Projekt

z dnia 21 marca 2025 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR X/65/2025
RADY GMINY ŚWIDNICA

z dnia 26 marca 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Świdnica

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940) w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824) oraz z Uchwałą Rady Gminy Świdnica Nr LIX/431/2023 z dnia 22 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Świdnica, zmienionej Uchwałą Rady Gminy Świdnica Nr IV/32/2024 z dnia 25 września 2024 r. o zmianie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Świdnica, **uchwala się, co następuje:**

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Świdnica nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świdnica, uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Świdnica Nr LIX/430/2023 z dnia 22 listopada 2023 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Świdnica, zwany dalej planem.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu będący załącznikiem graficznym, w skali 1:1000 – załącznik Nr 1,

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik Nr 2,

3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – załącznik Nr 3.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) szerokości elewacji frontowej – należy przez to rozumieć szerokość elewacji budynków, wiat, hal namiotowych znajdujących się od strony frontów działek, tj. tych granic działek budowlanych, które przylegają do dróg, z których odbywają się główne wjazdy na działkę, liczoną jako długość linii prostej łączącej dwa najdalej oddalone od siebie punkty w widoku budynku, wiaty, hali od strony frontu działki;

2) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej. Dopuszcza się, poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, budowę: ogrodzeń, wiat śmietnikowych oraz infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, miejsc postojowych, portierni o maksymalnej powierzchni 25 m^2 i maksymalnej wysokości budynku 4,0 m, wag przemysłowych, śluz sanitarnych;

4) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i związane z nimi obiekty: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, melioracji, gazownicze, gospodarowania odpadami, wagi terenowe, śluzy sanitarne;

5) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

6) wiacie – należy przez to rozumieć lekką budowlę, posiadającą dach, nie obudowaną ze wszystkich stron ścianami lub nawet w ogóle ścian pozbawioną, której celem jest ochrona miejsca lub rzeczy przed oddziaływaniem atmosferycznym.

2. Pojęcia nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć jak w obowiązujących przepisach odrębnych.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów

§ 3. 1. Na rysunku planu wyznacza się tereny o symbolu i przeznaczeniu:

1) **U-P** – tereny usług lub produkcji,

2) **KDD** – tereny drogi dojazdowej,

3) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Ustala się przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) symbol i przeznaczenie terenów;

5) pas technologiczny linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 220kV;

6) linie wymiarowe.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu

§ 5. 1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodne i zwymiarowane na rysunku planu, wymiary podano w metrach – od 5,0m do 17,0m.

2. Linie zabudowy nie wykazane na rysunku planu muszą być zgodne z przepisami techniczno-budowlanymi, w tym przeciwpożarowymi.

3. Dopuszcza się lokalizowanie budynków, budowli przy/na granicy działki w przypadku gdy inwestycja ma być realizowana na dwóch lub więcej działkach.

§ 6. W zakresie kolorystyki elewacji budynków ustala się stosowanie kolorów pastelowych, tj. niejaskrawych.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

§ 7. Zakazuje się:

1) lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;

2) realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;

3) odprowadzenia ścieków komunalnych i przemysłowych do urządzeń melioracji, drenażu lub bezpośrednio do gruntu.

§ 8. 1. Zakazuje się lokalizowania instalacji wykorzystujących energię otrzymywaną z wiatru, biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów, w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii.

2. Dopuszcza się lokalizowanie instalacji wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, nie wymagających wyznaczenia oraz ustanowienia stref ochronnych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, o maksymalnej mocy określonej w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które nie powodują zmiany ustalonego przeznaczenia terenu.

§ 9. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu w obrębie nieruchomości;

2) dopuszczenie retencjonowania wód opadowych i roztopowych z dachów budynków/budowli w celu ich gospodarczego wykorzystania;

3) usunięcie z wód opadowych i roztopowych substancji określonych w przepisach odrębnych, za pomocą urządzeń do podczyszczania, przed wprowadzeniem do odbiornika.

§ 10. W przypadku kolizji inwestycji z istniejącą siecią drenażu, ustala się obowiązek przebudowy sieci drenarskiej, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne.

§ 11. 1. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych, do ziemi i wód powierzchniowych.

2. W obszarze planu, położonym w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 301 Pradolina Zasieki – Nowa Sól, obowiązują zasady gospodarowania wynikające z przepisów Prawa wodnego i ustaleń uchwały.

§ 12. W zakresie wszelkich działań dotyczących urządzeń wodnych, urządzeń melioracji wodnych obowiązują zasady wynikające z przepisów Prawa wodnego.

§ 13. W celu określenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku wyznacza się teren objęty ochroną przed hałasem, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska – teren o symbolu 4U-P jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego w przypadku realizacji hoteli.

§ 14. Ustala się stosowanie do celów grzewczych źródeł energii spełniających parametry środowiskowe, w tym odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem źródeł i urządzeń, o których mowa w § 8 ust. 1.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 15. W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, zastosowanie mają przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 16. W obszarze planu nie występują przestrzenie publiczne, o których mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 17. 1. Ustala się przestrzenie publicznie dostępne – tereny drogi dojazdowej o symbolach 1KDD, 2KDD.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

1) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych,

2) dopuszcza się:

a) realizację obiektów małej architektury, infrastruktury, związanych z wyposażeniem terenów publicznych oraz wykonywaniem zadań w ramach realizacji inwestycji celu publicznego, a także innych urządzeń związanych z funkcją drogi oraz poprawy bezpieczeństwa publicznego;

b) lokalizowanie infrastruktury technicznej.

§ 18. Linie rozgraniczające tereny o symbolach 1KDD, 2KDD stanowią jednocześnie granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonej w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego jako inwestycje p.n. Rozwój drogi nr 27 Zielona Góra - Żary – autostrada A18 oraz DK27 – Budowa dróg zbiorczych na obwodnicy m. Świdnica.

