

Projekt

z dnia 27 czerwca 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SŁAWKOWIE**

z dnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sławkowa dla obszaru Chojny

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977) w związku z uchwałą Nr XXXIV/352/2021 Rady Miejskiej w Sławkowie z dnia 21 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sławkowa dla obszaru Chojny

**RADA MIEJSKA W SŁAWKOWIE
stwierdza,**

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sławkowa dla obszaru Chojny, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sławkowa”, które zostało uchwalone uchwałą Nr V/49/2019 Rady Miejskiej w Sławkowie z dnia 28 lutego 2019 r.

i uchwała:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Sławków dla obszaru Chojny

§ 1. 1. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 o nazwie „Rysunek planu” stanowiący część graficzną planu w skali 1:2000;
- 2) załącznik Nr 2 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu”;
- 3) załącznik Nr 3 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych”;
- 4) załącznik Nr 4 o nazwie „Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym” ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

2. W załączniku Nr 1 określa się oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) ustalone symbolami klasy przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) kapliczki i krzyże wymagające zachowania i ochrony;
- 6) granice strefy „OW” - obserwacji archeologicznej;
- 7) strefa technologiczna napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 220 kV;
- 8) granice terenów, na których dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, pokrywające się ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów.

3. Na rysunku planu obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granice obszaru chronionego krajobrazu „Otulina Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd i Parku Krajobrazowego Stawki”;
 - 2) granice Otuliny Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”;
 - 3) stanowiska archeologiczne;
 - 4) granice terenów zamkniętych;
 - 5) granice terenów, w których obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, położonych w odległości:
 - a) do 10,0 m od granicy obszaru kolejowego lub do 20,0 m od osi skrajnego toru,
 - b) do 20,0 m od granicy obszaru kolejowego;
 - 6) granice strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody ze studni S-1;
 - 7) granice strefy ochrony pośredniej ujęcia wody Sławków;
 - 8) strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 1000, DN 700 i DN 500;
 - 9) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym dla gazociągu wysokiego ciśnienia wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi;
 - 10) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym dla stacji redukcyjno-pomiarowej;
 - 11) strefa bezpieczeństwa rurociągu produktowego DN 250;
 - 12) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 454 „Zbiornik Olkusz - Zawiercie”.
4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią elementy informacyjne planu.
5. Zastosowane na rysunku planu opisy terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oznaczają:
- 1) oznaczenie cyfrowe – kolejny wyróżniający numer terenu w ramach danej klasy przeznaczenia terenu;
 - 2) oznaczenia literowe – symbole klas przeznaczenia terenów.
6. Niniejsza uchwała obejmuje obszar o powierzchni 614,0 ha w zakresie granic obszaru objętego planem i jest zgodna z załącznikiem graficznym do Uchwały Nr XXXIV/352/2021 Rady Miejskiej w Sławkowie z dnia 21 października 2021 r.

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

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 20°;
- 2) dachu spadzistym – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest nie mniejszy niż 20°, przy czym nachylenie połaci dachowych nie może być większe niż 45° i 60° w przypadku dachów mansardowych;
- 3) działce budowlanej – należy przez to rozumieć definicję działki budowlanej zgodnie z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) działce sąsiedniej – należy przez to rozumieć działkę, która ma co najmniej jedną granicę wspólną z działką na której planowana jest zabudowa oraz jednocześnie ma zapewniony dostęp bezpośrednio z tej samej drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 5) dojazdach – należy przez to rozumieć nie wydzielone na rysunku planu tereny, na których możliwa jest realizacja, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi budynków i ich usytuowania, dojazdów do działek budowlanych i budynków, odpowiednich do ich przeznaczenia i sposobu ich użytkowania;
- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć ciągłą linię na rysunku planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 7) mieszkaniu funkcyjnym – należy przez to rozumieć wydzieloną część budynku, w którym dopuszcza się funkcję mieszkaniową związaną z obsługą funkcji przeznaczenia podstawowego terenu;
- 8) mikroinstalacji – należy przez to rozumieć definicję mikroinstalacji zgodnie z zapisami ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej, przy czym nie dotyczy ona:
 - a) elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, urządzenia związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
 - b) elementów takich jak: zadaszenia, fragmenty dachu, gzymsy, dekoracje, które mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1,0 m;
- 10) obiektach obsługi pojazdów samochodowych – należy przez to rozumieć budynki i obiekty myjni samochodowych, warsztatów wulkanizacyjnych, oraz warsztatów napraw blacharskich i lakierniczych, a także obsługi serwisowej, diagnostycznej i napraw mechanicznych samochodów;
- 11) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 12) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenia terenów, które się wzajemnie nie wykluczają i nie są ze sobą sprzeczne, związane funkcjonalnie z ustaloną w planie klasą lub klasami przeznaczenia podstawowego terenu oraz uzupełniające te przeznaczenia, a w szczególności przeznaczenia wynikające z klas terenów komunikacji, infrastruktury technicznej i zieleni:
 - a) na terenach o symbolach **MN, U, U-P, U-INS i IG**:
 - garaże i budynki gospodarcze, dojazdy, parkingi, drogi dla rowerów, drogi dla pieszych i rowerów, ciągi pieszo-jezdne i piesze,
 - obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - zieleń urządzona niska i wysoka,
 - b) na terenach o symbolach **PEF-RN i RNL** – dojazdy, drogi dla rowerów, drogi dla pieszych i rowerów, ciągi pieszo-jezdne i piesze, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) na terenach o symbolach **ZN i ZP** – dojazdy, drogi dla rowerów, drogi dla pieszych i rowerów, ciągi pieszo-jezdne i piesze, urządzenia sportowo-rekreacyjne, urządzenia turystyczne, obiekty małej architektury, altany, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 13) wysokości budowli – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najniższym położonym punktem górnej płaszczyzny fundamentu budowli, a najwyższym położonym budowli.

