

UZASADNIENIE

Do planu ogólnego Gminy Miejskiej Świdnik

I. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b

1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny (art. 13b pkt 3 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

W mieście Świdnik obszarowe formy ochrony przyrody, wyznaczone na podstawie przepisów ustawy o Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478, ze zmianami), obejmują:

- **Obszar Natura 2000 PLH060021 Świdnik**

Obszar Natura 2000 Świdnik, o powierzchni 122,8 ha, został utworzony w celu ochrony stanowiska susłów perełkowanych zasiedlających trawiaste lotnisko sportowe w Świdniku. Szata roślinna lotniska w Świdniku ma charakter wybitnie antropogeniczny. Przez wiele lat kształtowała się pod wpływem dość jednostronnej działalności człowieka, zmierzającej do utrzymania możliwie niskiej i zwartej murawy, umożliwiającej start i lądowanie lekkich samolotów sportowych i szybowców. Wyodrębnione na terenie lotniska zbiorowiska roślinne są bardzo podobne do siebie pod względem składu florystycznego, różnią się jedynie układem dominacji głównych gatunków i nieco odmiennymi warunkami siedliskowymi. W centralnej i południowej części lotniska występuje zbiorowisko mietlicy pospolitej *Agrostis capillaris*. W południowo-zachodniej części lotniska wykształciło się zbiorowisko tomki wonnej *Anthoxanthum odoratum*. Jest to zbiorowisko dość ubogie w gatunki. Przeważa roślinność typowo łąkowa z klasy *Molinio-Arrhenatheretea*. Trawy reprezentowane są przez rajgras wyniosły, kupkówkę pospolitą, kostrzewę czerwoną, a z roślin dwuliściennych najczęściej występują: komonica zwyczajna, babka lancetowata, koniczyna biała, złoćień właściwy. Susły mają tutaj w miarę obfite lecz mało urozmaicone źródło pokarmu.

W północno-zachodniej części lotniska, gdzie występuje dość żyzna gleba brunatna, wykształciło się zbiorowisko kostrzewy łąkowej *Festuca pratensis*. Trawa ta stanowi doskonały pokarm dla susłów, które w okresie późnego lata chętnie zjadają jej stosunkowo duże nasiona i miękkie liście. Wymienione zbiorowisko ma charakter łąki świeżej i jest dość bogate pod względem florystycznym.

Kolonia w Świdniku jest kolonią sztucznego pochodzenia. Powstała jako efekt spontanicznej introdukcji osobnikami pochodzącymi ze stanowiska w Chochłowie. Pierwsze obserwacje obecności susłów w Świdniku pochodzą z 1984 r. Kolonia od początku rozwijała się w warunkach sztucznych o znaczącej antropopresji, tj. w warunkach funkcjonowania lotniska o nawierzchni trawiastej, wykorzystywanego przez różne typy pojazdów lotniczych. Obecnie kolonia to efekt reintrodukcji susłów przeprowadzonej w 2011 i 2014 roku, po wyginięciu na terenie obszaru. W 2020 roku na terenie obszaru stwierdzono występowanie 84 osobników. W ramach monitoringu przeprowadzonego w 2023 roku potwierdzono występowanie 22 osobników. Liczba susłów uległa zmniejszeniu w efekcie oddziaływania czynników klimatycznych (bezsneźny i ciepły okres zimowy oraz ekstremalnie wysokie temperatury w okresie letnim, a także susza). W ogólnej ocenie siedlisko w obszarze jest w dobrym stanie, co stwarza odpowiednie warunki dla funkcjonowania i rozwoju kolonii.

Jakość i znaczenie

2608 Suseł perełkowany *Spermophilus suslicus*

Liczebność oszacowano na podstawie średniej z raportów monitoringowych z ostatnich 10 lat prowadzonych rokrocznie na terenie ww. obszaru. Siedlisko gatunku zostało zinwentaryzowane na znacznej części obszaru. Populacja monitorowana w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska. Ocena populacji: C Populacja gatunku w obszarze stanowi poniżej 2% liczebności populacji krajowej w kontynentalnym regionie biogeograficznym.

Ocena stanu zachowania: B

Stopień zachowania cech siedliska gatunku – II (elementy dobrze zachowane). W granicach obszaru występują łąki na których prowadzone są koszenia.

Izolacja: A

Populacja izolowana.

Ocena ogólna: C

Ocena stanowi wypadkową pozostałych ocen.

Najważniejsze oddziaływania i działalność mające duży (negatywny) wpływ na obszar (wg kodów oddziaływań).

A04.03 (H i) – **zarzucenie pasterstwa, brak wypasu**

A03.02 (H i) - **nieintensywne koszenie**

A03.03 (H i) - **zaniechanie / brak koszenia**

M01.01 (H b) - **zmiana temperatury (np. wzrost temperatury i temperatur skrajnych)**

M01.03 (M b) - **powódzie i zwiększenie opadów**

K03.04 (H b) - **drapieżnictwo**

K02.01 (M i) - **zmiana składu gatunkowego (sukcesja)**

G01.03 (M o) - **pojazdy zmotoryzowane**

J03.02.01 (L o) - **zmniejszenie migracji / bariery dla migracji**

X (L i) - **brak zagrożeń i nacisków**

Oznaczenie czynników (poza kodami oddziaływań)

poziom: H = wysoki, M = średni, L = niski.

i = wewnętrzne, o = zewnętrzne, b = jednocześnie.

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 redukcję odstrzału 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

- Redukcja odstrzału lisów,
- Reintrodukcja susłów perełkowanych

Działania związane z utrzymaniem lub modyfikacją metod gospodarowania

- Nawożenie mineralne

Działania dotyczące monitoringu realizacji celów działań ochronnych

- Monitoring koszeń
- Monitoring przedmiotu ochrony i stanu siedliska

• Użytek ekologiczny Siedlisko Susła Perełkowego

Użytek został powołany do życia na podstawie Uchwały Nr LII/357/2010 Rady Miasta Świdnik z 24 czerwca 2010 r. w sprawie wprowadzenia użytku ekologicznego (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2010 r., Nr 101, poz.1901). Celem ochrony użytku ekologicznego jest zachowanie korzystnego stanu ochrony kolonii zwartej susła perełkowego *Spermophilus suslicus*. Szczegółowe zasady ochronne obowiązujące w zasięgu użytku zostały wskazane w uchwale powołującej go do życia. Zgodnie z jej treścią obowiązują zakazy:

- niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu lub obszaru;
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym lub przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- uszkodzenia i zanieczyszczania gleby;
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- zmiany sposobu użytkowania ziemi;

- wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką

Odstępstwa od wymienionych zakazów dotyczą wyłącznie lokalizacji inwestycji publicznych oraz dojazdu do urządzeń związanych z obsługą ruchu lotniczego. Dodatkowo w treści tej uchwały w granicach użytku ustalono obowiązek utrzymywania niskiej trawiastej murawy przez cały okres trwania sezonu wegetacyjnego poprzez wykonywanie częstego koszenia (minimum 3 razy w roku).

Ochrona wymienionych powyżej obszarów następuje na podstawie planów zadań ochronnych w przypadku Obszaru Natura 2000 i szczegółowych ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wskazanych w przepisach powołujących użytek ekologiczny do życia. W przypadku Obszaru Natura 2000 dokumentem kierunkowym określającym zadania ochronne i sposób ich realizacji jest plan zadań ochronnych. Zawiera m. in. identyfikację istniejących i potencjalnych zagrożeń dla zachowania właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych gatunku zwierząt będącego przedmiotem ochrony, cele działań ochronnych i określenie działań ochronnych ze wskazaniem podmiotów odpowiedzialnych za ich wykonanie i obszarów ich wdrażania. Szczegółowe wytyczne ochronne podlegają uwzględnieniu w planach miejscowych, szczególnie w zakresie braku możliwości podejmowania zmian w zagospodarowaniu przestrzennym mających negatywny wpływ na zadania ochronne Obszaru Natura 2000. Obszar Natura 2000 i użytek ekologiczny podlegających ochronie w granicach miasta Świdnik mają nietypową charakterystykę przestrzenną. Znajdują się one w zasięgu lotniska Lublin, co znacząco utrudnia możliwości wyeksponowania przestrzennie ich ochrony bez uwzględnienia funkcjonowania lotniska Lublin. Jest to spowodowane przede wszystkim konstrukcją planu ogólnego wynikającą z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, szczególnie art. 13a, 13c i 13e. Zgodnie z tymi przepisami w planie ogólnym wyodrębnia się strefy planistyczne, dla których przypisuje się odpowiedni profil funkcjonalny i podstawowe wskaźniki urbanistyczne. Przy takiej konstrukcji prawnej nie można pominąć faktu, że obszary chronione w mieście Świdnik znajdują się w zasięgu lotniska Lublin i z tego powodu obszary te zostały zakwalifikowane do strefy planistycznej SI – infrastrukturalnej (za wyjątkiem skrajnych części Obszaru Natura 2000 wchodzącego w granice działek ewidencyjnych sąsiadujących z lotniskiem i zagospodarowanych funkcjami mieszkaniowymi i produkcyjnymi), w której podstawowy profil obejmuje infrastrukturę techniczną i komunikację. Jedyne wskaźniki urbanistyczne, które należy wskazać dla tej strefy to udział powierzchni biologicznie czynnej, który w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, ze zmianami) został określony na 20%. Jednocześnie w cytowanym rozporządzeniu jako profil dodatkowy w strefie SI dopuszcza się uwzględnienie możliwości przeznaczania strefy lub jej części m.in. na cele zieleni urządzonej i zieleni naturalnej. Opisana konstrukcja prawna planu ogólnego wskazuje, że w jego ustaleniach nie ma możliwości wskazania szczególnych obostrzeń w zagospodarowaniu terenów dla obszarów podlegających ochronie bez wykluczenia funkcjonalności lotniska Lublin i jednocześnie szeroki zakres profili dedykowanych dla strefy infrastrukturalnej kieruje uszczegółowieniem zasad zagospodarowania do planu miejscowego. Biorąc to pod uwagę można stwierdzić, że przyjęte w sporządzanym planie ogólnym strefowanie planistyczne dla obszarów podlegających ochronie nie powoduje naruszeń celów ochronnych oraz zakazów obowiązujących dla tych obszarów. Ewentualne ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, mające na celu ochronę wynikającą z przepisów prawa ustalonych dla obszarów podlegających ochronie w mieście Świdnik mogą zostać wprowadzone w sporządzanych planach miejscowych, w których będzie możliwa bardziej szczegółowa delimitacja części lotniska Lublin, w której będzie możliwy dalszy rozwój funkcji komunikacji lotniczej i jej obsługi oraz części, w której będą musiały nastąpić ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z zakresu ochrony gatunkowej i siedliskowej określonej w przepisach prawa dla obszarów podlegających ochronie.

Miasto Świdni w całości znajduje się w zasięgu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 – „Niecka Lubelska – (Lublin)”. Ochrona zasobów zbiornika jest realizowana z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2025 poz. 960). Podstawowy zakres ochrony zasobów zbiornika wód podziemnych ogranicza się w planowaniu przestrzennym do uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony, a przypadku planu miejscowego również do wprowadzenia ustaleń w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych. Umocowanie prawnie zakresu planu ogólnego uniemożliwia wprowadzenie do niego ustaleń bezpośrednio odnoszących się do ochrony zasobów zbiorników wód podziemnych. Działanie najbardziej racjonalne to ograniczenie możliwości rozpraszania

zabudowy i skoncentrowanie docelowych układów urbanistycznych, w sposób ułatwiający ich uzbrojenie w infrastrukturę wodno – kanalizacyjną i tym samym minimalizowanie zagrożeń skutkujących zanieczyszczeniem środowiska wodnego. Istotnym działaniem planistycznym w ochronie zasobów wodnych jest również ograniczenie zmian zagospodarowania terenów odpowiedzialnych za retencję wód opadowych lub roztopowych, tj. terenów zabagnionych (zagłębień bezodpływowych) oraz obszarów trwałych mających tendencję do stagnacji wód, szczególnie wilgotnych łąk. Zasada ta została w pełni uwzględniona w fazie wyznaczania stref planistycznych związanych z rozwojem inwestycji budowlanych w mieście. Podstawowe obszary odpowiedzialne w mieście za retencję wody w planie ogólnym zostały zakwalifikowane do stref SO (otwartej) i SN (zieleni i rekreacji).

