Elektronicznie podpisany przez:
Tomasz Jan Marczewski
dnia 29 czerwca 2022 r.

UCHWAŁA NR XLV/319/2022
RADY GMINY ŚWIDNICA

z dnia 29 czerwca 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Bunkrowej w miejscowości Świdnica

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005 i 1079) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503), w związku z Uchwałą Rady Gminy Świdnica Nr XXXVI/250/2021 z dnia 27 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Bunkrowej w miejscowości Świdnica, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Bunkrowej w miejscowości Świdnica nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świdnica, uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Świdnica Nr XXXI/225/2021 z dnia 30 czerwca 2021 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Bunkrowej w miejscowości Świdnica, zwany dalej planem.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

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

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

3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik Nr 3,

4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – załącznik Nr 4.

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

1) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i związane z nimi obiekty: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, melioracji, gazownicze, gospodarowania odpadami,

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

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

3. Cytowane w uchwale numery działek z ewidencji gruntów i budynków nie są ustaleniami planu.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów

§ 3. 1. Na rysunku planu wyznacza się teren o symbolu i przeznaczeniu **KO,OP** – teren oczyszczalni ścieków i punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych.

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

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

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

2. Dopuszcza się lokalizowanie instalacji wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, niewymagających wyznaczenia oraz ustanowienia stref ochronnych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, o maksymalnej mocy określonej w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. 1. Ustala się odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych obiektów budowlanych do gruntu na własnej nieruchomości oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony wód i ziemi przed zanieczyszczeniami, w tym dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych do celów własnych.

2. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych i terenów, na których może dojść do ich zanieczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony wód i ziemi przed zanieczyszczeniami.

§ 6. 1. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych, do ziemi i wód powierzchniowych za wyjątkiem ścieków oczyszczonych z oczyszczalni, dla których ustala się dotychczasowy sposób odprowadzenia, zgodny z przyjętą technologią oczyszczalni.

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

§ 7. Nie wyznacza się terenów objętych ochroną przed hałasem, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska.

§ 8. Ustala się stosowanie do celów grzewczych źródeł energii spełniających parametry środowiskowe, w tym źródeł energii odnawialnej, za wyjątkiem źródeł i urządzeń, o których mowa w § 4 ust. 1.

§ 9. Ustala się obowiązek spełnienia wymagań w zakresie ochrony przeciwpożarowej obiektów budowlanych lub ich części oraz innych miejsc przeznaczonych do zbierania, magazynowania lub przetwarzania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

§ 10. W obszarze granicznym terenu objętego planem należy realizować zieleń o charakterze izolacyjnym ograniczającą wgląd w obszar planu.

§ 11. Nie wyznacza się terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, ze względu na brak:

1) udokumentowanych złóż kopalin,

2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,

3) obszarów osuwania się mas ziemnych,

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

5) innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym przepisów o ochronie przyrody, za wyjątkiem Głównego Zbiornika Wód Podziemnych, o którym mowa w § 6 ust. 2.

Rozdział 4.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego

§ 12. Linie zabudowy muszą być zgodne z przepisami techniczno-budowlanymi, w tym przeciwpożarowymi i ustaleniami uchwały.

§ 13. 1. W zakresie kolorystyki budynków ustala się stosowanie kolorów pastelowych tj. niejaskrawych, na zasadzie wtopienia w tło.

2. W zakresie kolorystyki dachów ustala się stosowanie pokrycia dachowego w odcieniach brązu, czerwieni, szarości, grafitu.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

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

§ 15. 1. Obejmuje się ochroną stanowisko archeologiczne Świdnica 15 (AZP 63-13/7), ujęte w gminnej ewidencji zabytków, wskazane na rysunku planu.

2. Wyznacza się strefę buforową w promieniu 40m od stanowiska archeologicznego, zgodnie z rysunkiem planu.

3. W obszarze stanowiska archeologicznego i strefy buforowej zastosowanie mają przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6.
Kształtowanie przestrzeni publicznej

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

Rozdział 7.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KO,OP** ustala się przeznaczenie: oczyszczalnia ścieków i punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych.

