

Projekt

z dnia 22 listopada 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR LXV/337/2022
RADY GMINY BRALIN**

z dnia 29 listopada 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu wokół
Sanktuarium Maryjnego "Na Pólku" pod Bralinem**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. 2022 poz. 559 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2022 r. poz. 503 ze zm.) oraz w nawiązaniu do Uchwały nr XIX/127/2020 z dnia 6 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu wokół Sanktuarium Maryjnego "Na Pólku" pod Bralinem po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bralin” uchwalonego uchwałą Rady Gminy Bralin nr XXI/103/2012 z dnia 2 kwietnia 2012 r. **Rada Gminy Bralin, uchwała, co następuje:**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu wokół Sanktuarium Maryjnego "Na Pólku" pod Bralinem, zwany dalej planem.

§ 2. 1. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **obszar** – wszystkie działki objęte granicami opracowania;
- 2) **teren** - wyodrębnioną liniami rozgraniczającymi część obszaru, opisaną symbolem literowym i numerem;
- 3) **przeznaczenie podstawowe** - przeznaczenie, którego udział w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynosi nie mniej niż 70% powierzchni terenu, wydzielonego liniami rozgraniczającymi, w sytuacji, kiedy dla jednego terenu jest ustalone więcej niż jedno przeznaczenie podstawowe, każde z nich może stanowić zarówno przeznaczenie podstawowe jak i przeznaczenie dopuszczalne;
- 4) **przeznaczenie dopuszczalne** - inne przeznaczenie, które może występować w granicach terenu, wydzielonego liniami rozgraniczającymi, którego udział w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynosi nie więcej niż 30% powierzchni terenu, wydzielonego tymi liniami; dopuszcza się realizację przeznaczenia dopuszczalnego wcześniej niż przeznaczenia podstawowego;
- 5) **infrastruktura techniczna** - dystrybucyjne obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linię, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem żadnej ze ścian wszystkich budynków. Części budynku takie jak okapy, gzymsy, balkony lub daszki nad wejściem nie mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o więcej niż 1,5 m, schody zewnętrzne, tarasy ziemne o więcej niż 3 m. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy do budowli, podziemnych części budynków oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym obiektów kubaturowych, takich jak na przykład stacje transformatorowe, złącza kablowe, pompownie wody i ścieków;

7) **obiekty towarzyszące** – obiekty budowlane, inne niż budynki przeznaczenia podstawowego oraz infrastruktura techniczna, potrzebne do realizacji przeznaczenia terenu;

2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach szczególnych i odrębnych.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) stanowiska archeologiczne, które obejmuje się ochroną;
- 5) granica strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 6) granica strefy ochrony archeologicznej;
- 7) napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV wraz z pasem ochronnym;
- 8) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV wraz z pasem ochronnym;
- 9) symbole literowe przeznaczenia terenów;

2. Na rysunku planu występuje oznaczenie graficzne wynikające z przepisów odrębnych - obiekt wpisany do rejestru zabytków;

3. Na rysunku planu występuje oznaczenia graficzne o charakterze informacyjnym - granica obrębu.

§ 5. Na obszarze nie wprowadza się ustaleń, dotyczących następujących zagadnień:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 6. 1. Ustala się następujące przeznaczenia podstawowe i dopuszczalne dla terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych odpowiednio symbolami literowymi i numerami na rysunku planu, z zastrzeżeniem zawartymi w punkcie 2 niniejszego paragrafu:

- 1) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1UP-K, 2UP-K
 - a) przeznaczenie podstawowe – usługi publiczne kultu religijnego,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne - infrastruktura techniczna;
- 2) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1R, 2R, 3R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R, 17R, 18R, 19R
 - a) przeznaczenie podstawowe – teren rolniczy,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne - wody powierzchniowe śródlądowe i rowy, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem litery c niniejszego punktu,
 - c) lokalizacja dróg oraz infrastruktury technicznej nie może powodować zmiany przeznaczenia gruntu rolnego podlegającego ochronie na cele nierolnicze;
- 3) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1RM, 2RM
 - a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne - infrastruktura techniczna;
- 4) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1ZL

- a) przeznaczenie podstawowe – lasy,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem litery c niniejszego punktu,
 - c) lokalizacja infrastruktury technicznej nie może powodować zmiany przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne;
- 5) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1WS, 2WS
- a) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe i rowy,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne dla terenu 1WS – drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne dla terenu 2WS – sport i rekreacja, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;
- 6) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1KD-Z, 2KD-Z – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 7) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1KD-D - droga publiczna klasy dojazdowej;
- 8) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13 KDW - droga wewnętrzna;

2. Jeżeli dla terenu podaje się tylko jedno przeznaczenie, to oznacza, że dla tego terenu nie ustala się przeznaczenia dopuszczalnego.

§ 7. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się, że ochrony wymaga historyczna zabudowa oraz zabytki archeologiczne zlokalizowane na obszarze objętym planem;
- 2) nie wyznacza się elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji.

§ 8. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

- 1) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych;
- 3) ustala się następujący podział terenów, ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu:
 - a) tereny, oznaczone symbolem RM należą do terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu,
 - b) pozostałe tereny nie należą do terenów, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu.