§ 3. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów zawarte w niniejszej uchwale odnoszą się do całego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, oraz na terenach przeznaczonych w planie do zabudowy do każdej pojedynczej działki budowlanej położonej na tym terenie.

2. Na terenach przeznaczonych w planie do zabudowy dopuszcza się możliwość przebudowy oraz odbudowy obiektów i budynków istniejących przy nieprzekraczaniu parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu stanu istniejącego w dniu uchwalenia planu.
3. W ramach powierzchni wydzielonych parkingów wyliczonych zgodnie z ustaleniami planu ustala się konieczność zapewnienia miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
 - 1) 1 miejsce przy liczbie miejsc na parkingu od 6 do 15 miejsc;
 - 2) 2 miejsca przy liczbie miejsc na parkingu od 16 do 40 miejsc;
 - 3) 3 miejsc przy liczbie miejsc na parkingu od 41 do 100 miejsc;
 - 4) 4 % ogólnej liczby miejsc na parkingu o liczbie większej niż 100 miejsc.

4. Brak w planie zapisów dotyczących niektórych ustaleń określonych w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oznacza, że w tym zakresie nie występuje potrzeba ich ustalenia, lub, że nie występują w obszarze objętym planem, a w szczególności:

- 1) ustaleń dotyczących wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) zasady ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych i krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ustalenia planu w części tekstowej zawierają następujące przepisy:

- 1) przepisy ogólne – § 1 - § 4;
- 2) ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów – § 5;
- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – § 6;
- 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – § 7;
- 5) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych – § 8 - § 10;
- 6) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – § 11 - § 23;
- 7) ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – § 24;
- 8) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości – § 25;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – § 26;
- 10) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – § 27 i § 28;
- 11) ustalenia dotyczące stawek procentowych służących do określenia opłat – § 29;
- 12) ustalenia końcowe – § 30 i § 31.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

§ 5. 1. Z zastrzeżeniem ust. 2 ustala się następujące klasy przeznaczenia terenów:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **U** – teren usług;
- 3) **U-P** – teren usług lub produkcji;
- 4) **U-INS** – teren usług lub stacji paliw płynnych;
- 5) **PEF-RN** – teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 6) **KDR** – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 7) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- 8) **KDL** – teren drogi lokalnej;
- 9) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 10) **KP** – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 11) **KK** – teren komunikacji kolejowej i szynowej;
- 12) **IG** – teren gazownictwa;

- 13) **RNL** – teren łąk i pastwisk;
- 14) **L** – teren lasu;
- 15) **ZN** – teren zieleni naturalnej;
- 16) **ZP** – teren zieleni urządzonej.

2. Klasy łączone przeznaczenia terenów wymienione w ust. 1 mogą być realizowane łącznie lub zamiennie.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się:
 - a) z zastrzeżeniem pkt 3 zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy pokazanych na rysunku planu,
 - b) ograniczenie kolorów połaci dachowych dachów spadzistych do barw czerwonej, brązowej, szarej i czarnej lub ich odcieni;
- 2) zakazuje się:
 - a) lokalizacji budynków i budowli w formie wież i rotund oraz łukowych lub kulistych kształtów dachów jeżeli nie wynika to z potrzeb technologii obiektów produkcyjnych i funkcji obiektów usługowych,
 - b) stosowania na elewacjach budynków mieszkalnych tynków w kolorze czerni,
 - c) stosowania na elewacjach budynków mieszkalnych okładzin i paneli elewacyjnych z blachy oraz ze sztucznych tworzyw winylowych, plastikowych, aluminiowych;
- 3) w przypadku budynków lub ich części istniejących pomiędzy linią rozgraniczającą dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną w planie dopuszcza się możliwość:
 - a) nadbudowy i wymiany kubatury pod warunkiem nie zmniejszania odległości tych budynków lub ich części od linii rozgraniczających dróg, od których wyznaczono nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - b) rozbudowy wyłącznie z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) za wyjątkiem granic przylegających do dróg publicznych dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków przy granicy działki oraz w odległości 1,5 m od granicy działki w przypadku, gdy szerokość działki budowlanej nie przekracza 16,0 m.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania geometrii dachów – dachy spadziste lub płaskie.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady środowiska, przyrody, krajobrazu występujące na obszarze objętym planem i wymagające ochrony:

- 1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
 - a) minimalnych powierzchni biologicznie czynnych, zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w § 11 - § 23,
 - b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w § 28;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem wskazuje się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN** do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej;
- 3) na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 4) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się dla nowych instalacji grzewczych stosowanie niskoemisyjnych lub bezemisyjnych technik grzewczych;

- 5) w zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi odpadów;
 - 6) w zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem nakazuje się zabezpieczenie przed przenikaniem do gruntu i spływu do wód powierzchniowych zanieczyszczeń z dróg i parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Nakazuje się zachowanie istniejących naturalnych cieków wodnych.
 3. Na obszarze objętym planem ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych podlegają następujące oznaczone graficznie na rysunku planu elementy środowiskowe:
 - a) granice obszaru chronionego krajobrazu „Otulina Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd i Parku Krajobrazowego Stawki”,
 - b) granice Otuliny Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”,
 - c) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 454 „Zbiornik Olkusz - Zawiercie”.

**Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
w tym krajobrazów kulturowych**

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” – obserwacji archeologicznej, której granice pokazane są na rysunku planu.

2. W strefie „OW” – obserwacji archeologicznej:

- 1) sposób ochrony obiektów oraz zakres i rodzaj prowadzenia badań archeologicznych wynika z przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz z przepisów Prawa budowlanego;
- 2) jest konieczność przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków archeologicznych.

§ 9. Wskazuje się lokalizację następujących stanowisk archeologicznych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu:

- 1) AZP 97-51 (nr stanowiska w miejscowości 14/14);
- 2) AZP 97-51 (nr stanowiska w miejscowości 15/15);
- 3) AZP 97-51 (nr stanowiska w miejscowości 17/17);
- 4) AZP 97-51 (nr stanowiska w miejscowości 27/27);
- 5) AZP 97-51 (nr stanowiska w miejscowości 28/28);
- 6) AZP 97-51 (nr stanowiska w miejscowości 30/30).

§ 10. 1. Ustala się ochronę następujących kapliczek i krzyży oznaczonych na rysunku planu:

- 1) Krzyż przydrożny, na „Górze Wielkiej”, w polu, przy rozstaju starych dróg;
- 2) Krzyż przydrożny, na „Kozle”, w polu, przy rozstaju starych dróg;
- 3) Kapliczka św. Józefa, przy starej ul. Okradzionowskiej.

2. Dla obiektów wymienionych w ust. 1 nakazuje się zachowanie i ochronę ich lokalizacji, formy, gabarytów i cech stylowych.

Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 11. 1. Wyznacza się tereny o symbolach MN, dla których:

- 1) ustala się klasę przeznaczenia – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków usługowych,

b) przeznaczeń uzupełniających;

3) zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych, których uciążliwość wykracza poza granice działki, na której są zlokalizowane.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) maksymalna – 1,2,

b) minimalna – 0,01;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20 %;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki mieszkalne i usługowe z dachami spadzistymi – 12,0 m,

b) budynki mieszkalne i usługowe z dachami płaskimi – 9,0 m,

c) garaże i budynki gospodarcze z dachami spadzistymi – 6,0 m,

d) garaże i budynki gospodarcze z dachami płaskimi – 4,5 m,

e) budowle – 10,0 m;

4) minimalna liczba miejsc do parkowania – 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500,0 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek w celu powiększenia działki sąsiedniej, wydzielenia dojazdów oraz wydzielenia działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 12. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **U**, dla których:

1) ustala się klasę przeznaczenia – teren usług;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) obiektów obsługi pojazdów samochodowych,

b) mieszkań funkcyjnych,

c) przeznaczeń uzupełniających;

3) zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych, których uciążliwość wykracza poza granice działki, na której są zlokalizowane.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) maksymalna – 3,0,

b) minimalna – 0,1;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10 %;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki z dachami spadzistymi i budowle – 15,0 m,

b) budynki z dachami płaskimi – 12,0 m;

4) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1 miejsce na 50,0 m² powierzchni użytkowej.

§ 13. 1. Wyznacza się teren o symbolu **1U-P**, dla którego:

1) ustala się klasę przeznaczenia – teren usług lub produkcji;

- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów obsługi pojazdów samochodowych,
 - b) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wyłącznie na terenie o symbolu **1U-P**,
 - c) obiektów i urządzeń magazynowania energii wytworzonej z źródeł odnawialnych wyłącznie na terenie o symbolu **1U-P**,
 - d) przeznaczeń uzupełniających;
- 3) zakazuje się lokalizowania obiektów:
 - a) stwarzających zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi i stwarzających zagrożenia wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) związanych z odzyskaniem lub unieszkodliwieniem odpadów, przetwarzaniem zużytych pojazdów i ich części, maszyn i sprzętu elektromechanicznego.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 1,2,
 - b) minimalna – 0,1;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10 %;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki z dachami spadzistymi i budowle – 15,0 m,
 - b) budynki z dachami płaskimi – 12,0 m;
- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1 miejsce na 2 zatrudnionych w obiektach usługowych i produkcyjnych.

§ 14. 1. Wyznacza się teren o symbolu **1U-INS**, dla którego:

- 1) ustala się klasę przeznaczenia – teren usług lub stacji paliw płynnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów obsługi pojazdów samochodowych,
 - b) przeznaczeń uzupełniających.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 3,0,
 - b) minimalna – 0,1;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10 %;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki z dachami spadzistymi i budowle – 15,0 m,
 - b) budynki z dachami płaskimi – 12,0 m;
- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1 miejsce na 50,0 m² powierzchni użytkowej.