2. W ramach punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych ustala się lokalizowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi:

1) powierzchni utwardzonych pod: ruch ciężki, plac, wiaty, boksy, magazyny, ruch pieszy, w tym ścieżki edukacyjnej,

2) budynku socjalno-biurowego,

3) magazynu trójdzielnego na odpady, w tym: odpady niebezpieczne i zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny, odpady i przedmioty do ponownego użycia, w tym punkt przyjęcia odpadów i przedmiotów do ponownego użycia oraz punkt naprawy i przygotowania odpadów do ponownego zużycia,

4) zadaszonych boksów magazynowych na odpady,

5) magazynów na odpady,

6) najazdowej rampy rozładunkowej wraz z wiatą do zadaszenia obszaru powierzchni rampy oraz kontenerów na rampie,

7) wiaty z myjką,

8) towarzyszących urządzeń, instalacji, infrastruktury technicznej.

3. W ramach oczyszczalni ścieków ustala się lokalizowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami uchwały: niezbędnych budynków, obiektów, urządzeń, infrastruktury technicznej, zgodnie z przyjętą technologią oczyszczalni ścieków.

4. Dopuszcza się:

1) rozbudowę, przebudowę istniejących obiektów oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami uchwały,

2) lokalizowanie:

a) ogrodzenia,

b) miejsc postojowych,

3) realizację nasadzeń zieleni.

5. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

a) 2 kondygnacje nadziemne,

b) 15,0 m do najwyższego punktu dachu,

2) dachy płaskie, dwuspadowe symetryczne, pokryte materiałami drobnowymiarowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 10°÷45°,

3) maksymalną szerokość elewacji frontowej 80,0 m.

6. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) powierzchnię zabudowy:

a) minimalną 1% powierzchni działki,

b) maksymalną 70% powierzchni działki,

2) intensywność zabudowy:

a) minimalną 0,01,

b) maksymalną 1,4,

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 10%.

7. Ustala się dojazd od drogi publicznej – ul. Bunkrowa, zlokalizowanej poza granicą opracowania planu poprzez istniejący dojazd, zlokalizowany na terenie sąsiednim – działka nr ewidencyjny 846/38.

§ 18. 1. Ustala się wskaźniki minimalnej liczby miejsc postojowych w obszarze działki dla terenu o symbolu KO,OP - 6 miejsc postojowych i 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na działkę.

2. Ustala się obowiązek lokalizowania miejsc postojowych w granicach działki.

§ 19. Ustala się obowiązek uwzględniania potrzeb osób niepełnosprawnych, osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.
Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

§ 21. 1. Ustala się minimalną powierzchnię działki 5,0 m^2.

2. Ustala się minimalną szerokość frontu działki 3,0 m.

3. Nie ustala się minimalnego kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, gdyż teren nie przylega do drogi.

4. Dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach mniejszych niż określone w ust. 1-2 przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną.

Rozdział 9.
Systemy komunikacji i infrastruktury technicznej

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

2. Dla infrastruktury technicznej należy zapewnić pasy eksploatacyjne o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla napowietrznej linii elektroenergetycznej jest to strefa ograniczonego użytkowania, na której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na trasach przebiegu sieci infrastruktury technicznej oraz w granicach strefy ograniczonego użytkowania oraz pasów eksploatacyjnych infrastruktury:

1) zakazuje się:

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

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

c) lokalizacji urządzeń reklamowych wymagających fundamentowania,

2) dopuszcza się lokalizację:

a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) zieleni niskiej o wysokości maksymalnie 1,0 m.

4. Ustala się zapewnienie swobodnego dostępu do infrastruktury technicznej.

5. Dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy, demontażu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. 1. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej, urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami § 4.

2. Dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych.

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

1) minimalne wymiary działki:

a) dla stacji słupowych 3,0x3,0 m,

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

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

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

5. Wyznacza się strefę ograniczonego użytkowania od napowietrznej linii elektroenergetycznej dystrybucyjnej SN – 7,0 m od osi linii w każdą stronę, w obrębie której obowiązują zasady i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu, określone w przepisach odrębnych i w uchwale.

6. Dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy, przełożenia, skablowania linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. 1. Ustala się gromadzenie odpadów stałych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 25. W ramach punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych ustala się:

1) gromadzenie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) zasady gospodarowania odpadami produkcyjnymi i poprodukcyjnymi zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym odpadami z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych,

3) zakaz zbierania odpadów komunalnych zmieszanych.

§ 26. Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27. Ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnego systemu wodociągowego.

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

2. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami § 5.

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

§ 29. Ustala się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 30. Ustala się zaopatrzenie w ciepło zgodnie z ustaleniami § 8.

Rozdział 10.
Tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu

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

Rozdział 11.
Stawki procentowe

§ 32. Ustala się stawkę, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,1%.

Rozdział 12.
Przepisy końcowe

§ 33. Traci moc Uchwała Rady Gminy Świdnica Nr VII/32/2001 z dnia 23 listopada 2001 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Świdnica w zakresie lokalizacji oczyszczalni ścieków i zbiornika wodnego (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2001r. Nr 133, poz. 1425), w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Tomasz Marczewski

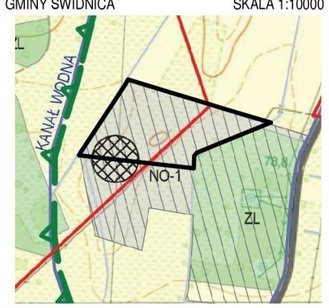
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO PRZY UL. BUNKROWEJ W MIEJSCOWOŚCI ŚWIDNICA

SKALA 1:1000 0 10 20 40m

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY
RADY GMINY ŚWIDNICA
NR XLV / 319 / 2022
Z DNIA 29 CZERWCA 2022r.

KO,OP

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



TEREN OBJĘTY MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
NO-1 OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW W ŚWIDNICY I PSZOK
STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE PUNKTOWE - ARCHIWALNE STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE O ZNANEJ PRZYBLIŻONEJ LOKALIZACJI, Z BUFOREM O PROMIENIU 40m, UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

LEGENDA:

- GRANICA OPRACOWANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- KO,OP TEREN OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW I PUNKTU SELEKTYWNEJ ZBIÓRKI ODPADÓW KOMUNALNYCH
- STREFA OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA OD NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ DYSTRYBUCYJNEJ SN
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE ŚWIDNICA 15 (AZP 63-13/7), UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- GRANICA STREFY BUFOROWEJ O PROMIENIU 40m OD STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO

OZNACZENIE O TREŚCI INFORMACYJNEJ

- EE SN NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA DYSTRYBUCYJNA SN

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLV/319/2022 z dnia 29 czerwca 2022 r. Rady Gminy Świdnica w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Bunkrowej w miejscowości Świdnica

Rozstrzygnięcie

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503), art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 305 z późn. zm.),

Rada Gminy Świdnica rozstrzyga, co następuje:

1. Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
   a) budowa punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych - finansowane przez Gminę,
   b) rozbudowa i przebudowa oczyszczalni ścieków - finansowane przez Gminę.
2. Sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami z terminem realizacji uzależnionym od pozyskania środków ze źródeł określonych w pkt. 3.
3. Określa się zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, z możliwością wykorzystania środków z:
   a) budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową,
   b) kredytów i pożyczek,
   c) obligacji komunalnych,
   d) udziału inwestorów zewnętrznych, w oparciu o odrębne porozumienia.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLV/319/2022 z dnia 29 czerwca 2022 r. Rady Gminy Świdnica w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Bunkrowej w miejscowości Świdnica

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Bunkrowej w miejscowości Świdnica

Do projektu planu nie wniesiono uwag w trybie przepisów art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z czym nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Bunkrowej w miejscowości Świdnica.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLV/319/2022
Rady Gminy Świdnica
z dnia 29 czerwca 2022 r.
Zalacznik4.gml

Uzasadnienie

Prace nad sporządzeniem projektu planu miejscowego, zwanego dalej planem, zostały podjęte na podstawie Uchwały Rady Gminy Świdnica Nr XXXVI/250/2021 z dnia 27 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Bunkrowej w miejscowości Świdnica, obejmującego teren wykazany na załączniku graficznym do ww. uchwały, działając w oparciu o art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503), zwanej dalej ustawą.