§ 9. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

- 1) wyznacza się strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej, której granice przedstawia się na rysunku planu;
- 2) w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej zlokalizowany jest kościół odpustowy pod wezwaniem Narodzenia NMP „Na Pólku”, numer wpisu do rejestru zabytków 606/A z dnia 31.12.1990 r.;
- 3) dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków obowiązują wymogi zawarte w przepisach odrębnych;
- 4) w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych;
- 5) obejmuje się ochroną następujące stanowiska archeologiczne, których lokalizację przedstawia się na rysunku planu:
 - a) osada – 26/76-37AZD,
 - b) ślady osadnictwa – 52/77-37AZP,
 - c) ślady osadnictwa – 41/77-37AZP;

- 6) w obrębie wyżej wymienionych chronionych stanowisk archeologicznych wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) część obszaru objętego planem obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. Granice strefy przedstawia się na rysunku planu. Na obszarze tym dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest postępowanie zgodnie z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych.

§ 10. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

- 1) ustala się, że przestrzeń publiczną stanowią tereny usług publicznych – kultu religijnego, oznaczone symbolami 1PU-K i 2PU-K;
- 2) ustalenia dla terenów, wymienionych w punkcie 1 podaje się w § 15 i § 16 niniejszej uchwały.

§ 11. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

- 1) dla następujących terenów, ze względu na ich przeznaczenie albo stan faktyczny i prawny, nie wprowadza się ustaleń dotyczących parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału:
 - a) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1UP-K,
 - b) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1RM, 2RM,
 - c) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1R, 2R, 3R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R, 17R, 18R, 19R,
 - d) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1WS, 2WS, 3WS,
 - e) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1KD-Z, 2KD-Z,
 - f) tereny oznaczone symbolem literowym i numerem 1KD-D,
 - g) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW;
- 2) ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem 2UP-K:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 40 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60 – 120°.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami literowymi R, ZL, WS ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem dróg oraz infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniami zawartymi w §18, §19 i §20 niniejszej uchwały. Dla infrastruktury technicznej ustala się maksymalną wysokość – 15 m;
- 2) ustala się pas ochronny wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, o szerokości 22 m (11 metrów po każdej ze stron od osi linii). Lokalizację pasa ochronnego przedstawia się na rysunku planu;
- 3) ustala się pas ochronny wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV o szerokości 14 m (7 metrów po każdej ze stron od osi linii). Lokalizację pasa ochronnego przedstawia się na rysunku planu;
- 4) lokalizacja inwestycji w obrębie pasów ochronnych powinna spełniać wymogi zawarte w przepisach odrębnych.
- 5) w granicach obszaru są zlokalizowane linie energetyczne, inne niż wymienione w punkcie 2 i 3 niniejszego paragrafu. Lokalizacja inwestycji w sąsiedztwie pozostałych linii elektroenergetycznych musi spełniać wymogi, zawarte w przepisach odrębnych.

§ 13. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

- 1) ustala się, że układ komunikacyjny na obszarze stanowią następujące drogi:
 - a) drogi publiczne klasy zbiorczej, oznaczone symbolem literowym i numerami 1KD-Z i 2KD-Z,
 - b) droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczona symbolem literowym i numerem 1KD-D,
 - c) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w miarę możliwości terenowych w liniach rozgraniczających dróg zaleca się budowę ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych i urządzenie pasów zieleni;
- 4) miejsca postojowe dla potrzeb zabudowy, zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem literowym i numerem 1UP-K należy lokalizować, poza tym terenem, na terenie, oznaczonym symbolem literowym 2UP-K i 1KD-D;
- 5) ustala się wskaźniki dotyczące minimalnej ilości miejsc do parkowania dla samochodów na terenach o poszczególnych przeznaczeniach:
 - a) dla lokali mieszkalnych na terenach zabudowy zagrodowej - 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy usługowej, zlokalizowanej na terenach oznaczonych symbolami 1UP-K i 2UP-K - 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego;
- 6) ilość miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinna być zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 7) miejsca do parkowania dla potrzeb zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym mogą być lokalizowane zarówno w garażach jak i jako utwardzone miejsca do parkowania, w tym zadaszone wiatą;
- 8) miejsca do parkowania dla potrzeb terenów usług publicznych – kultu religijnego mogą być lokalizowane wyłącznie jako utwardzone miejsca do parkowania.

§ 14. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- 1) na obszarze dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, z zastrzeżeniami zawartymi w § 6. 1. 2) c) i § 6. 1. 4) c) niniejszej uchwały;
- 2) dopuszcza się skablowanie linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV oraz linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 3) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i gospodarczych oraz do celów przeciwpożarowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 5) ustala się oczyszczanie i odprowadzanie ścieków zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 6) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 7) ustala się zaopatrzenie w ciepło zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 8) ustala się zaopatrzenie w gaz zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 9) ustala się zagospodarowanie stałych odpadów bytowo-gospodarczych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 10) ustala się obsługę w zakresie łączności publicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 11) na terenach oznaczonych symbolami literowymi i numerami 1RM, 2RM, 13R, 16R i 17R dopuszcza się lokalizacji mikroinstalacji, wykorzystującej do produkcji energii elektrycznej energię słońca.

§ 15. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym i numerem 1UP-K

- 1) teren oznaczony symbolem literowym 1UP-K jest położony w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 1, 2, 3, 4 i 5 niniejszej uchwały;

- 2) budynek kościoła, zlokalizowany na terenie oznaczonym symbolem literowym IUP-K jest wpisany do rejestru zabytków;
- 3) ze względu na priorytet działań konserwatorskich nie wprowadza się dla tego terenów innych niż podane w wyżej wymienionych punktach §9 niniejszej uchwały ustaleń dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, parametrów działek powstałych w wyniku scalenia i podziału oraz minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

§ 16. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym i numerem 2UP-K.