Podobne zasady projektowe mają również zastosowanie ochrony jednolitych części wód powierzchniowych wyznaczonych na podstawie Planów gospodarowania wodami. Miasto znajduje się na obszarze objętym Planem gospodarowania wodami w dorzeczu Wisły. Plan stanowi realizację Ramowej Dyrektywy Wodnej (2000), ustanawiającej ramy wspólnotowego działania w dziedzinie polityki wodnej w Europie. Stanowi on również wypełnienie zobowiązań wynikających z postanowień Ramowej Dyrektywy Wodnej w zakresie cyklicznej (sześciolletniej) aktualizacji planów gospodarowania wodami. Jednocześnie dokument umożliwia wypełnienie zobowiązań raportowych Polski do KE. Zgodnie z RDW każde Państwo Członkowskie zapewnia ustalenie programu środków (działań), dla wszystkich obszarów dorzeczy lub części międzynarodowych obszarów dorzeczy leżących na jego terytorium, uwzględniając wyniki analiz wymaganych art. 5 RDW (w tym przegląd wpływu działalności człowieka na środowisko i analizę ekonomiczną korzystania z wód). Program działań (zgodnie z ustawą prawo wodne – zestaw działań) powinien być ukierunkowany na osiągnięcie celów środowiskowych dla wód powierzchniowych, podziemnych i obszarów chronionych. Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły jest głównym dokumentem planistycznym w zakresie gospodarowania wodami na tym obszarze dorzecza. Stanowi on również podstawę do podejmowania decyzji kształtujących stan zasobów wodnych na obszarze dorzecza i zasady gospodarowania nimi. Służy także koordynowaniu działań mających na celu osiągnięcie lub utrzymanie co najmniej dobrego stanu wód oraz ekosystemów od wód zależnych, poprawę stanu zasobów wodnych, poprawę możliwości korzystania z wód, zmniejszenie ilości wprowadzanych do wód lub do ziemi substancji mogących negatywnie oddziaływać na wody. Pierwszy plan zagospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, uwzględniający RDW, został przyjęty w 2011 r. (M.P. z 2011 Nr 49 poz. 549). Najnowsza aktualizacja Planu (nowy Plan) została przyjęta na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz. U. z 2023 r. poz. 300).

Zgodnie z cytowanym planem miasto Świdnik znajduje się w zasięgu Jednolitych Części Wód Powierzchniowych **Bystrzyca od zb. Zemborzyckiego do ujścia** RW20000824699, **Czerniejówka** RW20000624669, **Dopływ spod Świdnika** RW20000624674, **Stoki** RW200006245499 oraz Podziemnych **GW200089**. Jednolite Części Wód Powierzchniowych obejmujących miasto wykazują zły stan. Osiągnięcie celów środowiskowych ustalonych w Planie gospodarowania wodami jest zagrożony do tego stopnia, że konieczne było ustanowienie odstępstw w trybie art. 4 ust. 4 RDW i rt. 4 ust. 5 RDW. Stan Jednolitych Części Wód Podziemnych jest dobry. Osiągnięcie celów środowiskowych ustalonych w Planie gospodarowania wodami nie jest zagrożone.

2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wał (art. 13b pkt 3 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Miasto Świdnik nie jest objęte granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu przepisów Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2024 poz. 960), tj. obszarami, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, obszarami, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz obszarami między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wysp i przymulisk, o których mowa w art. 224 ustawy, stanowiące działki ewidencyjne i pas techniczny. Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów obowiązujących dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w mieście Świdnik nie obowiązują.

3. Obszary gruntów zmeliorowanych (art. 13b pkt 3 lit. c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Miasto Świdnik nie jest zmeliorowane. Urządzenia melioracyjne występują sporadycznie, co jest związane z układem fizjograficznym miasta, w którym przeważają utwory przypowierzchniowe nie wykazujące tendencji do stagnacji wód opadowych lub roztopowych. W mieście nie występują również większe obszary gruntów rolniczych, na których prowadzi się intensywną gospodarkę rolną wymagającą odwodnienia w celu racjonalizacji zabiegów agrotechnicznych. W sporządzanym planie ogólnym urządzenia melioracyjne zostały przyporządkowane do stref planistycznych, zgodnie z istniejącą i projektowaną funkcją terenów na których się znajdują. Strefy te w większości to strefy inwestycyjne i tylko w nieznacznym stopniu strefy związane z zielenią i rekreacją. W strefach związanych z rozwojem inwestycji budowlanych przebudowa, likwidacja lub skanalizowanie urządzeń melioracyjnych będzie odbywać się na podstawie przepisów Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2025 poz. 960). Szczegółowość tych działań wyklucza możliwość zastosowania ich w sporządzanym planie ogólnym, szczególnie w zakresie przepisów określających profil funkcjonalny stref planistycznych oraz możliwych do zastosowania w planie ogólnym ustaleń określających sposób zagospodarowania wyznaczanych stref planistycznych. Przepisy te mogą być zastosowane w przypadku sporządzania bardziej szczegółowych aktów planowania przestrzennego, tj. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy (art. 13b pkt 3 lit. d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Zgodnie z informacjami zawartymi w bazie danych SOPO w mieście Świdnik nie występują zaewidencjonowane obszary osuwiskowe i obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi. Uwzględnienie w sporządzanym planie ogólnym uwarunkowań w tym zakresie nie ma uzasadnienia formalnego.

5. Strefy ochronne ujęć wody (art. 13b pkt 3 lit. e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Zgodnie z dostępnymi informacjami w mieście Świdnik nie wyznaczono stref ochronnych ujęć wody. Uwzględnienie w sporządzanym planie ogólnym uwarunkowań w tym zakresie nie ma uzasadnienia formalnego. Ochrona ujęć wody ogranicza się w mieście do strefy bezpośredniej ochrony ujęć wody, obejmującej wygrządzone studnie zasilające system wodociągowy miasta. Ujęcia wody zostały w planie ogólnym zakwalifikowane do stref SI (infrastrukturalnych). Tym samym ich funkcja zostaje utrzymana, wraz z ograniczeniami wynikającymi z ochrony bezpośredniej ujęć wody.

6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych (art. 13b pkt 3 lit. f ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Zgodnie z dostępnymi informacjami w mieście Świdnik nie wyznaczono stref ochronnych zbiorników wód śródlądowych. Uwzględnienie w sporządzanym planie ogólnym uwarunkowań w tym zakresie nie ma uzasadnienia formalnego.

7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi (art. 13b pkt 3 lit. g ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Zgodnie z informacjami dostępnymi w bazie MIDAS w mieście Świdnik nie wyznaczono terenów i obszarów górniczych. Tereny górnicze obszary górnicze wyznaczone na złożu Melgiew A i Melgiew B nie obejmują miasta Świdnik.

8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji (art. 13b pkt 3 lit. h ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Zgodnie z informacjami dostępnymi w bazie MIDAS w mieście Świdnik znajduje się tylko jedno udokumentowane złożo – Melgiew A i Melgiew B. Jest to złożo gazu ziemnego. Granice złoża przebiegają w większości poza granicami miasta Świdnik (w granicach miasta znajduje się jedynie jego niewielka część). Obszar i teren górniczy wyznaczone na złożu nie obejmują miasta Świdnik, dlatego w sporządzanym planie ogólnym nie wyodrębniono

terenów objętych złożem do strefy planistycznej SG – górnictwa. W mieście nie występują natomiast kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla ani podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji. Uwzględnienie w sporządzanym planie ogólnym uwarunkowań w tym zakresie nie ma uzasadnienia formalnego.

9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej (art. 13b pkt 3 lit. i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Miasto Świdnik nie ma statutu uzdrowiska. W jego granicach nie wyznaczono również obszarów ochrony uzdrowiskowej. Uwzględnienie w sporządzanym planie ogólnym uwarunkowań w tym zakresie nie ma uzasadnienia formalnego.

10. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292, ze zmianami), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej (art. 13b pkt 3 lit. j ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

W mieście Świdnik obiektami podlegającymi ochronie konserwatorskiej na podstawie art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292, ze zmianami) są obiekty nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków i zabytki archeologiczne zaewidencjonowane podczas powierzchniowych badań AZP. Obecnie miasto prowadzi analizy w zakresie wyboru kolejnych obiektów do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków. Obiekty zabytkowe znajdując się w granicach miasta zostały oznaczone na załącznikach graficznych do uzasadnienia. Do ich lokalizacji wykorzystano karty adresowe zabytków znajdujące się w dokumentacji gminnej ewidencji zabytków.

Zgodnie z przeprowadzoną kwerendą obiekty zabytkowe w Świdniku to:

Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

Lp.	Obiekt	Adres	Czas powstania
1	Najstarsza część cmentarza parafialnego	ul. Wyszyńskiego (część dz. ewid. 441 obr. 0006)	1930 r.
2	Budynek dworca kolejowego	ul. Dworcowa 3 (dz. ewid. 152/51 obr. 0001)	1905 - 1915
3	Willa Grażyna	ul. Piękna 37 (dz. ewid. 918/2 obr. 0001)	1915 - 1917
4	Willa Bożena	AL. Wojska Polskiego 36a (dz. ewid. 733 obr. 0001)	ok. 1900 r.
5	Dom mieszkalny	ul. Piłsudskiego/Traugutta 44 (dz. ewid. 917/9 obr. 0001)	1914 - 1915

Stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- AZP 77-82/111-3 – osada z okresu pradziejowego, późnego średniowiecza i nowożytności.
- AZP 78-82/11-1 – ślad osadniczy.
- AZP 78-82/30-3 – ślad osadniczy.
- AZP 78-82/29-2 – ślad osadniczy.
- AZP 78-82/28-1 – ślad osadniczy.
- AZP 78-82/13-1 – ślad osadniczy.
- AZP 78-83/41-2 – ślad osadniczy.
- AZP 78-82/15-3 – ślad osadniczy.
- AZP 78-82/12-2 – osada z okresu pradziejowego.
- AZP 78-83/40-1 – ślad osadniczy.
- AZP 78-82/14-7 – ślad osadniczy.
- AZP 78-82/8-2 – ślad osadniczy.

Ochrona **zabytków archeologicznych** powinna obejmować nakaz wykonywania robót ziemnych albo prowadzenia zmian charakteru prowadzonej dotychczas działalności, z uwzględnieniem zasad określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

Ochrona **budynków ujętych w gminnej** może obejmować:

- ochronę przed rozbiórką budynków,
- zakaz nadbudowy budynków i przebudowy ich formy zewnętrznej,
- nakaz zachowania obecnego wyglądu i gabarytów budynków w tym wysokości lub przywrócenia historycznej budynków, potwierdzonej na podstawie archiwalnej dokumentacji, ikonografii lub badań,
- nakaz ochrony zachowanych elementów dekoracji architektonicznej,
- nakaz uzupełnienia ubytków detali architektonicznego w oparciu o zachowane fragmenty oraz dokumentację archiwalną,
- nakaz zachowania wymiarów oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych,
- nakaz ochrony, zachowania lub przywrócenia pierwotnego materiału oraz kolorystyki budynków na podstawie badań stratygraficznych,
- zakaz umieszczania na elewacjach frontowych budynków, w miejscach widocznych z poziomu z poziomu ulicy od strony przestrzeni publicznych kabli, anten, klimatyzatorów i innych urządzeń technicznych, w tym także w przestrzeni okien i drzwi budynków,
- nakaz utrzymania historycznej linii zabudowy, jej skali i gabarytów.

Ochrona **cmentarza ujętego w gminnej ewidencji** powinna obejmować:

- nakaz ochrony, zachowania i konserwacji historycznego rozplanowania cmentarza oraz ukształtowania ich terenu, obejmującego układ ciągów pieszych i zieleni, w tym wysokiej, bram, kaplic, układu kwater i mogił,
- nakaz restauracji i wyeksponowania zachowanych relikwów architektury cmentarnej, w tym nagrobków, figur, lapidariów oraz pomników,
- nakaz stosowania przepisów odrębnych odnoszących się do ochrony zabytków oraz opieki nad zabytkami we wszelkich działaniach prowadzonych w obrębie cmentarza, w tym obejmujących prace porządkujące lub realizację nowego zagospodarowania.

