

**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 Burki**

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/351/2021 Rady Miejskiej w Sławkowie z dnia 21 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sławkowa dla obszaru Burki

**RADA MIEJSKA W SŁAWKOWIE  
stwierdza,**

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sławkowa dla obszaru Burki, 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 Burki**

**Przepisy ogólne**

§ 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.

3. Na rysunku planu obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 453 „Zbiornik Biskupi Bór”;
- 2) granice złoża piasków podsadzkowych „Szczakowa-Maczki” (ID Midas 239);
- 3) granice złoża piasków formierskich „Szczakowa” (ID Midas 1204);

- 4) granice terenu górniczego „Bukowno I”;
  - 5) granice obszaru górniczego „Bukowno I”;
  - 6) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym dla gazociągu wysokiego ciśnienia wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi;
  - 7) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700.
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 150,0 ha w zakresie granic obszaru objętego planem i jest zgodna z załącznikiem graficznym do Uchwały Nr XXXIV/351/2021 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) mikroinstalacji – należy przez to rozumieć definicję mikroinstalacji zgodnie z zapisami ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;
- 8) 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;
- 9) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 10) 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-ML**:
    - 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 **ZN** – 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;

11) wysokości budowli – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najniższym położonym punktem górnej płaszczyzny fundamentu budowli, a najwyższym położonym punktem 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;
- 6) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – § 9 - § 15;
- 7) ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – § 16;
- 8) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości – § 17;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – § 18;

- 10) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – § 19 i § 20;
- 11) ustalenia dotyczące stawek procentowych służących do określenia opłat – § 21;
- 12) ustalenia końcowe – § 22 i § 23.

#### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów**

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

- 1) **MN-ML** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- 2) **G** – teren górnictwa i wydobywania;
- 3) **KDL** – teren drogi lokalnej;
- 4) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 5) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 6) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 7) **L** – teren lasu;
- 8) **ZN** – teren zieleni naturalnej.

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 linię 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 § 9 - § 15,
  - b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w § 20;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem wskazuje się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN-ML** 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 podlega następujący oznaczony graficznie na rysunku planu element środowiskowy - granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 453 „Zbiornik Biskupi Bór”.

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

§ 8. 1. Ustala się ochronę kapliczki i krzyża oznaczonych na rysunku planu:

- 1) Krzyż przydrożny, pod lasem od północy;
  - 2) Kapliczka Matki Bożej przy ul. Burki, w centrum zabudowy.
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**

§ 9. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **MN-ML**, dla których:

- 1) ustala się klasę przeznaczenia - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
  - 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 – 40 %;
- 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) budynki rekreacji indywidualnej – 8,0 m,
  - d) garaże i budynki gospodarcze z dachami spadzistymi – 6,0 m,
  - e) garaże i budynki gospodarcze z dachami płaskimi – 4,5 m,
  - f) 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 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek w celu powiększenia działki sąsiedniej, wydzielenia dojazdów oraz wydzielenia działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 10.** Wyznacza się teren o symbolu **1G**, dla którego:

- 1) ustala się klasę przeznaczenia - teren górnictwa lub wydobywania;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) socjalnych obiektów niezwiązanych trwale z gruntem, służących prowadzeniu eksploatacji powierzchniowej,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) dróg technologicznych;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 4) nakazuje się rekultywację terenów w kierunku leśnym po zakończeniu eksploatacji powierzchniowej;
- 5) dopuszcza się eksploatację powierzchniową złoża piasków formierskich „Szczakowa” w obszarze i terenie górnym „Bukowno I”, zgodnie z koncesją i przy uwzględnieniu kierunku rekultywacji.

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

- 1) ustala się klasę przeznaczenia - teren komunikacji drogowej publicznej, w tym:
  - a) **KDL** – droga lokalna,
  - b) **KDD** – droga dojazdowa;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) zieleni urządzonej,
  - b) dróg dla rowerów oraz dróg dla pieszych i rowerów,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się następujące szerokości w liniach rozgraniczających:
  - tereny o symbolach **KDL** – 5,5 m - 22,0 m,
  - tereny o symbolach **KDD** – 6,0 m - 13,0 m.

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

- 1) ustala się klasę przeznaczenia – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) zieleni urządzonej,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) ustala się szerokości terenów w liniach rozgraniczających – 5,0 m - 12,0 m.