Rozdział 7.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U-P, 2U-P, 3U-P** ustala się przeznaczenie: tereny usług lub produkcji.

2. Ustala się lokalizowanie: usług handlu za wyjątkiem handlu wielkopowierzchniowego, rzemiosła, gastronomii, biurowych i administracji, przemysłu, składów, baz, magazynów, obiektów i pomieszczeń socjalnych.

3. Zakazuje się lokalizowania:

1) usług zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultu religijnego, hotelarskich;

2) inwestycji, o których mowa w § 8 ust. 1;

3) inwestycji objętych ochroną przed hałasem, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska;

4) przedsięwzięć związanych ze zbieraniem i magazynowaniem odpadów i złomu.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

   a) 5 kondygnacji nadziemnych;

   b) 25,0 m do najwyższego punktu dachu;

   c) dopuszczenie, w przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi, lokalizowania na dachach budynków: instalacji i urządzeń klimatyzacyjnych i wentylacyjnych, doświetli, innych urządzeń technicznych, o maksymalnej wysokości 3,0m od najwyższego punktu obiektu;

2) dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o pokryciu adekwatnym do użytej technologii krycia, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 0°÷45°;

3) maksymalną szerokość elewacji frontowej 180,0 m.

5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy 60% powierzchni działki budowlanej;

2) nadziemną intensywność zabudowy:

   a) minimalną 0,0;

   b) maksymalną 3,0;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%,

4) dopuszczenie lokalizowania:

   a) obiektów budowlanych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu;

   b) infrastruktury technicznej;

   c) obiektów małej architektury, ogrodzeń;

   d) miejsc do parkowania;

   e) zieleni;

   f) komunikacji wewnętrznej rozumianej jako: place, aleje, dojazdy, nie stanowiące odrębnych nieruchomości i nie wydzielone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, umożliwiające komunikację pomiędzy poszczególnymi elementami zagospodarowania terenu.

6. Ustala się wprowadzenie zieleni izolacyjnej lub zastosowanie zabezpieczeń mających na celu eliminację lub redukcję uciążliwości obiektów usługowych, przemysłowych, składowych, w formie pasów zieleni mieszanej wysokiej i niskiej.

7. Dla terenu o symbolu 3U-P dopuszcza się możliwość zmiany przebiegu lub skanalizowania istniejącego rowu melioracyjnego, z zapewnieniem jego przepustowości, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne.

8. Na terenach przyległych do terenów o symbolach 1WS, 2WS ustala się obowiązek zachowania pasa o minimalnej szerokości 3,0 m ustalonej na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przeznaczonego do obsługi technicznej terenów o symbolach 1WS, 2WS.

9. Ustala się obowiązek zapewnienia dróg pożarowych do obiektów, dla których są one wymagane, zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi.

10. Ustala się dojazd:

1) do terenu o symbolu 1U-P – od terenu drogi dojazdowej o symbolu 1KDD poprzez tereny o symbolach 2U-P, 1WS, 2WS, od dróg zlokalizowanych poza obszarem planu;

2) do terenu o symbolu 2U-P – od terenu drogi dojazdowej o symbolu 1KDD;

3) do terenu o symbolu 3U-P – od terenu drogi dojazdowej o symbolu 2KDD, od dróg zlokalizowanych poza obszarem planu.

10. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1500 m^2.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4U-P** ustala się przeznaczenie: teren usług lub produkcji.

2. Ustala się lokalizowanie: usług handlu za wyjątkiem handlu wielkopowierzchniowego, hotelarskich, gastronomii, biurowych i administracji, kultury i rozrywki, bezpieczeństwa i porządku publicznego, składów, baz, magazynów.

3. Zakazuje się lokalizowania:

1) usług rzemieślniczych, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultu religijnego;

2) przemysłu;

3) inwestycji, o których mowa w § 8 ust. 1;

4) inwestycji objętych ochroną przed hałasem, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska za wyjątkiem hoteli;

5) przedsięwzięć związanych ze zbieraniem i magazynowaniem odpadów i złomu, stacji napraw i obsługi pojazdów, myjni samochodowych.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

a) 5 kondygnacji nadziemnych;

b) 25,0 m do najwyższego punktu dachu;

c) dopuszczenie, w przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi, lokalizowania na dachach budynków: instalacji i urządzeń klimatyzacyjnych i wentylacyjnych, doświetli, innych urządzeń technicznych, o maksymalnej wysokości 3,0m od najwyższego punktu obiektu;

2) dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o pokryciu adekwatnym do użytej technologii krycia, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 0°÷45°;

3) maksymalną szerokość elewacji frontowej 60,0 m.

5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy 60% powierzchni działki budowlanej;

2) nadziemną intensywność zabudowy:

a) minimalną 0,0;

b) maksymalną 3,0;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%,

4) dopuszczenie lokalizowania:

a) obiektów budowlanych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu;

b) infrastruktury technicznej;

c) obiektów małej architektury, ogrodzeń;

d) miejsc do parkowania;

e) zieleni;

f) komunikacji wewnętrznej rozumianej jako: place, aleje, dojazdy, nie stanowiące odrębnych nieruchomości i nie wydzielone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, umożliwiające komunikację pomiędzy poszczególnymi elementami zagospodarowania terenu.

6. Ustala się wprowadzenie zieleni izolacyjnej lub zastosowanie zabezpieczeń mających na celu eliminację lub redukcję uciążliwości obiektów usługowych, przemysłowych, składowych, w formie pasów zieleni mieszanej wysokiej i niskiej.

7. Ustala się obowiązek zapewnienia dróg pożarowych do obiektów, dla których są one wymagane, zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi.

8. Ustala się dojazd od terenu drogi dojazdowej o symbolu 2KDD.

9. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1500 m^2.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS** ustala się przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych śródlądowych – Kanał Wodna.

