

## **UZASADNIENIE**

### **do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnik - Strefa Przemysłowa – Obszar A**

#### **I. Informacja o obszarze planu.**

##### **1. Podstawa prawna.**

Plan sporządza się na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688), Uchwałą Nr LXXXV/935/2024 Rady Miasta Świdnik z dnia z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnik - Strefa Przemysłowa oraz Uchwałą Nr ..... Rady Miasta Świdnik z dnia z dnia ..... r. w sprawie zmiany Uchwały Nr LXXXV/935/2024 Rady Miasta Świdnik z dnia z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnik - Strefa Przemysłowa.

##### **2. Położenie obszaru objętego granicami planu.**

Granice opracowywanego planu objęto północne rejony miasta Świdnika, położone pomiędzy ciągiem ulic Fabryczna, Kuźnicza i Elektryczna, a północną granicą miasta. Wschodnią granicę opracowania również stanowi granica miasta Świdnik, natomiast zachodnia granica opracowania znajduje się na terenie lotniska Lublin. Północna granica opracowania również przebiega przez lotnisko Lublin. Ogólna powierzchnia opracowania wynosi ok. 147 ha. W skutek podziału projektu planu na Obszar A i obszar B powierzchnia projektu planu podlegająca uchwaleniu uległa zmniejszeniu do ok. 92 ha.

##### **3. Cel sporządzenie planu.**

Jedynym celem prowadzonej procedury planistycznej jest dostosowanie obowiązującego na obszarze opracowania planu miejscowego do zmienionych uwarunkowań dalszego rozwoju terenów znajdujących się w jego granicach. Cały obszar opracowania znajduje się w granicach zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Świdnik, przyjęta Uchwałą Nr XXXVII/218/2009 Rady Miasta Świdnik z dnia 28 maja 2009 r. (Dz. U. Woj. Lubelskiego z 2009 r. Nr 91 poz. 2162). Podstawowym przeznaczeniem terenów w tym planie jest intensywna działalność produkcyjno – usługowa oraz komunikacja lotnicza. Intensywność zabudowy w ustaleniach tego planu jest jedynie silnie ograniczona na terenach położonych w zasięgu granic Obszaru Natura 2000 PLH060021 Świdnik. W tej części planu obowiązującego działania inwestycyjne są bezpośredni związane z ochroną gatunkową susła perłkowanego, co skutkuje ograniczeniem możliwości inwestycyjnych jedynie do umożliwienia zachowania ich obecnej funkcji, związanej z komunikacją lotniczą oraz plenerową rekreacją. Ograniczenie możliwości realizacji obiektów budowlanych pozwoli zachować trawiasty charakter terenów stanowiących ostoje gatunku susła podlegającego ochronie prawnej. W sporządzanym planie miejscowych zostały zachowane podstawowe zasady zagospodarowania terenów określone w ustaleniach planu obowiązującego, w tym w zakresie funkcji terenów (działalność produkcyjno – usługowa, w tym powiązana z komunikacją lotniczą). W sporządzanym planie miejscowym nie umożliwiono również intensyfikacji działalności inwestycyjnej na terenach położonych w granicach Obszaru Natura 2000. Korekta ustaleń tego planu dotyczy przede wszystkim dostosowania układu komunikacyjnego w obszarze planu do istniejącego modelu struktury własności gruntów oraz dostosowania wskaźników i parametrów urbanistycznych do kierunków polityki przestrzennej miasta określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego. Ustalenia sporządzanego planu miejscowego nie powodują również istotnych zmian zagospodarowania terenów położonych w zasięgu Obszaru Natura 2000 PLH060021 Świdnik. W projekcie tym utrzymano ustalenia planu obowiązującego, tj. komunikacja lotnicza i zieleń urządzona. W prowadzonej procedurze planistycznej nadal wszystkie działania inwestycyjne mają być podporządkowane ochronie gatunku susła, która jest podstawą powołania tego obszaru do życia. Ustalenia szczegółowe ustaleń planu warunkują jakiegokolwiek działania inwestycyjne zachowaniem zgodności z ustanowionym prawnie celem powołania do życia tego Obszaru, ze szczególnym uwzględnieniem celów i zadań ochronnych określonych planie zadań ochronnych, przyjętego na podstawie ZARZĄDZENIA REGIONALNEGO DYREKTORA OCHRONY ŚRODOWISKA W LUBLINIE z dnia 18 czerwca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Świdnik PLH060021 (i jego zmianami). Uwarunkowanie to powoduje, że jedynie możliwe formy zagospodarowania tych terenów i ich wykorzystania ograniczają się do możliwości realizacji obiektów plenerowych obiektów sportowo – rekreacyjnych oraz zachowania istniejących urządzeń związanych z funkcjonowaniem lotniska. Przejęte wskaźniki urbanistyczne dla tych terenów uniemożliwiają znaczącą ingerencję w ostoje susła perełkowanego. Szczególnie w zakresie konieczności zachowania na tych terenach minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 700% działki budowlanej i ograniczeniu maksymalnej powierzchni zabudowy do 10% powierzchni działki budowlanej. Opisane ustalenia projektu planu maksymalnie ograniczają wpływ realizacji sporządzanego planu miejscowego na warunki bytowania susła perełkowanego i tym samym nie wywołują niezgodności z celami ochronnymi i działaniami ochronnymi ustalonymi w ZARZĄDZENIE REGIONALNEGO DYREKTORA OCHRONY ŚRODOWISKA W LUBLINIE z dnia 18 czerwca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Świdnik PLH060021 (ze zmianami).

