

MIASTO SŁAWNO



UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY MIASTO SŁAWNO

Zespół autorski:

mgr inż. Katarzyna Milczarek

mgr Radosław Milczarek

mgr inż. Łukasz Ślisiński

2026 r.

SPIS TREŚCI

1. Wprowadzenie	3
2. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym	3
2.1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	3
2.2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ)	5
2.3. Chłonność terenów niezabudowanych w obszarze uzupełnienia zabudowy, chłonność luk w istniejącej zabudowie	6
2.4. Chłonność terenów niezabudowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w tym luk w istniejącej zabudowie	8
2.4. Zestawienie chłonności terenów niezabudowanych i zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	11
2.5. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym	12
2.6. Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym	17
3. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	17
3.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	18
3.2. Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego ..	18
3.3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	23
3.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	25
3.5. Obszary gruntów zmeliorowanych	25
3.6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	26
3.7. Strefy ochronne ujęć wody	26
3.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	26
3.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	26
3.10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	27
3.11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	27
3.12. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	27
3.13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	28
3.14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	28
3.15. Obszary ograniczonego użytkowania	28
3.16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	28
3.17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	29
3.18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	29
3.19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne	29
3.20. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	30
3.21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	30
3.22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	30
3.23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	31
3.24. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska	32
4. Zawartość części graficznej uzasadnienia planu ogólnego	34

1. Wprowadzenie

Rada Miejska w Sławnie w dniu 31 stycznia 2025 r. podjęła uchwałę Nr X/64/2025 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Miasto Sławno.

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Miasto Sławno sporządzono na podstawie art. 13h ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), zwanej dalej „ustawą”.

W opracowaniu uwzględniono wytyczne wynikające z następujących aktów wykonawczych:

- rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.),
- rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

2. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym

2.1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, dla potrzeb określenia zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie stosuje się wzór wyliczenia ZAP, który określony został w §3 ww. rozporządzenia.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Dla potrzeb obliczenia ZAP wg powyższego wzoru niezbędne jest ustalenie danych wyjściowych w postaci prognozowanej liczby mieszkańców gminy, powierzchni użytkowej mieszkań w gminie oraz prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca. Jak wynika z przepisów rozporządzenia, dane niezbędne dla wyliczenia ZAP muszą być danymi aktualnymi, udostępnionymi przez statystykę publiczną (Główny Urząd Statystyczny).

Obliczenie wskaźnika M_{20}

Obliczenie wskaźnika M_{20} wymaga określenia dostępnych danych statystycznych w przedmiocie prognozowanej liczby mieszkańców w przedziale 20 letnim (§3 ust. 5 ww. rozporządzenia). Główny Urząd Statystyczny opublikował w roku 2024 r. opracowanie pn. „Prognozowana ludność dla gmin na lata 2023-2060”, w którym wskazano prognozowaną liczbę ludności na rok 2045 (okres 20 letni) na poziomie 9 508 osób.

Korzystając z definicji wskaźnika M_{20} prognozowaną liczbę ludności należy powiększyć o wskaźnik 5%, co daje wynik 9 983,4 osób ($9\,508 \cdot 1,05 = 9\,983,4$).

Wobec powyższego wskaźnik **$M_{20} = 9\,983,4$** .

Obliczenie wskaźnika PUM_0

Podobnie jak w przypadku wskaźnika M_{20} , obliczenie wskaźnika PUM_0 wymaga określenia dostępnych danych statystycznych w przedmiocie łącznej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie. Wymagane dane zostały opublikowane w Banku Danych Lokalnych (statystyka na rok 2024) przez Główny Urząd Statystyczny (<https://bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/teryt/tablica>). Według danych statystycznych łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie wynosi 318 991 m².

Wobec powyższego wskaźnik **$PUM_0 = 318\,991\text{ m}^2$**

Obliczenie wskaźnika P_{20}

Sposób obliczenia wskaźnika P_{20} określony został w §3 ust. 3 ww. rozporządzenia. Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Zgodnie z danymi statystycznymi udostępnionymi przez Główny Urząd Statystyczny, wartości poszczególnych wskaźników wynoszą:

- $P_0 = 27,5\text{ m}^2$
- $P_{-10} = 22,7\text{ m}^2$
- P_{-20} = brak danych statystycznych z roku 2004

Wobec braku danych statystycznych z roku 2004 w przedmiocie powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, dla potrzeb wyliczenia prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zastosowanie ma następujący wzór:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = (3 \times 27,5) - (2 \times 22,7) = 82,5 - 45,4 = 37,1$$

Wobec powyższego wyliczenia, wartość wskaźnika **$P_{20} = 37,1\text{ m}^2$** .

Mając wszystkie niezbędne dane, wartość wskaźnika ZAP przedstawia się następująco:

Wzór	Dane wyjściowe
$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$	$M_{20} = 9\,983,4$ $PUM_0 = 318\,991\text{ m}^2$ $P_{20} = 37,1\text{ m}^2$

$$ZAP = 9\,983,4 - (318\,991 / 37,1) = 9\,983,4 - 8\,598,14 = 1\,385,26$$

$$ZAP = 1385 \text{ osób}$$

Na podstawie powyższych obliczeń, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi **1385 osób**.

2.2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ)

W mieście Sławno ruch budowlany odbywa się zarówno na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jak i decyzji o warunkach zabudowy na terenach, gdzie plany miejscowe nie obowiązują. Ze względu na to, że nie cały obszar miasta pokryty jest planami miejscowymi, wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy uznano za racjonalne i konieczne, aby ruch budowlany mógł być kontynuowany w drodze decyzji o warunkach zabudowy, do czasu uchwalenia kolejnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Sposób wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy określony został w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

Stosownie do przepisów ww. rozporządzenia, w celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy:

„określa się zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, przy czym uwzględnia się następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773):

- a) budynki przemysłowe o symbolu 101,*
- b) budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,*
- c) budynki biurowe o symbolu 105,*
- d) budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,*
- e) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,*
- f) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,*
- g) budynki mieszkalne o symbolu 110;*

(...) oraz wyznacza się obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach budynków.”

Na podstawie wskazanej przepisach rozporządzenia metodologii, wyznaczony został obszar uzupełnienia zabudowy na terenie miasta Sławno (na podstawie §1 ust. 1 pkt. 2 ww. rozporządzenia), który stanowi powierzchnię **333,2187 ha**.

Jednocześnie, zgodnie z wytycznymi wskazanymi w ww. rozporządzeniu, do powierzchni obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczoną wg powyższej metodologii, dodaje się obszary

o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m², ograniczone z każdej strony krzywą (na podstawie §1 ust. 1 pkt 3 ww. rozporządzenia). Wyznaczenie wskazanego obszaru jest niezbędne dla potrzeb oceny wartości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy o dopuszczalną wartość 25% jego powierzchni.

W wyniku tego działania uzyskano łączną powierzchnię obszaru uzupełnienia zabudowy: **464,2561 ha**.

Przepisy rozporządzenia dopuszczają rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3,

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

$$P_p = 25\% * (464,2561 - 333,2187) = 32,7594 \text{ ha}$$

Powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy zwiększona o 25% powierzchni nie może przekroczyć wartości 464,2561 ha, co pozwala o zwiększenie wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy o wartość **32,7594 ha**.

W planie ogólnym dokonano redukcji wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy na obszarach objętych ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz na obszarach, gdzie kształt geometryczny, wyznaczonego wg wskazanej metodologii obszaru uzupełnienia zabudowy, powodowałby trudności interpretacyjne na dalszych etapach inwestycyjnych. Dodatkowo zredukowano obszary uzupełnienia zabudowy na terenach dróg, dla których brak jest potrzeby ustanawiania omawianych obszarów. W planie ogólnym nie wyznaczono obszarów uzupełnienia zabudowy innych niż na podstawie wskazanej powyżej metodologii.

2.3. Chłonność terenów niezabudowanych w obszarze uzupełnienia zabudowy, chłonność luk w istniejącej zabudowie

W celu wyliczenia chłonności luk w zabudowie powstałych w wyniku wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy, dokonano inwentaryzacji terenów niezabudowanych oraz możliwych do zabudowania powstałych w ramach potencjalnego zwiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy do granic geometrycznych działek lub użytku gruntowego, przy czym założono poszerzenie wyłącznie na najbliższym wyznaczonym obszarze uzupełnienia zabudowy. Z bilansu chłonności luk w zabudowie wyłączono tereny zabudowane o funkcji użytkowania innej niż mieszkalna, kierując się oceną możliwości wydania decyzji administracyjnych dla

realizacji zabudowy mieszkaniowej. Takie działanie było konieczne z uwagi na strukturę zabudowy i metodologię obliczeń.