Wyszczególnione zasady ochronne przekraczają umocowany prawnie zakres planu ogólnego. Ustalenia te mogą zostać uwzględnione przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W planie ogólnym możliwe jest jedynie przyporządkowanie terenów, na których znajdują się obiekty zabytkowe, do odpowiednich stref planistycznych, w sposób umożliwiający zachowanie ich funkcji, zabytkowej struktury przestrzennej oraz historycznej lokalizacji i historycznego rozplanowania przestrzennego. Opisane działania projektowe zostały wykorzystane w fazie projektowej sporządzania planu ogólnego dla miasta Świdnik. Dodatkowe działania projektowe w sporządzanym planie ogólnym objęły również ograniczenie możliwości zmiany obecnej funkcji terenów, na których znajdują się zabytki, w sposób zagrażający zachowaniu ich wartości zabytkowych i historycznych. Do działań tych można zaliczyć także przyporządkowanie tym terenom profilu podstawowego i dodatkowego, w sposób ograniczający możliwość niepożądanych zmian sposobu zagospodarowania terenów podlegających ochronie konserwatorskiej. W fazie projektowej podziału miasta na strefy planistyczne ochronę zabytków uwzględniono również poprzez przyporządkowanie terenom, na których znajdują się zabytki, odpowiednich wskaźników i parametrów urbanistycznych uniemożliwiających zmianę ich formy architektonicznej oraz istotną zmianę zagospodarowania działek, na których są posadowione. Wskaźniki i parametry urbanistyczne możliwe do ustalenia w planie ogólnym zostały określone w art. 13e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i są to maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokości zabudowy oraz maksymalny udział powierzchni zabudowy. Ustalenie tych wskaźników nie tylko na dla terenów, na których posadowione są zabytki, ale również terenów sąsiednich uniemożliwi powstanie dominant przestrzennych przesłaniających obiekty zabytkowe lub uniemożliwiających powstanie wokół nich krajobrazów dysharmonijnych. Najmniejsze oddziaływanie planu ogólnego jest widoczne na ochronę zabytków archeologicznych. Ich ochrona odbywa się poprzez wykonanie odpowiednich badań przez fazą inwestycyjną. Przepisy prawa określające zakres planu ogólnego nie przewidują możliwości szczególnego potraktowania terenów, na których zlokalizowane są zabytki archeologiczne. Wyłączenie tych terenów ze stref inwestycyjnych ze względu na znajdujące się na nich zabytki archeologiczne nie ma uzasadnienia w przepisach ustawy o ochronie zabytków.

Inne niż opisane działania ochronne nie mają osadzenia w zakresie planu ogólnego określonego w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, szczególnie w przepisach Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, ze zmianami) określających zasady wyznaczania i charakterystyki stref planistycznych.

11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne (art. 13b pkt 3 lit. k ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

W Świdniku nie wyznaczono obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych. Uwzględnienie w sporządzanym planie ogólnym uwarunkowań w tym zakresie nie ma uzasadnienia formalnego.

12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne (art. 13b pkt 3 lit. l ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

W mieście Świdnik nie wyznaczono terenów zamkniętych resortu obrony narodowej. W jego granicach wyznaczono jedynie tereny zamknięte kolejowe. Obejmują one działki 60/1, 60/2, 60/3, 60/4, 60/5, 60/6, 60/7, 60/8, 60/9, 60/10, 60/11, 60/12, 60/13, 60/14, 60/15, 60/16, 60/17, 60/18, 60/19 obręb 0002 Kolonia Biskupie, 43/1, 43/3, 43/4, 44/8, 44/12, 44/13, 44/14, 44/15, 44/16, 44/17, 44/18, 44/19, 44/24 obręb 0003 Kolonia Świdnik Mały, 136/13, 136/14, 136/18, 152/26, 152/33, 152/35, 152/36, 152/37, 152/38, 152/39, 152/40, 152/48, 152/51, 1764/4, 1765/214, 1765/216, 1765/218, 1765/220, 1765/222, 1765/223, 1765/225, 1765/227 obręb 0001 Miasto Świdnik. Zostały one wyznaczone Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z 18 września 2020 r. sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe, wraz z decyzjami zmieniającymi. Tereny te nie mają wyznaczonych stref ochronnych. Tereny zamknięte w mieście zostały oznaczone na załącznikach graficznych do uzasadnienia. Zasięg przestrzenny terenów zamkniętych został dostosowany do prowadzonych w mieście procedur nad wyłączeniem części działek ewidencyjnych z zasięgu terenów zamkniętych. Dotyczy to rejonu ulicy Brzegowej. Zaawansowanie procedury prowadzonej w tym zakresie wskazuje, że w najbliższym czasie tereny zamknięte kolejowe zostaną pomniejszone o działki nr ewid. 60/7, 60/8, 60/10, 60/12, 60/13, 60/18, 60/19 60/35, 60/37, 60/39, 60/44 obręb 0002 Kolonia Biskupie, z których część została wydzielona z działek 60/2, 60/4, 60/5, 60/6 i 60/14.

Większość terenów zamkniętych kolejowych została w planie ogólnym zakwalifikowana do strefy planistycznej SK (komunikacyjnej). Ich obecna funkcja została tym samym utrzymana. Wyjątek stanowią jedynie działki 152/33, 152/35, 152/36, 152/37, 152/38 oraz część działki 152/51, które zgodnie z wnioskami składanymi przez PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Krakowie (złożonymi do procedury sporządzanego planu ogólnego, w tym na etapie opiniowania projektu planu) miały zostać zakwalifikowane do stref SU i SJ. Dodatkowo zarządca nieruchomości kolejowych wnosił o zakwalifikowanie działki 44/19 do strefy SW, ale w tym przypadku uwzględnienie tego wniosku powodowałoby przekroczenie zapotrzebowania miasta na tereny mieszkaniowe i w związku z tym działka ta została zakwalifikowana również do strefy SJ (zgodnie z ewidencją użytkową istniejących budynków).

13. Obszary ograniczonego użytkowania (art. 13b pkt 3 lit. m ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

W mieście Świdnik nie wyznaczono umocowanych prawnie obszarów ograniczonego użytkowania. Uwzględnienie w sporządzanym planie ogólnym uwarunkowań w tym zakresie nie ma uzasadnienia formalnego. Ograniczenia inwestycyjne w zagospodarowaniu stref planistycznych wynikają z ograniczeń obowiązujących ze względu na znajdujące się w granicach miasta napowietrzne sieci elektroenergetyczne wysokiego, gazociągi wysokoprężne i czynny cmentarz.

Silne ograniczenia inwestycyjne w mieście stwarzają przebiegające przez miasto linie elektroenergetyczne 110 kV, od których obowiązują strefy technologiczne o szerokości 40 m, tj. po 20 m od osi linii dla linii 110 kV i 15 m, tj. po 7,5 m od osi linii dla linii 15 kV. W zasięgu stref technologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje ograniczenie lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz zakaz składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo, tworzenia hałd i nasypów, lokalizacji instalacji fotowoltaicznych, nasadzeń roślinności wysokiej (powyżej 3 m wysokości) i rozbudowanym systemie korzeniowym zagrażającej bezpieczeństwu linii oraz obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na

trasie linii. Strefy od linii 15 kV mogą być jednak wyeliminowane poprzez skablowanie linii 15 kV lub ich likwidację.

Inne istotne ograniczenia inwestycyjne w mieście związane są ze strefami sanitarnymi od cmentarza. Od cmentarza obowiązują strefy sanitarne (do 50 m i od 50 m do 150 m) obowiązujące na podstawie przepisów Ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz. U. z 2024 r. poz. 576, ze zmianami) i jej aktu wykonawczego jakim jest Rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. Nr 52 poz. 315). W granicach strefy sanitarnej od cmentarza do 50 m obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkalnej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych. Natomiast w strefie sanitarnej od cmentarza od 50 m do 150 m dopuszczalne jest zmniejszenia do 50 m strefy odległości cmentarza od zabudowy mieszkalnej i obiektów budowlanych związanych z produkcją artykułów żywności, żywniem zbiorowym i przechowywaniem artykułów żywności, o ile tereny będą uzbrojone w sieć wodociagową i z zachowaniem obowiązku podłączenia do tej sieci wszystkich budynków korzystających z wody. W strefie tej nie może być zastosowane odstępstwo od zakazu realizacji studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych z ujęć indywidualnych. Wymienione ograniczenia nie powodują całkowitego zakazu realizacji obiektów budowlanych na terenach położonych w ich zasięgu. Wywołuje natomiast obowiązek przyjęcia takich sposobów zagospodarowania terenów, które uwzględnią przytoczone obostrzenia.

Silne ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w mieście wynikają również z przebiegu przez jego obszar gazociągów wysokiego ciśnienia: DN500 relacji Drewnik - Felin, DN500 relacji Felin - ECWrotków, DN400 relacji Felin – Krasnystaw, węzła gazowego Felin oraz gazociągu wysokiego ciśnienia DN/250/200/150. Wokół wymienionych gazociągów obowiązują strefy kontrolowane, których szerokość jest uzależniona od ciśnienia znamionowego oraz średnicy gazociąg.

Ograniczenia wynikające z przepisów prawa dla stref kontrolowanych związane są głównie z zakazem realizacji obiektów budowlanych wg funkcji (odległości podane poniżej obejmują połowę szerokości stref, tj. odległość od gazociągu w każdą stronę, ogólna szerokość stref stanowi zatem podwójną wartość odległości wskazanych poniżej):

- dla gazociągu DN500 relacji Drewnik – Felin:
 - 32,5 m dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego,
 - 17,5 m dla budynków mieszkalnych zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinne,
 - 15 m dla wolnostojących budynków niemieszkalnych (stodoły, szopy, garaże),
 - 25 m dla obiektów zakładów przemysłowych,
 - 15 m dla parkingów samochodowych;
- dla gazociągu DN500 relacji Felin – ECWrotków, DN400 relacji Felin – Krasnystaw:
 - 16,5 m dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego,
 - 15 m dla budynków mieszkalnych zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinne,
 - 15 m dla wolnostojących budynków niemieszkalnych (stodoły, szopy, garaże),
 - 15 m dla obiektów zakładów przemysłowych,
 - 15 m dla parkingów samochodowych;
- dla przebudowanego gazociągu DN500 relacji Drewnik - Felin, DN400 relacji Felin – Krasnystaw:
 - 4 m dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego,
 - 4 m dla budynków mieszkalnych zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinne,
 - 4 m dla wolnostojących budynków niemieszkalnych (stodoły, szopy, garaże),
 - 4 m dla obiektów zakładów przemysłowych,
 - 4 m dla parkingów samochodowych;
- dla gazociągu DN250/200/150:
 - 15 m dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego,
 - 15 m dla budynków mieszkalnych zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinne,
 - 15 m dla wolnostojących budynków niemieszkalnych (stodoły, szopy, garaże),
 - 15 m dla obiektów zakładów przemysłowych,
 - 15 m dla parkingów samochodowych;
- dla przebudowanego gazociągu DN250/200/150:
 - 6 m dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego,
 - 6 m dla budynków mieszkalnych zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinne,

- 6 m dla wolnostojących budynków niemieszkalnych (stodoły, szopy, garaże),
- 6 m dla obiektów zakładów przemysłowych,
- 6 m dla parkingów samochodowych.

Odległości budynków od węzła gazowego Felin powinny być większe od poziomego zasięgu stref zagrożenia wybuchem ustalonych dla tego węzła, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej. Dodatkowo przy ustalaniu odległości budynków i obiektów budowlanych w stosunku do węzła gazowego należy uwzględniać przepisy ustawy Prawo budowlane wraz z rozporządzeniami wykonawczymi. Przepisy obowiązujące w tym zakresie wskazują także, że w strefach kontrolowanych od gazociągów:

- należy kontrolować wszelkie działania, które mogłyby spowodować uszkodzenie gazociągu lub mieć inny negatywny wpływ na jego użytkowanie i funkcjonowanie,
- nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania,
- nie mogą w ich zasięgu rosnąć drzewa w odległości mniej niż 2,0 m od gazociągów o średnicy do DN300 włącznie i 3,0 m od gazociągów o średnicy większej niż DN 300, licząc od osi gazociągu do pni drzew,
- dla gazociągu układanego w przecinkach leśnych powinien być wydzielony pas gruntu bez drzew i krzewów o szerokości minimum 2,0 m z obu stron osi gazociągu, licząc od osi gazociągu do pni drzew.

Zakres planu ogólnego wynikający z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uniemożliwia wprowadzenie do jego ustaleń zasad rozbudowy sieci gazowej, w tym wysokoprężnej. Zasady rozbudowy, przebudowy i realizacji nowych sieci gazowych mogą zostać wprowadzone dopiero w sporządzanych planach miejscowych. Sposób zagospodarowania terenów sąsiadujących z gazociągami wysokiego ciśnienia regulują przepisy Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640).