Podział planu na Obszar A i B spowodował, że cele sporządzenia go założone na początku procedury planistycznej, w części podlegającej uchwaleniu nie dotyczą ochrony obszaru Natura 2000 oraz pełnego rozwoju portu lotniczego Lublin. Podział planu na Obszary A i B był spowodowany uwagą złożoną w trakcie konsultacji społecznych, w której Port Lotniczy Lublin wnosił o wprowadzenie istotnych zmian w warunkach zagospodarowania terenów obejmujących Lotnisko Lublin oraz obszary położone przy porcie lotniczym, w tym utrzymania przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania zgodnie z obowiązującym dotychczas planem miejscowym. Zakres wnoszonej uwagi wykraczał poza tok uzgodnień sporządzanego projektu planu, szczególnie z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego w Warszawie i Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Lublinie. Dodatkowo wnoszone zmiany nie mogły być uwzględnione bez wykonania pogłębionych analiz i uszczegółowienia założonych celów inwestycyjnych przez składającego uwagę. Zakres wnoszonych zmian wskazywał również, że ich uwzględnienie w sporządzanym planie miejscowym mogłoby być niemożliwe w świetle obowiązujących przepisów prawa, szczególnie z zakresu prawnej ochrony Obszaru Natura 2000 PLH060021 „Świdnik”. Jednocześnie ustalenia obowiązujące obecnie w zasięgu terenów objętych uwagą zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Świdnik, przyjęta Uchwałą Nr XXXVII/218/2009 Rady Miasta Świdnik z dnia 28 maja 2009 r. (Dz. U. Woj. Lubelskiego z 2009 r. Nr 91 poz. 2162) umożliwiają realizację większości założonych przez składającego uwagę celów inwestycyjnych. Złożoność ponawianych wskutek rozstrzygnięcia uwagi etapów procedury planistycznej wskazywała również, że z wysokim prawdopodobieństwem procedura planistyczna nie mogłaby być zakończona przed wygaśnięciem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miast Świdnik, w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zmianami), co skutkowałoby koniecznością ponowienia procedury planistycznej dopiero po wejściu w życie planu ogólnego miasta Świdnik. Sytuacja opisana powyżej była powodem podzielenia obszaru sporządzanego planu na część A nie obejmującą terenów objętych uwagą inwestorską i część B obejmującą tereny objęte uwagą. Wykonanie podziału obszaru planu skutkowało uchwaleniem go wyłącznie dla Obszaru A.



Zgodnie z projektem uchwały wskazuje się podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) U – teren usług;
- 2) U-P – tereny usług lub produkcji;
- 3) U-P-KL – tereny usług lub produkcji lub komunikacji lotniczej - **tereny częściowo wyłączone z granic planu podlegającemu uchwaleniu w skutek podziału planu na obszary A i B;**
- 4) KDD – tereny dróg dojazdowych;
- 5) KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 6) KKK – tereny komunikacji kolejowej;
- 7) KL-ZP – teren komunikacji lotniczej lub zieleni urządzonej – **teren wyłączony z granic planu podlegającemu uchwaleniu w skutek podziału planu na obszary A i B;**
- 8) I – teren infrastruktury;
- 9) IE – teren elektroenergetyki.

#### **4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.**

W obszarze planu obowiązuje zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Świdnik, przyjęta Uchwałą Nr XXXVII/218/2009 Rady Miasta Świdnik z dnia 28 maja 2009 r. (Dz. U. Woj. Lubelskiego z 2009 r. Nr 91 poz. 2162).

#### **5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.**

Stan zagospodarowania terenów w granicach opracowania jest charakterystyczny dla dzielnic przemysłowych. Dzielnicą o takiej charakterystyce zajmuje przeważającą część opracowania. Są to tereny przemysłowe rozbudowane w strukturze zakładów WSK PZL Świdnik. Dominującą formą zagospodarowania w tej części opracowania zajmują obiekty produkcyjne, składowo – magazynowe oraz usługowo – handlowe. Intensywność zabudowy tu zlokalizowanej jest bardzo wysoka. Stan architektoniczno – techniczny zabudowy jest silnie zróżnicowany. Występują tu obiekty i tereny im towarzyszące w stanie dobrym, ale również w stanie o silnie ograniczonej atrakcyjności przestrzennej. Ta część opracowania wykazuje bardzo silny stopień ograniczenia powierzchni biologicznie czynnej, która występuje jedynie w postaci drobnopowierzchniowych form zieleni urządzonej i plombowo występujących zespołów zieleni występującej na nieużytkach budowlanych. Tereny położone po północnej stronie ulicy Unijnej stanowią część lotniska Lublin. Granice opracowania obejmują część portu lotniczego oraz tereny niezagospodarowane położone po jego południowej stronie. Stan zagospodarowania portu lotniczego wykazuje wysoką atrakcyjność przestrzenną. Stan terenów niezagospodarowanych również nie jest zły. Są to głównie zadrzewienia stanowiące pozostałość kompleksu leśnego, tzw. Lasu Szpitalnego i zespoły zieleni półurządzonej podlegające sezonowej kultywacji. Tereny położone pomiędzy ulicą Sportową i zachodnią granicą opracowania również stanowią część lotniska Lublin. Znajduje się tu trawiasta murawa oraz lądowiska helikopterów i lokalnie parkingi obsługujące zakłady produkcyjne zlokalizowane w dzielnicy przemysłowej. Sezonowo w terenach tych lokalizowane są również obiekty tymczasowe związane z obsługą wydarzeń sportowych związanych z pokazami lotniczymi, w tym parkingi.