Wyłączono z obliczeń chłonności luk w zabudowie, powstałych w wyniku wyznaczenia obszaru uzupełniania zabudowy, tereny umożliwiające lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Wykonana analiza stanu istniejącego wykazała, że dla obszarów istniejącej zabudowy wielorodzinnej brak jest możliwości realizacji nowej zabudowy na zasadzie kontynuacji funkcji, z uwagi na sposób zagospodarowania terenów przyległych do istniejących budynków, gdzie zlokalizowane tereny zieleni urządzonej, parkingów i infrastruktury uzupełniającej.

Wobec powyższego, obliczono chłonność terenów w zabudowie powstałych w wyniku wyznaczenia obszaru uzupełniania zabudowy wyłącznie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Łączna powierzchnia luk w zabudowie powstałych w wyniku wyznaczenia obszaru uzupełniania zabudowy na terenie miasta Sławno wynosi 13,1800 ha.

Powyższa wartość, została zredukowana o wskaźniki ujmujące możliwość realizacji infrastruktury drogowej i publicznej w wysokości 15% powierzchni terenów.

Łączna powierzchnia luk w zabudowie na terenie miasta Sławno uwzględniając odliczenie powierzchni pod infrastrukturę (15%) wynosi: **11,2030 ha**.

Dla obliczenia chłonności luk w zabudowie, przyjęto założenie, że przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania na terenie miasta odpowiada 1 budynkowi mieszkalnemu lub jednemu lokelowi mieszkalnemu. Taka metodologia pozwala na realne odzwierciedlenie możliwości inwestycyjnych, tym samym dla obliczeń chłonności luk w zabudowie należało przyjąć następujące wskaźniki:

PLZm – powierzchnia luk w zabudowie na terenie miasta uwzględniająca odliczenie powierzchni pod infrastrukturę (15%)

PD – średnia powierzchnia działki budowlanej

PUMśr – przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania wg danych GUS za rok 2024

OSśr – przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie wg danych GUS za rok 2024

Obliczenie chłonności luk zabudowy na terenie miasta Sławno:

- Obliczenie ilości działek budowlanych:

ilość działek budowlanych = $PLZm / PD$

ilość działek budowlanych = $11,2030 \text{ ha} / 0,0600 \text{ ha} = 187$

- Obliczenie łącznej powierzchni użytkowej mieszkań:

powierzchnia użytkowa mieszkań = liczba mieszkań X PUMśr

powierzchnia użytkowa mieszkań = $187 \times 67,0 \text{ m}^2 = 12\,529 \text{ m}^2$

- Obliczenie chłonności luk w zabudowie wyrażonej w liczbie mieszkańców:

chłonność luk w zabudowie wyrażona w liczbie mieszkańców = liczba mieszkań X OSśr

chłonność luk w zabudowie wyrażona w liczbie mieszkańców = $187 \times 2,44 = 456 \text{ osób}$

Chłonności luk w zabudowie na terenach miasta wyrażona w liczbie mieszkańców wynosi: **456 osób**.

2.4. Chłonność terenów niezabudowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w tym luk w istniejącej zabudowie

W celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dopuszczających realizację zabudowy mieszkaniowej, dokonano analizy i wyznaczenia obszarów niezabudowanych, dla których miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wprowadzają możliwość inwestycyjną w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

Dokonano rozdziału terenów mieszkaniowych dopuszczonych do realizacji w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Dodatkowo, z uwagi na strukturę występującej zabudowy na terenie miasta i określone zróżnicowane wskaźniki zabudowy dla zabudowy wielorodzinnej, dokonano kategoryzacji terenów zabudowy wielorodzinnej na strefę 1 i strefę 2. Dokonanie podziału terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszczanej do realizacji w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na poszczególne strefy zostało uwarunkowane dopuszczonymi wskaźnikami intensywności zabudowy, które mają realny wpływ na ocenę chłonności terenów oraz brak możliwości wyodrębnienia wskaźnika ujednoliconego.

Analizą chłonności terenów mieszkaniowych ustalonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego objęto wyłącznie działki budowlane lub obszary posiadające kształt umożliwiający wprowadzenie zabudowy, które są niezabudowane.

Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Strefa 1

Podkategoria strefy 1 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmuje tereny w ścisłym centrum miasta o charakterystyce zabudowy śródmiejskiej. Zgodnie z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania dopuszcza się realizację zabudowy na powierzchni 100% działki. Tym samym, należało w pierwszej kolejności określić powierzchnię użytkową mieszkalną PUMmw uwzględniając uśrednione parametry zabudowy dopuszczone w planie miejscowym, w tym celu należało skorzystać ze wzoru:

$$PUMmw = POWz \times LKmw \times WSPz$$

gdzie:

POWz – określa powierzchnię zabudowy (100%) dopuszczoną w planie miejscowym w stosunku do powierzchni terenów umożliwiających realizację zabudowy,

LKmw – określa uśrednioną liczbę kondygnacji nadziemnych możliwą do realizacji w planach miejscowych,

WSPz – określa współnik zabudowy, stanowiący 75% powierzchni zabudowy w stosunku do liczby kondygnacji, jako wartość ujmujące części niemieszkalne budynku.

Obliczenie powierzchni użytkowej mieszkalnej:

$$PUMmw = 0,2930 \text{ ha} \times 5 \times 0,75 = 1,0988 \text{ ha}$$

Powierzchnia użytkowa mieszkalna w strefie 1 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wynosi 1,0988 ha.

Dla obliczenia chłonności terenów niezabudowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego strefie 1, konieczne było określenie wskaźników, pozwalających na realne wyliczenie możliwości inwestycyjnych, w tym celu określono i przyjęto do wyliczeń następujące wskaźniki:

- PUMmw – powierzchnia użytkowa mieszkalna,
- PUMśr – przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania wg danych GUS za rok 2024,
- OSśr – przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie wg danych GUS za rok 2024.

Obliczenia chłonności terenów niezabudowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w strefie 1:

$$\frac{\text{PUMmw}}{\text{PUMśr}} \times \text{OSśr} \\ (1,0988 \text{ ha} / 0,0067 \text{ ha}) \times 2,44 = 400$$

Chłonność terenów niezabudowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy wielorodzinnej w strefie 1, wyrażona w liczbie osób wynosi: **400 osób.**

Strefa 2

Podkategoria strefy 2 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmuje tereny oddalone od ścisłego centrum miasta, gdzie jest możliwość zastosowania mniejszych wskaźników intensywności zabudowy niż dopuszczone w planie miejscowym w celu wprowadzenia uzupełniającego zagospodarowania w postaci miejsc postojowych, zieleni urządzonej i terenów rekreacji. Wskaźniki określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego są zróżnicowane, dopuszczają realizację zabudowy na powierzchni od 60% do 100% działki. Dla potrzeb określenia chłonności tych terenów uśredniono wskaźniki zabudowy dostosowane do realnych możliwości zagospodarowania terenu. W pierwszej kolejności należało określić powierzchnię użytkową mieszkalną PUMmw uwzględniając uśrednione parametry zabudowy dopuszczone w planie miejscowym, w tym celu należało skorzystać ze wzoru:

$$\text{PUMmw} = \text{POWz} \times \text{LKmw} \times \text{WSPz}$$

gdzie:

POWz – określa powierzchnię zabudowy (60%) dopuszczoną w planie miejscowym w stosunku do powierzchni terenów umożliwiających realizację zabudowy,

LKmw – określa uśrednioną liczbę kondygnacji nadziemnych możliwą do realizacji w planach miejscowych,

WSPz – określa współczynnik zabudowy, stanowiący 75% powierzchni zabudowy w stosunku do liczby kondygnacji, jako wartość ujmująca części niemieszkalne budynku.

Obliczenia chłonności terenów niezabudowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w strefie 2:

$$\frac{\text{PUMmw}}{\text{PUMśr}} \times \text{OSśr} \\ \text{PUMmw} = (1,3570 \text{ ha} \times 0,6) \times 4 \times 0,75 = 2,4426 \text{ ha}$$

Powierzchnia użytkowa mieszkalna w strefie 2 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wynosi 2,4426 ha.

Dla obliczenia chłonności terenów niezabudowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w strefie 2, konieczne było określenie wskaźników, pozwalających na realne wyliczenie możliwości inwestycyjnych, w tym celu określono i przyjęto do wyliczeń następujące wskaźniki:

- PUMmw – powierzchnia użytkową mieszkalną,
- PUMśr – przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania wg. danych GUS za rok 2024,
- OSśr – przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie wg danych GUS za rok 2024.