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) utrzymanie w dotychczasowym użytkowaniu;

2) zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) obowiązek zachowania swobodnego przepływu wód;

4) dopuszczenie lokalizowania urządzeń związanych z funkcjonowaniem kanału, w tym budowli przeciwpowodziowych, urządzeń wodnych;

5) dopuszczenie lokalizowania przejazdów.

3. Ustala się dojazd od terenu drogi dojazdowej o symbolu 1KDD poprzez teren o symbolu 2U-P.

§ 22. 1. Ustala się wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania dla terenów o symbolach 1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P:

1) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 200 m^2 powierzchni użytkowej budynków i budowli usługowych;

2) minimum 1 miejsce na 3 zatrudnionych w budynkach produkcyjnych, składów, magazynów;

3) dla terenu o symbolu 4U-P minimum 1 miejsce na 2 miejsca noclegowe w budynkach o funkcji hotelowej oraz minimum 2 miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na jeden obiekt o funkcji hotelowej;

4) minimum 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 100 osób zatrudnionych przez jeden podmiot gospodarczy.

2. Ustala się obowiązek lokalizowania miejsc do parkowania w granicach działki.

3. Dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w budynkach w formie parkingu.

Rozdział 8.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

§ 23. Ustala się obowiązek uwzględniania potrzeb osób niepełnosprawnych, potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

§ 24. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, ze względu na brak:

1) terenów górniczych;

2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

3) obszarów osuwania się mas ziemnych;

4) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

5) innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem Głównego Zbiornika Wód Podziemnych, o którym mowa w §11 ust. 2.

Rozdział 9.
Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 25. Nie wyznacza się terenów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości przed przystąpieniem do realizacji ustaleń planu.

§ 26. Ustala się:

1) minimalną powierzchnię działki 5,0 m^2;

2) minimalną szerokość frontu działki 2,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego na 90° z dopuszczalną tolerancją 45°.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 27. 1. Ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w granicach terenu objętego planem.

2. Dla infrastruktury technicznej należy zapewnić pasy eksploatacyjne o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 220kV są to pasy technologiczne, na których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na trasach przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w granicach pasów eksploatacyjnych infrastruktury:

1) zakazuje się:

a) nasadzeń drzew i krzewów wyższych niż 1,0 m;

b) lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej;

c) lokalizacji urządzeń reklamowych wymagających fundamentowania;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Ustala się zapewnienie swobodnego dostępu do infrastruktury technicznej.

5. Dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy, demontażu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

6. Ustala się przyjęcie parametrów dla infrastruktury technicznej zgodnie z zastosowanymi rozwiązaniami technologicznymi.

§ 28. 1. Dla napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 220kV - przesyłowej wyznacza się pas technologiczny o szerokości 50 m – po 25 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym.

2. W pasie technologicznym, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego i budynków użyteczności publicznej;

2) lokalizowanie pozostałych obiektów i urządzeń budowlanych, związanych z działalnością gospodarczą, zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem z uwzględnieniem wymogów określonych w przepisach w zakresie projektowania linii elektroenergetycznych;

3) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu;

4) zakaz sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3,0 m.

3. Dopuszcza się:

1) budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej;

2) odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii oraz linii projektowanej;

3) możliwość rozmieszczania słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii, po trasie istniejącej linii ale w innych niż dotychczasowe miejscach;

4) lokalizowanie dopuszczonych w planie instalacji fotowoltaicznych w pasie technologicznym poza obszarami:

a) wokół słupów w kształcie koła o promieniu co najmniej równym wysokości słupa oraz w obszarze pomiędzy słupami wzdłuż osi linii, w pasie o szerokości równej odległości pomiędzy skrajnymi przewodami, powiększonej o 5,0 m w każdą stronę;

b) pozostawionego niezabudowanego pasa na załomach trasy linii, na przedłużeniu osi linii, którego długość liczona od fundamentów słupa po przedłużeniu osi trasy linii będzie równa potrójnej wysokości słupa, a szerokość równa odległości pomiędzy skrajnymi przewodami, powiększonej o 5,0 m w każdą stronę.

4. Ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu do każdego słupa na potrzeby wykonywania rutynowych prac eksploatacyjnych oraz usuwania awarii.

§ 29. 1. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej, urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami § 8.

2. Dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych, w tym wbudowanych w obiekt.

3. Dla działek przeznaczonych pod lokalizację stacji transformatorowych ustala się:

1) minimalne wymiary działki:

a) dla stacji słupowych 3,0x3,0 m;

b) dla stacji kompaktowych 6,0x7,0 m;

2) zapewnienie dojazdu do obiektu drogą utwardzoną o szerokości minimum 3,5 m lub bezpośrednio z drogi przylegającej.

4. Dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy działki, bezpośrednio przy granicy działki.

5. Linie elektroenergetyczne sieci dystrybucyjnej ustala się jako kablowe.

6. Dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy, przełożenia, skablowania, likwidacji linii elektroenergetycznych.

§ 30. 1. Ustala się gromadzenie odpadów stałych bytowo-gospodarczych w obszarze własnej działki, a w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej na kilku działkach w obszarze prowadzonej działalności.

2. Ustala się zasady gospodarowania odpadami niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 31. Ustala się realizację systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych według zaistniałych potrzeb.

§ 32. 1. Ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnego systemu wodociągowego.

2. Ustala się obowiązek montażu na sieciach wodociągowych nadziemnych hydrantów przeciwpożarowych z zapewnieniem wymaganego zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych.

3. Do czasu realizacji systemu wodociągowego, dopuszcza się możliwość budowy indywidualnych ujęć wody na poszczególnych działkach.

4. Dopuszcza się lokalizowanie:

1) indywidualnych zbiorników wody na cele przeciwpożarowe;

2) zbiorników wyrównawczych, zapewniających dostawę odpowiedniej ilości wody.

§ 33. 1. Ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej.

2. Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami § 9.

4. Ustala się odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 34. 1. Ustala się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej.