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,25;
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
- 3) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 7 m, z zastrzeżeniem zawartym w punkcie 6 niniejszego ustępu;
- 6) dopuszcza się lokalizację dzwonnicy o wysokości do 8 m;
- 7) geometria dachu:
 - a) układ połaci dachowych - dach dwu- lub wielospadowy,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych 35 - 45°.

§ 17. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 1RM, 2RM, z zastrzeżeniem zawartym w punkcie 7 niniejszego paragrafu:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,50;
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,10;
- 3) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych - 9 m,
 - b) dla obiektów towarzyszących – 7 m;
- 6) geometria dachu:
 - a) układ połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – dach dwu- lub wielospadowy albo dach płaski,
 - dla obiektów towarzyszących – dach jedno-, dwu- lub wielospadowy albo dach płaski;
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 7) Ustaleń, zawartych w punktach 1 – 4 niniejszego paragrafu nie stosuje się do lokalizacji, w tym na wydzielonych działkach, infrastruktury technicznej.

§ 18. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 16R, 17R z zastrzeżeniem zawartym w punkcie 8 niniejszego paragrafu

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,20;
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,00;

- 3) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 5) nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy innej niż budynki gospodarcze oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy – 7 m;
- 7) geometria dachu:
 - a) układ połaci dachowych - dach jedno-, dwu- lub wielospadowy albo dach płaski,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 8) ustaleń, zawartych w punktach 1 – 4 niniejszego paragrafu nie stosuje się do lokalizacji, w tym na wydzielonych działkach, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 19. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem 6R

- 1) maksymalna intensywność zabudowy - 0.20;
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0.00;
- 3) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 1 m;
- 6) geometria dachu:
 - a) układ połaci dachowych - dach jedno-, dwu- lub wielospadowy albo dach płaski,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°.

§ 20. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonym symbolem literowym i numerem 13R z zastrzeżeniem zawartym w punkcie 9 niniejszego paragrafu

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,20;
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,00;
- 3) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 5) nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy innej niż budynki gospodarcze oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem punktu 6 niniejszego paragrafu;
- 6) dopuszcza się odbudowę zrujnowanego budynku mieszkalnego;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla odbudowanego budynku mieszkalnego – 9 m
 - b) dla pozostałej zabudowy – 7 m;
- 8) geometria dachu:
 - a) dla odbudowanego budynku mieszkalnego:
 - układ połaci dachowych – dach dwuspadowy,

- kąt nachylenia połaci dachowych 35 - 45°;

b) dla obiektów towarzyszących:

- układ połaci dachowych - dach jedno-, dwu- lub wielospadowy albo dach płaski,

- kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;

9) ustaleń, zawartych w punktach 1 – 4 niniejszego paragrafu nie stosuje się do lokalizacji, w tym na wydzielonych działkach, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 21. Ustala się stawkę procentową do określenia wymiaru jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości (o jakiej mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w następującym wymiarze:

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym RM, 13R - 1%.

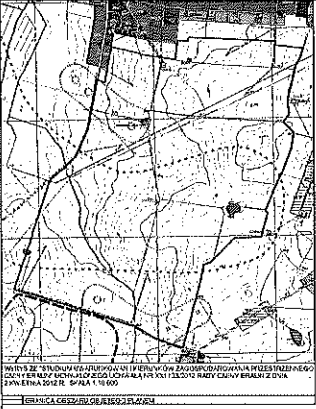
2) dla pozostałych terenów - 1%.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bralin.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

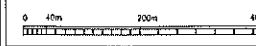
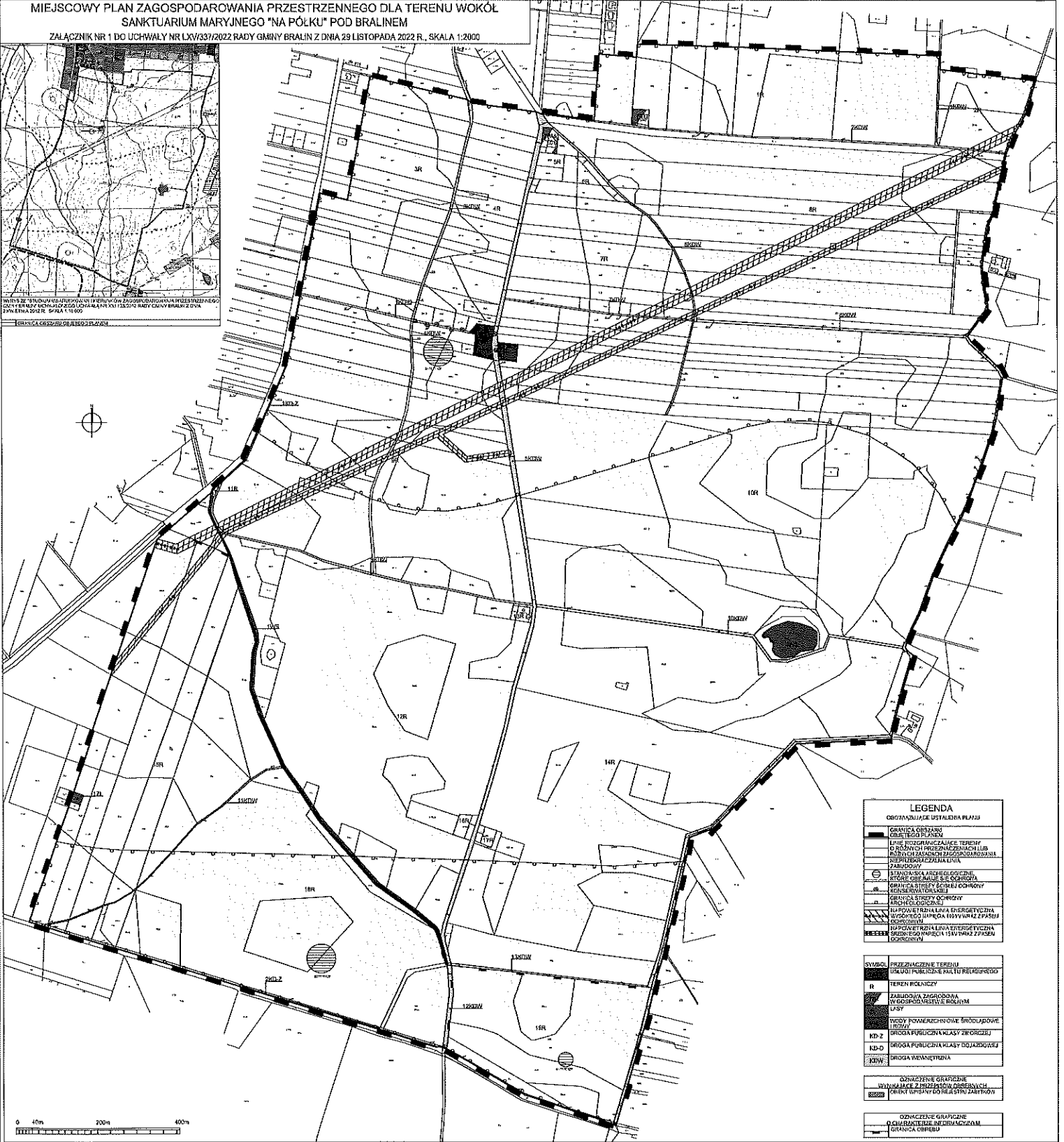
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU WOKÓŁ
SANKTUARIUM MARYJNEGO "NA PÓŁKU" POD BRALINEM