Obliczenia chłonności terenów niezabudowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego strefie 2:

$$\begin{aligned} & \text{PUMmw} / \text{PUMśr} \times \text{OSśr} \\ & (2,4426 \text{ ha} / 0,0067 \text{ ha}) \times 2,44 = 890 \end{aligned}$$

Chłonność terenów niezabudowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy wielorodzinnej w strefie 2, wyrażona w liczbie osób wynosi: **890 osób**.

Łączna chłonność terenów niezabudowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy wielorodzinnej na terenie miasta Sławno, wyrażona w liczbie osób wynosi: **1290 osób**.

Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Łączna powierzchnia terenów niezabudowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie miasta Sławno wynosi **13,2800 ha**.

Powyższa wartość, została zredukowana o wskaźniki ujmujące możliwość realizacji infrastruktury drogowej i publicznej w wysokości 15% powierzchni terenów.

Łączna powierzchnia terenów niezabudowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie miasta Sławno uwzględniając odliczenie powierzchni pod infrastrukturę (15%) wynosi: **11,2880 ha**.

Dla obliczenia chłonności terenów niezabudowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, konieczne było określenie wskaźników, pozwalających na realne wyliczenie możliwości inwestycyjnych, w tym celu określono i przyjęto do wyliczeń następujące wskaźniki:

- PLZm – powierzchnia terenów niezabudowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie miasta uwzględniająca odliczenie powierzchni pod infrastrukturę (15%)
- PD – średnia powierzchnia działki budowlanej
- PUMśr – przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania wg danych GUS za rok 2024
- OSśr – przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie wg danych GUS za rok 2024

Dla obliczenia chłonności terenów objętych planami zagospodarowania przestrzennego, przyjęto założenie, że przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania na terenie gminy odpowiada 1 budynkowi mieszkalnemu lub jednemu lokelowi mieszkalnemu. Taka metodologia pozwala na realne odzwierciedlenie możliwości inwestycyjnych w planach miejscowych oraz oparta jest na aktualnych danych statystycznych.

Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie miasta Sławno:

- Obliczenie ilości działek budowlanych:

$$\text{ilość działek budowlanych} = \text{PLZw} / \text{PD}$$

$$\text{ilość działek budowlanych} = 11,2880 \text{ ha} / 0,0600 \text{ ha} = 188$$

- Obliczenie łącznej powierzchni użytkowej mieszkań:

$$\text{powierzchnia użytkowa mieszkań} = \text{liczba mieszkań} \times \text{PUMśr}$$

$$\text{powierzchnia użytkowa mieszkań} = 188 \times 67,0 \text{ m}^2 = 12\,596 \text{ m}^2$$

- Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie miasta Sławno wyrażonej w liczbie mieszkańców:

$$\text{chłonność luk w zabudowie wyrażone w liczbie mieszkańców} = \text{liczba mieszkań} \times \text{OSśr}$$

$$\text{chłonność luk w zabudowie wyrażone w liczbie mieszkańców} = 188 \times 2,44 = 459 \text{ osób}$$

Wobec powyższych założeń, chłonność terenów niezabudowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie miasta Sławno wynosi: **459 osób**.

2.4. Zestawienie chłonności terenów niezabudowanych i zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zapotrzebowanie maksymalne (osoby)	Chłonność luk MPZP (osoby)	Chłonność luk OUZ (osoby)	Rezerwa zapotrzebowania (osoby)
1385	1749	456	- 820
1385 – (1290 + 459) – 456 = - 820			

Przeprowadzona analiza bilansu chłonności terenów niezabudowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, luk z zabudowie powstałych w wyniku wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy oraz zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wykazała, że chłonność terenów niezabudowanych przewyższa zapotrzebowanie gminy na nowe tereny mieszkaniowe.

Wobec powyższego, w planie ogólnym nie ma możliwości wyznaczenia nowych stref planistycznych dla realizacji zabudowy mieszkaniowej, poza terenami objętymi ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, poza wyznaczonym obszarem uzupełnienia zabudowy i jego poszerzeniem oraz poza istniejącą zabudową.

2.5. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym

Zgodnie z art. 13c ust. 1 ustawy na terenie objętym planem ogólnym dopuszcza się wyznaczenie, w sposób rozłączny, następujących stref planistycznych:

- 1) strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW);
- 2) strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ);
- 3) strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ);
- 4) strefy usługowej (SU);
- 5) strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH);
- 6) strefy gospodarczej (SP);
- 7) strefy produkcji rolniczej (SR);
- 8) strefy infrastrukturalnej (SI);
- 9) strefy zieleni i rekreacji (SN);
- 10) strefy cmentarza (SC);
- 11) strefy górnictwa (SG);
- 12) strefy otwartej (SO);
- 13) strefy komunikacyjnej (SK).

Gminny katalog stref planistycznych jest jednym z elementów gminnych standardów urbanistycznych, który może dodatkowo obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

W gminnym katalogu stref planistycznych określa się:

- profil funkcjonalny stref planistycznych, zgodnie z załącznikiem do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów,
- wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy obligatoryjnie w strefach: SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, fakultatywnie w strefach: SI, SN, SC, SG, SO, SK,
- wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejszego niż wskazany w załączniku do ww. rozporządzenia, obligatoryjnie w strefach: SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, SI, SN, SC, fakultatywnie w strefach: SG, SO, SK.

Gminny katalog stref planistycznych – rodzaje stref

Przed przystąpieniem do podziału obszaru miasta Sławno na strefy planistyczne wykonano analizy w zakresie: wniosków złożonych do planu ogólnego, wyrażających zamierzenia inwestycyjne właścicieli nieruchomości, działań inwestycyjnych, realizowanych na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i decyzji o warunkach zabudowy, stanu faktycznego obszaru objętego opracowaniem, uwarunkowań przestrzennych, zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, a także ukształtowania obszaru uzupełnienia zabudowy.

Na podstawie dokonanych analiz wyznaczono gminny katalog stref planistycznych, obejmujący następujące strefy:

- 1) strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW);
- 2) strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ);
- 3) strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ);
- 4) strefy usługowe (SU);

- 5) strefę handlu wielkopowierzchniowego (SH);
- 6) strefy gospodarcze (SP);
- 7) strefy produkcji rolniczej (SR);
- 8) strefy infrastrukturalne (SI);
- 9) strefy zieleni i rekreacji (SN);
- 10) strefę cmentarza (SC);
- 11) strefy otwarte (SO);
- 12) strefy komunikacyjne (SK).

Nie wyznaczono stref górnictwa (SG), gdyż zgodnie z analizą stanu faktycznego oraz analizą zapotrzebowania inwestycyjnego, wyrażoną w postaci złożonych wniosków do planu ogólnego, nie zachodziła taka potrzeba.

Przyczyny wyznaczenia gminnego katalogu stref planistycznych – zasady wyznaczenia geometrii obszarów, profile funkcjonalne stref planistycznych

Celem wyznaczenia stref planistycznych jest zapewnienie spójnego i zrównoważonego rozwoju przestrzennego miasta, ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz ograniczenie ryzyka związanego z niekontrolowaną zabudową, realizowana poprzez:

- zachowanie istniejących oraz tworzenie warunków dla rozwoju nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, przy jednoczesnym preferowaniu intensyfikacji i uzupełniania zabudowy na terenach już zagospodarowanych, w szczególności posiadających dostęp do infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- utrzymanie oraz rozwój terenów przeznaczonych pod działalność produkcyjną i usługową, realizowane w oparciu o zasady racjonalnego gospodarowania przestrzenią i zrównoważonego rozwoju lokalnej gospodarki. Lokalizacja tych funkcji uwzględnia istniejącą i planowaną infrastrukturę techniczną oraz komunikacyjną, a także konieczność ograniczania konfliktów przestrzennych z zabudową mieszkaniową i obszarami o wysokich wartościach przyrodniczych,
- ochronę terenów zieleni o wykształconej strukturze przyrodniczej, znajdujących się w granicach obszarów objętych formami ochrony przyrody, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, gruntów zmeliorowanych, a także terenów lasu,
- uwzględnienie i wykorzystanie istniejącego układu komunikacyjnego gminy, w szczególności transportu drogowego i kolejowego, w celu zapewnienia sprawnej i spójnej obsługi komunikacyjnej obszaru.

Przy wyznaczaniu geometrii stref planistycznych kierowano się danymi przestrzennymi w postaci granic ewidencyjnych działek oraz granic użytków gruntowych, faktycznym sposobem użytkowania terenu, a także planowanym sposobem zagospodarowania terenu, wyrażonym w złożonych wnioskach do planu ogólnego, przy uwzględnieniu uwarunkowań przestrzennych miasta Sławno.