Na przedmiotowym terenie obowiązują ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Świdnica w zakresie lokalizacji oczyszczalni ścieków i zbiornika wodnego, przyjętej Uchwałą Rady Gminy Świdnica Nr VII/32/2001 z dnia 23 listopada 2001 r., zwanej dalej zmianą planu.

Planem objęto część działki nr ewid. 2023 – obręb Świdnica, o powierzchni ok. 2,30 ha, własności komunalnej, sklasyfikowaną jako łąki trwałe klasy IV i V (ŁIV, ŁV), pastwiska klasy IV i V (PsIV, PsV), grunty orne klasy V (RV), tereny przemysłowe (Ba), określone w zmianie planu jako: teren oczyszczalni ścieków (teren o symbolu NO, inwestycja już zrealizowana, istniejąca) oraz część terenów strefy ochronnej - łąki (teren o symbolu RZO).

Na ww. terenie, w planie, przewiduje się lokalizację stałego Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (zwanego dalej PSZOK, aktualnie funkcjonującego jako punkt mobilny) oraz możliwość rozbudowy komunalnej oczyszczalni ścieków.

Ponieważ zapisy obowiązującej zmiany planu uniemożliwiały wprost lokalizację stałego PSZOK i ewentualną rozbudowę gminnej oczyszczalni ścieków, mając na uwadze konieczność prowadzenia przez gminę właściwej gospodarki odpadami oraz zapewnienia właściwego stanu wyposażenia w infrastrukturę techniczną, zaistniała potrzeba sporządzenia nowego opracowania planistycznego.

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

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świdnica (Uchwała Rady Gminy Świdnica Nr XXXI/225/2021 z dnia 30 czerwca 2021 r.), przedmiotowy teren oznaczony jest jako oczyszczalnia ścieków w Świdnicy i PSZOK (teren o symbolu NO-1).

W studium, w zakresie terenów NO (istniejące gminne oczyszczalnie ścieków w Świdnicy i Drzonowie) przewiduje się następujące główne założenia:

- dopuszcza się lokalizację jako funkcji uzupełniającej: zieleni, a także dróg, parkingów i infrastruktury technicznej oraz zabudowy służącej obsłudze terenu;

- uciążliwość prowadzonej działalności musi mieścić się w granicach terenu nieruchomości, na której prowadzona jest działalność. W razie potrzeby nakazuje się wprowadzenie zieleni izolacyjnej lub zastosowanie zabezpieczeń mających na celu eliminację lub redukcję uciążliwości obiektów dla środowiska przyrodniczego i mieszkańców, w tym ustanowienie stref ograniczonego użytkowania;

- dla istniejącego grupowego systemu odbioru i doprowadzenia ścieków do oczyszczalni w Świdnicy – NO-1 - obsługującego miejscowości Świdnicę, Piaski, Letnicę, Koźlę, Grabowiec i Lipno przewiduje się m.in.: rozbudowę oczyszczalni ścieków, utrzymanie istniejącego sposobu doprowadzenia ścieków do oczyszczalni.

W zakresie gospodarki odpadami studium przewiduje:

- dalszy rozwój systemu segregacji odpadów, również na terenach przewidzianych do zainwestowania;

- osiągnięcie limitów ilości deponowanych odpadów komunalnych i odpadów ulegających biodegradacji, a także limitów odzysku i recyklingu;

- zwiększenie stopnia wykorzystania odpadów z sektora gospodarczego;

- likwidację istniejących oraz ograniczenie powstawania nowych „dzikich” wysypisk.

