

UZASADNIENIE

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnik - Strefa Przemysłowa

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 2026 r. poz. 662) 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 2026 r. poz. 538, ze zmianami), w związku z Uchwałą Nr XXXIV/328/2026 Rady Miasta Świdnik z dnia z dnia 26 marca 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnik - Strefa Przemysłowa.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Granice opracowywanego planu objęto tzw. dzielnicę przemysłową, położoną pomiędzy lotniskiem Świdnik i wschodnią granicą miasta, w rejonie ulic. Ogólna powierzchnia opracowywanego planu miejscowego wynosi ok. 56,5 ha. W zasadzie wszystkie tereny objęte granicami planu są położone w zasięgu istniejących zakładów PZL „Świdnik”.

3. Cel sporządzenie planu.

Podstawowym celem prowadzonej procedury planistycznej jest korekta ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnik - Strefa Przemysłowa – Obszar A przyjęty Uchwałą Nr XIX/200/2025 Rady Miasta Świdnik z dnia 22 maja 2025 r., która ma uwzględniać zapotrzebowanie inwestycyjne strategicznego inwestora w mieście Świdnik tj. zakładów produkcyjnych Leonardo PZL Świdnik S.A. W planie obowiązującym tereny wchodzące w zasięg przestrzenny tych zakładów zostały przeznaczone na cele usługowo – produkcyjne, co stanowi właśnie barierę inwestycyjną dla prowadzonej przez te zakłady działalności gospodarczej. Zmiana ustaleń sporządzanego planu ma zatem na celu wyeliminowanie z ustaleń planu obowiązującego przeznaczenia terenów na cele działalności usługowej i pozostawienie jedynie działalności produkcyjnej. Z punktu widzenia miasta zmiana ta nie wywołuje istotnych zmian w kierunkach zagospodarowania tej części miasta i jest w pełni uzasadniona potrzebami inwestora wnioskującego o zmianę obowiązującego planu miejscowego. Poza opisanym celem podstawowym dodatkowe cele obejmują również eliminację z ustaleń planu obowiązującego terenów komunikacji wewnętrznej wyznaczonych na drogach wewnętrznych zakładów PZL Świdnik oraz umożliwienie zwiększenia udziału w zagospodarowaniu terenów instalacji związanych z odnawialnymi źródłami energii wykorzystujących energię słoneczną. Cele dodatkowe mają również uzasadnienie przestrzenne i funkcjonalne. Wyznaczone w planie obowiązującym tereny komunikacji wewnętrznej powodują utrudnienia technologiczne w funkcjonowaniu zakładów PZL Świdnik, a nie ułatwiają jednocześnie obsługi komunikacyjnej dzielnicy przemysłowej, która odbywa się poprzez ulice publiczne przebiegające w sąsiedztwie zakładów PZL Świdnik. Natomiast zwiększenie udziału instalacji OZE w zagospodarowaniu przestrzennym zakładów PZL Świdnik nie było możliwe na etapie sporządzanego planu miejscowego w 2025 r., ponieważ był on opracowywany przy zachowaniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w którym zostały wprowadzone rygorystyczne ograniczenia w zakresie realizacji instalacji OZE w mieście Świdnik. Obecnie studium wygasło, ponieważ miasto opracowało plan ogólny, w którym opisane ograniczenia dla terenów objętych niniejszą procedurą już nie występują. Zmiana sytuacji formalnej umożliwia zatem dopuszczenie realizacji w ramach zagospodarowania przestrzennego zakładów PZL Świdnik instalacji fotowoltaicznych nawet o mocy przekraczającej 1000 kW. Dopuszczenie realizacji takich instalacji zmniejszy znacząco koszty własne zakładów PZL Świdnik