**§ 13.** Wyznacza się tereny o symbolach **WS**, dla których:

1) ustala się klasę przeznaczenia – teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) dopuszcza się:

a) możliwość lokalizacji mostków i kładek dla ścieżek spacerowych i rowerowych oraz sieci infrastruktury technicznej,

b) lokalizację urządzeń wodnych oraz urządzeń umożliwiających zachowanie spływu, poprawę czystości oraz zwiększenie retencji wód;

3) zakazuje się lokalizacji budynków.

**§ 14.** Wyznacza się tereny o symbolach **L**, dla których:

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.

**§ 15. 1.** 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) budowli i urządzeń związanych z regulacją przepływu wód,

c) przeznaczeń uzupełniających;

3) zakazuje się lokalizacji budynków.

2. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

1) budynki – w związku z ust. 1 pkt 3 nie ustala się;

2) budowle – 10,0 m.

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

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

1) granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 453 „Zbiornik Biskupi Bór”;

2) granice złoża piasków podsadzkowych „Szczakowa-Maczki”;

3) granice złoża piasków formierskich „Szczakowa”;

4) granice terenu i obszaru górniczego „Bukowno I”.

2. Obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 453 „Zbiornik Biskupi Bór” wymieniony w ust. 1 pkt 1 wymaga ochrony wynikającej z przepisów Prawa wodnego.

3. W granicach terenów wymienionych w ust. 1 pkt 2, pkt 3 i pkt 4 nakazuje się zachowanie przepisów odrębnych dotyczących Prawa geologicznego i górniczego oraz uwzględnienie możliwości zagospodarowania terenów ustalonych w planie.

**Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości**

**§ 17. 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-ML** – 500,0 m<sup>2</sup>,
  - b) na pozostałych terenach w granicach obszaru objętego planem, na których zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się procedurę scalania i podziału nieruchomości - 100,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działek:
  - a) na terenach o symbolach **MN-ML** – 18,0 m,
  - b) 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**

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

- 1) 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;
  - 2) strefę kontrolowaną gazociągu wymienionego w pkt 1 o szerokości 12,0 m (po 6,0 m od osi rurociągu).
2. Ustala się zagospodarowanie terenów w strefie kontrolowanej wymienionej w ust. 1 pkt 2 zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

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

§ 19. 1. System komunikacji na obszarze objętym planem tworzony jest poprzez układ komunikacji drogowej.

2. Dla układu komunikacji drogowej tworzonego przez istniejące i planowane drogi publiczne klasy **KDL** i **KDD** oraz drogi wewnętrzne **KR** 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 **1KDL**, **2KDD** i **4KR**.

§ 20. 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) poprzez sieć rozdzielczą połączoną z siecią zlokalizowaną poza obszarem objętym planem;
- 2) dopuszcza się pobór wody z studni;
- 3) nakazuje się wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych:
- 1) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji ogólnospławnej i sanitarnej grawitacyjnie lub pompowo prowadzącej do oczyszczalni zlokalizowanej przy ul. Burki na terenie zlokalizowanym poza obszarem objętym planem;
  - 2) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do zlewni rzeki Białej Przemszy;
  - 3) nakazuje się:
    - a) oczyszczenie na zakładowych urządzeniach ścieków, których parametry przekraczają wartości dopuszczalne dla ścieków komunalnych określone w przepisach odrębnych,
    - b) 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:
- a) odprowadzenie ścieków bytowych do przydomowych oczyszczalni ścieków lub gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach, zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, z okresowym ich opróżnianiem;
  - b) dowóz na oczyszczalnię ścieków transportem samochodowym,
  - c) 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,
  - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny.
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 3 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 napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV,

b) 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.

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.

#### **Ustalenia dotyczące stawek procentowych służących do określenia opłat**

§ 21. 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**

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sławkowa.

§ 23. 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 Burki i procedowany jest na podstawie uchwały Nr XXXIV/351/2021 Rady Miejskiej w Sławkowie z dnia 21 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sławkowa dla obszaru Burki. Powierzchnia projektu planu wynosi około 150 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) wskazania terenów proponowanych do ochrony - Łąki w Burkach;

3) 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 terenów położonych w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 453 „Zbiornik Biskupi Bór”,
- 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);

4) uwzględnienie wartości nieruchomości nadanych w obowiązujących planach miejscowych;

5) wydzielenie istniejących terenów komunikacji pozwalających na powiązania lokalne, jak również zapewnienia funkcjonowania elementów infrastruktury technicznej w tych powiązaniach.

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.

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.