UCHWAŁA NR 112/XII/25
RADY MIEJSKIEJ GMINY ŚLESIN

z dnia 31 marca 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów w obrębie Żółwieniec - część 1, na obszarze Gminy Ślesin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) i art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z Uchwałą nr 428/XXXIX/22 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 11 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów w obrębie Żółwieniec, Uchwałą nr 313/XXXI/21 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 28 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2002 r. dla wybranego terenu w obrębie Żółwieniec i Uchwałą nr 423/XXXIX/22 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 11 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie Żółwieniec na obszarze Gminy Ślesin uchwalonego w 2014 roku uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Ślesin", uchwalonego 12 marca 2013 roku uchwałą nr 290/XXXI/13 Rady Miejskiej Gminy Ślesin wraz ze zmianą z dnia 16 czerwca 2016 r. wprowadzoną uchwałą nr 178/XVIII/16 Rady Miejskiej Gminy Ślesin, zmianą z dnia 25 września 2019 wprowadzoną uchwałą nr 113/XIII/19 Rady Miejskiej Gminy Ślesin i zmianą z dnia 24 listopada 2021 wprowadzoną uchwałą nr 360/XXXVI/21 Rady Miejskiej Gminy Ślesin.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów w obrębie Ślesin, na obszarze Gminy Ślesin, zwaną dalej planem.

§ 2. Załączniki do uchwały stanowią:

1) Załącznik nr 1 – rysunek planu pt. "Gmina Ślesin - Żółwieniec - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - część 1" w skali 1:1000, będący integralną częścią planu;
2) Załącznik nr 2 – rysunek planu pt. "Gmina Ślesin - Żółwieniec - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - część 1" w skali 1:1000, będący integralną częścią planu;
3) Załącznik nr 3 – rysunek planu pt. "Gmina Ślesin - Żółwieniec - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - część 1" w skali 1:1000, będący integralną częścią planu;
4) Załącznik nr 4 – rysunek planu pt. "Gmina Ślesin - Żółwieniec - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - część 1" w skali 1:1000, będący integralną częścią planu;
5) Załącznik nr 5 – rysunek planu pt. "Gmina Ślesin - Żółwieniec - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - część 1" w skali 1:1000, będący integralną częścią planu;
6) Załącznik nr 6 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
7) Załącznik nr 7 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.
8) Załącznik nr 8 - stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

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

1) granica obszaru objętego planem;
2) symbol terenu;
3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy wraz z odległością od linii rozgraniczającej.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wskazują stan prawny wynikający z innych przepisów:

1) granica Goplańsko-Kujawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

2) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 151 Turek - Konin - Koło;

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. kalenicy dachu – należy przez to rozumieć najwyższą i najdłuższą, poziomą krawędź załamania połaci dachu spadowego;

2. obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której musi być zlokalizowana ściana frontowa projektowanego budynku;

3. nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być zlokalizowana ściana frontowa projektowanego budynku lub z którą może być styczna ściana frontowa projektowanego budynku w przypadku lokalizacji nie równoległej do tej linii, bez prawa jej przekraczania w kierunku drogi; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów architektonicznych budynków jak: balkon, wykusz, schody, taras, gzyms, okap dachu, rynna, wiatrołap oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku wysuniętych poza tę linię nie więcej niż 2,0 m;

4. symbolu przeznaczenia - należy przez to rozumieć literowe oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie podstawowe i uzupełniające;

5. terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;

6. działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną zdefiniowaną w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130);

7. usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć wszelkie usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określone w przepisach odrębnych.

Rozdział 1.
Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów objętych planem.

§ 5. Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu, przyporządkowując mu wskazany symbol przeznaczenia:

1. MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2. MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług nieuciążliwych;

3. ML - teren zabudowy letniskowej;

4. U - teren usług;

5. ZN - teren zieleni naturalnej;

6. KDD - teren drogi dojazdowej;

7. KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Rozdział 2.
Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Nową zabudowę należy lokalizować zgodnie z obowiązująca linia zabudowy lub nieprzekraczalną linią zabudowy, określoną na rysunku planu.

2. Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków zlokalizowanych w odległości mniejszej niż nieprzekraczalna linia zabudowy oraz ich rozbudowę pod warunkiem, że nie spowoduje to zmniejszenia dotychczasowej odległości od drogi.

3. Obiekty budowlane, który ze względu na wysokość mogą stanowić przeszkodę lotniczą, należy projektować i realizować zgodnie z przepisami ustawy Prawo lotnicze oraz odpowiednimi przepisami wykonawczymi, zgłaszanie obiektu jako przeszkody lotniczej zgodnie z przepisami rozporządzenia wydanego na podstawie delegacji ww. ustawy.

4. Ustala sie zakaz lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego.

Rozdział 3.
Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. 1. Wprowadza się całkowity zakaz:

1) tymczasowego magazynowania odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów i magazynowania odpadów przez prowadzącego przetwarzanie odpadów,

2) odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych bezpośrednio do gruntu i cieków wodnych.

2. Ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów prawa.

3. Gospodarka odpadami komunalnymi musi być prowadzona zgodnie z przepisami o odpadach i gminnym systemem wywozu odpadów komunalnych, natomiast gospodarka odpadami nie będącymi odpadami komunalnymi musi być prowadzona zgodnie z przepisami ustawy o odpadach.

4. Z zakresu ochrony przed hałasem wskazuje się, iż teren:

a) oznaczony symbolem MN należy do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

b) oznaczony symbolem MN-U należy do terenów mieszkaniowo-usługowych;

c) oznaczony symbolem ML należy do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

Rozdział 4.
Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem, załącznik nr 1 do uchwały, zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 8, AZP 53-41/51 pozostałość osadnictwa ludności kultury pucharów lejkowych.

2. Na obszarze objętym planem, załącznik nr 3 do uchwały, zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 18, ob. AZP 53-41/64 pozostałość osadnictwa ludności kultury pucharów lejkowych i z okresu nowożytnego.

3. Na obszarze objętym planem, załącznik nr 4 do uchwały, zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 4, ob. AZP 53-41/58 pozostałość osadnictwa ludności kultury łużyckiej oraz z okresu wczesnego średniowiecza.

4. Na obszarze objętym planem, załącznik nr 5 do uchwały, zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 2, ob. AZP 53-41/56 pozostałość osadnictwa ludności z okresu wczesnego i późnego średniowiecza.

5. W celu zapewnienia właściwej ochrony wyżej wymienionych stanowisk archeologicznych w planie wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.

6. Na terenie wyznaczonych stref ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa wymóg postępowania zgodnie z ustawą o ochronie i opiece nad zabytkami.