Ograniczenia inwestycyjne stwarza również strefa ograniczeń sytuowania zabudowy od terenów kolejowych, wynosząca 20 m licząc od granicy terenów kolejowych. W strefie ograniczenia w użytkowaniu terenów obejmują:

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

Obszar planu ogólnego położony jest również w zasięgu oznaczonych na załącznikach graficznych do uzasadnienia powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Lublin i lotniska Świdnik, określonych w dokumentacji rejestracyjnej, jak i planie generalnym lotniska Lublin oraz lotniska Świdnik określonych w dokumentacji rejestracyjnej lotniska. W zasięgu powierzchni ograniczających, obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie. Przy obliczaniu wysokości obiektu należy uwzględnić umieszczone na nim kominy, anteny i inne urządzenia, a w przypadku dróg lub linii kolejowych również ich skrajnie. W zasięgu powierzchni ograniczających obowiązuje zakaz sadzenia, uprawy lub dopuszczania do wzrostu drzew lub krzewów stanowiących przeszkodę lotniczą. Zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dla lotniska Lublin i lotniska Świdnik:

- 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;
- w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dla powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych (powierzchnie BRA);
- 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.

W sporządzanych planach miejscowych w zagospodarowaniu terenów przeznaczonych pod obiekty użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego oraz usług i produkcji należy uwzględnić zasady zapewnienia wody do zewnętrznego gaszenia pożaru i dostępności dróg pożarowych, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124 poz. 1030).

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji (art. 13b pkt 3 lit. n ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

W strukturze przestrzennej miasta obszary wymagające przekształceń lub remediacji występują punktowo. Są to głównie obiekty o obniżonym standardzie architektoniczno – przestrzennym (wraz z działkami z nimi związanymi), które stanowią głównie własność osób fizycznych. Podjęcie działań na rzecz poprawy stanu obiektów o takiej charakterystyce może odbywać się jedynie poprzez stworzenie zachęt inwestycyjnych do podjęcia prac na rzecz ich przebudowy i zmiany sposobu użytkowania gruntów, na których są one posadowione. W sporządzanym planie ogólnym określono wskaźniki i parametry urbanistyczne umożliwiające utrzymanie odpowiedniego standardu architektonicznego i przestrzennego w większych jednostkach planistycznych obejmujących nawet po kilkanaście wyznaczonych w nim stref planistycznych. Zastosowanie ich w sporządzanych planach miejscowych może być czynnikiem ułatwiającym zmianę sposobu zagospodarowania elementów układów przestrzennych lokalnie dysharmonizujących przestrzeń miasta.

15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji (art. 13b pkt 3 lit. o ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

W mieście Świdnik program rewitalizacji został przyjęty na podstawie Uchwały Nr LX/691/2022 Rady Miasta Świdnik z dnia 27 października 2022 r w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji na lata 2022-2030. Program podlegał zmianie na podstawie Uchwały Nr LXXXIV/927/2024 Rady Miasta Świdnik z dnia 29 lutego 2024 r. zmieniającą uchwałę nr LX/691/2022 Rady Miasta Świdnik z dnia 27 października 2022 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Świdnik na lata 2022-2030. Natomiast obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278) zostały przyjęte przez Radę Miasta Świdnik na podstawie Uchwały Nr XLIX/523/2021 z dnia 9 grudnia 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2022 r. poz. 231). Zgodnie z programem obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji pokrywają się ze sobą i obejmują część śródmieścia miasta 94 ha, co stanowi 4,6% całej powierzchni Miasta Świdnik, a liczba ludności zamieszkującej na tym obszarze (9 186) stanowi 24,43% ogółu ludności miasta. Część miasta została wytypowana do tych obszarów z uwagi na najwyższą wartość syntetycznego wskaźnika degradacji w sferze społecznej, czyli wysokiego natężenia i koncentracji negatywnych zjawisk społecznych. Ponadto na tym obszarze występują również 4 problemy o wysokim natężeniu ze sfery pozaspołecznej, w szczególności widocznych w sferze technicznej (konieczność dostosowania obiektów użyteczności publicznej do osób ze szczególnymi potrzebami, niski poziom zastosowania rozwiązań w zakresie energooszczędności oraz bardzo wysoki poziom degradacji budynków użyteczności publicznej). Z uwagi na wysoki poziom natężenia problemów społecznych oraz istotne znaczenie Śródmieścia dla rozwoju lokalnego oraz możliwość oddziaływania na pozostałe obszary, w całości został wskazany jako obszar rewitalizacji i nie został podzielony na podobszary. W programie główne kierunki działań (cele strategiczne) w tych obszarach zostały określone jako:

- ograniczenie skali problemów społecznych poprzez rozszerzenie oferowanych usług społecznych, podniesienie ich jakości i dostępności,
- modernizacja infrastruktury w celu zaspokojenia potrzeb różnych użytkowników,
- poprawa jakości środowiska w oparciu o zrównoważone wykorzystanie zasobów.

Dla celów strategicznych w programie przyporządkowano odpowiednie kierunki działań, które mają umożliwić realizację tych celów. Działania kierunkowe określone w programie rewitalizacji dla celów strategicznych zostały uwzględnione przy wyznaczaniu stref planistycznych w sporządzanym planie ogólnym. Wytyczne programu rewitalizacji miasta są spójne z przyjętymi w planie ogólnym profilami funkcjonalnymi stref planistycznych oraz wskaźnikami urbanistycznymi ustalonymi dla nich.

16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją (art. 13b pkt 3 lit. p ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Organem umocowanym do wyznaczenia obszarów cichych, zgodnie z art. 118b ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647, ze zmianami) jest Rada Powiatu. Na etapie sporządzania planu ogólnego organ właściwy do wyznaczenia tych obszarów, tj. Rada Powiatu Świdnickiego nie podjęła stosownej uchwały w tym zakresie.

17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne (art. 13b pkt 3 lit. q ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Zgodnie z wykonaną inwentaryzacją urbanistyczną na potrzeby sporządzanego planu ogólnego grunty leśne zajmują w mieście Świdnik powierzchnię ok. 297,42 ha (ok. 14,6% ogólnej powierzchni miasta). Grunty leśne w mieście występują w formie dwóch zwartych kompleksów tzw. Lasu Rejkowizna (zachodnia część miasta) i Lasu Bażantarnia (centralna część miasta) oraz mniejszego położonego w południowej części miasta. W opisanych kompleksach leśnych dominują siedliska żyzne, głównie las świeży Lśw. Gatunkami dominującymi w tych siedliskach jest dąb oraz lokalnie sosna i brzoza. W przeważającej części drzewostany są starsze w wieku rębności lub w jego sąsiedztwie. Kompleksy leśne w Świdniku oprócz funkcji gospodarczej pełnią również ważną funkcję przyrodniczo – krajobrazową (podstawa kształtowania systemu przyrodniczego miasta i jeden z najistotniejszych walorów kształtujących panoramę krajobrazową miasta). Udział gruntów leśnych w ogólnej powierzchni miasta i w porównaniu z innymi miastami regionu można uznać za obniżony, co powoduje, że istniejące kompleksy leśne zostały w planie ogólnym zakwalifikowane do strefy planistycznej SO (otwartej). Działanie to ma uniemożliwić w przyszłości dalsze zmniejszanie powierzchni leśnej miasta. Wyjątek stanowią jedynie niewielkie powierzchnie Lasu Bażantarnia, które w obowiązujących w mieście planach miejscowych zostały przeznaczone na cele nieleśne. W planie ogólnym rezerwy te zostały utrzymane wg. funkcji wynikającej z tych planów, tj. mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej.

Grunty rolne podlegające uprawie ok. 409,42 ha (ok. 20,1% ogólnej powierzchni miasta). Tereny niezabudowane i niepodlegające uprawie (nieużytki) zajmują ok. 130,58 ha (ok. 6,4% ogólnej powierzchni miasta). Tereny te pomimo zakończenia na nich działań agrotechnicznych w większości nadal są zakwalifikowane w ewidencji gruntów jako grunty rolnicze. Opisana sytuacja wskazuje, jednoznacznie, że funkcja rolnicza miasta ulega systematycznemu zanikowi. Uprawy rolnicze prowadzone są obecnie jedynie w peryferyjnych częściach miasta. Tereny otwarte o charakterystyce rolniczej w znacznej części miasta nie tworzą już zwartych kompleksów glebowo – rolniczych i są one przerywane terenami zabudowanymi oraz zespołami nieużytków sparcelowanych na działki budowlane. W przeważającej części nieużytki utraciły już wartości użytkowe gleb, ponieważ ich stan wskazuje na zaprzestanie uprawy rolnej w dłuższych okresach czasu. Pokrywa je nalot roślinności spontanicznej i częściowo również ruderalnej. Lokalnie zostały one zadrzewione w skutek sukcesji roślinności spontanicznej i pionierskiej. Dodatkowo układ granic własności w zasięgu terenów podlegających uprawie wskazuje, że znacząca ich część w najbliższym czasie ulegnie wyłączeniu z produkcji rolniczej (grunty podlegające podziałom na działki budowlane).

Podział bonitacyjnych gleb podlegających uprawie przedstawia się następująco:

- gleby III klas bonitacyjnych – 96,40%,
- gleby IV klas bonitacyjnych – 3,52%,
- gleby V-VI klas bonitacyjnych – 0,08%.

Wysoki udział gleb żyznych w ogólnej powierzchni gruntów podlegających uprawie w granicach miasta wynika z faktu, że są one położone w rejonie miasta najmniej zurbanizowanym i jednocześnie zalegają tam wykazujące w mieście najlepsze warunki do intensyfikacji produkcji rolniczej. Analiza dokumentów planistycznych obowiązujących w mieście wskazuje, że nie ma uzasadnienia do utrzymywania jego funkcji rolniczej, pomimo bardzo wysokiej żyzności gleb. W obowiązujących w mieście planach miejscowych większość terenów otwartych o funkcji rolniczej otrzymało przeznaczenie inwestycyjne. Wyjątek stanowią jedynie gleby położone w rejonie ulic Wyszyńskiego/Sosnowej/Dmowskiego, na których zabudowa nie jest dopuszczona. W sporządzanym planie ogólnym podtrzymano model przestrzenny miasta wynikających z obowiązujących planów miejscowych. Obszary miasta podlegające jeszcze uprawie rolniczej zostały włączone do stref planistycznych związanych z rozwojem inwestycji budowlanych. W ustaleniach planu ogólnego utrzymano również zasięg terenów otwartych wyłączonych ze stref inwestycyjnych (poprzez ich kwalifikację do strefy otwartej SO). Należy jednak zaznaczyć, że tereny te wykazują niską przydatność do intensyfikacji produkcji rolniczej, głównie ze względu na otoczenie ich przez zwarte tereny inwestycyjne oraz ogólną niewielką powierzchnię tego obszaru i w związku z tym można przyjąć, że w dłuższej perspektywie czasu będą one przekształcać się w tereny sukcesyjne, podlegające

procesom zadrzewiania. W przypadku gruntów rolnych III klas bonitacyjnych nie przewiduje się konieczności występowania w sporządzanych planach miejscowych o zgodę na zmianę ich przeznaczenia na cele nierolnicze. Przepisy art. 10a Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) wyłączają z tego postępowania grunty rolne położone w granicach administracyjnych miast. Układ prawnej ochrony tych gruntów przed zmianą przeznaczenia umacnia wniosek, że docelowo produkcja rolnicza w mieście zaniknie całkowicie.

18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (art. 13b pkt 3 lit. r ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Zgodnie z dostępnymi danymi w granicach miasta Świdnik zlokalizowany jest jeden Zakład Zwiększonego Ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, tj. Wytwórnia Sprzętu Komunikacyjnego „PZL-Świdnik”. Dla zakładu został wdrożony program definiujący kierunki zagrożeń. W planie ogólnym zakład „PZL-Świdnik” został zakwalifikowany do strefy planistycznej SP (gospodarczej), w związku z tym nie przewiduje się zmian w jego dotychczasowym profilu działalności. Zakres planu ogólnego regulowany przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uniemożliwia przyjęcie w jego ustaleniach szczególnych zasad zagospodarowania wykluczających lub zmniejszających zagrożenie ludności lub mienia w związku z funkcjonowaniem tego zakładu.

Analiza sposobów zagospodarowania innych stref planistycznych wyznaczonych w sporządzanym planie ogólnym i związanych z rozwojem działalności gospodarczej eliminuje możliwość powstania nowych zakładów przemysłowych o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Przy sporządzaniu planów miejscowych należy uwzględnić przepisy dotyczące zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z przepisami art. 73 ust. 3, 3a i 4 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647, ze zmianami).

19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego (art. 13b pkt 3 lit. s ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Miasto Świdnik nie jest położone w pasie nadmorskim, wyznaczanie obszarów pasa nadbrzeżnego lub pasa technicznego nie ma uzasadnienia.

