

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

**„SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM,
UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ”**

**Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr XXI/103/2012
Rady Gminy Bralin
z dnia 2 kwietnia 2012 r.**

Bralin, kwiecień 2012r.

1. OGÓLNE ZAŁOŻENIA KIERUNKÓW ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

Wpływ uwarunkowań, uzasadnienie przyjętych rozwiązań

Na podstawie uwarunkowań określonych w „Uwarunkowaniach zagospodarowania przestrzennego” dotyczących naturalnych zasobów gminy, w szczególności walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych, a także uwarunkowań infrastrukturalnych oraz wynikających z obecnego zainwestowania obszaru gminy, w „Kierunkach zagospodarowania przestrzennego” określono, cele, podstawowe kierunki działań zmierzające do zapewnienia możliwości rozwoju Gminy z uwzględnieniem konieczności minimalizowania uciążliwości dla poszczególnych komponentów środowiska naturalnego oraz zachowania istniejących walorów przyrodniczych i kulturowych. Wyznaczone cele oraz kierunki działań uwzględniają potrzebę zrównoważonego rozwoju, pozwalającą na aktywizację nowych terenów inwestycyjnych z zachowaniem ładu przestrzennego oraz rozwiązywaniem problematyki oddziaływania na środowisko oraz zapewnieniem gminie możliwości rozwoju gospodarczego.

1. W „Studium” określono następujące główne cele polityki przestrzennej:

- Racjonalizacja rozwoju funkcjonalno-przestrzennego gminy poprzez właściwe wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych;
- Rozwój infrastruktury technicznej poprzez rozbudowę i modernizację systemu komunikacyjnego oraz uzbrojenia technicznego w gminie;
- Ochrona i podniesienie walorów środowiska przyrodniczego gminy poprzez tworzenie różnych form ochrony;
- Ochrona i podniesienie walorów środowiska kulturowego gminy poprzez tworzenie różnych form ochrony oraz prowadzenie polityki przestrzennej uwzględniającej zachowanie dziedzictwa kulturowego;
- Utrzymanie produkcji rolniczej na obszarze gminy poprzez wykorzystanie i ochronę kompleksów najlepszych gleb;
- Rozwój regionalny poprzez uwzględnienie zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
- Poprawa warunków życia mieszkańców poprzez rozwój rynku pracy – tworzenie stref aktywności gospodarczej;
- Zwiększenie wpływów do budżetu gminy poprzez tworzenie dogodnych warunków do inwestowania.

2. Wskazując w „Studium” tereny do zainwestowania, uwzględniono w szczególności:

- podstawowe założenia dotychczasowych opracowań i dokumentów planistycznych;
- warunki fizjograficzne;
- warunki dostępności komunikacyjnej;
- warunki dostępności do sieci infrastruktury technicznej;
- warunki glebowo-rolne;
- ochronę środowiska przyrodniczego;
- ochronę środowiska kulturowego oraz krajobrazu;
- ograniczenia wynikające z uwzględnienia stref ochronnych, stref sanitarnych oraz stref bezpieczeństwa;
- rejonu największego zainteresowania inwestorów.

3. W „Studium” wskazano następujące główne funkcje terenów:

1) Tereny mieszkaniowe;

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczone na rysunku „Studium” symbolem MN);
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (oznaczone na rysunku „Studium” symbolem MW);
- tereny zabudowy zagrodowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczone na rysunku „Studium” symbolem MNR);
- tereny zabudowy zagrodowej, zabudowy rekreacyjnej oraz rozproszonej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczone na rysunku „Studium” symbolem MRR);
- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (oznaczone na rysunku „Studium” symbolem MU);
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej (oznaczone na rysunku „Studium” symbolem MN/U);

2) Tereny aktywności gospodarczej:

- tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej (oznaczone na rysunku „Studium” symbolem U/M);
- tereny zabudowy usługowej (oznaczone na rysunku „Studium” symbolem U);
- tereny zabudowy produkcyjnej, zabudowy usługowej oraz baz i składów (oznaczone na rysunku „Studium” symbolem P/U);
- tereny baz i składów (oznaczone na rysunku „Studium” symbolem BS);
- tereny obsługi i produkcji rolniczej (oznaczone na rysunku „Studium” symbolem PR);
- tereny powierzchniowej eksploatacji kruszyw (oznaczone na rysunku „Studium” symbolem PE);
- obszary potencjalnej możliwości lokalizacji terenów powierzchniowej eksploatacji kruszyw (oznaczone na rysunku „Studium” symbolem PPE);
- obszary potencjalnej możliwości lokalizacji obiektów energetyki wiatrowej (oznaczone na rysunku „Studium” symbolem PEW);

3) Tereny infrastruktury społecznej:

- tereny zabudowy usługowej – usługi publiczne (oznaczone na rysunku „Studium” symbolem Up);
- tereny sportu i rekreacji (oznaczone na rysunku „Studium” symbolem S);

4) Tereny infrastruktury technicznej:

- tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w wodę (oznaczone na rysunku „Studium” symbolem W);
- tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków (oznaczone na rysunku „Studium” symbolem K);
- tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z gospodarowaniem odpadami (oznaczone na rysunku „Studium” symbolem O);

5) Tereny komunikacji:

- tereny komunikacji kolejowej – istniejąca linia kolejowa (oznaczone na rysunku „Studium” symbolem KK1);
- tereny komunikacji kolejowej – istniejąca linia kolejowa - odcinek przewidziany do likwidacji (oznaczone na rysunku „Studium” symbolem KK2);

- tereny komunikacji kolejowej – projektowany odcinek linii kolejowej – wariant I (oznaczone na rysunku „Studium” symbolem KK3);
- tereny komunikacji kolejowej – projektowany odcinek linii kolejowej – wariant II (oznaczone na rysunku „Studium” symbolem KK4);
- tereny komunikacji drogowej – projektowana rezerwa komunikacyjna dla potrzeb realizacji drogi ekspresowej S8 (oznaczone na rysunku „Studium” symbolem KS);
- tereny komunikacji drogowej – droga kl. „GP” – główna ruchu przyspieszonego (oznaczone na rysunku „Studium” symbolem KGP);
- tereny komunikacji drogowej – rezerwa terenu dla realizacji odcinka drogi klasy „GP” – głównej ruchu przyspieszonego (oznaczone na rysunku „Studium” symbolem R-KGP);
- tereny komunikacji drogowej - drogi i ulice kl. „Z” – zbiorcze (oznaczone na rysunku „Studium” symbolem KZ);
- tereny komunikacji drogowej - drogi i ulice kl. „Z” – zbiorcze lub klasy „G” – główne (oznaczone na rysunku „Studium” symbolem KZ/KG);
- tereny komunikacji drogowej - drogi i ulice kl. „Z” – zbiorcze lub klasy „L” - lokalne (oznaczone na rysunku „Studium” symbolem KZ/KL);
- tereny komunikacji drogowej - drogi i ulice kl. „L” – lokalne (oznaczone na rysunku „Studium” symbolem KL);
- tereny komunikacji drogowej - drogi i ulice kl. „D” – dojazdowe (oznaczone na rysunku „Studium” symbolem KD);
- tereny komunikacji drogowej – ważniejsze drogi wewnętrzne (oznaczone na rysunku „Studium” symbolem KW);