Rozdział 5.
Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. Nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział 6.
Ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 10. 1. Teren objęty opracowaniem znajduje się w granicach Goplańsko-Kujawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i obowiązują na nim przepisy Ustawy o ochronie przyrody.

2. Teren objęty opracowaniem, zał. nr 2 i 5 oraz zał. nr 1 w części, znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - GZWP - nr 151 Turek – Konin - Koło. W celu ochrony obszarów GZWP nakazuje się prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych, przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych.

3. Teren objęty opracowaniem, w całości znajduje się w granicach występowania wód termalnych o znaczeniu praktycznym w kredzie dolnej.

4. Teren objęty opracowaniem w części (zał. nr 1, 3, 4), znajduje się w granicach terenu górniczego „Pątnów" utworzonego decyzją Ministra Ochrony Środowiska i Zasobów Naturalnych z dnia 30.08.1993 r., znak: GOsm/1537/93 i nie ustala się z tym związanych nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzennym.

5. Teren objęty opracowaniem nie znajduje się w strefie ochronnej ujęcia wody, w obszarze ochronnym zbiornika wód śródlądowych i obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

6. Teren objęty opracowaniem (zał. nr 2) położony jest w sąsiedztwie terenu zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych Tzrm 1.

Rozdział 7.
Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 11. 1. Wydzielenie działki musi umożliwiać właściwe zagospodarowania terenu zgodnie z niniejszą uchwałą, w szczególności dotyczy to:

- dostępu do drogi publicznej,
- dojść i dojazdów,
- miejsc parkingowych.

2. W granicach terenu objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się obszarów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W przypadku podziału na działki budowlane w procedurze scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi, ustala się następujące zasady:

1) dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia MN, MN-U:
   a) wytyczenie granic prostopadłych do linii rozgraniczającej drogę z dopuszczeniem odchylenia ± 10º lub równolegle do istniejących granic;
   b) zapewnienie minimalnej szerokości frontu działki 20 m;
   c) zapewnienie minimalnej powierzchni działki 800 m²;
   d) dopuszcza się wydzielanie dojść i dojazdów.
2) dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia ML:
   a) wytyczenie granic prostopadłych do linii rozgraniczającej drogę z dopuszczeniem odchylenia ± 10º lub równolegle do istniejących granic;
   b) zapewnienie minimalnej szerokości frontu działki 15 m;
   c) zapewnienie minimalnej powierzchni działki 600 m²;
   d) dopuszcza się wydzielanie dojść i dojazdów.

4. Ustalone w ust. 3 nie dotyczą wydzieleń pod dojścia i dojazdy oraz obiekty infrastruktury technicznej.

Rozdział 8.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. 1. Ustala się szerokość pasa technologicznego dla napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV po 7,5 m od osi linii.

1) W pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej obowiązuje bezwzględny zakaz:
   a) lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
   b) lokalizowania miejsc do parkowania,
   c) tworzenia hałd i nasypów;
   d) sadzenia i utrzymywania drzew i krzewów, których wysokość przekracza 4 m.,
   e) prowadzenia wykopów, sytuowania stanowisk pracy, składowisk wyrobów i materiałów lub maszyn i urządzeń budowlanych,

2) W przypadku likwidacji, przeniesienia w inne miejsce lub po skablowaniu napowietrznych linii elektroenergetycznych, szerokości pasów technologicznych i ustalone w nich ograniczenia nie obowiązują.

2. W strefie bezpieczeństwa rurociągów naftowych oznaczonych symbolem N, wraz ze światłowodami wynoszącej 16 m dla DN500 i 20m dla DN 800 których środkami są osie rurociągów obowiązuje:

1) zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi;

2) zakaz realizacji wszelkiego rodzaju budowli, ogrodzeń, składowisk itp.;

3) zakaz sadzenia drzew w odległości mniejszej niż 5 m od rurociągów naftowych i kabla światłowodowego.

3. W strefie ochronnej linii radiowej o szerokości 100,0 m (co równe jest odległości 50,0 m od linii radiowej), ze względu na ustalenie w planie wysokości zabudowy nie przekraczającej 10 m npt nie wprowadza się dodatkowych zakazów.

Rozdział 9.
Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 13. Na terenach objętych planem ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury:

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych z istniejącej sieci wodociągowej.

2. W zakresie kanalizacji:

1) ustala sie odprowadzenie ścieków do kolektora kanalizacji sanitarnej;

2) na terenach nie wyposażonych w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do indywidualnych oczyszczalni ścieków lub bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;

3) na terenach nie wyposażonych w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków przemysłowych do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;

4) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów oraz terenów zielonych mogą być odprowadzane powierzchniowo w granicach własnej działki, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;

5) wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych, w tym z parkingów, przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi, w przypadkach określonych przepisami odrębnymi, należy oczyścić do jakości wymaganej tymi przepisami.

3. W zakresie energii elektrycznej:

1) zasilanie z istniejące sieci niskiego napięcia;

2) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych (w tym stacji transformatorowych) nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy;

3) przebudowa istniejącej sieci elektrotechnicznej, która koliduje z projektowanym zagospodarowaniem terenu, może być realizowana na warunkach określonych przez operatora sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) wszystkie istniejące na obszarze urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami.

4. W zakresie łączności:

1) z istniejącej sieci telekomunikacyjnej;

2) planowaną sieć telekomunikacyjną należy wykonać jako kablową;

3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową;

4) przebudowa istniejącej sieci telekomunikacyjnej, która koliduje z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym, może być realizowana na warunkach określonych przez operatora telekomunikacyjnego zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) na terenie objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;

5. W zakresie ogrzewania ustala się stosowanie instalacji spełniających wymagania zawarte w przepisach odrębnych, w szczególności w obowiązującej uchwale samorządu województwa w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

6. W zakresie sieci gazowych:

1) zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ziemny z nowo budowanych sieci gazociągów zgodnie z obowiązującym Prawem Energetycznym, po każdorazowym uzgodnieniu z operatorem systemu dystrybucyjnego i będzie zależało od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci gazowej.

3) zachować strefy kontrolowane dla gazociągów i przyłączy gazowych układanych w ziemi lub nad ziemią zgodnie z odpowiednim Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;

4) zachować ograniczenia praw własności właścicieli gruntów nad gazociągami tj. w pasie nad gazociągiem (w strefie kontrolowanej) – związane z zagwarantowaniem dostępności do gazociągu dla służb eksploatacyjnych Operatora sieci gazowych.

7. Dla istniejących urządzeń melioracyjnych nie podejmuje sie ustaleń

8. W granicach całego obszaru objętego planem dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej celu publicznego niekolidującej z podstawowym przeznaczeniem ustalonym na danym terenie.

9. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić drogi pożarowe i zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów.

§ 14. Na terenie objętym planem, ustala się następujące warunki obsługi komunikacyjnej i zaspokojenia potrzeb parkingowych:

1. Obsługa komunikacyjna projektowanych terenów poprzez projektowany lub istniejący układ dróg publicznych oraz komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować na nieruchomości własnej inwestora, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W bilansie miejsc postojowych, odpowiednio do przepisów odrębnych, należy uwzględniać miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w ustawie Prawo o ruchu drogowym, w liczbie nie mniejszej niż określona przepisami o drogach publicznych.

4. Miejsca do parkowania w postaci stanowisk postojowych liczonych łącznie z miejscami garażowymi, należy zapewnić w ilości odpowiedniej do potrzeb i przeznaczenia terenu przy zachowaniu następujących wskaźników i warunków ich realizacji:

a) Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy zapewnić minimalnie 1 miejsce do parkowania na mieszkanie wliczając w to miejsce garażowe.

b) Dla zabudowy letniskowej należy zapewnić minimalnie 1 miejsce do parkowania na budynek wliczając w to miejsce garażowe.

c) Dla zabudowy usługowej należy zapewnić minimalnie 1 miejsce do parkowania na 100 m kwadratowych powierzchni usługowej wliczając w to miejsce garażowe.

Rozdział 10.
Ustalenia dotyczące zasad obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji

§ 15. Nie podejmuje się ustaleń.

DZIAŁ I.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
Rozdział 11.
Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów

§ 16. 1. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe i infrastruktura techniczna celu publicznego.

2. Ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

   a) wskaźnik intensywności zabudowy 0,01 - 0,8

   b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 9,0 m

   c) maksymalna wysokość pozostałych budynków – 7,0 m

   d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 30 %

   e) maksymalna powierzchnia zabudowana działki – 40 %

2) na działce budowlanej można zrealizować budynki mieszkalne, budynki mieszkalno-usługowe i budynki usługowe, garażowe, gospodarcze i garażowo-gospodarcze;

3) dla głównej bryły budynku, ustala się dachy skośne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 20 – 45 stopni, na części budynku o wysokości do 4,0 m dopuszcza się dachy płaskie;

4) układ kalenicy budynków – prostopadle lub równolegle do frontowej granicy działki;

5) na terenach oznaczonych symbolem 1MN, 2MN, 3MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, dopuszcza się realizację budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki;

6) należy zapewnić miejsca do parkowania zgodnie z § 14;

7) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

8) obsługa komunikacyjna od strony drogi publicznej klasy lokalnej i klasy dojazdowej oraz komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 17. 1. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem 1MN-U przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług nieuciążliwych, przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna celu publicznego.

2. Ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

   a) wskaźnik intensywności zabudowy 0,01 - 0,8

   b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 10,0 m

   c) maksymalna wysokość pozostałych budynków – 7,0 m

   d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 30 %

   e) maksymalna powierzchnia zabudowana działki – 40 %

2) na działce budowlanej można zrealizować budynki mieszkalne, budynki mieszkalno-usługowe i budynki usługowe, garażowe, gospodarcze i garażowo-gospodarcze;

3) dla budynków, dla głównej bryły budynku, ustala się dachy skośne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 20 – 45 stopni, na części budynku o wysokości do 4,0 m dopuszcza się dachy płaskie;

4) układ kalenicy budynków – prostopadle lub równolegle do frontowej granicy działki;

5) dopuszcza się realizację budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki;

6) należy zapewnić miejsca do parkowania zgodnie z § 14;

7) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

8) obsługa komunikacyjna od strony drogi publicznej klasy dojazdowej i komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 18. 1. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem 1ML, 2ML, 3ML, 4ML, przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy letniskowej; przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna celu publicznego.

2. Ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dla działki budowlanej obowiązuje:

a) wskaźnik intensywności zabudowy 0,01 - 0,6

b) maksymalna wysokość budynków letniskowych – 10,0 m

c) maksymalna wysokość pozostałych budynków – 7,0 m

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 30 %

e) maksymalna powierzchnia zabudowana działki – 30%

2) na działce budowlanej można zrealizować budynek letniskowy, budynek garażowy, budynek gospodarczy i budynek na sprzęt wodny;

3) dla budynków letniskowych ustala się dachy skośne jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu 20 – 55 stopni, na części budynku o wysokości do 4,0 m dopuszcza się dachy płaskie;

4) dla pozostałych budynków ustala się dachy skośne jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu 25 – 45 stopni lub płaskie;

5) układ kalenicy budynków – prostopadle lub równolegle do frontowej granicy działki;

6) dopuszcza się realizację budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki;

7) obowiązuję maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

8) należy zapewnić miejsca do parkowania zgodnie z § 14;

9) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej dojazdowej i komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 19. 1. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem 1U przeznaczenie podstawowe: teren usług; przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna celu publicznego.

2. Ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

a) wskaźnik intensywności zabudowy 0,01 - 1,0

b) maksymalna wysokość budynków usługowych – 10,0 m

c) maksymalna wysokość pozostałych budynków – 7,0 m

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 10 %

e) maksymalna powierzchnia zabudowana działki – 50 %

2) na działce budowlanej można zrealizować budynki usługowe, garażowe, gospodarcze i garażowo-gospodarcze;

3) dla budynków, dla głównej bryły budynku, ustala się dachy skośne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 20 – 45 stopni, na części budynku o wysokości do 4,0 m dopuszcza się dachy płaskie;

4) układ kalenicy budynków – prostopadle lub równolegle do frontowej granicy działki;

5) należy zapewnić miejsca do parkowania zgodnie z § 14;

6) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

7) obsługa komunikacyjna od strony drogi publicznej klasy dojazdowej zlokalizowanej poza granicami planu.

§ 20. 1. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem 1ZN: przeznaczenie podstawowe: teren zieleni naturalnej, uzupełniające: infrastruktura techniczna celu publicznego.

2. Na terenie oznaczonym symbolem 1ZN dopuszcza się realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.

3. Obowiązuje zakaz realizacji budynków.

4. Obsługa komunikacyjna poprzez drogi publiczne i wewnętrzne.

§ 21. 1. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD, 2KDD, 3KDD przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej; przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna celu publicznego.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia 1KDD ustala się dotychczasową szerokość w liniach rozgraniczających z poszerzeniem na części do 6,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia 2KDD ustala się dotychczasową szerokość w liniach rozgraniczających.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia 3KDD ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

5. Parametry techniczne drogi zgodne z wymogami przepisów odrębnych.

§ 22. 1. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej; przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna celu publicznego.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia 1KR i 3KR ustala się zachowanie dotychczasowej szerokości w liniach rozgraniczających.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia 2KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dopuszcza się lokalizację nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej.

