

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR 290/XXXI/13
RADY MIEJSKIEJ GMINY ŚLESIN Z DNIA 12 MARCA 2013 R.

GMINA ŚLESIN

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO**

**KIERUNKI
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Spis treści

1. Cele i kierunki rozwoju gminy	5
1.1. Cele rozwoju	8
2. Kierunki rozwoju	8
2.1. Strefy polityki przestrzennej określone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa	8
2.1.1. Strefa wielofunkcyjnego rozwoju terenów otwartych	8
2.1.2. Strefa rekreacji	9
2.1.3. Strefa systemu obszarów chronionych i powiązań przyrodniczych	9
2.1.4. Strefa intensywnych procesów urbanizacyjnych	10
2.1.5. Strefa minimalizacji zagrożeń zrównoważonego rozwoju	10
2.2. Kierunki rozwoju osadnictwa	
3. Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	12
4. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów	13
4.1. Struktura funkcjonalno-przestrzenna	14
4.2. Strefy funkcjonalno-przestrzenne	14
4.2.1. Strefa U – nasilonych procesów urbanizacyjnych	15
4.2.2. Strefa T – turystyczno-mieszkaniowa	16
4.2.3. Strefa R – rolniczo-mieszkaniowa	17
4.2.4. Strefa E – rolniczo-ekologiczna	16
4.2.5. Strefa ZG – zagospodarowania terenów pogórnich	18
4.2.6. Strefa PG – odkrywkowego górnictwa węgla brunatnego	
4.3. Koncepcja struktury przestrzennej gminy	19
5. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów	22
5.1. Kształtowanie zagospodarowania przestrzennego	24
5.2. Ogólne zasady kształtowania terenów zabudowy	
5.3. Zasady kształtowania funkcji w ramach terenów wielofunkcyjnego rozwoju	25
5.3.1. Zasady kształtowania terenów mieszkalnictwa	
5.3.2. Zasady kształtowania terenów usług i drobnej produkcji	27
5.3.3. Zasady kształtowania terenów produkcyjnych, magazynowych i usługowych	29
5.3.4. Zasady kształtowania terenów usług publicznych	30
5.3.5. Zasady kształtowania terenów rekreacji indywidualnej	
5.4. Zasady kształtowania zabudowy na terenach wiejskich	32
5.5. Tereny wyłączone spod zabudowy	33
6. Obszary i zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrona przyrody i krajobrazu kulturowego	35
6.1. Zasady polityki przestrzennej gminy w zakresie ochrony środowiska	
6.2. Główne kierunki działań	36
6.2.1. Ochrona terenów zielonych	
6.2.2. Ochrona wód powierzchniowych i podziemnych	37

7. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	38
7.1. Zasady polityki przestrzennej gminy w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
8. Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej	41
8.1. Układ komunikacyjny	
8.2. Zewnętrzne powiązania komunikacyjne	
8.3. Elementy systemu komunikacyjnego	
8.4. Komunikacja samochodowa	42
8.4.1. Założenia kształtowania systemu komunikacji samochodowej	
8.4.2. Parametry układu komunikacji kołowej	43
8.5. Transport kolejowy	45
8.6. Komunikacja lotnicza	
8.7. Komunikacja rowerowa	46
8.8. Komunikacja piesza	
8.9. Komunikacja zbiorowa	
8.1.0. Komunikacja wodna	47
9. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej	48
9.1. Zaopatrzenie w wodę	
9.2. Odprowadzanie ścieków	
9.3. System elektroenergetyczny	
9.4. Energetyka z odnawialnych źródeł energii	50
9.5. Gospodarka cieplna	
9.6. System gazowniczy	52
9.7. Gospodarka odpadami	53
9.8. Rurociąg naftowy PERN „Przyjaźń”	
9.9. System łączności publicznej	
10. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	56
10.1 Elementy zagospodarowania przestrzennego o znaczeniu lokalnym	
11. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym	59
11.2. Propozycje w zakresie komunikacji	60
11.3. Propozycje w zakresie infrastruktury technicznej	
11.3.1. wodociągi i kanalizacja	
11.3.2. elektroenergetyka	
11.3.3. gazownictwo	61
11.4. Propozycje w zakresie ochrony przyrody	
11.4.1. Surowce mineralne	
11.4.2. Lasy	
11.5. Propozycje w zakresie ochrony zabytków i dóbr kultury	
12. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych	62
13. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości	62
14. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²	63
15. Obszary przestrzeni publicznej	63
16. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	64

17. Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych	65
18. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	66
19. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych	69
20. Obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	69
21. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej	70
22. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji	70
23. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	71
24. Obszary problemowe występujące w gminie	71
25. Synteza ustaleń projektu studium i uzasadnienie przyjętych rozwiązań	72
25.1. Cel przystąpienia do zmiany studium	
25.2. Synteza uwarunkowań	73
25.3. Uzasadnienie i synteza przyjętych rozwiązań	74
26. Polityka planistyczna	77
26.1. Postępowanie planistyczne	
26.2. Stan opracowań planistycznych	72
26.3. Wykaz opracowań planistycznych wskazanych do wykonania	
27. Załączniki	74
27.1. Wykaz obiektów zabytkowych	
27.2. Wykaz materiałów wyjściowych	78

1. Cele i kierunki rozwoju gminy

Naczelną zasadą przyjętą w opracowaniu kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest podporządkowanie procesów rozwojowych na obszarze gminy wymogom zrównoważonego rozwoju oraz ładu przestrzennego.

Zrównoważony rozwój jest to taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia jak i przyszłych pokoleń.

Ładem przestrzennym jest stan przestrzeni, który tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

1.1. Cele rozwoju

Głównym celem rozwoju jest aktywizacja społeczno-gospodarcza gminy oraz podwyższenie standardu życia i zamieszkania lokalnej społeczności.

Realizacja powyższego celu przebiegać będzie w warunkach:

- pełnienia przez miasto Ślesin funkcji lokalnego ośrodka usługowego,
- istnienia drugiego ośrodka rozwoju w Licheniu Starym – centrum turystyki pielgrzymkowej,
- specjalizacji gminy w kierunku funkcji rolniczej oraz obsługi rekreacji,
- uruchamiania przez KWB KONIN S.A. eksploatacji złoża węgla brunatnego „Ościśłowo” i związanego z nim stopniowego zwiększania się dochodów gminy,
- średniego poziomu rozwoju i efektywności ekonomicznej miejscowego przemysłu i innych sektorów działalności gospodarczej (w szczególności drobnych firm),
- występowania bezrobocia wśród mieszkańców miasta i gminy,
- występowania progów rozwoju funkcjonalno-przestrzennego, wynikających z:

- podziału przestrzeni gminy oraz miasta Ślesina rynną jezior ślesieńskich, stanowiącą korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym,
- układu sieci komunikacyjnej (będącego konsekwencją warunków przyrodniczych) wiążącego część wschodnią i zachodnią gminy jedynie w 3 punktach oddalonych wzajemnie o ok. 6 km,
- podziału przestrzeni gminy siecią tranzytowych korytarzy infrastruktury technicznej, elektroenergetycznej, transportu kolejowego KWB, ropociągu,
- rozczłonkowania przestrzeni peryferyjnych m. Ślesina (potencjalnego obszaru rozwojowego) wskutek wytwarzania nieefektywnych układów przestrzennych, bazujących na istniejących podziałach własnościowych.

Najważniejsze cele szczegółowe, to m.in.:

- ukształtowanie Ślesina jako wielofunkcyjnego ośrodka lokalnego, komplementarnego w stosunku do ośrodka konińskiego, w szczególności w zakresie turystyki i usług,
- wzmocnienie bazy ekonomicznej i poszerzenie rynku pracy poprzez wyznaczenie ofert terenowych dla rozwoju nowych aktywności gospodarczych, w tym nowych zakładów przemysłowych, pobudzanie przedsiębiorczości lokalnej i przyciąganie kapitału z zewnątrz,
- kształtowanie racjonalnego i spójnego układu funkcjonalno-przestrzennego, w tym:
 - intensyfikacja, wzbogacenie i uatrakcyjnienie zagospodarowania na obszarze miasta,
 - ochrona walorów przyrodniczych gminy,
 - przekształcenie i doposażenie zaniedbanych obszarów zabudowy,
- poprawa warunków mieszkaniowych, dążenie do osiągnięcia średnich standardów europejskich,
- wzbogacenie wyposażenia gminy w obiekty usługowe, ukształtowanie miasta jako atrakcyjnego ośrodka usługowego o znaczeniu ponadlokalnym,
- pełne wyposażenie gminy w sprawnie działające systemy infrastruktury technicznej oraz rozwój usług komunalnych,
- zabezpieczenie ciągłości korytarza ekologicznego rynny jezior ślesieńskich i jeziora Licheńskiego oraz jego powiązań z zewnętrznym systemem przyrodniczym, wyeliminowanie źródeł zanieczyszczeń wód jezior - doprowadzenie do regeneracji ekosystemu wodnego jezior i osiągnięcie I klasy czystości wód,

- przyrodnicze wzbogacenie przestrzeni gminy i podwyższenie jej walorów krajobrazowych i zdrowotnych; rozwój terenów zielonych, rekreacyjno-sportowych i leśnych.

2. Kierunki rozwoju

2.1. Strefy polityki przestrzennej określone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa

Na obszarze gminy Ślesin Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wyróżnia kilka stref zróżnicowanej polityki przestrzennej:

- strefę wielofunkcyjnego rozwoju terenów otwartych,
- strefę rekreacji,
- strefę systemu obszarów chronionych i powiązań przyrodniczych,
- strefę intensywnych procesów urbanizacyjnych,
- strefę minimalizacji zagrożeń zrównoważonego rozwoju.

2.1.1. Strefa wielofunkcyjnego rozwoju terenów otwartych

Obejmuje tereny o warunkach nie sprzyjających intensywnej produkcji rolnej, nie kwalifikujące się dla rekreacji o ponadlokalnym znaczeniu, położone na uboczu głównych tras komunikacyjnych tym samym o ograniczonych szansach na rozwój działalności gospodarczej. Wymagają one specjalnego potraktowania przez Samorząd Województwa: bez wsparcia z zewnątrz gminy położone w tej strefie nie są w stanie przełamać bariery opóźnienia cywilizacyjnego, gospodarczego i technicznego. Prócz rolnictwa, obecnie głównej gałęzi gospodarki, konieczne jest wprowadzenie pozarolniczej działalności produkcyjnej i usługowej, zaktywizowanie różnymi metodami potencjału tkwiącego w ludziach, w istniejącym zainwestowaniu oraz w lokalnych zasobach środowiska przyrodniczego i kulturowego.

2.1.2. Strefa rekreacji

Obejmuje tereny ze znacznym udziałem lasów i objęte różnymi formami ochrony, z urozmaiconą rzeźbą i jeziorami, z malowniczym krajobrazem. Gospodarowanie powinno być tu podporządkowane funkcji rekreacyjnej, która wprawdzie nie będzie wiodącą (z wyjątkiem nielicznych rejonów), ale w istotny sposób może wspomóc finansowo mieszkańców. Stąd propozycja przekształcenia tradycyjnego rolnictwa w rolnictwo ekologiczne, dostosowane z jednej strony do oczekiwań rekreantów, z drugiej do wymogów ochrony cennych walorów środowiska przyrodniczego.

2.1.3. Strefa systemu obszarów chronionych i powiązań przyrodniczych

Podstawowym elementem systemu terenów objętych formami ochrony przyrody jest na obszarze gminy Goplańsko-Kujawski Obszar Chronionego Krajobrazu. Najważniejszym elementem przyrodniczym tego obszaru jest ciąg ekologiczny o znaczeniu krajowym, obejmujący rynną jezior Pątnowskiego – Wąsoskiego – Mikorzyńskiego – Ślesińskiego, który łączy dolinę rzeki Warty z Dolną Notecią (Dol. Toruńsko-Eberswaldzką).

2.1.4. Strefa intensywnych procesów urbanizacyjnych

Stanowią ją pasma wzdłuż dróg przechodzących przez województwo. W warunkach gminy Ślesin – wzdłuż drogi krajowej nr 25 i drogi wojewódzkiej nr 263, szczególnie w rejonie skrzyżowania tych dróg w Ślesinie.

Dostępność komunikacyjna stanowi jeden z istotnych czynników decydujących o atrakcyjności terenu dla inwestorów. W związku z tym jednostki osadnicze zarówno miasta jak i wsie położone w pobliżu tych dróg mają wyjątkowo korzystne warunki dla rozwoju działalności gospodarczej, a co za tym idzie społecznej. Widać to już obecnie nie tylko w obrębie aglomeracji, choć tam szczególnie, ale również w rejonie wszystkich dróg ekspresowych i krajowych a w mniejszym stopniu wojewódzkich.

Zainwestowanie w obrębie przedmiotowych stref musi być realizowane zgodnie z zasadami kształtowania pasm przyspieszonego rozwoju wzdłuż głównych tras komunikacyjnych. Zasady te obejmują:

- nie „obudowywanie” głównych tras komunikacyjnych, a koncentrowanie zainwestowania w istniejących jednostkach osadniczych położonych przy tych trasach lub w ich pobliżu,
- zabezpieczenie dróg serwisowych umożliwiających sprawne włączenie do głównej trasy ruchu lokalnego z terenów mieszkaniowych,
- proponowanie struktur odznaczających się zwartością i rozwijających w harmonijny sposób lokalne układy urbanistyczne miejskie lub ruralistyczne wiejskie,
- szczególna dbałość o estetykę obszarów położonych w zasięgu widoczności z głównej trasy,
- stosowanie środków technicznych i organizacyjnych zmniejszających natężenie hałasu w miejscach o największej uciążliwości ruchu dla zabudowy istniejącej.

2.1.5. Strefa minimalizacji zagrożeń zrównoważonego rozwoju

Jest to rejon województwa związany z eksploatacją węgla brunatnego i z przemysłem energetycznym bazujący obecnie na tym surowcu. Wymaga on specjalnego potraktowania w związku z koniecznością:

- stopniowej restrukturyzacji przemysłu, związanej z wyczerpywaniem się zasobów węgla (eksploatacja złóż na poziomie dzisiejszego wydobycia możliwa jest do 2040 r.),
- rozwiązania problemów Zagłębia w nawiązaniu do polityki energetycznej kraju, która w tym zakresie nie została sprecyzowana,
- rekultywacji terenów pokopalnianych.

Skoncentrowane tu problemy przyrodnicze, społeczne gospodarcze powinny być rozwiązane w skali całego Zagłębia, a sposób rekultywacji terenów pogórnich i poprzemysłowych określony zostanie na podstawie odrębnych analiz i studiów (za najważniejszy uważa się kierunek leśny i wodny).

2.2. Kierunki rozwoju osadnictwa

Niewielki, prognozowany na ok.4%, przyrost ludności województwa wielkopolskiego do 2020 r., nie daje podstawy do zakładania istotnych przeobrażeń w zaludnieniu regionu. Kierunki zmian demograficznych w powiatach przedstawia tabela opracowana na podstawie prognozy GUS. Są one praktycznie nieistotne (w granicach -4% do +4%).

	1990 r.	2020 r.
powiat koniński	120,4 tys.	124,4 tys.

W procesie kształtowania rozwoju systemu osadniczego w planie zagospodarowania województwa uwzględnione zostały zasady harmonizowania rozwoju, polegające na:

- wzmacnianiu struktury funkcjonalno-przestrzennej systemu osadniczego, kształtowaniu wielofunkcyjnych ośrodków miejskich i osiedli jako formy osadnictwa zapewniającej najlepsze warunki życia mieszkańcom oraz wysoką efektywność gospodarowania,
- łagodzeniu i stopniowej likwidacji dysproporcji zaistniałych w rozwoju systemu osadniczego, tj. uzupełnianiu niedoborów w zakresie infrastruktury społecznej i technicznej, poprawa systemu komunikacyjnego,
- stopniowym przywracaniu i utrwalaniu ładu przestrzennego w strukturze wewnętrznej

- jednostek osadniczych i ich strefach otaczających,
- wprowadzaniu zmian w odniesieniu do dotychczasowego modelu uprzemysłowienia w kierunku rozwoju przemysłów technologicznie wysoko zaawansowanych, bezpiecznych dla środowiska,
 - przywracaniu i utrwalaniu równowagi ekologicznej,
 - zachowaniu i rewaloryzacji historycznie wykształconych zabytkowych układów urbanistycznych.

3. Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

Kierunki polityki przestrzennej zawarte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy stanowią podstawę działań merytorycznych, tak w odniesieniu do sporządzania planów miejscowych jak i decyzji administracyjnych na obszarach nie objętych planami.

Ustalenia studium określają wytyczne do planów miejscowych, zapewniające prawidłowy, planowy rozwój struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, ochronę interesów publicznych i ich równoważenie z interesami prywatnymi oraz zwiększenie skuteczności działalności administracji w tej sferze.

Zgodnie z aktualnymi uwarunkowaniami, w studium określone zostały tereny rozwojowe dla głównych funkcji: mieszkalnictwa, działalności gospodarczej, usług i rekreacji. Część terenów rozwojowych pokrywa się z obszarami wyznaczonymi w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy. Pozostałe tereny ustalone dla przyjętych kierunków rozwoju są obszarami nowymi. Ustalenia planów miejscowych, które utraciły ważność na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczące przeznaczenia terenów, zostały zrewidowane i w zależności od uwarunkowań zachowane lub odrzucone.

Perspektywiczny rozwój gminy, polegający na wzroście jakościowym, będzie miał miejsce przede wszystkim na terenach już zainwestowanych, poprzez modernizację, rozbudowę, a także wprowadzanie niekolizyjnego, uzupełniającego zainwestowania, nawiązującego do otoczenia oraz powiązań komunikacyjnych.

Jako nadrzędne kryteria sterowania rozwojem gminy przyjęto zasady zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego, nadające ochronie środowiska przyrodniczego i kulturowego najwyższe priorytety.

4. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów

4.1. Struktura funkcjonalno-przestrzenna

Podstawowymi funkcjami gminy są: rekreacja, wykorzystująca obszar rynien jeziornych i rolnictwo z leśnictwem, rozwinięte w oparciu o dość korzystne warunki glebowe. Funkcją uzupełniającą, o charakterze czasowym, jest górnictwo odkrywkowe węgla brunatnego.

Bardzo przejrzysta struktura przyrodnicza przyczyniła się do wysokiego stopnia niezależności głównych funkcji gminy, skoncentrowanych w obszarach o jednolitym charakterze. O ile jednak obszary rolnicze rozwijają się w sposób zgodny ze środowiskiem, o tyle w obszarach rekreacji zagospodarowanie osiągnęło już stan bliski przekroczenia odporności środowiska i powoduje konieczność podjęcia działań kompensacyjnych.

Głównym ośrodkiem administracyjnym i gospodarczym gminy jest centralnie położone miasto Ślesin. Skoncentrowane tu są usługi o charakterze ogólnogminnym. Ośrodkiem wspomagającym jest Licheń Stary, gdzie w związku z kultem M.B. Bolesnej Królowej Polski, rozwinęły się funkcje obsługi ruchu pielgrzymkowego. Pod względem ilości odwiedzających, Sanktuarium Licheńskie pełni rolę drugiego po Częstochowie ośrodka kultu religijnego w Polsce.

Podstawową, charakterystyczną cechą struktury funkcjonalnej gminy jest widoczna „dwudzielność” układu spowodowana warunkami przyrodniczymi. Obie części gminy związane są układem komunikacyjnym jedynie w trzech punktach, oddalonych od siebie o ok. 6 km.