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR LXV/337/2022 RADY GMINY BRALIN Z DNIA 29 LISTOPADA 2022 R., SKALA 1:2000



WYKRES 28 - STANOWISKO DLA PLANOWYCH PRZEDSIĘWZIĘCZYNIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU WOKÓŁ SANKTUARIUM MARYJNEGO "NA PÓŁKU" POD BRALINEM. UCHWAŁA NR LXV/337/2022 RADY GMINY BRALIN Z DNIA 29 LISTOPADA 2022 R. PLAN 1:2000

SYMBOLIKA CECHY: 20/06/RS/03/14/2023



LEGENDA	
ORGANIZACJE USTALENIA PLANU	
[Symbol]	GRANICA OBSZARU OGRANICZENIA PRZEMIA
[Symbol]	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH PRZEZNACZENIACH LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
[Symbol]	WYKREŚLENIE ZAKRESU ZABUDOWY
[Symbol]	STANOWISKO PRZEDSIĘWZIĘCIA
[Symbol]	OTOCZENIE MIEJSCA ŚWIĘTEGO
[Symbol]	GRANICA STREŻY ŚWIĘTEJ OCHRONY KOŚCIELA
[Symbol]	GRANICA STREŻY OCHRONY MIEJSCA ŚWIĘTEGO
[Symbol]	RAJONOWA LINIA ENERGETYCZNA WYKREŚLENIE LINII ENERGETYCZNYCH ŚREDSIEGA NAPĘCI 15 kV WRAZ Z PASEM OCHRONNYM
SYMBOL PRZEZNACZENIE TERENU	
[Symbol]	UKŁAD PUBLICZNY KULTURY RELIGIJNEGO
[Symbol]	TEREN ROLNICZY
[Symbol]	ZABUDOWIA ZAGOSPODAROWANIA W GOSPODARSTWIE ROLNICYM
[Symbol]	LAS
[Symbol]	WODY POWIERZCHNIOWE ŚRODOPAJE LUBOWY
[Symbol]	DROGA PUBLICZNA KLASY 2B (DRZEJ)
[Symbol]	DROGA PUBLICZNA KLASY DOJAZDOWEJ
[Symbol]	DROGA WENIETRZNA
OZNACZENIE GRANICZNE	
[Symbol]	WYKREŚLENIE Z PRZEZNACZENIEM GRANICZNE
[Symbol]	GRANICZNE WYKREŚLENIE GRANICZNE
OZNACZENIE GRANICZNE	
[Symbol]	GRANICZNE WYKREŚLENIE GRANICZNE

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu wokół
Sanktuarium Maryjnego "Na Pólku" pod Bralinem**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2022 r. poz. 503 ze zm.)

Rada Gminy Bralin uchwala, co następuje:

§1.

Podczas pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w ustawowym terminie, to jest do dnia 17.12.2021 r. wniesiono uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu wokół Sanktuarium Maryjnego "Na Pólku" pod Bralinem. Wszystkie uwagi, za wyjątkiem jednej zostały nieuwzględnione przez Wójta Gminy Bralin. Rada Gminy Brain nie uwzględni wszystkich uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy, zgodnie z poniższą tabelą.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Bralin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	03.12.2021	Osoba fizyczna – właściciel działek nr 114/3, 113/1, 114/2 obręb Mnichowice *	Wyłączenie działek z granic obszaru objętego planem, tak aby umożliwić lokalizację zabudowy mieszkaniowej i produkcyjnej	Działki nr 114/3, 113/1, 114/2 obręb Mnichowice	15R, 18R – teren rolniczy		+	Działki położone są w oddaleniu od istniejącej zabudowy. Wyłączenie terenu z granic opracowania planu, ze względu na brak spełnienia zasady dobrego sąsiedztwa, nie spowoduje możliwości ustalenia warunków zabudowy dla wnioskowanej zabudowy.
2	14.12.2021	Osoba fizyczna – właściciel działek nr 582, 557, 562 obręb Bralin *	Wyłączenie działek z granic obszaru objętego planem	Działki nr 582, 557, 562 obręb Bralin	3R, 4R – teren rolniczy		+	Działki są położone w granicach obszaru potrzebnego dla ochrony widoku Sanktuarium Maryjnego "Na Półku"
		Osoba fizyczna – właściciel działek nr 546, 519 obręb Bralin *		Działki nr 546, 519 obręb Bralin	7R, 8R – teren rolniczy		+	Działki są położone w granicach obszaru potrzebnego dla ochrony widoku Sanktuarium Maryjnego "Na Półku"
		Osoba fizyczna – właściciel działek nr 580, 579, 559, 560 obręb Bralin *		Działki nr 580, 579, 559, 560 obręb Bralin	3R, 4R – teren rolniczy		+	Działki są położone w granicach obszaru potrzebnego dla ochrony widoku Sanktuarium Maryjnego "Na Półku". Działka nr 560 i część działki nr 559 stanowią użytki rolne, podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych
		Osoba fizyczna –		Działka nr	5R – teren		+	Działki są położone w granicach