6) Tereny rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wód i zieleni:

- tereny rolnicze (oznaczone na rysunku „Studium” symbolem R);
- tereny rolnicze wskazane do zalesienia (oznaczone na rysunku „Studium” symbolem R/ZL);
- tereny lasów (oznaczone na rysunku „Studium” symbolem ZL);
- tereny parków (oznaczone na rysunku „Studium” symbolem ZP);
- tereny cmentarzy (oznaczone na rysunku „Studium” symbolem ZC);
- tereny zieleni nieurządzonej oraz ogrodów działkowych (oznaczone na rysunku „Studium” symbolem ZN);
- tereny obudowy biologicznej cieków wodnych (oznaczone na rysunku „Studium” kolorem jasnozielonym);
- tereny wód powierzchniowych stojących oraz wód powierzchniowych płynących (oznaczone na rysunku „Studium” kolorem niebieskim).

2. OBSZARY WSKAZANE DO ZAINWESTOWANIA ORAZ KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

2.1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

Wpływ uwarunkowań, uzasadnienie przyjętych rozwiązań

Diagnoza stanu poszczególnych elementów gospodarki oraz dziedzin funkcjonowania Gminy, z uwzględnieniem czynników wpływających na obserwowane zjawiska, pozwoliło na określenie polityki Gminy, polegającej na podejmowaniu odpowiednich działań dotyczących zagospodarowania przestrzennego, a w szczególności wyznaczania nowych obszarów inwestycyjnych wynikających z określonych potrzeb i oczekiwań mieszkańców. Analiza wniosków złożonych do Studium uzupełnia dane dotyczące lokalizacji terenów największego zainteresowania inwestorów, kreując w znacznej mierze obszary przyszłych inwestycji, których obszar i charakter winny być precyzowane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zależności od potrzeb. Przewidywany rozwój inwestycji, napływ nowych mieszkańców oraz inwestorów, będzie stanowił bodziec dla poprawy istniejących elementów takich jak infrastruktura techniczna, drogi, usługi publiczne.

Określone w „Studium” kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy stanowią pochodną zawartych w „Uwarunkowaniach zagospodarowania przestrzennego”, uwarunkowań ekofizjograficznych, dotychczasowego sposobu użytkowania oraz stanu zagospodarowania terenów, a także zapotrzebowania na nowe tereny budowlane i rekreacyjne, wynikającego z przyjętych celów rozwoju społeczno – gospodarczego gminy. Kierunki rozwoju zostały podporządkowane potrzebie zachowania ładu przestrzennego w aspekcie estetycznym, funkcjonalnym i ekonomicznym.

1) Kierunki rozwoju budownictwa mieszkaniowego

Największy rozwój terenów mieszkaniowych przewiduje się w miejscowościach Bralin, Chojęcin oraz Tabor Wielki. W obrębie pozostałych miejscowości, w „Studium” zarezerwowano tereny pod zabudowę mieszkalną w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, zabezpieczając możliwość rozwoju w poszczególnych jednostkach osadniczych. Gmina Bralin, z uwagi na położenie w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Kępno, staje się atrakcyjnym miejscem dla rozwoju podmiejskich osiedli mieszkaniowych. Największy rozwój funkcji mieszkaniowej przewiduje się w centralnej części gminy (wsie: Chojęcin i Bralin), gdzie istnieje największe zainteresowanie inwestorów nowymi terenami budowlanymi. W pozostałych miejscowościach nową zabudowę lokalizuje się głównie w pobliżu terenów zainwestowanych, w formie uzupełnienia istniejącej tkanki osadniczej, w terenach fizjograficznie przydatnych do zabudowy. W procesie kształtowania struktury przestrzennej dąży się do ograniczenia rozproszenia zabudowy poprzez jej koncentrację i uzupełnianie ciągów zabudowy. Jest to czynnik sprzyjający procesowi uzbrajania nowych terenów w media, minimalizowania kosztów uzbrojenia oraz tworzenia czytelnych układów urbanistycznych pozostających w zgodzie z wymogami zachowania ładu przestrzennego.

2) Kierunki rozwoju aktywności gospodarczej

Dla zapewnienia warunków rozwoju gospodarczego gminy, w „Studium” wyznaczono tereny przeznaczone pod usługową i produkcyjną działalność gospodarczą. Największy rozwój terenów aktywności gospodarczej przewiduje się w sąsiedztwie drogi krajowej, w miejscowościach: Bralin, Chojęcin, Gola oraz Tabor Wielki. Ponadto, w obrębie miejscowości: Tabor Mały, Mnichowice,

Nowa Wieś Książęca oraz Chojećin Parcele zabezpieczono możliwość rozwoju terenów aktywności gospodarczej w niezbędnym zakresie wynikającym z zapotrzebowania oraz zainteresowania inwestorów. W miejscowościach Chojećin Parcele, Nowa Wieś Książęca Weronikopole i Czermin, wyznaczono tereny powierzchniowej eksploatacji kruszyw. W południowej części gminy wyznaczono obszary potencjalnej możliwości lokalizacji obiektów energetyki wiatrowej. W zakresie aktywności gospodarczej zakłada się dalszy rozwój inwestycji komercyjnych opartych na działalności usługowej i produkcyjnej. Głównym czynnikiem rozwoju gospodarczego gminy jest stosunkowo dobre położenie względem szlaków komunikacyjnych (przebiegająca przez obszar gminy droga krajowa, projektowany przebieg drogi ekspresowej, dobrze rozwinięta sieć dróg powiatowych). Zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, zakłada się prowadzenie perspektywicznej polityki przestrzenno-gospodarczej polegającej na opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sprzyjających ograniczaniu lokalizacji chaotycznej zabudowy.