2. Dopuszcza się budowę naziemnych, podziemnych zbiorników na gaz skroplony.

§ 35. Ustala się zaopatrzenie w ciepło zgodnie z ustaleniami § 14.

§ 36. 1. Wyznacza się tereny układu komunikacyjnego, na który składają się tereny o symbolach **1KDD, 2KDD** – tereny drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu, o szerokościach w liniach rozgraniczających od 11,5 m do 20,5 m.

2. W liniach rozgraniczających dróg, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi:

1) ścieżek rowerowych,

2) infrastruktury technicznej, w tym nie związanej z drogą,

3) urządzeń związanych z obsługą i wyposażeniem technicznym drogi, obsługą ruchu drogowego,

4) inwestycji, o których mowa w § 17 ust. 2 pkt 2.

Rozdział 11.
Przepisy końcowe
Tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu
Stawki procentowe

§ 37. Na terenach, dla których plan przewiduje inne, niż dotychczasowe, użytkowanie mogą być budowane obiekty tymczasowe, jeżeli ich realizacja jest niezbędna do prawidłowego wykorzystania gruntów lub obiekty, które będą mogły być adaptowane do przyszłego, zgodnego z planem, użytkowania. Lokalizacja tych obiektów winna odbywać się zgodnie z ustaleniami uchwały.

§ 38. Ustala się stawkę, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) dla gruntów przeznaczonych na cele publiczne, o których mowa w przepisach odrębnych 0,1%,

2) dla terenów pozostałych 20%.

§ 39. Traci moc Uchwała Nr II/14/2008 Rady Gminy Świdnica z dnia 22 kwietnia 2008r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Świdnica (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2008r., Nr 47 poz. 885) w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

§ 40. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica.

§ 41. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Tomasz Marczewski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE ŚWIDNICA

SKALA 1:1000 0 10 20 40m

N

Mapa sporządzona zgodnie z geodezyjnym układem odniesienia PL-ETRF2000

Informacja o źródle pochodzenia materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego:
Organ prowadzący zasób: Starosta Zielonogórski
Identyfikator ewidencyjny: PL.PZGiK.7546
Nazwa materiału zasobu: mapa dvf zasadnicza, 1:1000
Data wykonania kopii: 2024-03-11

1U-P

2U-P

3U-P

4U-P

1WS

2WS

1KDD

2KDD

Zielona Góra, 11.03.2024

Licencja nr GG-I.6621.6.34.2024_0809_CLI

1. Nazwa organu wydającego licencję:
Starosta Zielonogórski

2. Licencjobiorca: Gmina Świdnica
Długa 38 , Świdnica 66-008

3. Informacje o materiałach państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, których dotyczy licencja:

Lp.	Nazwa materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	Identyfikator materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	Data wykonania kopii	Określenie obszaru i sposobu, do którego odnosi się licencja*
1	Mapa zasadnicza w postaci wektorowej	PL.PZGiK.7546	2024-03-11	Świdnica, dz.F-zasadnicza, 1:1000, pow. 87.9ha

4. Niniejsza licencja upoważnia licencjobiorcę wymienionego w pkt 2 lub podmioty ustanowione przez licencjobiorcę do wykorzystania wyszczególnionych w pkt 3 materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

dla potrzeb własnych niezwiązanych z działalnością gospodarczą, bez prawa publikacji w sieci Internet

5. Nie narusza licencji udostępnienie materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego przez licencjobiorcę innym podmiotom dla realizacji celu i w granicach sprecyzowanych określonych w pkt 4.

1) (ZASTRZEŻENIE DARMOWEGO OPUBLIKOWANIA)
2) (ZASTRZEŻENIE DOTYCZĄCE PRZEKAZYWANIA pUPrzesłanie bez logowania)
3) (UE-ZGODA 49/95/EU)
4) zgodnie z art. 49c ust. 4 ustawy samorządowe wydziewanie licencja na wymaga podjęcia uchwały Rady samorządowego powiatowego (nie przyjęci uregulowa) 5) zgodnie z art. 49c ust. 5 ustawy samorządowe wydziewanie licencja na wymaga podjęcia uchwały Rady samorządowego powiatowego (nie przyjęci uregulowa) 6) zgodnie z art. 49c ust. 6 ustawy samorządowe wydziewanie licencja na wymaga podjęcia uchwały Rady samorządowego powiatowego (nie przyjęci uregulowa) 7) wybór powyższej "wyrażę licencję" a następnie w polu opisującym dalsze/Dalsze uzasadnienie licencji wpisać numer znaków z pkt 1 i nazwę przyciśk i "Wezytuj"

(podpis osoby lub upoważnionej osoby*)

Zgodnie z art. 40a ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. 2020, poz 276), kto wykorzystuje materiały państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego bez wymaganej licencji lub niezgodnie z warunkami licencji lub udostępnia je wbrew postanowieniom licencji osobom trzecim, podlega karze pieniężnej w wysokości dziesięciokrotności opłaty za udostępnienie tych materiałów.

*Określenie obszaru, obiektu może nastąpić poprzez wskazanie jednostek podziału terytorialnego kraju, lub podziału bazy dla celów TOZ(Budowle) ewidencyjne, obiekty ewidencyjne, działki ewidencyjne, budynki, lokale, punkty adresowe.
**) Lub inny sposób sprecyzowania, do wykorzystywania określonych materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, kolejny numer z tego typu, stosowniej zdecydować do tych materiałów.
***) Niepotrzebne skreślić, w przypadku gdy wnioskodawcą o zawarcie umowy jest osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą, należy wpisać nazwę tej działalności oraz numer identyfikacji podatkowej (NIP) i adres siedziby.
1) art. 40a ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne zakazu.
2) wpisać wybrany sposób/sposoby z zawartości określonych w art. 49c ust. 4 ustawy z dnia 17 maja 1989r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne zamiast.
3) wpisać wybrany sposób/sposoby z zawartości określonych w art. 49c ust. 5 ustawy z dnia 17 maja 1989r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne zamiast.
4) jeżeli zamiast "wyrażam licencję" wybrano "nie wyrażam licencji" w pkt 5 należy wpisać "nie wyrażam licencji" a następnie w polu opisującym dalsze/Dalsze uzasadnienie licencji wpisać numer znaków z pkt 1 i nazwę przyciśk i "Wezytuj"
5) Gdzindzi, że zgodnie z art. 49c ust. 4 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne zamówienie wydziewanie licencja na wymaga podjęcia uchwały Rady samorządowego powiatowego (nie przyjęci uregulowa).