DZIAŁ II.
PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE
Rozdział 12.
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 23. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 13.
Ustalenia końcowe.

§ 24. Uchwala się, dla terenów objętych ustaleniami planu, stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10 %.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ślesin.

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

Przewodniczący Rady

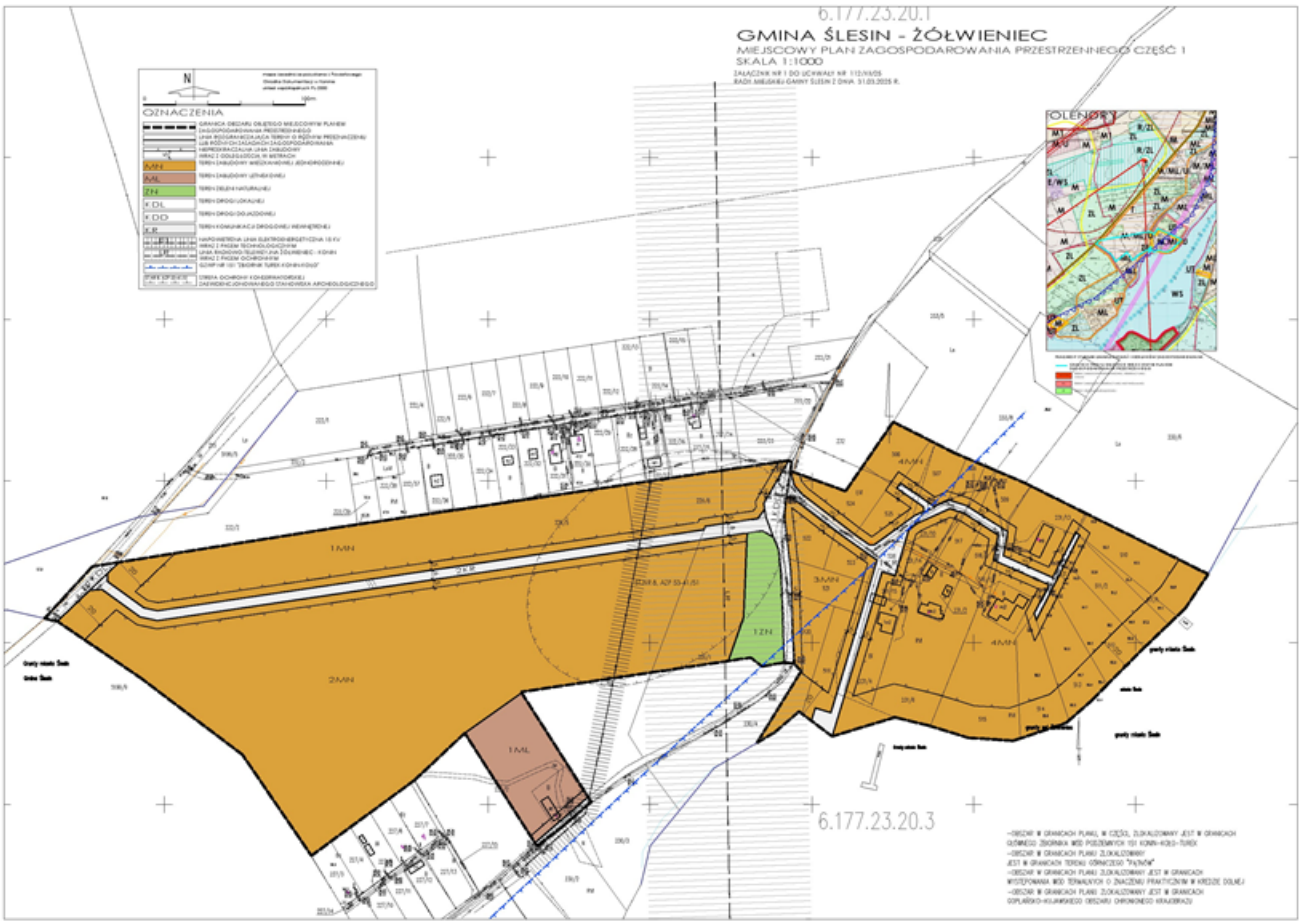
Piotr Kaczmarek

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 112/XII/25

Rady Miejskiej Gminy Ślesin

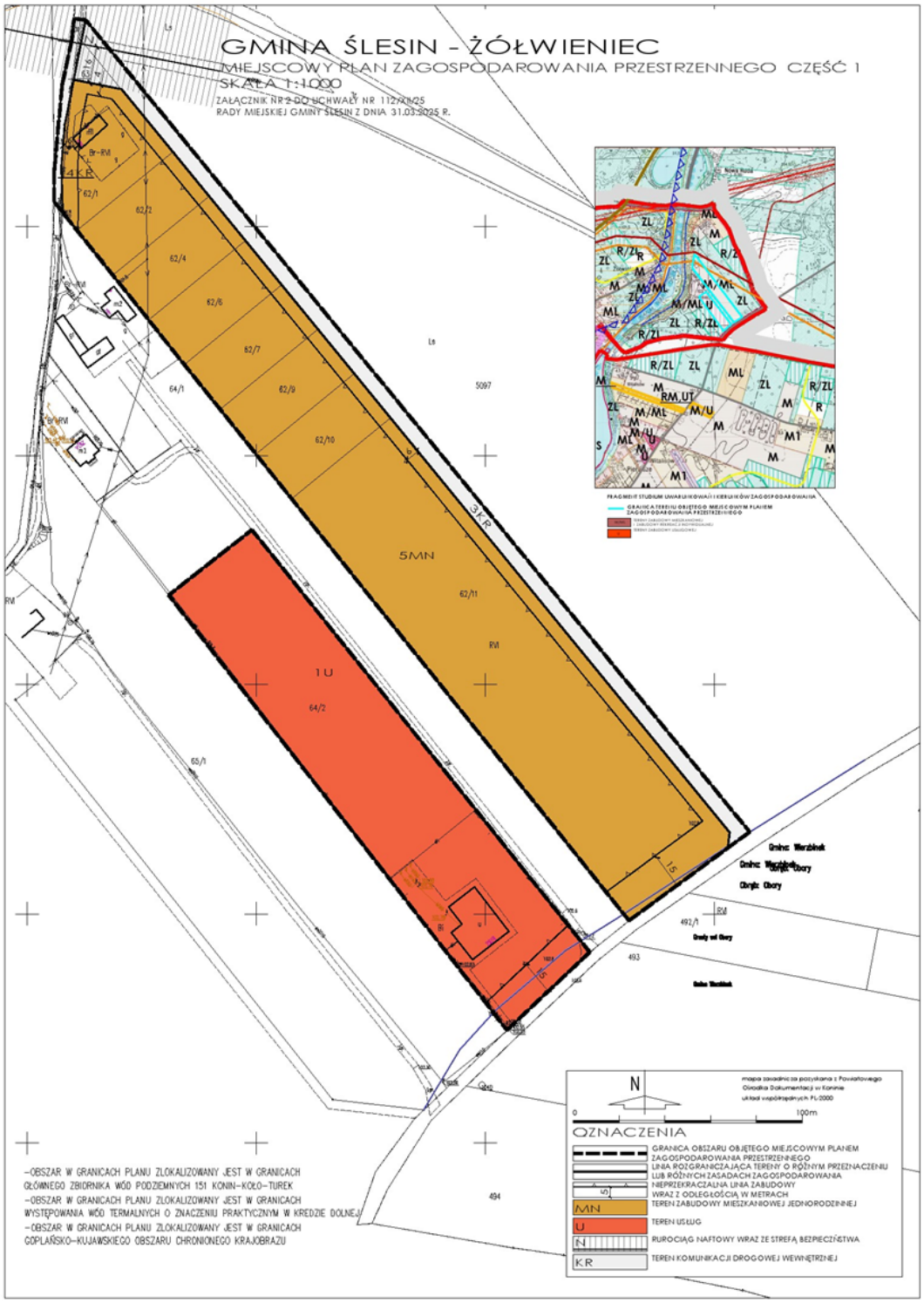
z dnia 31 marca 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów w obrębie Żółwieniec - część 1, na obszarze Gminy Ślesin