W obu częściach obszaru gminy zaznaczają się różnice w zakresie cech środowiska przyrodniczego oraz funkcji jednostek osadniczych.

- Zachodnia część gminy zdominowana jest przez wpływ górnictwa odkrywkowego węgla brunatnego i związanego z nim przemysłu energetycznego. Podstawową funkcją jest rolnictwo na glebach o wysokich i średnich klasach bonitacyjnych, a w północnych rejonach rekreacja oraz leśnictwo, wkraczające na nie użytkowane słabe gleby. W pobliżu południowej granicy Gminy istniała Odkrywka „Pątnów II”, której działalność wydobywcza została zamknięta w 2003 roku a tereny poeksploatacyjne

zrekultywowane. Obszar ten rozciąga się od Mikorzyna do granicy z Gminą Kleczew. W wyrobisku końcowym Odkrywki, w sąsiedztwie Mikorzyna i Dąbrowy, powstał zbiornik wodny o powierzchni ok. 530 ha, o zalesionych brzegach. Obszar ten wykazuje znaczne walory dla zagospodarowania rekreacyjnego. Na pozostałej części terenów poeksploatacyjnych znajduje się składowisko popiołów Zespołu Elektrowni PAK, rekultywowane nieczynne składowisko odpadów w Goraninie oraz tereny rolnicze. Walory tej przestrzeni obniżają ciągi tranzytowych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia przebiegające obok terenów zabudowanych Mikorzyna.

W północno-zachodniej części obszaru Gminy, przewidywane jest uruchomienie nowej odkrywki węgla brunatnego, eksploatującej złożę „Ościśłowo”, wkraczające swoim zasięgiem także na obszary gmin Skulsk i Wilczyn.

- Wschodnia część gminy ma bardziej zróżnicowane środowisko przyrodnicze – ukształtowanie terenu i szatę roślinną, co wpłynęło na silniejszy rozwój funkcji rekreacyjnych i co za tym idzie – postępującą degradację naturalnych walorów.

Pod względem funkcjonalnym, coraz bardziej zaznacza się w tej części oddziaływanie intensywnie rozwijającego się Lichenia Starego.

Na podstawie uwarunkowań oraz istniejącej struktury przestrzennej, obszar gminy podzielono umownie na strefy funkcjonalno-krajobrazowe o zróżnicowanych zasadach polityki zagospodarowania, celem uporządkowania funkcji, określenia zasad rozwoju oraz wprowadzenia ładu przestrzennego dla poszczególnych, posiadających swoiste cechy, części gminy.

Wyznaczając poszczególne strefy wzięto pod uwagę następujące kryteria:

- charakter przyrodniczy,
- stan krajobrazu,
- funkcję obszaru,
- stan zachowania środowiska przyrodniczego,
- stopień wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

4.2. Strefy funkcjonalno-przestrzenne

Na podstawie przyjętych kryteriów w przestrzeni gminy Ślesin wyznaczono cztery główne strefy funkcjonalno-przestrzenne, mianowicie:

- Strefa U – strefa nasilonych procesów urbanizacyjnych,
- Strefa T – strefa turystyczno-mieszkaniowa,
- Strefa R – strefa rolniczo-mieszkaniowa,
- Strefa E – strefa ochrony zasobów przyrodniczych,
- Strefa ZG – strefa zagospodarowania terenów pogórnich,
- Strefa PG – strefa odkrywkowego górnictwa węgla brunatnego.

4.2.1. Strefa U – nasilonych procesów urbanizacyjnych

W granicach strefy U znajduje się miasto Ślesin, tereny przylegające do miasta w paśmie rozciągającym się wzdłuż drogi krajowej nr 25, Szyszyńskie Holendry i Kijowiec. Strefa obejmuje krajobraz w znacznym stopniu już zurbanizowany, dzieląc strefę turystyczno-mieszkaniową rozciągającą się w centrum gminy. Od zachodu ograniczona jest terenami rolnymi. Największymi jednostkami osadniczymi w strefie są: miasto Ślesin i Szyszyńskie Holendry.

Strefa U ukształtowana została wskutek obudowy ważnych szlaków komunikacyjnych, które stanowią droga krajowa nr 25 relacji Ostrów Wlkp.-Inowrocław i droga wojewódzka nr 263. Uwzględniono także przebieg projektowanej obwodnicy Ślesina w ciągu drogi krajowej nr 25, biegnącej od węzła w Lubomyślu, wzdłuż zachodniej granicy miasta Ślesina i łączącej się z drogą krajową nr 25 w Szyszyńskich Holendrach. Tereny bezpośrednio przylegające do szlaków komunikacyjnych przeznaczono na cele zabudowy przemysłowej i działalności gospodarczej. Funkcje te zlokalizowano przede wszystkim na zachodnim i północnym obrzeżu miasta Ślesina, we wsi Szyszyńskie Holendry i w Lubomyślu. Zdecydowanie największe skupiska zabudowy przemysłowej znajdują się w zachodniej części miasta Ślesina.

Strefa U poza obszarem miasta Ślesina, stanowi pasmo rozciągające się pomiędzy drogą krajową nr 25 a rynną jeziorną.

Strefa U obejmuje ponadto obszar intensywnie rozwijającego się zainwestowania w Licheniu Starym.

Poza funkcjami produkcyjno-usługowymi zarówno w mieście jak i we wsiach wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej. W mieście Ślesinie i Licheniu Starym są to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością towarzyszących usług. Tereny zainwestowane wyznaczono w oparciu o istniejące uwarunkowania przyrodnicze

i infrastrukturę techniczną. W miejscowościach Szyszyńskie Holendry, Różopole i Licheń Stary duże powierzchnie terenów przeznaczono na cele zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej.

Najistotniejsze jest, aby kształtowanie przestrzeni postępowało zgodnie z zasadami sztuki urbanistycznej, to znaczy wzrost przestrzenny powinien następować z jednoczesnym kształtowaniem prawidłowej struktury przestrzennej i funkcjonalnej jednostki. W obecnym stadium rozwoju miasta i wsi istnieją duże szanse na zagwarantowanie pożądanej spójności przestrzennej.

W granicach stref U dopuszcza się:

- zalesianie terenów o słabych glebach w sąsiedztwie istniejących lasów oraz w systemie zieleni jednostek osadniczych,
- wydobywanie kruszywa poza miejscami wyznaczonymi pod tę funkcję, pod warunkiem uzyskania stosownych pozwoleń, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- lokalizację inwestycji znacząco wpływających na środowisko, zarówno wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu na środowisko, jak i zaliczonych do inwestycji, dla których może zostać nałożony taki obowiązek.

4.2.2. Strefa T – turystyczno-mieszkaniowa

Obejmuje teren o dużych walorach przyrodniczo-krajobrazowych położony w centralnej części gminy Ślesin. W granicach strefy znajdują się tereny rekreacyjne i mieszkaniowe wsi Żółwieniec, Głębockie, Półwiosek Lubstowski, Półwiosek Stary, Wąsoskie Holendry, Wąsosze, Kępa, Niedźwiady, Wygoda, Dąbrowa, Mikorzyn, Honoratka.

Atrakcyjny krajobrazowo obszar obejmuje tereny otaczające rynny jeziorne z sąsiadującymi zespołami łąkowymi i połaciami leśnymi.

Tereny turystyczno-wypoczynkowe o znacznych powierzchniach wyznaczono we wsiach: Głębockie, Półwiosek Lubstowski, Półwiosek Stary, Wąsoskie Holendry, Żółwieniec i Mikorzyn. Z uwagi na uwarunkowania przyrodnicze i krajobrazowe są to tereny przeznaczone przede wszystkim na cele lokalizacji kubaturowych urządzeń sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku oraz terenów powierzchniowych urządzeń sportu i turystyki. W pozostałych miejscowościach wyznaczono tereny zabudowy rezydencjonalnej przede wszystkim o charakterze rekreacyjnym. Największe tereny przeznaczono we wsiach: Niedźwiady, Mikorzyn, a także Półwiosek Stary i Wąsoskie Holendry. W celu

podniesienia atrakcyjności obszaru należy zorganizować parkingi, ogólnodostępne kąpieliska, szlaki turystyczne, ścieżki rowerowe i miejsca biwakowe.

4.2.3. Strefa R – rolniczo-mieszkaniowa

Obejmuje dwa obszary, z których pierwszy jest położony w północno-wschodniej, a drugi w części centralnej gminy. Obszary R są rozdzielone przez strefy U i TW.

W skład strefy R wchodzi następujące jednostki wiejskie: Ostrowąż, Biskupie, Szyszyn, Kijowiec, Sarnowa, Roźnowa, Goranin oraz drugi obszar, który obejmuje następujące miejscowości: Piotrkowice, Półwiosek Stary, Półwiosek Nowy, Wąsosze, Kolebki, Niedźwiady, Julia, Kępa.

Strefy te stanowią ukształtowaną przestrzeń zachowującą użytkowanie rolnicze. Konieczne jest utrzymanie istniejących powiązań produkcji rolnej ze środowiskiem przyrodniczym. W obrębie stref wydzielono powierzchnie terenów przeznaczonych na zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną z możliwością lokalizacji towarzyszących usług, a także na zabudowę rezydencjonalną. Największe kompleksy zabudowy mieszkaniowej wyznaczono we wsiach Szyszyn, Piotrkowice, Kępa, Biskupie i Sarnowa. Z uwagi na uwarunkowania przyrodnicze, atrakcyjny krajobraz i dogodne połączenia komunikacyjne wyznaczone tereny stanowią korzystną ofertę terenów zabudowy mieszkaniowej.

4.2.4. Strefa E – rolniczo-ekologiczna

Obejmuje teren położony w południowej i wschodniej części gminy.

W skład strefy E wchodzi następujące jednostki wiejskie: Ignacewo, Pogorzele, Smólniki, Wierzelin, Pogoń Lubstowska, Pogoń Gosławicka, Bylew, Wygoda.

W obrębie strefy znajdują się znaczne powierzchnie terenów leśnych i łąkowych oraz tereny rolne. Z uwagi na uwarunkowania przyrodnicze, atrakcyjny krajobraz i dogodne połączenia komunikacyjne wyznaczone tereny stanowią korzystną ofertę dla rozwoju różnych form rekreacji. Szczególnie korzystne warunki występują we wsiach: Wierzelin, Leśnictwo, Wygoda, Ignacewo.

Na tym terenie dopuszcza się rozwój zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej, działalności gospodarczej oraz zalesianie obszarów o niskiej przydatności rolniczej.

Należy utrzymać tereny trwałych użytków zielonych w użytkowaniu łąkowym lub pastwiskowym.

4.2.5. Strefa ZG – zagospodarowania terenów pogórnich

Obejmuje teren o głębokich przekształceniach krajobrazowych i przyrodniczych będących rezultatem wydobycia węgla brunatnego. W obrębie obszaru górniczego zamkniętej w 2003 r. odkrywki Pątnów II znajdują się obecnie:

- wyrobisko końcowe odkrywki – zrehabilitowane w kierunku wodnym, z brzegami zbiornika obsadzonymi lasem,
- zwałowisko wewnętrzne – zrehabilitowane w kierunku rolno-leśnym, na terenie którego deponowane są odpady paleniskowe Elektrowni „Pątnów” Zespołu Elektrowni Pątnów-Adamów-Konin S.A. oraz składowane są odpady stałe ZE PAK S.A. i inne niż niebezpieczne oraz obojętne, z kwaterą na odpady „azbestowe”,
- poddane rekultywacji składowisko odpadów w Goraninie.

Dla terenów przyległych do obszaru wodnego przewidywana jest funkcja rekreacyjna, której udostępnienie uzależnione jest od stanu sanitarnego wody. Przewiduje się lokalizację ośrodków rekreacyjno-sportowych, z możliwością dalszego zagospodarowania w kierunku budownictwa rekreacyjnego.

Dla terenu zwałowiska wewnętrznego ustala się rolno - leśny kierunek rekultywacji z możliwością lokalizacji terenów przemysłowych. W obszarze tym przewiduje się lokalizację obiektów przetwarzania i unieszkodliwiania odpadów, prowadzenia działalności w zakresie odnawialnych źródeł energii (OZE) oraz upraw roślin przemysłowych i energetycznych. Do rekultywacji zwałowiska wewnętrznego dopuszcza się stosowanie surowców i materiałów odpadowych nie stwarzających zagrożeń dla środowiska.

4.2.6. Strefa PG – odkrywkowego górnictwa węgla brunatnego

Obejmuje tereny powierzchniowej eksploatacji węgla brunatnego „Ościśłowo”, w ramach planowanej Odkrywki „Ościśłowo”. Obejmuje swoim zasięgiem częściowo grunty miejscowości Ostrowąż, Marianowo, Szyszynek, Szyszyn, Holendry Szyszyńskie i Kijowiec.

Wszelka działalność w ramach strefy podporządkowana jest wydobyciu i ochronie złóż węgla brunatnego.

Ukształtowana dotychczas przestrzeń ulegnie w rejonie lokalizacji odkrywki znacznym przekształceniom. Wystąpi konieczność przebudowy układu dróg gminnych, drogi powiatowej i tranzytowych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110kV i 220kV wraz z przebudową linii 220kV na 400kV. Będzie również następowała

sukcesywna rekultywacja terenów pogórnicznych w kierunku rolnym, leśnym i wodnym (osadnik wód kopalnianych), odtwarzająca pierwotne układy przyrodnicze.

Na terenie gminy nie przewiduje się zwałowiska zewnętrznego i wyrobiska końcowego. Wokół projektowanej odkrywki wprowadza się pas techniczny oraz pas infrastruktury technicznej, w którym będzie infrastruktura niezbędna do prowadzenia działalności odkrywki (przenośniki taśmowe, rurociągi, rowy, drogi, sieci elektroenergetyczne i teletechniczne i inne). Jeden i drugi pas mogą zawierać te same elementy urządzeń technicznych. Nadkład z wkopu udostępniającego będzie transportowany do zwałowiska wewnętrznego Odkrywki „Józwin IIB”. W otoczeniu odkrywki oraz trasy odstawy nadkładu i węgla może wystąpić zmienny w czasie hałas spowodowany pracą maszyn podstawowych oraz przenośników i stacji napędowych. Strefa jego oddziaływania będzie się przesuwała wraz z postępem frontu eksploatacyjnego, a w kolejnych latach także z postępem frontu zwałowania wewnętrznego. W otoczeniu trasy odstawy poziom hałasu będzie w przybliżeniu stały w ciągu całego okresu eksploatacji.

Zakłada się, że eksploatacja złoża zostanie rozpoczęta wkopem udostępniającym na południu terenu odkrywki (w gminie Ślesin) i będzie postępowała z południa na północ. Wyrobisko końcowe powstanie w północnej części odkrywki, w gminie Wilczyn.

Na podstawie aktualnego rozpoznania, wpływ eksploatacji O/Ościsłowo nie przekroczy zasięgu GZWP nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna na północy i linii Jezior Skulskie – Ślesińskie na północnym-wschodzie i wschodzie.

Zgodnie z naturalnymi kierunkami spływu, wody powierzchniowe z rejonu Odkrywki „Ościsłowo” będą odprowadzane do Jeziora Ślesińskiego i Jeziora Czartowo (w Gminie Skulsk). Wody pompowane ze studni odwadniających złoża będą odprowadzane do Jeziora Ślesińskiego i Czartowo, do zbiornika w wyrobisku końcowym O/Kazimierz Płn. oraz – w zależności od terminu zakończenia eksploatacji węgla – do zbiornika w wyrobisku końcowym O/Józwin IIB. Wody kopalniane oczyszczane będą w osadniku sedymentacyjnym zlokalizowanym na terenie naturalnym, w dolinie istniejącego Kanału Szyszyńskiego.

4.3. Koncepcja struktury przestrzennej gminy

Projektowana struktura przestrzenna gminy stanowi kontynuację dotychczasowego, dość klarownego układu. Jej rozwój polegać będzie na intensyfikacji zagospodarowania w strefach urbanizacji (Ślesin – Szyszyńskie Holendry, Różopole i Licheń Stary) i rekreacji (Mikorzyn, Lubomyśle, Ślesin – Półwiosek Lubstowski, Głębockie i Niedźwiady),

uruchomieniu wydobycia węgla brunatnego ze złoża „Ościsłowo” (położonego na obszarze gmin Wilczyn, Skulsk i Ślesin), porządkowaniu i podnoszeniu standardu zagospodarowania w strefach rekreacji, wielofunkcyjnym zagospodarowaniu terenów pogórnicych oraz ochronie i wzbogacaniu terenów o wysokich walorach przyrodniczych. Zakres zmian w strukturze przestrzennej gminy musi odpowiadać wymogom zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego. Granicę przekształceń struktury gminy stanowią przede wszystkim wymogi ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, które należy traktować jako uwarunkowania dla przyszłych opracowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Dotyczą one następujących działań:

- ograniczania rozwoju zainwestowania na terenach o najwyższych wartościach środowiska, decydujących o znaczeniu gminy w sieci obszarów rekreacyjnych regionu i stanowiących źródło dochodów gminy,
- ograniczania rozpraszania zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej na terenach rolnych i atrakcyjnych przyrodniczo, spowodowanego spekulacją gruntami,
- ograniczanie zabudowy nie związanej z produkcją rolną na terenach o wysokich walorach produkcyjnych i krajobrazowych oraz nie nadających się do uzbrojenia w kanalizację sanitarną,
- ograniczanie zabudowy w strefach stykowych jednostek osadniczych, w celu przeciwdziałania zlewania się układów w pasma wzdłuż dróg i defragmentacji środowiska przyrodniczego na enklawy utrudniające rozprzestrzenianie się gatunków,
- wyłączenia z nowego zainwestowania terenów stanowiących obszary:
 - pasów przybrzeżnych jezior (o szerokości 30 – 100 m),
 - lasów i terenów podmokłych położonych nad jeziorami,
 - pasów technicznych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - rezerw dla inwestycji drogowych,
 - łąk i pastwisk,
 - stref ochrony widokowej zespołów urbanistycznych lub fragmentów krajobrazu o wysokich wartościach estetycznych,
- oparcia zagospodarowywania najwartościowszych terenów o najwyższych wartościach środowiska na wyprzedzająco sporządzonych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,

- porządkowania obszarów wadliwie zagospodarowanych pod względem przestrzennym w oparciu o programy rewitalizacji.

5. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podstawą działań w zakresie kształtowania polityki przestrzennej oraz ustalania zasad zagospodarowania i zabudowy terenów przez jednostki samorządowe jest ład przestrzenny i zrównoważony rozwój.

Piękno i ład w przestrzeni decydują o warunkach życia społeczności ją zamieszkującej, świadczą o jej kulturze, mają zasadnicze znaczenie dla rozwoju społecznego gminy. Brak ładu przestrzennego przynosi niepoliczalne straty i trudne do wyobrażenia szkody.

