

**UCHWAŁA NR ...../...../2022**  
**RADY GMINY SIEMYŚL**  
**z dnia ..... 2022 r.**

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Siemyśl dla obszaru działek Nr 739/9, 739/10, 740/2, 740/8, 740/9, 740/10, 759/3, 1049, 1050 obręb Charzyno.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, poz. 1005 i poz. 1079) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Siemyśl uchwala, co następuje:

**Dział I**  
**Przepisy wstępne.**

§ 1. 1. Zgodnie Uchwałą Nr 109/XII/2020 Rady Gminy Siemyśl z dnia 23 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Gminy Siemyśl, stwierdzając nienaruszalność ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siemyśl, uchwalonego Uchwałą Nr 40/VIII/07 Rady Gminy Siemyśl z dnia 25 kwietnia 2007 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części Gminy Siemyśl - tj. obszaru działek Nr 739/9, 739/10, 740/2, 740/8, 740/9, 740/10, 759/3,1049, 1050 położonych w obrębie geodezyjnym Charzyno, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje działki Nr 739/9, 739/10, 740/2, 740/8, 740/9, 740/10, 759/3,1049, 1050 położonych w obrębie geodezyjnym Charzyno, o łącznej powierzchni 13,34 ha, położony w północnej części Gminy Siemyśl.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawione zostały na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Przedmiotem planu jest konieczność rozbudowy istniejącego zakładu przetwórstwa rybnego, poprzez zmianę sposobu zagospodarowania terenu, zmianę parametrów zabudowy oraz zmianę przeznaczenia części terenu na cele nierolne, w sposób nienaruszający ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siemyśl.

5. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik graficzny w skali 1:1000, zwany dalej „rysunkiem planu”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siemyśl dla terenu objętego planem, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Siemyśl o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Gminy Siemyśl o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały;
- 5) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 5.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) przeznaczenie terenów;
- 4) granica strefy W.III. ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 5) symbole i oznaczenia terenów;
- 6) wymiarowanie linii zabudowy.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **działce** - należy przez to rozumieć „działkę budowlaną” w rozumieniu ustawy z dnia 27

- marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
  - 3) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie można wykroczyć z zabudową, przy czym dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy takich elementów jak:
    - a) balkony, wykusze, urządzenia dla osób niepełnosprawnych, zadaszenia, ganki, schody zewnętrzne na odległość do 1,5 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
    - b) okapy, gzymsy, rury spustowe do 0,70 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
  - 5) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową w rozumieniu definicji zawartej w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997;
  - 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynki w stanie wykończonym. Powierzchnię zabudowy wyznacza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu z wyłączeniem obiektów budowlanych i ich części nie wystających ponad powierzchnię rodzimego terenu, a także schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, markiz, daszków, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
  - 7) **sąsiednich nieruchomościach** - należy przez to rozumieć, tereny działek mających wspólną granicę
  - 8) **teren** – należy przez to rozumieć teren elementarny o określonym przeznaczeniu lub o określonym sposobie zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
  - 9) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć, wysokość mierzoną w sposób opisany zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Dział II Przepisy ogólne**

### **Rozdział 1 Przeznaczenie terenu.**

**§ 4.** W planie ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

1. Tereny oznaczone symbolem **P** – tj.: tereny rozmieszczenia:
  - zabudowy produkcyjno-magazynowej przetwórstwa przemysłu spożywczego,
  - instalacji fotowoltaicznej o łącznej mocy do 20 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą,
  - zabudowy socjalno-biurowej,
  - chłodni, magazynów, hal wysokiego składowania wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami technicznymi i technologicznymi,
  - parkingów, placów postojowych i manewrowych.
2. Tereny oznaczone symbolem **ZL** – tereny zieleni leśnej:

### **Rozdział 2 Zasady ochrony, kształtowania krajobrazu i ładu przestrzennego, ogólne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu.**

- § 5.** 1. Na terenie elementarnym wskazanym, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się:
- 1) nakaz lokalizowania zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu;
  - 2) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, barw związanych z logo firmy oraz naturalnych kolorach materiałów budowlanych takich jak kamień, cegła, metal, drewno, szkło, itp.