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 112/XII/25
Rady Miejskiej Gminy Ślesin
z dnia 31 marca 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów w obrębie Żółwieniec = część 1, na obszarze Gminy Ślesin

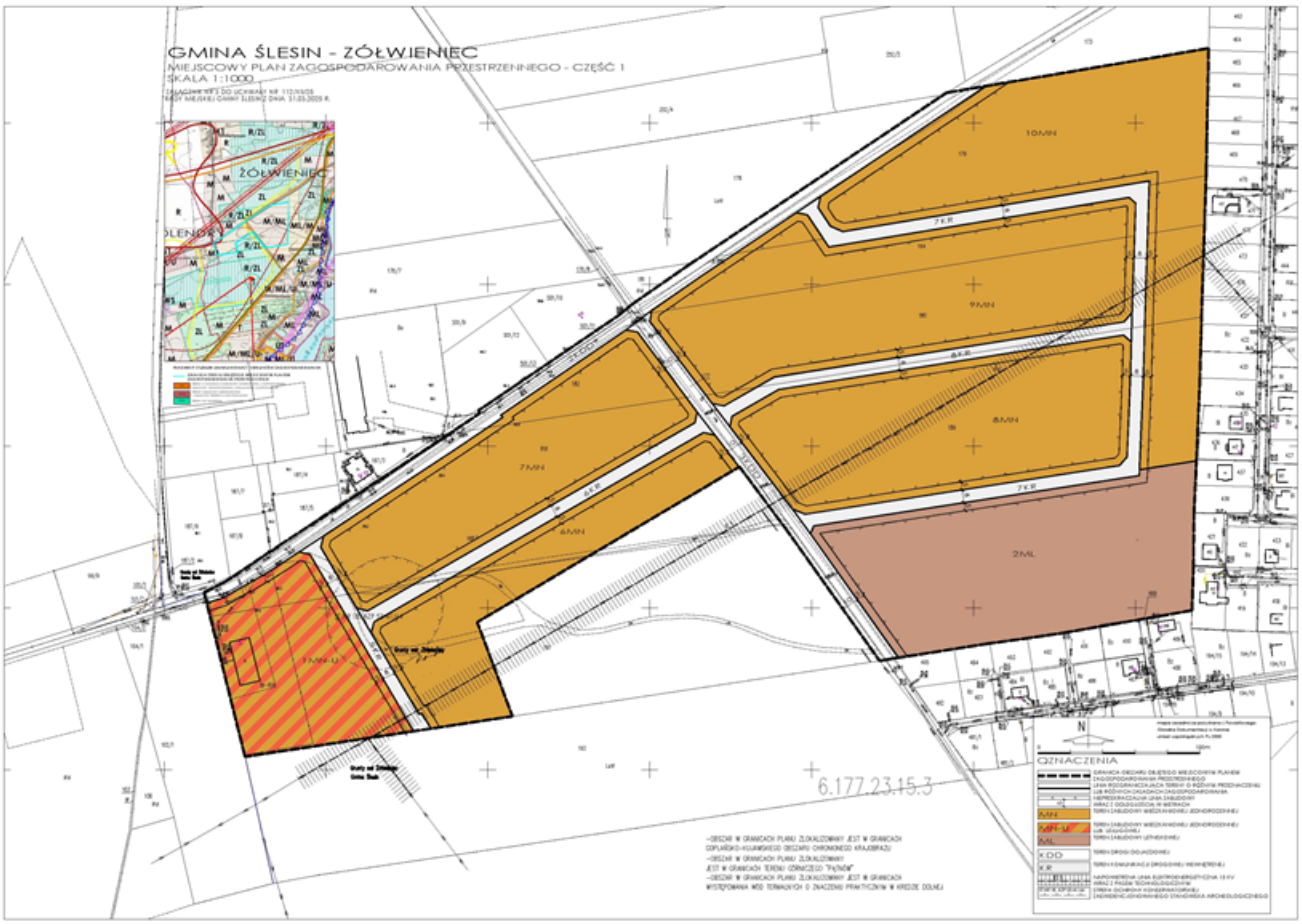


Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 112/XII/25

Rady Miejskiej Gminy Ślesin

z dnia 31 marca 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów w obrębie Żółwieniec - część 1, na obszarze Gminy Ślesin