3) Kierunki rozwoju infrastruktury społecznej

W zakresie infrastruktury społecznej na terenie gminy przewiduje się dalszy rozwój usług publicznych oraz terenów sportu i rekreacji. Poza terenami wyodrębnionymi na „Rysunku Studium” symbolem Up, rozwój infrastruktury społecznej w zakresie usług publicznych dopuszczalny jest w terenach mieszkaniowych, a także w terenach aktywności gospodarczej. Poza terenami wyodrębnionymi na „Rysunku Studium” symbolem S, rozwój infrastruktury społecznej w zakresie terenów sportowo-rekreacyjnych dopuszczalny jest w terenach mieszkaniowych, a także w terenach aktywności gospodarczej oznaczonych symbolami.

4) Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej

Rozwój infrastruktury technicznej w gminie Bralin oparty będzie na modernizacji, wymianie i rozbudowie istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej zlokalizowanych w terenach wskazanych na „Rysunku Studium”. Ponadto, zakłada się także sukcesywny rozwój nowych obiektów, urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego zarówno w terenach wskazanych na „Rysunku Studium” jako tereny projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej, jak i w pozostałych terenach inwestycyjnych.

W zakresie zaopatrzenia w wodę, w „Studium” zakłada się utrzymanie istniejącego dotychczasowego sposobu zaopatrzenia obiektów w wodę poprzez dwa komunalne systemy wodociągowe zasilane ze studni głębinowych zlokalizowanych w miejscowości Bralin oraz Nowa Wieś Książęca. Z uwagi na stopień zwodociągowania gminy (wszystkie miejscowości na terenie gminy Bralin wyposażone są w sieć wodociagową), w zakresie rozwoju systemu zaopatrzenia w wodę w „Studium” przewiduje się w szczególności sukcesywne uzbrajanie nowych terenów inwestycyjnych w poszczególnych miejscowościach, w miarę rozwoju zabudowy określonych na „Rysunku Studium”. Nowe odcinki sieci wodociagowej winny być dostosowane do wymagań określonych w przepisach odrębnych w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

W zakresie odprowadzania ścieków w „Studium” przewiduje się docelowo całkowite skanalizowanie miejscowości: Bralin, Gola, Chojećin-Szum, Mnichowice, Nowa Wieś Książęca, Tabor Wielki oraz Tabor Mały, z podłączeniem budynków do gminnego systemu kanalizacyjnego zakończonego oczyszczalnią ścieków w miejscowości Bralin. Docelowo zakłada się realizację kolektora kanalizacji sanitarnej odprowadzającego ścieki z obszaru gminy Bralin do systemu kanalizacji sanitarnej sąsiedniej gminy Kępno podłączonego do oczyszczalni ścieków w miejscowości Baranów. Do czasu reorganizacji systemu gospodarki ściekowej, zakłada się

utrzymanie istniejącego dotychczasowego systemu unieszkodliwiania ścieków opartego na odprowadzaniu ścieków do istniejącej komunalnej oczyszczalni ścieków typu kontenerowego w miejscowości Bralin, z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do rzeki Niesób oraz do rowu melioracyjnego R-41. Ustala się, iż odpady ściekowe z terenu oczyszczalni wywożone będą na składowisko odpadów komunalnych położone w miejscowości Nowa Wieś Książęca, a docelowo, po wdrożeniu ponadgminnego systemu gospodarowania odpadami – do Zakładu Zagospodarowania Odpadów w Olszowej.

Do czasu zakończenia realizacji pełnego systemu kanalizacji sanitarnej, a także w przypadku miejscowości nie objętych planem rozwoju sieci kanalizacyjnej, zakłada się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe oraz ich wywóz przez wyspecjalizowane służby do gminnej oczyszczalni. Ponadto w miejscowościach nie objętych planem rozwoju sieci kanalizacyjnej dopuszcza się realizację indywidualnych, w tym przydomowych oczyszczalni ścieków.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, w „Studium” zakłada się zachowanie dotychczasowego systemu zaopatrzenia w energię elektryczną za pośrednictwem istniejących i planowanych linii energetycznych średniego i niskiego napięcia. W „Studium” zakłada się sukcesywne uzbrajanie w energię elektryczną terenów przeznaczonych pod zabudowę, w miarę rozwoju nowych obszarów inwestycyjnych. Zasilanie projektowanego zainwestowania odbywać się będzie z istniejących oraz projektowanych sieci i stacji transformatorowych, na warunkach określonych przez zarządcę sieci. Dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w formie linii napowietrznych, kablowych lub napowietrzno-kablowych oraz budowę stacji transformatorowych. Projektowane oraz modernizowane sieci elektroenergetyczne należy w miarę możliwości prowadzić wzdłuż układów komunikacyjnych.

Aktywizacja nowych terenów inwestycyjnych winna uwzględniać dostęp terenów do sieci elektroenergetycznej oraz możliwość zasilania nowych odbiorców. Przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy rezerwować miejsca pod nowe stacje transformatorowe oraz linie średniego napięcia, z uwzględnieniem powiązań z istniejącymi liniami energetycznymi

Na rysunku „Studium” oznaczono przebieg istniejącej linii elektroenergetycznej 110kV, wzdłuż której, na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy wyznaczyć strefę związaną z jej negatywnym oddziaływaniem, uwzględniającą ograniczenia w zagospodarowaniu terenów sąsiednich, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku. Szerokość strefy winna uwzględniać możliwość jej przebudowy na linię wielotorową i wielonapięciową.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło, w „Studium” przewiduje się utrzymanie istniejącego indywidualnego systemu zaopatrzenia w ciepło z zaleceniem modernizacji i wymiany urządzeń grzewczych na urządzenia o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń. Docelowo przewiduje się modernizację lokalnych źródeł ciepła poprzez sukcesywną eliminację przestarzałych instalacji grzewczych na korzyść rozwiązań nowoczesnych w tym wykorzystujących energię odnawialną. W nowopowstających obiektach należy stosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi takimi jak: paliwa płynne, gazowe i stałe (biomasa, drewno) oraz alternatywne źródła energii. Na obszarze gminy, na terenach przeznaczonych pod zabudowę, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń lokalnych systemów zaopatrzenia w ciepło, pod warunkiem spełnienia wymogów w zakresie ochrony powietrza.

Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w „Studium” przewiduje się wprowadzanie odpowiednich ustaleń wprowadzających konieczność stosowania niskoemisyjnych źródeł ciepła dla potrzeb ogrzewania nowych obiektów.