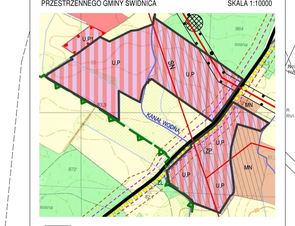
LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- U-P TERENY USŁUG LUB PRODUKCJI
- KDD TERENY DROGI DOJAZDOWEJ
- WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- PAS TECHNOLOGICZNY LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ NAJWYŻSZYCH NAPIĘĆ 220kV
- 17m LINIE WYMIAROWE

OZNACZENIA O TREŚCI INFORMACYJNEJ

- TRASA LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ NAJWYŻSZYCH NAPIĘĆ 220kV - PRZESYŁOWEJ
- 26m MINIMALNA ODLEGŁOŚĆ NIEPRZEKRACZALNEJ LINII ZABUDOWY OD KRAWĘDZI JEZDNI DROGI KRAJOWEJ ZLOKALIZOWANEJ POZA PLANEM
- PRZEBIEG NAPOWIETRZNYCH,DYSTRYBUCYJNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA (SN)
- PROJEKTOWANA KRAWĘDŹ JEZDNI DRÓG O SYMBOLACH 1KDD, 2KDD (JEZDNI DODATKOWEJ)
- OBSZAR ZDRENOWANY SIECIĄ DRENARSKĄ

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŚWIDNICA SKALA 1:10000



- TEREN OBJĘTY MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- U-P TERENY DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ- PRODUKCJI, USŁUG, SKŁADY MAGAZYNY
- U-P,E TERENY DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ- PRODUKCJI, USŁUG, SKŁADY MAGAZYNY Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI PRZEDSIĘWZIĘĆ CELU PUBLICZNEGO Z ZAKRESU ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII
- TEREN ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ
- TERENY USŁUG
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, ZAGRODOWEJ
- ZL TERENY LASÓW
- ZP TERENY ZIELONE- ZP - ZIELEŃ URZĄDZONA
- DROGI KRAJOWE Z NUMERACJĄ
- DROGI ROWEROWE
- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "DOLINA ŚLĄSKIEJ ochŁ"
- PRZEDZIAŁ IMISJI DŁUGOOKRESOWEGO ŚREDNIEGO POZIOMU DŹWIĘKU **LN** [dB], WYZNACZONEGO W CIĄGU WSZYSTKICH PÓR NOCY W ROKU **60dB**
- PRZEDZIAŁ IMISJI DŁUGOOKRESOWEGO ŚREDNIEGO POZIOMU DŹWIĘKU **LDWN** [dB], WYZNACZONEGO W CIĄGU WSZYSTKICH PÓR DNIA, WIECZORU I NOCY W ROKU **65dB**
- PRZEDZIAŁ IMISJI DŁUGOOKRESOWEGO ŚREDNIEGO POZIOMU DŹWIĘKU **LDWN** [dB], WYZNACZONEGO W CIĄGU WSZYSTKICH PÓR DNIA, WIECZORU I NOCY W ROKU **70dB**
- SN DYSTRYBUCYJNE NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA (SN)
- WSKAZANIE OBIEKTÓW, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZUJE OBOWIĄZEK PRZEPROWADZENIA BADAŃ PRZESŁANEK ODSTĘPSTWA OD ZAKAZÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 56 UST. 1 USTAWY O OCHRONIE PRZYRODY, W ZWIĄZKU Z REALIZACJĄ PRZEDSIĘWZIĘĆ POLEGAJĄCYCH NA BUDOWIE LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ O NAPIĘCIU 400kV ALBO LINII WIELOTORZOWEJ, WIELONAPIĘCIOWEJ
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE, PUNKTOWE - ARCHIWALNE STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE, O ZNANEJ LOKALIZACJI, ZNANEJ LOKALIZACJI Z BUFOREM
- STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ I ARCHEOLOGICZNEJ
- TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH - CIEKI GŁÓWNE
- TERENY OBJĘTE OBOWIĄZUJĄCYM MIEJSCOWYM PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr X/65/2025
Rady Gminy Świdnica
z dnia 26 marca 2025 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. (Dz.U. z 2024r. poz. 1130, 1907, 1940)), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1465) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. 2023 r. poz. 1270, 1273, 1407, 1429, 1641, 1693, 1872, z 2024 r. poz. 858, 1089),

Rada Gminy Świdnica rozstrzyga, co następuje:

1. Realizacja ustaleń zmiany planu nie wymaga działań w zakresie budowy nowych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy.
2. W przypadku zaistnienia potrzeby realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy i finansowanych przez Gminę odbywać się będzie w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa, z terminem realizacji po 2030 roku. Wcześniejsza realizacja tej infrastruktury, będzie możliwa jedynie w przypadku jej sfinansowania, za odrębnym porozumieniem, przez inwestora zewnętrznego. Porozumienie musi określać wzajemne obowiązki stron porozumienia, jego przedmiot i sposób rozliczeń finansowych.
3. Określa się zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, z możliwością wykorzystania środków z:
   a) budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową,
   b) kredytów i pożyczek,
   c) obligacji komunalnych,
   d) udziału inwestorów zewnętrznych, w oparciu o odrębne porozumienia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr X/65/2025

Rady Gminy Świdnica

z dnia 26 marca 2025 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Prace nad sporządzeniem projektu planu miejscowego, zwanego dalej planem, zostały podjęte na podstawie Uchwały Rady Gminy Świdnica Nr LIX/431/2023 z dnia 22 listopada 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Świdnica, obejmującego teren wykazany na załączniku graficznym do ww. uchwały, działając w oparciu o art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą.