§ 15. 1. Wyznacza się teren o symbolu **1PEF-RN**, dla którego:

- 1) ustala się klasę przeznaczenia – teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów i urządzeń magazynowania energii wytworzonej z źródeł odnawialnych,
 - b) przeznaczeń uzupełniających;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków.

2. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- a) budynki – w związku z ust. 1 pkt 3 nie ustala się,
- b) budowle – 30,0 m.

§ 16. Wyznacza się tereny o symbolach **KD**, w tym **KDR**, **KDZ**, **KDL** i **KDD**, dla których:

- 1) ustala się klasę przeznaczenia – teren komunikacji drogowej publicznej, w tym:
 - a) **KDR** – droga główna ruchu przyspieszonego,
 - b) **KDZ** – droga zbiorcza,
 - c) **KDL** – droga lokalna,
 - d) **KDD** – droga dojazdowa;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej,
 - b) dróg dla rowerów oraz dróg dla pieszych i rowerów, za wyjątkiem terenów o symbolach **KDR**,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się następujące szerokości w liniach rozgraniczających:
 - a) tereny o symbolach **KDR** – 30,0 m - 70,0 m,
 - b) tereny o symbolach **KDZ** – 11,0 m - 13,0 m,
 - c) tereny o symbolach **KDL** – 7,0 m - 17,0 m,
 - d) tereny o symbolach **KDD** – 3,0 m (w granicach opracowania planu) - 14,0 m.

§ 17. Wyznacza się teren o symbolu **IKP**, dla którego:

- 1) ustala się klasę przeznaczenia - teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) dopuszcza się:
 - a) zieleni urządzonej,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) urządzenia obsługi komunikacji rowerowej.

§ 18. 1. Wyznacza się teren o symbolu **IKK**, dla którego ustala się klasę przeznaczenia – teren komunikacji kolejowej i szynowej.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 1,2,
 - b) minimalna – 0,1;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20 %;

3) maksymalna wysokość budynków i budowli – 50,0 m.

§ 19. 1. Wyznacza się teren o symbolu **IIIG**, dla którego ustala się klasę przeznaczenia - teren gazownictwa.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 dopuszcza się lokalizację przeznaczeń uzupełniających.
3. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - 1) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 1,2
 - b) minimalna – 0,01;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10 %;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki – 12,0 m,
 - b) budowle – 15,0 m.

§ 20. 1. Wyznacza się teren o symbolu **IRNL**, dla którego ustala się klasę przeznaczenia – teren łąk i pastwisk.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 dopuszcza się lokalizację przeznaczeń uzupełniających.

§ 21. Wyznacza się teren o symbolu **1L**, dla którego:

- 1) ustala się klasę przeznaczenia – teren lasu;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami ustawy o lasach;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków niezwiązanych z gospodarką leśną.

§ 22. Wyznacza się tereny o symbolach **ZN**, dla których:

- 1) ustala się klasę przeznaczenia – teren zieleni naturalnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) stawów i zbiorników wodnych,
 - b) przeznaczeń uzupełniających;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 23. Wyznacza się teren o symbolu **1ZP**, dla którego:

- 1) ustala się klasę przeznaczenia – teren zieleni urządzonej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) stawów i zbiorników wodnych,
 - b) przeznaczeń uzupełniających;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków.

**Ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów
podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych,
a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią**

§ 24. 1. Na obszarze objętym planem występują następujące określone na rysunku planu tereny lub obiekty polegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granice obszaru chronionego krajobrazu „Otulina Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd i Parku Krajobrazowego Stawki”;
- 2) granice Otuliny Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”;
- 3) granice terenów zamkniętych;

- 4) granice terenów położonych w odległościach:
 - a) do 10,0 m od granicy obszaru kolejowego lub do 20,0 m od osi skrajnego toru,
 - b) do 20,0 m od granicy obszaru kolejowego;
 - 5) tereny położone w strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wody ze studni S-1;
 - 6) tereny położone w strefie ochrony pośredniej ujęć wody Sławków.
2. W granicach obszarów wymienionych w ust. 1 pkt 1 i pkt 2 obowiązują przepisy odrębne dotyczące ich ochrony.
 3. W granicach terenów wymienionych w ust. 1 pkt 3 i pkt 4 obowiązują szczególne warunki zagospodarowania, oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, a w szczególności ograniczenia dotyczące możliwości zabudowy terenów i wykonywaniu robót ziemnych.
 4. W granicach terenów położonych w ust. 1 pkt 5 i pkt 6 nakazuje się zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ujęcia wody oraz z uwzględnieniem przepisów Prawa wodnego.
 5. Cały obszar objęty planem wymaga ochrony wynikającej z przepisów Prawa wodnego w związku z położeniem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 454 „Zbiornik Olkusz - Zawiercie”.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 25. 1. W planie nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w przypadkach przystąpienia do tej procedury na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działek:

- a) na terenach o symbolach **MN** – 500,0 m²,
- b) na terenach o symbolach **U**, **U-P** i **U-INS** – 700,0 m²,
- c) na pozostałych terenach w granicach obszaru objętego planem, na których zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się procedurę scalania i podziału nieruchomości – 100,0 m²;

- 2) minimalna szerokość frontu działek:

- a) na terenach o symbolach **MN** – 18,0 m,
- b) na terenach o symbolach **U**, **U-P** i **U-INS** – 16,0 m,
- c) na pozostałych terenach w granicach obszaru objętego planem, na których zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się procedurę scalania i podziału nieruchomości – 6,0 m;

- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczającej drogi należy kształtować w przedziale od 85° do 95°, przy czym w przypadku części obszaru wskazanego do scalenia i podziału, charakteryzującego się skomplikowanym układem działek w stosunku do pasa drogowego, dla jednego z dwóch skrajnych odcinków składających się na granicę działki dopuszcza się kąt w przedziale od 60° do 120°.

Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 26. 1. Na obszarze objętym planem wskazuje się:

- 1) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 1000;
- 2) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500;
- 3) dwutorowe napowietrzne linie elektroenergetyczne najwyższych napięć 220 kV;
- 4) rurociąg produktowy DN 250 wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi;
- 5) granice lokalizacji towarzyszącej inwestycji w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu dla zadania inwestycyjnego pn.: „Budowa gazociągu Skoczów – Komorowice – Oświęcim – Tworzeń wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi na terenie województw

małopolskiego i śląskiego. Etap II Gazociąg wysokiego ciśnienia DN 700 MOP 8,4 MPa relacji Oświęcim – Tworzeń (m. Sławków) wraz z Systemową Stacją Redukcyjno – Pomiarową Oświęcim”, jako inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

- 6) granice lokalizacji towarzyszącej inwestycji w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu dla zadania inwestycyjnego pn.: „Budowa gazociągu Skoczów – Komorowice – Oświęcim – Tworzeń wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi na terenie województw małopolskiego i śląskiego. Etap I Systemowa Stacja Redukcyjno – Pomiarowa Tworzeń w rejonie miejscowości Sławków”, jako inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 7) strefę kontrolowaną gazociągu wymienionego w pkt 5 o szerokości 12,0 m (po 6,0 m od osi rurociągu).
2. Wzdłuż przebiegu gazociągu wymienionego w ust. 1 pkt 1 nakazuje się zachowanie strefy kontrolowanej o szerokości 12,0 m (po 6,0 m od osi rurociągu).
3. Wzdłuż przebiegu gazociągu wymienionego w ust. 1 pkt 2 nakazuje się zachowanie strefy kontrolowanej o szerokości 16,5 m (po 8,25 m od osi rurociągu).
4. Wzdłuż przebiegu rurociągu produktowego wymienionego w ust. 1 pkt 4 nakazuje się zachowanie strefy bezpieczeństwa o szerokości 12,0 m (po 6,0 m od osi rurociągu).
5. Ustala się zagospodarowanie terenów w strefach kontrolowanych wymienionych w ust. 1 pkt 7 oraz ust. 2 i ust. 3 zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.
6. Ustala się zagospodarowanie terenów w strefie bezpieczeństwa wymienionej w ust. 4 zgodnie z przepisami odrębnymi tj. obwieszczeniem Ministra Gospodarki z dnia 14 sierpnia 2014 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Gospodarki w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie ze zm.
7. Dla napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższych napięć 220 kV wskazanych w ust. 1 pkt 3 ustala się:
 - 1) strefę technologiczną o szerokości 25,0 m licząc w poziomie od osi linii, w której obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
 - 2) zakaz lokalizacji paneli fotowoltaicznych w odległości 15,0 m licząc w poziomie od osi linii;
 - 3) zakaz zwiększania rzędnej terenu i sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości do 10,0 m od rzutu pionowego skrajnego przewodu.

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

§ 27. 1. System komunikacji na obszarze objętym planem tworzony jest poprzez:

- 1) układ komunikacji drogowej;
 - 2) linie, obiekty i urządzenia transportu kolejowego i szynowego;
 - 3) wydzielone drogi komunikacji pieszo-rowerowej.
2. Dla układu komunikacji drogowej tworzonego przez istniejące i planowane drogi publiczne klasy **KDR**, **KDZ**, **KDL** i **KDD** ustala się możliwość modernizacji i rozbudowy istniejących dróg do parametrów klas ustalonych w planie, oraz budowę nowych dróg z zastosowaniem parametrów klasy drogi ustalonej w planie.
3. Układ komunikacji drogowej na obszarze objętym planem powiązany jest z układem zewnętrznym poprzez drogi o symbolach **1KDR**, **2KDR**, **1KDL**, **1KDD** i **2KDD**.
4. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowany jest teren komunikacji kolejowej oznaczony symbolem **1KK**, dla którego obowiązują przepisy odrębne dotyczące transportu kolejowego.

§ 28. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w media z sieci dostosowuje się do aktualnych potrzeb poprzez przebudowę lub budowę nowej sieci o średnicach odpowiadających potrzebom;

2) dopuszcza się:

- a) realizację nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących, w tym prowadzenia sieci w kanałach zbiorczych,
- b) zmianę przebiegu i parametrów sieci infrastruktury technicznej, o ile nie narusza to struktury danej sieci i nie pogarsza warunków obsługi,
- c) realizację inwestycji infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się dostawę wody:

- a) z ujęcia zlokalizowanego poza obszarem objętym planem przy ul. Okradzionowskiej,
- b) z ujęcia wody S-1,
- c) poprzez sieć rozdzielczą połączoną z siecią zlokalizowaną poza obszarem objętym planem;

2) dopuszcza się uzupełniający pobór wody z studni, z wyłączeniem terenów:

- a) w strefie bezpośredniej ujęcia wody o której mowa w § 24 ust. 1 pkt 5,
- b) w strefie pośredniej ujęcia wody, o której mowa w § 24 ust. 1 pkt 6, w której dopuszcza się budowę i eksploatację studni w ramach zwykłego korzystania z wód i pobór wody dla tego ujęcia;

3) nakazuje się wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) na rysunku planu wskazano informacyjnie lokalizację studni S-1.