Pojęcie ładu przestrzennego obejmuje następujące składniki, z których każdy jest integralnie związany z pozostałymi:

- *ład społeczny - gwarantujący wszystkim użytkownikom przestrzeni możliwość korzystania z jej walorów, eliminujący segregację i wykluczenia harmonizujący prawa właściciela i interesy publiczne,*
- *ład ekonomiczny - zapewniający efektywne gospodarczo użytkowanie przestrzeni oraz właściwe warunki dla funkcjonowania w niej podmiotów,*
- *ład kulturowy - oznaczający szacunek dla dziedzictwa historii, troskę o spuściznę i tożsamość społeczności,*
- *ład estetyczny - oznaczający harmonię i piękno otoczenia,*
- *ład ekologiczny - oznaczający przestrzeganie, w możliwie najwyższym stopniu zasady zrównoważonego rozwoju.*

Dla celów niniejszego studium określono następujące wymagania dotyczące zasad kształtowania ładu przestrzennego:

- określenie terenów wymagających opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jako narzędzia równoważącego interesy jednostkowe w interesem publicznym,
- określenie sposobu rozstrzygnięcia konfliktów przestrzennych,
- określenie w planach miejscowych:
 - sposobu podziału na działki (wielkość, szerokość frontu, układ, kierunek, relacje do istniejących podziałów),

- zasad podziału (scalenie – bez scalenia, części terenu wymagające scalenia, zakaz wtórnych podziałów),
- usytuowania zabudowy w stosunku do dróg,
- gabarytów zabudowy, ilości kondygnacji,
- formy i orientacji dachów w stosunku do frontu działki,
- warunków kontynuacji istniejącej w sąsiedztwie formy zabudowy,
- wskaźnika pow. zabudowy i pow. biologicznie czynnej,
- zasad zagospodarowania terenu działki (typów zabudowy, ilości budynków na działce i relacji między nimi),
- standardów wyposażenia terenu w urządzenia pomocnicze,
- sposobu wprowadzenia zieleni,
- środków służących substytucji ekologicznej na terenach o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych a także zdegradowanych,

Metodologia rozwoju zrównoważonego (ekorozwoju) zakłada, że w ciągłym i długoletnim procesie przekształceń strukturalnych będzie się urzeczywistniać stabilny rozwój, który zaspokaja potrzeby obecnej generacji i nie ogranicza przyszłym pokoleniom możliwości zaspokajania ich własnych potrzeb. Do podstawowych reguł kształtowania ekorozwoju można zaliczyć całościowe i systemowe oraz dynamiczne ujmowanie zjawisk przyrodniczych, społecznych i gospodarczych zachodzących w przestrzeni geograficznej, traktowanie środowiska człowieka jako jedności i organicznej całości, która przekształca się w ciągłym procesie rozwojowym.

Polityka przestrzenna jako podstawowe narzędzie aktywnej ochrony i kształtowania przestrzeni przyrodniczej powinna wdrażać metody umożliwiające:

- kompleksową waloryzację środowiska przyrodniczego jako podstawę identyfikacji sytuacji konfliktogennych, występujących między walorami przyrodniczymi a działalnością społeczno-gospodarczą;
- określanie uwarunkowań i ograniczeń progowych, wynikających z naturalnej pojemności ekologicznej, oraz zagrożeń związanych z ich przekraczaniem;
- określanie systemu kryteriów ekologicznych jako podstawy kształtowania struktur przestrzennych wszystkich skal (od krajowej do lokalnej);
- budowę ekologicznych scenariuszy rozwoju społeczno-gospodarczego i przestrzennego zagospodarowania, jako podstawy wartościowania i ocen innych wariantów rozwoju

oraz rzeczywistych struktur społeczno-gospodarczych i przestrzennych, a także budowy prognoz ostrzegawczych.

- powszechne stosowanie kryteriów ekologicznych w kreowaniu przekształceń przestrzennych promowanych przez politykę państwa;
- aktywną ochronę zasobów unikatowych i najcenniejszych dla zachowania i utrwalania różnorodności biologicznej polskiej przestrzeni przyrodniczej i jej tożsamości w przestrzeni europejskiej.

5.1. Kształtowanie zagospodarowania przestrzennego

Określone w koncepcji układu funkcjonalno-przestrzennego gminy wytyczne odnośnie głównych sfer zagospodarowania, stanowią podstawę kształtowania terenów przeznaczonych do zainwestowania.

Dla wiodących funkcji mieszkalnictwa, usług, działalności gospodarczej i rekreacji określono tereny rozwojowe. Część z nich pokrywa się z obszarami wyznaczonymi pod poszczególne funkcje w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Pozostałe tereny wskazane w Studium są efektem przyjętych kierunków rozwoju przestrzennego gminy.

Prawidłowy rozwój gminy wymaga objęcia działaniem modernizacyjnym i rewaloryzacyjnym nie tylko substancji historycznej, lecz także obszarów zainwestowanych wspólnie o niewielkich walorach przestrzennych lub zdegradowanych.

Tereny inwestycyjne wyznaczone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego utrzymuje się w Studium. W stosunku do terenów wyznaczonych w planach miejscowych, które utraciły ważność – przeprowadzono analizę celowości ich utrzymania.

5.2. Ogólne zasady kształtowania terenów zabudowy

Obszary przeznaczone pod zabudowę przedstawiono na rysunku studium jako „tereny wielofunkcyjnego rozwoju” – łączące funkcje mieszkalnictwa, zabudowy zagrodowej, rekreacyjnej i usług, a także tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, tereny zabudowy produkcyjno-usługowej i magazynowej.

Na terenach tych ustalono możliwość budowy nowych obiektów, wymiany starej substancji, modernizacji, przebudowy lub rozbudowy istniejących obiektów oraz

możliwość zmian sposobu użytkowania tych obiektów pod warunkiem zachowania przeznaczenia terenów określonego w studium.

Wskazane w Studium tereny pod funkcję budownictwa mieszkaniowego i siedliskowego stanowią kontynuację lub uzupełnienie istniejącej zabudowy. Dla zabudowy rezydencjalnej wskazano tereny w Honoratce, Kępie, Różopolu i Licheniu Starym.

Istnieje możliwość przekształcania lub uzupełniania zabudowy zagrodowej do funkcji agroturystyki.

Nowe tereny pod działalność gospodarczą i przemysł (dot. większych powierzchni) wskazano w Ślesinie, Szyszyńskich Holendrach, Szyszynie i Honoratce.

Odrębnych zasad wymaga kształtowanie przestrzeni wokół miejsc cennych dla kultury, w tym na obszarze sołectwa Licheń Stary. Zasady te dotyczą:

- dostosowania zagospodarowania do masowego ruchu turystycznego i pielgrzymkowego (hotele, campingi, gastronomia, parkingi, drogi, systemy lokalnego transportu wewnętrznego z wykluczeniem samochodu),
- ograniczenia działalności gospodarczej do nie kolidującej z wiodącą funkcją miejsca, a wspieranie działalności związanej z obsługą turystów i pielgrzymów,
- izolowania miejsc wartościowych kulturowo od bezpośredniego styku z współczesnym zainwestowaniem, zachowanie niezbędnej otwartej przestrzeni w celu lepszego ich wyeksponowania.

5.3. Zasady kształtowania funkcji w ramach terenów wielofunkcyjnego rozwoju

Na obszarze gminy wyznaczono tereny wielofunkcyjnego rozwoju, dla lokalizacji funkcji mieszkalnictwa, usług i działalności produkcyjnej oraz rekreacji, o zróżnicowanym stopniu intensywności, o zróżnicowanych standardach powierzchni i wyposażenia technicznego oraz różnych formach architektonicznych celem stworzenia bogatej oferty dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców gminy i regionu.

5.3.1. Zasady kształtowania terenów mieszkalnictwa

Oferta mieszkaniowa obejmuje następujące formy budownictwa mieszkaniowego:

- zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (zakres występowania towarzyszącej zabudowy usługowej określą sporządzone plany zagospodarowania przestrzennego),

- zabudowę mieszkaniową rozproszoną, w tym mieszkaniową i zagrodową na terenach wiejskich.

Budownictwo mieszkaniowe powinno się rozwijać w systemie indywidualnym i zorganizowanym (deweloperskim). Inwestycje mieszkaniowe powinny być poprzedzone wyposażeniem terenów w infrastrukturę techniczną oraz uwzględniać potrzeby obsługi ludności w zakresie usług, szczególnie oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej oraz sportu.

Celem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób najuboższych i objętych opieką społeczną gmina powinna tworzyć gminny zasób gruntów.

W zagospodarowaniu terenów mieszkaniowych powinno się uwzględniać następujące wytyczne:

- dla terenów zwartej zabudowy o powierzchni przekraczającej 2 ha należy opracować miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- w kształtowaniu zwartych terenów zabudowy mieszkaniowej należy uwzględniać potrzeby mieszkańców w zakresie usług, rekreacji, wytwarzania więzi sąsiedzkich, tworząc odpowiednie ramy przestrzenne dla tych funkcji,
- w kompozycji przestrzennej układu zabudowy o znacznej powierzchni należy unikać stosowania jednego schematu dla całego terenu, na rzecz niewielkich zespołów o zróżnicowanych układach parcelacji i zabudowy,
- dla obszarów przestrzeni publicznych (placze, miejsca rekreacji i sąsiedztwo usług) należy określać zasady kształtowania ładu przestrzennego,
- w strukturze przestrzennej terenów zabudowy mieszkaniowej należy przewidywać możliwość lokalizacji niewielkich zakładów produkcyjnych typu rzemieślniczego, zapewniając dla nich dogodną lokalizację nie kolidującą z funkcją mieszkalną,
- w obrębie terenów zabudowy w centrum Ślesina i w Licheniu Starym należy umożliwić tworzenie ciągłych pierzei ulicznych, poprzez dopuszczenie lokalizacji budynków w granicach działek,
- w kształtowaniu warunków zabudowy należy stosować następujące parametry:
 - wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do dwóch kondygnacji naziemnych,
 - wysokość budynków mieszkalnych w zabudowie śródmiejskiej do trzech kondygnacji naziemnych,

- wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 3 kondygnacji naziemnych,
- wysokość budynków związanych z produkcją rolną i usługowych – jedna kondygnacja naziemna oraz użytkowe poddasze,
- poziom podłogi parteru w budynkach podpiwniczonych nie więcej niż 1,5 m od poziomu terenu,
- w budynkach mieszkalnych dachy spadziste, o nachyleniu połąci 25° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich w celu dostosowania do istniejącej zabudowy w sąsiedztwie,
- powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 40 % powierzchni działki,
- co najmniej 30 % działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
- nowo wydzielane działki budowlane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wolnostojącą powinny mieć powierzchnię nie mniejszą niż 600 m², a pod zabudowę mieszkaniowo-usługową nie mniejszą niż 800 m², przy szerokości frontu nie mniejszej niż 20 m,
- nowo wydzielane działki budowlane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową szeregową powinny mieć powierzchnię nie mniejszą niż 300 m², przy szerokości frontu nie mniejszej niż 9 m,
- dopuszcza się wydzielanie pojedynczych działek o mniejszej powierzchni i szerokości frontu na terenach zabudowanych w przypadkach uzasadnionych względami własnościowymi i funkcjonalno-przestrzennymi,
- działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej,
- funkcje usługowe mogą być realizowane w obiektach wolnostojących lub pomieszczeniach w budynku mieszkalnym.

5.3.2. Zasady kształtowania terenów usług i drobnej produkcji

Usługi komercyjne oraz drobna produkcja o charakterze rzemieślniczym, mogą być realizowane w ramach terenów wielofunkcyjnego rozwoju, przy zachowaniu następujących zasad:

- maksymalna powierzchnia obiektów handlowych branży spożywczej – do 400 m²,
- dopuszcza się realizację obiektów handlowych o powierzchni powyżej 400 m² innych niż wymienione powyżej,

- na terenach mieszkaniowych o zwartej zabudowie funkcje usługowe mogące obniżać komfort zamieszkania powinny być lokalizowane na obrzeżu tych terenów,
- wielkość i kształt działek powinny umożliwiać prawidłowe zagospodarowanie terenu i funkcjonowanie obiektów,
- miejsca parkingowe dla mieszkańców i interesantów, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych, należy zapewnić w obrębie terenu inwestycji, w ilości odpowiedniej dla rodzaju działalności:
 - 2 miejsca dla funkcji mieszkaniowej (w tym miejsce w garażu),
 - 3 miejsca na każde 100 m² powierzchni usługowej lub na 5 pracowników,
- funkcje usługowe mogą być realizowane w obiektach wolnostojących lub pomieszczeniach w budynku mieszkalnym.
- dla obszarów przestrzeni publicznych należy określić zasady uzyskiwania ładu przestrzennego,
- na terenach usług nie należy dopuszczać do lokalizowania zabudowy wyłącznie mieszkaniowej,
- w obrębie zabudowy w centrum Ślesina i w Licheniu Starym należy umożliwić tworzenie ciągłych pierzei ulicznych poprzez dopuszczenie lokalizacji budynków w granicach działek,
- w kształtowaniu warunków zabudowy należy stosować następujące parametry:
 - powierzchnia zabudowy nie więcej niż 50 % powierzchni działki,
 - minimum 30 % powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
 - wysokość budynków – do dwóch kondygnacji naziemnych,
 - poziom podłogi parteru nie więcej niż 1,5 m od poziomu terenu dla budynków podpiwniczonych,
 - dachy spadziste o nachyleniu połaci 25° do 45°, lub płaskie na obszarach o przeważającej zabudowie z dachami płaskimi,
 - nowo wydzielane działki budowlane powinny mieć powierzchnię nie mniejszą niż 800 m², przy szerokości frontu nie mniejszej niż 20 m,
 - dopuszcza się wydzielanie pojedynczych działek o mniejszej powierzchni i szerokości frontu na terenach zabudowanych w przypadkach uzasadnionych względami własnościowymi i funkcjonalno-przestrzennymi,

5.3.3. Zasady kształtowania terenów produkcyjnych, magazynowych i usługowych

Tereny te stanowią wyodrębnioną klasę funkcji, która ze względu na możliwość negatywnego oddziaływania na otoczenie, nie powinna być mieszana z innymi funkcjami oraz wymaga szczególnych warunków lokalizacyjnych związanych z dostępnością komunikacyjną i odizolowaniem od terenów mieszkaniowych.

Przy określaniu warunków zagospodarowania tych terenów należy zachować następujące zasady:

- funkcje produkcyjne i magazynowe nie mogą być lokalizowane na działkach o przeznaczeniu na cele mieszkaniowe oraz usługowe,
- wielkość i kształt działek powinny umożliwiać ich prawidłowe zagospodarowanie, uwzględniające funkcje: mieszkalną, administracyjną, gospodarczą, komunikacyjną oraz zieleni izolacyjnej. Jako optymalną wielkość działki zaleca się przyjmować średnią powierzchnię innych zakładów o podobnym profilu, występujących na terenie gminy,
- sposób podziału na działki powinien umożliwiać ich łączenie w celu uzyskania większych powierzchni,
- oddziaływanie związane z prowadzoną działalnością musi ograniczać się do granic własności inwestora lub granic terenu przeznaczonego na ten cel w planie,
- dla uniknięcia konfliktów spowodowanych nieskoordynowaną lokalizacją funkcji o różnicowanym oddziaływaniu na działki sąsiednie, zaleca się określenie stref dla lokalizacji poszczególnych funkcji,
- miejsca parkingowe, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych, należy zapewnić w obrębie terenu inwestycji, w ilości odpowiedniej dla rodzaju działalności:
 - 2 miejsca dla funkcji mieszkaniowej (w tym miejsce w garażu),
 - 3 miejsca na każde 100 m² powierzchni usługowej lub na 5 pracowników,
- w kształtowaniu warunków zabudowy należy stosować następujące parametry:
 - powierzchnia zabudowy nie więcej niż 60 % powierzchni działki,
 - minimum 30 % powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
 - wysokość budynków do 10 m,

5.3.4. Zasady kształtowania terenów usług publicznych

Tereny usług publicznych stanowią oddzielną kategorię ze względu na znaczenie tych funkcji dla warunków życia mieszkańców gminy. Z tego względu gmina powinna tworzyć dla tych funkcji zasób gruntów o szczególnie korzystnej dla nich lokalizacji.

W studium wyodrębniono istniejące tereny usług publicznych oraz przyjęto zasadę, że funkcje publiczne mogą być realizowane również w ramach terenów wielofunkcyjnego rozwoju.

Warunki zagospodarowania powinny uwzględniać następujące wytyczne:

- należy określić zasady ładu przestrzennego na terenach przestrzeni publicznej oraz w strefach styku terenów usług publicznych z innymi funkcjami,
- wskazane jest grupowanie funkcji usługowych publicznych i komercyjnych w zespoły tworzące węzły przestrzeni publicznej,
- dopuszczalna jest zamiana terenów usług publicznych na funkcje usługowe o charakterze komercyjnym,
- parametry działek budowlanych oraz zabudowy muszą uwzględniać charakter usługi oraz umożliwiać prawidłowe strefowanie funkcji obsługujących obiekt usługowy.

5.3.5. Zasady kształtowania terenów rekreacji indywidualnej

Rekreacja indywidualna stanowi na terenie gminy podstawową i najbardziej pożądaną przez inwestorów formę zaspokojenia potrzeby wypoczynku.

Dotychczasowe efekty realizacji zagospodarowania terenów rekreacyjnych w formie tzw. zabudowy letniskowej zmuszają do odejścia od dotychczasowych liberalnych zasad i prowadzenia bardziej rygorystycznej polityki, podporządkowanej przede wszystkim ochronie środowiska i krajobrazu.

Polityka ta sprowadza się do realizacji następujących zasad:

- należy rozwiązać problem samowoli budowlanych poprzez:
 - likwidację zagospodarowania powodującego degradację środowiska i krajobrazu oraz nie nadającego się do adaptacji,
 - adaptację jedynie tych obiektów, które spełniają wymogi ochrony środowiska oraz zachowują odpowiedni poziom standardów przestrzennych, po spełnieniu procedury formalno-prawnej wymaganej dla adaptacji,

- należy opanować proceder tworzenia przez właścicieli gruntów faktów dokonanych poprzez wydzielanie nowych działek z gruntów rolnych i ich zbywanie, oraz wymuszania późniejszej akceptacji tych przypadkowych podziałów w planach miejscowych – poprzez odmowę zatwierdzania takich podziałów,
- w maksymalnym stopniu należy dążyć do zachowania istniejącego zadrzewienia terenów i przeciwdziałać zabudowie działek zalesionych,
- za niedopuszczalne należy uznać wszelkie przekształcenia rzeźby terenu, likwidacje terenów podmokłych, zmianę ukształtowania linii brzegowej, niszczenie przybrzeżnej roślinności stanowiącej siedlisko fauny wodno-lądowej,
- zaleca się określenie minimalnej wzajemnej odległości pomiędzy stałymi pomostami dla łodzi, oraz wprowadzenie zakazu budowy pomostów prowizorycznych,
- przemieszanie funkcji mieszkalnej i rekreacyjnej uznaje się za dozwolone, jeżeli obie funkcje mieszczą się w budynkach o zbliżonych gabarytach, na działkach o podobnej powierzchni,
- należy przeciwdziałać rozdrabnianiu działek poprzez wtórne podziały,
- tereny zabudowy rekreacyjnej należy traktować jako przeznaczone do lokalizacji tzw. drugich domów a nie obiektów charakterystycznych dla ogrodów działkowych, których naturalnym miejscem są obszary miast; należy określać minimalną powierzchnię działki na poziomie zbliżonym do działki zabudowy jednorodzinnej,
- dla terenów rekreacji indywidualnej w planach miejscowych należy uwzględnić:
 - prawidłowe proporcje między terenami przeznaczonymi pod zabudowę rekreacyjną a terenami wolnymi od zabudowy, zapewniającymi równowagę przyrodniczą, wzbogacenie oferty rekreacyjnej i ułatwienie wzajemnych kontaktów wypoczywających osób,
 - sposoby harmonizowania przestrzeni zabudowanej z otoczeniem,
 - zasady kompensacji przyrodniczej,
 - lokalizację i wyposażenie kąpielisk,
 - zasady zagospodarowania strefy przybrzeżnej,
- w kształtowaniu warunków zabudowy należy stosować następujące parametry:
 - powierzchnia zabudowy nie więcej niż 10 % powierzchni działki,
 - co najmniej 80 % powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
 - wysokość budynków – jedna kondygnacja oraz użytkowe poddasze,
 - dachy spadziste, o nachyleniu połaci 30° do 45°,

- działki budowlane przeznaczone pod zabudowę rekreacyjną powinny mieć powierzchnię nie mniejszą niż 500 m²,
- duże działki mogą podlegać podziałowi pod warunkiem zachowania frontu działki o szerokości minimum 16 m i zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

5.4. Zasady kształtowania zabudowy na terenach wiejskich

Dla większości wsi położonych poza strefą zurbanizowaną w pierwszej kolejności powinno dążyć się do uzupełnienia istniejącej zabudowy poprzez realizację obiektów mieszkaniowych, usługowych oraz działalności gospodarczej, we wzajemnie nie kolidujących układach, w ramach istniejącego zainwestowania.

