



**UZASADNIENIE
DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO GMINY SIEMYŚL**

Opracowała:
mgr inż. arch. Monika Sielewska

Spis treści

I. WSTĘP.....	3
II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY I SPOSOBY ICH UWZGLĘDNIENIA	3
1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	3
2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.....	4
3. Znajdujące się na obszarze gminy:.....	4
1) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny:	4
2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału:	6
3) obszary gruntów zmeliorowanych:	6
4) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy:	7
5) strefy ochronne ujęć wody:	7
6) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych:.....	7
7) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi:.....	8
8) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji:	9
9) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej:	10
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 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej:.....	10
11) obszary pomników zglądy i ich strefy ochronne:.....	11
12) tereny zamknięte i ich strefy ochronne:.....	11
13) obszary ograniczonego użytkowania:	12
14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji:.....	12
15) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji:	12
16) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją:	12
17) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne:	12
18) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej:	13
19) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;	13
4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	13
5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	14
6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska.....	15
7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.....	18
III. STREFY PLANISTYCZNE W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM, PRZYCZYNY ICH WYZNACZENIA, OBLICZENIA POTWIERDZAJĄCE SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3.....	20
IV. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM, PRZYCZYNY WYZNACZENIA W PRZYPADKU ICH WYZNACZENIA.....	22
V. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM, PRZYCZYNY USTALENIA	23

I. WSTĘP

Gmina Siemyśl położona jest w północnej części województwa zachodniopomorskiego, w zachodniej części powiatu kołobrzeskiego. Sąsiaduje z kilkoma gminami: od północy z gminą Kołobrzeg, od wschodu z gminą Gościno, od południa z gminą Rymań, natomiast od zachodu z gminami Trzebiatów oraz Brojce położonymi w powiecie gryfickim.

Powierzchnia gminy wynosi około 10 700 ha. Charakter gminy jest typowo rolniczy – dominują użytki rolne stanowiące większość powierzchni gminy, natomiast istotny udział mają również tereny leśne i obszary o wysokich walorach przyrodniczych.

Siedzibą gminy jest miejscowość Siemyśl, położona w centralnej części gminy. Przez obszar gminy przebiegają drogi wojewódzkie oraz sieć dróg powiatowych i gminnych zapewniających połączenie z Kołobrzegiem i pozostałymi ośrodkami regionu. Gmina posiada charakter typowo wiejski, z ograniczonym poziomem uprzemysłowienia oraz niewielką liczbą większych zakładów pracy, oferująca spokój i bliskość natury, a jednocześnie stanowiąca zaplecze dla pobliskiego Kołobrzegu. Istotnym problemem pozostają ograniczone możliwości rozwoju gospodarczego, odpływ ludności oraz niewystarczający poziom lokalnego rynku pracy, co jest charakterystyczne dla obszarów popegeerowskich Pomorza Zachodniego.

Plan ogólny gminy opracowywany jest w konsekwencji podjętej Uchwały Nr 38/VI/24 Rady Gminy Siemyśl z dnia 4 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego Gminy Siemyśl. Plan ogólny gminy jest obowiązkowym dokumentem planistycznym, który sporządzany jest dla całego obszaru gminy. Stanowi on akt prawa miejscowego. Ustalenia planu ogólnego gminy muszą być uwzględnione przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz stanowią podstawę prawną wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY I SPOSOBY ICH UWZGLĘDNIENIA

1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

W świetle założeń „Strategii Rozwoju Gminy Siemyśl do roku 2030”, polityka przestrzenna gminy ukierunkowana jest na zapewnienie zrównoważonego rozwoju społecznego, gospodarczego i przestrzennego, z uwzględnieniem rolniczego charakteru gminy oraz konieczności ochrony jej walorów środowiskowych i krajobrazowych. Dokument strategiczny wskazuje na potrzebę poprawy jakości życia mieszkańców poprzez rozwój infrastruktury technicznej i społecznej, wzmacnianie dostępności komunikacyjnej oraz wspieranie lokalnej przedsiębiorczości i funkcji gospodarczych. Istotnym kierunkiem działań gminy pozostaje również tworzenie warunków sprzyjających rozwojowi zabudowy mieszkaniowej i usługowej w sposób uporządkowany i skoordynowany z istniejącą strukturą osadniczą oraz infrastrukturą techniczną. Jednocześnie strategia podkreśla konieczność ochrony terenów rolnych i walorów przyrodniczych oraz racjonalnego gospodarowania przestrzenią. Zapisy planu ogólnego gminy Siemyśl, poprzez wyznaczenie odpowiednich stref planistycznych oraz określenie zasad zagospodarowania przestrzennego, uwzględniają kierunki polityki przestrzennej wynikające ze „Strategii Rozwoju Gminy Siemyśl do roku 2030” i służą realizacji wskazanych w niej celów rozwojowych.

2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Plan ogólny gminy Siemyśl pozostaje w zgodności z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego, w szczególności w zakresie ochrony terenów rolnych, walorów krajobrazowych oraz systemu przyrodniczego regionu. Ze względu na rolniczy charakter gminy oraz jej położenie w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów o wysokich walorach środowiskowych i krajobrazowych, istotne znaczenie ma zachowanie ładu przestrzennego oraz ograniczanie niekontrolowanego rozpraszania zabudowy.

Gmina Siemyśl została objęta kierunkami polityki przestrzennej województwa związanymi z rozwojem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz wzmacnianiem funkcji gospodarczych obszarów wiejskich. Szczególne znaczenie przypisuje się poprawie dostępności transportowej oraz modernizacji infrastruktury drogowej, co ma wpływ na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej i osiedleńczej gminy.

Ustalenia planu województwa podkreślają również konieczność ochrony zasobów przyrodniczych i krajobrazowych oraz racjonalnego gospodarowania przestrzenią rolniczą. W związku z tym plan ogólny gminy uwzględnia potrzebę ochrony gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych, zachowania ciągłości systemów ekologicznych oraz ochrony terenów zieleni i zadrzewień śródpolnych stanowiących istotny element krajobrazu kulturowego gminy.

Gmina została objęta działaniami i rekomendacjami związanymi z rozwojem infrastruktury technicznej, w tym poprawą bezpieczeństwa energetycznego oraz rozbudową sieci infrastruktury komunalnej. Istotnym kierunkiem pozostaje także rozwój funkcji turystycznych i rekreacyjnych opartych na walorach przyrodniczych i krajobrazowych regionu.

Rekomendowane działania i inwestycje obejmują w szczególności:

- modernizację i rozbudowę infrastruktury drogowej oraz poprawę powiązań komunikacyjnych z Kołobrzegiem i ośrodkami ponadlokalnymi,
- rozwój infrastruktury technicznej i komunalnej,
- ochronę krajobrazu rolniczego oraz walorów przyrodniczych,
- przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy i wzmacnianie istniejącej struktury osadniczej,
- wspieranie rozwoju funkcji gospodarczych związanych z rolnictwem, usługami i turystyką wiejską,
- uzupełnianie i aktualizację dokumentów planistycznych służących prowadzeniu spójnej polityki przestrzennej.

Zapisy planu ogólnego gminy Siemyśl uwzględniają kierunki polityki przestrzennej województwa zachodniopomorskiego i służą realizacji zasad zrównoważonego rozwoju oraz ochrony ładu przestrzennego.

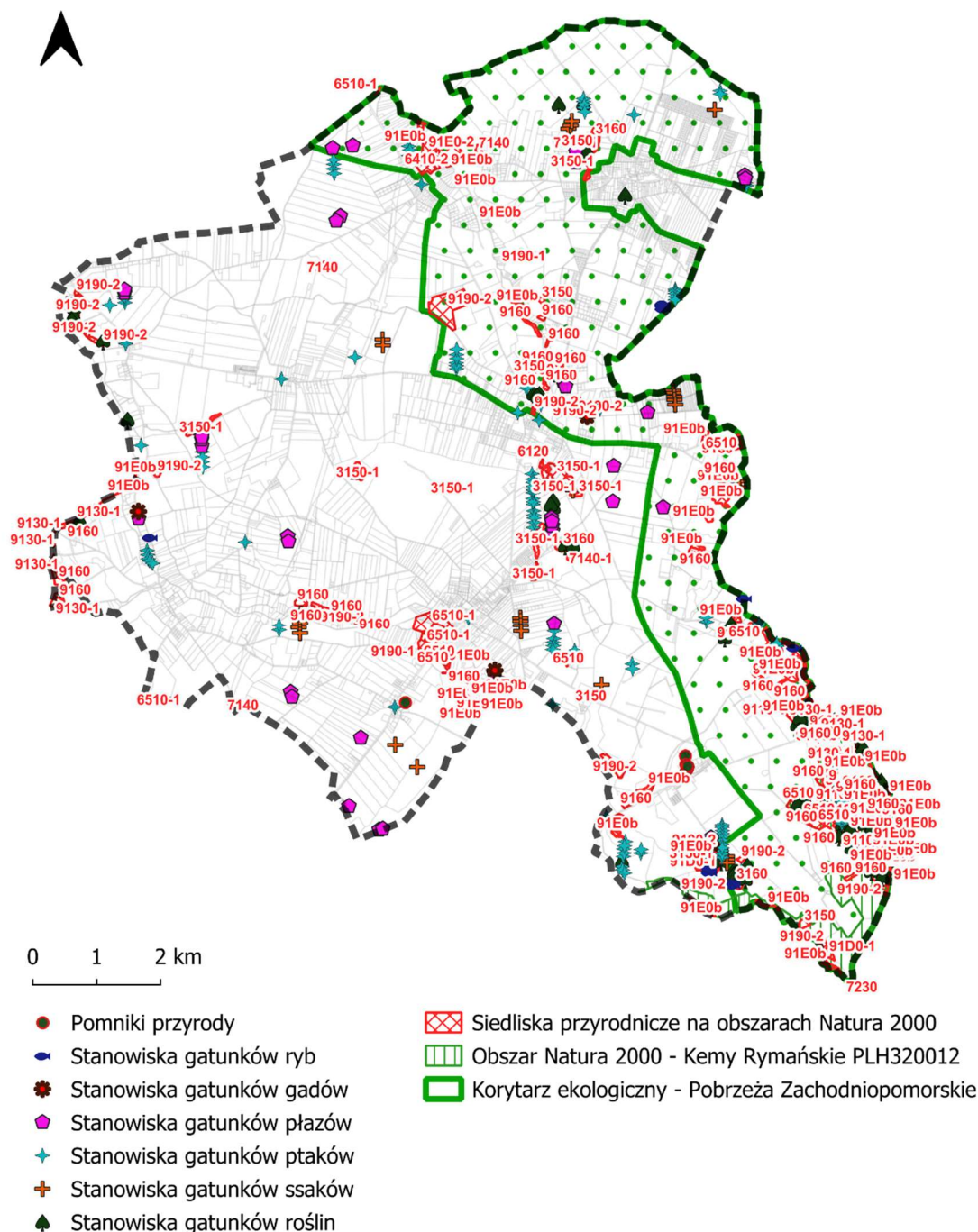
3. Znajdujące się na obszarze gminy:

1) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny:

Spośród form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz. 13), na obszarze gminy Siemyśl występują:

- a) obszar Natura 2000 specjalny obszar ochrony siedlisk „Kemy Rymańskie” (PLH320012),

b) pomniki przyrody (2 głazy narzutowe i 8 drzew, w tym: buki, dęby, jesion, klon i lipy). Wyznaczenie obszarów Natura 2000 nie wyklucza gospodarczego wykorzystania tych terenów. Wyjątkiem są siedliska, które podlegają zakazowi zabudowy. Plan ogólny uwzględnia wyżej wymienione formy ochrony przyrody. Obszar Natura 2000 oraz pomniki przyrody znalazły się w strefach otwartych (SO).