3. W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych:

1) ustala się odprowadzenie:

a) ścieków bytowych:

- z zastrzeżeniem lit. c do przydomowych oczyszczalni ścieków,
- do szczelnych zbiorników zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, z okresowym ich opróżnianiem,

b) innych ścieków niż ścieki bytowe na indywidualne urządzenia oczyszczające spełniające wymogi ochrony środowiska,

c) zakazuje się lokalizacji nowych przydomowych oczyszczalni ścieków na terenach położonych w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody, o której mowa § 24 ust. 1 pkt 6;

2) nakazuje się skierowanie wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej do otwartego lub zamkniętego systemu kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi, a z pozostałych terenów do wód i urządzeń wodnych;

3) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym inwestora zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz i paliwa płynne:

1) ustala się dostawę gazu z gazociągu średniego ciśnienia zaopatrywanego za stacji redukcyjno-pomiarowej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem w Śródmieściu;

2) ustala się lokalizację stacji redukcyjno-pomiarowej „Tworzeń” na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **IG**;

3) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny;

4) na rysunku planu wskazano informacyjnie:

- a) przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia DN 1000,
- b) przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500,

- c) przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700,
- d) przebieg rurociągu produktowego DN 250.

5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się możliwość dostawy ciepła z indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych opartych o:
 - a) spalanie paliw w instalacjach,
 - b) stosowanie systemów zasilanych energią elektryczną,
 - c) stosowanie systemów pozyskujących energię z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się eksploatację instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się:
 - a) dostawę energii elektrycznej z trzech GPZ-ów położonych poza obszarem objętym planem i granicami administracyjnymi Miasta Sławków wzajemnie powiązanych między sobą, obsługujących obszar planu poprzez:
 - GPZ Bukowno RS-Sławków 30 kV,
 - GPZ Lipówka-SUW Sławków 20 kV,
 - GPZ Cieśle-PKP(LHS) 20 kV,
 - b) obsługę obszaru objętego planem poprzez linie napowietrzne i kablowe średniego napięcia oraz stacje transformatorowe zasilające odbiorców niskim napięciem;
- 2) dopuszcza się:
 - a) wytwarzanie energii elektrycznej zgodnie z przepisami odrębnymi i ograniczeniami wynikającymi z ustaleń planu.
 - b) przebudowę sieci napowietrznej na kablową, wymianę transformatorów na jednostki o większej mocy lub zamianę stacji słupowych na naziemne w tym wbudowane lub budowę nowych stacji zgodnie z zapisami planu dotyczącymi przeznaczeń uzupełniających;
- 3) na rysunku planu wskazano informacyjnie:
 - a) przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 220 kV,
 - b) przebieg napowietrznych linii średnich napięć 20 kV,
 - c) lokalizację istniejących stacji transformatorowych.

7. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) możliwość realizacji sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej jako inwestycji celu publicznego lub jako zakładowych sieci telekomunikacyjnych;
- 2) obsługę w zakresie systemu telekomunikacji i teleinformatyki przez sieci podziemne, nadziemne i bezprzewodowe i powiązane z układem zewnętrznym poprzez sieci i urządzenia wyodrębnionych operatorów;
- 3) na rysunku planu wskazano informacyjnie przebieg projektowanego światłowodu towarzyszącego gazociągowi wysokiego ciśnienia DN 700 oraz przebieg światłowodu towarzyszącego rurociągowi produktowemu.

8. W zakresie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł:

- 1) z zastrzeżeniem pkt 2 dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych przekraczających moc mikroinstalacji;
- 3) na terenie o symbolu **1PEF-RN** dopuszcza się lokalizację elektrowni słonecznych wytwarzających energię o mocy przekraczającej 100 kW;
- 4) na terenie o symbolu **1U-P** dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych służących do określenia opłat

§ 29. Dla terenów w granicach obszaru objętego planem ustala się stawkę procentową służącą wyliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

Ustalenia końcowe

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sławkowa.

§ 31. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Uzasadnienie

Projekt planu obejmuje część miasta Sławków t.j. obszar Chojny i procedowany jest na podstawie uchwały Nr XXXIV/352/2021 Rady Miejskiej w Sławkowie z dnia 21 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sławkowa dla obszaru Chojny. Powierzchnia projektu planu wynosi około 614 ha.

Projekt planu po wejściu w życie będzie powodował utratę mocy aktualnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla niniejszego obszaru.

Sporządzenie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spowodowane jest koniecznością racjonalnego zagospodarowania terenów, zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej przyjętej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sławków, uwzględnieniem wniosków mieszkańców, a także ujednoczeniem miejscowego planu (jeden plan zamiast kilku). Konieczne było również zaktualizowanie większości z obowiązujących planów miejscowych, gdyż nie są one zgodne z obecnie obowiązującymi przepisami prawa.