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

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

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

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

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

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - powyższe zagadnienie uregulowano poprzez m.in.: określenie zasad gospodarowania odpadami, w tym dla funkcji PSZOK, zasad odprowadzania ścieków i wód opadowych, zasad ochrony wód, w tym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych, zakaz lokalizowania instalacji wykorzystujących energię otrzymywaną z wiatru, biogazu rolniczego oraz z biopłynów, obowiązku stosowania do celów grzewczych źródeł energii spełniających parametry środowiskowe.

W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się nieczynne komunalne ujęcia wody. Gmina rozpoczęła procedurę likwidacji tych ujęć ze względu m.in. na zły stan chemiczny wody, brak możliwości uzdatnienia oraz wykorzystania do celów bytowych.

Wobec powyższego nie uwzględniono wniosku zgłoszonego przez Geologa Wojewódzkiego, w zakresie ujęć wód podziemnych o ustalonych zasobach przekraczających 50 m^3/h, w granicach projektowanych stref ochronnych ujęć.

W obowiązującej zmianie planu wyznaczono strefy ochronne od ww. ujęć, o szerokości 20 m od granicy wydzielonych działek ujęcia. Strefy ochronne, w swoim maksymalnym zasięgu, położone są w znacznej odległości od oczyszczalni ścieków, a jej ewentualna rozbudowa nie spowoduje jakiejkolwiek ingerencji w te strefy. W chwili obecnej Gmina przystąpiła do likwidacji ujęć wody. Dokumentacja jest w trakcie sporządzania.

W trakcie sporządzania projektu planu, ze względu na brak potrzeby, nie występowano o zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Zgodnie z przepisami art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2373 z późn. zm.) przeprowadzono postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko i sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko. Projekt dokumentu wraz z prognozą uzyskał pozytywne opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) w Gorzowie Wielkopolskim, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego (PPIS) w Zielonej Górze oraz Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego (PWIS) w Gorzowie Wielkopolskim;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – uwzględniono poprzez zapis o konieczności uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu ujawnionych przedmiotów o cechach zabytku. Ponadto, objęto ochroną stanowisko archeologiczne, zlokalizowane częściowo w obszarze planu (wraz z buforem wokół stanowiska), zgodnie z wnioskiem Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – uwzględniono poprzez zapis dotyczący obowiązku spełnienia wymagań w zakresie ochrony przeciwpożarowej obiektów budowlanych lub ich części oraz innych miejsc przeznaczonych do zbierania, magazynowania lub przetwarzania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

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

W obszarze objętym planem nie występują: udokumentowane złoża surowców naturalnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych;

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

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

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

Przyjęte w planie rozwiązania pozwalają na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy infrastruktury, należącej do zadań własnych gminy;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – plan dopuszcza realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w obszarze planu. Dodatkowo plan przewiduje lokalizowanie stałego punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych wraz z niezbędnym wyposażeniem, a także rozbudowę i dalszy rozwój jednej z dwóch oczyszczalni ścieków, obsługujących obszar gminy Świdnica;

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – udział społeczeństwa w pracach nad planem zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9, 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu planu, zorganizowania wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczenie terminu składania uwag dotyczących projektu planu przez osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej. Informacje o powyższych działaniach zostały przekazane do publicznej wiadomości w sposób określony w ustawie, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Świdnica.

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko, oraz w ustawowym terminie 14 dni po wyłożeniu nie wpłynęły żadne uwagi do ww. projektu. Zgodnie z przepisami art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, przeprowadzono postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko i sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, zapewniając wymagany ustawowo udział społeczeństwa w tym postępowaniu. Informacje o powyższych działaniach zostały przekazane do publicznej wiadomości w sposób określony w ustawie. Projekt planu wraz z prognozą uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia właściwych organów;

11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – uwzględniono poprzez udział społeczeństwa w procesie sporządzania planu (zagadnienie omówione w pkt 10), a także poprzez możliwość wglądu do dokumentacji prac planistycznych;

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

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

Zgodnie z art. 6 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1899), budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę,

gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania, są celami publicznymi.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 pkt 6, ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2021 r. poz. 888 z późn. zm.) gminy zapewniają czystość i porządek na swoim terenie i tworzą warunki niezbędne do ich utrzymania, a w szczególności tworzą punkty selektywnego zbierania odpadów komunalnych. PSZOK zapewniać musi przyjmowanie co najmniej takich odpadów komunalnych jak: przeterminowane leki i chemikalia, zużyte baterie i akumulatory, zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny, meble i inne odpady wielkogabarytowe, zużyte opony, odpady zielone, odpady budowlane i rozbiórkowe stanowiące odpady komunalne.