Wyznaczając poszczególne strefy planistyczne, kierowano się następującymi zasadami:

- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) zostały wyznaczone zgodnie z zasięgiem wynikającym z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz faktycznego zagospodarowania terenu. Strefa SW dominuje w granicach ścisłego centrum miasta, gdzie funkcja mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna wzajemnie się przenikają. Wydzielenie osobnych stref z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną na tym obszarze nie jest zasadne z punktu widzenia funkcjonowania planu ogólnego. Z tego względu skorzystano z możliwości dopuszczenia w profilu dodatkowym stref SW

funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, aby nie ograniczać dotychczasowego zagospodarowania terenu;

- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ) zostały wyznaczone zgodnie z zasięgiem wynikającym z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, faktycznego zagospodarowania terenu oraz w oparciu o obszar uzupełnienia zabudowy wraz z jego dopuszczalnym rozszerzeniem, po analizie uwarunkowań przestrzennych, istniejącego zagospodarowania, sposobu wydzielania i rodzaju użytków gruntowych, a także złożonych wniosków do planu ogólnego;
- strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ) zostały wyznaczone wyłącznie dla istniejących gospodarstw rolnych, uwzględniając przebieg użytków gruntowych – gruntów rolnych zabudowanych „Br”;
- strefy usługowe (SU) zostały wyznaczone jako usankcjonowanie istniejącego zagospodarowania terenów, w miejscach lokalizacji obiektów związanych z usługami handlu, edukacji, kultury, kultu religijnego, administracji, zdrowia i pomocy społecznej, a także na podstawie zamierzeń inwestycyjnych, wyrażonych w złożonych wnioskach do planu ogólnego;
- strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH) została wyznaczona jako usankcjonowanie istniejącego zagospodarowania terenu parku handlowego w rejonie ulic: Łącznej i Polanowskiej;
- strefy gospodarcze (SP) zostały wyznaczone zgodnie z zasięgiem wynikającym z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jako usankcjonowanie istniejącego zagospodarowania terenów oraz na podstawie zamierzeń inwestycyjnych, wyrażonych w złożonych wnioskach do planu ogólnego, w szczególności w południowej części miasta, w rejonie węzła drogi ekspresowej S6;
- strefy produkcji rolniczej (SR) zostały wyznaczone jako usankcjonowanie istniejącego zagospodarowania terenów;
- strefy infrastrukturalne (SI) zostały wyznaczone w granicach terenów z istniejącą i planowaną infrastrukturą techniczną, w tym infrastrukturą komunikacyjną w postaci dróg o klasie niższej niż zbiorcza;
- strefy zieleni i rekreacji (SN) zostały wyznaczone jako usankcjonowanie istniejącego zagospodarowania terenów zieleni urządzonej, w tym parków i skwerów miejskich oraz terenów ogrodów działkowych, a także jako uzupełnienie stref planistycznych dedykowanych zabudowie mieszkaniowej;
- strefa cmentarza (SC) obejmuje obszar istniejącego cmentarza oraz teren przewidziany pod jego poszerzenie, zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- strefy otwarte (SO) zostały wyznaczone na podstawie uwarunkowań przestrzennych miasta, jako usankcjonowanie terenów rolniczych, terenów leśnych oraz terenów wód powierzchniowych;
- strefy komunikacyjne (SK) zostały wyznaczone dla przebiegających przez teren miasta dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych oraz linii kolejowych, w ich granicach ewidencyjnych.

Dla wszystkich stref określono profile funkcjonalne podstawowe – obligatoryjne i dodatkowe (fakultatywne), zgodnie z załącznikiem do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac

planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Zestawienie stref z przypisanymi profilami funkcjonalnymi przedstawiono w Tabeli nr 1.

Tabela nr 1. Zestawienie stref i profili funkcjonalnych

Rodzaj strefy	Profil podstawowy	Profil dodatkowy
SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu
SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SH	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód

SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu
SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej
SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej
SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej

Przyczyny wyznaczenia gminnego katalogu stref planistycznych – zasady wyznaczenia wskaźników

Miasto Sławno jest jednostką administracyjną, w obrębie której dominuje zwarta zabudowa z wykształconą strukturą przestrzenną i infrastrukturalną. Wprowadzenie w planie ogólnym maksymalnych wskaźników wysokości zabudowy, udziału powierzchni zabudowy, udziału nadziemnej intensywności zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej wynika z potrzeby zachowania ładu przestrzennego oraz ochrony lokalnych walorów krajobrazowych. Przyjęte wskaźniki sprzyjają ochronie ciągłości procesów biologicznych oraz utrzymaniu powiązań przyrodniczych na obszarze miasta. Ustalenia planu ogólnego umożliwiają harmonijne integrowanie rozwoju zabudowy z występującymi uwarunkowaniami społeczno-gospodarczymi, tworząc podstawy dla zrównoważonego rozwoju przestrzennego miasta Sławno.

Przy ustalaniu ww. wskaźników jako dane wyjściowe przyjęto parametry ustalone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, jak również parametry charakteryzujące istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenów. Zróżnicowanie wskaźników urbanistycznych w poszczególnych strefach planistycznych umożliwia dostosowanie skali i formy zabudowy do istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta. Ustalenie minimalnych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej ma na celu ograniczenie nadmiernego uszczelniania terenu, poprawę retencji wód opadowych oraz zachowanie korzystnych warunków mikroklimatycznych, co ma szczególne znaczenie w obszarach intensywniejszego zagospodarowania.

Określone w planie ogólnym profile funkcjonalne oraz przypisane im parametry urbanistyczne wyznaczają jedynie ogólne, dopuszczalne granice zagospodarowania terenu, co wynika z istoty samego dokumentu planu ogólnego. Ostateczne przeznaczenie terenu, zgodne z funkcjami dopuszczonymi w danej strefie, jak również szczegółowe parametry zabudowy, mieszczące się w ramach ustaleń planu ogólnego, będą ustalane na dalszym etapie procesu planistycznego, tj. w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

2.6. Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym

Na obszarze Sławna wyznaczono obszar zabudowy śródmiejskiej w ramach historycznego układu urbanistycznego miasta. Dotyczy on przede wszystkim zabudowy historycznej otaczającej rynek miejski, ale również obejmuje kwartały zabudowy ograniczone ulicą Armii Krajowej, torami kolejowymi oraz rzekami: Wieprza i Moszczenica.

Wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej w planie ogólnym wynika z potrzeby zachowania struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, z czytelnym, historycznie ukształtowanym układem urbanistycznym, charakteryzującym się koncentracją funkcji mieszkaniowych, usługowych, handlowych, administracyjnych i społecznych. Obszar zabudowy śródmiejskiej cechuje się dominacją zabudowy pierzejowej oraz kwartałowej, niewielkimi odległościami pomiędzy obiektami, ograniczonym udziałem zieleni prywatnej na rzecz przestrzeni publicznych. Funkcjonują tu kluczowe dla miasta przestrzenie publiczne, w tym rynek i ulice o znaczeniu reprezentacyjnym oraz miejsca koncentracji aktywności społecznej i gospodarczej. Ustalenia planu ogólnego w zakresie obszaru zabudowy śródmiejskiej umożliwią kształtowanie zabudowy o wyższych parametrach i niższym udziale powierzchni biologicznie czynnej, w celu uzupełnienia istniejącej zabudowy, racjonalnego wykorzystania przestrzeni oraz wzmacniania roli centrum miasta jako miejsca koncentracji usług, aktywności społecznej i życia publicznego.

Wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej ma znaczenie dla stosowania przepisów prawa budowlanego i ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – uprawnia do zmniejszenia o maksymalnie 2/3 zapisanego w planie ogólnym minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

3. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Na obszarze miasta Sławno występują uwarunkowania, o których mowa w art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rozmieszczenie poszczególnych uwarunkowań możliwych do prezentacji graficznej przedstawiono na załączniku nr 1 do uzasadnienia. Dodatkowo, dla zestawienia danych, zaprezentowano graficznie rozmieszczenie stref planistycznych na tle uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta Sławno na załączniku nr 3 do uzasadnienia.

Szczegółowy wykaz uwarunkowań wskazanych w art. 13b ustawy oraz sposób ich uwzględnienia przedstawiono w Tabeli nr 2.