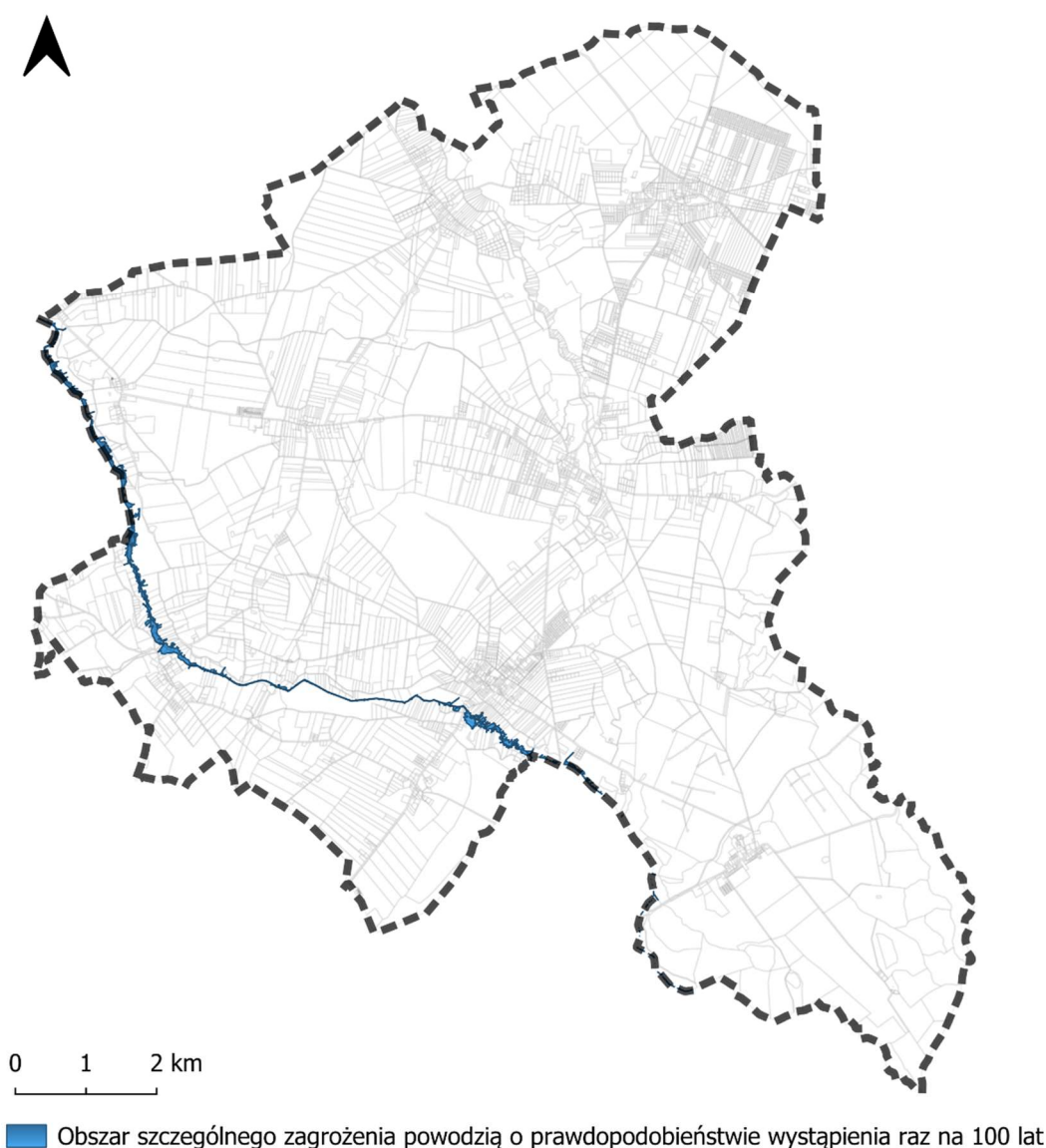
Istotnym elementem systemu przyrodniczego gminy są także tereny dolin rzecznych, zadrzewienia śródpolne oraz kompleksy leśne stanowiące element ponadlokalnych powiązań ekologicznych. Obszary te pełnią ważną rolę w zachowaniu bioróżnorodności, retencji wodnej oraz ochronie krajobrazu rolniczego charakterystycznego dla gminy. Poza ww. obowiązującymi formami ochrony przyrody, zgodnie z opracowaniami przyrodniczymi sporządzonymi dla gminy Siemysł, w granicach gminy wskazuje się obszary proponowane do objęcia ochroną prawną, w postaci:

a) obszar chronionego krajobrazu „Jezioro Kamienica i Dolina Błotnicy”,

- b) 5 użytków ekologicznych: „Byszewskie Błota”, „Mszary Siemyślskie”, „Jezioro Kamienica”, „Jeziora Trzynie Duży i Mały”, „Bagno pod Górą Białokurską”,
c) 8 pomników przyrody (w tym: źródłisko i drzewa takie jak: buki, dęby i klon).
Plan ogólny uwzględnia również i te proponowane formy ochrony przyrody.

2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału:

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią na terenie gminy Siemyśl związane są przede wszystkim z doliną rzeki Dębosznicy. Tereny zagrożone zalaniem występują głównie w obrębie użytków zielonych, łąk oraz terenów rolnych położonych w dolinie rzecznej i nie obejmują terenów zwartej zabudowy. W związku z ich funkcją przyrodniczą i retencyjną obszary te zostały ujęte w planie ogólnym przede wszystkim w strefach otwartych (SO), co pozwala na zachowanie naturalnych terenów zalewowych oraz ograniczenie ryzyka lokalizacji nowej zabudowy na terenach zagrożonych powodzią.



3) obszary gruntów zmeliorowanych:

W gminie Siemyśl istotnym uwarunkowaniem zagospodarowania przestrzennego są obszary gruntów zmeliorowanych, związane przede wszystkim z rolniczym charakterem gminy oraz występowaniem terenów podmokłych i dolinnych. Systemy melioracyjne

obejmują głównie użytki rolne i łąki położone w obniżeniach terenowych oraz w sąsiedztwie cieków wodnych, w tym doliny rzeki Dębosznicy.

Tereny zmeliorowane pełnią istotną funkcję w zakresie regulacji stosunków wodnych oraz utrzymania przydatności rolniczej gruntów. Z tego względu przy kształtowaniu polityki przestrzennej gminy konieczne jest zachowanie drożności urządzeń melioracyjnych oraz ograniczanie działań mogących prowadzić do pogorszenia warunków wodnych lub utraty funkcji retencyjnych terenów.

W planie ogólnym obszary gruntów zmeliorowanych zostały uwzględnione przede wszystkim w strefach otwartych oraz rolniczych, co pozwala na zachowanie ich dotychczasowych funkcji gospodarczych i środowiskowych. Ustalenia planu uwzględniają również potrzebę ochrony istniejącej infrastruktury melioracyjnej oraz racjonalnego gospodarowania wodami, szczególnie w kontekście przeciwdziałania skutkom suszy i podtopień.

4) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy:

Zgodnie z danymi zgromadzonymi w bazie SOPO (System Osłony Przeciwośuwiskowej) prowadzonej przez Państwowy Instytut Geologiczny - Państwowy Instytut Badawczy, na terenie Gminy Siemyśl nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi ani tereny, na których te ruchy występują. Uwarunkowanie to nie miało zatem wpływu na wyznaczenie stref planistycznych w planie ogólnym gminy.

5) strefy ochronne ujęć wody:

W gminie Siemyśl zaopatrzenie w wodę opiera się przede wszystkim na systemie wodociągowym zasilanym z ujęć wód podziemnych eksploatowanych w ramach regionalnego systemu wodociągowego, którego operatorem są Miejskie Wodociągi i Kanalizacja Sp. z o.o. z siedzibą w Kołobrzegu. Kluczowe znaczenie dla funkcjonowania sieci ma ujęcie „Bogucino–Rościęcino”, stanowiące podstawowe źródło wody pitnej dla gminy oraz obszarów sąsiednich.

Na terenie gminy Siemyśl nie funkcjonują istotne, samodzielne komunalne ujęcia wody o charakterze strategicznym, które wymagałyby wyznaczenia stref ochronnych w rozumieniu przepisów odrębnych. System zaopatrzenia w wodę ma charakter scentralizowany i oparty jest na infrastrukturze ponadlokalnej, zarządzanej przez wyspecjalizowany podmiot, co zapewnia jego stabilność oraz bezpieczeństwo dostaw.

W rozproszonych, mniej zurbanizowanych częściach gminy występują indywidualne ujęcia wody, w szczególności studnie przydomowe, jednak nie stanowią one elementu systemu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i nie mają znaczenia dla kształtowania polityki przestrzennej w skali gminy.

W związku z powyższym na obszarze gminy Siemyśl nie identyfikuje się komunalnych ujęć wody wymagających ustanowienia stref ochronnych, a istniejące uwarunkowania hydrogeologiczne i infrastrukturalne nie stanowią ograniczenia dla wyznaczania stref planistycznych w planie ogólnym gminy.

6) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych:

Na terenie gminy Siemyśl nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych w rozumieniu przepisów ustawy Prawo wodne, tj. obszary ustanawiane dla zbiorników powierzchniowych wykorzystywanych jako źródła zaopatrzenia ludności w wodę pitną.

W szczególności, w granicach gminy nie zlokalizowano dużych zbiorników retencyjnych ani nie występują naturalne jeziora o funkcji zaopatrzeniowej, dla których ustanowiono by formalne strefy ochronne. Brak jest również wyznaczonych administracyjnie obszarów ochronnych dla zbiorników wód śródlądowych o znaczeniu regionalnym lub krajowym.

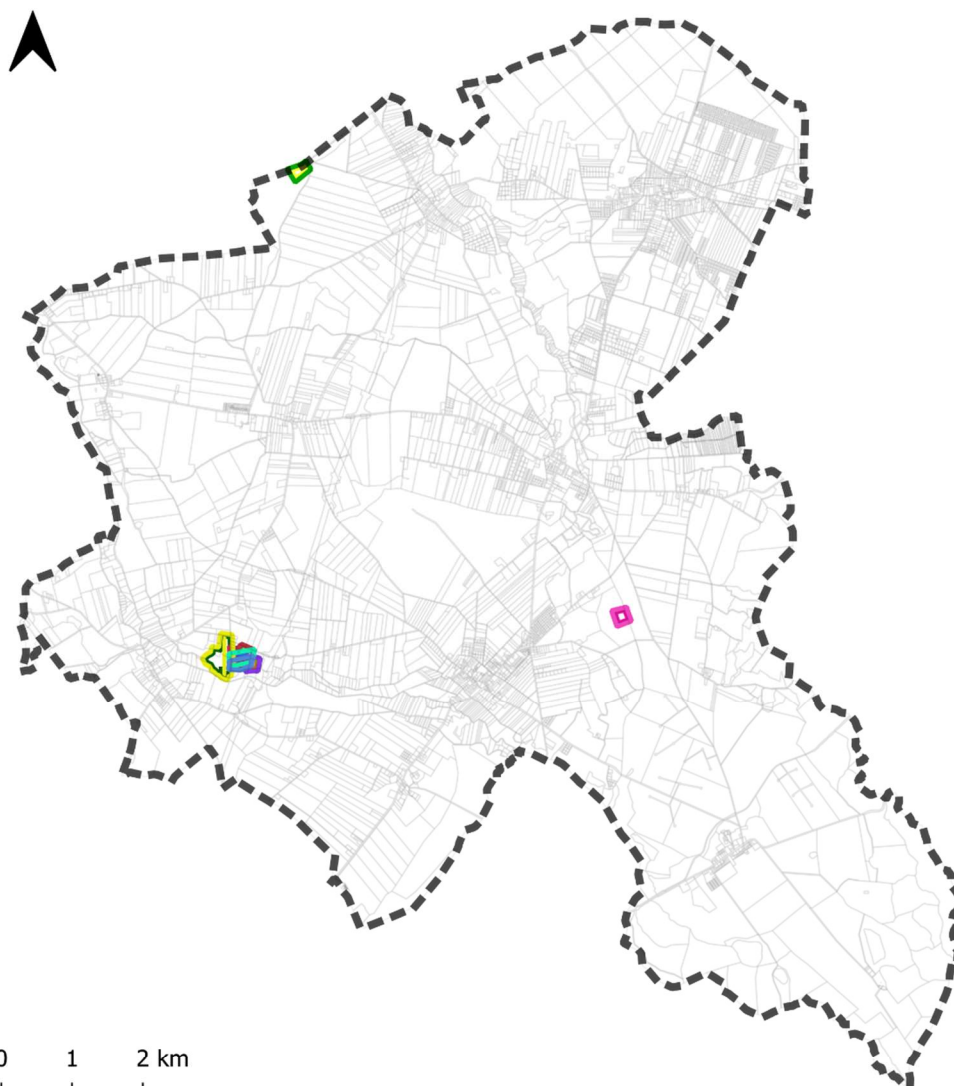
Wody powierzchniowe występujące na terenie gminy mają charakter cieków naturalnych i rowów melioracyjnych, stanowiących element zlewni rzek Parsęty i Regi, jednak nie pełnią one funkcji źródeł zbiorowego zaopatrzenia w wodę i nie podlegają reżimowi ochrony właściwemu dla ujęć komunalnych.