związane zużyciem energii do celów technologicznych. Do granic sporządzanego planu miejscowego dołączono również teren zakładów PZL Świdnik, który obecnie znajduje się w jeszcze w innym planie miejscowym, przyjętym w 2009 r. Ustalenia tego planu na tym terenie wprowadzają różne sposoby zagospodarowania co uniemożliwia jego pełne zagospodarowanie. Teren ten jest szczególnie istotny w granicach prowadzonej procedury planistycznej ponieważ znajduje się w zasięgu granic Obszaru Natura 2000 PLH060021 Świdnik. Jego położenie w granicach Obszaru Natura 2000 warunkuje konieczność podejmowania jakichkolwiek działań inwestycyjnych przy zachowaniu zgodności z ustanowionym prawnie celem powołania do życia tego Obszaru, ze szczególnym uwzględnieniem celów i zadań ochronnych określonych w 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). Cele ochronne obejmują ochronę miejsc bytowania gatunku susła perelkowanego, dla którego Obszar ten został powołany. Stan zagospodarowania tego terenu (przewaga terenów utwardzonych związanych z funkcjonowaniem parkingu) wskazuje, że cele ochronne Obszaru Natura 2000 nie występują w jego granicach. Jednocześnie występujące przy jego granicy płaty roślinności sukcesyjnej mogą wskazywać, że gatunek chroniony może częściowo korzystać z tych terenów do celów bytowych, dlatego w ustaleniach projektu planu zostały one wskazane na cele realizacji zieleni izolacyjno – ekologicznej stanowiącej bufor pomiędzy dzielnicą przemysłową a trawiastą nawierzchnią lotniska Świdnik, która jest podstawową powierzchnią bytowania gatunku podlegającego ochronie w Obszarze Natura 2000. Wyznaczenie pasa zieleni jako formę zagospodarowania działki budowlanej, a nie odrębnego przeznaczenia terenu jest związane z ustalonymi wskaźnikami urbanistycznymi dla tego terenu, szczególnie udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20%. Konstrukcja ustaleń planu w opisany sposób umożliwi zachowanie bariery przestrzennej pomiędzy terenami zainwestowanymi i siedliskami istotnymi dla życia gatunku susła perelkowanego, z równoczesnym wskazaniem miejsca bilansowania udziału powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej. Dodatkowe zabezpieczenie możliwości wykonania celu ochronnego ustanowionego dla Obszaru Natura 2000 w projekcie planu obejmuje również całkowite wyłączenie go z możliwości realizacji zabudowy poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy na granicy Obszaru Natura 2000. Działanie to umożliwi zachowanie istniejącego zagospodarowania terenu położonego w granicach Obszaru 2000 (parkingu związanego z obsługą terenów produkcyjnych), również z możliwością rozbudowy działalności gospodarczej bez zagrożenia powstawania dodatkowej presji antropogenicznej na gatunek podlegający ochronie prawnej.

Zgodnie z projektem uchwały wskazuje się podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) P – tereny produkcji;
- 2) P-IE – teren produkcji lub elektroenergetyki;
- 3) KDD – tereny dróg dojazdowych.

4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.

W obszarze planu obowiązują

- 1) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Świdnik, przyjęte 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);
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnik - Strefa Przemysłowa – Obszar A przyjęty Uchwałą Nr XIX/200/2025 Rady Miasta Świdnik z dnia 22 maja 2025 r. (Dz. U. Woj. Lubelskiego z 2025 r. poz. 2941).

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 PZL Świdnik. Dominującą formą zagospodarowania w tej części opracowania zajmują obiekty produkcyjne oraz powierzchnie składowo – magazynowe. 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. W obszarze opracowania stwierdza się również 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.

6. Zgodność planu miejscowego z planem ogólnym Gminy Miejskiej Świdnik oraz innymi dokumentami strategicznymi warunkującymi kierunki rozwoju przestrzennego miasta.

Plan ogólny Gminy Miejskiej Świdnik został przyjęty Uchwałą Nr XXXIV/327/2026 Rady Miasta Świdnik z dnia 26 marca 2026 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego Gminy Miejskiej Świdnik (Dz. U. Woj. Lubelskiego z 2026 r. poz. 1996). Obszar planu znajduje się w następujących strefach planistycznych wyznaczonych w nim:

1POG-35SP – strefa gospodarcza

Profil podstawowy:

- teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej ,teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Profil dodatkowy:

- teren usług,

Wskaźniki urbanistyczne:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 3,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy - 80%,
- maksymalna wysokość zabudowy – 16 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

Planu ogólnego Gminy Miejskiej Świdnik został przyjętego Uchwałą Nr XXXIV/327/2026 Rady Miasta Świdnik z dnia 26 marca 2026 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego Gminy Miejskiej Świdnik (Dz. U. Woj. Lubelskiego z 2026 r. poz. 1996). Obszar planu znajduje się w następujących strefach planistycznych wyznaczonych w nim:

1POG-36SP – strefa gospodarcza

Profil podstawowy:

- teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej ,teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Profil dodatkowy:

- teren usług, zielen naturalna,

Wskaźniki urbanistyczne:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 2,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60%,
- maksymalna wysokość zabudowy – 16 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%.