Tabela nr 2. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta

Uwarunkowania – analizowane dane	Sposób uwzględnienia w POG
3.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	
Miasto Sławno nie dysponuje strategią rozwoju gminy, której opracowanie zostało wszczęte po wejściu w życie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).	Nie dotyczy.
3.2. Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego	
<i>Źródło: Uchwała Nr XVII/214/20 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z 24 czerwca 2020 r. zmieniająca uchwałę w sprawie uchwalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 3564)</i>	
Cel I. Wzmacnianie powiązań zewnętrznych województwa: 1. Rozwój współpracy w dziedzinie planowania przestrzennego i polityki regionalnej w Regionie Morza Bałtyckiego. 2. Rozwój współpracy transgranicznej z Republiką Federalną Niemiec w dziedzinie planowania przestrzennego i polityki regionalnej. 3. Współpraca i koordynacja polityki przestrzennej z sąsiednimi województwami.	W planie ogólnym wyznaczono strefy komunikacyjne (SK) obejmujące ponadregionalne trasy komunikacyjne: drogowe i kolejowe.
Cel II. Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego: 4. Zachowanie walorów przyrodniczych, krajobrazowych i przeciwdziałanie negatywnym skutkom antropopresji. 5. Przeciwdziałanie niekorzystnym zmianom klimatycznym oraz ograniczenie emisji zanieczyszczeń do atmosfery. 6. Ochrona i racjonalne korzystanie z zasobów wód powierzchniowych i podziemnych. 7. Ochrona i racjonalne wykorzystanie strefy brzegowej morza. 8. Ochrona powierzchni ziemi i racjonalne	W planie ogólnym dokonano czytelnej delimitacji stref planistycznych dedykowanych zabudowie, zachowując koncentrację funkcji mieszkaniowych w śródmieściu i na terenach istniejących osiedli oraz wyznaczając strefy dedykowane funkcjom usługowym i produkcyjnym na obrzeżach miasta, wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych: drogowych i kolejowych. W celu zachowania walorów przyrodniczych i krajobrazowych miasta wyznaczono strefy SO i SN, obejmujące doliny rzeczne, tereny lasów oraz otwarte tereny rolnicze.

wykorzystanie gleb. 9. Wykorzystanie kopalin uwzględniające potrzeby gospodarcze oraz ochronę środowiska. 10. Ochrona i powiększenie powierzchni obszarów leśnych oraz zadrzewionych. 11. Zachowanie różnorodności biologicznej i rozwój systemu obszarów chronionych oraz jego integracja z systemami pozaregionalnymi.	
Cel III. Rozwój potencjału ludnościowego: 1. Wzrost atrakcyjności zamieszkania przez poprawę jakości życia mieszkańców. 2. Wzmocnienie potencjału demograficznego województwa. 3. Dostosowanie do zmian demograficznych. 4. Przeciwdziałanie depopulacji centralnej i południowo-wschodniej części województwa.	W planie ogólnym wyznaczono strefy planistyczne dedykowane zabudowie wielofunkcyjnej, umożliwiające rozwój zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz przestrzeni publicznych. W celu zapewnienia rozwoju gospodarczego miasta wyznaczono strefy dedykowane funkcjom usługowym i produkcyjnym.
Cel IV. Przekształcenia sieci osadniczej: 1. Rozwój i poprawa powiązań głównych biegunów wzrostu województwa (Szczeciński obszar funkcjonalny (metropolitalny) (SOM) i Koszalińsko-Koło-brzesko-Białogardzki obszar funkcjonalny (KKBOF)) zdolnych do konkurencji w przestrzeni krajowej i europejskiej. 2. Rozwój policentrycznej sieci osadniczej województwa, umożliwiającej procesy dyfuzji rozwoju z biegunów wzrostu do pozostałych ośrodków i poprawę spójności przestrzennej wewnątrz województwa.	W planie ogólnym wyznaczono strefy planistyczne dedykowane zabudowie wielofunkcyjnej, umożliwiające rozwój zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz przestrzeni publicznych. W celu zapewnienia rozwoju gospodarczego miasta wyznaczono strefy dedykowane funkcjom usługowym i produkcyjnym. Ponadto wyznaczono strefy komunikacyjne (SK) obejmujące główne trasy komunikacyjne: drogowe i kolejowe.
Cel V. Ochrona dziedzictwa i krajobrazu kulturowego: 1. Zahamowanie degradacji obiektów zabytkowych i dóbr kultury współczesnej, poprawa ich stanu i sposobu wykorzystania. 2. Obszarowa ochrona obiektów dziedzictwa i krajobrazu kulturowego.	W planie ogólnym wyznaczono strefy planistyczne, które umożliwiają zachowanie i ochronę historycznego układu urbanistycznego śródmieścia. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu zastosowane w tych strefach ustalono zgodnie z parametrami zawartymi w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Dla pozostałych obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską wyznaczono strefy

	planistyczne, które uwzględniają istniejącą funkcję oraz gabaryty zabytków.
Cel VI. Rozwój infrastruktury społecznej: 1. Poprawa standardu zasobów mieszkaniowych i procesu rozwoju mieszkalnictwa. 2. Rozwój ilościowy i jakościowy szkolnictwa oraz sfery naukowo-badawczej. 3. Poprawa jakości i dostępności do usług opieki zdrowotnej. 4. Poprawa wykorzystania potencjału uzdrowiskowego. 5. Poprawa dostępu i podniesienie jakości usług kulturalnych.	W planie ogólnym wyznaczono strefy planistyczne dedykowane zabudowie wielofunkcyjnej, umożliwiające rozwój zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz przestrzeni publicznych.
Cel VII. Wzrost i rozwój gospodarczy: 1. Wzrost aktywności ekonomicznej i poziomu innowacyjności w gospodarce województwa. 2. Rozbudowa potencjału gospodarki morskiej w oparciu o porty morskie. 3. Jakościowy i ilościowy rozwój rynku pracy. 4. Wspieranie wzrostu gospodarczego poprzez rozwój turystycznego potencjału endogenicznego województwa. 5. Wykorzystanie potencjału rolniczej przestrzeni produkcyjnej województwa do rozwoju gospodarki żywnościowej i produkcji specjalistycznej. 6. Prowadzenie trwale zróżnicowanej gospodarki leśnej.	W celu zapewnienia rozwoju gospodarczego miasta wyznaczono strefy dedykowane funkcjom usługowym i produkcyjnym. Umożliwiono dalsze prowadzenie gospodarki rolnej i leśnej poprzez wyznaczenie stref otwartych (SO), bez możliwości zabudowy kubaturowej, na terenach rolniczych oraz leśnych.
Cel VIII. Poprawa zewnętrznej i wewnętrznej dostępności transportowej oraz sprawności systemu transportowego: 1. Wzmacnianie i kształtowanie systemu ponadregionalnych i transgranicznych powiązań drogowych województwa. 2. Usprawnianie systemu dróg wojewódzkich, spójnego przestrzennie z systemem dróg krajowych. 3. Kształtowanie systemu zewnętrznych i wewnętrznych kolejowych powiązań transportowych. 4. Rozwój transportu zbiorowego. 5. Rozwój transportu morskiego.	W planie ogólnym wyznaczono strefy komunikacyjne (SK) obejmujące główne trasy komunikacyjne: drogowe, w tym drogę wojewódzką nr 205 oraz kolejowe. Ponadto każda strefa planistyczna zawiera w profilu podstawowym teren infrastruktury technicznej oraz teren komunikacji, co umożliwia rozbudowę układu komunikacyjnego na terenie całego miasta.

6. Poprawa żeglowności na Odrze. 7. Rozwój i zapewnienie bezpiecznego funkcjonowania transportu lotniczego. 8. Rozwój transportu intermodalnego.	
Cel IX. Rozbudowa infrastruktury technicznej, poprawa gospodarki wodno-ściekowej, rozwój energetyki wykorzystującej odnawialne źródła energii i zwiększenie dostępności cyfrowej: 1. Budowa i rozwój konwencjonalnych źródeł energii. 2. Rozbudowa i modernizacja sieci i urządzeń elektroenergetycznych. 3. Budowa i rozbudowa sieci gazowych. 4. Wzrost wykorzystania odnawialnych źródeł energii oraz rozwój systemu rozproszonych źródeł energii. 5. Działania na rzecz wykorzystania potencjału województwa w sektorze biogospodarki dla rozwoju energetyki odnawialnej. 6. Zwiększenie dostępności oraz zdolności wykorzystania technologii teleinformatycznych. 7. Racjonalne wykorzystanie zasobów wód do celów komunalnych, gospodarczych i przyrodniczych. 8. Budowa i rozbudowa systemów oczyszczania ścieków zgodnie z Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków. 9. Zahamowanie wzrostu i obniżenie istniejącego ryzyka powodziowego oraz przeciwdziałanie skutkom suszy. 10. Usprawnienie systemu gospodarki odpadami.	W planie ogólnym dla terenów: oczyszczalni ścieków, ujęć wód podziemnych, głównego punktu zasilania, stacji redukcyjno-pomiarowej gazu wyznaczono strefy infrastrukturalne (SI). Ponadto każda strefa planistyczna zawiera w profilu podstawowym teren infrastruktury technicznej, co umożliwia rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenie całego miasta.
Cel X. Rozwój infrastruktury obronności i bezpieczeństwa państwa: 1. Utrzymanie, funkcjonowanie i rozwój infrastruktury obronności i bezpieczeństwa państwa.	W planie ogólnym każda strefa planistyczna zawiera w profilu podstawowym teren infrastruktury technicznej i teren komunikacji, co umożliwia rozwój obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, służącej obronności i bezpieczeństwu państwa. W planie ogólnym wyznaczono strefy komunikacyjne (SK) obejmujące główne trasy komunikacyjne: drogowe oraz kolejowe.