W konsekwencji powyższego, na obszarze gminy Siemyśl nie występują uwarunkowania wynikające z ustanowionych obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, które mogłyby ograniczać kształtowanie stref planistycznych w planie ogólnym gminy.

7) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi:

Na terenie gminy Siemyśl występują czynne tereny i obszary górnicze dla udokumentowanych złóż żwirów i piasków: Kędrzyno, Morowo, Morowo II, Morowo III, Morowo IV, Morowo V i Siemyśl I, wymagające szczególnych ustaleń planistycznych.

Ustalenia planu ogólnego zapewniają ochronę tych terenów i obszarów poprzez objęcie ich strefami górnictwa. Natomiast tereny sąsiadujące z nimi poprzez objęcie ich strefami z ograniczeniami w zabudowie.



0 1 2 km

Tereny górnicze

- Kędrzyno
- Morowo
- Morowo II
- Morowo III
- Morowo IV
- Morowo V
- Siemyśl I

Obszary górnicze

- Kędrzyno
- Morowo
- Morowo II
- Morowo III
- Morowo IV
- Morowo V
- Siemyśl I

8) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji:

Na obszarze gminy Siemyśl nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla czy podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji. Występują udokumentowane złoża piasków i żwirów: Morowo, Morowo II, Morowo III, Morowo IV, Morowo V, Kędrzyno, Siemyśl, Siemyśl I, Siemyśl II.

Ustalenia planu ogólnego zapewniają ochronę tych złóż poprzez objęcie ich strefami górnictwa. Natomiast tereny sąsiadujące z nimi poprzez objęcie ich strefami z ograniczeniami w zabudowie.



9) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej:

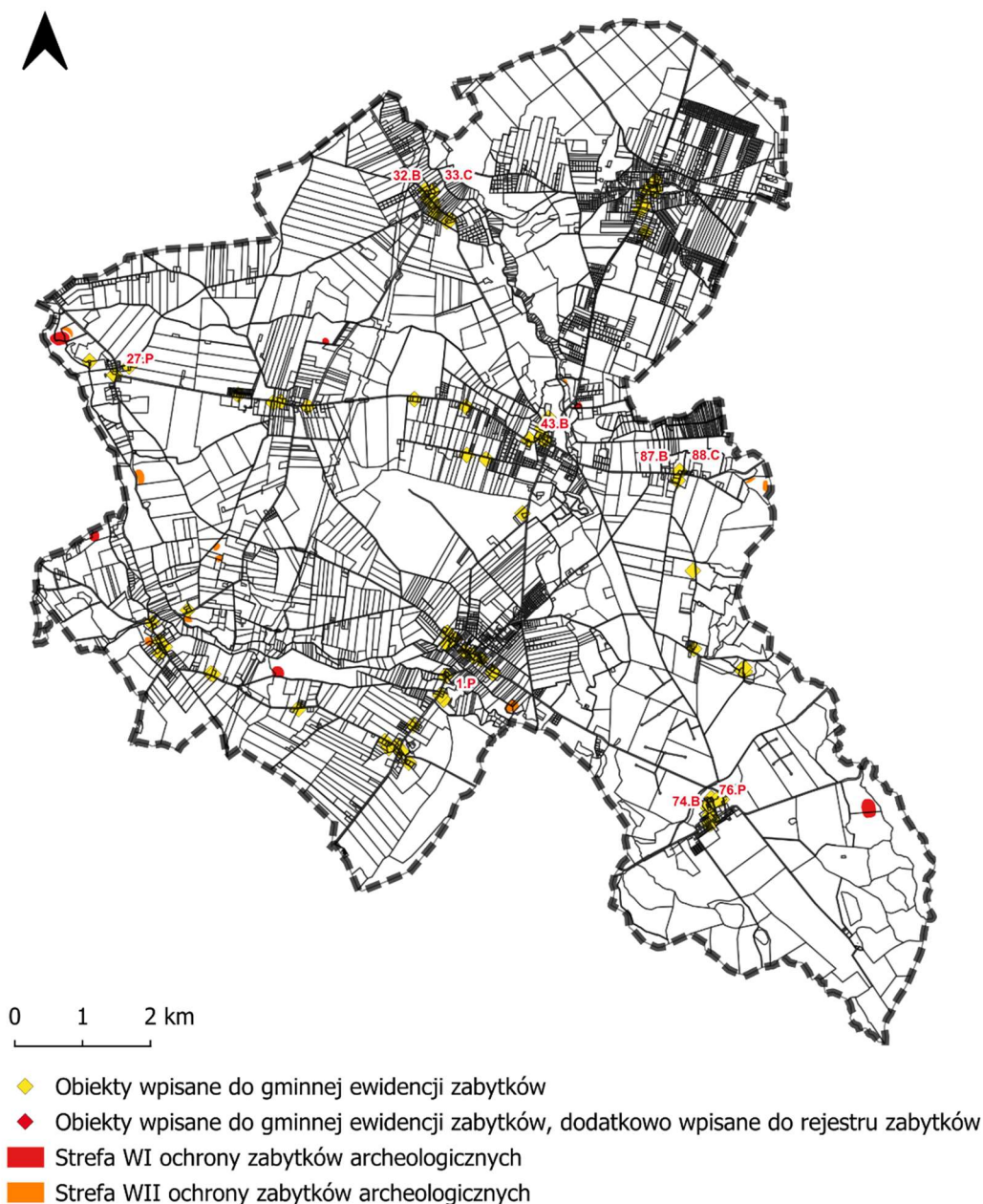
Na terenie gminy Siemysł nie występują obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej w rozumieniu przepisów odrębnych.

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 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej:

Gmina Siemysł posiada cenne elementy dziedzictwa kulturowego związane przede wszystkim z historycznym układem ruralistycznym miejscowości, zabytkami architektury sakralnej oraz zespołami dworsko-parkowymi charakterystycznymi dla obszarów wiejskich Pomorza Zachodniego. Na terenie gminy występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, obejmujące m.in. kościoły, cmentarze, zespoły pałacowo-parkowe, budynki folwarczne oraz historyczne układy przestrzenne wsi.

Istotnym elementem krajobrazu kulturowego gminy są zachowane układy ruralistyczne miejscowości wraz z historyczną zabudową zagrodową i towarzyszącą zielenią

komponowaną. Występujące zasoby dziedzictwa kulturowego stanowią ważny element tożsamości przestrzennej gminy oraz wpływają na kształtowanie ładu przestrzennego. Plan ogólny uwzględnia potrzebę ochrony wartości kulturowych i krajobrazowych poprzez odpowiednie ustalenia stref planistycznych, ograniczające możliwość powstawania zabudowy kolidującej z historycznym charakterem miejscowości oraz zachowujące czytelność historycznych układów przestrzennych. Przyjęte rozwiązania mają na celu ochronę istniejących walorów kulturowych przy jednoczesnym umożliwieniu zrównoważonego rozwoju gminy.



11) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne:

Na obszarze gminy Siemysł nie zidentyfikowano obszarów pomników zagłady ani ich stref ochronnych.

12) tereny zamknięte i ich strefy ochronne:

Na terenie gminy nie występują tereny zamknięte w rozumieniu przepisów odrębnych, przez które przebiegałyby np. linie kolejowe czy znajdowałyby się

obiekty wojskowe, wymagające wyznaczenia stref ochronnych i wprowadzenia szczególnych ograniczeń w zagospodarowaniu.

13) obszary ograniczonego użytkowania:

Na obszarze gminy Siemyśl nie występują obszary ograniczonego użytkowania, o których mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647, z późn. zm.).

14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji:

Na terenie gminy nie występują tereny wymagające przeprowadzenia remediacji, nie wyznaczono obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji czy rekultywacji.

15) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji:

Na terenie gminy nie wyznaczono formalnych obszarów rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278).

16) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją:

Na obszarze gminy Siemyśl nie wyznaczono obszarów cichych w aglomeracji ani obszarów cichych poza aglomeracją, o których mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647, z późn. zm.). Zachowanie obszarów cichych realizowane jest poprzez ochronę terenów otwartych i przyrodniczych.

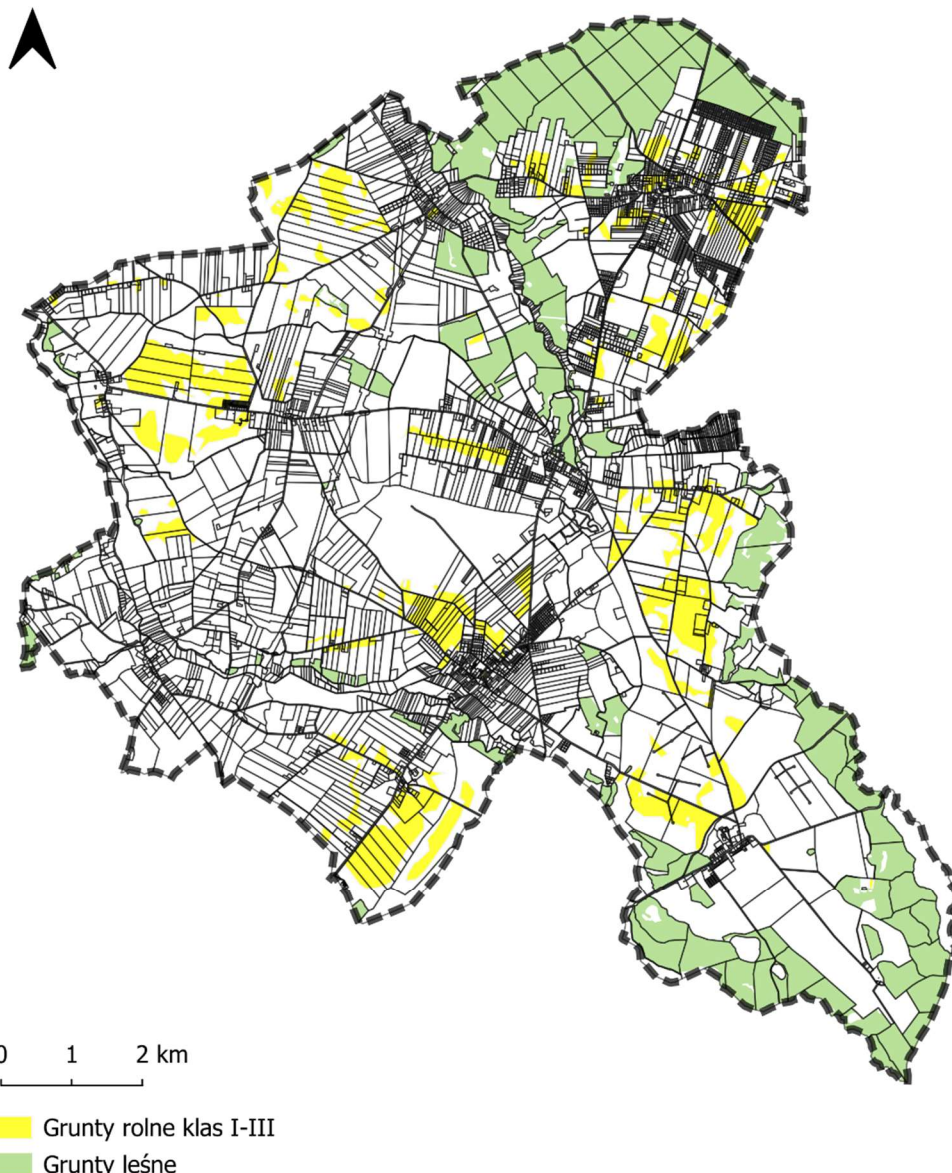
17) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne:

Gmina Siemyśl ma wyraźnie rolniczy charakter, a użytki rolne stanowią dominującą formę użytkowania terenu. W strukturze przestrzennej gminy przeważają grunty rolne, w tym gleby o stosunkowo wysokiej przydatności rolniczej, natomiast udział lasów jest niewielki i ma charakter rozproszony. Układ funkcjonalno-przestrzenny gminy oparty jest przede wszystkim na działalności rolniczej oraz niewielkich jednostkach osadniczych o zwartej strukturze.