Granice terenów rozwojowych określono dla każdej wsi, przy uwzględnieniu uwarunkowań przyrodniczo-fizjograficznych, własnościowych oraz funkcji aktywizujących ich postęp ekonomiczny. W związku ze zmianami strukturalnymi wsi przewiduje się konieczność przekształceń funkcjonalno-przestrzennych i wprowadzenia nowego programu zorientowanego na wielofunkcyjność wsi. W ramach stref rozwojowych poszczególnych wsi zawarte zostały tereny pod zabudowę mieszkaniową z usługami towarzyszącymi, tereny działalności gospodarczej oraz tereny turystyki i wypoczynku.

W kształtowaniu zagospodarowania terenów wsi należy przyjąć następujące zasady:

- rozwijanie wsi z maksymalnym poszanowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i tworzenie zwartych układów zabudowy,
- dążenie do wytworzenia centralnego obszaru sprzyjającego wzajemnym kontaktom mieszkańców,
- przeciwdziałanie zlewaniu się poszczególnych wsi w ciągłe pasma zabudowy,
- poszanowanie kształtowanej tradycyjnie różnorodności form osadnictwa wiejskiego w poszczególnych rejonach gminy,
- ochrona charakterystycznych układów ruralistycznych oraz zespołów sakralnych, pałacowo-parkowych, folwarków, ochrona zabytkowych budynków mieszkalnych i gospodarczych oraz innych elementów specyficznych dla architektury wiejskiej, np. kapliczek i krzyży,
- zabezpieczanie terenów sportowych i rekreacyjnych.

5.5. Tereny wyłączone spod zabudowy

Tereny wymagające wyłączenia spod zabudowy obejmują kilka kategorii, wiążących się z uciążliwością obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, potrzebą utrzymania rezerw terenowych dla inwestycji infrastrukturalnych, koniecznością zachowania zasobów środowiska i wymogów ładu przestrzennego, brakiem przydatności gruntów dla zabudowy.

Wyłączenia spod zabudowy wymagają:

- strefy rezerwowane dla realizacji obwodnic, korekt przebiegu tras komunikacyjnych, nowych dróg (nr 25),
- korytarze techniczne linii wysokiego i średniego napięcia oraz rurociągu „Przyjaźń”,
- tereny przyległe do dróg, w odległościach stosownych do klasy drogi, zgodnie z ustawą o drogach publicznych oraz uwzględniających natężenie hałasu,
- tereny przyległe do linii kolejowych, w odległości określonej w przepisach szczególnych, z uwzględnieniem natężenia hałasu,
- tereny upraw rolnych – w odniesieniu do nie związanej z produkcją rolniczą zabudowy mieszkaniowej na działkach odizolowanych od terenów zabudowanych,
- tereny leśne – w odniesieniu do zabudowy nie związanej z gospodarką leśną,
- tereny łąk i pastwisk o złych warunkach geologiczno-inżynierskich,
- tereny stanowiące strefy ochrony obiektów zabytkowych, wyznaczone w dokumentacji rejestru zabytków oraz tereny stanowisk archeologicznych,
- tereny strefy przybrzeżnej jezior, w odległości min. 20 – 50 m od linii brzegowej (w zależności od warunków lokalnych) – z wyjątkiem zabudowy związanej z ogólnodostępnymi ośrodkami wypoczynkowymi,
- tereny otaczające czynne cmentarze, w odległości do 50 m – w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej i związanej z obrotem żywnością,
- tereny występowania złóż surowców mineralnych nadających się do eksploatacji,
- tereny wzdłuż cieków wodnych i rowów melioracyjnych – w pasie o szerokości niezbędnej dla poruszania się sprzętu służącego do utrzymania cieków (3 – 5 m),
- Tereny w granicach pasa technicznego linii radiowych: RTCN Żółwieniec – SLR Żerków i RTCN Żółwieniec – SLR Dziadowice:
 - strefę ochronną stanowi pas terenu o szerokości 100 m (po 50 m od osi, tj. rzutu na powierzchnię ziemi linii widoczności anten) zawarty pomiędzy dwoma bezpośrednio współpracującymi stacjami linii radiowej,

- w strefie ochronnej obowiązuje ograniczenie wysokości wszelkich obiektów budowlanych do 15 m.

6. Obszary i zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrona przyrody i krajobrazu kulturowego

6.1. Zasady polityki przestrzennej gminy w zakresie ochrony środowiska

W kształtowaniu struktury przyrodniczo - funkcjonalnej gminy przyjęto zasadę zrównoważonego rozwoju, uwzględniającą rozwój społeczny i gospodarczy gwarantujący ochronę środowiska przyrodniczego, zarówno wszystkich jego elementów jak i obszarów szczególnie cennych przyrodniczo.

Najwyższą wartość przedstawia obszar centralnej części gminy w obrębie rynien glacialnych wypełnionych wodami jezior. Walory tego obszaru dostrzegano we wszystkich wielkoprzestrzennych waloryzacjach przyrody i krajobrazu dokonywanych w Polsce w ostatnich 30 latach. Obszar ten jest uznany w sieci ECONET-Polska jako korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym.

Pod względem zróżnicowania biologicznego duże znaczenie ma obszar zwartego kompleksu leśnego we wschodniej części gminy. Występuje tu mozaika pól i lasów będąca następstwem systematycznego zalesiania terenów o najmniejszej przydatności rolniczej.

Na obszarze zwartego kompleksu agrocenoz w północno-zachodniej części gminy, rolę korytarzy ekologicznych o lokalnym znaczeniu pełni sieć hydrograficzna gminy, umożliwiając rozprzestrzenianie się gatunków pomiędzy obszarami o takiej samej lub zbliżonej charakterystyce przyrodniczej.

W kontekście idei ekorozwoju gospodarczego oraz założeń polityki zagospodarowania przestrzennego gminy szczególnie ważne jest zachowanie podstawowych walorów środowiska poprzez:

- ochronę i zachowanie obszarów przyrodniczo najcenniejszych o decydującym znaczeniu dla utrzymania równowagi ekologicznej – przede wszystkim rynien jeziornych i obniżenia Doliny Grójeckiej, będących najważniejszym w regionie ogniwem europejskiej i ogólnokrajowej sieci obszarów uznanych za kluczowe dla ochrony przyrody w Polsce,
- uznanie za nienaruszalne kompleksów leśnych w okolicy ekosystemów dolin jeziornych, drobniejszych cieków i rowów melioracyjnych oraz w strefach przebiegu wododziałów,

- ochronę wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniem, ochronę wód podziemnych przed nadmierną eksploatacją i skażeniem,
- ochronę różnorodności biologicznej (powierzchni biologicznie czynnej) ekosystemów leśnych, wodnych, łąkowych, obszarów zabagnionych i zatorfionych.
- odtworzenie, w miarę możliwości, dawnego przebiegu naturalnych ciągów ekologicznych.
- niedopuszczanie do lokalizacji i prowadzenia działalności gospodarczej, które w istotny sposób mogłyby wpłynąć na degradację środowiska przyrodniczego,
- wprowadzanie działalności produkcyjnej przyjaznej środowisku opartej o nowoczesne technologie proekologiczne,
- ochrona małych zbiorników wodnych i cieków przed zanieczyszczeniem, szczególnie wyeliminowanie wymywania do wód powierzchniowych nawozów i środków ochrony roślin poprzez wprowadzanie barier biogeochemicznych z odpowiednio zagospodarowanymi i dostosowanymi do siedliska pasami zadrzewień wzdłuż dolin jezior i cieków,
- zapewnienie ładu przestrzennego i dostosowanie zabudowy do wymogów krajobrazu.

6.2. Główne kierunki działań

6.2.1. Ochrona terenów zielonych

Utrzymanie i rozwój terenów zielonych ma podstawowe znaczenie dla systemu ekologicznego gminy i wpływa pośrednio na warunki życia mieszkańców. Do najważniejszych zadań należą:

- ochrona istniejących lasów pełniących funkcje regulatora stosunków wodnych (duża zdolność alimentacyjna) i klimatycznych,
- zachowanie ciągów ekologicznych dolin jeziornych i obniżeń terenowych jako lokalnego systemu powiązań przyrodniczych, zapewniających równowagę w środowisku, pozostawiając jednocześnie otwarte doliny cieków, które spełniają rolę naturalnych dróg przewietrzania gminy,
- wzbogacenie ekosystemów zieleni gminy poprzez:
 - wprowadzenie zieleni krajobrazowo-izolacyjnej w rejonach przebiegu ciągów infrastruktury, wzdłuż dróg oraz wzdłuż cieków wodnych,
 - wprowadzenie zieleni leśno-rekreacyjnej na terenach przyległych do jezior.

6.2.2. Ochrona wód powierzchniowych i podziemnych

Na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 151 Turek-Konin-Koło niezbędne jest uporządkowanie gospodarki ściekowej. Realizowany sukcesywnie program rozwoju sieci kanalizacji sanitarnej przyczynia się do poprawy warunków sanitarnych w gminie. Ze względu na warunki ekonomiczne i techniczne, nie jest uzasadnione objęcie siecią kanalizacji wszystkich obiektów. Rozproszona zabudowa rolnicza a także zespoły zabudowy położone poza docelowym zasięgiem sieci kanalizacyjnej powinna zostać wyposażona w przydomowe oczyszczalnie ścieków.

Ponadto, do ważniejszych zadań w zakresie ochrony wód podziemnych należą:

- kontrola częstości opróżniania zbiorników bezodpływowych,
- przeciwdziałanie wylewaniu gnojowicy na gruntach o nieodpowiedniej strukturze geologicznej,
- przeciwdziałanie przenikaniu do gruntu szkodliwych substancji na placach składowych i manewrowych, parkingach, stacjach paliw oraz pochodzących ze składowisk odpadów,

Do najważniejszych zadań w zakresie ochrony wód powierzchniowych należą:

- objęcie kanalizacją sanitarną terenów przyległych do jezior,
- likwidacja odprowadzeń nieoczyszczonych ścieków do cieków i rowów melioracyjnych,
- właściwe prowadzenie upraw rolniczych na terenach przyległych do jezior,
- urządzenie ogólnodostępnych kąpielisk, wyposażonych w urządzenia sanitarne.

7. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

7.1. Zasady polityki przestrzennej gminy w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

Walory historyczno-kulturowe miasta i gminy odzwierciedlają bogatą historię regionu i podnoszą jego rangę w aspekcie krajobrazowym.

Ochrona środowiska kulturowego obejmuje, obok opieki nad obiektami zabytkowymi, także troskę o stan i wygląd krajobrazu otwartego oraz zachowanie i przekazanie przyszłym pokoleniom dorobku przeszłości w sferze niematerialnej. Wszystko to służy zachowaniu specyfiki obszarów i zapobieżeniu jej wyjąłowienia na rzecz globalnej standaryzacji.

Wykaz obiektów zabytkowych sporządzony przez Konserwatora Zabytków zawiera łącznie 78 obiektów, w tym 63 obiekty położone w Ślesinie. Wykaz ten stanowi załącznik nr 1 do niniejszego tekstu.

Założenia ochrony środowiska kulturowego należy realizować stosując następujące zasady:

1. W obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zespołów dworsko-parkowych obowiązuje:
 - zachowanie historycznej parcelacji (zgodnie z zasadą niepodzielności zespołów),
 - zachowanie zabytkowej zieleni,
 - zachowanie zabytkowej zabudowy,
 - podporządkowanie nowych obiektów układowi zabytkowemu w zakresie lokalizacji, skali i formy,
 - użytkowanie nie kolidujące z historyczną funkcją obiektu.
2. W obrębie strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego obowiązuje:
 - zachowanie historycznego rozplanowania,
 - zachowanie historycznej linii zabudowy,
 - zachowanie historycznej parcelacji; niezbędne zmiany wymagają uzgodnienia w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków Delegaturze w Koninie,
 - zachowanie zabytkowej zabudowy,
 - zachowanie zabytkowej zieleni,

- użytkowanie nie kolidujące z historyczną funkcją obiektu,
 - podporządkowanie nowych obiektów układowi zabytkowemu w zakresie lokalizacji, skali, formy, materiałów i kolorystyki,
 - podporządkowanie nowych elementów wyposażenia ulic i placów (mała architektura, rekamy, nawierzchnie, oświetlenie itp.) układowi zabytkowemu.
3. Na terenie cmentarzy objętych ochroną konserwatorską obowiązują:
- zachowanie historycznej parcelacji,
 - zachowanie historycznego rozplanowania,
 - zachowanie obiektów zabytkowej sztuki sepulkralnej i ogrodzenia,
 - zachowanie zabytkowej zieleni.
4. Na obszarze stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków w Kijowcu obowiązują zakaz prowadzenia jakiegokolwiek działalności inwestycyjnej.
5. Na obszarze strefy ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych zarejestrowano stanowiska począwszy od neolitu (kultury pucharów lejkowatych i amfor kulistych) poprzez epokę wczesnego brązu, kultura. łużycką, kulturę przeworską, średniowiecze, aż po okres nowożytny. Przedstawiony na załącznikach graficznych do studium zasięg występowania stanowisk archeologicznych ma charakter orientacyjny.
- Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, na obszarach występowania stanowisk archeologicznych oraz w strefie ich ochrony, podczas robót ziemnych związanych z inwestycjami, wymagane jest, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, przeprowadzenia prac archeologicznych w zakresie uzgodnionym pozwoleniem na badania archeologiczne Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – Delegatura w Koninie.
6. Na obszarach szerokopłaszczyznowych prac ziemnych inwestor może przystąpić do inwestycji po uzyskaniu wytycznych konserwatorskich i określeniu przez Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków niezbędnego zakresu badań archeologicznych.
- Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, na obszarach szerokopłaszczyznowych prac ziemnych ustala się obowiązek przeprowadzenia:
- rozpoznawczych badań powierzchniowo-sondażowych,
 - ratowniczych badań wykopaliskowych wyprzedzających inwestycję na

wytypowanych stanowiskach archeologicznych,

- badań archeologicznych na nowych obiektach archeologicznych.

Wszystkie prace archeologiczne muszą być uzgodnione pozwoleniem Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków- Delegatury w Koninie, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

7. Wszelkie zmiany planowane w obiektach i na obszarach objętych ochroną konserwatorską, takie jak:

- w odniesieniu do zabudowy – rozbiórki, remonty, przebudowy, rozbudowy, budowy,
- w odniesieniu do zieleni – wycinki, nasadzenia, prace porządkowe i pielęgnacyjne,
- podziały geodezyjne,
- prace ziemne,
- zmiany sposobu użytkowania,
- zmiany zagospodarowania,

wymagają uzgodnienia z odpowiednimi służbami konserwatorskimi.

Ochrona dóbr kultury współczesnej obejmuje działania na rzecz zachowania specyfiki rejonu Ślesina, do której należą:

- gwara „ochweśnicka”,
- zespół sanktuarium w Licheniu Starym,
- twórczość ludowa,
- tradycje chowu gęsi i pierzarstwa.

8. Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej

8.1. Układ komunikacyjny

Gmina Ślesin leży na przecięciu szlaków drogowych o istotnym znaczeniu w skali kraju i regionu. Na kierunku północ – południe przebiega centralnie droga krajowa nr 25, łącząca województwa: zachodniopomorskie, pomorskie, kujawsko-pomorskie i dolnośląskie.

Na kierunku wschód – zachód również centralnie biegnie droga wojewódzka nr 263, krzyżując się z drogą krajową po zachodniej stronie miasta Ślesina.

Układ ten, wraz z uzupełniającymi go drogami powiatowymi i gminnymi, tworzy system gwiazdzisty, z którym przenika się w południowo-wschodniej części gminy lokalny, również promienisty, węzeł dróg powiatowych w Licheniu Starym.

Sieć dróg gminnych nie posiada jednolitej ewidencji. Ewidencja ta wymaga aktualizacji uwzględniającej zmiany zagospodarowania związane z działalnością KWB Konin (likwidacja dróg na obszarze wyrobiska) a także aktualny rozwój sieci osadniczej. Rewizji wymaga również system numeracji dróg.

8.2. Zewnętrzne powiązania komunikacyjne

Główną drogą wiążącą gminę z szerszym otoczeniem jest wspomniana droga krajowa nr 25. Droga ta, w odległości 24 km na południe od miasta, łączy się z autostradą A2 relacji Berlin – Warszawa – Mińsk.

Droga wojewódzka nr 263 Dąbie – Słupca ma znaczenie w skali regionu i pełni również rolę trasy awaryjnej dla autostrady A2.

8.3. Elementy systemu komunikacyjnego

Do elementów systemu komunikacyjnego gminy zaliczono:

- Komunikację samochodową,
- Transport kolejowy,
- Komunikację lotniczą,
- Komunikację rowerową

- Komunikację pieszą,
- Komunikację zbiorową,
- Komunikację wodną

Poszczególne środki transportu przebiegają wyznaczonymi trasami, niekiedy użytkowanymi wspólnie, wyznaczającymi sieć transportową gminy i jednocześnie w różny sposób oddziałują na ukształtowanie układu komunikacyjnego.

8.4. Komunikacja samochodowa

Przyjęto, że podstawowym środkiem przemieszczania będą kołowe środki transportu. Stąd, układ komunikacyjny musi odpowiadać wymogom motoryzacji i zapewniać właściwy standard obsługi komunikacyjnej gminy.

8.4.1. Założenia kształtowania systemu komunikacji samochodowej

Podstawą kształtowania rozwoju sieci drogowej w gminie są następujące założenia:

- przystosowanie drogi wojewódzkiej nr 263 do klasy technicznej G,
- pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu terenu po zachodniej stronie Mikorzyna jako rezerwy dla inwestycji komunikacyjnych i infrastruktury technicznej przewidywanych do realizacji po 2025 roku,
- propozycja rezerwacji na terenie podkrywkowym w rejonie Sławęcina, Dąbrowy i Lubomyśla terenu dla perspektywicznego obejścia odcinka drogi nr 25 obsługującego obszar rekreacyjny Pątnów-Honoratka-Mikorzyn-Lubomyśle, pozwalającej na rozwój zainwestowania rekreacyjnego wykorzystującego pobliski system jezior,
- rozbudowa układu drogowego w rejonie Lichenia Starego, w kierunku usprawnienia obsługi komunikacyjnej Sanktuarium,
- kontynuacja modernizacji sieci dróg powiatowych i gminnych w celu dostosowania do standardów technicznych Z lub L,
- przeciwdziałanie obudowie dróg krajowej i wojewódzkiej ciągami zabudowy mieszkaniowej z bezpośrednimi zjazdami indywidualnymi na te drogi,
- włączanie istniejących i nowych układów zabudowy do drogi krajowej i wojewódzkiej poprzez drogi obsługujące (serwisowe) usytuowane wzdłuż jej pasa drogowego, ze skrzyżowaniami w odległościach określonych przez przepisy szczególne,
- wykorzystywanie w szerszym zakresie dróg wewnętrznych do obsługi nowoprojektowanych zwartych układów zabudowy.