Cel XI. Wykorzystanie wspólnego potencjału i integracja miejskich obszarów funkcjonalnych.	Nie dotyczy miasta Sławno.
Cel XII. Racjonalizacja rozwoju gospodarczego i ochrona zasobów w obszarze funkcjonalnym Strefy Przybrzeżnej.	Nie dotyczy miasta Sławno.
Cel XIII. Przeciwdziałanie marginalizacji i wsparcie rozwoju w obszarze funkcjonalnym Specjalnej Strefy Włączenia.	Nie dotyczy miasta Sławno.
Cel XIV. Poprawa spójności wewnętrznej i przełamywanie peryferyjności przygranicznego obszaru funkcjonalnego.	Nie dotyczy miasta Sławno.
Cel XV. Rozwój funkcji metropolitalnych oraz roli Szczecina w europejskiej i krajowej sieci miast.	Nie dotyczy miasta Sławno.
Cel XVI. Racjonalizacja struktury funkcjonalno-przestrzennej i sieci osadniczej oraz wzmocnienie funkcji miejskich: 1. Wspieranie policentrycznej sieci osadniczej i funkcji miejskich. 2. Wspieranie rozwoju wysokiej jakości przestrzeni publicznych.	W planie ogólnym wyznaczono obszar zabudowy śródmiejskiej, co umożliwi kształtowanie zabudowy o wyższych parametrach i niższym udziale powierzchni biologicznie czynnej, w celu uzupełnienia istniejącej zabudowy, racjonalnego wykorzystania przestrzeni oraz wzmocnienia roli centrum miasta jako miejsca koncentracji usług, aktywności społecznej i życia publicznego.
Cel XVII. Poprawa standardów życia mieszkańców: 1. Poprawa sytuacji demograficznej i standardów życia mieszkańców.	W planie ogólnym wyznaczono strefy planistyczne dedykowane zabudowie wielofunkcyjnej, umożliwiające rozwój zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz przestrzeni publicznych.
Cel XVIII. Ochrona walorów przyrodniczych i dziedzictwa kulturowego: 1. Ochrona i zachowanie zasobów przyrodniczych i krajobrazu SOM. 2. Ochrona i kształtowanie dziedzictwa kulturowego.	W celu zachowania walorów przyrodniczych i krajobrazowych miasta wyznaczono strefy SO i SN, obejmujące parki miejskie, doliny rzeczne, tereny lasów oraz otwarte tereny rolnicze. W planie ogólnym wyznaczono strefy planistyczne, które umożliwiają zachowanie i ochronę historycznego układu urbanistycznego śródmieścia. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu zastosowane w tych strefach ustalono zgodnie z parametrami zawartymi w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Dla pozostałych obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską wyznaczono strefy

	planistyczne, które uwzględniają istniejącą funkcję oraz gabaryty zabytków.
Cel XIX. Wzmacnianie szczecińskiego obszaru funkcjonalnego jako ośrodka wzrostu gospodarczego: 1. Rozwój gospodarczy obszaru w oparciu o potencjał portów morskich. 2. Wzrost aktywności gospodarczej i poziomu innowacyjności. 3. Gospodarcze wykorzystanie potencjału turystycznego.	W planie ogólnym każda strefa planistyczna zawiera w profilu podstawowym teren infrastruktury technicznej i teren komunikacji, co umożliwia rozwój infrastruktury turystyki pieszej, rowerowej, czy wodnej na terenie całego miasta.
Cel XX. Wzmacnianie wewnętrznych i zewnętrznych powiązań transportowych.	W planie ogólnym wyznacza się strefy komunikacyjne (SK) obejmujące główne trasy komunikacyjne: drogowe oraz kolejowe. Ponadto każda strefa planistyczna zawiera w profilu podstawowym teren infrastruktury technicznej oraz teren komunikacji, co umożliwia rozbudowę układu komunikacyjnego na terenie całego miasta.
Cel XXI. Utworzenie w SOM sprawnie działających systemów infrastruktury technicznej w dziedzinie energetyki, gospodarki odpadami i ochrony przeciwpowodziowej: 1. Budowa, przebudowa i modernizacja systemów energetycznych, w tym ze źródeł odnawialnych. 2. Zwiększenie efektywności gospodarowania odpadami. 3. Zahamowanie wzrostu i obniżenie istniejącego ryzyka powodziowego.	W planie ogólnym każda strefa planistyczna zawiera w profilu podstawowym teren infrastruktury technicznej, co umożliwia rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenie całego miasta. W planie ogólnym uwzględniono występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią poprzez wyznaczenie w ich granicach przede wszystkim stref otwartych (SO) bez możliwości lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej.
3.3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	
<i>Źródło danych: Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody prowadzony przez Generalną Dyrekcję Ochrony Środowiska</i>	
Obszar Natura 2000 Dolina Wieprzy i Studnicy PLH2200038, dla którego obowiązuje: • Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 13 lipca 2021 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Dolina Wieprzy i Studnicy (PLH220038) • Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 6 maja 2014 r. w sprawie ustanowienia planu	W planie ogólnym uwzględniono obszar Natura 2000 poprzez wyznaczenie w jego granicach głównie stref otwartych (SO), bez możliwości lokalizacji zabudowy. Ponadto wyznaczono strefy dedykowane zabudowie, tj. strefy SW, SJ, SZ, SU, SR, SI, SN, SK, sankcjonujące istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu, a także istniejący układ komunikacyjny. Strefy planistyczne umożliwiające realizację nowej zabudowy wyznaczono jako uzupełnienie istniejącego zagospodarowania terenów, wzdłuż istniejącej drogi powiatowej.

zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Wieprzy i Studnicy PLH220038 (Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 1847 i Dz. Urz. Woj. Zach. poz. 2098) • Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 14 listopada 2018 r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Wieprzy i Studnicy PLH220038 (Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 4414 i Dz. Urz. Woj. Zach. poz. 5325)	
7 pomników przyrody, ustanowionych na mocy uchwały Nr VII/48/2024 Rady Miejskiej w Sławnie z dnia 6 listopada 2024 r. w sprawie pomników przyrody (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 5370): 1) Dąb szypułkowy (<i>Quercus robur</i>) - położenie w postaci współrzędnych przyprostokątnych płaskich: X: 725215.36, Y: 350119.45; 2) Dąb szypułkowy (<i>Quercus robur</i>) - położenie w postaci współrzędnych przyprostokątnych płaskich: X: 725195.78, Y: 350120.11; 3) Dąb szypułkowy (<i>Quercus robur</i>) - położenie w postaci współrzędnych przyprostokątnych płaskich: X: 724504.60, Y: 350237.97; 4) Tulipanowiec amerykański (<i>Liriodendron tulipifera</i>) - położenie w postaci współrzędnych przyprostokątnych płaskich: X: 724780.71, Y: 349243.61; 5) Dąb szypułkowy (<i>Quercus robur</i>) – Dąb Antoniego - położenie w postaci współrzędnych przyprostokątnych płaskich: X: 724637.90, Y: 349803.53; 6) Cis pospolity (<i>Taxus baccata</i>) - położenie współrzędnych przyprostokątnych płaskich: X: 724852.02, Y: 349697.57;	W planie ogólnym uwzględniono pomniki przyrody poprzez wyznaczenie w miejscach ich występowania stref SW, SJ, SU, SN, SO, zgodnie z aktualnym zagospodarowaniem terenów, na których rosną pomnikowe drzewa.