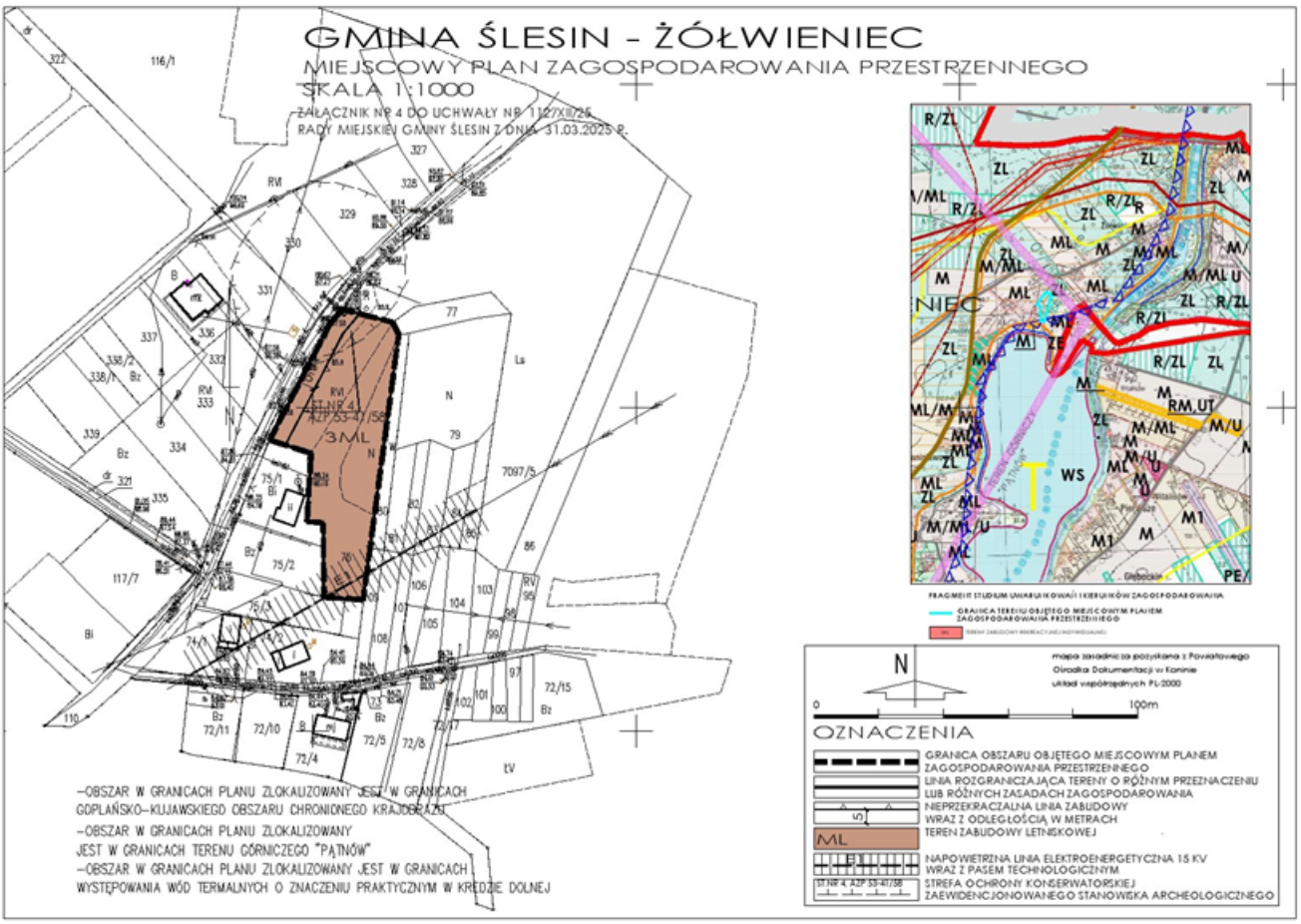


Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 112/XII/25

Rady Miejskiej Gminy Ślesin

z dnia 31 marca 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów w obrębie Żółwieniec - część 1, na obszarze Gminy Ślesin

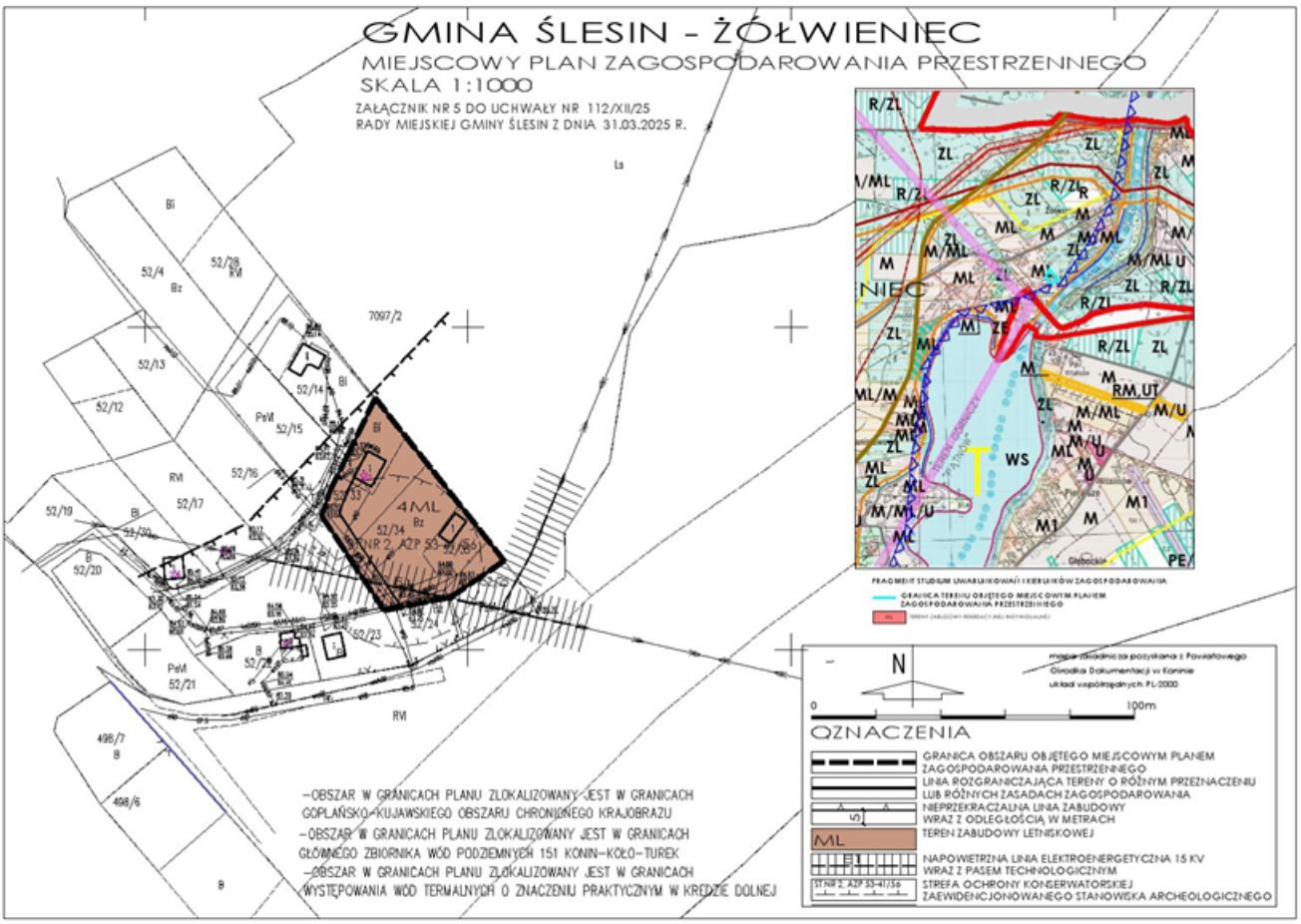


Załącznik Nr 5 do uchwały Nr 112/XII/25

Rady Miejskiej Gminy Ślesin

z dnia 31 marca 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów w obrębie Żółwieniec - część 1, na obszarze Gminy Ślesin