#### **6. Realizacja polityki przestrzennej gminy określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Świdnik.**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnik zostało uchwalone na podstawie uchwały Nr XXXVII/217/2009 r. Rady Miasta Świdnik z dnia 28 maja 2009 r. Zbiorcza aktualizacja studium została wykonana w 2014 r. i uchwalona Uchwałą Nr II/11/2014 Rady Miasta Świdnik z dnia 18 grudnia 2014 r. Kolejna zmiana studium aktualizująca je w wybranych obszarach została przyjęta w 2023 r. (Uchwała Nr LXXII/790/2023 Rady Miasta Świdnik z dnia 25 maja 2023 r.). Obejmuje ona również tereny objęte opracowaniem. Zgodnie z delimitacją przestrzenną obszaru miasta wykonaną w kompleksowej aktualizacji studium obszar opracowania znalazł się w następujących w terenach funkcjonalno – rozwojowych:

## **ZP/KL - tereny zieleni urządzonej i komunikacji lotniczej**

### **Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:**

- zieleni urządzonej w formie założeń parkowych z dopuszczeniem realizacji zbiorników wodnych o funkcji retencji wód opadowych lub roztopowych i funkcji rekreacyjnej

### **Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:**

- za wyjątkiem terenu ZP/KL zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych oraz innych usług z zakresu oświaty, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej,
- na terenie ZP/KL dopuszczenie zachowania istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej bezpośrednio związanych z komunikacją lotniczą,

### **Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:**

- usługi z zakresu handlu hurtowego i detalicznego, obsługi motoryzacji (w tym warsztaty naprawcze, stacje paliw), logistyki i magazynowania towarów, składowania odpadów (w tym złomu) i materiałów sypkich oraz obiekty produkcyjne,
- na terenie ZP/KL obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków oraz innych obiektów budowlanych niż urządzenia infrastruktury technicznej związane z obsługą komunikacji lotniczej,

### **Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:**

- w nowych terenach inwestycyjnych należy wyznaczyć układ dróg publicznych i wewnętrznych obsługujących poszczególne kwartały wydzielanych działek budowlanych.

<b>Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów</b>	<b>Wartość wskaźnika</b>
maksymalna powierzchnia zabudowy	<b>25% działki budowlanej dla terenu ZP/KL i 15% powierzchni działki budowlanej dla pozostałych terenów</b>
maksymalna intensywność zabudowy	<b>0,3</b>
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<b>60% działki budowlanej dla terenu ZP/KL i 70% powierzchni działki budowlanej dla pozostałych terenów</b>
maksymalna wysokość zabudowy	<b>12 m</b>
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	<b>1500 m<sup>2</sup></b>

## **U tereny usług.**

### **Przeznaczenie podstawowe:**

- usługi rozumiane jako działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi,
- usługi nieuciążliwe tj. nie zaliczone do przedsięwzięć znacząco oddziałujące na środowisko,
- usługi nieuciążliwe z towarzyszącą funkcją mieszkalną,
- obiekty handlowe, (lokalizowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 400-2000m<sup>2</sup> wyłącznie na zasadach określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego);

### **Przeznaczenie uzupełniające:**

- funkcja mieszkalna,
- stacje paliw,
- zieleni urządzonej i nieurządzonej,



- drogi,
- obiekty budowlane do parkowania,
- obiekty związane z produkcją energii z ogniw fotowoltaicznych,
- infrastruktura techniczna,
- obiekty małej architektury
- usługi uzupełniające z zakresu sportu i rekreacji.

#### **Zakaz lokalizowania:**

- usług mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- wolnostojących masztów telefonii komórkowej,
- obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

#### **AG tereny aktywności gospodarczej**

Funkcja AG obejmuje zainwestowane tereny przemysłowe WSK PZL Świdnik z istniejącym Regionalnym Parkiem Przemysłowym, pojedyncze enklawy przemysłu po północnej stronie linii kolejowej w rejonie Franciszkowa oraz rejonie ulicy Krępieckiej. Są to tereny o wysokiej i średniej intensywności zagospodarowania z przeznaczeniem gruntów pod zakłady produkcyjne i bazy, zaplecza techniczne obiektów usługowych, składowania i magazynowania, a w przypadku terenów po WSK, również obiektów energetyki cieplnej i urządzeń służących ochronie środowiska. Na terenach AG dopuszcza się możliwość realizacji obiektów związanych z działalnością rzemieślniczą oraz inną działalnością gospodarczą. Zagospodarowanie terenów nie może naruszać zasad zagospodarowania przestrzennego wynikających z przepisów ochrony środowiska przyrodniczego, ochrony dóbr kultury, walorów krajobrazowych obszarów i zasad ładu przestrzennego.

#### **KL tereny aktywności gospodarczej**

W granicach terenu KL znajduje się zrealizowana w roku 2013 inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – lotnisko użytku publicznego: Port Lotniczy Lublin S.A. Świdnik, lądowisko dla helikopterów oraz lądowisko. Na terenie KL znajduje się obszar Natura 2000 PLH 060021 „ŚWIDNIK” oraz użytek ekologiczny, których zasady zagospodarowania ustala się na podstawie przepisów odrębnych w tym zakaz zabudowy na obszarze użytku ekologicznego. Przeznaczeniem podstawowym są tereny komunikacji lotniczej. Przeznaczenie dopuszczone to usługi lotnicze i około lotnicze (powiązane z obsługą lotniska, obsługą pasażerów): z zakresu handlu detalicznego, w tym galerie handlowo-usługowe towarzyszące funkcji lotniskowej, hotele, bazy przeładunkowo-magazynowe warsztaty naprawcze sprzętu lotniczego i samolotów, techniczne, administracyjne i socjalne zaplecze lotniska, drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy, tereny zieleni.