W zakresie zaopatrzenia w gaz, w „Studium” zakłada się możliwość rozwoju sieci gazowej średniego ciśnienia oraz zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci, zgodnie z obowiązującym prawem energetycznym po każdorazowym uzgodnieniu z operatorem systemu dystrybucyjnego w uzależnieniu od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci gazowej. Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy formułować ustalenia dotyczące lokalizowania projektowanej sieci gazowej w miarę możliwości w pasach drogowych oraz przewidujące możliwość realizacji stacji gazowych. Należy uwzględniać strefy bezpieczeństwa od gazociągów zgodnie z obowiązującymi przepisami. W obrębie stref bezpieczeństwa należy zabezpieczać możliwość konserwacji gazociągów, wykluczać możliwość lokalizacji określonych rodzajów budynków i wprowadzać zakaz zagospodarowania terenu mogącego stanowić zagrożenie dla sieci gazowej.

Na rysunku „Studium” oznaczono orientacyjny przebieg: istniejących gazociągów w/c 2x DN 500 relacji: Odolanów – Komorzno, istniejącego gazociągu w/c DN 150 odb. Kępno, projektowanego gazociągu w/c DN 700. Wzdłuż ww. gazociągów wyznaczono na rysunku „Studium” strefy bezpieczeństwa w obrębie których, na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy wprowadzać ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na obszarze gminy Bralin zakłada się sukcesywny rozwój kablowych oraz bezprzewodowych systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych, z uwzględnieniem konieczności zapewnienia technicznej i przestrzennej dostępności do systemów infrastruktury telekomunikacyjnej, stosownie do wzrostu zapotrzebowania.

W zakresie gospodarki odpadami, w „Studium” przewiduje się, do czasu wdrożenia ponadgminnego systemu gospodarowania odpadami, utrzymanie dotychczasowego systemu zagospodarowania odpadów komunalnych, polegającego na gromadzeniu odpadów w workach lub przystosowanych pojemnikach i wywóz przez koncesjonowanego przewoźnika na gminne składowisko odpadów w miejscowości Nowa Wieś Książęca. Odpady z sektora handlowego i publicznego oraz pochodzące z terenów aktywności gospodarczej, niezaliczone do odpadów niebezpiecznych powinny być unieszkodliwiane w sposób podobny do odpadów komunalnych w zabudowie mieszkaniowej. Odpady niebezpieczne, w tym m.in. medyczne i powstające w procesach poprodukcyjnych winny być unieszkodliwiane w oparciu o zbiórkę prowadzoną przez specjalistyczne firmy.

Docelowo zakłada się, iż odpady z terenu gminy wywożone będą do zakładu zagospodarowania odpadów w Olszowej, w ramach realizacji ponadgminnego systemu gospodarowania odpadami. Z uwagi na konieczność zapewnienia ochrony środowiska gruntowo-wodnego, zanieczyszczone masy ziemne powstające w trakcie realizacji inwestycji należy wywozić na składowisko odpadów. Niezanieczyszczony grunt z wykopów, niebędący odpadem, należy składować na wydzielonym placu składowym, a po zakończeniu prac budowlanych należy wykorzystać do zasypywania wykopów, niwelacji terenu oraz innych celów na terenie realizowanej inwestycji w sposób niezagrożący środowisku.

5) Kierunki rozwoju komunikacji

Zmiany w strukturze przestrzennej układu komunikacyjnego gminy wynikają głównie z uwzględnienia w sporządzanym dokumencie planistycznym przebiegu planowanej do modernizacji linii kolejowej oraz projektowanej drogi ekspresowej S-8, wraz z związanymi z nimi

rozwiązaniami dotyczącymi lokalnego układu komunikacyjnego. Głównym zadaniem w zakresie rozwoju systemu komunikacji drogowej w gminie Bralin jest uwzględnienie komunikacyjnych powiązań międzyregionalnych w postaci wyznaczenia rezerwy terenowej dla potrzeb realizacji drogi ekspresowej S-8 wraz z węzłem komunikacyjnym oraz uwzględnienie rozwiązań komunikacyjnych związanych z modernizacją drogi krajowej nr 8. Ponadto w „Studium” uwzględnia się potrzebę działań mających na celu usprawnienie ruchu lokalnego oraz właściwą obsługę projektowanych obszarów inwestycyjnych poprzez prawidłowe rozwiązania układu komunikacyjnego.

W zakresie komunikacji kolejowej, w „Studium” uwzględnia się przebieg istniejącej, aktualnie nieczynnej, linii kolejowej relacji Wrocław – Łódź, docelowo przewidzianej do odbudowy i modernizacji do prędkości 250 km/h. Planowana modernizacja linii wymaga uwzględnienia, na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ograniczeń w sposobie zagospodarowania obszarów przyległych w zakresie projektowanej funkcji terenów oraz zachowania odpowiednich odległości lokalizowanej zabudowy lub zastosowania skutecznych środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych ograniczających emisję hałasu do poziomów dopuszczalnych.

Na „Rysunku Studium” wyznaczono odcinek istniejącej, aktualnie nieczynnej linii kolejowej relacji Wrocław – Łódź, przewidziany w „Studium” docelowo do likwidacji, w przypadku realizacji nowego odcinka linii kolejowej - zgodnie z przebiegiem oznaczonym symbolami: KK3 lub KK4. W przypadku realizacji nowego odcinka linii kolejowej w terenie oznaczonym na „Rysunku Studium” symbolem KK3 lub KK4, dopuszcza się włączenie terenów zlikwidowanego odcinka linii oznaczonego symbolem KK2 do: bezpośrednio przylegających terenów, zagospodarowanie terenu na cele rekreacyjne lub włączenie terenu do lokalnego układu komunikacji drogowej. Określone na „Rysunku Studium” projektowane warianty nowego odcinka linii kolejowej oznaczone symbolami: KK3, KK4, wyznaczono w sposób zapewniający możliwość terytorialnego rozwoju zabudowy osiedleńczej wsi Bralin od strony północnej. Przebieg nowego odcinka linii kolejowej winien zostać szczegółowo wytyczony w porozumieniu z sąsiednią Gminą Kępno oraz uwzględniony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Przy projektowaniu nowej zabudowy w terenach sąsiadujących z linią kolejową, należy uwzględniać ograniczenia wynikające z emisji hałasu i wibracji związanych z ruchem kolejowym. Jednocześnie należy zapewnić skuteczną ochronę przed hałasem w terenach istniejącej zabudowy, a nowe inwestycje nie mogą zagrażać eksploatacji terenów kolejowych.