Załącznik Nr 6 do uchwały Nr 112/XII/25

Rady Miejskiej Gminy Ślesin

z dnia 31 marca 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów w obrębie Żółwieniec - część 1, na obszarze Gminy Ślesin
Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Ślesin o sposobie rozpatrzenia uwag

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 roku, poz. 1130 ze zm.), Rada Miejska Gminy Ślesin rozstrzyga, co następuje:

Na podstawie oświadczenia Burmistrza Miasta i Gminy Ślesin w sprawie braku uwag nie uwzględnionych, na etapie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 7 do uchwały Nr 112/XII/25

Rady Miejskiej Gminy Ślesin

z dnia 31 marca 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów w obrębie Żółwieniec = część 1, na obszarze Gminy Ślesin

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), Rada Miejska Gminy Ślesin rozstrzyga co następuje:

W zawiązku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów w obrębie Żółwieniec, na obszarze Gminy Ślesin, nie zachodzi konieczność realizacji nowych sieci i urządzeń systemu wodociągowego i kanalizacji sanitarnej stanowiących zadania własne gminy.

Załącznik Nr 8 do uchwały Nr 112/XII/25

Rady Miejskiej Gminy Ślesin

z dnia 31 marca 2025 r.

Zalacznik8.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie
DO UCHWAŁY NR 112/XII/25
RADY MIEJSKIEJ GMINY ŚLESIN

z dnia 31 marca 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów w obrębie Żółwieniec - część 1, na obszarze Gminy Ślesin

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opracowano w granicach ustalonych zgodnie z Uchwałą nr 428/XXXIX/22 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 11 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów w obrębie Żółwieniec, Uchwałą nr 313/XXXI/21 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 28 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2002 r. dla wybranego terenu w obrębie Żółwieniec i Uchwałą nr 423/XXXIX/22 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 11 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie Żółwieniec na obszarze Gminy Ślesin uchwalonego w 2014 roku.

Przedmiotem opracowania miejscowego planu było wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, zabudowę letniskową i usługi oraz zmiana niektórych ustaleń dla terenów objętych obowiązującymi miejscowymi planami.

Procedura sporządzania planu przebiegała zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) wraz dokumentowaniem czynności zgodnym z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2405), wydanym na podstawie delegacji zawartej w art.16 ust.2 ww. ustawy.

Ponieważ wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed dniem 24 września 2023 roku, do projektu miejscowego planu zagospodarowania, zgodnie z Art. 67, ust 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu z przed 24 września 2023 roku.

Dla sporządzenia projektu planu zastosowano mapy zasadnicze numeryczne pozyskane z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Koninie.

Dnia 27.06.2023 r. ogłoszono w miejscowej prasie, w „Przeglądzie Konińskim" o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o możliwości składania wniosków. Tej samej treści obwieszczenia i ogłoszenia umieszczono na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Ślesinie oraz na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miejskim oraz w sołectwie.

Projekt planu przekazano Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej. Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna zaopiniowała projekt pozytywne. Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wysłany do dalszego opiniowania oraz do uzgodnień. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie organy i instytucje wskazane w art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130), art. 57 i 58 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2023 roku, poz. 1094 ze zm.), art. 3 ustawy z dnia 14 marca 1985 o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 338) art. 30 ust.3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r o ochronie przyrody (Dz.U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.). Projekt planu nie wymagał innych opinii i uzgodnień.

Po zakończeniu procedury opiniowania i uzgodnień oraz wprowadzeniu zmian wynikających z uzyskanych opinii i uzgodnień, dnia 12.12.2023 roku ogłoszono i obwieszczono o wyłożeniu projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Ogłoszenie ukazało się w miejscowej prasie, w „Przeglądzie Konińskim", obwieszczenie zamieszczono także na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Ślesinie, na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miejskim oraz na tablicach ogłoszeń w sołectwach.

Wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu trwało w terminie od 20.12.2023 roku do 22.01.2024 roku. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 12.01.2024 roku. Uwagi do projektu można było składać do dnia 10.02.2024 roku.

Do projektu planu zgłoszono jedną uwagę. Uwaga została uwzględniona przez Burmistrza, wobec czego po dokonaniu stosownych zmian projekt planu wyłożono ponownie do publicznego wglądu. Uwzględnienie uwagi nie wymagało ponowienia uzgodnień i opiniowania

Wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu trwało w terminie od 20.03.2024 roku do 20.04.2024 roku. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 16.04.2024 roku. Uwagi do projektu można było składać do dnia 10.05.2024 roku. Do projektu planu nie zgłoszono uwag.

W procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniono udział społeczeństwu. Społeczeństwo miało wyznaczone terminy do wnoszenia wniosków oraz uwag zgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Społeczeństwo było informowane o miejscu i organie, do którego należy składać wnioski oraz uwagi, a także gdzie i w jakim terminie może zapoznać się z niezbędną dokumentacją sprawy.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów w obrębie Żółwieniec - część 1, na obszarze Gminy Ślesin spełnia wymogi określone w art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1 ust. 2- 4.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust.2 pkt 1, 2, 3:

Dla terenu województwa Uchwałą Nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 roku uchwalono Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego.

Plan miejscowy spełnia wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistki i architektury, uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Teren objęty opracowaniem znajduje się w granicach Goplańsko-Kujawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i obowiązują na nim przepisy Ustawy o ochronie przyrody.

Teren objęty opracowaniem, zał. nr 2 i 5 oraz zał. nr 1 w części, znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - GZWP - nr 151 Turek – Konin - Koło. W celu ochrony obszarów GZWP nakazuje się prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych, przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych.

Teren objęty opracowaniem, w całości znajduje się w granicach występowania wód termalnych o znaczeniu praktycznym w kredzie dolnej.