Tereny rolne oraz obszary o istotnych walorach przyrodniczych zostały w planie ogólnym objęte strefami otwartymi, co ma na celu zachowanie ich funkcji produkcyjnych, krajobrazowych i środowiskowych. Szczególną ochroną objęto grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych, ograniczając możliwość ich przeznaczania pod nową zabudowę niezwiązaną z funkcją rolniczą.

Istniejące kompleksy leśne, mimo ich stosunkowo niewielkiego udziału w strukturze użytkowania gruntów gminy, również zachowano w ramach stref otwartych, uwzględniając ich znaczenie przyrodnicze, retencyjne i krajobrazowe.

Rozwój nowej zabudowy skoncentrowano przede wszystkim w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących miejscowości i terenów już zurbanizowanych, w sposób stanowiący kontynuację lub uzupełnienie obecnej struktury osadniczej. Ograniczono natomiast możliwość rozpraszania zabudowy na terenach otwartych, co służy ochronie przestrzeni rolniczej oraz zachowaniu czytelnego układu funkcjonalno-przestrzennego gminy.



18) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej:

Na podstawie dostępnych publicznie wykazów zakładów o zwiększonym (ZZR) lub dużym ryzyku (ZDR) wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, na terenie gminy Siemyśl nie występują takie zakłady.

19) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;

Gmina Siemyśl nie posiada bezpośredniego dostępu do morza. Zlokalizowana jest w centralnej części powiatu kołobrzeskiego, na Równinie Gryfickiej, w pewnej odległości od brzegu. W związku z tym, na jej terenie nie występują obszary pasa nadbrzeżnego ani pasa technicznego brzegu morskiego.

4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Plan ogólny gminy Siemyśl uwzględnia istniejący układ infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej, koncentrując rozwój zabudowy w granicach istniejących jednostek osadniczych oraz w zasięgu obsługi istniejących sieci i urządzeń infrastrukturalnych.

Przyjęte rozwiązania ograniczają rozpraszanie zabudowy na terenach otwartych oraz umożliwiają racjonalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i społecznej. Gmina Siemysł posiada podstawowe wyposażenie w zakresie infrastruktury społecznej służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkańców. Na terenie gminy funkcjonują placówki oświatowe, w tym szkoła podstawowa i przedszkole, obiekty administracji samorządowej, świetlice wiejskie oraz obiekty kultury i sportu pełniące funkcje integracyjne dla społeczności lokalnej. Zadania z zakresu pomocy społecznej realizowane są przez Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Siemysłu.

Opieka zdrowotna realizowana jest głównie poprzez podstawową opiekę medyczną na terenie gminy, natomiast usługi wyższego rzędu świadczone są przede wszystkim w Kołobrzegu. Bezpieczeństwo publiczne zapewniają jednostki Ochotniczych Straży Pożarnych funkcjonujące na terenie gminy oraz służby powiatowe zlokalizowane w Kołobrzegu.

Układ transportowy gminy oparty jest na sieci dróg powiatowych i gminnych zapewniających powiązania komunikacyjne (poprzez położoną poza terenem gminy drogę wojewódzką) z Kołobrzegiem oraz sąsiednimi gminami. Gmina nie ma żadnych powiązań z przebiegającą przez gminę drogą krajową S6. Rozwój zabudowy w planie ogólnym został powiązany z dostępnością istniejącego układu drogowego oraz możliwością obsługi komunikacyjnej nowych terenów inwestycyjnych.

Zaopatrzenie mieszkańców w wodę realizowane jest poprzez system wodociągowy oparty na regionalnym systemie zaopatrzenia w wodę obsługiwanym przez Miejskie Wodociągi i Kanalizację w Kołobrzegu. Gmina wyposażona jest również w sieć kanalizacyjną powiązaną z systemem oczyszczania ścieków aglomeracji kołobrzesckiej. Rozwój nowej zabudowy został dostosowany do możliwości rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej.

Na terenie gminy funkcjonują sieci elektroenergetyczne, telekomunikacyjne oraz infrastruktura związana z zaopatrzeniem w energię i obsługą mieszkańców.

Gospodarka odpadami realizowana jest w ramach systemu międzygminnego zgodnie z obowiązującymi przepisami.

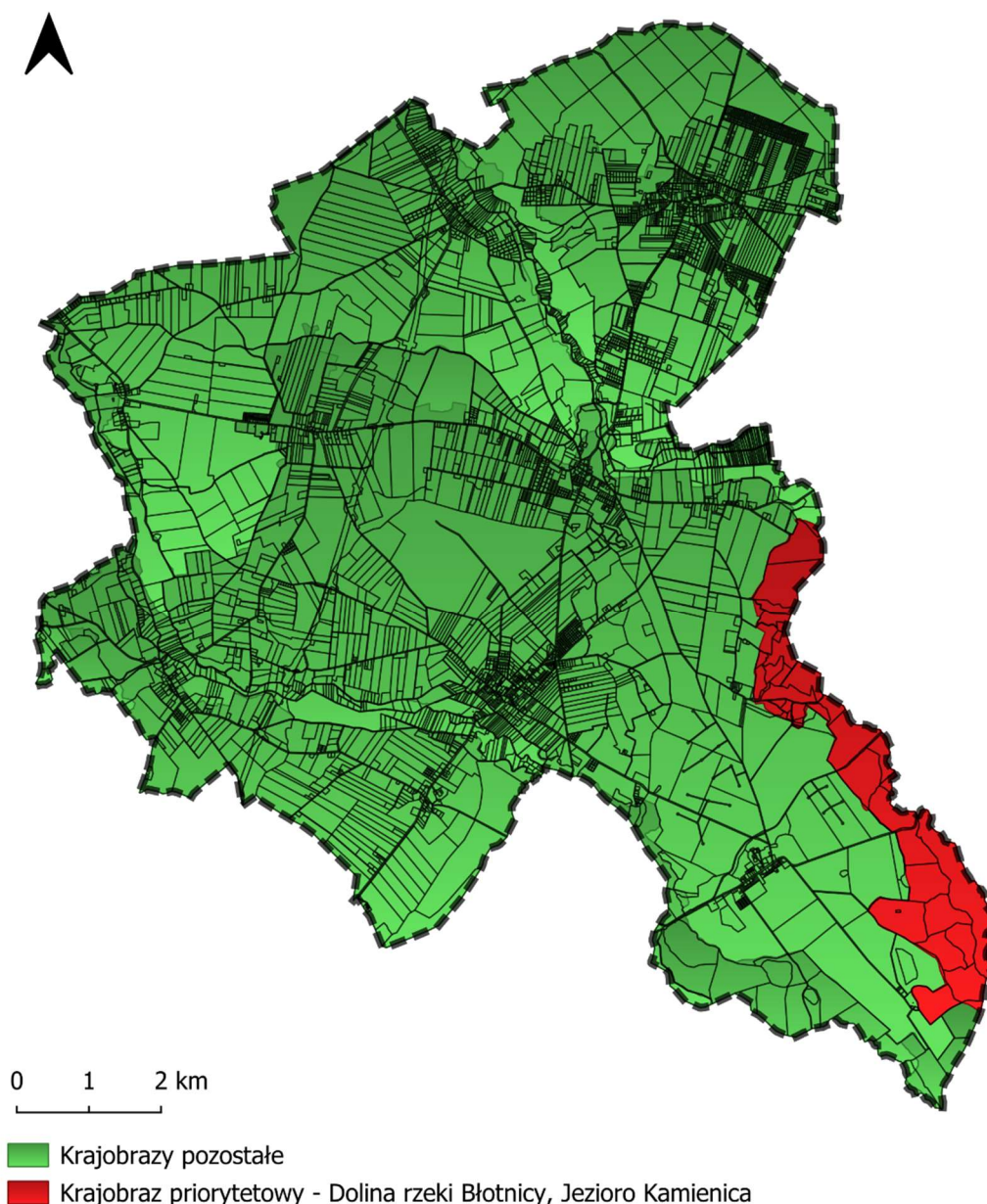
Plan ogólny uwzględnia istniejące ograniczenia wynikające z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, dróg publicznych oraz wymagań związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i prawidłowego funkcjonowania infrastruktury społecznej i technicznej. Rozmieszczenie nowych terenów inwestycyjnych dostosowano do możliwości obsługi infrastrukturalnej oraz zasad zrównoważonego rozwoju przestrzennego gminy.

5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

W ramach Audytu krajobrazowego województwa zachodniopomorskiego, przyjętego Uchwałą Nr XIII/187/25 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 18 grudnia 2025 r., która weszła w życie dnia 8 stycznia 2026 r., obszar województwa podzielono na 2148 krajobrazów z czego 198 wskazano jako priorytetowe.

Dla każdego krajobrazu priorytetowego sformułowano rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów.

W granicach gminy Siemyśl zidentyfikowano trzynaście (13) krajobrazów, w tym jeden (1) z nich uznany został za priorytetowy „Dolina rzeki Błotnicy, Jezioro Kamienica” o kodzie 32-313.33-67.



Przy określaniu ustaleń planu ogólnego gminy Siemyśl starano się uwzględnić rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania i użytkowania terenów dla wskazanych krajobrazów. Zidentyfikowane w audycie krajobrazowym typy krajobrazów stanowiły istotny punkt odniesienia w procesie planistycznym, a ich charakterystyka i wytyczne były analizowane pod kątem zgodności z polityką przestrzenną gminy.

6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska

Ustalenia planu ogólnego w pełni uwzględniają wymagania określone w art. 72 ust. 1–3 Prawa ochrony środowiska, zapewniając warunki utrzymania równowagi przyrodniczej, ochronę zasobów środowiska oraz racjonalne gospodarowanie przestrzenią.

Na potrzeby planu ogólnego gminy Siemysł zostało sporządzone opracowanie ekofizjograficzne podstawowe. Przy wyznaczaniu stref planistycznych, gminnych standardów urbanistycznych i obszarów uzupełnienia zabudowy, zostały uwzględnione wymagania zawarte w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska w następujący sposób:

- 1) ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin, i racjonalnego gospodarowania gruntami: poprzez wyznaczenie w planie ogólnym odpowiednich stref planistycznych, biorąc pod uwagę w szczególności istniejące użytkowanie, politykę gminy w zakresie wykorzystania jej istniejących zasobów (w szczególności istniejących złóż kopalin) oraz wnioski właścicieli nieruchomości. Kierowano się zasadą racjonalnego gospodarowania gruntami położonymi na terenie gminy;
- 2) uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż poprzez wyznaczenie w planie ogólnym gminy stref górnictwa SG obejmujących tereny udokumentowanych złóż kopalin, dzięki czemu zostanie zapewniona ochrona złóż i racjonalne ich wykorzystanie;
- 3) zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni poprzez wyznaczanie terenów mieszkaniowych na obszarach, na których istnieją sieci wodociągowe i kanalizacyjne (lub w przyszłości jest możliwość ich realizacji) oraz jest dostępność do infrastruktury drogowej, co powoduje efektywne zarządzanie zasobami gminy w zakresie istniejącej infrastruktury drogowej i technicznej oraz kształtowanie terenów zieleni tj. parków i zieleńców, co wspiera adaptację do zmian klimatycznych i poprawia jakość życia mieszkańców;
- 4) uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej: w ustaleniach planu ogólnego nie ma możliwości bezpośredniego wprowadzenia ograniczeń w zakresie ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej. W planie ogólnym uwzględniono aspekty ochrony środowiska, poprzez wyznaczanie odpowiednich stref funkcjonalnych, takich jak strefy produkcji rolniczej (SR) i strefy otwarte (SO), które obejmują tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, lasy, zieleń naturalną, wody, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 5) zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych: poprzez wskazanie maksymalnej powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, wskaźnika intensywności zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w poszczególnych strefach. Ustalanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, chroni tereny przed nadmiernym zabetonowaniem, wspierając retencję wody, poprawę mikroklimatu oraz ochronę zieleni. Wskaźnik intensywności zabudowy ogranicza gęstość zabudowy na obszarach o cennych walorach krajobrazowych, ograniczając zabudowę najcenniejszych krajobrazowo przestrzeni gminy. Ograniczenia dotyczące wysokości zabudowy pozwalają na zachowanie charakterystycznych cech krajobrazu, np. otwartych przestrzeni czy panoramicznych widoków. Określenie maksymalnej powierzchni zabudowy w poszczególnych strefach, umożliwia kontrolowanie stopnia zabudowania terenów, co pozwala

na ograniczenie degradacji środowiska naturalnego i zachowanie jego estetyki. Odpowiednie ustalenie tych parametrów w sposób pośredni wspierają ochronę walorów krajobrazowych i środowiskowych, bez bezpośredniego wprowadzania zakazów, a jedynie poprzez zarządzanie proporcjami między terenami zabudowanymi a przestrzeniami otwartymi;