#### **Charakterystyka głównych założeń:**

- osiągnięcie trwałego i zrównoważonego rozwoju społeczno-gospodarczego,
- zwiększenie dostępności komunikacyjnej oraz możliwość dogodnego i szybkiego komunikowania się z odległymi miejscami w kraju i za granicą,
- rozwój infrastruktury i usług transportu lotniczego w tym: lotnisko cargo, przystosowanie do funkcji usługowych istniejącej sieci lotnisk lokalnych,
- zwiększanie potencjału zatrudnienia związanego bezpośrednio lub pośrednio z obsługą portu lotniczego,
- kształtowanie planowej polityki przestrzennej mającej na celu minimalizowanie oddziaływania na tereny leśne, rolne, Obszar Natura 2000, linie elektroenergetyczne, zabudowę (w tym wysokie obiekty i budynki), układ komunikacyjny, infrastrukturę techniczną, środowisko kulturowe, chronione wody podziemne.

#### **Przeznaczenie podstawowe:**

- lokalizacja terminala pasażerskiego wraz z systemem dojazdów i parkingów
- budowle przeznaczone dla ruchu lotniczego

#### **Przeznaczenie uzupełniające:**

- usługi powiązane z obsługą lotniska i obsługą pasażerów
- budowle dla ruchu kołowego, pieszego i rowerowego,
- budowle do parkowania,
- infrastruktura techniczna.

## II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### 1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju (art. 1 ust. 2 pkt. 1 i 2).

Wymagania z zakresu ładu przestrzennego i powiązane z tym wymagania architektoniczne i krajobrazowe zostały zrealizowane m.i.n. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg publicznych i innych elementów zagospodarowania terenów. Wyznaczenie linii zabudowy ma umożliwić wykształcenie układu urbanistycznego przyszłej zabudowy. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek budowlanych w planie określono również wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytu lokalizowanej w granicach planu zabudowy.

Potrzeby zrównoważonego rozwoju gminy są realizowane w dokumentach kierunkowych określających jej rozwój. W przypadku planu miejscowego główne zmiany przestrzeni gminy zapewniające jej rozwój, z uwzględnieniem jej zrównoważonego rozwoju są zawarte w kierunkach rozwoju określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W dokumencie tym wskazano obszary rozwoju funkcji przestrzennych wynikających z zapotrzebowania miasta na poszczególne typy zabudowy oraz tereny wyłączone z tych stref ze względu na potrzeby ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej gminy, czy ochronę walorów przyrodniczo – krajobrazowych w sposób umożliwiający mieszkańcom gminy wysoką jakość życia. Zgodnie z tym dokumentem obszar opracowywanego planu znajduje się w zasięgu terenów przeznaczonych do intensyfikacji procesów urbanizacyjnych, które zostały ukierunkowane na rozwój działalności gospodarczej i komunikacji lotniczej. Wytyczne studium w tym zakresie zostały uwzględnione w planie miejscowym poprzez ograniczenie rodzajów dopuszczanej zabudowy i zasad zagospodarowania terenów.

### 2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin (art. 1 ust. 2 pkt. 3).

Obszar planu częściowo, **przed podziałem na Obszary A i B** znajdował się w granicach Obszaru Natura 2000 PLH060021 Świdnik. **Dla Obszaru został ustanowiony plan zadań ochronnych** – ZARZĄDZENIE REGIONALNEGO DYREKTORA OCHRONY ŚRODOWISKA W LUBLINIE z dnia 18 czerwca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Świdnik PLH060021. Plan zadań ochronnych podlegał zmianie na podstawie ZARZĄDZENIA REGIONALNEGO DYREKTORA OCHRONY ŚRODOWISKA W LUBLINIE z dnia 21 kwietnia 2016 r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Świdnik PLH060021. Zmianie uległ załącznik nr 5 do Zarządzenia z 2014 r. Działania ochronne ze wskazaniem podmiotów odpowiedzialnych za ich wykonanie i obszarów ich wdrażania.

**Zgodnie z planem zadań ochronnych w Obszarze obowiązują następujące cele działań ochronnych:**

- Zachowanie siedliska gatunku w niepogorszonym stanie (co najmniej na dotychczasowym poziomie parametrów siedliska gatunku: wysokość murawy, baza pokarmowa) poprzez ochronę czynną realizowaną jako intensywne użytkowanie kośne i systematyczne nawożenie,
- Ograniczenie drapieżnictwa poprzez redukcyjny odstrzał lisów żerujących w obrębie obszaru,



- Odtworzenie w wyniku reintrodukcji przedmiotu ochrony (zwarta kolonia susłów perełkowanych) do optymalnego poziomu liczebności uzależnionego od pojemności siedliska.

Zgodnie z planem zadań ochronnych w Obszarze obowiązują następujące działania ochronne:

**Działania dotyczące ochrony czynnej siedlisk przyrodniczych i gatunków zwierząt oraz ich siedlisk**

- Redukcyjny odstrzał lisów,
- Reintrodukcja susłów perełkowanych

**Działania związane z utrzymaniem lub modyfikacją metod gospodarowania**

- Nawożenie mineralne

**Działania dotyczące monitoringu realizacji celów działań ochronnych**

- Monitoring kosztów

Monitoring przedmiotu ochrony i stanu siedliska.