20. Polityka przestrzenną gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego (art. 13b pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

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 w bieżącym roku ulegnie ona zakończeniu. Najistotniejszym elementem strategii dla procesu kształtowania zagospodarowania przestrzennego w gminie jest model struktury przestrzennej miasta. W obowiązującej jeszcze 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 planu ogólnego nie wskazuje na konflikty obydwu dokumentów warunkujących dalszy rozwój miasta Świdnik.

Sporządzany plan ogólny 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.

21. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa (art. 13b pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego, został przyjęty Uchwałą nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r. (Dz. U. Woj. Lubelskiego z 2020 r., poz. 5441). Zgodnie z planem miasto Świdnik wraz z Lublinem w strukturze funkcjonalno-przestrzennej województwa lubelskiego stanowią rdzeń Lubelskiego Obszaru Metropolitalnego (LOM), w którym miasto Świdnik współuczestniczy i uzupełnia rozwój funkcji metropolitalnych Lublina. W mieście Świdnik znajdują się przygotowane tereny inwestycyjne dla rozwoju przedsiębiorczości pozarolniczej o powierzchni przekraczającej 100 ha oraz Regionalny Park Przemysłowy Świdnik. Biorąc pod uwagę powyższe w strukturze przestrzennej miasta pożądana jest koncentracja zainwestowania w strefach aktywności gospodarczej oraz wspieranie rozwoju przemysłów wysokiej techniki. W delimitacji przestrzennej planu miasto położone jest także w obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej w strefie roślinnej rolniczej przestrzeni produkcyjnej o charakterze wyżynnym. W związku z tym przyjmuje plan przyjętą zasadę nadrzędności działań służących utrzymaniu i wzmocnieniu funkcji podstawowych (wiodących) oraz preferencje rozwojowe, nakazujące zachowanie naturalnych wartości zasobów rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz zrównoważony rozwój gospodarki rolnej i funkcji towarzyszących.

Przez obszar przebiegają główne powiązania transportowe: lotnicze, oparte o drogi ekspresowe S 17 i S 12, drogę wojewódzką nr 822 oraz linię kolejową nr 7 i 581, dla których plan wprowadził zasadę wzmocnienia ich funkcji poprzez rozwój infrastruktury transportowej zapewniającej sprawność powiązań komunikacyjnych wraz z rozwojem infrastruktury przeładunkowej lokalizowanej przy głównych trasach komunikacyjnych, zarówno drogowych, jak i kolejowych. Rozwój sieci komunikacyjnej zgodnie z planem powinien uwzględniać działania minimalizujące zagrożenia bezpieczeństwa publicznego oraz kolizje z elementami regionalnej sieci ekologicznej. Główne inwestycje celu publicznego przewidziane w planie dla miasta obecnie skupione są wokół modernizacji linii kolejowej nr 7/C28 na odcinku Lublin – Chełm – Dorohusk z dostosowaniem do prędkości 101-120 km/h - Lublin, Świdnik, Mełgiew, Milejów, Trawniki, Rejowiec Fabryczny (m. i gm.), Rejowiec, Chełm (m. i gm.), Dorohusk. W planie dla miasta Świdnik wytypowano również zadania związane z rozbudową infrastruktury Regionalnego Portu Lotniczego Lublin (Świdnik) służącej obsłudze pasażerów i docelowo przewozom cargo, wraz z adaptacją lokalizacji lotnisk i lądowisk: lotniska użytku publicznego w Świdniku (Port Lotniczy Lublin S.A.), lotniska przyzakładowego w Świdniku (WSK „PZL” Świdnik S.A.), lądowiska aeroklubowego w Świdniku.

Zakres celów i działań strategicznych przewidzianych dla miasta Świdnik w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego został uwzględniony w sporządzanym planie ogólnym. Zakres planu ogólnego regulowany przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego wyklucza jednak enumeratywne przypisanie poszczególnych zadań określonych w planie województwa do ustaleń sporządzanego planu ogólnego. Możliwości prawne mają jedynie odzwierciedlenie w przyporządkowaniu terenów objętych celami strategicznymi do odpowiednich stref funkcjonalnych, które w przypadku miasta Świdnik obejmują głównie strefę gospodarczą SP, strefę komunikacyjną SK i strefę infrastrukturalną SI. Cele strategiczne wskazane w planie województwa i odnoszące się do roślinnej rolniczej strefy planistycznej nie mogą być natomiast uwzględnione w znaczącej części w sporządzanym planie ogólnym. Przeznaczenie terenów w obowiązujących w mieście planach miejscowych dyskwalifikuje w zasadzie utrzymanie potencjału rolniczego miasta. Tereny rolnicze w tych dokumentach w strukturze przestrzennej miasta występują szczątkowo. Plan ogólny zgodnie z przepisami kierunkowymi dotyczącymi jego zakresu powinien uwzględniać ustalenia planów miejscowych. Nie ma zatem możliwości formalnym zmniejszenia zasięgu terenów inwestycyjnych miasta na rzecz rozwoju rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu (art. 13b pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Znacząca funkcja miasta w regionie wynika z jego położeniem na przebiegu głównych szlaków komunikacyjnych województwa, tj. drogi ekspresowej S12 relacji Piotrków Trybunalski – Radom – Lublin – Dorohusk (granica państwa) i S17 relacji Warszawa – Lublin – Hrebenne (granica państwa). Drogi te w mieście Świdnik mają wspólny przebieg. Miasto znajduje się również na układzie węzłowym tych dróg. Układ dróg ponadlokalnych warunkuje bardzo dobre połączenia miasta zarówno w skali regionalnej i ponadregionalnej. Dodatkowo przez miasto przebiega linia kolejowa nr 7 relacji Warszawa – Lublin – Dorohusk (granica państwa). Linia ta umożliwia zapewnienie regularnych połączeń z Warszawą oraz swobodny dojazd do węzła przesiadkowego jakim jest miasto Lublin. Kolejowe połączenia są również realizowane z wymiarze lokalnym na relacjach Lublin – Lotnisko Lublin – Chełm – Zamość. Mają one charakter regularnych połączeń umożliwiających przemieszczanie się ludności w kierunkach miejsce wykonywania pracy zawodowej – miejsce zamieszkania. Dodatkowym autem miasta jest również położenie w jego granicach Lotniska Lublin (częściowe). Lokalizacja lotniska oprócz umożliwienia przemieszczania się ludności na dalsze odległości posiada również walor promocyjny miasta. Układ dróg ekspresowych przebiegających przez miasto zapewnia jego bezpośrednie połączenia z miastem Lublin oraz innymi jednostkami administracyjnymi w aglomeracji lubelskiej, które dodatkowo są wzmocnione poprzez drogę wojewódzką nr 822, przebiegająca przez miasto w ulicach Melgiewska, Lotnicza oraz Żwirki i Wigury. Strukturę przestrzenną miasta w wymiarze lokalnym spina układ dróg powiatowych klasy głównej/zbiorczej (nr 2102L, 2108L, 2131L, 2133L, 2134L, 2137L) oraz gminnych klasy głównej zbiorczej (105609L, 105625L, 105666L, 105667L), stanowiących podstawę układu komunikacyjnego miasta i połączenia go z układem drogowym powiatu świdnickiego i miasta Lublin.

W sporządzanym projekcie planu ogólnego zastosowano przepisy Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, ze zmianami), które umożliwiają wyznaczenie terenów komunikacji jako odrębnych stref planistycznych tylko dla dróg ekspresowych, głównych ruchu przyspieszonego i głównych (profil podstawowy) oraz zbiorczych (profil dodatkowy). Zastosowanie tych przepisów umożliwiło wyznaczenie stref planistycznych obejmujących podstawowe ciągi komunikacyjne miasta, w tym drogi znajdujące się w zarządzie miasta.

Sieć wodociągowa i kanalizacyjna mieście jest dobrze rozwinięta. Wg danych GUS za rok 2024 ponad 96,3% populacji miasta korzysta z sieci kanalizacyjnej i 97,5% z sieci wodociągowej. Ścieki odbierane z miasta Świdnika odprowadzane są kolektorem sanitarnym do oczyszczalni w Hajdowie. Główne ujęcia wód zasilające sieć wodociągowa zlokalizowane są w gminie Melgiew 7 studni w miejscowościach Minkowice i Krępiec oraz 1 studnia w mieście Świdnik dz. 188/1 obręb 6 – Kolonia Krępiec. Miasto jest również zgazyfikowane. Z sieci gazowej według danych GUS z 2024 roku korzysta łącznie 94,4% mieszkańców miasta. Sieć gazowa zasila jest z gazociągów wysokoprężnych przebiegających przez miasto poprzez punkty redukcyjno – pomiarowe położone w zachodniej części miasta w rejonie ulic Kolonijnej i Poligonowej. Miasto jest również w pełni zelektryfikowane.

Gromadzenie, wywożenie i unieszkodliwianie odpadów powstających w granicach miasta odbywa się na podstawie obowiązujących przepisów odrębnych, tj. przepisów Ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1587, ze zmianami) i przepisów lokalnych obowiązujących w gminie. Organizacja systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów w oparciu o obowiązujące w tym zakresie przepisy prawa eliminuje całkowicie zagrożenia dla środowiska wynikające z niekontrolowanego składowania, utylizowania i wywozu odpadów oraz zapewnia selektywną zbiórkę odpadów.

W sporządzanym planie ogólnym uwzględniono istniejące lokalizację głównych terenów infrastruktury miejskiej, w tym wodociągów, kanalizacji, elektroenergetyki i baz związanych z gospodarką odpadami. Tereny te zostały zakwalifikowane do strefy planistycznej SI.

Infrastruktura społeczną w mieście jest dobrze rozwinięta. Dotyczy to zarówno obiektów administracji publicznej, jak obiektów związanych z edukacją, ochroną zdrowia i sportem i rekreacją. Wszystkie usługi publiczne zlokalizowane są w części śródmiejskiej miasta. Główne obiekty publiczne to:

- Urząd miejski – ul. Wyspiańskiego,
- Starostwo Powiatowe – ul. Niepodległości,
- Sąd Rejonowy w Świdniku – ul. Wyszyńskiego,
- Prokuratura Rejonowa w Świdniku – ul. Krępiecka,
- Komenda Powiatowa Policji, Al. Lotników Polskich,
- Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej, Al. Lotników Polskich,
- Urząd Skarbowy – ul. Konopnickiej,
- Powiatowy Urząd Pracy w Świdniku, ul. Wyszyńskiego,

- Dom Pomocy Społecznej im. Roba Inja w Świdniku, ul. Piasecka
- Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie – ul. Orzeszkowej,
- Powiatowy Ośrodek Wsparcia dla osób z zaburzeniami psychicznymi "Stacja Świdnik II", ul. Kolejowa,
- Ośrodek Interwencji Kryzysowej, ul. Kolejowa
- I Liceum Ogólnokształcące w Świdniku, Zespół Szkół nr 1 w Świdniku, ul. Okulickiego,
- Zespół Szkół Ogólnokształcących nr 1, ul. Wojska Polskiego,
- Zespół Szkolno-Przedszkolny nr 1, Al. Armii Krajowej/Hallera,
- Szkoła podstawowa nr 3, ul. Kopernika,
- Szkoła podstawowa nr 5, ul. Jarzębinowa,
- Przedszkole nr 7, ul. Hryniewicza,
- Zespół przedszkoli nr 1, ul. Okulickiego/Hotelowa
- Zespół przedszkoli nr 2, ul. Piłsudskiego/Środkowa
- Zespół żłobków miejskich, ul. Środkowa/Okulickiego/Kopera
- Specjalny Ośrodek Szkolno-Wychowawczy w Świdniku, ul. Norwida,
- Powiatowe Centrum Edukacji Zawodowej, ul. Szkolna,
- Poradnia Psychologiczno-Pedagogiczna w Świdniku, ul. Norwida
- Szpital SPZOZ w Świdniku – Al. Lotników Polskich,
- Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Świdniku,
- Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna, Al. Lotników Polskich,
- Miejski Ośrodek Kultury w Świdniku, Al. Lotników Polskich,
- Miejsko-Powiatowa Biblioteka Publiczna w Świdniku, ul. Niepodległości,
- Tereny sportowo – rekreacyjne, w tym Stadion Miejski (ul. Sportowa), Park Avia, Park Zatorze i Park Miejski (ul. Fabryczna), Park powysypiskowy (ul. Krępiecka), Park miejski i Plac Konstytucji 3 Maja (ul. Niepodległości),
- Kino Lot Świdnik, Al. Lotników Polskich,
- Orlik, ul. Hryniewicza.