Wobec powyższego, lokalizacja PSZOK i rozbudowa gminnej oczyszczalni ścieków mają na celu umożliwienie dalszego prowadzenia przez Gminę właściwej gospodarki odpadami oraz zapewnienia właściwego stanu wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

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

Ze względu na specyfikę planowanych funkcji i na ich uciążliwość, w sąsiedztwie nie planuje się lokalizowania nowej zabudowy. Teren zlokalizowany jest poza ścisłym układem urbanistycznym miejscowości Świdnica.

Lokalizacja PSZOK na terenie istniejącej oczyszczalni ścieków, nie spowoduje konieczności wyznaczenia kolejnego, odrębnego terenu o znacznej uciążliwości, mogącego wywołać potencjalne protesty mieszkańców.

Ponadto istnieje możliwość wykorzystania infrastruktury technicznej, związanej z istniejącą oczyszczalnią ścieków, w tym przyłącza wodociągowego, energetycznego, monitoringu i systemów przeciwpożarowych oraz drogi dojazdowej.

W obrębie planu nie przewiduje się rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, ze względu na istniejąca i planowana funkcje terenu.

Projektowane w planie rozwiązania pozwolą na kompleksowe zagospodarowanie terenu, w sposób optymalny, w zgodzie z wymaganymi standardami jakości środowiska, ze szczególnym naciskiem na odpowiednie wyposażenie w infrastrukturę techniczną. Wyznaczone w planie funkcje stanowić będą podstawowy element prowadzenia przez Gminę właściwej gospodarki ściekowej i odpadami.

Gmina Świdnica nie posiada analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jej sporządzenie planowane jest w 2022 r.

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

W projekcie planu starano się wykorzystać wszystkie możliwości prawne zabezpieczenia interesu ekonomicznego Gminy w ramach obowiązującego prawa i z poszanowaniem interesu osób trzecich.

Wszystkie projektowane inwestycje, zgodne z ustaleniami planu, będą realizowane z budżetu gminy. Wpływ ustaleń projektu planu na budżet gminy został szczegółowo przedstawiony w Prognozie skutków finansowych uchwalenia mpzp. Dokument ten był opracowany wraz z projektem planu i zainteresowani mogli się z nim zapoznać na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Teren planu nie przylega bezpośrednio do drogi, a wjazd odbywa się poprzez nieruchomość sąsiednią (działka nr ewid. 846/38 – obręb Świdnica). W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie ustalono kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

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

Dnia 24 grudnia 2021r. weszło w życie nowe Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego (Dz.U. z 2021 r. poz. 2404). Rozporządzenie określa wymagany zakres projektu planu miejscowego w części tekstowej i graficznej, w szczególności w zakresie: materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych, z zastrzeżeniem §12 ust. 1, który stanowi: Do projektów planów miejscowych sporządzanych lub zmienianych na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu miejscowego podjętej przed dniem 24 grudnia 2021 r. stosuje się przepisy dotychczasowe.

Ze względu na podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego przed dniem 24 grudnia 2021 r., (t.j. przed dniem wejścia w życie nowego Rozporządzenia), w przeprowadzonej procedurze planistycznej zastosowano przepisy dotychczasowe.

Mając na uwadze powyższe oraz art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm.), stanowiący, że do zakresu działania gminy należą wszystkie sprawy publiczne o znaczeniu lokalnym, nie zastrzeżone ustawami na rzecz innych podmiotów i art. 7 ust. 1 pkt 1, stanowiących, że zaspokajanie potrzeb wspólnoty w zakresie ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska należy do zadań własnych gminy, sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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