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wyniku której Rada Miejska w Sławkowie w uchwale Nr LIV/389/2018 z dnia 25 października 2018 r. stwierdziła potrzebę przystąpienia do opracowania aktualizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem aktualnych potrzeb przestrzennego rozwoju miasta.

Projekt planu sporządzony został zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sławkowa, które zostało uchwalone uchwałą Nr V/49/2019 Rady Miejskiej w Sławkowie z dnia 28 lutego 2019 r., przy czym w zakresie przełożenia ustaleń studium na rozwiązanie projektu planu zastosowano i uwzględniono następujące zapisy studium:

1. Kierunki przeznaczenia terenów stanowią katalog preferowanych sposobów ich zagospodarowania, przy czym:

- przeznaczenie podstawowe to sposoby zagospodarowania lub użytkowania terenów, określające jego funkcję, które powinny dominować w tym obszarze i które mogą być uzupełniane przez dopuszczalne kierunki przeznaczenia, na warunkach określonych w miejscowym planie,
- przeznaczenie dopuszczalne to sposoby zagospodarowania terenów, które powinny wzbogacać lub uzupełniać funkcje obszaru o określonym podstawowym kierunku przeznaczenia i które mogą być lokalizowane w tym obszarze pod warunkiem ustalenia w planie miejscowym takich proporcji w przeznaczeniu terenów oraz zasad zagospodarowania, które zapewnią dominujący charakter funkcji podstawowych oraz niekonfliktowy charakter funkcji dopuszczalnych.

2. Oprócz dopuszczalnych kierunków przeznaczenia określonych dla poszczególnych terenów, zależnie od potrzeb w granicach linii rozgraniczających wszystkich obszarów może być ustalane w planie miejscowym przeznaczenie terenu w niżej określonym zakresie:

- tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oraz lokalnej,
- tereny parkingów oraz placów,
- tereny dróg wewnętrznych,
- tereny ciągów pieszo – jezdnych, ścieżek pieszych i rowerowych,
- tereny rekreacyjno – sportowe,
- tereny wód powierzchniowych, retencji i melioracji wodnej, ochrony przeciwpowodziowej,
- tereny zieleni, w tym urządzonej,
- tereny i sieci infrastruktury technicznej,
- tereny służące utrzymaniu porządku i czystości w gminie, ochronie środowiska i zdrowia ludzi, bezpieczeństwu i obronności państwa oraz bezpieczeństwu publicznemu, a także tereny o innym

przeznaczeniu stanowiące utrzymanie funkcji istniejącej, o ile nie stanowią uciążliwości dla przeznaczenia podstawowego przewidzianego w liniach rozgraniczających terenu.

3. Na etapie sporządzania miejscowych planów dopuszcza się dla poszczególnych działek ustalenie przeznaczeń oraz sposobu zagospodarowania niedopuszczonego w studium, w przypadku:

- działek i budynków faktycznie użytkowanych zgodnie z prawem w sposób niezgodny z ustaleniami studium,
- działek posiadających prawomocny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustalający funkcję niezgodną z ustaleniami studium,
- działek posiadających ostateczne pozwolenie na budowę obiektów o funkcji niezgodnej z ustaleniami studium.

4. Na etapie sporządzania miejscowych planów dopuszcza się dla poszczególnych działek ustalenie przeznaczeń oraz sposobu zagospodarowania w niepełnym zakresie dopuszczonym w studium, pod warunkiem że będzie to wynikało z:

- długofalowej polityki rozwoju przestrzennego realizowanej przez gminę,
- racjonalnego sposobu funkcjonowania docelowej – skonsumowanej struktury funkcjonalno – przestrzennej,
- utrzymania ładu przestrzennego,
- minimalizowania konfliktów społecznych,
- czynników społecznych,
- czynników ekonomicznych,
- konieczności zaspakajania potrzeb gminy.

5. Ustalone w studium wskaźniki mają charakter orientacyjny. Ich ostateczne wartości zastosowane na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinny wynikać z analizy uwarunkowań lokalnych oraz kierunków rozwoju określonych w studium. Ponadto dopuszcza się ich modyfikacje w planach miejscowych w przypadku:

- działek budowlanych lub terenów zamierzeń inwestycyjnych, dla których ustalenia w obowiązujących planach miejscowych są różne od przyjętych w studium,
- działek budowlanych lub terenów zamierzeń inwestycyjnych zabudowanych na dzień sporządzania projektu planu,
- działek budowlanych lub terenów zamierzeń inwestycyjnych stanowiących uzupełnienie zabudowy istniejącej,
- działek budowlanych lub terenów zamierzeń inwestycyjnych o parametrach, na których nie jest możliwe ich zastosowanie, natomiast ze względów: ładu przestrzennego, społecznych oraz ekonomicznych należy dopuścić na nich zabudowę o parametrach gwarantujących realną konsumpcję planów miejscowych,
- działek budowlanych lub terenów zamierzeń inwestycyjnych, na których celem jest osiągnięcie założeń strategicznych podyktowanych interesem publicznym.