Istniejące obiekty usług publicznych zapewniają w pełni obecne zapotrzebowanie miasta na te cele. W sporządzanym planie ogólnym utrzymano funkcję terenów publicznych bez zmian kwalifikując je do stref planistycznych SU (strefa usługowa) i SN (strefa zieleni i rekreacji). Analiza zagospodarowania przestrzennego tych terenów wskazuje, że posiadają one rezerwy umożliwiające ich rozbudowę w przypadku zwiększonego zapotrzebowania miasta na infrastrukturę społeczną. W przypadku zwiększonego zapotrzebowania miasta na infrastrukturę społeczną istnieje również możliwość realizacji terenów usług publicznych w strefach wielofunkcyjnych związanych z zabudową mieszkaniową (SJ i SW) oraz w strefach SU usługowych, które nie obejmują istniejących obiektów publicznych. We wszystkich strefach planistycznych związanych z inwestycjami budowlanymi w sporządzanym planie ogólnym dopuszczono realizację zieleni urządzonej, w tym ogólnodostępnej. Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przewidują możliwości wyodrębnienia ze struktury przestrzennej gminy terenów o funkcji publicznej. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, ze zmianami, ze zmianami) określające zasady wyznaczania i charakterystyki stref planistycznych nie wyodrębnia w profilach podstawowych i dodatkowych stref planistycznych funkcji usług publicznych.

23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe (art. 13b pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Zgodnie z informacjami przekazanymi we wniosku Zarządu Województwa Lubelskiego na etapie sporządzania planu ogólnego audyt krajobrazowy znajdował się w fazie wykonania. Uwzględnienie uwarunkowań rozwoju gminy wynikających z tego audytu w sporządzanym planie ogólnym nie było możliwe.

24. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (art. 13b pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

W sporządzanym planie ogólnym uwzględniono wytyczne wynikające z opracowania ekofizjograficznego w zakresie możliwym do uwzględnienia w nim ze względu na regulowany prawnie jego zakres. Regulacje prawne określające ten zakres mają odzwierciedlenie głównie w odpowiednim podziale gmina na strefy planistyczne i przyporządkowanie im odpowiednich profili zagospodarowania (podstawowego i dodatkowego). Uwzględnienie wytycznych wynikających z opracowania ekofizjograficznego umożliwiających zapewnienie warunków utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska (art. 72 ust. 1 ustawy prawo ochrony środowiska) to głównie wyłączenie ze stref planistycznych o profilu inwestycyjnym terenów niezbędnych do funkcjonowania systemu przyrodniczego miasta. Tereny wskazane w opracowaniu ekofizjograficznym do pełnienia takich funkcji zostały zakwalifikowane w sporządzanym planie ogólnym do strefy otartej SO oraz strefy SN zieleni i rekreacji. Wyznaczenie strefy otwartej obejmującej obszary miasta rekomendowane w opracowaniu ekofizjograficznym do wyłączenia ich z obszarów inwestycyjnych zapewnia w mieście ochronę walorów krajobrazowych, środowiska i warunków klimatycznych oraz ochronę wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej. Jednocześnie ustalenie dla wyznaczonych w sporządzanym planie ogólnym stref planistycznych związanych z rozwojem inwestycji budowlanych profilu umożliwiającego rozbudowę infrastruktury technicznej i komunikacyjnej pozwoli na wprowadzenie przy wykonaniu bardziej szczegółowych aktów planowania przestrzennego odpowiednich zasad uzbrojenia tych terenów w niezbędną infrastrukturę i przede wszystkim umożliwi rozbudowę systemów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Występuje również konieczność uszczegółowienia zasad zagospodarowania stref planistycznych wyznaczonych w sporządzanym planie ogólnym w zakresie potrzeb ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi. W wyznaczaniu stref planistycznych uwzględniono ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z wskazanych powyżej potrzeb, ale jedynie w zakresie ograniczenia funkcji stref planistycznych mogących mieć negatywny wpływ na jakość środowiska, czy mogących skutkować brakiem możliwości wykonania wskazanych funkcji w terenach o ograniczonych możliwościach użytkowania wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej (linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia, gazociągi wysokoprężne), stref sanitarnych od cmentarza. Natomiast zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym nie było podstawy do wprowadzania ograniczeń wynikających z zagrożenia osuwania się mas ziemnych – w mieście nie zostały zaewidencjonowane osuwiska i obszary zagrożone ruchami masowymi oraz zagrożenia powodzią – w mieście nie wyznaczono obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

W podziale gminy na strefy planistyczne uwzględniono również wynikające z opracowania ekofizjograficznego proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia (art. 72 ust. 2 ustawy prawo ochrony środowiska). Wytyczne wynikające z tego opracowania dotyczą głównie ograniczenia zasięgu terenów inwestycyjnych, co jak opisano powyżej zostało uwzględnione poprzez wyznaczenie w planie ogólnym strefy otwartej SO i SN zieleni i rekreacji oraz ustalenie stref planistycznych inwestycyjnych umożliwiających oddzielenie przestrzenne stref konfliktowych wzajemnie, np. gospodarczej i mieszkaniowej, a w przypadku graniczenia ze sobą takich stref określenie wskaźników i parametrów urbanistycznych umożliwiających podjęcie w bardziej szczegółowych aktach planowania przestrzennego dodatkowych działań izolujących takie funkcje lub zmniejszających wzajemne konflikty przestrzenne. Wreszcie zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym nie ma podstawy wprowadzania do sporządzanego planu ogólnego szczególnych zasad kształtowania zagospodarowania przestrzennego dla obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi. Zgodnie z tym opracowaniem, ale również wykonaną inwentaryzacją urbanistyczną obszary takie w mieście Świdnik nie występują.

25. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (art. 13b pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ustawy (art. 13h ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Przed przystąpieniem do wykonania szacunku zapotrzebowania miasta Świdnik na zabudowę mieszkaniową wykonano inwentaryzację urbanistyczną, w której wyodrębniono z jego struktury przestrzennej tereny zabudowane i tereny otwarte. W terenach zabudowanych wydzielono kategorie terenów o różnych formach zabudowy i zagospodarowania, w tym tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług publicznych, usług komercyjnych oraz tereny produkcyjno – usługowe i składowo – magazynowe. Natomiast w terenach otwartych wyodrębniono tereny rolnicze związane z produkcją rolną, tereny rolnicze pełniące funkcje ekologiczne,

lasy, wody powierzchniowe, rowy melioracyjne. Dodatkowo w wykonanej inwentaryzacji wyodrębniono tereny dróg i tereny infrastruktury technicznej.

Powierzchnia terenów wg wyodrębnionych funkcji przedstawiają się następująco:

zabudowa zagrodowa, w większości użytkowana obecnie wyłącznie jako funkcja mieszkalna	45,27	2,22
zabudowa zagrodowa, w większości użytkowana obecnie wyłącznie jako funkcja mieszkalna, z udziałem obiektów produkcyjno – warsztatowych i usługowych niezwiązanych z rolnictwem	2,09	0,10
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	216,59	10,64
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi podstawowe	5,45	0,27
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z funkcją produkcyjno – warsztatową	2,83	0,14
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	87,25	4,29
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługi podstawowe	12,96	0,64
usługi administracji publicznej i bezpieczeństwa powszechnego, kultury i rozrywki, oświaty, zdrowia i opieki społecznej	23,01	1,13
usługi sportu i rekreacji (oraz rozrywki)	13,19	0,65
usługi kultu religijnego	3,69	0,18
usługi ogrodnictwa	3,63	0,18
handel wielkopowierzchniowy, centra handlowe	7,19	0,35
usługi podstawowe i handel detaliczny	50,43	2,48
produkcja, składy/magazyny/usługi warsztatowe	133,06	6,54
infrastruktura techniczna	6,38	0,31
komunikacja drogowa, lotnicza i kolejowa (w tym drogi nieurządzone i grunty przeznaczone pod budowę dróg), place, parkingi, pętle autobusowe, zespoły garaży	500,48	24,58
cmentarze czynne	6,67	0,33
zieleń urządzona	21,15	1,04
użytki rolne klas bonitacyjnych I-III	394,67	19,39
użytki rolne IV klas bonitacyjnych	14,43	0,71
użytki rolne V-VI klas bonitacyjnych	0,32	0,02
grunty leśne	297,42	14,62
nieużytki i tereny w fazie inwestycyjnej	137,28	6,75
zieleń naturalna, w tym zadrzewienia i tereny sukcesyjne	5,54	0,27

ogrody działkowe	43,95	2,16
wody powierzchniowe	0,29	0,01
powierzchnia miasta Świdnik	2035,00	100,00

Analiza wyników inwentaryzacji jednoznacznie wskazuje, że Miasto Świdnik wykazuje charakterystyki typowo miejskie. Strefa zurbanizowana miasta jest dobrze wykształcona. Miasto posiada wyraźną strefę śródmiejską, która rozbudowywał się od centrum miasta we wszystkich kierunkach. Ścisłe centrum miasta jest w pełni zurbanizowane i pokryte intensywną zabudową wielofunkcyjną – mieszkaniową jednorodziną i wielorodziną oraz zabudową usługową. W tej części miasta znajduje się również główny plac miejski (Plac Konstytucji 3 Maja) oraz główne zespoły usług publicznych, w tym urzędy publiczne, szkoły oraz obiekty związane z ochroną zdrowia i opieką społeczną. Układ przestrzenny miasta rozbudowywał się promieniście we wszystkich kierunkach, wzdłuż głównych ulic, tj. Al. Lotników Polskich, ul. Wyszyńskiego, Niepodległości, Raławicka, Kusocińskiego i Armii Krajowej. Wzdłuż tych ulic w części śródmiejskiej miasta powstały pełne pierzeje zabudowy, wielofunkcyjnej głównie mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej. Część śródmiejska miasta jest silnie rozbudowana i zajmuje większy obszar niż w innych miastach o podobnej charakterystyce przestrzennej. Obszary poza zabudową pierzejową, w kwartałach zabudowy w części śródmiejskiej miasta zajmują osiedla starszej zabudowy wielorodzinnej, z enklawami zabudowy jednorodzinnej. Sposób urządzenia terenów zabudowy wielorodzinnej w tej części miasta wykazuje wysokie nasycenie terenów zespołami zieleni urządzonej oraz terenów komunikacyjnych. Układ zwartej zabudowy śródmiejskiej ulega rozrzedzeniu w kierunku peryferyjnych części miasta. Rozwój tej części miasta następował w kierunku mniej intensywnych form zagospodarowania, tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w typie podmiejskim i miejskim (np. os. Adampol). Im tereny bardziej oddalone od części śródmiejskiej miasta tym wykazują mniejszy stopień zurbanizowania. Powstające zespoły zabudowy jednorodzinnej w peryferyjnych częściach miasta nie są jeszcze w pełni wykształcone. Istniejąca zabudowa kwartałowa ma postać skupień budynków podzielonych terenami jeszcze nie zagospodarowania, a w bardziej peryferyjnych częściach miasta nawet przyjmuje formę zabudowy rozproszonej otoczonej terenami rolniczymi, częściowo podlegającymi uprawie. W tej części strefy podmiejskiej zachowały się jeszcze pojedyncze siedliska rolnicze, które w przewadze nie pełnią już funkcji rolniczych i zostały zaadoptowane na cele mieszkaniowe. W głównych zespołach zabudowy jednorodzinnej w rejonie głównych ciągów komunikacyjnych i w bezpośredni m sąsiedztwie drogi ekspresowej S12/17 wyraźnie wzrasta w stosunku do innych terenów udział działalności usługowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej. Opisana sytuacja nie dotyczy osiedla Adampol. Osiedle to w przeważającej części można uznać za w pełni wykształcony układ urbanistyczny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w typie kwartałowym miejskim. Podobna sytuacja dotyczy również kilku innych osiedli bezpośrednio przylegających do strefy śródmiejskiej miasta. Znaczący udział terenów zabudowy jednorodzinnej w ogólnej powierzchni miasta wskazuje jednoznacznie, że po wykształceniu się układu urbanistycznego śródmieścia dalszy rozwój miasta był ukierunkowany głównie na zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Sytuacja ta w ostatnich latach ulega jednak zmianie. Następuje wzrost zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową wielorodziną, co skutkowało powstaniem enklaw takiej zabudowy w obszarach rozwijających się dotychczas w kierunku zabudowy jednorodzinnej. W niektórych miejscach prowadzi to do powstawania konfliktów przestrzennych. Zmiana trendów zapotrzebowania miasta na tereny mieszkaniowe jest również widoczna w rezerwach terenowych ustalanych w ostatnich latach w planach miejscowych. W planach tych wskazano znaczące rezerwy do rozwoju zabudowy wielorodzinnej, które skupione są głównie w części południowej miasta.