Planem objęto działki nr ewidencyjny: 738/3, 738/4, 738/11 (część), 738/12, 785, 790/3, 790/4, 795, 796/3, 835/1, 969/2, 2028, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2091, 2092, położone w obrębie Świdnica, o łącznej powierzchni ok. 33 ha.

Grunty te sklasyfikowane są jako: grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi (Wp) własności Skarbu Państwa, rowy (W), łąki trwałe klasy IV i V (ŁIV, ŁV), grunty orne klasy IVb, V, VI (RIVb, RV, RVI), pastwiska klasy IV i V (PsIV, PsV), lasy (Ls).

Zgodnie z art. 7 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 82), przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów leśnych, stanowiących własność Skarbu Państwa, wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw środowiska.

W obszarze objętym planem miejscowym występują użytki sklasyfikowane jako Ls, na działkach nr ewidencyjny:

- 969/2 – obręb Świdnica, stanowiącej własność Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych Nadleśnictwo Zielona Góra, sklasyfikowanej jako las (0,62 ha);

- 790/3 – obręb Świdnica, stanowiącej własność Skarbu Państwa - Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa – Oddział Terenowy w Gorzowie Wielkopolskim (KOWR), sklasyfikowanej jako las (0,10 ha);

- 790/4 - obręb Świdnica, stanowiącej własność Skarbu Państwa – KOWR, sklasyfikowanej jako: łąki trwałe klasy IV (0,04 ha) oraz lasy (0,02 ha), faktycznie stanowiącej koryto Kanału Wodna.

W związku z nieuregulowanym, od lat 80-tych XXw., stanem prawnym w zakresie ewidencji gruntów oraz zarządzania mieniem Skarbu Państwa dz. nr ewid. 790/4 obręb Świdnica, doprowadzenie do zgodności stanu faktycznego i prawnego będzie wymagać przeprowadzenia długotrwałej procedury przez KOWR oraz Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.

Mając na względzie zaistniałą sytuację oraz interes ekonomiczny i społeczny samorządu Gminy Świdnica, należało wyłączyć z obszaru opracowania planu miejscowego część działki nr ewidencyjny 790/4 obręb Świdnica (użytek sklasyfikowany jako Ls), której ewentualne uwzględnienie w planie miejscowym miałoby wpływ na znaczne przedłużenie się czasu sporządzania planu miejscowego.

Wobec powyższego, Rada Gminy Świdnica podjęła Uchwałę Nr IV/32/2024 z dnia 25 września, zmieniającą uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w zakresie zmniejszenia obszaru planistycznego. Dojazd do obszaru wyłączonego z planu następować będzie jak do terenów o symbolach 1WS, 2WS. Na wszystkich tych obszarach zlokalizowano faktycznie urządzenie melioracji wodnych – koryto Kanału Wodna.

W trybie sporządzania planu stwierdzono brak sprzeczności ustaleń projektu planu z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świdnica, zwanego dalej studium, oraz uwzględniono wnioski zgłoszone przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu, wymienione w art. 17 pkt 6 lit. a i lit. b ustawy. Do projektu uchwały dołączono wyrys ze studium z naniesionym obszarem objętym planem.

W kierunkach rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej przyjętych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świdnica, analizowany teren jest przeznaczony pod działalność gospodarczą, produkcję, usługi, składy, magazyny – U,P.

W kierunkach studium, w zakresie terenów U,P przewiduje się następujące główne założenia:

„Funkcja obejmuje istniejące i projektowane tereny, na których preferowana jest lokalizacja obiektów usługowych, produkcyjnych (w tym przetwórstwa) oraz magazynowo-składowych (hurtownie, bazy sprzętowe, składy materiałów budowlanych), tzn. inwestycji wymagających dużych terenów, oraz tereny działalności gospodarczej, produkcji, usług, składów, magazynów jw. (U,P1), z możliwością lokalizacji

urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym farm fotowoltaicznych, a także stref ochronnych od ww. urządzeń, związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Strefa taka nie może wykraczać poza wyznaczony w studium obszar.

Dopuszcza się lokalizację: usług handlu detalicznego i hurtowego, gastronomii, rzemiosła usługowego, usług turystycznych, obsługi komunikacji, obsługi transportu publicznego, usług specjalistycznych oraz innej tego typu działalności, a także zieleni, dróg, parkingów i infrastruktury technicznej oraz zabudowy mieszkaniowej dla właścicieli lub zarządców obiektów usługowych i produkcyjnych.

Uciążliwość prowadzonej działalności musi mieścić się w granicach terenu działki. W razie potrzeby nakazuje się wprowadzenie zieleni izolacyjnej lub zastosowanie zabezpieczeń mających na celu eliminację lub redukcję uciążliwości obiektów usługowych dla środowiska przyrodniczego i ludzi.

Dla nowo projektowanych terenów zaleca się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w celu określenia szczegółowych zasad kształtowania funkcji, zabudowy i zagospodarowania terenu oraz rozwiązań komunikacji wewnętrznej.

Zakazuje się lokalizacji obiektów hodowlanych.

Wskaźniki urbanistyczne dla terenów oznaczonych symbolem U,P; U,P1:

1) powierzchnia biologicznie czynna – minimalna 20%,

2) powierzchnia zabudowy – minimalna 0%, maksymalna 60% powierzchni działki budowlanej,

3) intensywność zabudowy – maksymalna 3,0,

4) wysokość zabudowy – budynki średnio wysokie (SW),

5) geometria dachu – płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, pokryte dachówką, w kolorze czerwonym, brązowym, grafitowym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 10°÷45°, w przypadkach stosowania dachu płaskiego pokrycie adekwatne do użytej technologii krycia,

6) minimalna powierzchnia działki – 1 500 m^2.”