8.4.2. Parametry układu komunikacji kołowej

- Droga krajowa nr 25 przeznaczona jest dla wszystkich użytkowników dróg, posiada dwupasową jezdnię dwukierunkową, ma zapewnione połączenia z drogami publicznymi na skrzyżowaniach, dostępność do drogi jest ograniczona. Obsługa komunikacyjna działek położonych przy tej drodze powinna się odbywać poprzez drogi obsługujące, usytuowane równoległe wzdłuż pasa drogowego oraz drogi powiatowe i gminne.

Przy lokalizowaniu obiektów budowlanych na terenach sąsiadujących z drogą krajową należy uwzględnić strefę uciążliwego oddziaływania drogi na sąsiadujące obszary, zagrożenie dla budowli i upraw oraz narażenie na degradację stałych komponentów środowiska przyrodniczego. Należy także stosować w obiektach budowlanych narażonych na ponadnormatywne oddziaływanie hałasu środki techniczne zmniejszające to oddziaływanie do poziomu określonego w przepisach odrębnych. Minimalne odległości obiektów budowlanych (od zewnętrznej krawędzi jezdni), zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o ruchu drogowym, wynoszą:

- 25 m dla obiektów budowlanych poza terenem zabudowanym,
- 10 m dla obiektów budowlanych na terenie zabudowanym.

Odległości zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi, uwzględniające negatywne oddziaływanie hałasu związanego z ruchem drogowym, określone przez GDDKiA na podstawie raportów oddziaływania na środowisko dla dróg podobnych parametrach ruchu, wynoszą:

- 25 m dla obiektów nie przeznaczonych na pobyt ludzi,
- 90 m dla obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi.

Dla obiektów budowlanych, dla których nie stosuje się w/w odległości, linie zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni należy ustalać na podstawie opracowanych dla potrzeb miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego prognoz oddziaływania na środowisko, uwzględniających sąsiedztwo drogi krajowej nr 25.

- Droga wojewódzka nr 263 przeznaczona jest dla wszystkich użytkowników dróg, posiada dwupasową jezdnię dwukierunkową, ma zapewnione połączenia z drogami publicznymi na skrzyżowaniach, dostępność do drogi jest ograniczona. Obsługa komunikacyjna działek położonych przy tej drodze powinna się odbywać poprzez drogi niższych klas technicznych na warunkach określonych w przepisach

szczególnych. Najmniejsza odległość obiektu budowlanego od zewnętrznej krawędzi pasa ruchu wynosi 8,0 m na terenie zabudowy wsi i 20,0 m poza terenem zabudowy.

- Drogi powiatowe, oznaczone symbolem P, przeznaczone są dla wszystkich użytkowników dróg, posiadają dwupasową jezdnię dwukierunkową, mają zapewnione połączenia z drogami publicznymi na skrzyżowaniach, dostępność do drogi jest nieograniczona.

Najmniejsza odległość obiektu od zewnętrznej krawędzi pasa ruchu wynosi 8,0 m na terenie zabudowy wsi i 20,0 m poza terenem zabudowy.

- Drogi gminne, oznaczone symbolem G oraz drogi zaliczone do dróg gminnych na podstawie uchwał Rady Miejskiej Gminy Ślesin, przeznaczone dla wszystkich użytkowników dróg, posiadają dwupasową jezdnię dwukierunkową, mają zapewnione połączenia z drogami publicznymi na skrzyżowaniach, dostępność do drogi jest nieograniczona.

Najmniejsza odległość obiektu budowlanego od zewnętrznej krawędzi pasa ruchu wynosi 6,0 m na terenie zabudowy wsi, 15,0 m poza terenem zabudowy.

- Pozostałe drogi przeznaczone dla wszystkich użytkowników dróg, posiadają jezdnię dwukierunkową, mają zapewnione połączenia z drogami publicznymi na skrzyżowaniach, dostępność do drogi jest nieograniczona. Najmniejsza odległość obiektu budowlanego od granicy pasa drogowego wynosi 5,0 m.

- Minimalna szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających powinna wynosić:
 - droga krajowa - 25 m,
 - droga wojewódzka - 20 m,
 - droga powiatowa - 15 m,
 - droga gminna - 10 m na terenie zabudowanym, 15 m poza terenem zabudowanym lub przeznaczonym pod zabudowę.

W wyjątkowych wypadkach, uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zainwestowaniem, dopuszcza się przyjęcie mniejszej szerokości drogi lub ulicy, pod warunkiem spełnienia wymagań w przepisach szczególnych.

W szczególnie uzasadnionych przypadkach, po uzyskaniu zgody właściwego zarządu drogi, dopuszczalne jest usytuowanie obiektu budowlanego przy drodze, w odległości mniejszej niż wynika to z przepisów szczególnych.

Odległości określone przy różnych kategoriach dróg nie obowiązują w przypadku remontu, nadbudowy, rozbudowy oraz innych prac budowlanych, związanych z obiektami

budowlanymi istniejącymi, jeżeli nie powoduje to zmniejszenia ich odległości od zewnętrznej krawędzi.

Studium zaleca wprowadzenie w planach miejscowych ograniczenia w projektowaniu nowych zjazdów na drogę wojewódzką.

8.5. Transport kolejowy

Istniejące na obszarze gminy linie kolejowe związane są z obsługą odkrywek węgla brunatnego i transportem węgla. Wiążą one odkrywki Pątnów, Lubstów i Drzewce pomiędzy sobą oraz z elektrowniami. W związku z eksploatacją odkrywki Tomisławice w gminie Wierzbinek, kolej będzie trwałym elementem zagospodarowania gminy.

Linia do odkrywki Lubstów, z racji niewielkiego oddalenia od Lichenia Starego, stwarza możliwość wykorzystania jej w ruchu turystycznym.

W najbliższym czasie nastąpi budowa bocznego odcinka trasy węglowej z Lubstowa do Tomisławic, włączającego budowaną odkrywkę Tomisławice w gminie Wierzbinek do systemu transportu węgla.

W przeszłości istniała na obszarze gminy sieć linii wąskotorowych, zapewniających transport ludności i towarów. Obecnie torowiska tej sieci zostały zlikwidowane. W studium postuluje się wykorzystanie pasów komunikacyjnych tych linii dla budowy dróg rowerowych i pieszych, zwłaszcza na kierunkach: Rożnowo – Ignacewo i Wąsosze – Piotrkowice – Różopole.

8.6. Komunikacja lotnicza

Lokalizacja lotniska w Kazimierzu Biskupim, jest dla gminy Ślesin mało korzystna, z uwagi na wydłużony dojazd.

W przyszłości, w związku z rozwojem lotnictwa obsługującego biznes oraz turystykę, celowe może się okazać zlokalizowanie lądowiska śmigłowców i małych samolotów w pobliżu Lichenia Starego. Przydatny teren wolny od przeszkód znajduje się na łąkach w sąsiedztwie oczyszczalni ścieków.

8.7. Komunikacja rowerowa

Planowanie sieci dróg rowerowych jest istotnym elementem kompleksowo rozumianego układu komunikacyjnego. Zakłada się, że rozwój sieci dróg rowerowych, jako proces ciągły i skorelowany z innymi programami komunikacyjnymi, będzie ważnym celem

wszelkich działań w projektowaniu i realizacji dróg. Proces ten winien uwzględniać każdą społeczną, merytorycznie oraz ekonomicznie uzasadnioną, potrzebę.

Zakłada się częściowe wykorzystanie dawnych tras kolei wąskotorowej, jako najłatwiej dostępnych (brak potrzeby wukupu) i dogodnych terenów dla realizacji dróg rowerowych. Układ dróg rowerowych powinien tworzyć systemy wiążące główne tereny zainwestowania rekreacyjnego, rejonu atrakcyjne przyrodniczo, drogi dojścia mieszkańców gminy do szkół i obiektów usługowych.

Za najbardziej przydatne należy uznać następujące odcinki dawnych torowisk:

- Rożnowo – Ślesin – Ignacewo,
- Wąsosze – Piotrkowice – Różopole.

8.8. Komunikacja piesza

W zakresie komunikacji pieszej przewiduje się poprawę warunków przemieszczania się wzdłuż dróg kołowych poprzez budowę chodników w obrębie stref zabudowanych oraz na odcinkach stanowiących dojścia do szkół, obiektów usługowych i pokrywających się ze szlakami turystycznymi. Drogi piesze mogą też stanowić ciągi komunikacyjne towarzyszące drogom rowerowym.

8.9. Komunikacja zbiorowa

Sieć transportu zbiorowego jest elementem planowanego układu dróg i ulic, gdyż głównym środkiem transportu tej sieci pozostanie docelowo autobus. W niniejszym studium adaptuje się istniejące trasy linii autobusowych. W miarę występowania potrzeb przewozowych związanych z rozwojem przestrzennym gminy, sieć autobusowa będzie ulegać modernizacji i rozbudowie. Stałą komunikację autobusową będą nadal uzupełniać połączenia prywatnymi busami, charakteryzujące się znaczną elastycznością w zaspokajaniu potrzeb transportowych ludności.

8.10. Komunikacja wodna

Połączenie polskich śródlądowych dróg wodnych z systemem dróg wodnych Unii Europejskiej, m.in. poprzez szlak Odra – Wisła, sprzyjać powinno rozwojowi żeglugi na drogach wodnych niższych klas, z których przez gminę Ślesin przebiega droga wodna Warta – Kanał Bydgoski.

Wzrost znaczenia żeglugi dotyczy zarówno transportu towarowego jak i pasażerskiego. Na drodze Warta – Kanał Bydgoski dominować powinna żegluga pasażerska o charakterze rekreacyjnym, rozbudowana o szlak turystyczny w kierunku Lichenia. Przewiduje się również – choć odległą w czasie – możliwość połączenia kanałem żeglownym akwenów jeziora Mikorzyńsko-Wąsowskiego i zbiornika wodnego w wyrobisku odkrywki Pątnów w Mikorzynie. Ze względu na potrzebę przeprowadzenia niezbędnych analiz możliwość ta jest traktowana w niniejszym studium jedynie jako wstępna idea, której realizacja może przyczynić się do podniesienia atrakcyjności szlaku żeglugowego.

Rozwój komunikacji wodnej jest jednym z kierunków działań wymienionych w Strategii rozwoju kraju.

9. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej

9.1. Zaopatrzenie w wodę

Wobec 100% pokrycia potrzeb, przewiduje się sukcesywną rozbudowę sieci i ujęcia stosownie do rozwoju zainwestowania w gminie i wzrostu zapotrzebowania.

Modernizacji wymagają stacje wodociągowe, w celu dostosowania parametrów produkowanej wody do norm Unii Europejskiej.

9.2. Odprowadzanie ścieków

Aktualnie, problem ścieków jest częściowo rozwiązany w oparciu o zbiorniki bezodpływowe oraz skanalizowanie większych miejscowości. Na obszarze gminy działają dwie oczyszczalnie ścieków, w Licheniu Nowym i w Lubomyślu. Oczyszczalnie te przyjmują także ścieki ze zbiorników bezodpływowych.

Oczyszczalnia w Lubomyślu o przepustowości 1800 m³/d zaspokaja aktualne potrzeby.

Oczyszczalnia w Licheniu ma przepustowość 760 m³/d, co pozwala aktualnie przyjmować ścieki z Helenowa na terenie gminy Kramsk.

Docelowo zakłada się odprowadzanie ścieków bytowych w gminie do gminnej kanalizacji sanitarnej lub odprowadzanie ścieków w sposób indywidualny do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków usytuowanych na każdej zabudowanej działce, na terenach o zabudowie rozproszonej, zwłaszcza na objętym ochroną obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 151.

Istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej jest systematycznie rozbudowywana, zwłaszcza na terenach otaczających jeziora.

Zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowanych – poprzez odprowadzania do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, a w braku możliwości podłączenia do kanalizacji dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych.

9.3. System melioracji

System melioracji gruntów rolnych w gminie obejmuje:

- śródlądowe wody powierzchniowe – Kanał Szyszyński, Kanał Grójecki z odwrotnym spadkiem i Kanał Główny KWB, stanowiące własność Skarbu Państwa i zarządzane przez WZMiUW,
- urządzenia melioracji szczegółowych – rowy szczegółowe i urządzenia drenarskie, stanowiące własność właścicieli gruntów, na których się znajdują.

W studium utrzymuje się istniejący system melioracji. Kolizje z systemem melioracji należy rozwiązywać poprzez przebudowę systemu w sposób umożliwiający przejęcie przez sieć przebudowaną funkcji starej sieci z zachowaniem spływu wód. Wzdłuż rowów melioracyjnych należy zachować pas terenu umożliwiający ich konserwację i obsługę.

9.3. System elektroenergetyczny

Obecnie zainwestowane tereny posiadają zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez urządzenia o wystarczających parametrach technicznych. Dalszy rozwój przestrzenny gminy powodować będzie wzrost zapotrzebowania na energię elektryczną. Przewiduje się budowę linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, wraz ze stacjami transformatorowymi, przebieg których ustalany będzie w miarę pojawiającego się zapotrzebowania w trybie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i decyzji ustalających lokalizację inwestycji celu publicznego.

Przewiduje się modernizację linii napowietrznych WN 110 kV relacji Elektrownia Konin – Włocławek oraz relacji Ślesin – Koło Ruchenna. Dopuszcza się nieznaczną zmianę przebiegu ich trasy. Przewiduje się również modernizację stacji transformatorowo-rozdzielczej WN/SN 110/15 kV Ślesin.

W związku z planowaną budową odkrywki węgla brunatnego „Ościsłowo” przewiduje się budowę linii wysokiego napięcia 110 kV zasilającej tę odkrywkę.

W pasie infrastruktury technicznej i w pasie technicznym wokół odkrywki przewiduje się budowę infrastruktury elektroenergetycznej i teletechnicznej.

Zgodnie z planem rozwoju Krajowej Elektroenergetycznej Sieci Przesyłowej przewiduje się budowę elektroenergetycznej linii napowietrznej dwutorowej 2 x 400 kV po trasie istniejącej linii 220 kV relacji Pątnów – Jasiniec tor II (wschodni) lub po zachodniej

stronie wiązki istniejących linii. Wiązka linii WN przebiegająca w rejonie Mikorzyna stwarza poważną trudność dla zlokalizowania obwodnicy tej miejscowości w ciągu drogi krajowej nr 25, co wymagać będzie wzajemnej koordynacji inwestycji modernizacyjnych sieci i trasowania obwodnicy. W tym celu w Studium wyznaczono obszar problemowy dla lokalizacji infrastruktury elektroenergetycznej i komunikacyjnej.

Przewiduje się także przebudowę linii najwyższych napięć i linii wysokiego napięcia w związku z planowaną budową odkrywki węgla brunatnego „Ościsłowo” oraz budowę linii zasilających odkrywkę. Na obrzeżach terenu odkrywki wyznacza się pas terenu dla prowadzenia przewodów infrastruktury Kopalni.

W związku z budową odkrywki „Ościsłowo” przewiduje się przebudowę następujących linii:

- najwyższych napięć:
 - 220 kV Pątnów – Jasiniec tor I (zachodni),
 - 220 kV relacji Pątnów – Jasiniec tor II (wschodni), do przebudowy na 2 x 400 kV,
- wysokich napięć:
 - 2 x 110 kV Pątnów – Janikowo, Pątnów – Pakość.

Przebudowa wymienionych powyżej linii jest możliwa na podstawie warunków przebudowy określonych przez właścicieli przedmiotowej infrastruktury.

W ramach budowy obejścia dla linii Pątnów – Jasiniec przewiduje się budowę w jej ciągu trójtorowego wspólnego obejścia 2 x 400 kV + 220 kV. Obejście obejmuje również linie 110 kV, prowadzone równolegle do obejścia linii 2 x 400 kV i 220 kV.

Inwestycja ta jest skoordynowana z uchwalonym w 2012 roku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skulsk.

Linie NN 400 kV, WN 220 kV i 110 kV, SN 30kV i 15 kV oraz nN 0,4 kV wymagają ustalenia wzdłuż ich tras pasów technologicznych, uwzględniających oddziaływania elektromagnetyczne i akustyczne, w odległościach:

- 70 m (2 x 35 m od osi linii) dla planowanej linii 2 x 400 kV,
- 50 m (2 x 25 m od osi linii) dla istniejących linii 220 kV,
- 40 m (2 x 20 m od osi linii) dla istniejących i planowanych jednotorowych linii 110 kV; za dopuszczalne uważa się także 15 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii,

- 20 m po obu stronach od osi poszczególnych linii dla istniejących dwutorowych linii 110 kV; za dopuszczalne uważa się także 15 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu każdej z linii,
- 20 m (2 x 10 m od osi linii) dla istniejących linii 30 kV,
- 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii 15 kV,
- 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii 0,4 kV.

Obowiązujących aktualnie ograniczeń w użytkowaniu pasów technologicznych należy nadal przestrzegać.

W obszarze pasów technologicznych obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na pobyt ludzi przez czas dłuższy niż 8 godzin na dobę,
- dopuszczenie realizacji obiektów związanych z działalnością gospodarczą, turystyczną i rolną, w których pobyt ludzi nie przekracza 8 godzin, przy spełnieniu wszystkich wymagań polskiej Normy PN-E-05100-1 z marca 1998 r. W tych przypadkach konieczne jest uzgodnienie warunków lokalizacji projektowanych obiektów z właścicielem przedmiotowej linii.
- zakaz dokonywania nasadzeń drzew.

Dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznych kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenów w sposób i na warunkach określonych przez właściwego operatora sieci.

Przy opracowywaniu planów miejscowych należy uwzględnić możliwość zasilania nowych odbiorców i umożliwienie dostępu do sieci. Należy również rezerwować miejsce dla stacji transformatorowych 15/0,4 kV z uwzględnieniem powiązań z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi.

9.4. Energetyka z odnawialnych źródeł energii

Na terenie gminy dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

Obszary, na których dopuszcza się rozmieszczenie tych urządzeń, wraz z ich strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zostały ustalone na załączniku graficznym nr 2b do uchwały studium.

Na obszarze położonym na północ od miejscowości Biskupie nie dopuszcza się lokalizacji siłowni wiatrowych o mocy przekraczającej 100kW w odległości od budynków mieszkalnych mniejszej niż 650 m.

Minimalna wymagana odległość turbiny wiatrowej od linii elektroenergetycznych 220 kV i planowanej 400 kV, określona jako odległość najbardziej skrajnego elementu turbiny wiatrowej (krańców łopat turbiny) od trasy osi linii, powinna wynosić trzykrotną długość średnicy koła zataczanego przez łopaty turbiny wiatrowej.

Transport materiałów i elementów konstrukcyjnych na potrzeby budowy i eksploatacji elektrowni wiatrowych należy prowadzić w sposób zgodny z przepisami szczególnymi oraz zapewniający ochronę dróg publicznych przed ich degradacją.

Na drodze wojewódzkiej przepisy dopuszczają ruch pojazdów o nacisku pojedynczej osi nie przekraczającym 8 ton/oś (w przypadku pojazdów o osiach wielokrotnych nacisk jest odpowiednio mniejszy).