- 3) kolorystykę pokrycia dachu, zgodnie z przepisami szczegółowymi;
2. Przestrzeń publiczną w granicach terenu elementarnego należy realizować, jako urządzoną i wyposażoną w nawierzchnię twardą z dopuszczeniem wprowadzenia zieleni.
3. Dopuszcza się przeprowadzanie podziałów, i/lub łączenia nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi projektowanych podziałów działek.
4. Niezależnie od ustaleń szczegółowych, dopuszcza się możliwość przeprowadzania korekt istniejących podziałów geodezyjnych w granicach terenu elementarnego w celu:
  - 1) wydzielenia niezbędnego dojazdu;
  - 2) zapewnienia odpowiedniej odległości obiektów budowlanych od granic działek, na podstawie przepisów odrębnych;
  - 3) polepszenia zagospodarowania nieruchomości sąsiednich.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

- § 6.** 1. Jakikolwiek emisje czynników szkodliwych i uciążliwych nie mogą wykraczać poza granice danej nieruchomości.
2. Jeżeli dla jednego terenu określono kilka funkcji uznaje się, że dopuszczalny poziom hałasu powinien być ustalony tak jak dla przeważającego rodzaju funkcji zgodnie z przepisami odrębnymi.
  3. Ustala się nakaz zaopatrzenia obiektów budowlanych w urządzenia zapobiegające zanieczyszczeniom środowiska przyrodniczego.
  4. Ustala się obowiązek oszczędnego korzystania z terenu w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji, tj. odpowiedniego zagospodarowania placu budowy, w tym również w zakresie usunięcia humusu jedynie na niezbędnej powierzchni terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
  5. Ustala się obowiązek stosowania rozwiązań niezbędnych do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, a także rozwiązań zapewniających ochronę przed zanieczyszczeniami istniejącymi. W szczególności dotyczy to rozwiązań zapewniających ochronę czystości powietrza.
  6. Ustala się obowiązek zagospodarowania mas ziemnych powstałych w wyniku prac budowlanych w granicach danej działki lub na innych obszarach wskazanych na ten cel.
  7. Ustala się zachowanie wartościowych drzew i krzewów oraz wprowadzenie nowej roślinności, o ile nie koliduje to ze wskazanymi w planie inwestycjami w ramach wyznaczonych linii zabudowy.
  8. W przypadku budowy układu komunikacyjnego oraz prowadzenia lub modernizowania sieci infrastruktury technicznej, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań zapewniających maksymalne ograniczenie ich oddziaływania na środowisko przyrodnicze.
  9. Ustala się zakaz realizacji działań powodujących powstanie zanieczyszczenia gleby.
  10. Ustala się zapewnianie odpowiedniego klimatu akustycznego.
  11. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji:
    - 1) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w tym na zdrowie ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - 2) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w tym na zdrowie ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem przedsięwzięć/inwestycji dopuszczonych ustaleniami niniejszego planu oraz realizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

### **Rozdział 4**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

- § 7.** 1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty wymagające ochrony w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
2. Na terenie objętym planem znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych **W.III.** ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wyznaczonej zgodnie z rysunkiem planu, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku prowadzenia prac ziemnych, ustala się:
    - a) obowiązek współdziałania w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
    - b) obowiązek przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym

realizacją prac ziemnych na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

3. W razie odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych związanych z planowaną inwestycją przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, osoby wykonujące roboty budowlane obowiązane są: wstrzymać wszelkie roboty, mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić odpowiednie organy ochrony zabytków.