7) Lipa drobnolistna (<i>Tila cordata Mill</i>) - położenie w postaci współrzędnych przyprostokątnych: płaskich: X: 724864.78, Y: 349712.25.	
3.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału <i>Źródło danych: mapy zagrożenia powodziowego w wersji elektronicznej, przekazane przez Ministra Infrastruktury, na podstawie art. 171 ust. 4 ustawy Prawo wodne; mapy zagrożenia powodziowego opublikowane na stronie Hydroportal (https://isok.gov.pl/hydroportal.html)</i>	
Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat) art. 16 pkt 34) lit. a ustawy Prawo wodne	W planie ogólnym uwzględniono występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią poprzez wyznaczenie w ich granicach przede wszystkim stref otwartych (SO) bez możliwości lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej. Na obszarach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% znajdują się również części działek obecnie zabudowanych, które objęto strefami SW, SJ, SU, SN, SI, SK. Granice tych stref wyznaczono w sposób wykluczający lokalizację nowej zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.
Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat) art. 16 pkt 34) lit. b ustawy Prawo wodne	W planie ogólnym uwzględniono występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią poprzez wyznaczenie w ich granicach przede wszystkim stref otwartych (SO) bez możliwości lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej. Na obszarach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% znajdują się również części działek obecnie zabudowanych, które objęto strefami SW, SJ, SU, SN, SI, SK. Granice tych stref wyznaczono w sposób wykluczający lokalizację nowej zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.
Wały przeciwpowodziowe: Wał Moszczenica – wał prawy i lewy	W planie ogólnym uwzględniono wały przeciwpowodziowe poprzez wyznaczenie w miejscach ich lokalizacji głównie stref otwartych (SO), bez możliwości lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej.
3.5. Obszary gruntów zmeliorowanych <i>Źródło danych: Mapa Hydrograficzna Polski</i>	
Na podstawie informacji wynikających z map hydrograficznych na terenie miasta Sławno występują grunty zmeliorowane.	W planie ogólnym na obszarach gruntów zmeliorowanych wyznacza się głównie strefy otwarte (SO), umożliwiające dalsze

	prowadzenie gospodarki rolnej. W strefach SJ, SZ, SU, SK adaptacji podlega istniejąca zabudowa oraz układ komunikacyjny.
3.6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	
<i>Źródło danych: System Ochrony Przeciwosuwiskowej Państwowego Instytutu Geologicznego</i>	
Na obszarze miasta Sławno nie zinventaryzowano terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, ani terenów, na których występują ruchy masowe ziemi.	Nie dotyczy.
3.7. Strefy ochronne ujęć wody	
<i>Źródło danych: informacje pozyskane z Wodociągi i Kanalizacja Spółka z o. o. w Sławnie</i>	
W granicach miasta Sławno znajduje się ujęcie wód podziemnych, składające się z 6 studni głębinowych: 1) Studnia nr I/79 - działka nr 89/1, obręb Sławno 3, 2) Studnia nr 2B/72 - działka nr 100, obręb Sławno 3, 3) Studnia nr 5A/73 - działka nr 613, obręb Sławno 3, 4) Studnia nr 6/68 - działka nr 613, obręb Sławno 3, 5) Studnia nr 5B/80 - działka nr 613, obręb Sławno 3 - studnia wyłączona z eksploatacji, 6) Studnia nr 6A /80 - działka nr 613, obręb Sławno 3 - studnia wyłączona z eksploatacji. Dla ww. ujęć wody ustanowiono teren ochrony bezpośredniej, obejmujący w całości następujące działki: – działka nr 89/1, 87/3, 87/4 obręb Sławno 3, – działka nr 613 obręb Sławno 3, – działka nr 100 obręb Sławno 3.	W planie ogólnym działki, na których ustanowiono teren ochrony bezpośredniej ujęcia wody, objęto strefą infrastrukturalną (SI). Szczegółowe ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu będą wprowadzane na etapie sporządzania planów miejscowych, bądź ich zmian.
3.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	
<i>Źródło danych: Państwowy Instytut Geologiczny</i>	
Na obszarze miasta Sławno nie występują Główne Zbiorniki Wód Podziemnych.	Nie dotyczy.
3.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	
<i>Źródło danych: Centralna Baza Danych Geologicznych Państwowego Instytutu Geologicznego</i>	
Na obszarze miasta Sławno nie występują tereny górnicze, ani obszary górnicze.	Nie dotyczy.

3.10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji <i>Źródło danych: Centralna Baza Danych Geologicznych Państwowego Instytutu Geologicznego</i>	
W granicach miasta Sławno nie występują udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, ani podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.	Nie dotyczy.
3.11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej <i>Źródło danych: Rejestr uzdrowisk prowadzony przez Ministerstwo Zdrowia; Rejestr obszarów ochrony uzdrowiskowej prowadzony przez Ministerstwo Zdrowia</i>	
W granicach miasta Sławno nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.	Nie dotyczy.
3.12. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej <i>Źródło danych: dane wektorowe przekazane przez Narodowy Instytut Dziedzictwa, dane Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków, Zarządzenie nr 40/2016 Burmistrza Miasta Sławno z dnia 17 marca 2016 r. w sprawie przyjęcie Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Sławno</i>	
Teren Starego Miasta – wpisany do rejestru zabytków pod nr rej.: 556 z 14.02.1966 r.	W planie ogólnym wyznaczono strefy SW, SU, SN, SI, SO, które umożliwiają zachowanie i ochronę historycznego układu urbanistycznego śródmieścia. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu zastosowane w poszczególnych strefach planistycznych ustalono zgodnie z parametrami zawartymi w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
Zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków.	W planie ogólnym wyznaczono strefy planistyczne, które uwzględniają istniejącą funkcję oraz gabaryty obiektów zabytkowych.
Obszary i obiekty ujęte w ewidencji zabytków.	W planie ogólnym wyznaczono strefy planistyczne, które uwzględniają istniejącą funkcję oraz gabaryty obiektów zabytkowych. Na obszarze parku miejskiego wyznaczono strefę zieleni i rekreacji (SN), a także strefy SW i SU sankcjonujące istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu. Teren zabytkowego cmentarza został objęty strefą cmentarza (SC).

Stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków.	W planie ogólnym uwzględniono stanowiska archeologiczne poprzez wyznaczenie w miejscach ich występowania głównie stref otwartych (SO), zabezpieczających je przez zainwestowaniem. Ponadto adaptuje się istniejącą zabudowę, poprzez wyznaczenie stref SJ, SN. Należy podkreślić, że w przypadku stref dedykowanych nowej zabudowie ochrona stanowisk archeologicznych znajdujących się w ich granicach zostanie określona w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy, uzgadnianych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
3.13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	
<i>Źródło danych: Ministerstwo Obrony Narodowej</i>	
W granicach miasta Sławno nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.	Nie dotyczy.
3.14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	
<i>Źródło danych: Decyzja nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe; Decyzja Nr 116/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 19 sierpnia 2025 r. zmieniająca decyzję w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej</i>	
W granicach miasta Sławno występują tereny zamknięte, przez które przebiegają linie kolejowe – działki nr 168/2, 980, obręb Sławno 2 oraz działki nr 21/9, 21/36, 21/28, 84, obręb Sławno 3.	Plan ogólny uwzględnia tereny zamknięte poprzez wyznaczenie w ich granicach strefy komunikacyjnej (SK).
W granicach miasta Sławno nie występują tereny zamknięte w resorcie obrony narodowej.	Nie dotyczy.
3.15. Obszary ograniczonego użytkowania	
<i>Źródło danych: Uchwała Nr II/27/24 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 26 czerwca 2024 r. w sprawie „Programu ochrony środowiska przed hałasem dla województwa zachodniopomorskiego”</i>	
W granicach miasta Sławno nie wyznaczono obszary ograniczonego użytkowania.	Nie dotyczy.
3.16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	
<i>Źródło danych: Urząd Miejski w Sławnie</i>	
W granicach miasta Sławno nie wyznaczono obszarów wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub	Nie dotyczy.

remediacji.	
3.17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	
<i>Źródło danych: Urząd Miejski w Sławnie</i>	
Brak obowiązującego Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Sławno.	Nie dotyczy.
3.18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	
<i>Źródło danych: Uchwała Nr II/27/24 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 26 czerwca 2024 r. w sprawie „Programu ochrony środowiska przed hałasem dla województwa zachodniopomorskiego”</i>	
W granicach miasta Sławno nie wyznaczono obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją.	Nie dotyczy.
3.19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne	
<i>Źródło danych: informacje z pisma Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, dane geometryczne: baza danych ewidencji gruntów i budynków prowadzona przez Starostę Sławieńskiego</i>	
Grunty rolne chronione klasy III.	W planie ogólnym uwzględniono występowanie gruntów rolnych chronionych klasy III poprzez wyznaczenie głównie stref otwartych (SO), umożliwiających dalsze prowadzenie gospodarki rolnej. Ponadto z uwagi na potrzebę rozwoju miasta, w miejscach występowania gruntów rolnych chronionych wyznaczono strefy dedykowane zabudowie. W świetle przepisów art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, dla gruntów rolnych klas I-III położonych w granicach administracyjnych miast nie jest wymagana zgoda ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze.
Grunty leśne.	W planie ogólnym uwzględniono zwarte kompleksy leśne poprzez wyznaczenie w miejscach ich występowania stref otwartych (SO). Grunty leśne znajdujące się na terenach zabudowanych zostały włączone do strefy dopasowanej do funkcji, którą pełni zabudowa w ich otoczeniu, z ustaleniem w profilu dodatkowym strefy planistycznej terenu lasu. Takie zapisy podczas procedowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwią zachowanie dotychczasowej funkcji lasu.