- 6) uwzględnianie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom. Na terenie gminy nie ma terenów, na których występują ruchy masowe;
- 7) uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi:
 - a) potrzeby w zakresie ochrony powietrza zostały uwzględnione poprzez określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnej powierzchni zabudowy; zachowania odpowiedniej ilości terenów biologicznie czynnych w strefach (mieszkaniowych, usługowych i produkcyjnych) doprowadzi do poprawy jakości powietrza, ponieważ zieleń działa jako naturalny filtr zanieczyszczeń; określenie maksymalnej powierzchni zabudowy spowoduje ograniczenie powierzchni zabudowy i wspiera utrzymanie terenów otwartych, zmniejszając wyspy ciepła w terenach o intensywnej zabudowie,
 - b) potrzeby w zakresie ochrony wód zostały uwzględnione poprzez określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz wyznaczenia stref otwartych; wyznaczenie odpowiednich wartości dla terenów biologicznie czynnych w strefach ogranicza ryzyko spływu powierzchniowego i poprawia retencję wody. Wyznaczanie terenów otwartych w pobliżu cieków wodnych i zbiorników wodnych będzie wspierać ochronę zasobów wodnych bez wprowadzania bezpośrednich ograniczeń,
 - c) potrzeby w zakresie ochrony gleby i ziemi zostały uwzględnione poprzez zachowanie terenów otwartych w strefach otwartych (SO) oraz terenów rolniczych w strefach produkcji rolniczej (SR) przy ustaleniu odpowiednich wskaźników maksymalnej intensywności zabudowy, co sprzyja ochronie gleby przed trwałą degradacją; w strefach o funkcji mieszkalnej, usługowej i produkcyjnej wyznaczenie odpowiedniej proporcji gruntów zabudowanych do gruntów biologicznie czynnych zapewni zrównoważone wykorzystanie przestrzeni ziemi,
 - d) potrzeby w zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami zostały uwzględnione poprzez określenie odpowiednich wskaźników intensywności zabudowy w strefach usługowych i przemysłowych, co przyczyni się pośrednio do ograniczenia poziomu emisji hałasu i wibracji; w strefach sąsiadujących z obszarami intensywnego ruchu drogowego komunikacyjnego lub ruchu drogowego związanego z obsługą terenów przemysłowych, wyznaczono minimalną powierzchnię biologicznie czynną, co doprowadzi do naturalnych barier w zakresie oddziaływania źródeł hałasu,
 - e) w ustaleniach planu ogólnego nie ma możliwości bezpośredniego wprowadzenia ograniczeń w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi. Urządzenia emitujące pola elektromagnetyczne, to w szczególności linie wysokiego napięcia. Zabudowę terenów przy liniach elektroenergetycznych regulują normy branżowe, które zapewniają bezpieczne dla ludzi poziomy promieniowania.

7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową zostało określone z uwzględnieniem prognoz demograficznych oraz chłonności terenów już zurbanizowanych, co pozwala ograniczyć presję na tereny cenne przyrodniczo.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową na podstawie art. 13b pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) stanowi m.in. podstawę do określenia ustaleń planu ogólnego gminy.

Zgodnie z art. 13 d ust. 2 ustawy w strefach planistycznych:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

suma chłonności terenów niezabudowanych w powyższych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

W przypadku gdy na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszarach uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, wymienionych powyżej, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy (art. 13d ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczane jest na podstawie przepisów 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).

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, wyraża się w liczbie mieszkańców i oblicza się je zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

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 oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

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

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.

W powyższych obliczeniach, przez najnowsze dane rozumie się dane udostępniane przez statystykę publiczną z tego samego roku, z którego pochodzą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępniane przez statystykę publiczną.

W obliczeniach zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną.

Źródła danych dla powyższych obliczeń:

- 1) Bank danych lokalnych: <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/teryt/jednostka> – dane na dzień 31.12.2025 r. (2025 rok);
- 2) Prognoza ludności na lata 2023-2060: <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosc/prognoza-ludnosc-na-lata-2023-2060,11,1.html> (aktualizacja 18.07.2024, metodologia: scenariusz główny średni).

Przyjęte dane do obliczeń:

M_{20}' – 5 109 (wg danych 31.12.2045) stąd:

$$M_{20} = M_{20}' * 1,05 = 5\,364$$

$$PUM_0 = 139\,742\,m^2\, (31.12.2025)$$

$$P_0 = 34,6\,m^2\, (31.12.2025)$$

$$P_{-10} = 26,1\,m^2\, (31.12.2015)$$

$$P_{-20} = 21,9\,m^2\, (31.12.2005)$$

$$P_{20}' = 3P_0 - 2P_{-10} = 3*34,6 - 2*26,1 = 51,6\,m^2$$

$$P_{20}'' = 2P_0 - P_{-20} = 2*34,6 - 21,9 = 47,3\,m^2$$

W przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) wyznaczona zgodnie ze wzorami powyżej jest mniejsza niż $40\,m^2$ na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z powyższymi wzorami, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą $40\,m^2$ na jednego mieszkańca.

W gminie Siemysł nie zachodzi taki przypadek, stąd dla potrzeb dalszych obliczeń przyjęto:

$$P_{20} = 51,6\,m^2$$

$$ZAP = M_{20} - PUM_0/P_{20} = 5\,364 - 139\,742/51,6 = 5\,364 - 2\,708 = 2\,656$$

$$ZAP = 2\,656\,osób$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Siemysł wynosi 2 656 osoby.

III. STREFY PLANISTYCZNE W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM, PRZYCZYNNY ICH WYZNACZENIA, OBLICZENIA POTWIERDZAJĄCE SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3

Wyznaczenie stref planistycznych w planie ogólnym gminy Siemysł wynika bezpośrednio z analizy ekofizjograficznych uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, w szczególności identyfikacji obszarów rozwoju i obszarów ograniczeń funkcji użytkowych.

Wyznaczając strefy planistyczne: wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielofunkcyjne z zabudową zagrodową, w pierwszej kolejności uwzględniono obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

Gmina Siemysł w zasadzie nie posiada obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które by w sposób istotny wyznaczały tereny umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. Praktycznie niezabudowane są tylko 2 tereny przeznaczone w obowiązujących planach miejscowych na RZM (zabudowa zagrodowa), odpowiadające dwóm gospodarstwom rolnym, których szacunkowa chłonność wynosi zaledwie **9 osób**.

$CH_{mpzp} = 9$

CH_{mpzp} – chłonność terenów niezabudowanych w mpzp

Po wyznaczeniu obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) oraz określeniu w ich granicach stref planistycznych dopuszczających realizację funkcji mieszkaniowej (SW, SJ i SZ), obliczono chłonność niezabudowanych terenów przeznaczonych pod funkcję mieszkaniową (odpowiednio MW, MN i RZM). Poniższe wyliczenia uwzględniają również korekty w obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ) będące następstwem dokonanych zmian w projekcie POG wynikających z uzyskanych opinii i uzgodnień oraz konsultacji społecznych. Ponadto konsultacje społeczne wykazały, że od momentu pozyskania, dla potrzeb wyznaczenia OUZ, danych o budynkach (lipiec 2025) do czasu rozpoczęcia konsultacji społecznych (lipiec 2026) nastąpiły znaczące zmiany w liczbie oddanych do użytku nowych budynków. Te istotne zmiany pozwoliły na weryfikację pierwotnie wyznaczonego OUZ, co umożliwiło dokonanie korekty wyznaczonych OUZ.

Już pobieżna ocena powierzchni niezabudowanych terenów przeznaczonych w planach miejscowych pod funkcje mieszkaniowe oraz niezabudowanych terenów w obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ) wskazuje na przekroczenie limitu 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. Stąd dla obliczenia chłonności niezabudowanych terenów położonych w strefach umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej posłużono się stosunkowo liberalną, uproszczoną metodą obliczeń, opartą na parametrach występujących na terenach sąsiednich, przede wszystkim ograniczonych do przeciętnych (istniejących i projektowanych) powierzchni działek (odpowiednio w RZM, MN, MN-U i ML). Chłonność poszczególnych terenów obliczano w sposób zróżnicowany, przede wszystkim w oparciu o parametry zabudowy występujące na terenach sąsiednich i dane statystyczne dotyczące mieszkań w gminie – dane te zostały skorygowane i uaktualnione (stan na 31.12.2025). Do obliczeń przyjęto ponadto następujące założenia (uaktualnione w stosunku do danych ustalonych na etapie rozpoczęcia procedury uzgadniania i opiniowania POG):

- powierzchnia mieszkania na 1 osobę w gminie: 51,6 m²,

- przeciętna liczba osób na mieszkanie w gminie: 2,84,
- udział powierzchni komunikacji w powierzchni terenów MW i MN: 10%,
- udział powierzchni komunikacji w powierzchni terenów RZM: 0%,
- intensywność zabudowy w przypadku MW (niska i bardzo niska) – 0,4,
- wskaźnik „realności” wykorzystania terenu (dla MW): 0,75,
- minimalna (przeciętna) powierzchnia działki:
 - dla MN (wielkość projektowana): 1000 m²,
 - dla RZM: 3000 m².

Dla poszczególnych wyliczeń w strefach SJ i SZ zastosowano uproszczony wzór:

$$CH_{OUZ} = P_n / P_d * (1 - P_k) * O_m$$

gdzie:

CH_{OUZ} – chłonność terenów niezabudowanych w OUZ

P_n – powierzchnia terenów niezabudowanych (w OUZ)

P_d – powierzchnia działki (odpowiednia dla zróżnicowania terenów)

P_k – udział powierzchni komunikacji w poszczególnych terenach (MN)

O_m – przeciętna liczba osób na mieszkanie w gminie (z danych statystycznych)

Dla wyliczeń w strefach SW zastosowano uproszczony wzór:

$$CH_{OUZ} = ((P_n * IZ * R * (1 - P_k)) / P_m) * O_m$$

gdzie:

CH_{OUZ} – chłonność terenów niezabudowanych w OUZ

P_n – powierzchnia terenów niezabudowanych (w OUZ)

IZ – przeciętna intensywność zabudowy

R – wskaźnik realności wykorzystania terenów (MW)

P_k – udział powierzchni komunikacji w poszczególnych terenach (MW)

P_m – powierzchnia mieszkania na 1 osobę w gminie

O_m – przeciętna liczba osób na mieszkanie w gminie (z danych statystycznych)

Wyniki obliczeń przedstawiono w poniższej tabeli.

Strefa planistyczna	powierzchnia terenów niezabudowanych w OUZ (obszarach uzupełnienia zabudowy) umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej [m ²]	CH_{OUZ} - chłonność terenów niezabudowanych w OUZ (obszarach uzupełnienia zabudowy) umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej [osoby]
SW w tym profil dodatkowy MN	10 945	163
SJ w tym profil dodatkowy ML	2 824 731	7 220
SZ	133 970	127
Razem	2 969 646	7 510

Łączna chłonność terenów niezabudowanych położonych w wyznaczonych strefach planistycznych: wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową, wynosi:

$$CH = CH_{mpzp} + CH_{OUZ}$$

$$CH = 7\,510 + 9 = 7\,519 \text{ osób,}$$

co stanowi **283,0%** zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

W związku z przekroczeniem ustawowego limitu 130% nie było możliwe wyznaczenie dodatkowych stref planistycznych dopuszczających funkcję mieszkaniową na pozostałych obszarach gminy.