Rozwój przestrzenny terenów gminy będzie miał miejsce przy bezwzględnym przestrzeganiu przyjętych w studium zasad ochrony przyrody i krajobrazu oraz zachowaniu właściwych standardów funkcjonalnych, technicznych i estetycznych zabudowy.

Ze względów przestrzennych, środowiskowych i krajobrazowych w planie nie przewidziano lokalizowania instalacji wykorzystujących energię otrzymywaną z wiatru, biogazu rolniczego oraz z biopłynów, w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii, za wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię promieniowania słonecznego.

Ustalenia projektu planu realizują zapisy i wymogi zawarte w przepisie art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – plan spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w części tekstowej oraz na załączniku graficznym do dokumentu. Plan zawiera ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

2)potrzeby zrównoważonego rozwoju – w planie zawarto regulacje w zakresie umożliwienia procesu integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń;

3)walory architektoniczne i krajobrazowe - powyższe zagadnienie uregulowano poprzez ustalenia szczegółowe w zakresie zasad i parametrów kształtowania zabudowy;

4)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin - powyższe zagadnienie uregulowano poprzez m.in.: określenie zasad gospodarowania odpadami, zasad odprowadzania ścieków i wód opadowych, w tym z powierzchni utwardzonych i na których może dojść do ich zanieczyszczenia, zasad ochrony wód, w tym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych, zakaz lokalizowania instalacji wykorzystujących energię otrzymywaną z wiatru, biogazu rolniczego oraz z biopłynów, zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym

ryzyku wystąpienia poważnych awarii, obowiązku stosowania do celów grzewczych źródeł energii spełniających parametry środowiskowe.

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 82) w trybie sporządzania projektu planu miejscowego należało wystąpić o wyrażenie zgody na przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych dla obszaru działek własności Skarbu Państwa – KOWR nr ewid. 790/3 oraz nr 969/2 własności Skarbu Państwa w zarządzie PGL Lasy Państwowe Nadleśnictwo Zielona Góra.

Dnia 31 stycznia 2025r. do Urzędu Gminy w Świdnicy wpłynęła ww. zgoda - decyzja z dnia 29.01.2025r. znak DLŁ-WNL.8130.109.2024.AZ.

Zgodnie z przepisami art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 1112) przeprowadzono postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko i sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko. Projekt dokumentu wraz z prognozą uzyskał pozytywną opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) w Gorzowie Wielkopolskim. Uwag wskazanych przez PPIS i PWIS nie uwzględniono, ze względu na to, że szeroki zakres usług możliwych do zrealizowania nie stanowi przesądzenia lokalizacyjnego funkcji uciążliwych dla zabudowy mieszkaniowej i nie przesądza o uciążliwym sąsiedztwie dla zabudowy mieszkaniowej, co podkreślały organy;

5)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – uwzględniono poprzez zapis: W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, zastosowanie mają przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – uwzględniono poprzez zapis dotyczący obowiązku spełnienia wymagań w zakresie zapewnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej, a także zastosowania zabezpieczeń mających na celu eliminację lub redukcję uciążliwości obiektów usługowych, przemysłowych, składowych.

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami uwzględniono poprzez określenie zasad wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz obowiązek uwzględniania potrzeb osób niepełnosprawnych, potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

W obszarze objętym planem nie występują: udokumentowane złoża surowców naturalnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, czyli zagadnienia mające wpływ na bezpieczeństwo ludzi i mienia;

7) walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności – zagadnienie uwzględniono poprzez dostosowanie planowanego zagospodarowania do istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej, w tym układu komunikacyjnego, struktury własności, w ramach dopuszczonych przez studium;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - na terenie objętym planem nie występują tereny istotne dla obronności państwa. Plan poddano procedurze uzgodnienia z właściwymi organami w zakresie bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego – uwzględniono poprzez uzgodnienie i opiniowanie dokumentu z organami administracji publicznej. Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona. Przy opracowaniu projektu planu starano się wyważyć wszystkie interesy jakie występują w tej sprawie. Ponadto kierowano się również wymogiem proporcjonalności, zwanym także zakazem nadmiernej ingerencji. Podstawowa zasada równości wobec prawa wymaga wyważenia wszystkich interesów jakie występują w danej sprawie.

Projektowane w planie rozwiązanie komunikacyjne – budowa dróg dojazdowych o symbolach 1KDD, 2KDD, będzie realizowane w ramach zadania p.n. Rozbudowa drogi krajowej nr 27 na odcinku Świdnica - Wilkanowo km 54+300-57+360, w tym dróg alternatywnych, finansowanego z budżetu Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – plan dopuszcza realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w obszarze planu;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzeniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – udział społeczeństwa w pracach nad planem zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 11, 13 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu planu, przeprowadzenie konsultacji społecznych oraz zamieszczanie projektu planu w Biuletynie Informacji Publicznej na ustawowo wymaganych etapach procedury planistycznej. Informacje o powyższych działaniach zostały przekazane do publicznej wiadomości w sposób określony w ustawie, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Świdnica.

Zgodnie z art. 8k ust. 2 ustawy, przed przedstawieniem radzie gminy projektu planu miejscowego, opracowano raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych.

Konsultacje społeczne prowadzone były w terminie od dnia 7 lutego 2025r. do dnia 6 marca 2025r. We wskazanym terminie nie wpłynęły żadne uwagi, a na spotkaniach w ramach dyżuru projektanta nie przybył nikt z interesariuszy.

Zgodnie z przepisami art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko przeprowadzono postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko i sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, zapewniając wymagany ustawowo udział społeczeństwa w tym postępowaniu. Informacje o powyższych działaniach zostały przekazane do publicznej wiadomości w sposób określony w ustawie.