Zgodnie z planem dla Obszaru Natura 2000 obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących ten Obszar do życia, ze szczególnym uwzględnieniem zakazu podejmowania działań mogących pogorszyć stan siedlisk gatunku zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub wpłynąć negatywnie na warunki bytowania tego gatunku, zgodnie z ustaleniami określonymi w planie oraz ustanowionymi prawnie w planie zadań ochronnych dla Obszaru celów i zadań ochronnych. Zgodnie z opisanymi wcześniej zasadami rozwoju zagospodarowania w terenach stanowiących ostoje susła, dla ochrony którego powołano obydwa obszary chronione należy stwierdzić, że sporządzany plan uwzględnia ochronę tego gatunku i a jego ustalenia w całości są przyporządkowane zachowani zgodności z celami i zadaniami ochronnymi ustanowionymi prawnie dla Obszaru Natura 2000 PLH060021 Świdnik. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na te cele i zadania ochronne.

**Zasady ochronne dla Obszaru Natura 2000 utraciły odniesienie do ustaleń planu, wskutek jego podziału na obszary A i B**

Dodatkowo obszar planu znajduje się w całości w granicach **Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 – „Niecka Lubelska – (Lublin)”**: W zasięgu Zbiornika obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych

W projekcie planu wprowadzono również szereg ustaleń dotyczących ochrony środowiska, w zakresie możliwym do wprowadzenia do planu miejscowego, ze względu na obowiązujące przepisy prawa. Obejmują one:

- w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery:
  - nakaz ogrzewania budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,
  - nakaz stosowania, w ogrzewaniu budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym kolejowej i lotniczej;
- zakaz lokalizowania nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- kwalifikacja terenów faktycznie zagospodarowanych w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W obszarze planu nie występują gleby wymagające, na podstawie Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82), zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

### **3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt. 4):**

W obszarze planu nie występują obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej. W planie ustalono ochronę przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsca jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt. 5).**

Ograniczenia inwestycyjne w obszarze opracowania stwarza jego położenie w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Lublin oraz lotniska Świdnik (**w skutek podziału planu na Obszary A i B ograniczenia inwestycyjne dla lotniska Świdnik nie obejmują terenów podlegających uchwaleniu**). W zasięgu tych stref obowiązuje ograniczenia określone w przepisach odrębnych, w tym nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów naturalnych i sztucznych ponad wskazane wysokości w m n.p.m.. Na obszarze objętym planem, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dla lotniska Lublin obowiązuje zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych. Zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dla lotniska Lublin oraz lotniska Świdnik w obszarze planu:

- 1) obowiązuje zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych oraz hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie ruchu statków powietrznych;
- 2) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dla powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych (powierzchnie BRA);
- 3) należy zachować lotnicze przeznaczenie terenu położonego w granicach lotnisk, a każda ewentualna zmiana cech lotniska, w tym zmiana przebiegu granicy lotniska, budowy i rozbudowy infrastruktury lotniskowej, wymaga postępowania zgodnego z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Dodatkowe ograniczenia stwarza strefa technologiczna od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV, o szerokości 20 m w obie strony od osi linii. Dla strefy w planie ustalono zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo, tworzenia hałd i nasypów, lokalizacji instalacji fotowoltaicznych, nasadzeń roślinności wysokiej (powyżej 2 m wysokości) i rozbudowanym systemie korzeniowym zagrażającej bezpieczeństwu linii oraz zakaz dokonywania jakichkolwiek nasadzeń w odległości co najmniej 4 m od słupa oraz obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii, zgodnie z przepisami odrębnymi. Ostatnia kategoria ograniczeń inwestycyjnych obejmuje strefę ograniczeń sytuowania zabudowy od terenów kolejowych, wynoszące 20 m licząc od granicy obszaru kolejowego. W strefie zgodnie z planem:

- obowiązuje lokalizacja zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w użytkowaniu gruntów, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych, z zakresu transportu kolejowego, w tym odległości i warunków sytuowania drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposób urządzania i utrzymywania zastłon śnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych;
- obowiązuje zakaz realizacji budynków usługowych związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz szpitali i domów opieki społecznej,
- wszelkie roboty ziemne w odległości od 4 m do 20 m od granicy terenów kolejowych należy każdorazowo wykonywać z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.



Pozytywnym uwarunkowaniem dla życia i zdrowia mieszkańców na obszarze opracowania jest brak zagrożenia wystąpienia zagrożenia powodzi oraz osuwania się mas ziemnych.

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w projekcie planu realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w bilansie miejsc do parkowania, stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określają to przepisy odrębne, tj. przepisy Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320, ze zmianami). Nakaz uwzględnienia tych miejsc określono również dla usług i handlu oraz produkcji i magazynów w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania. Inne udogodnienia dla osób niepełnosprawnych będą realizowane na etapie wykonania docelowego zagospodarowania terenów, w tym inwestycji związanych z realizacją zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. W ustaleniach planu wprowadzono również nakaz zapewnienia dostępności dróg publicznych osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania oraz nakaz realizacji budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej.