W zakresie komunikacji drogowej w „Studium” uwzględnia się rezerwę terenu dla potrzeb realizacji drogi ekspresowej S-8 stanowiącą pas terenu o szerokości 100 m wraz z węzłem komunikacyjnym zapewniającym możliwość powiązania obszaru gminy z drogą ekspresową. Rezerwowany pas terenu obejmuje obszary niezbędne dla umożliwienia dokonania prawidłowych rozwiązań dotyczących przebiegu drogi na etapie opracowań szczegółowych. Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy ustaleniu lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, należy uwzględniać negatywne oddziaływanie związane z ruchem drogowym drogi ekspresowej, przy czym w przypadku lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 200 m od drogi ekspresowej należy przeanalizować potrzebę zastosowaniu środków technicznych zmniejszających poziom hałasu do wartości normatywnych. Ponadto należy wykluczać bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów inwestycyjnych bezpośrednio z drogi ekspresowej.

W „Studium” uwzględnia się dotychczasowy przebieg drogi krajowej nr 8, dla której zakłada się parametry drogi kl. „GP” – głównej ruchu przyspieszonego. Dla drogi krajowej nr 8

należy w opracowaniach szczegółowych dążyć do osiągnięcia szerokości w liniach rozgraniczających 30,0m. Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy ustaleniu lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, należy uwzględniać negatywne oddziaływanie związane z ruchem drogowym drogi krajowej oraz przeanalizować potrzebę zastosowaniu środków technicznych zmniejszających poziom hałasu do wartości normatywnych. Ponadto należy ograniczać bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów inwestycyjnych bezpośrednio z drogi krajowej nr 8.

W „Studium” uwzględnia się rezerwę terenu dla potrzeb budowy nowego odcinka drogi krajowej nr 8 w miejscowości Bralin, planowanego w związku z koniecznością realizacji bezkolizyjnego skrzyżowania z przewidzianą do modernizacji linią kolejową.

W „Studium” uwzględnia się dotychczasowy przebieg dróg powiatowych, przy czym przewiduje budowę nowego odcinka w ciągu dotychczasowej drogi powiatowej relacji Bralin – Marcinki 5601P, z włączeniem do drogi krajowej nr 8 poprzez projektowane rondo.

W „Studium” uwzględnia się przebieg dróg gminnych oraz ważniejszych dróg wewnętrznych, a także wyznacza się nowe drogi stanowiące uzupełnienie istniejącego układu komunikacyjnego. Za zgodne ze „Studium” uznaje się lokalizację nieoznaczonych na rysunku „Studium” dróg wewnętrznych, tworzących lokalne układy komunikacyjne obsługujące obszary inwestycyjne, wyznaczanych na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

6) Kierunki rozwoju rolniczej przestrzeni produkcyjnej i gospodarki leśnej

Główne cele polityki przestrzennej w odniesieniu do rolniczej przestrzeni produkcyjnej i gospodarki leśnej winny obejmować:

- ochronę zwartych kompleksów gruntów III klasy przed przeznaczeniem na cele nierolnicze,
- ograniczenie przeznaczenia gruntów IV klasy na cele nierolnicze,
- ochronę kompleksów gleb pochodzenia organicznego,
- ochronę terenów rolniczych przed chaotyczną i rozproszoną zabudową,
- doskonalenie struktury obszarowej gospodarstw poprzez zmniejszanie liczby gospodarstw nieefektywnych,
- wykorzystanie potencjału rolnego poprzez właściwy dobór struktury użytkowania gruntów,
- rozwój przetwórstwa rolno-spożywczego,
- rozwój gospodarstw specjalistycznych o standardach ekologicznych,
- zachowanie istniejących zadrzewień śródpolnych oraz wprowadzenie obudowy biologicznej wzdłuż cieków wodnych,
- zagospodarowanie lasów dla celów rekreacyjnych,
- wprowadzanie dolesień w terenach przylegających do istniejących kompleksów leśnych oraz na glebach o najsłabszych walorach rolniczych.

W „Studium”, zgodnie z ogólnymi założeniami polityki rozwoju i zagospodarowania przestrzennego gminy, zaleca się ochronę wskazanych na rysunku „Studium” terenów rolnych przed zabudową. Dotyczy to głównie gruntów rolnych klasy bonitacyjnej I – III oraz kompleksów gleb pochodzenia organicznego. W terenach rolnych zaleca się pielęgnację istniejących i wprowadzenie nowych zadrzewień śródpolnych, w szczególności położonych przy drogach oraz w strefie obudowy biologicznej cieków wodnych.

W celu zachowania ładu przestrzennego i ochrony terenów rolnych przed chaotyczną i rozproszoną zabudową, w „Studium” wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej w terenach wskazanych na rysunku „Studium” jako rolnicze. Istniejąca zabudowa położona w granicach terenów rolniczych, zrealizowana na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy, może podlegać wyłącznie modernizacji, przebudowie i rozbudowie. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obejmujących tereny rolnicze, należy wykluczać możliwość realizacji nowej zabudowy za wyjątkiem wolnostojących budynków gospodarczych związanych wyłącznie z produkcją rolniczą. W terenach rolniczych dopuszcza się ponadto realizację budowli rolniczych, dróg, sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, stawów hodowlanych oraz wprowadzanie dolesień na gruntach V i VI klasy bonitacyjnej.

W „Studium”, w terenach bezpośrednio przylegających do istniejących kompleksów leśnych oraz na glebach o najniższej przydatności rolniczej, wyznacza się tereny rolnicze wskazane do zalesienia. Tereny te należy traktować jako grunty rolne dopuszczone i najbardziej predysponowane do zalesienia. Ponadto za zgodne ze „Studium” uznaje się zalesianie, położonych w obrębie terenów rolniczych, gruntów rolnych V i VI klasy bonitacyjnej nie objętych strefami wskazanymi do zalesień. W terenach przeznaczonych do zalesień nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy zagrodowej. Powiększenie lesistości obszaru gminy wpłynie dodatnio z punktu widzenia wzbogacenia krajobrazu oraz walorów przyrodniczych gminy – w szczególności zwiększania naturalnej retencji terenu oraz miejsc siedliskowych. W terenach rolniczych wskazanych do zalesienia dopuszcza się prowadzenie gospodarki rolnej, lokalizację budowli rolniczych, dróg oraz sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

W zakresie gospodarki leśnej nie przewiduje się zmiany dotychczasowej polityki przestrzennej. W obszarach oznaczonych na rysunku „Studium” symbolami ZL nie przewiduje się realizacji inwestycji wymagających dokonywania zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Dopuszcza się realizację obiektów związanych z gospodarką leśną oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. W porozumieniu z właściwym nadleśnictwem dopuszcza się zagospodarowanie lasów dla celów rekreacyjnych, między innymi poprzez wprowadzanie nowych pieszych szlaków turystycznych oraz ścieżek i tras rowerowych, wraz z urządzonymi miejscami odpoczynku.