3.20. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	
<i>Źródło danych: Główny Inspektorat Ochrony Środowiska</i>	
W granicach miasta Sławno nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.	Nie dotyczy.
3.21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	
<i>Źródło danych: Urząd Morski w Gdyni</i>	
W granicach miasta Sławno nie występują obszary pasa nadbrzeżnego.	Nie dotyczy.
3.22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	
<i>Źródło danych: Urząd Miejski w Sławnie; pisma zarządców sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej</i>	
Istniejące i projektowane sieci wodociągowe, sieci kanalizacji sanitarnej, sieci gazowe, sieci elektroenergetyczne.	W planie ogólnym uwzględniono istniejące i projektowane sieci infrastruktury technicznej, w szczególności sieci wodociągowe, sieci kanalizacji sanitarnej, sieci gazowe, sieci elektroenergetyczne – każda strefa planistyczna zawiera w profilu podstawowym teren infrastruktury technicznej.
Istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 400kV relacji Dunowo – Słupsk, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV oraz główny punkt zasilana.	W planie ogólnym na trasie przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych utrzymano istniejące zagospodarowanie terenu poprzez wyznaczenie stref SW, SJ, SU, SR, SO. Na trasie przebiegu linii nie wyznaczono stref przeznaczonych pod lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej. Szczegółowe ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu będą wprowadzane na etapie sporządzania planów miejscowych, bądź ich zmian. Teren głównego punktu zasilania objęto strefą infrastrukturalną (SI).
Istniejąca oczyszczalnia ścieków.	W planie ogólnym teren istniejącej oczyszczalni ścieków objęto strefą infrastrukturalną (SI).
Istniejące gazociągi wysokiego ciśnienia DN200 relacji Koszalin – Sławno (rok budowy 1981), DN200 relacji Sławno – Słupsk (rok bud. 1982), DN100 relacji – odgałęzienie do m. Darłowo (rok budowy 1982) oraz stacja redukcyjno-pomiarowa.	W planie ogólnym na trasie przebiegu gazociągów wysokiego ciśnienia wyznaczono strefy SO i SK, sankcjonujące istniejące zagospodarowanie terenu. Ponadto wyznaczono strefy SU i SP, zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, jak

	również w związku z potrzebą rozwoju gospodarczego miasta w rejonie węzła drogi ekspresowej S6. Teren istniejącej stacji redukcyjno-pomiarowej gazu objęto strefą infrastrukturalną (SI). W planie ogólnym każda strefa planistyczna zawiera w profilu podstawowym teren infrastruktury technicznej, co umożliwia rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Szczegółowe ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu będą wprowadzane na etapie sporządzania planów miejscowych, bądź ich zmian.
Istniejące drogi: – droga ekspresowa S6, – droga krajowa nr 6, – droga wojewódzka nr 205, – droga powiatowa nr 3727Z, – droga powiatowa nr 3741Z.	W planie ogólnym wyznaczono strefy komunikacyjne (SK) w granicach ewidencyjnych dróg krajowych, drogi wojewódzkiej i dróg powiatowych. Ponadto każda strefa planistyczna zawiera w profilu podstawowym teren infrastruktury technicznej oraz teren komunikacji, co umożliwia rozwój układu komunikacyjnego na terenie miasta.
Istniejące linie kolejowe: – nr 202 relacji Gdańsk Główny – Stargard, – nr 418 relacji Sławno – Darłowo.	W planie ogólnym wyznaczono strefy komunikacyjne (SK) w granicach ewidencyjnych linii kolejowych. Ponadto każda strefa planistyczna zawiera w profilu podstawowym teren infrastruktury technicznej oraz teren komunikacji.
3.23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	
<i>Źródło danych: Uchwała Nr XIII/187/25 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 18 grudnia 2025 r. w sprawie Audytu krajobrazowego województwa zachodniopomorskiego</i>	
Krajobraz priorytetowy 32-313.43-70 Krajobraz leśny na zachodniej krawędzi doliny Reknicy.	W planie ogólnym w granicach krajobrazu priorytetowego wyznaczono głównie strefę otwartą (SO), bez możliwości lokalizacji zabudowy. W granicach krajobrazu usankcjonowano istniejące zagospodarowanie terenu poprzez wyznaczenie stref SJ i SK. Ponadto w związku z potrzebą rozwoju gospodarczego miasta w rejonie węzła drogi ekspresowej S6 wyznaczono strefy SU. Szczegółowe ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu będą wprowadzane na etapie sporządzania planów miejscowych.

3.24. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska

Źródło danych: Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe Miasta Sławno. Hoffmann J., Gdańsk, wrzesień 2024 r.

Przy planowanej nowej zabudowie i planowanym nowym zainwestowaniu należy uwzględnić następujące uwarunkowania ekofizjograficzne:

- a) obszar chronionej przyrody – obszar Natura 2000 specjalny obszar ochrony siedlisk Dolina Wieprzy i Studnicy PLH2200038 (będący jednocześnie wielkopowierzchniowym korytarzem ekologicznym o znaczeniu krajowym KPn-20A Pobrzeże Słowińskie – w ciągu ważnego krajowego północnego korytarza ekologicznego); do uwzględnienia ustalenia Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 14 listopada 2018 r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Wieprzy i Studnicy PLH220038 (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2018 r. poz. 4414) oraz ustalenia Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 13 lipca 2021 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Dolina Wieprzy i Studnicy (PLH2200038) (D.U. z 2021 r. poz. 1348);
- b) zatwierdzone pomniki przyrody – unikanie nowej zabudowy i nowej zainwestowania w odległości minimum 15 m od drzew pomnikowych;
- c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – wzdłuż Wieprzy, Moszczenicy i Kanału Miejskiego oraz częściowo wzdłuż Leniwki i Kanału Młyńskiego (Młynówki) – na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (10 %) i średnie (1 %) tzn. wynosi odpowiednio raz na 10 lat i raz na 100 lat; – w miarę

W planie ogólnym wyznaczono strefy planistyczne w sposób uwzględniający istniejące uwarunkowania przyrodnicze i infrastrukturalne. W celu zachowania odpowiedniego przewietrzenia miasta wyznaczono strefy SO i SN, obejmujące doliny rzeczne, tereny lasu oraz otwarte tereny rolnicze. Ponadto w celu zachowania odpowiedniego klimatu akustycznego zachowano koncentrację funkcji mieszkaniowych w śródmieściu oraz na terenach istniejących osiedli. Natomiast strefy dedykowane funkcjom usługowym i produkcyjnym wyznaczono na obrzeżach miasta, wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych: drogowych i kolejowych.

możliwości unikanie nowej zabudowy i nowego zainwestowania; d) obszary predysponowane do osuwania się mas ziemnych (bez aktywnych obszarów osuwania się mas ziemnych) – w miarę możliwości unikanie nowej zabudowy i nowego zainwestowania; e) wody przeciwpowodziowe oraz pasy 50 m od stopy wałów – w miarę możliwości unikanie nowej zabudowy i nowego zainwestowania; f) obszary wód gruntowych do 2 m p.p.t – co powinno być przez realizacją zabudowy lub innej inwestycji szczegółowo rozpoznane w wyniku badań geotechnicznych podłoża danej działki; g) tereny ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych; h) hałas i motoryzacyjne zanieczyszczenia powietrza, szczególnie wzdłuż drogi krajowej nr 6, budowanej drogi ekspresowej S6 i drogi wojewódzkiej nr 205 – wprowadzanie rozwiązań organizacyjnych ograniczających ruch pojazdów z preferencją dla komunikacji publicznej, szczególnie w centralnej części miasta; obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami, związanymi z ruchem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi; i) ograniczenie nowej zabudowy mieszkaniowej – w bezpośrednim sąsiedztwie GPZ 110/15 kV, wzdłuż 80 m (2 x 40 m od osi) pasa uciążliwości napowietrznej linii najwyższych napięć 400 kV, wzdłuż 40 m (2 x 20 m od osi) pasa uciążliwości napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV oraz w pobliżu stacji bazowych telefonii komórkowej;	
---	--

j) w celu zachowania odpowiedniego przewietrzenia miasta – w formach dolinnych: unikanie radykalnego zwiększania szorstkości podłoża i nietworzenie poprzecznych przegród;	
k) proponowane krajobrazy priorytetowe.	

4. Zawartość części graficznej uzasadnienia planu ogólnego

Załącznik nr 1 – Uwarunkowania rozwoju przestrzennego

Załącznik nr 2 – Strefy planistyczne

Załącznik nr 3 – Strefy planistyczne na tle uwarunkowań rozwoju przestrzennego