Strefa śródmiejska i podmiejska miasta związana głównie z rozwojem wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowo – usługowej jest izolowana od pozostałej części miasta przez tereny komunikacyjne. Od północy jest to linia kolejowa od zachodu natomiast trasa drogi ekspresowej S12/17. Droga ta od południa izoluje również obszar miasta od gminy sąsiednich. Od zachodu układ śródmiejski zamyka rozległy kompleks leśny Rejkowizna. Układ przestrzenny opisywanej części miasta rozbija kompleks leśny Bażantarnia. Północna część miasta izolowana od strefy mieszkaniowo – usługowej miasta poprzez linię kolejową rozwijała się dotychczas w kierunku zabudowy produkcyjno – usługowej. W tej części miasta zlokalizowane są najważniejsze obiekty warunkujące rozwój gospodarczy miasta, w tym lotnisko Lublin i dzielnica przemysłowa z zakładami PZL Świdnik. W ostatnich latach w tej części miasta dosyć intensywnie następuje rozwój kolejnych inwestycji produkcyjno – usługowych. W opisywanej części miasta znajdują się enklawy zabudowy mieszkaniowej w formie osiedli mieszkaniowych oraz rozproszonej zabudowy mieszkaniowo – zagrodowo – usługowej. W obowiązujących planach miejscowych ta część miasta przewidywana jest do dalszego rozwoju sfery gospodarczej. Tereny izolowane od części

śródmiejskiej miasta, położone na zachodzie pomiędzy trasą ekspresową S12/17 a miastem Lublinem są obecnie najmniej zurbanizowaną częścią miasta. Występuje tu zabudowa ulicowa w typie wiejskim, która jest otoczona rozległymi terenami rolniczymi i nieużytkami. Dla tej części miasta w planach miejscowych przewidziano dalszy kierunek rozwoju jako zespoły zabudowy produkcyjno – magazynowo – usługowej, za chowaniem istniejących enklaw zabudowy mieszkaniowej. Na przebiegi trasy ekspresowej S12/17 w południowej części miasta na granicy strefy zabudowy podmiejskiej wykształcił się mniejszy zespół zabudowy związanej z działalnością gospodarczą.

Sposób użytkowania zabudowy zagrodowej oraz udział terenów otwartych podlegających uprawie jednoznacznie wskazuje, że funkcja rolnicza miasta ulega całkowitemu zanikowi. Potwierdzają to również prowadzone procedury planistyczne w mieście oraz wnioski właścicieli nieruchomości składane w Urzędzie Miasta.

W mieście Świdnik system przyrodniczy jest słabo rozbudowany. Układ przestrzenny strefy zurbanizowanej miasta wskazuje na ograniczony udział w jego obszarze terenów mogących aktywnie tworzyć system przyrodniczy miasta. Tereny o takiej charakterystyce obecnie ograniczają się w zasadzie wyłącznie do kompleksów leśnych Rejkowizna i Bażantarnia oraz mniejszego położony w południowej części miasta. Są to jedyne tereny porośnięte roślinnością naturalną i półnaturalną. Tworzą one węzły ekologiczne, które mają charakter plombowy i tylko w ograniczonym stopniu zasilają system przyrodniczy miasta – wynika to z tego, że w mieście nie zachowały stabilne się powiązania przyrodnicze nie tylko pomiędzy tymi kompleksami, również z terenami o wysokich wartościach przyrodniczych położonych poza granicami miasta. W strukturze przestrzennej miasta wyraźnie widać deficyt terenów mogących tworzyć system powiązań przyrodniczych miasta. Obecnie powiązania przyrodnicze są zapewniane poprzez tereny otwarte rolnicze i tereny podlegające sukcesji siedlisk ruderalnych i spontanicznych. Tereny takie nie wykazują trwałych walorów biotycznych i podlegają one silnym zmianom inwestycyjnym. Niestabilne połączenia ekologiczne funkcjonują również poprzez część trawiasta lotnisk Lublin i Świdnik. Tak jak w przypadku poprzednich terenów nie mają one trwałego charakteru i dodatkowo czynniki zmieniające siedliska roślinne i powodujące dyskomfort bytowania gatunków zwierząt występują w cyklach krótkotrwałych uzależnionych od intensywności działań związanych z transportem lotniczym. Można przyjąć, że w obecnym stanie zagospodarowania miasta wytypowanie w jego strukturze przestrzennej nowych terenów o potencjale przyrodniczo – ekologicznym, mogących tworzyć system powiązań przyrodniczych obecnie jest już niemożliwe. Z tego powodu istotne jest utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenów mieszkaniowych i śródmiejskich, który charakteryzuje się wysokim udziałem roślinności urządzonej w zagospodarowaniu działek budowlanych. Bezwarunkowo należy również utrzymać funkcję wszystkich zespołów zieleni urządzonej, w tym ogrodów działkowych, tj. głównych cementów wspomagających system przyrodniczy miasta. W celu zachowania równowagi ekologicznej miasta wykluczone są również wszystkie działania prowadzące zmniejszenia funkcjonalności węzłów ekologicznych opartych na kompleksach leśnych Rejkowizna i Bażantarnia oraz mniejszym położonym w południowej części miasta.

Analiza istniejącego stanu zagospodarowania, zobrazowana na załącznikach graficznych do uzasadnienia oraz powyższym zestawieniu tabelarycznych sposobów użytkowania gruntów potwierdza opisane kierunki dotychczasowego rozwoju miasta. Tereny zabudowy mieszkaniowej w ogólnej powierzchni miasta mają ok. 15% udział. Natomiast tereny związane bezpośrednio z działalnością gospodarczą (produkcyjno – usługowo – magazynową) ok. 6,5%. Jednocześnie grunty obecnie użytkowane rolniczo zajmują niespełna 20% powierzchni miasta. Widoczny jest zatem trend zanikania produkcji rolniczej i ukierunkowanie rozwoju miasta wyłącznie w kierunku rozbudowy strefy inwestycyjnej. Teza ta jest potwierdzona również bardzo niskim udziałem w ogólnej powierzchni miasta zabudowy zagrodowej, jedynie ok. 2% i dodatkowo większość siedlisk rolniczych obecnie została zaadaptowana na cele mieszkaniowe jednorodzinne. Wzajemna relacja udziału w ogólnej powierzchni miasta terenów zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej 10,64%/4,29% potwierdza również ukierunkowanie rozwoju strefy mieszkaniowej miasta na zabudowę jednorodzinną (przewaga w ostatnich latach rozwoju inwestycji jednorodzinnych). Udział w ogólnej powierzchni miasta terenów usług podstawowych i handlu (ok. 3%) oraz usług publicznych (ok. 1%) wskazuje na dobre zabezpieczenie mieszkańców w tym zakresie. Rozwijająca się strefa mieszkaniowa miasta następuje wraz z realizacją zapotrzebowania mieszkańców na usługi. W ogólnej powierzchni miasta zauważalny jest bardzo wysoki udział terenów komunikacyjnych, co potwierdza istotną funkcję miasta w systemie komunikacyjnym regionu.

Przed przystąpieniem do wyznaczania stref planistycznych oszacowano zapotrzebowanie gminy na tereny mieszkaniowe, z uwzględnieniem przepisów § 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, ze zmianami). Podstawą obliczenia zapotrzebowania gminy na nową zabudowę gminy był wzór wskazany w § 3 ust. 2 tego rozporządzenia:

$$ZAP = M_{20} - (PUM_0/P_{20})$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

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

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

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

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie ze wzorów (wskazanym w § 3 ust. 2 cytowanego rozporządzenia):

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

gdzie:

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

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

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

Do obliczenia wskaźników niezbędnych do oszacowania zapotrzebowania gminy na tereny mieszkaniowe wykorzystano najbardziej aktualne dane przedstawiane dla miasta Świdnik przez Główny Urząd Statystyczny (za 2024 r.). Zestawienie danych wykorzystanych przy obliczaniu zapotrzebowania znajduje się poniżej.

P_0 – powierzchni użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi	28,7
P_{-10} – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane	23,2
P_{-20} – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane	19,8
$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$	-
$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$	37,6

M_{20} – prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%	30276
PUM_0 – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi 2023	1047714
P_{20} – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, przyjmuje się wartość określoną w §3 ust.8 Rozporządzenia	40,0
Prognozowana liczba mieszkańców gminy w 2043 r.	28834
$ZAP = M_{20} - (PUM_0/P_{20})$	4083

Kolejnym etapem prac było oszacowanie chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie. W związku z tym, że cały obszar miasta Świdnik objęty jest obowiązującymi planami miejscowymi, w których tereny przeznaczone na cele budowlane obejmują również główne zespoły zurbanizowane gminy, wyznaczenie terenów niezabudowanych stanowiących rezerwy inwestycyjne gminy zostało oparte na analizie przeznaczenia terenów w planach miejscowych. Działanie to jest zgodne z art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w którym określono, że przy wyznaczaniu stref planistycznych w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy. Modyfikacja powyżej opisanych działań nastąpiła jedynie w kilku terenach, których sposób zagospodarowania odbiega od przyjętego w planach miejscowych przeznaczenia, tj. tereny przeznaczone w planach miejscowych na cele usługowe są zagospodarowane głównie zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Nie uwzględnienie tych terenów w terenach związanych z zabudową mieszkaniową prowadziłoby to do błędnych wniosków w analizach chłonności i zapotrzebowania miasta na tereny mieszkaniowe. Nie uwzględnienie tych terenów w strefie mieszkaniowej miasta powodowałoby również nieuzasadnioną zmianę obecnego sposobu użytkowania gruntów, co mogłoby naruszać interes mieszkańców tych terenów (szczególnie w świetle przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w których strefa SJ stanowi strefę wielofunkcyjną gdzie tereny jednorodzinnej i usługowej stanowią równorzędny profil podstawowy). Zakwalifikowanie opisanych terenów do strefy SU usługowej lub SP gospodarczej skutkowałoby nieuzasadnionym zwiększeniem stref gospodarczych miasta na tereny mieszkaniowe. Działania te nie były prowadzone w terenach, w których w planach miejscowych sporządzonych w ostatnich latach na wniosek właścicieli gruntów nastąpiła zmiana przeznaczenia gruntów mieszkaniowych na cele działalności gospodarczej. Podobną metodę zastosowano do terenów mieszkaniowych, których właściciele w procedurze sporządzanego planu wnosili o zakwalifikowanie uch działek do strefy gospodarczej miasta.. Biorąc to pod uwagę w analizie chłonności terenów przyjęto:

średnia maksymalna nadziemna intensywność zabudowy przyjęta w obowiązujących planach miejscowych oraz wynikająca z zagospodarowania terenów zabudowanych położonych w sąsiedztwie luk	Chłonność terenów niezabudowanych (w osobach) - (powierzchnia terenów niezabudowanych w metrach*intensywność zabudowy*udział powierzchni użytkowej*udział funkcji mieszkaniowej w terenach mieszanych)/(powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca - P-20)
--	--

łączna powierzchnia terenów inwestycyjnych niezabudowanych związanych z zabudową mieszkaniową w planach miejscowych oraz terenów stanowiących luki w istniejącej zabudowie o innym przeznaczeniu niż mieszkaniowe (w ha), w tym:	247,87		
tereny wielofunkcyjne z zabudową mieszaną mieszkaniową jednorodzinną i usługową (w ha)	6,82	0,30	251
tereny wielofunkcyjne z zabudową mieszaną mieszkaniową jednorodzinną i usługową (w ha)	0,64	0,40	31
tereny wielofunkcyjne z zabudową mieszaną mieszkaniową jednorodzinną i usługową (w ha)	7,79	0,50	477
tereny wielofunkcyjne z zabudową mieszaną mieszkaniową jednorodzinną i usługową (w ha)	6,19	0,60	455
tereny wielofunkcyjne z zabudową mieszaną mieszkaniową jednorodzinną i usługową (w ha)	2,88	0,70	247
tereny wielofunkcyjne z zabudową mieszaną mieszkaniową jednorodzinną i usługową (w ha)	38,17	0,80	3741
tereny wielofunkcyjne z zabudową mieszaną mieszkaniową jednorodzinną i usługową (w ha)	28,09	0,90	3097
tereny wielofunkcyjne z zabudową mieszaną mieszkaniową jednorodzinną i usługową (w ha)	43,48	1,00	5326
tereny wielofunkcyjne z zabudową mieszaną mieszkaniową jednorodzinną i usługową (w ha)	27,24	1,20	4078
tereny wielofunkcyjne z zabudową mieszaną mieszkaniową jednorodzinną i usługową (w ha)	22,65	1,50	4162

tereny wielofunkcyjne z zabudową mieszaną mieszkaniową jednorodzinną i usługową (w ha)	5,74	2,00	1406
tereny wielofunkcyjne z zabudową mieszaną mieszkaniową jednorodzinną i usługową (w ha)	7,73	2,50	2367
tereny wielofunkcyjne z zabudową mieszaną mieszkaniową wielorodzinną i usługową (w ha)	3,44	0,50	211
tereny wielofunkcyjne z zabudową mieszaną mieszkaniową wielorodzinną i usługową (w ha)	8,97	0,90	989
tereny wielofunkcyjne z zabudową mieszaną mieszkaniową wielorodzinną i usługową (w ha)	27,63	1,50	5077
tereny wielofunkcyjne z zabudową mieszaną mieszkaniową wielorodzinną i usługową (w ha)	2,47	1,60	484
tereny wielofunkcyjne z zabudową mieszaną mieszkaniową wielorodzinną i usługową (w ha)	0,77	1,80	170
tereny wielofunkcyjne z zabudową mieszaną mieszkaniową wielorodzinną i usługową (w ha)	0,84	2,40	247
tereny wielofunkcyjne z zabudową mieszaną mieszkaniową wielorodzinną i usługową (w ha)	2,28	2,50	698
tereny wielofunkcyjne z zabudową mieszaną mieszkaniową wielorodzinną i usługową (w ha)	3,55	3,00	1305
Łączna chłonność terenów niezabudowanych			34819

Udział chłonności terenów niezabudowanych stanowiących rezerwy do realizacji zabudowy mieszkaniowej w stosunku do zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (w %)	853
---	------------

W analizie przyjęto:

- maksymalny udział powierzchni użytkowej w ogólnej powierzchni zabudowy lokalizowanej na działkach budowlanych - 70%,
- udział zabudowy usługowej w zespołach zabudowy wielofunkcyjnej - 30% zabudowy lokalizowanej na działkach budowlanych.