	właściciel działki nr 553/1 obręb Bralin *	553/1 obręb Bralin	rolniczy, 2RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym			obszaru potrzebnego dla ochrony widoku Sanktuarium Maryjnego "Na Półku". Na części działki, oznaczonej symbolem 2RM możliwa jest lokalizacja zabudowy.
	Osoba fizyczna – właściciel działek nr 585/3, 554 obręb Bralin *	Działki nr 585/3, 554 obręb Bralin	3R, 4R – teren rolniczy	+		Działki są położone w granicach obszaru potrzebnego dla ochrony widoku Sanktuarium Maryjnego "Na Półku". Działka nr 554 i część działki nr 585/3 stanowią użytki rolne, podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych
	Osoba fizyczna – właściciel działek nr 589/3, 516/1, 516/2, 525, 385 obręb Bralin *	Działki nr 589/3, 516/1, 516/2, 525, 385 obręb Bralin	2R, 8R – teren rolniczy 7KDW – droga wewnętrzna	+		Działki 516/1, 516/2, 525, 385 obręb Bralin są położone w granicach obszaru potrzebnego dla ochrony widoku Sanktuarium Maryjnego "Na Półku". Działka nr 589/3 obręb Bralin nie występuje w granicach obszaru objętego planem.
	Osoba fizyczna – właściciel działek nr 577, 562, 400 obręb Bralin *	Działki nr 577, 562, 400 obręb Bralin	1R, 3R, 4R – teren rolniczy	+		Działki są położone w granicach obszaru potrzebnego dla ochrony widoku Sanktuarium Maryjnego "Na Półku".
	Osoba fizyczna – właściciel działki nr 412 obręb Bralin *	Działka nr 412 obręb Bralin	1R – teren rolniczy	+		Działki są położone w granicach obszaru potrzebnego dla ochrony widoku Sanktuarium Maryjnego "Na Półku".
	Osoba fizyczna – właściciel działki nr 548 obręb Bralin *	Działka nr 548 obręb Bralin	7R – teren rolniczy	+		Działki są położone w granicach obszaru potrzebnego dla ochrony widoku Sanktuarium Maryjnego "Na Półku".
	Osoba fizyczna – właściciel działek nr 391/2, 583, 584, 555, 556 obręb Bralin *	Działki nr 391/2, 583, 584, 555, 556 obręb Bralin	1R, 3R, 4R – teren rolniczy	+		Działki są położone w granicach obszaru potrzebnego dla ochrony widoku Sanktuarium Maryjnego "Na Półku". Działki nr 555 i 556 stanowią

								użytki rolne, podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych
Osoba fizyczna – właściciel działki nr 549 obręb Bralin *			Działka nr 549 obręb Bralin	7R – teren rolniczy		+	Działki są położone w granicach obszaru potrzebnego dla ochrony widoku Sanktuarium Maryjnego "Na Półku".	
Osoba fizyczna – właściciel działki nr 394 obręb Bralin *			Działka nr 394 obręb Bralin	1R – teren rolniczy		+	Działki są położone w granicach obszaru potrzebnego dla ochrony widoku Sanktuarium Maryjnego "Na Półku".	
Osoba fizyczna – właściciel działek nr 518, 547 obręb Bralin *			Działki nr 518, 547 obręb Bralin	7R, 8R – teren rolniczy		+	Działki są położone w granicach obszaru potrzebnego dla ochrony widoku Sanktuarium Maryjnego "Na Półku".	
Osoba fizyczna – właściciel działki nr 550 obręb Bralin *			Działka nr 550 obręb Bralin	7R – teren rolniczy		+	Działki są położone w granicach obszaru potrzebnego dla ochrony widoku Sanktuarium Maryjnego "Na Półku".	
Osoba fizyczna – właściciel działek nr 581, 558 obręb Bralin *			Działki nr 581, 558 obręb Bralin	3R, 4R – teren rolniczy		+	Działki są położone w granicach obszaru potrzebnego dla ochrony widoku Sanktuarium Maryjnego "Na Półku". Działka nr 558 i część działki nr 581 stanowią użytki rolne, podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych	
3	17.12.2021	Osoba fizyczna – właściciel działki nr 606/2 obręb Bralin *	Działka nr 606/2 obręb Bralin	13R	+		Na terenie działki dopuszczono lokalizację zabudowy, w tym poza budynkami gospodarczymi także odbudowę budynku mieszkalnego.	

*Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (tekst jednolity Dz. U. 2020 r., poz. 2176)

§2.