3. KIERUNKI DZIAŁAŃ ZWIĄZANE Z OCHRONĄ ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

Wpływ uwarunkowań, uzasadnienie przyjętych rozwiązań

Głęboka analiza stanu poszczególnych elementów środowiska, występowania obszarów i obiektów podlegających ochronie prawnej oraz potrzeba ochrony innych cennych obszarów występujących na obszarze gminy, stwierdzona między innymi na podstawie opracowania ekofizjograficznego oraz materiałów związanych z ochroną konserwatorską, stanowią wytyczne dla określenia zapisanych w „Studium” zasad ochrony środowiska w aspekcie naturalnych walorów i zasobów przyrodniczych, dziedzictwa kulturowego oraz istniejącego krajobrazu.

Na obszarze gminy wyznacza się obszary szczególnej ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, dla których ze względu na walory, ustala się lub należy ustanowić specjalne warunki użytkowania i zagospodarowania.

I. Ochrona środowiska przyrodniczego

1. W „Studium” określa się następujące ogólne kierunki polityki przestrzennej związane z ochroną środowiska przyrodniczego:
 - ochrona elementów środowiska przyrodniczego objętych formami ochrony prawnej;
 - ochrona najcenniejszych obszarów przyrodniczych oraz krajobrazu kulturowego;
 - ochrona ujęć wód;
 - poprawa stanu środowiska przyrodniczego oraz stanu sanitarnego środowiska.
2. W „Studium” określa się następujące kierunki ochrony środowiska przyrodniczego:
 - 1) W „Studium” uwzględnia się występowanie na obszarze gminy Bralin obiektów objętych formą ochrony prawnej w postaci pomników przyrody: siedem dębów szypułkowych zwanych „Dębami Bralińskimi” (nr rejestru 140) zlokalizowanych przy leśniczówce w zachodniej części miejscowości Bralin;
 - 2) W celu ochrony najcenniejszych obszarów przyrodniczych, w „Studium” przewiduje się:
 - a) Objęcie ochroną przed zainwestowaniem najcenniejszych obszarów przyrodniczych występujących na terenie gminy Bralin: kompleksów leśnych, dolin rzek: Niesób-Samica, Szumna Woda, Biała Widawa, gruntów rolnych pochodzenia organicznego oraz terenów podmokłych;
 - b) Zapewnienie ochrony obszaru ważnego dla ptaków – „Łąki koło Bralina” poprzez obowiązek przeprowadzenia, przed realizacją inwestycji związanych z budową farm wiatrowych oraz ich umieszczeniem w planie zagospodarowania przestrzennego, badań wpływu lokalizacji inwestycji na ochronę występujących na przedmiotowym obszarze gatunków ptaków;
 - c) Przeciwdziałanie przerywaniu korytarzy ekologicznych;
 - d) Prowadzenie zrównoważonej gospodarki rolnej i leśnej;
 - e) Zachowanie i utrzymywanie w stanie zbliżonym do naturalnego śródleśnych cieków i mokradeł;
 - f) Ograniczenie zmian użytkowania łąk i pastwisk na grunty orne;
 - g) Zwiększenie naturalnej retencji;
 - h) Ograniczenie eksploatacji surowców mineralnych;
 - 3) W celu ochrony najcenniejszych obszarów krajobrazu kulturowego, w „Studium” przewiduje się:
 - a) Zachowanie odrębności terytorialnej jednostek osadniczych, w tym osad i przysiółków;
 - b) Zachowanie trwałych elementów krajobrazu kulturowego: alei drzew, zadrzewień śródpolnych, cmentarzy i parków zabytkowych;
 - c) Ustalenie zasad kształtowania zabudowy w nawiązaniu do form historycznych;
 - d) Ochronę walorów estetycznych obszarów zurbanizowanych;
 - 4) W celu zapewnienia ochrony ujęć wód w „Studium” uwzględnia się:
 - a) Strefę ochrony sanitarnej bezpośredniej ujęcia wody w Nowej Wsi Książęcej ustalonej w odległości 10 m od obudowy studni, ustanowionej Decyzją Wojewody Kaliskiego Nr OSgw 62/59/94 z dnia 12.12.1994r.;

- b) Strefy ochrony pośredniej wewnętrznej i zewnętrznej ujęcia wody w Nowej Wsi Książęcej, ustanowione Decyzją Starosty Kępińskiego znak: OSgw-6210/2/99 z dnia 26.04.1999r.;
 - c) Strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęcia wody w Bralinie ustanowione Decyzją Starosty Kępińskiego znak: OŚ-6225/1/01 z dnia 23.02.2001r.
- 5) W celu poprawy stanu środowiska przyrodniczego oraz stanu sanitarnego środowiska, w „Studium” przewiduje się:
- a) Prowadzenie polityki proekologicznej w zakresie infrastruktury technicznej;
 - b) Prowadzenie polityki zmierzającej do ochrony wód podziemnych i powierzchniowych;
 - c) kształtowanie struktury gatunkowej i przestrzennej lasów zgodnie z warunkami siedliskowymi;
 - d) Prowadzenie polityki zmierzającej do poprawy stanu zdrowotnego i sanitarnego lasów;
 - e) Prowadzenie polityki zmierzającej do poprawy stanu powierzchni ziemi i przywrócenia jej funkcji użytkowych;
 - f) Zachowanie pasów roślinności wzdłuż rowów melioracyjnych i cieków z dopuszczeniem prac związanych z utrzymaniem i konserwacją;
 - g) Prowadzenie polityki zmierzającej do eliminowania zagrożeń środowiska.

II. Ochrona środowiska kulturowego

W „Studium” określa się następujące ogólne kierunki ochrony środowiska kulturowego i krajobrazu:

- Zachowanie obiektów o wartościach kulturowych poprzez ich konserwację, rewaloryzację, adaptację do współczesnych potrzeb i wymogów;
- Rozszerzenie zakresu ochrony poprzez ustanowienie obszarów ochrony konserwatorskiej do uwzględnienia w planach zagospodarowania przestrzennego;
- Waloryzacja oraz przekształcanie obiektów dysharmonijnych i obszarów zdegradowanych w oparciu o przepisy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- Kontynuacja rozwoju budownictwa w oparciu o walory kulturowe na zasadzie kontynuacji cech przestrzennych – kształtowanie skali i formy nowej zabudowy w nawiązaniu do historycznej, jako jej twórczej interpretacji;
- Zachowanie, w miarę możliwości bez przekształceń, krajobrazu otwartego.