## **Rozdział 5**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

- § 8.** 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny przestrzeni publicznych.  
2. Przestrzeń w obrębie terenu elementarnego (dróg wewnętrznych i ciągów pieszych) należy realizować, jako urządzoną i wyposażoną w nawierzchnię typu bruk betonowy, bruk kamienny, asfalt, tartan, nawierzchnia betonowa.

## **Rozdział 6**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.**

- § 9.** 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny szczególnego zagrożenia powodzią.  
2. Obszar objęty planem położony jest poza obszarem pasa ochronnego brzegu wód morskich.  
3. Na obszarze objętym planem nie występują strefy ochronne ujęć wód podziemnych.  
4. Na obszarze objętym planem nie występują obszary i tereny górnicze.  
5. Na obszarze objętym planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.  
6. Na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe.

## **Rozdział 7**

### **Ogólne zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości.**

- § 10.** 1. Plan nie nakłada obowiązku przeprowadzenia scaleń i podziałów terenów, a także nie określa granic obszarów przeprowadzenia procedury scalenia i podziałów nieruchomości.  
2. Dopuszcza się łączenie sąsiednich działek pod jedno zamierzenie inwestycyjne.  
3. Dopuszcza się wydzielenie terenów pod lokalizację niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb - niezależnie od ustaleń planu.

## **Rozdział 8**

### **Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

- § 11.** 1. Obsługę komunikacyjną terenów funkcjonalnych należy zapewnić w oparciu o połączenie z zewnętrznymi drogami publicznymi – drogą powiatową 3317Z Niemierze-Ząbrowo.  
2. Dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej w obrębie terenu elementarnego, o szerokości minimum 5 m, dla której ustala się:  
1) powiązanie drogi wewnętrznej z istniejącym systemem komunikacyjnym zlokalizowanym poza granicami planu;  
2) obowiązek uwzględnienia wymagań technicznych wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, wymienionych w § 12;  
3. W zakresie zasad i wskaźników dotyczących parkowania ustala się:  
1) obowiązek zapewnienia, w granicach terenu elementarnego, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w ilości minimum:  
a) 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 50 miejsc postojowych;  
b) miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych i dostawczych w niezbędnej ilości,

2) zapewnienie minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt 1) w liczbie:

- a) nie mniejszej niż 1 miejsce, jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi do 20,
- b) 5% ogólnej liczby miejsc postojowych w przypadku liczby miejsc postojowych większej, niż 20.

## **Rozdział 9**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

**§ 12.** 1. Ustala się realizację przyłączy odpowiednio sieci wodociągowej, gazowej, energetycznej i kanalizacyjnej z istniejących i projektowanych sieci, zlokalizowanych w drogach, zlokalizowanych poza granicami planu.

2. Dopuszcza się realizację własnego ujęcia wody.

3. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej o minimalnych średnicach dn 150 mm;
- 2) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej w granicach terenu;
- 3) nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych, przed wprowadzeniem ich do odbiornika (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);
- 4) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z dachów budynków (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi) bez konieczności ich oczyszczania;
- 5) dopuszczenie rozprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy po powierzchni gruntu pod warunkiem, że ilość odprowadzanych wód nie przekroczy jego chłonności;
- 6) dopuszczenie wykorzystania wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni z dopuszczeniem zastosowania zbiorników do retencjonowania wód opadowych;
- 7) dopuszcza się realizację podczyszczalni ścieków wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną oraz zbiornikami zewnętrznymi i wiatami.

4. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ucieplnienie w oparciu o istniejące oraz realizację nowych indywidualnych źródeł ciepła;
- 2) nakaz zastosowania urządzeń - źródeł ciepła wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;
- 3) dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne, w tym pompy ciepła i kolektory słoneczne.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z GPZ poprzez linie SN 15 kV;
- 2) zasilanie terenu elementarnego na poziomie średnich napięć siecią kablową;
- 3) zasilanie obiektów budowlanych na poziomie niskich napięć siecią kablową;
- 4) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 5) uwzględnienie konieczności usunięcia ewentualnych kolizji lub przebudowy istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
- 6) zakaz zabudowy oraz nasadzeń drzew i krzewów o rozbudowanym systemie korzeniowym na trasie istniejących kablowych linii elektroenergetycznych;
- 7) wzdłuż elektroenergetycznych linii napowietrznych zachowanie strefy ochronnej wolnej od zabudowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, tj.:
  - 15 m dla linii napowietrznych SN (po 7,5 m od osi w obu kierunkach, oś symetrii wyznaczają słupy),
  - 3 m dla linii napowietrznych nN (po 1,5 m od osi w obu kierunkach, oś symetrii wyznaczają słupy);
- 8) wzdłuż elektroenergetycznych linii kablowych zachowanie strefy ochronnej wolnej od zabudowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, tj.:
  - 3 m dla linii kablowych SN (po 1,5 m od osi w obu kierunkach),

- 2 m dla linii kablowych nN (po 1 m od osi w obu kierunkach);
- 9) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych zgodnie z wymaganym zapotrzebowaniem w obrębie danego terenu elementarnego, w sposób zapewniający całodobowy dostęp dla służb eksploatacyjnych;
- 10) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych jako:
  - wolnostojące małogabarytowe, dla których dopuszcza się wydzielenie terenu pod lokalizację stacji transformatorowych wolnostojących w ilości wynikającej z bilansu zapotrzebowania mocy elektrycznej,
  - wbudowane w bryłę budynku;
- 11) dopuszczenie stosowania ogniw i paneli fotowoltaicznych z dopuszczeniem realizacji magazynu energii na zasadach zgodnych wg. wymagań technicznych i technologicznych;
- 12) zakazuje się lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
- 6. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy sieci telekomunikacji ustala się:
  - 1) dopuszczenie rozbudowy istniejącej telekomunikacyjnej i teletechnicznej kanalizacji kablowej i budowy nowej w granicach terenu;
  - 2) dopuszczenie realizacji usług publicznych w zakresie dostępu do usług szerokopasmowych;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek dostępowych.
- 7. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
  - 1) gospodarowanie odpadami zgodnie z systemem obowiązującym w gminie;
  - 2) nakaz gromadzenia odpadów w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem ich segregacji;
  - 3) nakaz wyznaczenia miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 4) dopuszczenie stosowania zbiorczych pojemników do selektywnej zbiórki odpadów.
- 8. W przypadku kolizji istniejących sieci z projektowaną zabudową należy dokonać przełożenia tych sieci na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 10**

### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.**

- § 13.** 1. Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.
2. Zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyjątkiem obiektów dla potrzeb realizacji budowy.
  3. Ustala się zakaz działań i sposobu użytkowania terenu, który mógłby doprowadzić do jego degradacji w tym: wysypywania gruzu i składowania nieczystości.

## **Dział III**

### **Przepisy szczegółowe.**

## **Rozdział 11**

### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady i warunki podziału nieruchomości.**

- § 14.** 1. Dla terenu zabudowy produkcyjno - magazynowej, oznaczonego symbolem **P**, o powierzchni 13,340 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie: - tereny rozmieszczenia:
    - a) zabudowy produkcyjno-magazynowej przetwórstwa przemysłu spożywczego,
    - b) instalacji fotowoltaicznej o łącznej mocy do 20 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą oraz dopuszczeniem posadowienia magazynu/magazynów energii,
    - c) zabudowy socjalno-biurowej,
    - d) chłodni, magazynów, hal wysokiego składowania wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami technicznymi i technologicznymi,
    - e) parkingów, placów postojowych i manewrowych;