Podczas drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w ustawowym terminie, to jest do dnia 25.04.2022 r. wniesiono uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu wokół Sanktuarium Maryjnego "Na Pólku" pod Bralinem. Wszystkie uwagi, zostały nieuwzględnione przez Wójta Gminy Bralin.

Rada Gminy Brain nie uwzględniła wszystkich uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy, zgodnie z poniższą tabelą.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie		Uzasadnienie
						Wójt Gminy Bralin w sprawie rozpatrzenia uwagi	Uwaga uwzględniona	
1.	20.04.2022	Osoba fizyczna – właściciel działek nr 582, 557 oraz wnoszący uwagę do działek nr 577, 562 obręb Bralin, których nie jest właścicielem *	Opracowanie zmiany „Studium...” oraz sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustalającego dla działek objętych uwagami przeznaczenie nierolnicze – na zabudowę przemysłową i mieszkaniową.	Działki nr 582, 557, 577, 562 obręb Bralin	3R, 4R – teren rolniczy	+	Działki są położone w granicach obszaru potrzebnego dla ochrony widoku Sanktuarium Maryjnego "Na Półku"	
				Działka nr 402	1RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym 1R – teren rolniczy	+	Działki są położone w granicach obszaru potrzebnego dla ochrony widoku Sanktuarium Maryjnego "Na Półku". Na części działki, oznaczonej symbolem 1RM możliwa jest lokalizacja zabudowy.	
				Działki nr 580, 579, 559, 560 obręb Bralin	3R, 4R – teren rolniczy	+	Działki są położone w granicach obszaru potrzebnego dla ochrony widoku Sanktuarium Maryjnego "Na Półku". Działka nr 560 i część działki nr 559 stanowią użytki rolne, podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych	
				Działka nr 553/1 obręb Bralin	5R – teren rolniczy, 2RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym	+	Działki są położone w granicach obszaru potrzebnego dla ochrony widoku Sanktuarium Maryjnego "Na Półku". Na części działki, oznaczonej symbolem 2RM możliwa jest lokalizacja zabudowy.	
		Osoba fizyczna – właścicielki działki *		Działki nr	3R, 4R – teren	+	Działki są położone w granicach obszaru	

właściciel działek nr 585/3, 554 obręb Bralin *	585/3, 554 obręb Bralin	rolniczy 3R, 4R – teren rolniczy			potrzebne dla ochrony widoku Sanktuarium Maryjnego "Na Półku". Działka nr 554 i część działki nr 585/3 stanowią użytki rolne, podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych
Osoba fizyczna – właściciel działek nr 389/3, 385 obręb Bralin *	Działki nr 389/3, 385	1R, 2R – teren rolniczy		+	Działki są położone w granicach obszaru potrzebnego dla ochrony widoku Sanktuarium Maryjnego "Na Półku". Na północnej części działki nr 389/3, położonej poza granicami obszaru objętego planem jest możliwość ustalenia lokalizacji zabudowy w drodze decyzji o warunkach zabudowy.
Osoba fizyczna – właściciel działek nr 577, 562, 400 obręb Bralin *	Działki nr 577, 562, 400 obręb Bralin	1R, 3R, 4R – teren rolniczy		+	Działki są położone w granicach obszaru potrzebnego dla ochrony widoku Sanktuarium Maryjnego "Na Półku".
Osoba fizyczna – właściciel działki nr 412 obręb Bralin *	Działka nr 412 obręb Bralin	1R – teren rolniczy		+	Działki są położone w granicach obszaru potrzebnego dla ochrony widoku Sanktuarium Maryjnego "Na Półku".
Osoba fizyczna – właściciel działki nr 548 obręb Bralin *	Działka nr 548 obręb Bralin	7R – teren rolniczy		+	Działki są położone w granicach obszaru potrzebnego dla ochrony widoku Sanktuarium Maryjnego "Na Półku".
Osoba fizyczna – właściciel działek nr 391/2, 583, 584, 555, 556 obręb Bralin *	Działki nr 391/2, 583, 584, 555, 556 obręb Bralin	1R – teren rolniczy (działka nr 391/2) 3R – teren rolniczy (działka nr 583, 584) 4R – teren rolniczy (działka nr 555, 556)		+	Działki są położone w granicach obszaru potrzebnego dla ochrony widoku Sanktuarium Maryjnego "Na Półku". Działka nr 555, 556 i części działek nr 583, 584 stanowią użytki rolne, podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych
Osoba fizyczna – właściciel działki nr 549 obręb Bralin *	Działka nr 549 obręb Bralin	7R – teren rolniczy		+	Działki są położone w granicach obszaru potrzebnego dla ochrony widoku Sanktuarium Maryjnego "Na Półku".
Osoba fizyczna –	Działka nr	1R – teren		+	Działki są położone w granicach obszaru

	właściciel działki nr 394 obręb Bralin *	394 obręb Bralin	rolniczy			potrzebnego dla ochrony widoku Sanktuarium Maryjnego "Na Półku".
	Osoba fizyczna – właściciel działek nr 518, 547 obręb Bralin *	Działki nr 518, 547 obręb Bralin	7R, 8R – teren rolniczy	+		Działki są położone w granicach obszaru potrzebnego dla ochrony widoku Sanktuarium Maryjnego "Na Półku".
	Osoba fizyczna – właściciel działki nr 550 obręb Bralin *	Działka nr 550 obręb Bralin	7R – teren rolniczy	+		Działki są położone w granicach obszaru potrzebnego dla ochrony widoku Sanktuarium Maryjnego "Na Półku".
	Osoba fizyczna – właściciel działek nr 581, 558 obręb Bralin *	Działki nr 581, 558 obręb Bralin	3R, 4R – teren rolniczy	+		Działki są położone w granicach obszaru potrzebnego dla ochrony widoku Sanktuarium Maryjnego "Na Półku". Działka nr 558 i część działki nr 581 stanowią użytki rolne, podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych
2	Osoba fizyczna – właściciel działek nr 114/3, 113/1, 114/2 *	Działki nr 114/3, 113/1, 114/2	15R - teren rolniczy 1ZL - lasy	+	Wyłączenie działek z obszaru objętego planem	Działki są położone w granicach obszaru potrzebnego dla ochrony widoku Sanktuarium Maryjnego "Na Półku".

*Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (tekst jednolity Dz. U. 2020 r., poz. 2176)

Przewodniczący
Rady Gminy Bralin

Załącznik nr 3
do Uchwały Rady Gminy Bralin
nr LXV/337/2022
z dnia 29 listopada 2022r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2022 r. poz. 503 ze zm.), art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. 2022 poz. 559 ze zm.) i art. 216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz.U. 2021 poz. 305 ze zm.)

Rada Gminy Bralin uchwala, co następuje:

§1.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu wokół Sanktuarium Maryjnego "Na Pólku" pod Bralinem nie wprowadza się żadnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, które nie byłyby przyjęte w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

§2.

W związku z tym nie rozstrzyga się o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania.

UZASADNIENIE

Rada Gminy Bralin podjęła w dniu 6 kwietnia 2020 r. uchwałę nr XIX/127/2020 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu wokół Sanktuarium Maryjnego "Na Pólku" pod Bralinem.

Obszar objęty planem, o powierzchni około 397 ha, jest położony wokół Sanktuarium Maryjnego "Na Pólku" pod Bralinem.

Niewielka część obszaru objętego planem jest objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren dz. ew. nr 551 i części dz. nr ew. 552 w Bralinie, uchwalonym uchwałą Rady Gminy Bralin nr XXIV/121/2012 z dnia 29 czerwca 2012 r. Obszar przeznaczony jest na użytki rolne. Dla pozostałej części obszaru nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bralin” uchwalonym uchwałą Rady Gminy Bralin nr XXI/103/2012 z dnia 2 kwietnia 2012 r., w granicach obszaru objętego planem znajdują się tereny rolnicze, teren wód powierzchniowych stojących, teren zabudowy usługowej – usług publicznych i tereny zabudowy zagrodowej. Ustalone w projekcie planu przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów są zgodne z kierunkami polityki przestrzennej gminy, określonymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bralin”.

Podczas sporządzenia projektu planu organ przeanalizował art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W projekcie planu ustalono:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

W projekcie, ze względu na stan faktyczny i prawny obszaru objętego oraz ustalone przeznaczenie terenów nie określono następujących wymogów:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Sposób realizacji wymagań wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu wokół Sanktuarium Maryjnego "Na Półku" pod Bralinem uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez określenie przeznaczenia, które może być realizowane na wyznaczonych terenach, wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter zagospodarowania i gabaryty zabudowy; oraz ustalenie zakazu zabudowy, która mogłaby naruszyć ekspozycję zespołu Sanktuarium
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - poprzez ograniczenie uciążliwości dopuszczalnych działalności;
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez wprowadzenie strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych oraz objęcie ochroną stanowisk archeologicznych
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - poprzez ograniczenie uciążliwości dopuszczalnych działalności. Plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na zdrowie oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia i potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni – plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na walory ekonomiczne przestrzeni;
- 6) prawo własności – plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na prawo własności;
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na obronność i bezpieczeństwo państwa;
- 8) potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na interes publiczny;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - plan uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych;
- 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - poprzez obwieszczenia na tablicy ogłoszeń urzędu i sołectwa oraz ogłoszenia w lokalnej prasie, a także na stronach internetowych urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz dwukrotnym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu;
- 11) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenia dotyczące realizacji urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Przy ustaleniu przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określeniu zasad ich zagospodarowania, Wójt Gminy Bralin uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu wokół Sanktuarium Maryjnego "Na Półku" pod Bralinem ustalono możliwość sytuowania nowej zabudowy jedynie w bardzo ograniczonym zakresie. Możliwość lokalizacji zabudowy została ograniczona do terenów istniejącej zabudowy zagrodowej, terenu Sanktuarium, terenów rolniczych, które zgodnie z danymi zawartymi w ewidencji gruntów stanowią użytki sklasyfikowane jako B-R oraz terenu objętego obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W związku z tym w następujący sposób uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – poprzez wprowadzenie na przeważającej części obszaru zakazu lokalizacji zabudowy, a jednocześnie poszerzenie istniejących dróg powiatowych o klasie zbiorczej

- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – w projekcie planu nie dopuszczono lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na nowych terenach;
 - 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez poszerzenie dróg publicznych klasy zbiorczej do szerokości, przewidzianej w przepisach szczególnych i odrębnych (poszerzenie jednostronne o 10 m od istniejącej osi drogi)
 - 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej - w projekcie planu dopuszczono lokalizację nowej zabudowy jedynie na terenach istniejącej zabudowy zagrodowej, terenie Sanktuarium, terenach rolniczych, które zgodnie z danymi zawartymi w ewidencji gruntów stanowią użytki sklasyfikowane jako B-R oraz na terenie objętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
- Obszar objęty planem położony jest poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Granice obszaru objętego planem wyznaczono w taki sposób, aby jak najlepiej chronić unikatowy zespół w Gminie Bralin, to jest Sanktuarium Maryjne „Na Pólku”.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o których mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Rada Gminy Bralin w dniu 27 września 2018 r. podjęła uchwałę Nr LXVIII/277/2018 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bralin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu jest zgodny z ustaleniami tego dokumentu.