W „Studium” uwzględnia się występowanie obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków objętych rygorami prawnymi wynikającymi z treści obowiązujących przepisów. W odniesieniu do obiektów i obszarów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej. Wszelkie działania dotyczące obiektów i obszarów posiadających wpis do rejestru zabytków winny być prowadzone w oparciu o wytyczne właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków i zgodnie z zatwierdzoną dokumentacją.

Na „Rysunku Studium” wyznaczono obszary cenne historycznie, kulturowo i krajobrazowo, proponowane do objęcia ochroną konserwatorską, polegającą na uwzględnieniu ich w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, jako chronionych prawem miejscowym stref ochrony konserwatorskiej i archeologicznej.

W planach zagospodarowania przestrzennego winny obowiązywać ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy oparte na poniższych wytycznych określonych dla poszczególnych form ochrony.

W „Studium” wprowadza się strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmującą tereny o najcenniejszych fragmentach historycznej zabudowy. Działania konserwatorskie w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej zmierzają do zachowania oraz konserwacji historycznych obiektów wpisanych do rejestru zabytków wraz z najbliższym otoczeniem.

W „Studium” wprowadza się strefę podwyższonej ochrony konserwatorskiej obejmującą tereny historycznej zabudowy o wysokich walorach architektoniczno-urbanistycznych oraz historycznych układów zieleni. Działania konserwatorskie w strefie podwyższonej ochrony konserwatorskiej zmierzają do zachowania i uczytelnienia historycznego układu przestrzennego oraz do konserwacji jego głównych elementów - zabudowy, rozplanowania, przebiegu ciągów komunikacyjnych, kompozycji wewnątrz zabudowy, historycznych linii zabudowy i układów zieleni zabytkowej.

W „Studium” wprowadza się strefę podstawowej ochrony konserwatorskiej obejmującą tereny o historycznym układzie zabudowy. Działania konserwatorskie w strefie podstawowej ochrony konserwatorskiej zmierzają do zachowania historycznego układu przestrzennego oraz do konserwacji jego charakterystycznych elementów, takich jak: rozplanowanie zabudowy, przebieg ciągów komunikacyjnych, linie zabudowy.

W „Studium” wprowadza się strefę ochrony ekspozycji widokowej obejmującą miejsca szczególnej ekspozycji panoram krajobrazu kulturowego o wartościach ponadlokalnych. Działania konserwatorskie w strefie ochrony ekspozycji widokowej zmierzają do wyeliminowania nowych inwestycji w miejscach istotnych dla zachowania najcenniejszych wartości krajobrazu kulturowego.

W „Studium” wyznacza się strefy lokalizacji stanowisk archeologicznych obejmujące tereny udokumentowanych stanowisk archeologicznych wraz z ich bezpośrednim otoczeniem, dla których wprowadzono wymogi konserwatorskie zmierzające do zachowania ewentualnych znalezisk archeologicznych. W „Studium” wprowadza się strefy ochrony archeologicznej obejmujące tereny o stwierdzonej lub domniemanej zawartości ważnych reliktyw archeologicznych. Dotyczy to głównie miejscowości o metryce średniowiecznej oraz obszarów skupiających udokumentowane znaleziska reliktyw pradziejowego i historycznego osadnictwa. Ponadto w „Studium” wprowadza się strefy eksploracji archeologicznej obejmujące obszary o domniemanym, na podstawie lokalizacji dotychczasowych znalezisk, występowaniu reliktyw archeologicznych. Strefy eksploracji archeologicznej obejmują obszary położone wokół stref ochrony archeologicznej.

Ponadto w „Studium” określono cenne historycznie i kulturowo obiekty środowiska kulturowego, proponowane do objęcia ochroną konserwatorską polegającą na uwzględnieniu ich w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jako obiektów chronionych prawem miejscowym: zabytki architektury i budownictwa ujęte w gminnej ewidencji zabytków (ewidencja zabytków obejmuje różne obiekty nieruchome powstałe przed 1945 r., stanowiące charakterystyczne przykłady działalności budowlanej dawnych epok lub posiadające znaczące w skali lokalnej walory artystyczno-architektoniczne, w których nie zostały zatarte cechy świadczące o ich historycznym rodowodzie).

4. OBSZARY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wpływ uwarunkowań, uzasadnienie przyjętych działań

Uwarunkowania przestrzenne, wynikające z warunków fizjograficznych, występowania terenów chronionych lub cennych pod względem przyrodniczym, kulturowym i krajobrazowym oraz wynikające z potrzeby zapewnienia obszarów inwestycyjnych związanych z przyszłym rozwojem Gminy, w „Studium” wyznaczono tereny rozwoju obszarów zurbanizowanych umożliwiające w przyszłości zrównoważoną gospodarkę gruntami oraz aktywizację nowych terenów zurbanizowanych. W przypadku terenów o znacznej powierzchni, niezbędnym jest właściwe kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenów w zgodzie z zasadami ładu przestrzennego oraz koniecznością zapewnienia prawidłowych rozwiązań komunikacyjnych, infrastrukturalnych oraz funkcjonalnych z uwzględnieniem ochrony walorów środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu.

Na obszarze gminy Bralin nie występują obszary, dla których obowiązkowe jest opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości oraz obszarów przestrzeni publicznej. Ponadto na terenie gminy Bralin nie wyznacza się obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

W celu zapewnienia prawidłowych rozwiązań urbanistycznych oraz zachowania ładu przestrzennego uwzględniającego zarówno wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe, kompozycyjno-architektoniczne oraz higieniczno-zdrowotne, w „Studium” wyznacza się obszary, dla których Gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, obejmujące:

- tereny przeznaczone w „Studium” dla rozwoju nowych inwestycji, wymagające określenia zasad zabudowy i zagospodarowania ze względu na ich powierzchnię, położenie oraz potrzebę zaprojektowania prawidłowych rozwiązań komunikacyjnych,
- tereny w rejonie projektowanych ważniejszych dróg, w celu zapewnienia możliwości prawidłowego kształtowania układów sieci komunikacyjnej oraz lokalizacji określonych funkcji w terenach sąsiednich;
- wybrane tereny oznaczone na „Rysunku Studium” symbolami MRR w celu określenia zasad zabudowy i zagospodarowania, zapewniających utrzymanie rozproszonego charakteru zabudowy.

Ponadto, jako obszary, dla których Gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wskazuje się nie oznaczone na „Rysunku Studium” tereny położone w obrębie obszarów potencjalnej możliwości lokalizacji obiektów energetyki wiatrowej, w celu szczegółowego określenia lokalizacji farm wiatrowych.

5. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM ORAZ INNE ZADANIA PONADLOKALNE

Organy administracji rządowej nie zgłosiły programów zawierających zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych o znaczeniu krajowym odnoszące się do obszaru gminy Bralin. W „Studium” wskazuje się inwestycje związane z realizacją celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego, które należy uwzględniać na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz innych dokumentów i opracowań szczegółowych sporządzanych na poziomie gminy.

1. W zakresie układu komunikacyjnego:

- budowa drogi ekspresowej S8;
- modernizacja drogi krajowej nr 8,
- modernizacja linii kolejowej relacji Wrocław - Łódź przewidzianej do prędkości 250 km/h;

2. W zakresie infrastruktury technicznej:

- przebieg istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV, z możliwością jej przebudowy na linię wielotorową i wielonapięciową;
- przebieg istniejących gazociągów w/c 2x DN 500 relacji: Odolanów - Komorzno;
- przebieg istniejącego gazociągu w/c DN 150 odb. Kępno;
- przebieg projektowanego gazociągu w/c DN 700.

W „Studium” wskazuje się przedsięwzięcia związane z realizacją inwestycji celu publicznego

o znaczeniu lokalnym:

- rozbudowa i modernizacja układu komunikacyjnego dróg powiatowych, w tym budowa nowego odcinka drogi powiatowej nr 5601 z włączeniem do drogi krajowej nr 8 poprzez planowane rondo w miejscowości Bralin,
- rozbudowa i modernizacja układu komunikacyjnego dróg gminnych,
- rozbudowa i modernizacja infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci kanalizacyjnej.

6. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENÍ, REWALORYZACJI, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

Wpływ uwarunkowań, uzasadnienie przyjętych rozwiązań

Uwarunkowania związane z obecnym stanem wybranych obszarów wartościowych pod względem kulturowym i społecznym, wykazały istnienie elementów wymagających przeprowadzenia stosownych działań zmierzających do rekultywacji terenu z nadaniem nowej funkcji użytkowej korespondującej z charakterem miejsca. Ponadto uwarunkowania przestrzenne związane z działalnością gospodarczą prowadzącą do degradacji terenów, powoduje konieczność rekultywacji obszarów w celu przywrócenia naturalnych warunków przyrodniczych w powiązaniu z nową formą zagospodarowania terenu.

Na obszarze gminy występują obiekty i obszary cenne pod względem historycznym i kulturowym wymagające rewaloryzacji i rehabilitacji. W „Studium” określa się następujące rodzaje obszarów wymagających rewaloryzacji i rehabilitacji:

- założenia pałacowo-parkowe oraz folwarczne,
- obszar o charakterze zabudowy małomiasteczkowej,
- obszary zieleni parkowej i cmentarnej.

Założenia pałacowo – parkowe oraz folwarczne stanowiły niegdyś ośrodki gospodarczego i kulturowego rozwoju miejscowości. Obecnie założenie pałacowo – parkowe w miejscowości Nowa Wieś Książęca oraz założenie folwarczne w miejscowości Mielęcín wymagają gruntownych prac renowacyjnych. Zniszczone obiekty powinny zostać poddane rewaloryzacji oraz dostosowane do pełnienia funkcji współczesnych. Działania rehabilitacyjne powinny również polegać na uporządkowaniu istniejących układów zieleni oraz uzupełnianiu drzewostanu odpowiednimi gatunkami. Rewaloryzacji wymaga historyczne centrum miejscowości Bralin, posiadające charakter zabudowy małomiasteczkowej. Rewaloryzacja obszaru winna polegać na renowacji historycznych obiektów, uzupełnianiu i wymianie zabudowy nową zabudową z dostosowaniem do współczesnych funkcji oraz modernizacji układu ulicznego. Rehabilitacji na terenie gminy wymagają tereny zieleni, a w szczególności: park w miejscowości Nosale, park w miejscowości Chojęcin Parcele, cmentarze historyczne w miejscowościach: Bralin, Czermin oraz Weronikopole. Działania rehabilitacyjne powinny polegać na porządkowaniu istniejących układów zieleni, uzupełnianiu drzewostanu odpowiednimi gatunkami, renowacji starych oraz instalowaniu nowych elementów małej architektury.

Poza obiektami i obszarami cennymi pod względem historycznym i kulturowym wymagającymi rewaloryzacji i rehabilitacji, w „Studium” wskazuje się obszary wymagające rekultywacji. Docelowo rekultywacji wymagać będą wyrobiska poeksploatacyjne oraz wysypisko odpadów komunalnych w miejscowości Nowa Wieś Książęca, po zakończeniu jego eksploatacji.

7. TERENY ZAMKNIĘTE

Na obszarze gminy Bralin występują tereny zamknięte związane z linią kolejową: w miejscowości Bralin: działki nr: 664, 950/1, w miejscowości Chojęcin: działki nr: 312, 314, 320, 438, w miejscowości Gola: działki nr: 103, 217, w miejscowości Tabor Wielki: działki nr: 79, 83, 111, 122, 123. Zgodnie z przepisami obowiązującego prawa, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się granice terenów zamkniętych oraz granice ich stref ochronnych.

8. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, OBSZARY GÓRNICZE I TERENY GÓRNICZE

Na obszarze gminy Bralin występują udokumentowane złoża kopalin:

- złoża kruszywa naturalnego „Chojęcin” w miejscowości Chojęcin Parcele,
- złoża kruszywa naturalnego „Weronikopole III” w miejscowości Weronikopole,
- złoża kruszywa naturalnego „Tabor Mały” w miejscowościach Czermin i Tabor Mały.

Dla złóż kruszywa naturalnego w Chojęcinie i Weronikopolu ustanowione zostały obszary górnicze i tereny górnicze:

- obszar i teren górniczy „Chojęcin”, ustanowiony Decyzją Starosty Kępińskiego znak: OŚ-7511/1/04 z dnia 13.04.2004r.,
- obszar i teren górniczy „Weronikopole III-1”, ustanowiony Decyzją Nr 46/08 Starosty Kępińskiego znak: OŚ-7511-4/08 z dnia 22.07.2008r.

9. INNE ZAGADNIENIA WYNIKAJĄCE Z USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Na obszarze gminy Bralin nie występują zagadnienia związane z występowaniem:

- obszarów uzdrowisk oraz zasad ich ochrony;
- obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz osuwania się mas ziemnych;
- obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
- obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych w rozumieniu ustawy z dnia 7 maja 1999r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002r. Nr 113, poz.984 i Nr 153, poz 1271).