1POG-47SP – strefa gospodarcza

Profil podstawowy:

- teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej ,teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Profil dodatkowy:

- teren usług,

Wskaźniki urbanistyczne:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,5,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy - 70%,
- maksymalna wysokość zabudowy – 16 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%.

Sporządzany plan miejscowy zachowuje zgodność z ustaleniami planu ogólnego. Zgodność ta jest zachowana w zakresie przepisów art. 20 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. przeznaczeniu terenów objętych planem mieszczącego się w profilu funkcjonalnym strefy planistycznej obejmującej tereny objęte planem oraz sposobu zagospodarowania i zabudowy tych terenów w zakresie: minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej tereny i maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy nie większej niż maksymalna nadziemna intensywność zabudowy określona dla strefy planistycznej obejmującej tereny objęte planem.

Dokumentem strategicznymi określającymi dalszy rozwój gminy w wymiarze lokalnym jest strategia rozwoju lokalnego. W mieście opracowano strategię rozwoju miasta, pn. Strategia Rozwoju Gminy Miejskiej Świdnik na lata 2015 -2025, która została przyjęta uchwałą Nr XIII/95/2015 Rady Miasta Świdnik z dnia 24 września 2015 r. Określony w tytule dokumentu okres jej obowiązywania wskazuje, że jej założenia utraciły ważność. Najistotniejszym elementem strategii dla procesu kształtowania zagospodarowania przestrzennego w gminie jest model struktury przestrzennej miasta. W wygaszonej strategii model taki nie został wyznaczony. Cele strategiczne określone w tym dokumencie zostały określone w sposób ogólny i nie mają one bezpośredniego odniesienia do sporządzanych i obowiązujących w mieście aktów planowania przestrzennego. Badanie zgodności tych celów z ustaleniami sporządzanego planu nie wskazuje na konflikty obydwu dokumentów warunkujących dalszy rozwój miasta Świdnik.

Sporządzany plan miejscowy uwzględnia również uwarunkowania rozwoju wynikające ze Strategia Rozwoju Województwa Lubelskiego do 2030 roku, przyjętej uchwałą Nr XXIV/406/2021 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 29 marca 2021 r. W Strategii Rozwoju Województwa Lubelskiego do roku 2030 określono dwa typy obszarów strategicznej interwencji (OSI):

- MOF (miejskie obszary funkcjonalne) – właściwe do wspólnego planowania rozwoju na poziomie ponadlokalnym (w miastach i obszarach powiązanych z nimi funkcjonalnie), w tym poprzez wykorzystanie instrumentu ZIT,
- OSI subregionalne – rekomendowane do wspólnego planowania rozwoju na poziomie ponadlokalnym

Miasto Świdnik, zgodnie ze strategią, został zakwalifikowany do MOF Strefy podmiejskiej aglomeracji lubelskiej, stanowiący obszar urbanizujący się o najwyższej gęstości zaludnienia w województwie oraz MOF ośrodka wojewódzkiego (LOM), będący terenem koncentracji funkcji metropolitalnych.

Infrastrukturalnymi przedsięwzięciami flagowymi, zlokalizowanymi w mieście Świdnik wg strategii jest budowa Multifunkcyjnego Centrum Rozwoju w Świdniku oraz Regionalnego Centrum Motoryzacji i Awiacji jako elementów wzmocnienia funkcji metropolitalnych rdzenia LOM Lubelski Obszar Metropolitalny. Najważniejsze kierunki interwencji określone w strategii dla Lubelskiego Obszaru Metropolitalnego zawierają się w działaniach mających wzmocnić strukturę społeczno – gospodarczą tego obszaru oraz wzmocnić strukturę funkcjonalną tego obszaru. Cele rozwojowe wyznaczone w Strategii Rozwoju Województwa Lubelskiego do 2030 roku nie powodują konfliktów z przyjętym w sporządzanym planie miejscowym przeznaczeniu terenów i warunkami ich zagospodarowania.

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 obecnym stanie prawnym dokumentem tym jest strategia rozwoju lokalnego. W przypadku miasta Świdnik okres obowiązywania strategii uległ zakończeniu, dlatego nie ma możliwości zbadania zgodności kierunków rozwoju miasta z zasadami zagospodarowania terenów obszaru objętego sporządzanym planem miejscowym. Przy sporządzeniu planu miejscowego kierowano się zatem istniejącym sposobem zagospodarowania terenów oraz ustaleniami planu ogólnego. Analizy te wykazały, że obszar objęty sporządzanym planem miejscowym znajduje się w zasięgu terenów przemysłowych miasta, które oprócz funkcji gospodarczych nie wykazują uwarunkowań przestrzennych do rozwoju innych funkcji. Nie posiadają również zasobów przyrodniczo – krajobrazowych warunkujących ograniczenie inwestycji budowlanych lub włączenie ich do systemu przyrodniczego miasta. Ogólność kierunków rozwoju województwa wskazane w strategii rozwoju województwa lubelskiego również nie wskazuje na brak zasadności kontynuacji dotychczasowego sposobu rozwoju dzielnicy przemysłowej miasta.