Procedura sporządzenia planu

Wójt Gminy Bralin po podjęciu przez Radę Gminy Bralin uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu kolejno:

- 1) ogłosił w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- 2) zawiadomił, na piśmie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- 3) sporządził projekt planu rozpatrując wnioski, o których mowa w pkt 1, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 4) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,
- 5) wystąpił o:
 - a) opinie o projekcie planu do:
 - gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej,
 - wójtów, burmistrzów gmin albo prezydentów miast, graniczących z obszarem objętym planem, w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
 - regionalnego dyrektora ochrony środowiska,
 - właściwych organów administracji geologicznej w zakresie udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
 - właściwego organu Państwowej Straży Pożarnej i wojewódzkiego inspektora ochrony środowiska
 - właściwego państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego,
 - starosty jako właściwego organu ochrony środowiska w zakresie terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
 - zarządcy sieci elektroenergetycznej
 - b) uzgodnienie projektu planu z:
 - wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu w zakresie odpowiednich zadań rządowych i samorządowych,

- organami właściwymi do uzgadniania projektu planu na podstawie przepisów odrębnych,
 - właściwym zarządcą drogi,
 - właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,
 - właściwym organem nadzoru górniczego w zakresie zagospodarowania terenów górniczych,
 - właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - zarządem województwa w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a,
 - dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią
- 6) stwierdził, że nie ma potrzeby uzyskania zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
 - 7) wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień:
 - a) wprowadził numerację stanowisk archeologicznych, zgodnie ze stanowiskiem Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
 - b) częściowo uwzględnił uwagi, zawarte w opinii Energa Operator Oddział w Kaliszu, w tym między innymi skorygował zapisy, dotyczące stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych, wprowadził zapisy, wyłączające stosowanie części ustaleń dla zabudowy dla obiektów infrastruktury technicznej,
 - 8) ogłosił o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz zorganizował w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
 - 9) wyznaczył w ogłoszeniu, o którym mowa w pkt 8, termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu;
 - 10) rozpatrzył uwagi, o których mowa w pkt 9, w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia upływu terminu ich składania;
 - 11) wprowadził zmiany do projektu planu wynikające z rozpatrzenia uwag, o których mowa w pkt 9, a następnie ponowił uzgodnienia oraz wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu;
 - 12) przedstawił radzie gminy projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 9.

Wnioski dokumentu „Prognoza oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu wokół Sanktuarium Maryjnego "Na Pólku" pod Bralinem”

Ocena oddziaływania na środowisko na etapie sporządzenia niniejszej Prognozy oddziaływania na środowisko jest utrudniona. Projektowany dokument nie przedstawia konkretnych założeń i warunków prowadzenia inwestycji, a jedynie projektowane zagospodarowanie terenu. Mając to na uwadze na etapie opracowania Prognozy oddziaływania na środowisko w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko ustalenia projektu mpzp omówiono na poziomie szczegółowości zgodnie z obecnym stanem wiedzy. W strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko na etapie niniejszej Prognozy oceniono potencjalne oddziaływania, jakie mogą wystąpić w związku z ustalonymi przeznaczeniami. Strategiczna ocena oddziaływania uwzględnia aktualny sposób użytkowania terenu, stan zagospodarowania terenu oraz powierzchnię poszczególnych przeznaczeń, a także walory przyrodniczo-krajobrazowe oraz inne ważne z punktu widzenia ochrony środowiska elementy.

W wyniku analizy założeń projektu mpzp na etapie sporządzenia niniejszej Prognozy oddziaływania na środowisko nie stwierdzono znaczących negatywnych oddziaływań na środowisko, w tym na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 m.in. obszaru Natura 2000 „Wspólnota Baranów”. W dokumencie przedstawiono potencjalne oddziaływanie na pozostałe komponenty tj. różnorodność biologiczną, rośliny i zwierzęta, obszary chronione, powierzchnię ziemi i krajobraz, wody

powierzchniowe i podziemne, powietrze atmosferyczne i klimat, klimat akustyczny, zabytki, dobra materialne, zdrowie i warunki życia ludzi, jakie może wystąpić w związku z realizacją przyjętych założeń.

Na etapie opracowania niniejszej Prognozy oddziaływania na środowisko w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko stwierdzono potencjalne oddziaływanie na powierzchnię ziemi, powietrze atmosferyczne, klimat akustyczny, zasoby naturalne, ludzi, faunę i florę jakie może wystąpić w związku z projektowanym przeznaczeniem i realizacją inwestycji. Zidentyfikowano potencjalne oddziaływania o charakterze pozytywnym lub negatywnym, stałym lub chwilowym, krótkoterminowym lub długoterminowym,

Wnioski dokumentu „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu wokół Sanktuarium Maryjnego "Na Półku" pod Bralinem”.

1. Projekt planu nie wprowadza żadnych nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.
2. Rentę planistyczną przyjęto w następujących wysokościach:
 - 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym RM, 13R – 1 %.
 - 2) dla pozostałych terenów - 1%.
3. Odstąpiono od pobierania opłaty adiacenckiej z tytułu uzbrojenia w urządzenia infrastruktury technicznej.

Podsumowując powyższe stwierdzenia, można uznać, że przyjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu, jest zasadne i stanowić będzie podstawę do realizacji zamierzeń inwestycyjnych, spójnych z wyznaczonymi kierunkami polityki przestrzennej gminy.