#### **5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt. 6)**

Wymagania te w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie w obszarze planu przeznaczenia związanego z zabudową produkcyjno - usługową. Zmiany w zagospodarowaniu spowodują wzrost wartości nieruchomości i tym samym uzasadniają ustalenie zgodnie z art. 36 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tzw. renty planistycznej. W planie ustalono stawkę procentową jednorazowej opłaty pobieranej w przypadku zbycia gruntów przez właścicieli w ciągu 5-ciu lat od wejścia w życie jego ustaleń. Stawka ta została ustalona w jednolitej wielkości dla terenów inwestycji komercyjnych w wysokości 10%. Zmiana zasad zagospodarowania terenów w obszarze planu oraz intensyfikacja parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej terenów. Realizacja nowej zabudowy na podstawie ustaleń projektu planu pozwoli również na podniesienie standardu architektoniczno – przestrzennego i jakości istniejącej zabudowy. Ożywienie procesów inwestycyjnych będzie skutkowało wzrostem podatków wpływających do budżetu miasta. Wzrost podatków pozwoli na realizację zamierzonych w obszarze planu inwestycji publicznych, obejmujących budowę i przebudowę dróg publicznych.

#### **6. Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt. 7).**

Grunty miejskie obejmują grunty stanowiące działki będące drogami publicznymi. Grunty Skarbu Państwa i grunty w zarządzie Województwa Lubelskiego obejmują część działek drogowych i również część gruntów inwestycyjnych. Własność osób prywatnych i spółek prawa handlowego ogranicza się do kilku działek inwestycyjnych. Niewystarczająca do spełnienia norm technicznych szerokość wydzielonych dróg publicznych mających pozostać w zasobie miasta powoduje, że konieczny będzie wykup dodatkowych gruntów niezbędnych do ich poszerzenia.

Zmiany własnościowe możliwe do zaistnienia po wejściu w życie ustaleń planu dotyczą wydzielania nowych działek inwestycyjnych. W celu zapewnienia racjonalnej gospodarki gruntami w obszarze planu w jego ustaleniach wskazano minimalne parametry wydzielanych działek budowlanych.

#### **7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt. 8)**

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane przede wszystkim poprzez ustalenie zasad realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagrażających spełnieniu tych potrzeb, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. W obszarze planu nie ma potrzeby, zgodnie ze złożonymi

wnioskami instytucji, wyznaczania rezerw terenowych dla spełnienia tych wymagań. Nie ma uzasadnienia również wskazywania szczególnych ustaleń w tym zakresie.

#### **8. Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt. 9).**

Potrzeby te na obszarze planu będą ograniczały się przede wszystkim do inwestycji związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną. Obsługa mieszkańców w zakresie infrastruktury społecznej odbywać się będzie z wykorzystaniem istniejących w innych częściach miasta usług publicznych.

W planie wyszczególniono tereny do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i są to tereny oznaczone symbolami: KDD, związane z:

- 1) wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne i ścieżki rowerowe, budową, utrzymywaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji;
- 2) budową i utrzymywaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzeniem, przesyłaniem, oczyszczaniem i odprowadzaniem ścieków.

W planie dopuszczono również realizację celów publicznych na pozostałych terenach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt. 10 i 13).**

W planie wskazano szczegółowe zasady uzbrojenia w sieci kanalizacji, gazowej, elektroenergetycznej i wodociągowej. Rozwój infrastruktury technicznej zakłada się w oparciu o zorganizowane i zbiorcze systemy infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem stosowania technologii przejściowych dla systemu wodociągów i kanalizacji. Instalacje przejściowe obejmują indywidualne ujęcia wody oraz technologie z zakresu odprowadzania ścieków określone w przepisach prawa, w tym zbiorniki bezodpływowe, które mogą zachować funkcjonalność jedynie do czasu wykonania sieci zbiorczej. Ograniczony przestrzennie zasięg zbiorczej sieci ciepłowniczej uniemożliwia oparcie dostawy ciepła wyłącznie do zorganizowanych systemów ciepłowniczych. Plan przewiduje jednak możliwość rozbudowy sieci ciepłowniczej i tym samym zaopatrzenia w ciepło z sieci zbiorczej. Zasady systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów ograniczono do nakazu realizowania go na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach prawa. Przyjęte rozwiązania z zakresu infrastruktury technicznej są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie ochrony środowiska i nie będą powodować zagrożeń wystąpienia zanieczyszczeń związanych z ich funkcjonowaniem. W projekcie planu dopuszczono również stosowanie technologii OZE w dostawie ciepła i energii, z wyłączeniem instalacji wykorzystujących siłę wiatru, biomasę oraz instalacji o mocy powyżej 500 kW realizowanych w formie wolnostojącej.

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne oznaczone w planie symbolem KDD, które będą służyć również bezpośrednio obsłudze terenów budowlanych w granicach planu. Rolę wspomagającą w systemie komunikacji mają pełnić drogi wewnętrzne (drogi oznaczone symbolem KR). Dojazd do wydzielanych działek nie sąsiadujących bezpośrednio z wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi drogami będzie realizowany poprzez dojazdy niewydzielone realizowane w przypadku zaistnienia takich potrzeb. Miejsca włączenia tych dróg do dróg publicznych będą realizowane według potrzeb inwestorskich z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie uzasadnia wyznaczania rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w tym zakresie po wejściu w życie planu jego ustalenia umożliwiają realizację takich inwestycji.