Teren objęty opracowaniem w części (zał. nr 1, 3, 4), znajduje się w granicach terenu górniczego „Pątnów" utworzonego decyzją Ministra Ochrony Środowiska i Zasobów Naturalnych z dnia 30.08.1993 r., znak: GOsm/1537/93 i nie ustala się z tym związanych nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzennym.

Teren objęty opracowaniem nie znajduje się w strefie ochronnej ujęcia wody, w obszarze ochronnym zbiornika wód śródlądowych i obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

Teren objęty opracowaniem (zał. nr 2) położony jest w sąsiedztwie terenu zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych Tzrm 1.

Dla terenu objętego zmianą miejscowego planu nie zachodziła konieczność uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolne.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 4:

Plan miejscowy spełnia wymogi ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury.

Na obszarze objętym planem, załącznik nr 1 do uchwały, zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 8, AZP 53-41/51 pozostałość osadnictwa ludności kultury pucharów lejkowych.

Na obszarze objętym planem, załącznik nr 3 do uchwały, zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 18, ob. AZP 53-41/64 pozostałość osadnictwa ludności kultury pucharów lejkowych i z okresu nowożytnego.

Na obszarze objętym planem, załącznik nr 4 do uchwały, zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 4, ob. AZP 53-41/58 pozostałość osadnictwa ludności kultury łużyckiej oraz z okresu wczesnego średniowiecza.

Na obszarze objętym planem, załącznik nr 5 do uchwały, zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 2, ob. AZP 53-41/56 pozostałość osadnictwa ludności z okresu wczesnego i późnego średniowiecza.

W celu zapewnienia właściwej ochrony wyżej wymienionych stanowisk archeologicznych w planie wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.

Na terenie wyznaczonych stref ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa wymóg postępowania zgodnie z ustawą o ochronie i opiece nad zabytkami.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 5:

Plan miejscowy spełnia wymogi ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych – nie projektuje się obiektów nie spełniających tych wymogów.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 6:

Ustalenia planu nie powodują nadmiernych ograniczeń w użytkowaniu terenów. Pozwalają na inwestowanie na terenach dotąd niezabudowanych. Plan wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni. Przestrzeni objętych planem, z uwagi na uwarunkowania przyrodnicze nie można wykorzystać w sposób przynoszący większe przychody dla właścicieli oraz dla gminy, niż dochody uzyskiwane z proponowanego planem przeznaczenie terenów.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 7:

Plan miejscowy spełnia wymogi prawa własności, nie wprowadza znaczących ograniczeń w możliwości aktualnego wykorzystania terenu. Jedyne ograniczenia wynikają z zakazów związanych z koniecznością zachowania maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 8:

Ustalenia planu nie wprowadzają ograniczeń mających wpływ na obronność i bezpieczeństwo państwa.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 9:

Plan miejscowy spełnia potrzeby interesu publicznego. Obiekty obsługi technicznej, przez które należy rozumieć infrastrukturę techniczną, która w szczególności służy odprowadzaniu ścieków, dostarczaniu wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, infrastrukturę teletechniczną, a także stacje transformatorowe, obiekty przepompowni ścieków, stacje gazowe, urządzenia melioracji oraz urządzenia pomocnicze, przez które należy rozumieć ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej, obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa można realizować na każdym terenie w sposób zgodny z przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego. Dopuszcza się także na obszarze objętym planem lokalizację zadań dla realizacji celów publicznych w ramach określonych planem funkcji i zasad zagospodarowania terenu.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 10:

Plan miejscowy spełnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na terenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 11:

W procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został zapewniony udział społeczeństwu. Społeczeństwo miało wyznaczone terminy do wnoszenia wniosków oraz uwag zgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Społeczeństwo było poinformowane o miejscu i organie, do którego należy składać wnioski, było poinformowane gdzie i w jakim terminie może zapoznać się z niezbędną dokumentacją sprawy oraz składać uwagi. Odbyła się także dyskusja publiczna. Ogłoszenia i obwieszczenia były zamieszczane w Biuletynie Informacji Publicznej, w lokalnej prasie, na tablicach ogłoszeń, wnioski i uwagi można było składać także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 12:

W pracach nad planem, zapewniono jawność i przejrzystość procedury planistycznej, właścicielom terenów został udostępniony projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 13:

Teren objęty planem zaopatrzony jest w gminną sieć wodociągową. Możliwe jest zaopatrzenie w wodę poprzez budowę przyłączy.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 3:

Ustalając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym interesy zgłaszane w postaci wniosków i uwag. W opracowywanym planie wzięto pod uwagę wszystkie analizy i wnioski zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko, w szczególności opisane w prognozie uwarunkowania środowiska, ocenę stanu i funkcjonowania środowiska, cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska należy uwzględnić podczas opracowywania dokumentu, a także kierunki koniecznych działań w ochronie środowiska. Wzięto także pod uwagę istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji ustaleń projektu miejscowego planu.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 4:

Plan umożliwia zagospodarowanie terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Nie powoduje zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego, umożliwia wykorzystanie istniejących środków transportu publicznego, nie wpływa negatywnie na możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Lokalizacja zabudowy planowana jest na terenach uzbrojonych w sieć wodociągową oraz sieć elektroenergetyczną.

Ocena zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów w obrębie Żółwieniec - część 1, na obszarze Gminy Ślesin z wynikami analizy, o której mowa a art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Plan miejscowy jest zgodny z „Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Ślesin, oceną postępów w opracowywaniu planów miejscowych i programu ich sporządzania" przyjętą Uchwałą Nr 131/XIV/16 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 29.01.2016 roku.

Wpływ zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów w obrębie Żółwieniec - część 1, na obszarze Gminy Ślesin na finanse publiczne w tym budżet gminy.

W zawiązku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zachodzi konieczność realizacji nowych sieci i urządzeń systemu wodociągowego i kanalizacji sanitarnej stanowiących zadania własne gminy. Z przedstawionej prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów w obrębie geodezyjnym Ślesin wynika, że realizacja planu wpłynie dodatnio na finanse gminy. Bilans przychodów i wydatków budżetu gminy, wynikających z uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykazuje wartość dodatnią, na którą składają się możliwości pobierania renty planistycznej z tytułu wzrostu wartości gruntów i wyższych podatków i wyniesie ok. 1 079 098 zł, pod warunkiem zbycia gruntów przed upływem pięciu lat od jego obowiązywania.

Po zakończeniu procedury możliwe jest uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów w obrębie Żółwieniec - część 1, na obszarze Gminy Ślesin.