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 znajduje 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 niepogorszonej formie (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 uzależnionej 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 butowania 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 wchodzących w granice Obszaru Natura 2000 należy stwierdzić, że sporządzany plan uwzględnia ochronę tego gatunku i a jego ustalenia nie są konfliktowe 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.

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;
- dopuszczenie realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 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. 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 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi obowiązuje:

- 4) ograniczenie lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 5) zakaz składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo, tworzenia hałd i nasypów, nasadzeń roślinności wysokiej (powyżej 2 m wysokości) i rozbudowanym systemie korzeniowym zagrażającej bezpieczeństwu linii;
- 6) zakaz dokonywania jakichkolwiek nasadzeń w odległości co najmniej 4 m od słupa oraz obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii;
- 7) ograniczenie lokalizacji instalacji fotowoltaicznych.

Niewielki fragment obszaru planu położny w sąsiedztwie linii kolejowej znalazł się również w zasięgu strefy ograniczeń sytuowania zabudowy od terenów kolejowych. Zgodnie z planem w strefie tej:

- 1) obowiązuje lokalizacja zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) 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 zasłon śnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych;
- 3) obowiązuje zakaz realizacji budynków usługowych związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz szpitali i domów opieki społecznej;
- 4) 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 2025 r. poz. 889, 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 20 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 działalnością produkcyjno - magazynową. 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 znaczną część gruntów inwestycyjnych. Własność osób prywatnych i spółek prawa handlowego ogranicza się do kilku działek inwestycyjnych. Stan prawny działek drogowych i ich szerokość wskazuje, nie będzie konieczny wykup dodatkowych gruntów na cele poszerzenia dróg gminnych wyodrębnionych w sporządzanym planie miejscowym. W planie tym nie przewiduje się również innych inwestycji, które skutkowałyby koniecznością pozyskania gruntów przez Miasto Świdnik.

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 niezagrożających 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.

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez odcinki istniejących dróg publicznych wyznaczonych w sporządzanym planie (drogi KDD). Kluczową rolę w obsłudze komunikacyjnej terenów w obszarze sporządzanego planu mają pełnić również drogi publiczne przylegające do jego granic. W obsłudze komunikacyjnej terenów drogi te mają zapewnić połączenia obszaru sporządzanego planu z układem komunikacyjnym miasta i układem ponadlokalnym. 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 planem ogólnym 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.

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 Leonardo PZL Świdnik S.A.).

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

Obszar sporządzanego planu położony jest poza zwartymi obszarami rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Gleby zalegające tu nie wykazują właściwości umożliwiających rozwój gospodarki rolnej.

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 produkcyjno - magazynowych. Predyspozycje terenów do rozwoju funkcji inwestycyjnych wynikają zarówno ze stanu zagospodarowania terenów jak również ustaleń planu ogólnego Gminy Miejskiej

Świdnik. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy musi być zgodny z tym dokumentem. 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 z układem komunikacyjnym miasta. Zachowanie dla nich funkcji dróg układu podstawowego znacząco ułatwi obsługę komunikacyjną terenów. 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 planie ogólnym Gminy Miejskiej Świdnik. Analiza ustaleń tego dokumentu wskazuje, że obszar planu stanowi część skoncentrowanych terenów inwestycyjnych miasta. 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 została przyjęta Uchwałą.....). Analiza wykazała, że część planów miejscowych obowiązujących w mieście wymaga uaktualnienia. Wnioski wskazały również konieczność wykonania zmian planów miejscowych dla części obszarów inwestycyjnych dla których uzasadniona jest zmiana sposobu zagospodarowania przewidzianego w tych aktach planowania przestrzennego. Sporządzenie planu jest zgodne z wnioskami określonymi w analizie. Podstawą do zmiany planu wg analizy jest konieczność określenia nowego 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,

2. Podstawa uchwalenia.

Plan miejscowy został uchwalony na podstawie Uchwały Nr Rady Miasta Świdnik z dniar. Podstawą uchwalenia planu jest . 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, ze zmianami).