy, ciśnienia i roku budowy gazociągu.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Infrastruktura techniczna została uwzględniona w planie ogólnym gminy Bralin poprzez:

- odpowiednie umiejscowienie istniejących obiektów związanych z infrastrukturą techniczną w strefie infrastrukturalnej (SI),

- dostosowanie zasięgu stref planistycznych do możliwości uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, przy jednoczesnym ograniczeniu zasięgu obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) na terenach pozbawionych dostępu do podstawowych sieci,

V.5. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH

Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego został przyjęty przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr LI/1000/23 z 27 marca 2003 roku w sprawie: uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego. Audyt krajobrazowy stanowi podstawę do podejmowania działań w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu poprzez uwzględnienie wniosków i rekomendacji w dokumentach planistycznych szczebla regionalnego i lokalnego

Na terenie gminy wyznaczono następujące typy i podtypy krajobrazów:

- 2b- BAGIENNO-ŁĄKOWE - GŁÓWNIEMIE BEZLEŚNE - Z dominacją szuwarów i turzycowisk
- 3a- LEŚNY- Z przewagą siedlisk borowych
- 3b- LEŚNY- Z przewagą siedlisk lasowych
- 6b- WIEJSKIE- Z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk
- 6c- WIEJSKIE- Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących małe pola
- 6g – WIEJSKIE- Z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim
- 7b – MOZAIKOWE - Podmiejskie
- 8c – PODMIEJSKIE I OSADNICZE - Miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim
- 9a- MIEJSKI - Miejscowości z zachowanym układem historycznym

Wyznaczone krajobrazy przyporządkowywane zostały do określonych typów oraz podtypów krajobrazów wg klasyfikacji typologicznej określonej w rozporządzeniu wykonawczym. Istotnym elementem, który decydował o przynależności do danego podtypu krajobrazu, było tło krajobrazowe definiowane jako rodzaj pokrycia lub użytkowania terenu, który dominuje powierzchniowo w obrębie krajobrazu i jednocześnie stanowi otoczenie większości pozostałych elementów przestrzennych krajobrazu.

Krajobrazy zidentyfikowane w ramach audytu krajobrazowego przedstawiają aktualny sposób użytkowania teren a zakwalifikowanie danego obszaru do określonego typu i podtypu krajobrazu nie wskazuje kierunku jego zagospodarowania ani nie definiuje przeznaczenia terenu. Przynależności obszaru do danego typu krajobrazu nie należy traktować jako stanu docelowego jego zagospodarowania ani utożsamiać z planistycznym przeznaczeniem tego terenu.

Na obszarze gminy Bralin nie wytypowano natomiast żadnych krajobrazów priorytetowych, dla których określono rekomendacje i wnioski.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH

Z uwagi na **brak wyznaczenia krajobrazów priorytetowych** w granicach gminy, nie zachodzi konieczność uwzględniania ustaleń dotyczących tego rodzaju terenów w planie ogólnym.

V.6. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA OPRACOWANIA EKOFIZJOGRAFICZNEGO

Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe, sporządzone na potrzeby planu ogólnego gminy Bralin, stanowiło jeden z kluczowych dokumentów źródłowych, umożliwiających określenie ograniczeń przyrodniczych, identyfikację walorów środowiskowych oraz wyznaczenie kierunków zagospodarowania zgodnych z zasadą zrównoważonego rozwoju. Opracowanie stanowiło podstawę do oceny przydatności terenów pod rozwój poszczególnych funkcji – w ekofizjografii wytypowano:

- tereny o korzystnych warunkach ekofizjograficznych dla rozwoju osadnictwa,
- tereny o korzystnych warunkach ekofizjograficznych dla rozwoju aktywności gospodarczej,
- tereny o korzystnych warunkach ekofizjograficznych dla rozwoju aktywności leśnej/zieleni wysoka izolacyjna,
- tereny o korzystnych warunkach ekofizjograficznych dla rozwoju aktywności rolniczej,
- tereny o niekorzystnych warunkach ekofizjograficznych dla zabudowy – czynne biologicznie.

Opracowanie ekofizjograficzne wskazuje również tereny, których użytkowanie i zagospodarowanie, z uwagi na cechy zasobów środowiska i ich rolę w strukturze przyrodniczej obszaru, powinno być podporządkowane potrzebom zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska i zachowania różnorodności biologicznej.

Powyższe analizy wynikające z opracowania miały wpływ na sposób wyznaczenia stref planistycznych i kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej w planie ogólnym.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA OPRACOWANIA EKOFIZJOGRAFICZNEGO

Uwzględnienie opracowania ekofizjograficznego w planie ogólnym gminy Bralin nastąpiło poprzez:

- odpowiednie ukształtowanie stref planistycznych oraz ograniczenie zakresu obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ), uwzględniając wskazane w opracowaniu ekofizjograficznym predyspozycje terenów, w tym m.in. tereny, których użytkowanie i zagospodarowanie, z uwagi na cechy zasobów środowiska i ich rolę w strukturze przyrodniczej obszaru, powinno być podporządkowane potrzebom zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska i zachowania różnorodności biologicznej oraz tereny o korzystnych warunkach budowlanych,
- dopuszczenie terenów zieleni naturalnej, terenów lasu i terenów wód we wszystkich strefach planistycznych.