Elektrownie wiatrowe o wysokości równej i większej niż 100m nad poziomem terenu stanowią przeszkody lotnicze. Ze względu na wymóg zapewnienia warunków bezpieczeństwa ruchu statków powietrznych, elektrownie wiatrowe powinny być wyposażone w znaki przeszkodowe, zgodnie z przepisami odrębnymi, a ponadto ich lokalizację należy uzgodnić z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego.

Lokalizacja elektrowni wiatrowych o wysokości równej i większej niż 50m nad poziomem terenu wymaga zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP w Warszawie.

Na terenie gminy dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych o mocy nie przekraczającej 100 kW, realizowane na własne potrzeby w sąsiedztwie zagród na terenach o funkcji rolniczej.

Na obszarze gminy nie dopuszcza się lokalizacji biogazowni przemysłowych. Dopuszcza się biogazownie rolnicze, produkujące gaz na własne potrzeby gospodarstwa rolnego, o mocy nie przekraczającej 250 kW.

Dopuszcza się na terenie gminy lokalizację ferm fotowoltaicznych, wykorzystujących energię słoneczną. Lokalizacja tych obiektów na gruntach klasy III wymaga przeprowadzenia procedury wyłączenia tych gruntów z produkcji rolniczej.

9.5. Gospodarka ciepła

W najbliższym czasie nie przewiduje się inwestycji w zakresie sieci ciepłowniczych. Działania w zakresie gospodarki ciepłej w najbliższym okresie dostosowane będą do racjonalnego dysponowania istniejącymi systemami. Przewiduje się modernizację istniejących kotłowni, sieci obiektowych, termorenowację budynków.

W celu wykorzystania wód geotermalnych, przewiduje się realizację ośrodka rekreacyjno-balneologicznego, wzbogacającego ofertę wypoczynkową miasta. Lokalizacja ośrodka przewidywana jest w sąsiedztwie Ośrodka Sportu i Rekreacji w Ślesinie.

W dalszej perspektywie istnieją możliwości wykorzystania energii geotermalnej jako źródła ciepła dla miasta Ślesina i jego najbliższego sąsiedztwa. System, z ciepłownią geotermalną w sąsiedztwie Ślesina, obejmowałby miejscowości: Ślesin z ośrodkami wypoczynkowymi, Lubomyśle, Mikorzyn, Różopole, Półwiosek Lubstowski i Półwiosek Stary.

Możliwe i celowe jest również wykorzystanie wód geotermalnych w podobnych celach w Licheniu Starym.

Dodatkowym kierunkiem wykorzystania ciepła w okresie wiosennym i jesiennym, może stać się jego sprzedaż do gospodarstw rolnych i ogrodniczych. Ze względu na nieznaną skalę zainteresowania, ma ona charakter perspektywiczny.

Analiza możliwości oraz podstawowe rozwiązania techniczne systemu grzewczego miasta zawarta jest w „Studium przedrealizacyjnym ciepłowni geotermalnej dla Gminy Ślesin”, opracowanym w 1998 r. przez AGH w Krakowie.

9.6. System gazowniczy

Aktualnie gmina posiada na swoim terenie rurociąg średniego ciśnienia doprowadzony do zakładu ceramiki budowlanej Wienerberger w Honoratce.

Mieszkańcy Gminy korzystają w gospodarstwach domowych z wymiennych butli gazowych.

Uznaje się za pożądane szerokie wykorzystanie gazu dla celów grzewczych ze względu na potrzebę ograniczenia emisji niskich do atmosfery.

Zgodnie z ustaleniami Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Wielkopolskiego, przewiduje się lokalizację magistrali gazowej Ø200 mm Brdów – Sompolno – Kleczew – Witkowo, z której istnieje możliwość doprowadzenia gazu

przewodowego na teren gminy Ślesin. W chwili obecnej nie przewiduje się realizacji planowanej magistrali gazowej.

Trasa tego rurociągu została przedstawiona na załączniku graficznym do studium nr 2, w 2 wariantach. Wariant lokalizacji równoległe do ropociągu „Przyjaźń” uważa się za korzystniejszy ze względu na mniejszą kolizyjność z terenami zabudowanymi i eliminację konieczności przekroczenia jeziora Mikorzyńskiego (25-30 m głębokości).

Dla sieci gazowych ustala się następujące zasady ich realizacji:

- Gazociągi należy prowadzić wzdłuż pasów drogowych oraz w granicach pasów drogowych na terenach zabudowanych.
- Dopuszcza się możliwość sytuowania stacji gazowych i wydzielania terenu dla potrzeb ich budowy bez konieczności opracowania planów miejscowych.
- Wzdłuż gazociągów i przyłączy gazowych układanych w ziemi lub nad ziemią należy zachować strefy kontrolowane, zgodnie z przepisami prawa.
- W strefie kontrolowanej obowiązuje ograniczenie praw własności właścicieli gruntów nad gazociągami, związane z zapewnieniem dostępności do gazociągu dla służb eksploatacyjnych operatora sieci gazowych.
- Realizacja zagospodarowania terenu w bezpośrednim sąsiedztwie gazociągu wymaga opinii zarządzającego siecią gazową.

9.7. Gospodarka odpadami

Na terenie gminy jest prowadzona selektywna zbiórka odpadów.

Na terenie miasta i gminy wskazane jest stworzenie sprawnego systemu odbioru wszystkich rodzajów odpadów. System ten powinien gwarantować:

- bezpieczny transport,
- odzyskanie możliwie największej części odpadów, celem wprowadzenia ich do gospodarczego obiegu,
- unieszkodliwianie odpadów pozostałych, nie nadających się do odzysku.

Gospodarka odpadami na terenie gminy powinna być prowadzona zgodnie z obowiązującą ustawą o odpadach, która określa zasady postępowania z odpadami w sposób zapewniający ochronę życia i zdrowia ludzi oraz ochronę środowiska zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju.

9.8. Rurociąg naftowy PERN „Przyjaźń”

Rurociąg transportujący ropę naftową z rafinerii w Płocku, przebiega w strefie północnej granicy z gminą Wierzbinek. Obiekt wymaga zachowania pasa technicznego o zróżnicowanej szerokości w zależności od grubości nakrywającej warstwy gruntu. Minimalne odległości wynoszą 45 m dla zabudowy rozproszonej i 100 m dla zabudowy zwartej. Nowe inwestycje w pobliżu rurociągu wymagają każdorazowego uzgadniania lokalizacji.

Równoległe do trasy rurociągu przewiduje się lokalizację tranzytowej magistrali gazowej wysokiego ciśnienia relacji Brdów – Sompolno – Kleczew – Witkowo.

9.9. System łączności publicznej

W rozwoju systemu komunikacji i przesyłu danych należy dążyć do osiągnięcia standardów europejskich.

Lokalizacja inwestycji celu publicznego w zakresie łączności publicznej może się odbywać na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Określa się następujące kierunki rozwoju:

- wspieranie realizacji nowoczesnych sieci telekomunikacyjnych;
- wspieranie rozwoju infrastruktury informatycznej, a także zwiększenie dostępu i wykorzystania Internetu oraz innych technik informatycznych;
- zapewnienie dostępu do Internetu w miejscach publicznych m.in. bibliotekach, ośrodkach kultury, świetlicach wiejskich;
- dążenie do wspólnego wykorzystywania przez różnych operatorów już wzniesionych obiektów budowlanych (zredukowanie do niezbędnego minimum liczby nowo wznoszonych konstrukcji).

Linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem na terenach przyległych do ciągów komunikacyjnych lub w ich liniach rozgraniczających.

Za pożądane uważa się ograniczenie eksponowanych lokalizacji stacji bazowych komunikacji elektronicznej na obszarach o szczególnych walorach krajobrazowych. Jako rozwiązanie korzystne dla krajobrazu uważa się stosowanie masztów słupowych.

10. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

10.1. Elementy zagospodarowania przestrzennego o znaczeniu lokalnym

Do zadań służących realizacji lokalnych celów publicznych, wynikających ze studium, zaliczone zostały następujące przedsięwzięcia:

- zadania z zakresu rozbudowy układu komunikacyjnego i poprawy jego stanu technicznego,
- zadania z zakresu gospodarki odpadami i gospodarki ściekowej,
- zadania służące poprawie zaopatrzenia w energię elektryczną,
- zadania związane z poprawą bezpieczeństwa ludności, poprawą warunków lokalowych administracji lokalnej, oświaty i służby zdrowia oraz budowa boisk sportowych.

W Strategii Rozwoju Gminy Ślesin przyjęto następujące cele główne i szczegółowe:

Misja gminy: Gmina Ślesin – miejscem ludzi żyjących dostatnio, dzięki rozwojowi turystyki, przedsiębiorczości i rolnictwa, ze społecznością zachowującą tradycje kulturowe, o czystym środowisku przyrodniczym.

Analiza problemów: Problemem kluczowym w gminie jest brak polityki proinwestycyjnej.

Cele strategiczne:

Cel nadrzędny strategii, umożliwiający wypełnienie przyjętej dla gminy misji, sprowadza się do realizacji zdefiniowanych celów strategicznych w 4 dziedzinach życia społeczno-gospodarczego:

- gospodarka - rozwój gospodarczy,
- rolnictwo - efektywne rolnictwo i rozwój wsi,
- turystyka - kompleksowy rozwój turystyki,
- infrastruktura społeczna - wyższa świadomość społeczna

Cele operacyjne:

Są to cele bieżące, których realizacja przyczyni się do osiągnięcia celu strategicznego.

- Rozwój gospodarczy
 - pozyskanie inwestorów
 - rozwój przedsiębiorczości

Środki:

- aktywna polityka proinwestycyjna gminy (promocja gminy, program wspierania przedsiębiorczości, uporządkowana gospodarka ściekami, właściwa eksploatacja wysypiska komunalnego i przemysłowego, uporządkowana gospodarka odpadami, istniejąca obwodnica),
- dobra polityka informacyjna konsolidująca społeczeństwo
- wyższa świadomość społeczna
- efektywne rolnictwo i rozwój wsi
 - tworzenie warunków do wzrostu dochodu z produkcji rolnej w gminie
 - proekologiczne zagospodarowanie najsłabszych gleb w gminie
 - alternatywne pozarolnicze źródła dochodów na wsi

Środki:

- stworzenie systemu zachęt dla inwestorów tworzących zakłady na terenie gminy
- rozwój infrastruktury technicznej na wsi
- uregulowane stosunki wodne
- wysoka świadomość rolna dotycząca restrukturyzacji i potrzeby łączenia się w grupy producenckie i inne (dobra współpraca z ODR, izbami rolniczymi i innymi)
- polityka rolna państwa sprzyjająca polskiemu rolnictwu (udział rolników i organizacji rolniczych w tworzeniu paktu dla rolnictwa)
- kompleksowy rozwój turystyki
 - dobra współpraca pomiędzy władzami gminnymi a ośrodkami wypoczynkowymi
 - skuteczna promocja gminy
 - rozwojowa polityka turystyczna gminy

Środki:

- rozwinięta baza sportowo-rekreacyjna
- wykorzystanie wód geotermalnych
- wykorzystanie zasobów wodnych i leśnych gminy
- wysoki stan sanitarny oraz infrastruktury terenów turystycznych
- wykorzystanie ośrodka kultu maryjnego w Licheniu Starym
- wyższa świadomość społeczna
 - dobra polityka informacyjna konsolidująca społeczeństwo

- atrakcyjny program kulturalno-sportowy kierowany do całej społeczności gminy
- wyższy poziom kultury fizycznej wśród dzieci i młodzieży
- wysoki i nowoczesny poziom oświaty

Środki:

- ośrodek przygotowania i przekazu informacji
- odpowiednia baza kulturalno-sportowa w gminie
- nowoczesna baza oświatowa
- utworzenie szkoły publicznej
- wysoko kwalifikowana kadra

Efekty osiągnięcia celu strategii:

- dla gospodarki, przy celu strategicznym rozwój gospodarczy:
 - malejące bezrobocie
 - alternatywne źródła ciepła (wykorzystanie wód geotermalnych, gazyfikacja i wykorzystanie innych nośników ciepła)
- dla rolnictwa, przy celu strategicznym efektywne rolnictwo, rozwój wsi:
 - malejące bezrobocie na wsi
- dla turystyki, przy celu strategicznym kompleksowy rozwój turystyki:
 - docenione i wykorzystane walory i atuty marketingowe Lichenia
 - kreatywne wykorzystanie zasobów wodnych i leśnych (rozwój turystyki biznesowej, agroturystyki, turystyki pielgrzymkowej, turystyki wypoczynkowej, rekreacyjnej i wodnej)
- dla infrastruktury społecznej, przy celu strategicznym wyższa świadomość społeczna:
 - aktywność społeczna
 - integracja społeczeństwa

11. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

11.1. Elementy zagospodarowania przestrzennego o znaczeniu ponadlokalnym

Z przestrzennej polityki województwa zawartej w „Strategii rozwoju województwa wielkopolskiego” uchwalonej w 2000 r., wynikają priorytety i zadania samorządu województwa służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Wschodnie i północno-wschodnie rejony Wielkopolski zaliczono do obszarów słabiej rozwiniętych, wymagających szczególnej troski w tworzeniu tzw. korzyści zewnętrznych, które mogą sprzyjać napływowi kapitału.

Do najważniejszych priorytetów rozwoju województwa na terenach wschodnich zaliczono w strategii m.in.:

- rozbudowę i modernizację infrastruktury służącej wzmocnieniu konkurencyjności regionu, w tym sieci transportowo-logistycznych,
- informatycznych, infrastruktury ochrony środowiska,
- restrukturyzację i dywersyfikację bazy ekonomicznej, w tym rozwój małych i średnich przedsiębiorstw,
- wsparcie obszarów wymagających aktywizacji, w tym obszarów wiejskich oraz małych i średnich miast na obszarach wiejskich,
- rozwój zasobów ludzkich, w tym rozwój kształcenia ustawicznego i rozwój potencjału edukacyjnego ponadpodstawowego, zwiększenie mobilności zasobów pracy.

Niezbędne jest zwiększenie lesistości województwa do wskaźnika 30 % (z obecnego 25,4 %), przeprowadzone zgodnie z regionalnym planem, który winien nawiązywać do dokumentu "Polityka Leśna Państwa".

Zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 7 ustawy o panowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium uwzględnia się ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa w zakresie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Do zadań rządowych służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych zaliczony został jedynie pakiet inwestycyjny wynikający z udziału Sił Zbrojnych R.P. w Programie

Inwestycji NATO w Dziedzinie Bezpieczeństwa. Zadania te nie dotyczą obszaru gminy Ślesin.

Aktualnie brak jest wojewódzkiego rejestru ponadlokalnych zadań celu publicznego, w związku z tym w planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego zapisane zostały jedynie propozycje zadań, dotyczące poszczególnych dziedzin gospodarki:

11.2. Propozycje w zakresie komunikacji

- dostosowanie do klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego (GP) drogi krajowej nr 25 Bydgoszcz-Inowrocław-Ślesin-Konin-Kalisz-Ostrów Wlkp.,
- realizacja obwodnic dla miejscowości położonych na ciągu drogi krajowej nr 25: Skulsk, Konin,
- powstrzymanie dekapitalizacji szlaków żeglownych na Warcie i Noteci (budowli, urządzeń hydrotechnicznych, portów i przeładowni),
- odbudowa drogi wodnej Wisła-Noteć-Odra oraz Warty dla utrzymania połączeń z europejskimi szlakami wodnymi,
- lepsze przystosowanie dróg wodnych Warty, Noteci, Kanału Ślesińskiego oraz dróg wodnych niższej klasy dla celów turystycznych.

11.3. Propozycje w zakresie infrastruktury technicznej

11.3.1. wodociągi i kanalizacja:

- rozbudowa i modernizacja układów sieciowych i stacji wodociągowych, wprowadzanie w stacjach uzdatniania wody nowych technologii dla osiągnięcia standardów UE,
- usługi kanalizacyjne wymagają stałego rozwoju ilościowego (dostosowanie możliwości odbioru, odprowadzania i unieszkodliwiania do stale rosnących potrzeb) i jakościowego (zapewnienie jakości i niezawodności unieszkodliwiania ścieków; oczyszczalnie o przepustowości pow. 2000m³/db wymagają dostosowania do usuwania związków biogenych).

11.3.2. elektroenergetyka:

- na liniach SN i NN przewiduje się podejmowanie działań w celu likwidacji zagrożeń związanych ze spadkiem napięcia i niedoborami energii elektrycznej,
- przewiduje się zwiększenie do min.7,5% udziału energii elektrycznej

z niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł (elektrownie wodne, wiatrowe, słoneczne, wykorzystanie biomasy i biopaliw).

11.3.3.gazownictwo:

- przewidywana jest budowa gazociągu 200 mm Babiak-Sompolno-Kleczew-Witkowo. W niniejszym studium przedstawiono 2 warianty przebiegu trasy. Za korzystniejszy uważa się wariant równoległy do trasy ropociągu „Przyjaźń”.

11.4.Propozycje w zakresie ochrony przyrody

11.4.1. Surowce mineralne

Nieodnawialność i ograniczoność zasobów surowców naturalnych oraz coraz trudniejsze warunki geologiczno-górniczne ich eksploatacji wskazują na konieczność:

- oszczędnego gospodarowania zasobami,
- dalszej intensyfikacji badań geologicznych prowadzących do rozpoznania wglębnej budowy Wielkopolski,
- objęcie ochroną terenów, na których występują surowce mineralne.

11.4.2. Lasy

"Polityka Leśna Państwa" zatwierdzona przez Radę Ministrów w dniu 27.04.1997 r. przewiduje zwiększenie lesistości.

Do zalesień preferowane są obszary:

- niezbędne dla ochrony wód podziemnych najwyższej i wysokiej ochrony, o b. niskiej lesistości,
- przeznaczone do realizacji krajobrazowych form zadrzewieniowych, których zadaniem jest łączenie kompleksów leśnych.

11.5. Propozycje w zakresie ochrony zabytków i dóbr kultury

Najważniejsze zadania w kreatywnym kształtowaniu przestrzeni obejmują:

- wyodrębnienie obszarów kulturotwórczych, tzn. obszarów o wysokich walorach środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- rewaloryzacja ośrodków miejskich i wiejskich o dużym znaczeniu kulturowym i historycznym, m.in. Ślesina.
- wyprowadzenie ruchu tranzytowego poza zabytkowe układy historyczne; konflikty degradujące przestrzeń staromiejską występują m.in. w Ślesinie.

12. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych

Obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z przepisów następujących aktów prawnych:

- prawo ochrony środowiska i ustawa o ochronie przyrody w odniesieniu do obszarów objętych różnymi formami ochrony prawnej,
- ustawa o ochronie zabytków i dziedzictwa kulturowego w odniesieniu do parków kulturowych,
- prawo geologiczne i górnicze w odniesieniu do obszarów objętych odkrywczą eksploatacją węgla brunatnego.

W warunkach Gminy Ślesin zachodzi potrzeba obowiązkowego sporządzania planu miejscowego dla obszaru eksploatacji złoża węgla brunatnego „Ościśłowo”.

13. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości

Ocenia się, że scaleń będą wymagały obszary przewidywane do przeznaczenia na cele zabudowy w formie zwartych zespołów, charakteryzujące się rozdrobnieniem własnościowym lub układem granic własności uniemożliwiającym osiągnięcie właściwego efektu funkcjonalnego, ekonomicznego (koszty uzbrojenia technicznego) i przestrzennego. Szczególnie pożądane jest przeprowadzenie scalenia na obszarze budownictwa mieszkaniowego w Licheniu Nowym.

14. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

Nie przewiduje się na obszarze gminy.

15. Obszary przestrzeni publicznej

Przestrzeń publiczną, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią

obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W warunkach Gminy Ślesin do przestrzeni publicznej należy zaliczyć place w obrębie obszarów zurbanizowanych oraz obiekty służące zbiorowej rekreacji – parki, ośrodki sportowe.

Dla zapewnienia ładu przestrzennego, wytyczne zagospodarowania przestrzeni publicznych powinny określać:

- ukształtowanie granic rozdzielających strefę publiczną od prywatnej,
- elementy zagospodarowania przestrzeni: nawierzchnię, zielenią, małą architekturę,
- gabaryty i kolorystykę zabudowy,
- zasady umieszczania urządzeń służących reklamie.

16. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Z punktu widzenia prawidłowej obsługi inwestycji oraz właściwego ukształtowania przestrzeni o najwyższych walorach, celowe jest sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla następujących obszarów:

- rejon intensywnie zagospodarowywane rekreacyjnie - dla zapobieżenia degradacji terenów o walorach przyrodniczych,
- rejon wyznaczone do zabudowy na zwartych terenach, zwłaszcza w Ślesinie, Różopolu, Szyszyńskich Holendrach; tereny o niekorzystnych podziałach geodezyjnych powinny podlegać scaleniu,
- obszary przeznaczone dla rozwoju działalności gospodarczej,
- obszar projektowanej Odkrywki węgla brunatnego „Ościśłowo”,
- obszary rozwoju wielofunkcyjnego z dominującą funkcją mieszkaniową w Ślesinie, Szyszyńskich Holendrach, Półwiosku Lubstowskim i Różopolu,
- obszary uzupełnień istniejącej zabudowy obiektami nie związanymi z produkcją rolną, położone na gruntach klasy III, dla których wymaga się włączenia z produkcji rolnej,
- obszary, na których nie będzie możliwe podjęcie inwestycji w trybie wydania decyzji o warunkach zabudowy, w przypadku braku zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie czy potrzeby ustalenia innych parametrów zabudowy niż w sąsiedztwie.

Kolejność opracowań planów miejscowych dla wyżej wymienionych i innych terenów, a także dla innych zadań związanych z rozwojem przestrzennym gminy, zależna jest od bieżących potrzeb, zgodnie z kolejnością ustaloną przez Samorząd Gminy. Ustawowo wymagana jest jednakże zgodność z tekstem i rysunkiem Studium.

17. Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych

Zmiany przeznaczenia gruntów rolnych będą wymagały obszary położone na glebach podlegających ochronie na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, objęte planowanym sporządzeniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych będzie wymagane w odniesieniu do gruntów klasy III, przeznaczanych na inwestycje nie związane z rolnictwem, jak zabudowa mieszkaniowa i rekreacyjna, zabudowa produkcyjna, magazynowa i usługowa, górnictwo odkrywkowe, elektrownie fotowoltaiczne.

Uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych będzie wymagane w odniesieniu do terenów leśnych, na których zostaną dopuszczone inwestycje nie związane z gospodarką leśną. Dotyczy to przede wszystkim inwestycji mieszkaniowych, rekreacyjnych, infrastrukturalnych (komunikacja i infrastruktura techniczna) oraz górnictwa odkrywkowego. Generalną zasadą, stosowaną przy zmianie przeznaczenia gruntów leśnych, powinna być kompensacja przyrodnicza poprzez zalesienie terenów pozwalających połączyć oddzielne enklawy leśne w ciągły system a także zachowanie na działkach rekreacyjnych i mieszkaniowych drzewostanu leśnego.

18. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Zasoby rolniczej przestrzeni produkcyjnej obejmują tereny gospodarstw rolnych, na które składają się obszary użytków wraz z ośrodkami produkcyjnymi w formie zagród indywidualnych oraz obszary mało przydatne rolniczo, służące jednak utrzymaniu korzystnych cech środowiska.

Struktura przestrzenna terenów zabudowy wiejskiej w gminie Ślesin jest niejednorodna. Występuje znaczne zróżnicowanie stopnia koncentracji zabudowy, od układów bardzo zwartych (Biskupie) do silnie rozproszonych (Marianowo). Następuje zlewianie się zabudowy wsi w ciągłe układy sieciowe wzdłuż dróg tranzytowych (Różopole-Piotrkowice-Wąsosze). Powoduje to utrudnienia komunikacyjne, wzrost nakładów na uzbrojenie techniczne zabudowy, podział krajobrazu na enklawy uniemożliwiające rozprzestrzenianie się gatunków.

Podstawowymi elementami strategii rozwoju rolnictwa gminy są, m.in.:

- wzrost produkcji rolniczej poprzez koncentrację gospodarstw i wzrost skali produkcji,
- zmiana roli wsi i rolnictwa w lokalnej gospodarce, z uwzględnieniem kształtowania się wsi wielofunkcyjnej.

Oprócz rolnictwa wskazane jest wprowadzanie pozarolniczej działalności produkcyjnej i usługowej w dostosowaniu do istniejącego zainwestowania oraz lokalnych zasobów środowiska przyrodniczego.

Gospodarka na terenach rolnych w gminie wymaga przyjęcia następujących zasad:

- ograniczanie rozwoju zabudowy jednorodzinnej nie związanej z pracą na rzecz rolnictwa na terenach poza obszarami zabudowanymi,
- zachowanie istniejących tradycyjnych układów urbanistycznych wsi,
- zwiększenie nasycenia terenów rolnych w usługi handlowe, gastronomiczne, rzemieślnicze, w formie obiektów wolnostojących lub wbudowanych w obiekty mieszkalne,
- integrowanie zabudowy z krajobrazem poprzez wprowadzanie wysokiej zieleni przydomowej,

- wprowadzenie zakazu lokalizacji przemysłowych ferm hodowli zwierząt nie dysponujących odpowiednią powierzchnią własnych gruntów spełniających wymagania dla utylizacji gnojowicy,
- na terenach atrakcyjnych krajobrazowo wpieranie rozwoju gospodarstw agroturystycznych i rolnictwa ekologicznego,
- zgodne z ustawą o ochronie środowiska stosowanie środków zapewniających utrzymanie w glebie stosunków wodnych niezbędnych do zachowania równowagi przyrodniczej, przy przygotowywaniu i wykonywaniu robót melioracyjnych oraz innych robót ziemnych zmieniających stosunki wodne,
- utrzymanie na obszarach nizinnych w obrębie Doliny Grójeckiej dotychczasowego sposobu użytkowania w formie ekstensywnej gospodarki łąkowo- pastwiskowej celem zachowania różnorodności biologicznej,
- obowiązkowe utrzymywanie i uzupełnianie zadrzewień śródpolnych oraz przydrożnych,
- dopuszczenie scalania i wymiany gruntów, z zakazem likwidacji zieleni, zadrzewień śródpolnych i przydrożnych w trakcie scalania,
- dopuszczenie możliwości wydobycia kruszywa poza miejscami wyznaczonymi pod tę funkcję gospodarczą i pod warunkiem uzyskania stosownych pozwoleń , zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- dopuszczenie elektrowni wiatrowych lokalizowanych poza strefami przelotu ptaków i zgodnych z obowiązującymi przepisami,
- sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów wyznaczonych pod zabudowę na gruntach gleb III klasy.

Położenie gminy w sąsiedztwie Konina, z dobrą do niego dostępnością, stanowi dodatkowy atut do rozwoju specjalizacji gospodarstw rolnych, m.in. w kierunku upraw sadowniczych i ogrodniczych oraz hodowli.

Zabezpieczenie potrzeb lokalizacyjnych dla gospodarstw drobnotowarowych może być realizowane na terenach przeznaczonych pod zabudowę siedliskową i jednorodziną.

Tereny bezpośrednio przylegające do zabudowy mogą być miejscem lokalizacji obiektów i urządzeń produkcji rolniczej oraz usług rolniczych przy wyeliminowaniu konfliktów sanitarnych.

kształtowanie leśnej przestrzeni produkcyjnej

Na leśną przestrzeń produkcyjną składają się zalesione tereny Lasów Państwowych oraz lasy prywatne. Aktualna sytuacja gospodarcza w rolnictwie wyeliminowała z upraw tereny o niskiej bonitacji, położone na ogół w sąsiedztwie obszarów leśnych. Zalesienie tych terenów przyczyni się, oprócz zwiększenia lesistości gminy i poprawy ukształtowania granicy polno-leśnej, także do podniesienia atrakcyjności krajobrazu.

W zakresie gospodarki leśnej i zadrzewieniowej należy:

- dążyć do zwiększania powierzchni leśnej i do wyrównywania granic kompleksów leśnych poprzez zalesianie gruntów mało przydatnych do produkcji rolnej wskazanych na rysunku studium oraz innych spełniających wymogi przepisów szczególnych, w tym między innymi:
 - klasy VI lub V,
 - zdegradowanych w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych,
 - stanowiących drobne tereny rolnicze przemieszane z terenami leśnymi,
- dążyć do zwiększenia powierzchni lasów ochronnych grupy I z zachowaniem wszelkich prawideł ich zagospodarowania,
- prowadzić prace zadrzewieniowe w sposób kompleksowy, z uwzględnieniem przede wszystkim ich funkcji biologicznych, estetycznych i społecznych,
- unikać zalesiania terenów łąkowych, muraw i żerowisk ptaków oraz siedlisk przyrodniczych.

19. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

Zbiornik „Jeziorsko” nie gwarantuje zatrzymania objętości wody umożliwiającej całkowite zlikwidowanie zagrożenia powodziowego. Przyjmuje się, że katastrofalny poziom wód w dolinie Kanału Grójeckiego nie przekroczy rzędnej 86,0 m npm.

Do obszarów okresowo podmokłych, związanych z wodami roztopowymi, zaliczono tereny sąsiadujące ze zwałowiskiem zewnętrznym odkrywki Lubstów w Pogorzelnach i Pogoni Lubstowskiej, w północnej części Doliny Grójeckiej.

Ze „Sprawozdania z prac związanych z rejestracją osuwisk na terenie powiatu konińskiego” wynika, że na obszarze gminy nie występują osuwiska oraz obszary predestynowane do ruchów masowych ziemi.

20. Obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

W warunkach gminy Ślesin wyznaczono filar ochronny w złożu węgla brunatnego „Ościsłowo” dla rurociągu paliwowego PERN „Przyjaźń”. Filar ten stanowi południową granicę obszaru eksploatacji złoża.

21. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej

Pomniki zagłady występują w następujących miejscowościach:

- Ślesin – miejsce rozstrzelania mieszkańców miasta w 1939 r., w lesie przy ul. Napoleona,
- Ignacewo – miejsce bitwy z okresu Powstania Styczniowego,

Obiekty te są zlokalizowane na terenach zieleni, wykluczających możliwość prowadzenia działalności gospodarczej.

22. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji

Do obszarów wymagających przekształceń zaliczono:

- tereny zagospodarowane rekreacyjnie – likwidacja oraz legalizacja samowoli budowlanych, kompensacja przyrodnicza, opracowanie mpzp, estetyzacja,
- tereny pogórnice – rekultywacja leśna i rolnicza, rekreacyjne zagospodarowanie fragmentów najatrakcyjniejszych, rekultywacja legalnych i dzikich wyrobisk po eksploatacji kruszywa,
- tereny przyjeziorne – uporządkowanie rejonu dawnej gorzelni w Wąsoszach i nieczynnego cmentarza w Półwiosku Starym,

23. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Tereny zamknięte nie występują w gminie Ślesin.

24. Obszary problemowe występujące w gminie

- tereny atrakcyjne przyrodniczo – antropopresja, naciski na zagospodarowanie w kierunku zabudowy lotniskowej, nielegalna zabudowa, brak terenów dla korzystania zbiorowego, w tym dla urządzenia ogólnodostępnych kąpielisk,
 1. rekultywowane tereny składowiska odpadów w Goraninie – uciążliwości dla mieszkańców, zagrożenie dla środowiska,
 2. tereny dla realizacji obwodnicy Mikorzyna i linii infrastruktury technicznej – konieczność rozważenia różnych wariantów szczegółowego przebiegu trasy i koordynacji z planowanym przebiegiem linii 400 kV Pątnów - Jasiniec. Wariant obwodnicy omijający tylko Mikorzyn jest mało efektywny,
 3. rejon ZCB WIENERBERGER – zagospodarowanie w sposób kompleksowy terenów otaczających Zakład, uwzględniające potrzeby transportowe i ograniczające uciążliwości dla mieszkańców Honoratki,
 4. rejon składowiska odpadów przemysłowych na południowym obrzeżu terenów pogórnich – kolizja z prognozowanym przebiegiem obejścia terenów zurbanizowanych w ciągu drogi krajowej nr 25,
 5. Licheń Stary i okolice – konieczność opracowania kompleksowego systemu obsługi komunikacyjnej ruchu pielgrzymkowego,
 6. miejscowości: Wygoda, Wierzelin, Pogorzele, Smólniki, Pogoń Lubstowska, Pogoń Gosławska, Goranin, Rębowo, Marianowo, Konstantynowo – obszary depresji gospodarczej.

25. Synteza ustaleń projektu studium i uzasadnienie przyjętych rozwiązań

25.1. Cel przystąpienia do zmiany studium

Podstawowym celem przystąpienia do opracowania zmiany studium jest konieczność uściślenia polityki przestrzennej gminy, dostosowania jej do nowych warunków gospodarczych i społecznych oraz zmieniających się uwarunkowań prawnych.

W związku z nowymi potrzebami w zakresie zagospodarowania obszaru gminy, w tym związanymi z eksploatacją złoża węgla brunatnego „Ościsłowo”, obecne studium straciło w części swoją aktualność. Opracowanie planów miejscowych stało się utrudnione, a nowe, planowane zamierzenia inwestycyjne nie były zgodne z obowiązującymi ustaleniami studium.

Z podanych powyżej powodów przystąpiono do opracowania zmiany studium, które zostało sporządzone w oparciu o Uchwałę Nr 236/XXII/09 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 30 stycznia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ślesin. Dotychczas obowiązujące studium zostało zatwierdzone Uchwałą Nr 246/XXVII/05 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 28 czerwca 2005 r.

Na opracowanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ślesin składają się następujące elementy:

1. Część tekstowa, obejmująca:

1) Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego gminy Ślesin.

2) Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Ślesin.

2. Część graficzna, na którą składają się:

1) Rysunek „Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”.

2) Rysunek „Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – Kierunki zagospodarowania przestrzennego”.

Zmiana studium została sporządzona w granicach administracyjnych gminy.

25.2 Synteza uwarunkowań

W niniejszym opracowaniu studium, w części dotyczącej uwarunkowań rozwoju gminy, przedstawiono charakterystykę struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy i ładu przestrzennego, istniejącego stanu środowiska, zagospodarowania przestrzennego i warunków życia mieszkańców gminy. Przeanalizowano stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Omówiono istniejące problemy z punktu widzenia realizacji studium, w szczególności zagadnienia ochrony środowiska, z uwzględnieniem obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Równoległe z opracowywanym studium opracowano prognozę oddziaływania na środowisko.

Do negatywnych tendencji związanych ze stanem ładu przestrzennego w gminie należą:

- rozpraszanie się zabudowy,
- fragmentacja przestrzeni otwartych i rolniczych, utrudniająca lokalizację inwestycji wymagających zachowania odległości od terenów mieszkaniowych,
- brak poszanowania dla wartości przyrodniczo-krajobrazowych gminy, przejawiający się w chaotycznym, trudnym do opanowania zagospodarowywaniu terenów rekreacyjnych.

W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego gminy ważne jest zachowanie podstawowych zasobów środowiska poprzez:

- racjonalne gospodarowanie zasobami naturalnymi bez naruszenia równowagi środowiska,
- zachowanie i ochronę w krajobrazie tych elementów, które są jego największymi walorami,
- wskazanie możliwości uniknięcia kolizji między zagospodarowaniem przestrzennym a warunkami przyrodniczymi i ochroną środowiska,
- zapewnienie ciągłości ekologicznego systemu obszarów chronionych.

Z obecnego układu przestrzennego gminy i bieżących tendencji rozwojowych ujawniają się możliwości dalszego rozwoju przestrzennego gminy.

W strefie centralnej, otaczającej rynny jezior ślesińskich i jez. Licheńskiego istnieją korzystne warunki dla rozwoju funkcji: mieszkaniowej, rekreacyjnej i usługowo-produkcyjnej.

W zachodniej części gminy dominuje rolnictwo i odkrywkowa eksploatacja złóż węgla brunatnego ze złoża „Pałnów”, przy południowo-zachodniej granicy gminy, (zakończona w 2003 r. i teren zrehabilitowany) i złoża „Ościślowo”, przy północno-zachodniej granicy gminy, (planowana do otwarcia). Na tereny poeksploatacyjne odkrywki „Pałnów” wkracza rekreacja i energetyka ze źródeł odnawialnych.

Wschodnia część gminy stanowi tereny o dominacji rolnictwa i leśnictwa. W jej południowym fragmencie, w Licheniu Starym, rozwija się funkcja obsługi ruchu pielgrzymkowego i rekreacyjna. Pod względem ilości odwiedzających, Sanktuarium Licheńskie pełni rolę drugiego po Częstochowie ośrodka kultu religijnego w Polsce.

25.3. Uzasadnienie i synteza przyjętych rozwiązań

Podstawowymi funkcjami gminy są: rekreacja, wykorzystująca obszar rynien jeziornych i rolnictwo z leśnictwem, rozwinięte w oparciu o dość korzystne warunki glebowe. Funkcją uzupełniającą, o charakterze czasowym, jest górnictwo odkrywkowe węgla brunatnego.

Bardzo przejrzysta struktura przyrodnicza przyczyniła się do wysokiego stopnia niezależności głównych funkcji gminy, skoncentrowanych w obszarach o jednolitym charakterze. O ile jednak obszary rolnicze rozwijają się w sposób zgodny ze środowiskiem, o tyle w obszarach rekreacji zagospodarowanie osiągnęło już stan bliski przekroczenia odporności środowiska i powoduje konieczność podjęcia działań kompensacyjnych.

Głównym ośrodkiem administracyjnym i gospodarczym gminy jest centralnie położone miasto Ślesin. Skoncentrowane tu są usługi o charakterze ogólnogminnym. Ośrodkiem wspomagającym jest Licheń Stary, gdzie w związku z kultem M.B. Bolesnej Królowej Polski, rozwinęły się funkcje obsługi ruchu pielgrzymkowego.

Na podstawie przyjętych kryteriów w przestrzeni gminy Ślesin wyznaczono sześć głównych stref funkcjonalno-przestrzennych:

w części centralnej

- Strefa U – strefa nasilonych procesów urbanizacyjnych,
- Strefa T – strefa turystyczno-mieszkaniowa,

w części zachodniej

- Strefa R – strefa rolniczo-mieszkaniowa,
- Strefa ZG – strefa zagospodarowania terenów pogórnich,
- Strefa PG – strefa odkrywkowego górnictwa węgla brunatnego.

w części wschodniej

- Strefa E – strefa ochrony zasobów przyrodniczych,
- Strefa R – strefa rolniczo-mieszkaniowa.

Określone w koncepcji układu funkcjonalno-przestrzennego gminy wytyczne odnośnie głównych sfer zagospodarowania, stanowią podstawę kształtowania terenów przeznaczonych do zainwestowania.

Tereny inwestycyjne wyznaczone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego utrzymuje się w Studium.