Oszacowana chłonność terenów mieszkaniowych w mieście wielokrotnie przekracza jego zapotrzebowanie na takie tereny. Powoduje to konieczność zastosowania przy wyznaczaniu stref planistycznych przede wszystkim przepisów art. 13d ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w których określono, że w przypadku gdy suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszczalne jest wyznaczenie stref planistycznych związanych z zabudową mieszkaniową, jedynie na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszarach uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy. Cytowane przepisy uniemożliwiają jednocześnie wyznaczenie tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy. W przypadku miasta Świdnik rezerwy terenowe wyznaczone w planach miejscowych na rzecz rozwoju funkcji mieszkaniowych pokrywają się z terenami uzupełnienia zabudowy w ramach istniejących układów zurbanizowanych gminy, stąd do wyznaczenia stref planistycznych związanych z zabudową mieszkaniową (SJ, SW) wykorzystano rezerwy terenowe wskazane w planach miejscowych, z uwzględnieniem istniejących na gruncie funkcji terenów zgodnie z wykonaną inwentaryzacją urbanistyczną. Wykorzystanie tej inwentaryzacji do podziału miasta na strefy planistyczne umożliwiło wyodrębnienie w terenach zabudowanych dominujących funkcji i tym samym przyporządkowanie do wyznaczanych stref planistycznych luk w istniejącej zabudowie. W przypadku kwalifikowania terenów niezabudowanych do stref planistycznych związanych z zabudową mieszkaniową tym samym wzięto pod uwagę przede wszystkim przeznaczenie terenów określonych w planach miejscowych, z uwzględnieniem lokalnych różnic pomiędzy przeznaczeniem usługowym terenów w planach miejscowych a rzeczywistym sposobem użytkowania kilku terenów. W tym przypadku zastosowano przepisy art. 13d ust. 1. określające, że strefy mieszkaniowe wyznacza się „w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie”. Odniesienie się w cytowanych przepisach do obszarów z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej potwierdza zasadność zmiany kwalifikacji terenów, które w planach miejscowych są przeznaczone na cele związane z działalnością gospodarczą, a rzeczywiście są zabudowane budynkami mieszkalnymi i włączenia ich do stref planistycznych związanych z zabudową mieszkaniową. Tereny takie są zlokalizowane głównie w rejonach ulic Nadleśna/Żwirki i Wigury/Kwiatów Polnych, Struga/Orzeszkowej/Kolejowa i Piasecka. Przepisy te zastosowano również do

wyznaczenia strefy planistycznej 104SJ położonej wewnątrz kompleksu leśnego Reykowizna. W tym przypadku powodem wyznaczenia tej strefy jest istniejąca na gruncie zabudowa mieszkaniowa. Rozwiązanie planistycznej przyjęte dla tej strefy zostało potwierdzone opinią Nadleśnictwa Świdnik. W pozostałych częściach gminy nie wyznaczono nowych stref planistycznych o takim profilu.

Wszystkie tereny przewidziane w planach miejscowych na funkcję przyrodniczo – krajobrazowe oraz rekreacyjne zostały wyłączone ze stref inwestycyjnych. Tereny te zakwalifikowano do stref otwartych (SO) i stref zieleni i rekreacji (SN), w których zróżnicowano dopuszczalne profile funkcjonalne do ich funkcji w systemie przyrodniczym miasta i stanu użytkowania gruntów, ze szczególnym uwzględnieniem zespołów zieleni urządzonej o funkcji ekologicznej. Ze względu na istotną funkcję tych stref i ich ograniczoną powierzchnię w ich zasięgu nie dopuszczono realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii OZE, dopuszczonych do realizacji w profilach dodatkowych stref planistycznych, za wyjątkiem jednej strefy położonej w rejonie ulic Wyszyńskiego – Sosnowej, która ma typowo rolniczą charakterystykę.

W wyznaczaniu stref planistycznych utrzymano rezerwy terenowe określone w planach miejscowych na rzecz rozwoju gospodarczego miasta, tj. wyznaczono rozległe strefy SP (gospodarcze), SH (handlu wielkopowierzchniowego) i SU (usługowe). Zmiana zasięgu terenów działalności gospodarczej miasta nie uzasadnienia w ustaleniach planów miejscowych obowiązujących w jego granicach oraz kierunkach rozwoju miasta wskazanych w strategii rozwoju. Powiększenie stref gospodarczych miasta kosztem terenów mieszkaniowych nastąpiło jedynie w przypadkach bezpośrednio wynikających z wniosków właścicieli nieruchomości złożonych w trakcie procedury planistycznej i poza tą procedurą. W strefach usługowych utrzymano również rezerwy terenowe na rzecz utrzymania i dalszego rozwoju terenów usług publicznych. W sporządzanym planie ogólnym nie zmniejszono powierzchni terenów publicznych wyznaczonych w mieście w ustaleniach planów miejscowych.

W skutek analiz i czynności opisanych powyżej w planie ogólnym miasta Świdnik wyznaczono następujące strefy planistyczne:

- **SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,**
- **SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,**
- **SU - strefa usługowa,**
- **SH - strefa handlu wielko powierzchniowego,**
- **SP - strefa gospodarcza,**
- **SI - strefa infrastrukturalna,**
- **SN - strefa zieleni i rekreacji,**
- **SC - strefa cmentarzy,**
- **SO - strefa otwarta,**
- **SK - strefa komunikacyjna.**

W sporządzanym planie ogólnym nie wyznaczono strefy planistycznej górnictwa (SG), strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ) i strefy produkcji rolniczej (SR). Niewyznaczenie tych stref jest uzasadnione brakiem uwarunkowań rozwoju miasta wskazujących na możliwość rozwoju tych funkcji.

Trudności planistyczne przy kwalifikacji terenów do stref planistycznych wystąpiły dla lotniska Lublin i lotniska Świdnik. Podstawowa funkcja tych obszarów to komunikacja lotnicza, jednak funkcjonowanie tych obszarów wymaga również realizacji obiektów usługowo –magazynowych, technicznych i technologicznych oraz w przypadkach prowadzenia serwisu naprawczego floty lotniczej również produkcyjnych. Realizacja obiektów produkcyjnych może również wynikać bezpośrednio z działalności zakładów PZL Świdnik, których produkcja jest bezpośrednio związana z produkcją lotniczą, a funkcjonowanie tych zakładów powiązane jest z lotniskami Lublin i Świdnik. Biorąc pod uwagę powyższe zakwalifikowanie obszaru lotnisk do strefy komunikacyjnej SK mogłoby powodować utrudnienia w ich rozwoju. Jednocześnie lotniska objęte są częściowo granicami Obszaru Natura 2000 i użytku ekologicznego, co powoduje dodatkowe utrudnienia w strefowaniu tego obszaru miasta. Cel ochronnych tych obszarów jest bezpośrednio związany z ochroną gatunkową Susła perełkowanego, co powinno skutkować zakwalifikowaniem lotnisk do strefy SO. Taka kwalifikacja powodowałaby jednak uniemożliwienie funkcjonowania i rozwoju nie tylko lotnisk, ale również zakładów PZL Świdnik. Powyższe spowodowało, że obszar lotnisk został zakwalifikowany do strefy SI infrastrukturalnej, która zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, ze zmianami, ze zmianami) dedukowana jest do rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacji. Jednocześnie w przepisach Rozporządzenia profil dodatkowy umożliwia realizację usług i produkcji oraz wyodrębnienie terenów

na cele zieleni naturalnej i zieleni urządzonej. Kwalifikacja lotnisk do strefy SI może zatem umożliwić uszczegółowienie zasad ich zagospodarowania do planów miejscowych, w których możliwe będzie wyodrębnienie terenów bezpośrednio związanych z komunikacją lotniczą, terenów usługowo – produkcyjnych stanowiących zaplecze techniczno – manipulacyjne lotnisk oraz terenów wyłączonych z inwestycji budowlanych w celu ochrony gatunkowej przypisanej do Obszaru Natura 2000 o użytku ekologicznego.

26. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia (art. 13h ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

W sporządzanym planie ogólnym nie wyznaczono obszaru uzupełnienia zabudowy. Całe miasto objęte jest planami miejscowymi i nie są wydawane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Analiza sytuacji planistycznej miasta, w tym w kontekście obowiązujących przepisów prawa nie wskazuje na możliwość zmiany tej sytuacji. Brak zasadności wyznaczania tego obszaru jest również powiązana z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Zgodnie z tymi przepisami w granicach administracyjnych miast nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze art. 10a tej ustawy. Wyznaczenie tego obszaru nie tym samym uzasadnienia w brzmieniu art. 7 ust. 2a tej ustawy „Nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I–III położonych na obszarze uzupełnienia zabudowy w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”.

W sporządzanym planie ogólnym wyznaczono natomiast obszar zabudowy śródmiejskiej. Uwarunkowania do wyznaczenia tego obszaru są powiązane z układem przestrzennym miasta, w którym wyraźnie wyodrębnia się strefa najsilniej zurbanizowana, wykazująca charakterystyki zabudowy śródmiejskiej miast. Szczególnie jest to widoczne poprzez silnie zróżnicowanie funkcji sąsiadujących ze sobą i wysoką intensywnością zabudowy terenów zabudowanych. Wszystkie działania inwestycyjne w tej części miasta będą miały charakter inwestycji uzupełniających istniejący układ przestrzenny, w znacznej mierze o charakterze działań plombowych.

27. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym (art. 13h ust. 2 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

W sporządzanym planie ogólnym dla każdej strefy planistycznej przyporządkowano odpowiednie gminne standardy urbanistyczne, zgodnie z przepisami art. 13e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Gminne standardy urbanistyczne obejmują profil funkcjonalny stref planistycznych, wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przy określaniu wartości wskaźników urbanistycznych wzięto pod uwagę ustalenia obowiązujących w gminie planów miejscowych, a w przypadku minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej również przepisy Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, ze zmianami, ze zmianami). Przy wyznaczaniu gminnych standardów urbanistycznych zastosowano odstępstwo wskazane w art. 13e ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określając dodatkowe wskaźniki i parametry urbanistyczne dla stref planistycznych o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 8–13 tej ustawy.

W sporządzanym planie ogólnym nie ustalono natomiast gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej. Zgodnie z wcześniejszymi rozdziałami uzasadnienia potrzeby miasta w tym zakresie są zabezpieczone, wraz ze wskazaniem w planie ogólnym rezerw terenowych na rozbudowę terenów publicznych. Rozkład przestrzenny terenów publicznych umożliwia łatwy dostęp do nich dla mieszkańców miasta, ze względu na ich koncentrację w jego śródmiejskiej części. Jednocześnie w strefach planistycznych wyznaczonych w sporządzanym planie ogólnym nie następuje powiększenie zasięgu terenów mieszkaniowych poza ich zakres wyznaczony w planach miejscowych. Nie nastąpi zatem zmiana utrudniająca dostęp do terenów publicznych od poziomu obecnie występującego w mieście Świdnik.