V.7. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

Zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów [3] **zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową** wyraża się w **liczbie mieszkańców** i oblicza według wzoru:

$$ZAP = M_{20} - PUM_0/P_{20}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M₂₀ – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM₀ – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P₂₀ – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Dane wejściowe (udostępnione przez statystykę publiczną na rok 2024):

- prognozowana liczba mieszkańców wynosi 21 942 osób

$$M_{20} = 6\,106 \cdot 1,05 = 6411$$

- łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie wynosi 211 774m²

$$PUM_0 = 211\,774m^2$$

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

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

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

gdzie:

P₀ – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P₋₁₀ – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P₋₂₀ – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Dane udostępnione przez statystykę publiczną:

- powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w 2024 r. = 34,6m²

$$P_0 = 34,6$$

- powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w 2014 r. = 28,3m²

$$P_{-10} = 28,3$$

- powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w 2004 r. = 26,1 m²

$$P_{-20} = 26,1$$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczona zgodnie z pierwszym wzorem wynosi:

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

$$P_{20} = 3 \cdot 34,6 - 2 \cdot 28,3$$

$$P_{20} = 47,2 \text{ m}^2$$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczona zgodnie z drugim wzorem wynosi:

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

$$P_{20} = 2 \cdot 34,6 - 26,1$$

$$P_{20} = 43,1 \text{ m}^2$$

Obliczając zapotrzebowanie na nową zabudowę przyjęto większą wartość prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca będącą wynikiem zastosowania drugiego wzoru.

$$ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20}$$

$$ZAP = 6\,411 - 211\,774 / 47,2$$

$$ZAP = 1925 \text{ mieszkańców}$$

W związku z tym **zapotrzebowanie na nową zabudowę wynosi 1925 mieszkańców**, zgodnie z przepisami wskazanego *rozporządzenia* [3].

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

W planie ogólnym gminy Bralin zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową zostało uwzględnione poprzez wyznaczenie odpowiedniej powierzchni stref planistycznych.

- [1] Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz.1688 ze zm.),
- [2] Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz.1130 ze zm.),
- [3] Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2024 r., poz.1775),
- [4] Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r., poz.729),
- [5] Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz.2404),
- [6] Ustawa z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2024 r., poz.1799),
- [7] Ustawa z dnia 16 kwietnia 2024 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz.1478 ze zm.),
- [8] Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz.1087 ze zm.),
- [9] Rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 czerwca 2020 r. w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów i ustalania obszaru, na który urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ (Dz. U. z 2020 r., poz.1165),
- [10] Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 54 ze zm.),
- [11] Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1290 ze zm.),
- [12] Ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1420 ze zm.),
- [13] Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2024 r., poz. 11292),
- [14] Ustawa z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. z 2015 r. poz. 2120),
- [15] Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1151 ze zm.),
- [16] Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024 r., poz. 82),
- [17] Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2024 r., poz. 278),
- [18] Ustawa z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1125 ze zm.),
- [19] Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. z 2013 r., poz. 640),
- [20] Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U z 2025 r., poz. 889),
- [21] Ustawa o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 834 ze zm.),
- [22] Ustawa o transporcie kolejowym (Dz.U z 2026 r., poz. 41).

VII SPIS RYSUNKÓW

<i>Rysunek 1. Formy ochrony przyrody na obszarze Gminy Bralin (źródło: opracowanie własne)</i>	33
<i>Rysunek 2. Grunty zmeliorowane na obszarze Gminy Bralin (źródło: opracowanie własne)</i>	35
<i>Rysunek 3. Tereny i obszary górnicze na obszarze Gminy Bralin (źródło: opracowanie własne)</i>	38
<i>Rysunek 4. Udokumentowane złoża kopalin na obszarze Gminy Bralin (źródło: opracowanie własne)</i>	40
<i>Rysunek 5. Lokalizacja zabytków nieruchomych i stanowisk archeologicznych na obszarze Gminy Bralin (źródło: opracowanie własne)</i>	43
<i>Rysunek 6. Lokalizacja terenów zamkniętych przez które przebiegają linie kolejowe (źródło: opracowanie własne)</i>	55
<i>Rysunek 7. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji (źródło: opracowanie własne)</i>	59
<i>Rysunek 8. Lokalizacja gruntów rolnych klas I-III oraz leśnych wyznaczonych na podstawie ewidencji gruntów i budynków</i>	61
<i>Rysunek 9. Rozmieszczenie istniejących obiektów infrastruktury społecznej (źródło: opracowanie własne)</i>	64
<i>Rysunek 10. Lokalizacja głównych elementów infrastruktury transportowej w gminie Bralin (źródło: opracowanie własne)</i>	66
<i>Rysunek 11. Przebieg wariantu inwestorskiego W51 linii kolejowej nr 86 (źródło: opracowanie własne)</i>	68
<i>Rysunek 12. Lokalizacja infrastruktury kanalizacyjnej i wodociągowej na terenie gminy Bralin (źródło: opracowanie własne)</i>	70