Projekt planu wraz z prognozą uzyskał pozytywną opinię RDOŚ, a także uzgodnienia pozostałych organów właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – uwzględniono poprzez udział społeczeństwa w procesie sporządzania planu miejscowego (zagadnienie omówione w pkt 11), a także poprzez możliwość wglądu do dokumentacji prac planistycznych;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – na terenie objętym planem dostawa wody zapewniona jest z gminnego systemu wodociągowego;

14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – w planie zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;

15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – nie dotyczy, w planie nie przewiduje się funkcji rolniczej.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina, ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Około 2/3 powierzchni ww. obszaru objęte jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2008r. (Uchwała Rady Gminy Świdnica Nr II/14/2008 z dnia 22 kwietnia 2008r. w sprawie uchwalenia mpzp terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Świdnica). Do chwili obecnej ustalenia obowiązującego planu nie zostały zrealizowane, a teren pozostaje niezagospodarowany.

Nowy plan sporządza się w celu przeznaczenia na tereny działalności gospodarczej, produkcji, usług, składy, magazyny, co jest zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świdnica oraz wskazania projektowanych przez GDDKiA tras dróg alternatywnych, które zasadniczo zmienią stan zagospodarowania przestrzeni.

W zapisach Studium, w celu aktywizacji gospodarki na obszarze gminy Świdnica, zaleca się wyznaczenie stref aktywności gospodarczej. Rozwijający się przemysł i rynek usług generuje dodatkowe miejsca pracy. To, w konsekwencji, zwiększa wpływy z tytułu podatków od nieruchomości oraz kwoty z udziałów we wpływach z tytułu podatków od osób fizycznych i prawnych. Przewiduje się, że napływ inwestorów tworzących nowe miejsca pracy spowoduje przyrost liczby nowych mieszkańców oraz zatrzyma obecnych.

W interesie gminy jest zatem stwarzanie dogodnych możliwości lokalizacji powyższych inwestycji.

W zakresie realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy, stwierdza się, że na obszarze objętym planem nie przewiduje się i nie dopuszczono lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej.

Teren zlokalizowany jest poza układem urbanistycznym miejscowości Świdnica, w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 27. Wyznaczenie w przedmiotowym obszarze funkcji innej niż mieszkaniowa jest dla tego terenu uzasadnione ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo i oddziaływanie od drogi krajowej nr 27 o dużym natężeniu ruchu oraz przebieg przesyłowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV, a także napowietrznej linii elektroenergetycznej dystrybucyjnej SN 15 kV.

Gmina Świdnica posiada analizę, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, przyjętą Uchwałą Rady Gminy Świdnica Nr LXIII/464/2024 z dnia 17 kwietnia 2024r.

W ww. analizie przedmiotowy obszar wskazany jest jako obszar objęty uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia niniejszego planu miejscowego (Uchwała Nr LIX/431/2023 z dnia 22 listopada 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Świdnica), w celu dostosowania do zgodności ze studium.

Sposób uwzględniania uniwersalnego projektowania uwzględniono poprzez określenie zasad wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz obowiązek uwzględniania potrzeb osób niepełnosprawnych, potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Na części terenu objętego sporządzanym planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr II/14/2008 Rady Gminy Świdnica z dnia 22 kwietnia 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Świdnica (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2008 r., Nr 47 poz. 885). Ustalenia nowego planu miejscowego nie spowodują konieczności realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej oraz obsługi komunikacyjnej, finansowych z budżetu gminy. Zmiana przeznaczenia terenów z funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonej w planie z 2008r., na funkcję usług lub produkcji spowoduje wzrost wpływów do budżetu gminy z tytułu podatków od nieruchomości, zaoszczędzi wydatków z budżetu na inwestycje związane z uzbrojeniem terenów mieszkaniowych w sieci infrastruktury technicznej i drogi oraz spowoduje wzrost ilości miejsc pracy na terenie gminy.

Ustalenia przedmiotowego planu w sposób programowy regulują sposób zabudowy i zagospodarowania terenów, z uwzględnieniem panującej sytuacji społeczno-gospodarczej, warunków fizjograficznych, z poszanowaniem środowiska przyrodniczego, w tym ochrony zasobów wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleb przed zanieczyszczeniem, a także zabezpieczają obsługę w systemy infrastruktury technicznej.

Dnia 31 października 2020r. weszła w życie zmiana do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nakładająca obowiązek załączenia danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ustawy, do uchwały przyjmującej plany miejscowe. Do projektu uchwały dołączono załącznik, który stanowią dane przestrzenne, utworzone dla przedmiotowego planu.

Dnia 24 grudnia 2021r. weszło w życie nowe Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021r. poz. 2404). Rozporządzenie określa wymagany zakres projektu planu miejscowego w części tekstowej i graficznej, w szczególności w zakresie: materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych. Plan został sporządzony zgodnie z nowymi przepisami.

Ponadto, zakres planu miejscowego oraz tryb przeprowadzonej procedury planistycznej, dostosowano do nowych wymogów, określonych w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023r. poz. 1688 z późn. zm.), w tym również w zakresie zbiorów danych przestrzennych.

Mając na uwadze powyższe oraz art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 1465 z późn. zm.), stanowiący, że do zakresu działania gminy należą wszystkie sprawy publiczne o znaczeniu lokalnym, nie zastrzeżone ustawami na rzecz innych podmiotów i art. 7 ust. 1 pkt 1, stanowiących, że zaspokajanie potrzeb wspólnoty w zakresie ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska należy do zadań własnych gminy, sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Działając w oparciu o art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym, stanowiący, że do wyłącznej właściwości rady gminy należy uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nakładającym na wójta obowiązek przedstawienia radzie gminy projektu planu miejscowego, kieruje się sporządzony projekt planu wraz z dokumentacją planistyczną do uchwalenia.