Prawidłowy rozwój gminy wymaga objęcia działaniem modernizacyjnym i rewaloryzacyjnym nie tylko substancji historycznej, lecz także obszarów zainwestowanych współcześnie o niewielkich walorach przestrzennych lub zdegradowanych.

Dla wiodących funkcji mieszkalnictwa, usług, działalności gospodarczej i rekreacji określono tereny rozwojowe. Część z nich pokrywa się z obszarami wyznaczonymi pod poszczególne funkcje w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Pozostałe tereny wskazane w Studium są efektem przyjętych kierunków rozwoju przestrzennego gminy.

Obszary przeznaczone pod zabudowę przedstawiono na rysunku studium jako „tereny wielofunkcyjnego rozwoju” – łączące funkcje mieszkalnictwa, zabudowy zagrodowej, rekreacyjnej i usług, a także tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, tereny zabudowy produkcyjno-usługowej i magazynowej.

Na terenach tych ustalono możliwość budowy nowych obiektów, wymiany starej substancji, modernizacji, przebudowy lub rozbudowy istniejących obiektów oraz możliwość zmian sposobu użytkowania tych obiektów pod warunkiem zachowania przeznaczenia terenów określonego w studium.

W studium przyjęto funkcjonalny podział dróg na układ powiązań zewnętrznych oraz układ powiązań wewnętrznych. Na układ powiązań zewnętrznych składają się drogi

tranzytowe o znaczeniu krajowym oraz wojewódzkim. Do układu wewnętrznego zaliczono drogi powiatowe i gminne. Wskazano zasady rozwoju systemów komunikacji zbiorowej i miejsc parkingowych.

Istniejący system wodociągów i zasoby wody z komunalnych ujęć pozwolą pokryć potrzeby gminy. W zakresie gospodarki ściekowej zakłada się odprowadzanie ścieków bytowych do gminnej kanalizacji sanitarnej lub na terenach o zabudowie rozproszonej, zwłaszcza na objętym ochroną obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 151, odprowadzanie ścieków w sposób indywidualny do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków. Istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej jest systematycznie rozbudowywana, zwłaszcza na terenach otaczających jeziora.

Zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowanych – poprzez odprowadzanie do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, a w braku możliwości podłączenia do kanalizacji dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych.

26. Polityka planistyczna

26.1. Postępowanie planistyczne

Istniejący układ funkcjonalno-przestrzenny gminy był kształtowany głównie na podstawie realizacji ustaleń miejscowych ogólnych planów zagospodarowania przestrzennego gminy, opracowanych przed 1995 r. W latach następnych dokonano kilkakrotnych aktualizacji i zmian dotyczących wybranych terenów w gminie, głównie pojedynczych działek. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym unieważniła plany miejscowe opracowane przed 31 grudnia 1995 r. W tej sytuacji, jedynym dokumentem planistycznym obejmującym obszar całej gminy jest niniejsze Studium.

Studium jest dokumentem koordynującym, określającym politykę w zakresie gospodarki przestrzennej oraz określającym działania na rzecz rozwoju zagospodarowania gminy. Studium stanowić będzie główny punkt odniesienia oraz źródło informacji z zakresu rozwoju przestrzennego dla:

- opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- opracowania analiz i prac studialnych oraz koncepcji rozwojowych,
- opracowania programów działań służących pozyskiwaniu funduszy ze środków Unii Europejskiej.

Studium będzie podstawą do określania kolejności, zakresu obszarowego i przedmiotowego miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Nie będzie jednak stanowiło podstawy do wydawania decyzji administracyjnych w sprawach lokalizacji i budowy obiektów budowlanych.

W studium określono ogólnie tereny, dla których należy podjąć działania planistyczne. W planach miejscowych należy każdorazowo określić zasady podziału terenu, wydzielania nowych działek, minimalne parametry działek, oraz podstawowe parametry zabudowy i zasady obsługi technicznej.

Proces realizacji polityki przestrzennej powinien być na bieżąco monitorowany gdyż informacja o zmianach w zagospodarowaniu przestrzennym ma fundamentalne znaczenie dla prowadzenia optymalnej gospodarki przestrzennej.

W przypadku zmiany istotnych warunków zewnętrznych i wewnętrznych, mających wpływ na zagospodarowanie i politykę przestrzenną gminy, może wystąpić potrzeba wprowadzenia zmian do studium.

26.2. Stan opracowań planistycznych

Dotychczasowe opracowania planistyczne pochodzące sprzed 31 grudnia 1995 r. utraciły ważność. Obowiązują późniejsze zmiany planów, opracowane głównie dla pojedynczych terenów, rozproszonych na obszarze całej gminy. Planem miejscowym obejmującym obszar całej jednostki dysponują jedynie Licheń Stary (uchwalony w 2002 r.) i Ślesin (uchwalony w 2009 r.)

Aktualnie obowiązują plany miejscowe podane w poniższej tabeli:

Lp.	Numer uchwały i data	Treść uchwały	Publikacja uchwały
1.	Nr XXVIII/139/96 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 10.10.1996 r.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ślesin	Dz.Urz.Woj.Wlkp. Nr ... poz. ...
2.	Nr 327/XXXIX/02 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 28.06.2002 r.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrz. gminy Ślesin	Dz.Urz.Woj.Wlkp. Nr 102 poz. 2560
3.	Nr 328/XXXIX/02 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 28.06.2002 r.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrz. miasta Ślesin	Dz.Urz.Woj.Wlkp. Nr 102 poz. 2561
4.	Nr 329/XXXIX/02 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 28.06.2002 r.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrz. miejscowości Licheń Stary	Dz.Urz.Woj.Wlkp. Nr 102 poz. 2562
5.	Nr 287/XXXII/09 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 15.12.2009 r.	miejscowy plan zagospodarowania przestrz. Miasta Ślesina	Dz.Urz.Woj.Wlkp. Nr 54 poz. 1223
6.	Nr 244/XXVI/12 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 30. 10. 2012r.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ślesin dla terenu w miejscowości Leśnictwo.	Dz.Urz.Woj.Wlkp. 2012 r. poz. 6129

26.3. Wykaz opracowań planistycznych wskazanych do wykonania

Tereny wymagające opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- tereny na cele realizacji ponadlokalnych zadań publicznych,
- tereny wymagające opracowań na podstawie przepisów szczególnych,
- obszary zwartych terenów mieszkaniowych,

- obszary zainwestowania rekreacyjnego, zwłaszcza poodkrywkowe.

Programy i koncepcje rozwojowe proponowane do wykonania:

- projekty specjalistyczne dla ustalenia trasy obwodnicy drogi krajowej nr 25 w Mikorzynie oraz trasy obwodnicy rejonu rekreacyjnego Konin – Ślesin w ciągu drogi krajowej nr 25,
- koncepcje funkcjonalno-przestrzenne dla rejonu Lichenia Starego ze szczególnym uwzględnieniem układu komunikacyjnego,
- program rewaloryzacji przestrzeni miasta Ślesina, celem podniesienia standardu miasta będącego ważnym dla regionu ośrodkiem rekreacji.

Kolejność opracowań planów miejscowych dla wyżej wymienionych i innych terenów, a także dla innych zadań związanych z rozwojem przestrzennym gminy, zależna jest od bieżących potrzeb, zgodnie z kolejnością ustaloną przez Samorząd Gminy. Wymagana jest jednakże zgodność z tekstem i rysunkiem Studium.

27. Załączniki

27.1. Wykaz obiektów zabytkowych

- Biskupie - Zespół pałacowy [zał. 3]
 pałac: mur., 1905 r., *rej. zab.: A-263/5 z dn. 30.04.1984*
 park krajobrazowy: 2 poł. XIX w., powiększony ok. 1905 r.,
rej. zab.: A-263/5 z dn. 30.04.1984
 rządówka: ob. dom, mur., pocz. XX w.
- Dąbrowa Mała - Kapliczka, mur., 1945 r.
- Goranin - Kapliczka, mur., ok. 1950, przeniesiona w 1980 r. z terenu wsi
 Goranin objętego odkrywką węgla brunatnego
- Ignacewo - Pomnik Powstańców 1863 r., kamień, 1918 r., odbud. 1957 r.
- Kijowiec - Dwór: glin.-mur., 2 poł. XIX w., przebud. Ok. 1940 r.
 - Dom nr 22: glin.-mur., 1923 r.
 - Dom nr 42: mur., 1937 r.
 - Relikty megalitowe: neolit, st. 4, obszar AZP 71/52-41, [zał. 10]
objęte strefą „W” ochrony reliktyw archeologicznych
- Kolebki - Pastorówka: ob. dom nr 1, mur., ok. poł. XIX w., przebud. 1892 r.
 - Zagroda nr 17
 dom, mur., 1939 r.
 budynek inwentarski, mur., 1939 r.
- Licheń Stary - Kościół par. p.w. św. Doroty: mur., 1854; dobud. prezbiterium
 1872; dobud. zakrystii i kruchty 1903; przebud. i rozbud. 1978
 - Pozostałości zespołu folwarcznego, ul. Klasztorna: spichlerz, mur.
 2. poł. XIX w.; gorzelnia, mur., 2 poł. XIX w.
 - Dom nr 50: mur. ok. 1910
 - Dom nr 56: mur., 1903
 - Wiatrak koźlak: drewn., 1 poł. XIX w.

- Cmentarz par. rzym.-kat. XIX w.
- Pomnik powstańców 1863 r.: kamień, beton, 1967 r.
- Pomnik Szczepana Jankowskiego (zamord. 1940r.): kamień, beton, 1980 r., *proj. Giotto Dymitrow*
- Lizawy - Cmentarz ewangelicko-augsburski, XIX w. [zał. 7-1]
- Makarowo - Cmentarz ewangelicko-augsburski, XIX w. [zał. 7-2]
- Marianowo - Osada kultury łużyckiej, stan. nr 1, obszar AZP 3/53-40, ok. 800r. p.n.e. (*w literaturze występuje jako Szyszyn I*), [zał. 2-II] **objęte strefą „OW” obserwacji archeologicznej.**
- Osada KŁ, WŚ i cmentarzysko KP, st. Nr 2, obszar AZP 11/53-40, (*w literaturze występuje jako Szyszynek I*), [zał. 2-III] **objęte strefą „OW” obserwacji archeologicznej.**
- Mikorzyn - Zespół pałacowy [zał. 4]
pałac: mur., 2 poł. XIX w. **rej. zab.: A-260/2 z dn. 15.02.1984**
park krajobrazowy: 2 poł. XIX w. **rej. zab.: A-260/2 z dn. 15.02.1984**
owczarnia, ob. Hotel: mur., 2 poł. XIX w. **rej. zab.: A-260/2 z dn. 15.02.1984**
- Ostrowąż - Kościół par. p.w. Niepokalanego Serca NMP i Św. Jakuba Ap., drewn., 1946-1948, **rej. zab.: A-535/276 z dn. 9.11.1998**
- Cmentarz rzym.-kat., XIX w.
- Cmentarzysko szkieletowe WŚ, st. nr 1., obszar AZP 93/52-40, [zał. 2-VI], **objęte strefą „OW” obserwacji archeologicznej.**
- Piotrkowice - Zespół dworski [zał. 5]
dwór, ob. szkoła: mur., 1880-1885 **rej. zab.: A-261/3 z dn. 15.02.1984**
park krajobrazowy: 1880-1885 **rej. zab.: A-261/3 z dn. 15.02.1984**
spichlerz: mur., 1880-1885
- Pogoń - Dom nr 3: gin., 2 poł. XIX w.
- Dom nr 13: glin., ok. 1910 r.
- Dom nr 32, mur., 1880 r.
- Pogorzele - Kapliczka: mur., pocz. XX w.
- Dom nr 19: mur., 1937 r.

- Cmentarz ewangelicko-augsburski, 2 poł. XIX w. [zał. 8-1]
- Półwiosek Stary - Zagroda nr 14
 - dom: mur., ok. 1905 r.,
 - budynek inwentarski: mur., pocz. XX w.
- Dom nr 28: mur., 1934 r.
- Cmentarz ewangelicko-augsburski, 1883 r. [zał. 7-4]
- Rożnowa - Pomnik powstańców 1863 r., mur, 1963 r.
- Sarnowa kol. - Cegielnia: mur., ok. 1930 r.
- Szyszyn - Kompleks osadniczy kultury łużyckiej: ok. 800 p.n.e. [zał. 2-IV]
objęty strefą „OW” obserwacji archeologicznej
- Szyszyn -
- Teodorowo - Dom nr 8: glin., 1909 r.
- Dom nr 11: mur., ok. 1920 r.
- Szyszyńskie Hol. - Cmentarz ewangelicko-augsburski, XIX w. [zał. 9]
- Ślesin - Układ urbanistyczny: XIV-XIX w. [zał. 1]
rej. zab.: A-462/203 z dn. 21.08.1991
- Zespół kościoła par. p.w. św. Mikołaja bpa i Dobrego Pasterza
kościół: mur., 1604; prezbiterium 1900; dobud. kaplic 1900;
przebud. nawy i dobud. wieży 1907
ogrodzenie: mur.-żel., pocz. XX w.
plebania: mur., XIX/XX w. rozbud. Ok. 1920
budynek gospodarczy: mur., XIX/XX w.
ogrodzenie: mur.-żel., XIX/XX w.
- Kapliczka, ul. Kościelna: mur., XIX/XX w.
- Cmentarz par. rzym.-kat., ul. Kościelna: pocz. XX w.
rej. zab.: 479/220 z dn. 20.07.1992
- Cmentarz żydowski, ul. Różopole, XIX w. [zał. 7-3]
- Pomnik rozstrzelanych w 1939 r., ul. Różopole, mur., 1969
- Szkoła, ul. Żwirki i Wigury 55: mur., ok. 1930
- Łuk triumfalny (na cześć Napoleona I): mur., 1812; zniszczony 1972,
odbud. 1976-1977 *rej. zab.: A-89/140 z dn. 12.07.1968*

- Domy:
 - ul. Berwińskiego – Nr 3; Nr 9;
 - ul. Cegielniana – Nr 7;
 - ul. Kleczewska – Nr 7; Nr 8; Nr 10; Nr 11; Nr 12; Nr 14 (ob. poczta);
Nr 15 (ob. UMiG); Nr 17; Nr 18; Nr 26; Nr 27;
Nr 34;
 - ul. Kościelna – Nr 3; Nr 7; Nr 10; Nr 12; Nr 13; Nr 21; Nr 27;
 - ul. Napoleona – Nr 2; Nr 6; Nr 7; Nr 8; Nr 10; Nr 11; Nr 12; Nr 15;
Nr 20;
 - pl. Wolności – Nr 4; Nr 13 (ob. GOK); Nr 14 (ob. bank);
 - ul. Żwirki i Wigury – Nr 8; Nr 8a; Nr 12; Nr 20; Nr 22; Nr 26; Nr 27;
Nr 29; Nr 30; Nr 32/34; Nr 35; Nr 36; Nr 37;
Nr 41; Nr 45; Nr 49; Nr 53;

- Zespół zakładu powozów, ul. Kleczewska 16

warsztat: mur., 1919

dom: mur., 1919

- Młyn, ul. Kleczewska 9: mur., ok. 1910

- Młyn, ul. Żwirki i Wigury 62: mur., 1939

- Cmentarzysko pradziejowe (na terenie Szkoły Podstawowej przy ul. Żwirki i Wigury 55), [zał. 1-V]

objęte strefą „OW” obserwacji archeologicznej

Wąsosze

- Zespół kościoła par. p.w. Wszystkich Św.

kościół: mur., 2 poł. XVI w. spalony z wyj. prezbiterium 1849; dobud. nawy 1863; przedłużenie nawy, dobud. zakrystii 1865-1868; dobud. kaplicy MB od pn. 1873; dobud. wieży 1867-1917.

rej. zab.: A-264/6 z dn. 30.04.1984

ogrodzenie z bramą: mur. – żel., 2 poł. XIX w.

plebania: mur., ok. poł. XIX w.

- Cmentarz par. rzym.-kat., 1 poł. XIX w.

rej. zab.: A-477/218 z dn. 20.07.1992

grobowiec rodziny Mierzyńskich: mur., 1917

rej. zab.: A-477/218 z dn. 20.07.1992

- Zespół dworski

- dwór, ob. szkoła: mur., 1938, przebud. i rozbud. 1975 [zał. 6]
 park krajobrazowy: 2 poł. XIX w.
 budynek inwentarski, ob. stolarnia: mur., pocz. XX w.
 spichlerz, ob. świetlica i sklep: mur., 2 poł. XIX w.
 gorzelnia; mur., 2 poł. XIX w.
- Wierzelin - Kapliczka, mur., 1946 r.
 - Zagroda nr 12
 dom, mur., 1938 r.,
 stodoła, mur., 1938 r.
 - Dom nr 2: mur., pocz. XX w.
 - Dom nr 6: gin., pocz. XX w.
 - Cmentarz ewangelicko-augsburski, 2 poł. XIX w. [zał. 8-2],
- Wygoda - Cmentarz ewangelicko-augsburski, 4 ćw. XIX w. [zał. 7-5]
- Żółwieniec - Grodzisko pierścieniowate WŚ, st. nr 1, obszar AZP 55/53-41,
objęte strefą „W” ochrony reliktyw archeologicznych. [zał. 2-I]

Wyżej wymienione tereny oraz obiekty podlegają prawnej ochronie. W ich zasięgu wszelka działalność inwestorska winna być prowadzona za zgodą i pod nadzorem konserwatorskim.

27.2. Wykaz materiałów wyjściowych

1. Podkłady mapowe:
 - mapa topograficzna 1:10000 w ukł. wsp. 1942, uzupełniona sekcjami w ukł. wsp. 1965, pomniejszona do skali 1:20000;
 - mapa topograficzna 1:25000;
 - mapa ewidencji gruntów 1:5000;
2. Strategia rozwoju Województwa Wielkopolskiego, Poznań, 2000 r.;
3. Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Wielkopolskiego, WBPP w Poznaniu, 2010 r.,
4. Strategia Powiatu Konińskiego, Konin, 2004 r., Agencja Rozwoju Regionalnego S.A. w Koninie, luty 2000.

5. Opracowanie ekofizjograficzne dla gminy Ślesin, Pracownia Projektowa Eko Pro, Konin 2004 r.,
6. Ocena możliwości realizacji zabudowy wokół jeziora Ślesińskiego, Mikorzyńskiego, Wąsoskiego i Licheńskiego w gminie Ślesin, Dedal Invest-Eko s.c., Poznań 2000 r.,
7. Studium przedrealizacyjne ciepłowni geotermalnej dla Gminy Ślesin, T. Kuźniak, W. Górecki, M. Janowski, T. Kozdra, J. Soboń, Tychy – Kraków, 1998 r.,
8. Program gospodarki wodno-ściekowej w Gminie Ślesin, WZMiUW – WODROL w Koninie,
9. Gmina Ślesin – miejscowy ogólny plan zagospodarowania przestrzennego, WBPP Konin, 1988 r.,
10. Gmina Ślesin – zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego, 1990 r.,
11. Gmina Ślesin – miejscowy ogólny plan zagospodarowania przestrzennego, AKANT Poznań, 1993 r.,
12. Gmina Ślesin – zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego, Konin, 1996 r.,
13. Gmina Ślesin - zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego, Konin, 2002 r.,
14. Licheń Stary – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, Konin, 2002 r.,
15. Ślesin – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, Konin, 2009 r.,
16. Rocznik Statystyczny, ważniejsze dane o powiatach i gminach, woj. Wlkp, Poznań 2011 r.,
17. Koncepcja ochrony krajobrazu w woj. Konińskim, IKŚ Warszawa, 1986 r.,