Strefy planistyczne wyznaczono w sposób rozłączny, w oparciu o istniejące zagospodarowanie, uwarunkowania środowiskowe oraz potrzeby rozwojowe gminy.

Tereny cenne przyrodniczo, rolnicze i leśne przypisano do stref terenów otwartych, natomiast zabudowę mieszkaniową i usługową skoncentrowano w obrębie istniejących miejscowości, spełniając warunki określone w art. 13d ustawy.

IV. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM, PRZYCZYNY WYZNACZENIA W PRZYPADKU ICH WYZNACZENIA

Obszary uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy Siemyśl wyznaczono w granicach istniejących jednostek osadniczych, na terenach o korzystnych warunkach środowiskowych i infrastrukturalnych ze szczególnym uwzględnieniem możliwości realizacji wniosków mieszkańców.

Uzyskane opinie i uzgodnienia, uwagi w ramach konsultacji społecznych oraz aktualizacja danych statystycznych wskazały na znaczący ruch budowlany w gminie, na tyle istotny, że zaszła konieczność ponownej analizy danych o budynkach, o których mowa w § 1 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Pozyskane dane (lipiec 2026) pozwoliły na zweryfikowanie wyznaczonych OUZ w szczególności pod kątem pozytywnego rozpatrzenia wniosków lub uwag mieszkańców. W wyniku przeprowadzenia dodatkowych analiz możliwa była korekta delimitacji (rozszerzenia) wyznaczonych OUZ.

Podsumowanie wyznaczenia OUZ

P_b – łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt 1-3 Rozporządzenia jw. = **4 701 923 m²**

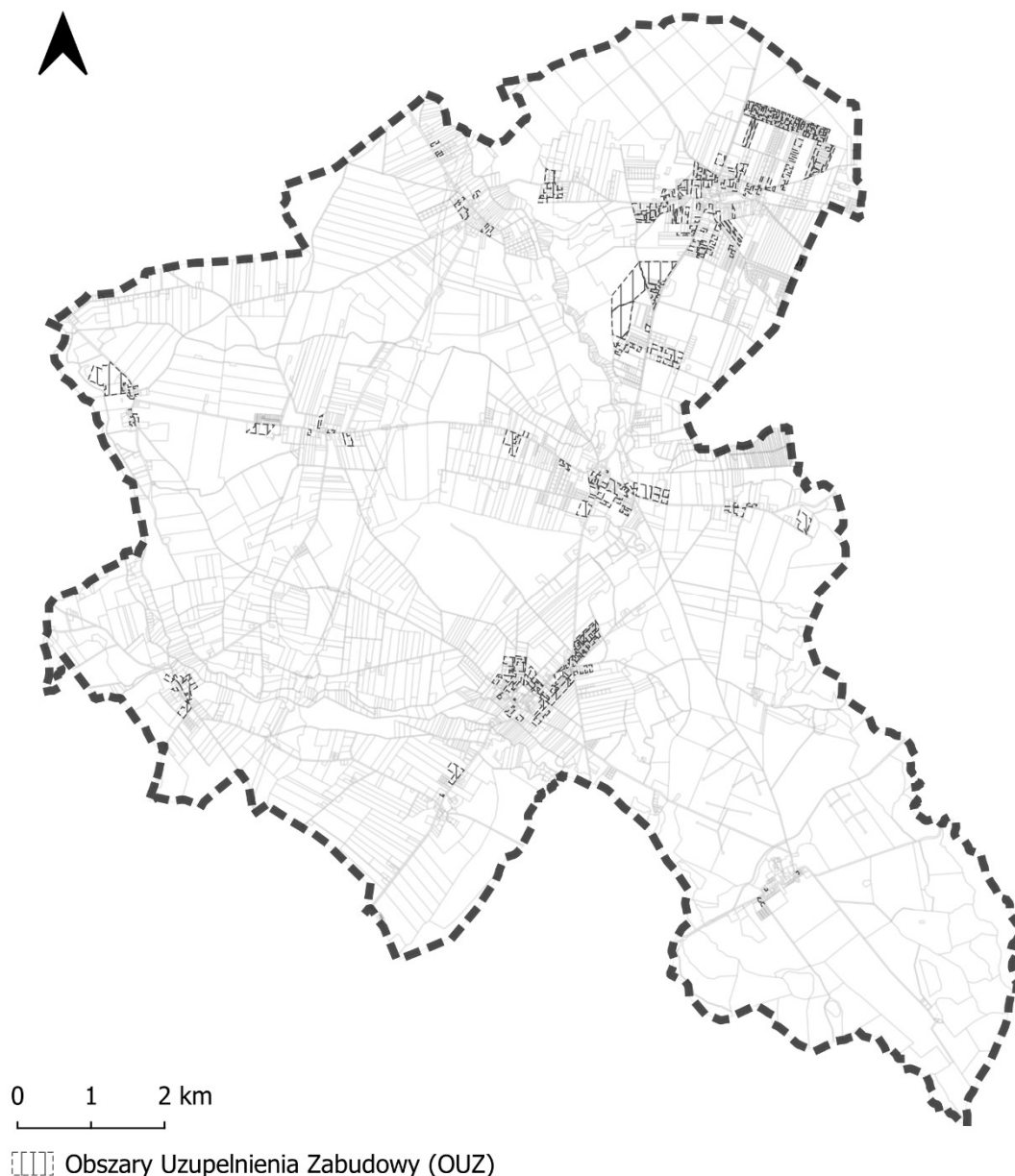
P_u – łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § ust. 1 Rozporządzenia jw. = **2 005 430 m²**

P_{p1} – łączna powierzchnia powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 w wyniku rozszerzenia ich granic = **2 199 868 m²**

P_p - łączna **maksymalna** powierzchnia powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 w wyniku rozszerzenia ich granic = **2 679 554 m²**

$P_{p1} < P_p$

2 199 868 m² < 2 679 554 m²



Natomiast na obszarze gminy, w ramach sporządzonego planu ogólnego, nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej, o którym mowa w art. 2 pkt 23 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) z uwagi na fakt, że obszar gminy Siemyśl nie zawiera w swych granicach miejskich jednostek administracyjnych.

V. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM, PRZYZCZYNY USTALENIA

Zgodnie z art. 13e ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

Gminne standardy urbanistyczne, celem wprowadzenia których jest zahamowanie chaosu przestrzennego, zapewnienie dostępu do usług publicznych oraz poprawa jakości życia mieszkańców, ustalono w sposób uwzględniający potrzeby mieszkańców oraz ochronę środowiska, w tym zapewnienie dostępności terenów zieleni publicznej zgodnie z rekomendacjami Opracowania ekofizjograficznego sporządzonego na potrzeby planu ogólnego Gminy Siemyśl. Ograniczono się jednak wyłącznie do gminnego katalogu stref planistycznych, definiującego profile funkcjonalne stref, maksymalną intensywność zabudowy, wysokość budynków oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, rezygnując z określenia standardów dostępności infrastruktury społecznej.

Spośród 13 stref planistycznych wymienionych w art. 13c ust. 2 ww. ustawy, w planie ogólnym Gminy Siemyśl wyznaczono 11 stref. Nie wyznaczono tylko strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH) oraz strefy infrastrukturalnej (SI).

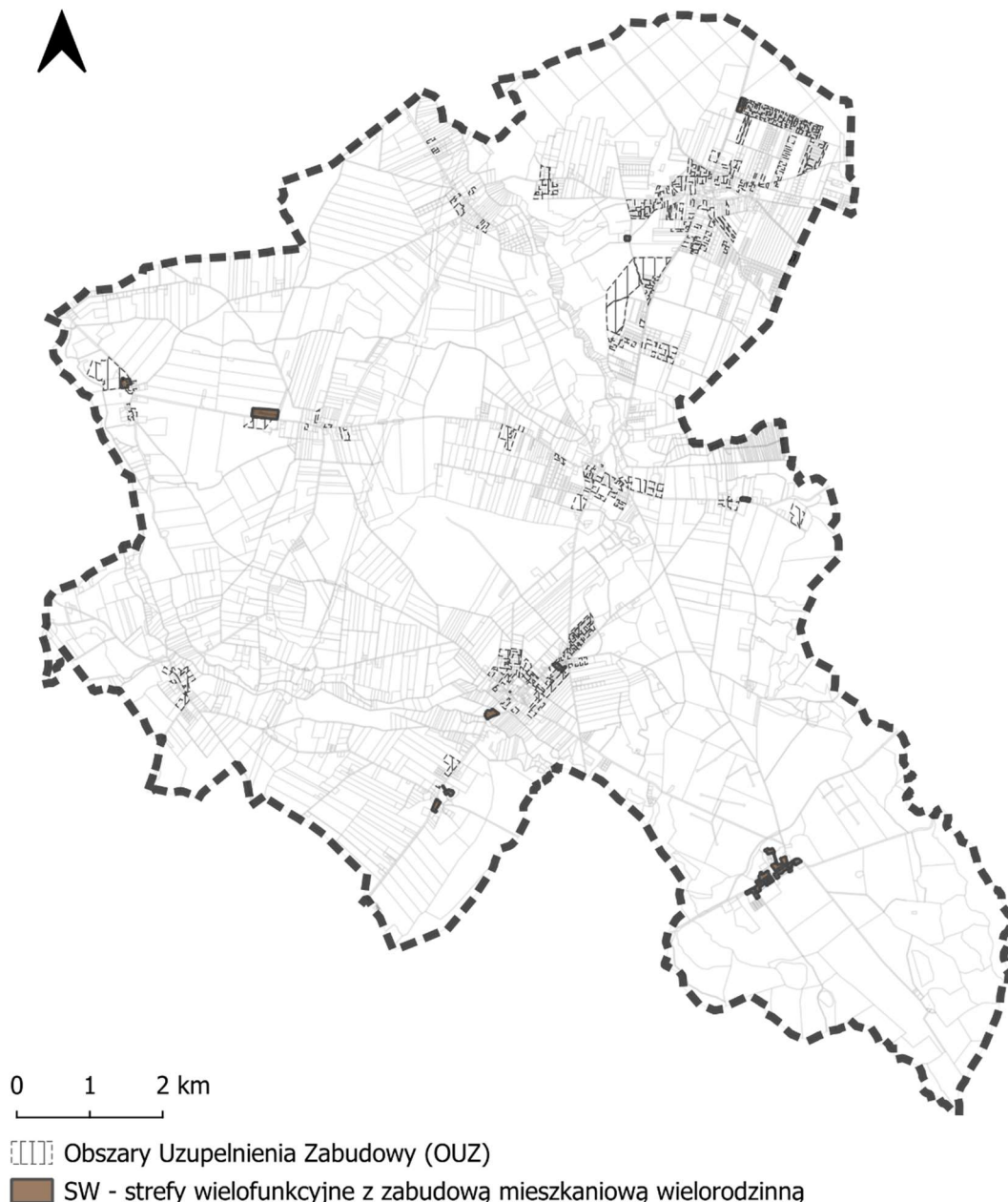
Ponadto ograniczono się do wyznaczenia obligatoryjnych elementów gminnych standardów urbanistycznych, w tym obligatoryjnych wskaźników urbanistycznych właściwych dla danej strefy planistycznej, zgodnie z art. 13e ust. 2 pkt 2 i 3 ww. ustawy.

Wszędzie tam gdzie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej przyjęto w zdecydowanej większości zgodnie z ustaleniami planów miejscowych. Poza obszarami objętymi planami miejscowymi udział powierzchni biologicznie czynnej określono 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. Jednocześnie korzystając z § 2 ust. 3 ww. rozporządzenia w przypadku, gdy obszar strefy planistycznej jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi, w strefie tej wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalano jako najwyższą wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy.

1) Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną - podstawowy profil funkcjonalny: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. Nie dla wszystkich stref ustalono profil dodatkowy.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną zostały wskazane, wobec braku terenów przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, przede wszystkim na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej a także w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy (gdzie brano pod uwagę możliwości uwzględnienia wniosków mieszkańców). Na obszarach wiejskich, przy wyznaczeniu stref SW, uwzględniono klasyfikację użytków gruntowych oznaczonych B (tereny mieszkaniowe). Gminne standardy urbanistyczne są odzwierciedleniem istniejącego stanu zagospodarowania z perspektywą budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów.

Lp.	Oznaczenie strefy	Dodatkowy profil funkcjonalny strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1	1SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,6	30	10	30
2	2SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,9	30	10	30
3	3SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,6	30	10	30
4	4SW		0,6	30	11	30
5	5SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren wód	0,6	20	12	30
6	6SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,6	30	12	50
7	7SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,6	30	10	30
8	8SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	12	30
9	9SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,6	30	10	30
10	10SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,6	30	10	30
11	11SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,6	30	10	30
12	12SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,6	30	10	30
13	13SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,6	30	10	30
14	14SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,6	30	10	30
15	15SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,6	30	10	30
16	16SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,6	30	10	30
17	17SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,4	20	10	30



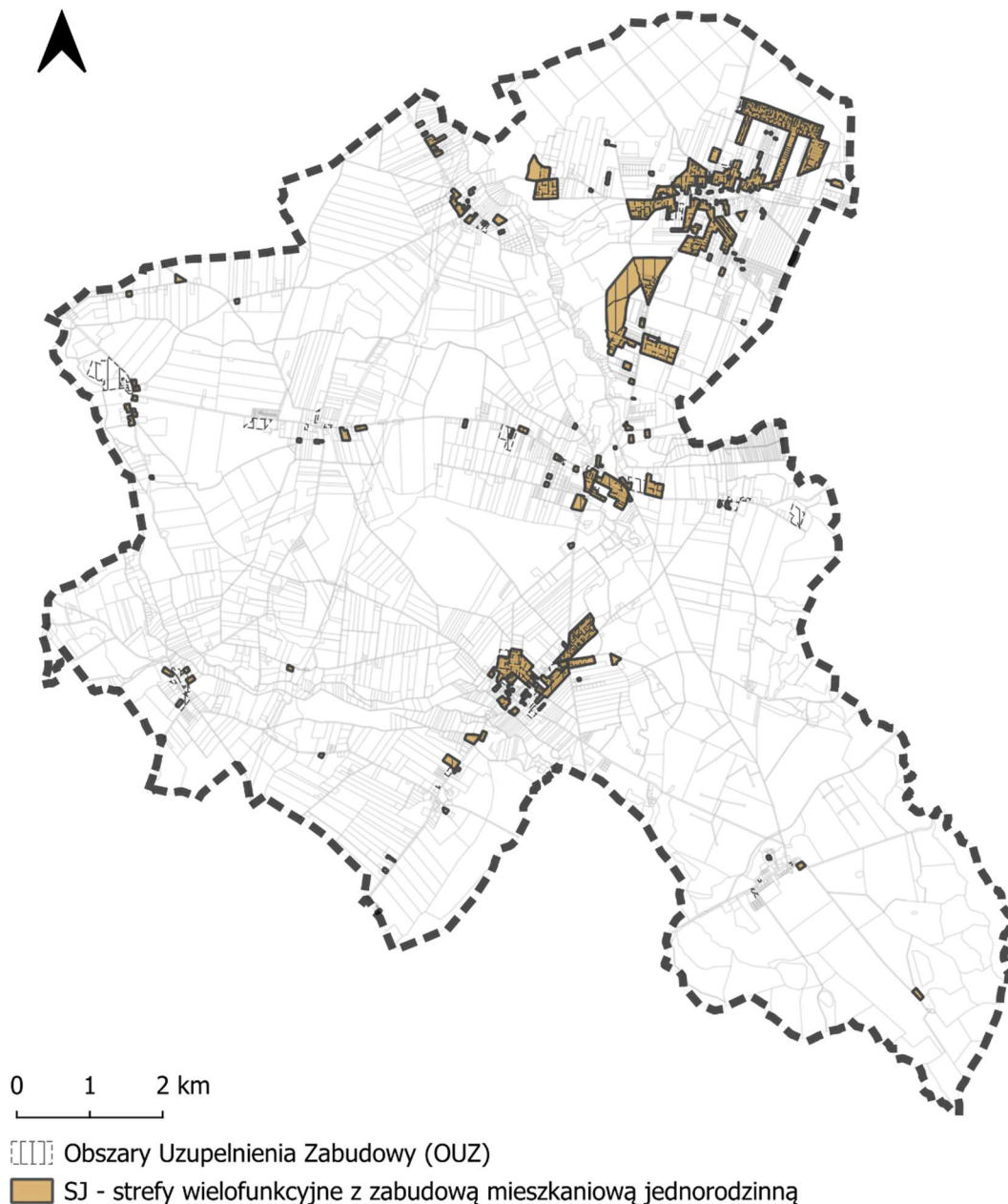
- 2) **Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną** - podstawowy profil funkcjonalny: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną zostały wskazane, wobec braku terenów przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i rekreacji indywidualnej, wyłącznie w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy (gdzie brano pod uwagę możliwości uwzględnienia licznych wniosków mieszkańców) oraz na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy rekreacji indywidualnej. Na obszarach wiejskich, przy wyznaczeniu stref SJ, uwzględniono klasyfikację użytków gruntów oznaczonych symbolem B (tereny mieszkaniowe). Gminne standardy urbanistyczne są odzwierciedleniem istniejącego stanu zagospodarowania z perspektywą budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów.

Lp.	Oznaczenie strefy	Dodatkowy profil funkcjonalny strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1	1SJ		0,4	20	10	30
2	2SJ		0,6	30	10	30
3	3SJ		0,4	20	10	30
4	4SJ		0,6	30	10	30
5	5SJ		0,4	20	10	30
6	6SJ		0,6	30	10	30
7	8SJ		0,4	20	10	30
8	9SJ		0,6	30	10	30
9	10SJ		0,6	30	10	30
10	11SJ		0,6	30	10	30
11	12SJ		0,5	25	10	30
12	13SJ		0,6	30	10	30
13	14SJ		0,6	30	10	30
14	15SJ		0,6	30	10	30
15	16SJ		0,6	30	10	30
16	17SJ		0,6	30	10	30
17	18SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	20	10	30
18	19SJ		0,6	30	10	30
19	20SJ		0,5	25	10	30
20	21SJ		0,4	20	9,5	30
21	22SJ		0,5	25	10	30
22	23SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	30
23	24SJ		0,6	50	10	30
24	25SJ		0,6	30	10	30
25	26SJ		0,6	30	10	30
26	27SJ		0,6	30	10	30
27	28SJ		0,6	30	10	30
28	29SJ		0,6	30	10	30
29	30SJ		0,6	30	10	30
30	31SJ		0,6	30	10	30
31	32SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	30	10	30
32	33SJ		0,6	30	10	30
33	34SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	20	10	30
34	35SJ		0,4	20	10	30
35	37SJ		0,4	20	10	30
36	38SJ		0,6	30	10	30
37	39SJ		0,6	30	10	30
38	40SJ		0,6	30	10	30
39	41SJ		0,4	20	10	30
40	43SJ		0,6	30	10	30
41	46SJ		0,5	20	10	30
42	47SJ		0,4	20	10	30
43	48SJ		0,6	30	10	30

44	49SJ		0,4	20	10	30
45	50SJ		0,5	25	10	30
46	51SJ		0,5	25	10	30
47	52SJ		0,4	20	10	30
48	53SJ		0,4	20	10	30
49	54SJ		0,6	30	10	30
50	55SJ		0,6	30	10	30
51	56SJ		0,6	30	10	30
52	57SJ		0,6	30	10	30
53	58SJ		0,4	20	10	30
54	59SJ		0,6	30	10	30
55	60SJ		0,6	30	10	30
56	61SJ		0,6	30	10	30
57	62SJ		0,6	30	10	30
58	63SJ		0,6	30	10	30
59	64SJ		0,6	30	10	30
60	65SJ		0,6	30	10	30
61	66SJ		0,6	30	10	30
62	67SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	30	10	30
63	68SJ		0,6	30	10	30
64	69SJ		0,6	30	10	30
65	70SJ		0,6	30	10	30
66	71SJ		0,6	30	10	30
67	72SJ		0,4	20	10	30
68	73SJ		0,6	30	10	30
69	74SJ		0,6	30	10	30
70	75SJ		0,3	30	10	30
71	76SJ		0,6	30	10	30
72	77SJ		0,6	30	10	30
73	78SJ		0,4	20	10	30
74	79SJ		0,6	30	10	30
75	80SJ		0,4	20	10	30
76	81SJ		0,6	30	10	30
77	82SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	30	10	30
78	83SJ		0,4	20	10	30
79	84SJ		0,4	20	10	30
80	85SJ		0,6	30	10	30
81	86SJ		0,6	30	10	30
82	87SJ		0,4	20	10	30
83	88SJ		0,6	30	10	30
84	89SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	30	10	30
85	90SJ		0,4	20	10	30
86	91SJ		0,4	20	10	30
87	92SJ		0,4	20	10	30
88	93SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	30	10	30
89	94SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	30	10	30
90	95SJ		0,4	20	10	30

91	96SJ		0,6	30	10	30
92	97SJ		0,4	20	10	30
93	98SJ		0,4	20	10	30
94	99SJ		0,6	30	10	30
95	100SJ		0,6	30	10	30
96	101SJ		0,6	30	10	30
97	102SJ		0,6	30	10	30
98	103SJ		0,4	20	10	30
99	104SJ		0,6	30	10	30
100	105SJ		0,6	30	10	30
101	106SJ		0,6	30	10	30
102	107SJ		0,6	30	10	30
103	108SJ		0,6	30	10	30
104	109SJ		0,6	30	10	30
105	110SJ		0,6	30	10	30
106	111SJ		0,6	30	10	30
107	112SJ		0,5	25	10	30
108	113SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	30	10	30
109	114SJ		0,6	30	10	30
110	115SJ		0,6	30	10	30
111	116SJ		0,6	30	10	30
112	117SJ		0,6	30	10	30
113	118SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	10	30
114	119SJ		0,4	20	10	30
115	120SJ		0,6	30	10	30
116	121SJ		0,6	30	10	30
117	122SJ		0,6	30	10	30
118	123SJ		0,6	30	10	30
119	124SJ		0,4	20	10	30
120	125SJ		0,4	20	10	30
121	126SJ		0,4	20	10	30
122	127SJ		0,6	30	12	30
123	128SJ		0,6	30	10	30
124	129SJ		0,4	20	10	50
125	130SJ		0,6	30	12	30
126	131SJ		0,6	30	10	30
127	132SJ		0,4	20	9,5	30
128	133SJ		0,4	20	9,5	30
129	134SJ		0,6	30	10	30
130	135SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	30	10	30



- 3) **Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową** - podstawowy profil funkcjonalny: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej. Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową zostały wskazane na terenach przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (nieliczne) pod zabudowę zagrodową, w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy (gdzie brano pod uwagę możliwości maksymalnego uwzględnienia wniosków mieszkańców) oraz na terenach istniejącej zabudowy zagrodowej. Przy wyznaczeniu stref SZ, uwzględniono klasyfikację użytków gruntowych oznaczonych Br (grunty rolne zabudowane) z dodatkowym uwzględnieniem zlokalizowanych budynków mieszkalnych o symbolu 110 (m). Gminne standardy urbanistyczne są odzwierciedleniem istniejącego stanu zagospodarowania z perspektywą budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów.