#### **10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji**



**elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt. 11 i 12).**

Burmistrz Miasta Świdnik sporządzając projekt planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zakresie udziału społeczeństwa w pracach na projektem planu. Burmistrz umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, z terminem i miejscem składania wniosków do przedmiotowego planu. Ogłoszenie to zostało umieszczone również w wydaniu gazety lokalnej oraz BIPie Urzędu Gminy. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zostało także wysłane do odpowiednich instytucji posiadających uprawnienia do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego. W zawiadomieniu tym Burmistrz określił podstawę prawną sporządzanego planu oraz termin składania wniosków. Po zebraniu wniosków dokonano analizy możliwości ich uwzględnienia, ze szczególnym naciskiem na zachowanie zgodności z obowiązującym studium oraz przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W rozstrzygnięciu wniosków wzięto również pod uwagę obowiązujące przepisy dla obszarów i obiektów podlegających ochronie w granicach planu.

Po wykonaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko Burmistrz udostępnił projekt planu instytucjom celem uzyskania uzgodnień i opinii. Projekt planu został również udostępniony do opiniowania dla Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej.

Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień, opinii Burmistrz skierował projekt planu do konsultacji społecznych, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. O konsultacjach powiadomił społeczeństwo w odpowiednim ogłoszeniu umieszczonym na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, w prasie lokalnej oraz BIPie Urzędu Miasta. W ogłoszeniu określił miejsce i termin konsultacji, miejsce i termin spotkania otwartego nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi, dyżuru projektanta oraz miejsce i termin składania uwag do projektu planu. W trakcie konsultacji wpłynęły 2 uwagi, które zostały odrzucone przez Burmistrza, w całości. Zmiany wnoszone w uwadze i dotyczące sposobów zagospodarowania Portu Lotniczego wskazywały, że część z nich ma uzasadnienie przestrzenne, ale ich uwzględnienie skutkowałoby koniecznością ponownienia analiz inwestorskich, przygotowujących projekt planu do ponownych uzgodnień z Urzędem Lotnictwa Cywilnego w Warszawie i Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Lublinie. Efekt ponowionych uzgodnień jest obecnie nieznany, a procedura planistyczna mogłaby się nie zakończyć przed wygaśnięciem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zmianami). Ewentualne przyjęcie uwagi wymagałoby również zmian inwestorskich umożliwiających dostosowanie projektowanych inwestycji budowlanych do kierunków polityki przestrzennej miasta określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wszystkie te argumenty spowodowały, że projekt planu w skutek uchwały Rady Miasta Świdnik został podzielony na część A nie obejmującej terenów objętych uwagą inwestorską i część B obejmującą tereny objęte uwagą. Procedura planistyczna była kontynuowana jedynie dla Obszaru A, a Obszar B został przekazany do dalszych decyzji kierunkowych. Podział Obszaru planu umożliwił również przekazanie projektu planu dla Obszaru A do uchwalenia przez Radę Miasta Świdnik, bez konieczności ponawiania procedury planistycznej. Druga z uwag złożonych w trakcie konsultacji społecznych dotyczyła możliwości rozbudowy instalacji związanych z przetwarzaniem odpadów, w tym termicznym oraz wykreślenia zakazów dotyczących lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Uwaga ta została odrzucona z przyczyn formalnych, w zakresie rodzaju dopuszczonych instalacji, ze względu na brak ograniczeń w projekcie planu w tym zakresie, a w zakresie dopuszczenia lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, ze względu na niezgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnik.

Zwiększenie jawności procedur planistycznych wynika również z procesu porządkowania cyfryzacji planowania przestrzennego w Polsce. Przepisy w tym zakresie i

zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie Rozdziału 5a ustawy z dnia 16 kwietnia 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw. Przepisy te weszły w życie 31 października 2020 r. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego. Regulacja ta wprowadziła szczegółowe zasady dotyczące tworzenia i prowadzenia zbiorów obejmujących dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego, które zostały zapisane w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęte rozwiązania nakładają na organ sporządzający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obowiązek tworzenia cyfrowych danych przestrzennych, obejmujących granice i zakres tych dokumentów. Podstawowy zakres danych obejmuje: utworzenie granicy planu w postaci wektorowej, z lokalizacją przestrzenną obszaru objętego aktem w powiązaniu z państwowym systemie odniesień przestrzennych oraz z rysunkiem planu lub załącznika graficznego do studium w postaci rastra z georeferencją (odniesieniem przestrzennym zgodnym z państwowym systemem odniesień przestrzennych) i odniesieniem do atrybutów treści dokumentu (linki do treści dokumentów powiązanych z aktem). Wytworzone dane powinny zostać zapisane w pliku GML.

**11. Uwzględnienie potrzeb zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska (art. 1 ust. 2 pkt. 14).**

W planie obowiązuje zakaz lokalizowania nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych. Istniejące zakłady o takim profilu zostają zachowane (zakłady WSK PZL Świdnik).

**12. Uwzględnienie potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej (art. 1 ust. 2 pkt. 15).**

Zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej miasta Świdnik wskazanymi w studium obszar opracowania położony jest poza granicami obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Studium kierunkuje obszar opracowania do rozwoju inwestycji budowlanych, związanych z rozwojem strefy gospodarczej miasta.

**13. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3).**

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Burmistrz Miasta Świdnik uwzględnił zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne dla obszaru planu wykazały jego predyspozycje do rozwoju przede wszystkim funkcji usługowo - produkcyjno - magazynowych. Predyspozycje terenów do rozwoju funkcji inwestycyjnych wynikają zarówno ze stanu zagospodarowania terenów jak również ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru planu. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Wybór funkcji tym samym został ukierunkowany ustaleniami studium. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają zarówno interes publiczny miasta (rozwój terenów inwestycyjnych) oraz interes prywatny (realizacja zamierzeń inwestycyjnych).