- f) obiektów i urządzeń związanych z obsługą terenu w tym: infrastruktury technicznej, zieleni;
- 2) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 12,0 m od granicy terenów leśnych, 8,0 m od drogi powiatowej i 5,0 m od pozostałych granic,
    - b) zabudowa wolnostojąca lub łączona, tworząca jednorodny zespół zabudowy; nie dotyczy to zabudowy gospodarczej i obiektów obsługi,
    - c) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 60% powierzchni terenu,
    - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych do 2,4,
    - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,02,
    - f) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 10% powierzchni terenu;
  - 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości dla części socjalno-biurowej:
    - a) wysokość budynków do 18,0 m;
  - 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości dla części produkcyjno-magazynowej:
    - a) wysokość budynków do 30,0 m wg wymagań technicznych i technologicznych,
    - b) wysokość urządzeń technicznych wg wymagań technologicznych;
  - 5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy i pokrycia dachów dla budynków:
    - a) stosowanie dachów płaskich o kącie nachylenia od 0° do 20°,
    - b) pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, płyta warstwowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa,
  - 6) pozostałe warunki zabudowy: ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - 7) warunki zabudowy dla farmy fotowoltaicznej:
    - a) w zakresie wysokości wraz z niezbędną infrastrukturą teletechniczną ustala się zgodnie z wymogami technicznymi i technologicznymi,
    - b) kąt nachylenia paneli fotowoltaicznych od 0° do 90°,
    - c) dla stacji transformatorowo-rozdzielczej oraz kontenera technicznego i magazynu energii (opcjonalnie) ustala się dach płaski z dopuszczeniem dachu stromego do 35°,
    - d) projektowane odcinki sieci kablowej należy prowadzić z zachowaniem minimalnych dopuszczalnych odległości od ewentualnego istniejącego uzbrojenia podziemnego,
    - e) wszystkie instalowane urządzenia powinny spełniać wymagania norm oraz posiadać odpowiednie atesty,
    - f) budowę odcinka linii światłowodowej oraz linii elektroenergetycznej 0,4 kV i 15 kV należy wykonać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne,
    - g) nakaz wyposażenia paneli w powłokę antyrefleksyjną (eliminującą efekt tafla wody), zmniejszająca współczynnik odbicia światła od ich powierzchni,
    - h) dopuszcza się mycie paneli wyłącznie przy użyciu czystej wody lub wody demineralizowanej, bez zastosowania dodatków, w tym detergentów;
  - 8) zasady łączenia i podziału nieruchomości:
    - a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane przy zachowaniu następujących parametrów:
      - minimalne wielkości działek 2500 m<sup>2</sup>,
      - minimalna szerokość frontu działki 20 m,
      - kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10°;
    - b) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego.
  - 9) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej i komunikacyjnej terenu:
    - a) obsługa inżynierska terenu zgodnie z § 12,
    - b) obsługa komunikacyjna z drogi zlokalizowanej poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu,
    - c) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZL**, o powierzchni 0,0144 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny leśne,
- 2) warunki zabudowy: zakaz zabudowy, teren 100% biologicznie czynny.

#### **Dział IV** **Przepisy przejściowe i końcowe**

**§ 15.** Ustala się następujące stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości dla ustalenia jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu miejscowego w wysokości: dla terenu oznaczonego symbolem **P** - 10%, dla terenu **ZL** - 0%.

**§ 16.** 1. Na obszarze określonym w § 1 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi występują następujące grunty rolne wymagające zgody właściwego Ministra: klasy bonitacyjnej RIIIb o łącznej powierzchni 0,8430 ha, w tym:

- a) w granicach działki nr 739/9 - 0,2189 ha,
- b) w granicach działki nr 740/9 - 0,6241 ha;

2. Zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze uzyskano podczas sporządzania planu na podstawie decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi znak: GZ.tr.....2021 z dnia ..... 2021 r.

3. Niniejszą uchwałą dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów o symbolu klasoużytku PsIV o łącznej powierzchni 0,0135 ha pochodzenia mineralnego na cele nierolnicze i RIVa o łącznej powierzchni 0,3059 ha.

**§ 17.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Siemyśl.

**§ 18.** Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Siemyśl.

**§ 19.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy  
Siemyśl