W sporządzeniu projektu planu uwzględnione zostały wymogi zapisane w art. 1 pkt 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności:

- 1) uwzględniono wymagania ładu przestrzennego i architektury poprzez ustalenia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności i potrzeby interesu publicznego;
- 3) zapewniono udział społeczeństwa i zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez:
 - a) zebranie i rozpatrzenie wniosków do projektu,

- b) wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu i zorganizowanie w trakcie tego wyłożenia dyskusji publicznej,
- c) zebranie i rozpatrzenie uwag do projektu,
- d) publikację na stronie internetowej Urzędu Miasta oraz poprzez ogłoszenia i obwieszczenia dotyczące poszczególnych etapów procedowania projektu,
- e) w projekcie planu ważony został interes publiczny i interes prywatny przy zaprojektowanych zmianach zagospodarowania terenów objętych projektem planu.

Spełnienie przepisów art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie planu zapewniono również poprzez:

1) uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych w zapisach projektu planu, dotyczących:

- a) ustalenia zasad i wskaźników zabudowy terenów, w tym maksymalnej powierzchni zabudowy obiektu,
- b) wyznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- c) ograniczenia kolorystyki połaci dachów spadzistych;

2) uwzględnienie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, dotyczących:

- a) odstąpienia od zabudowy na gruntach leśnych,
- b) wskazania w projekcie planu terenów leśnych i terenów zieleni naturalnej jako lokalnych korytarzy ekologicznych chronionych w projekcie planu przepisami nakazującymi utrzymanie ich dotychczasowego zagospodarowania,

c) wskazanie terenów położonych w granicach:

- obszaru chronionego krajobrazu „Otulina Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd i Parku Krajobrazowego Stawki”,
- Otuliny Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”,

d) wskazania terenów proponowanych do ochrony:

- Góra Wielka,
- Gieraska,
- Góra Gieraska
- Pod Gieraską;

3) uwzględnienie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, poprzez:

a) wskazanie stref ochrony konserwatorskiej - „OW” - obserwacji archeologicznej oraz określenie zasad ich ochrony,

b) wskazanie lokalizacji stanowisk archeologicznych;

4) uwzględnienie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa mienia i ludzi, walorów ekonomicznych przestrzeni, prawa własności, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, interesu publicznego, rozwoju infrastruktury technicznej, poprzez:

a) wskazanie ograniczeń i zagrożeń dla zabudowy poprzez wskazanie:

- stref technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich napięć,
- terenów położonych w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 454 „Zbiornik Olkusz - Zawiercie”,
- terenów zamkniętych,

- terenów położonych w granicach stref ochrony pośredniej ujęcia wód,

- stref kontrolowanych od gazociągów wysokiego ciśnienia,

b) wykorzystanie terenów zabudowanych dla uzupełnienia zabudowy i wykluczenie lub ograniczenie zabudowy na terenach stanowiących zasób przyrodniczy gminy (tereny rolne, tereny zieleni, tereny wód powierzchniowych oraz tereny leśne);

5) uwzględnienie wartości nieruchomości nadanych w obowiązujących planach miejscowych;

6) wydzielenie istniejących terenów komunikacji pozwalających na powiązania lokalne, jak również zapewnienia funkcjonowania elementów infrastruktury technicznej w tych powiązaniach (np. linie elektroenergetyczne wysokich napięć, gazociągi wysokiego ciśnienia).

Projekt planu uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Istniejące drogi publiczne zostały wydzielone w planie w liniach rozgraniczających z uwzględnieniem ich istniejącego wydzielenia własnościowego oraz uwzględnienia stanu zagospodarowania terenów na terenach prywatnych sąsiadujących z drogami publicznymi.

Na etapie inwentaryzacji urbanistycznej, po przeprowadzeniu analizy wydzielenia istniejących dróg w liniach rozgraniczających, stwierdzono, że te przyjęte w projekcie planu szerokości zapewniają możliwość umieszczania elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z funkcji tych dróg oraz uwarunkowań terenowych.

Na terenach o symbolach 1PEF-RN oraz 3U-P dopuszczono możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW w postaci elektrowni słonecznych.

Rysunek planu sporządzony został w skali 1:2000. Zastosowanie skali 1:2000 rysunku planu jest uzasadnione bardzo dużym obszarem sporządzania planu, przy czym zapewniona została czytelność rysunku w tej skali oraz możliwość jego odczytu w wersji elektronicznej.

Zastosowanie skali 1:1000 powodowałoby nieuzasadnioną konieczność wydruków o dużej powierzchni lub podziału rysunku na dużą ilość sekcji, co utrudniałoby korzystanie z tej graficznej formy projektu planu.

W projekcie planu ustalono stawkę służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%. Ocena faktycznego wzrostu ich wartości uzależniona jest od decyzji rzeczoznawcy majątkowego, który będzie wykonywał operat szacunkowy przy zbyciu danej nieruchomości w okresie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy będzie obowiązujący.

Wpływ realizacji planu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy został przeanalizowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, która stanowi materiał planistyczny sporządzony na potrzeby projektu planu. W załączniku Nr 3 do uchwały wskazano strukturę wydatków, jakie poniesie gmina w trakcie realizacji planu.

Projekt planu wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od Uwagi do projektu kierowane do Burmistrza Miasta przyjmowane były do dnia

Wpłynęło uwag, z których Burmistrz Miasta uwzględnił uwag i nieuwzględnił lub uwzględnił częściowo uwagi.