**14. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt. 1 i 2).**

Drogi oznaczone w planie symbolami KDD umożliwiają powiązanie obszaru planu zarówno z układem ponadlokalnym jak i układem komunikacyjnym gminy. Zachowanie dla nich funkcji dróg układu podstawowego znacząco ułatwi dojazd do innych części gminy jak również poza jej granice. Utrzymanie funkcji tych dróg zminimalizuje tym samym transportochłonność układu przestrzennego wyznaczonego w granicach planu. Rezerwy terenowe wskazane w planie na cele dróg publicznych umożliwiają realizację przystanków komunikacji autobusowej, stanowiącej podstawę systemu transportu zbiorowego w gminie. Rezerwy te umożliwiają również wykonanie dróg w parametrach



technicznych umożliwiających wykonanie nawierzchni przystosowanej do ruchu ciężkiego, w tym autobusów komunikacji zbiorowej. Wyznaczenie dodatkowych linii autobusowych do obsługi obszaru planu będzie zrealizowane po rozwoju zagospodarowania i wystąpieniu takich potrzeb.

**15. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt. 3).**

W projekcie planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszej oraz realizację ścieżek rowerowych. Są one dopuszczone na całym obszarze planu. Realizacja ich będzie wykonana w miarę wystąpienia potrzeb w tym zakresie. Działania miasta w tym zakresie będą ograniczać się do realizacji tych urządzeń w wyznaczonych w planie drogach publicznych znajdujących się w zarządzie gminy. W przypadku terenów inwestycyjnych będą to urządzenia wewnętrzne, realizowane przez inwestorów.

**16. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt. 4).**

Korelacje przestrzenne terenów inwestycyjnych w granicach planu zostały wskazane w obowiązującym studium. Analiza ustaleń tego dokumentu wskazuje, że obszar planu stanowi część skoncentrowanych terenów inwestycyjnych miasta Świdnik. Rozwój zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu uniemożliwi powstanie rozproszonych układów urbanistycznych, nie powiązanych ze sobą przestrzennie.

**17. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 2).**

Projekt planu jest zgodny z wykonaną w 2022 r. oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnik i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Analiza wykazała, że część planów miejscowych obowiązujących w mieście wymaga uaktualnienia. Wnioski wskazały również konieczność wykonania planów miejscowych dla obszarów inwestycyjnych wskazanych w studium. Sporządzenie planu jest zgodne z wnioskami określonymi w analizie. Podstawą do zmiany planu wg analizy jest konieczność określenia standardu zagospodarowania na terenach inwestycyjnych, które mogą zostać zagospodarowane w stosunkowo krótkim okresie czasu. Wszystkie przesłanki określone w analizie są specyficzne dla obszaru sporządzanego planu, tym samym projekt planu jest zgodny z wynikami analizy.

**18. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 3).**

Analiza ustaleń planu wskazuje, że przyjęte w projekcie planu przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania pozwalają na maksymalne wykorzystanie terenów inwestycyjnych, co jednocześnie pozwala na uzyskanie wysokich dochodów do budżetu miasta. Sporządzany projekt planu jednocześnie ogranicza do niezbędnego minimum koszty realizacji jego ustaleń. Zakładane koszty wykupu gruntów w celu realizacji celów publicznych oraz ich urządzenia, głównie budowy i przebudowy dróg publicznych wraz z niezbędną infrastrukturą z wysokim prawdopodobieństwem będą niższe od zakładanych dochodów. Realizacja planu nie powinna zatem powodować deficytu budżetowego nawet w sytuacji mniejszego niż przewidywanego zainteresowania inwestycyjnego terenami znajdującymi się w granicach opracowania. Nadwyżka środków budżetowych może zostać skierowana na realizację celów publicznych w innych częściach miasta.

**III. Procedura**

**1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.**

- 1) zebrano wnioski po wystosowaniu ogłoszeń i zawiadomień,
- 2) wykonano projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko,
- 3) projekt planu został przesłany do uzgodnień i opiniowania, w tym Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej,

- 4) po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień i opinii projekt planu został skierowany do konsultacji społecznych, w trakcie których zorganizowano spotkanie otwarte i dyżur projektanta oraz powiadomiono społeczeństwo o trybie i okresie składania uwag do projektu planu,
- 5) uwaga złożona w trakcie konsultacji została w całości odrzucona przez Burmistrza Miasta Świdnik, ale ze względu na wnoszone jej zmiany inwestycyjne część planu nią objęta została wydzielona do odrębnego obszaru, w celu przeprowadzenia dodatkowych analiz zasadności zakładanych inwestycji budowlanych i ewentualnego ponowienia procedury planistycznej. Podział planu na obszary A i B umożliwił przekazanie części planu (Obszar A) do uchwalenia przez Radę Miasta Świdnik.

## 2. Podstawa uchwalenia.

Plan miejscowy został uchwalony na podstawie Uchwały Nr ..... Rady Miasta Świdnik z dnia .....r. Podstawą uchwalenia planu jest . 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zmianami).

Sprawdzono pod względem  
formalno-prawnym  
Radca Prawny  
Mateusz Tryka

**GŁÓWNY SPECJALISTA**

*Jerzy Lichota*

**INSPEKTOR**

*Andrzej Adamiak*

KIEROWNIK BIURO  
NIERUCHOMOŚCI I PLANOWANIA  
PRZESTRZENNEGO

*Katarzyna Strzałkowska*

**BURMISTRZ MIASTA**

*Marcin Dmowski*