Lp.	Oznaczenie strefy	Dodatkowy profil funkcjonalny strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1	1SZ	teren usług	0,6	30	12	30
2	2SZ	teren usług	0,6	30	12	30
3	3SZ	teren usług	0,6	30	12	30
4	4SZ	teren usług	0,6	30	12	30
5	5SZ	teren usług	0,6	30	10	30
6	6SZ	teren usług	0,6	30	10	30
7	7SZ	teren usług	0,6	30	12	30
8	8SZ	teren usług	0,6	30	10	30
9	9SZ	teren usług	0,6	30	10	30
10	10SZ	teren usług	0,6	30	12	30
11	11SZ	teren usług	0,6	30	12	30
12	12SZ	teren usług	0,6	30	10	30
13	13SZ	teren usług	0,6	30	12	30
14	14SZ	teren usług	0,6	30	10	30
15	15SZ	teren usług	0,6	30	10	30
16	16SZ	teren usług	0,6	30	10	30
17	17SZ	teren usług	0,6	30	10	30
18	18SZ	teren usług	0,6	30	10	30
19	19SZ	teren usług	0,6	30	12	30
20	20SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	30	12	30
21	21SZ	teren usług	0,6	30	10	30
22	22SZ	teren usług	0,6	30	10	30
23	23SZ	teren usług	0,6	30	10	30
24	24SZ	teren usług	0,6	30	10	30
25	25SZ	teren usług	0,6	30	10	30
26	26SZ	teren usług	0,6	30	12	30
27	27SZ	teren usług	0,6	30	10	30
28	28SZ	teren usług	0,6	30	10	30
29	29SZ	teren usług	0,6	30	12	30
30	30SZ	teren usług	0,6	30	10	30
31	31SZ	teren usług	0,6	30	12	30
32	32SZ	teren usług	0,6	30	12	30
33	33SZ	teren usług	0,6	30	12	30
34	34SZ	teren usług	0,6	30	12	30
35	35SZ		0,6	30	12	30
36	36SZ	teren usług	0,6	30	12	30
37	37SZ		0,6	30	12	30
38	38SZ	teren usług	0,6	30	12	30
39	39SZ	teren usług	0,6	30	10	30
40	40SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	30	12	30
41	41SZ	teren usług	0,6	30	12	30
42	42SZ	teren usług	0,8	25	15	30
43	43SZ	teren usług	0,6	30	12	30
44	44SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	25	12	30

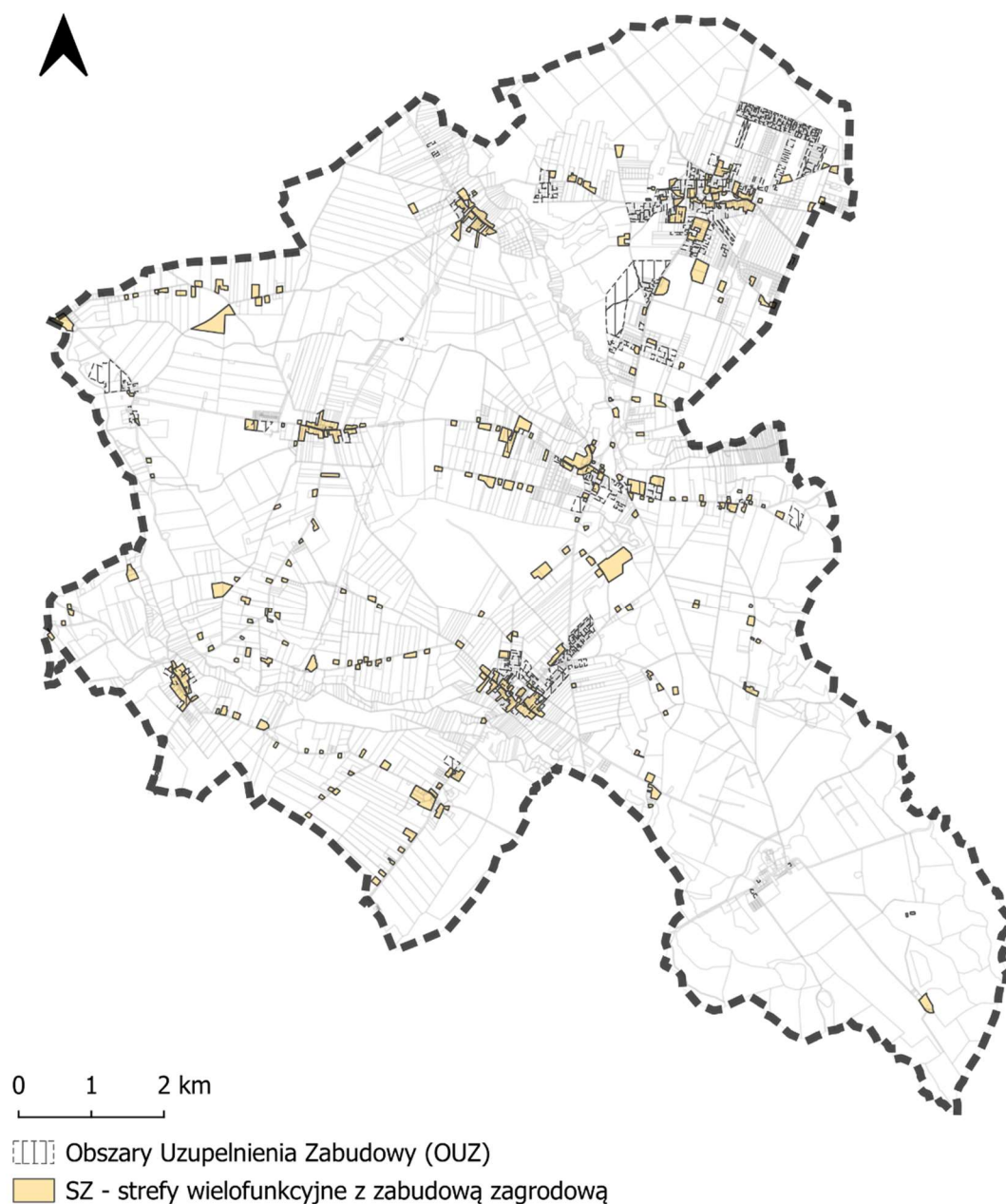
45	45SZ	teren usług	0,6	30	12	30
46	46SZ	teren usług	0,6	30	12	30
47	47SZ	teren usług	0,6	30	12	30
48	48SZ	teren usług	0,4	20	10	30
49	49SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	30	12	30
50	50SZ	teren usług	0,6	30	12	30
51	51SZ	teren usług	0,6	30	12	30
52	52SZ	teren usług	0,6	30	12	30
53	53SZ	teren usług	0,6	30	12	30
54	54SZ	teren usług	0,6	30	12	30
55	55SZ	teren usług	0,6	30	12	30
56	56SZ	teren usług	0,6	30	12	30
57	57SZ	teren usług	0,6	30	12	30
58	58SZ	teren usług	0,6	30	12	30
59	59SZ	teren usług	0,6	30	12	30
60	60SZ	teren usług	0,6	30	12	30
61	61SZ	teren usług	0,6	30	12	30
62	62SZ	teren usług	0,6	30	12	30
63	63SZ	teren usług	0,6	30	12	30
64	64SZ	teren usług	0,6	40	12	30
65	65SZ	teren usług	0,4	20	10	30
66	66SZ	teren usług	0,6	30	10	30
67	67SZ	teren usług	0,6	30	10	30
68	68SZ	teren usług	0,6	30	12	30
69	69SZ	teren usług	0,6	30	10	30
70	70SZ	teren usług	0,4	20	12	30
71	71SZ	teren usług	0,6	30	12	30
72	72SZ	teren usług	0,6	30	12	30
73	73SZ	teren usług	0,6	30	12	30
74	74SZ	teren usług	0,6	30	18	30
75	75SZ	teren usług	0,6	30	10	30
76	76SZ	teren usług	0,6	30	12	30
77	77SZ	teren usług	0,6	30	12	30
78	78SZ	teren usług	0,6	30	12	30
79	79SZ	teren usług	0,6	30	12	30
80	80SZ	teren usług	0,6	30	15	30
81	81SZ	teren usług	0,6	30	12	30
82	82SZ	teren usług	0,6	30	12	30
83	83SZ	teren usług	0,6	30	12	30
84	84SZ	teren usług	0,6	30	12	30
85	85SZ	teren usług	0,6	30	12	30
86	86SZ	teren usług	0,6	30	12	30
87	87SZ	teren usług	0,6	30	12	30
88	89SZ	teren usług	0,6	30	12	30
89	90SZ	teren usług	0,6	30	12	30
90	91SZ	teren usług	0,6	30	12	30
91	92SZ	teren usług	0,6	30	12	30
92	93SZ	teren usług	0,6	30	12	30
93	94SZ	teren usług	0,6	30	10	30

94	95SZ	teren usług	0,6	30	10	30
95	96SZ	teren usług	0,6	30	12	30
96	97SZ	teren usług	0,6	30	10	30
97	98SZ	teren usług	0,6	30	12	30
98	99SZ	teren usług	0,6	30	10	30
99	100SZ	teren usług	0,6	30	12	30
100	101SZ	teren usług	0,6	30	10	30
101	102SZ	teren usług	0,6	30	12	30
102	103SZ	teren usług	0,6	30	12	30
103	104SZ	teren usług	0,6	30	12	30
104	105SZ	teren usług	0,6	30	12	30
105	106SZ	teren usług	0,6	30	12	30
106	107SZ	teren usług	0,6	30	12	30
107	108SZ	teren usług	0,6	30	12	30
108	109SZ	teren usług	0,6	30	10	30
109	110SZ	teren usług	0,6	30	10	30
110	111SZ	teren usług	0,6	30	12	30
111	112SZ	teren usług	0,6	30	10	30
112	113SZ	teren usług	0,6	30	12	30
113	114SZ	teren usług	0,6	30	12	30
114	115SZ	teren usług	0,6	30	12	30
115	116SZ	teren usług	0,6	30	12	30
116	117SZ	teren usług	0,6	30	12	30
117	118SZ	teren usług	0,6	30	12	30
118	119SZ	teren usług	0,6	30	12	30
119	120SZ	teren usług	0,6	30	12	30
120	121SZ	teren usług	0,6	30	12	30
121	122SZ	teren usług	0,6	30	12	30
122	123SZ	teren usług	0,6	30	12	30
123	124SZ	teren usług	0,6	30	12	30
124	125SZ	teren usług	0,6	30	12	30
125	126SZ	teren usług	0,6	30	12	30
126	127SZ	teren usług	0,6	30	12	30
127	128SZ	teren usług	0,6	30	12	30
128	129SZ	teren usług	0,6	30	12	30
129	130SZ	teren usług	0,5	25	12	30
130	131SZ	teren usług	0,6	30	10	30
131	132SZ	teren usług	0,6	30	12	30
132	133SZ	teren usług	0,6	30	12	30
133	134SZ	teren usług	0,6	30	12	30
134	135SZ	teren usług	0,6	30	15	30
135	136SZ	teren usług	0,6	30	12	30
136	137SZ	teren usług	0,6	30	12	30
137	138SZ	teren usług	0,6	30	12	30
138	139SZ	teren usług	0,6	30	12	30
139	140SZ	teren usług	0,6	30	15	30
140	141SZ	teren usług	0,6	30	10	30
141	142SZ	teren usług	0,6	30	12	30
142	143SZ	teren usług	0,6	30	12	30
143	144SZ	teren usług	0,4	20	10	30

144	145SZ	teren usług	0,6	30	12	30
145	146SZ	teren usług	0,6	30	12	30
146	147SZ	teren usług	0,6	30	12	30
147	148SZ	teren usług	0,6	30	12	30
148	149SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,2	10	10	50
149	150SZ	teren usług	0,6	30	15	30
150	151SZ	teren usług	0,6	30	12	30
151	152SZ	teren usług	0,6	30	12	30
152	153SZ	teren usług	0,6	30	12	30
153	154SZ	teren usług	0,6	30	12	30
154	155SZ	teren usług	0,6	30	12	30
155	156SZ	teren usług	0,6	30	12	30
156	157SZ	teren usług	0,6	30	12	30
157	158SZ	teren usług	0,6	30	12	30
158	159SZ	teren usług	0,6	30	12	30
159	160SZ	teren usług	0,6	30	12	30
160	161SZ	teren usług	0,6	30	12	30
161	162SZ	teren usług	0,6	30	12	30
162	163SZ	teren usług	0,6	30	12	30
163	164SZ	teren usług	0,6	30	12	30
164	165SZ	teren usług	0,6	30	12	30
165	166SZ	teren usług	0,6	30	12	30
166	167SZ	teren usług	0,6	30	10	30
167	168SZ	teren usług	0,6	30	12	30
168	169SZ	teren usług	0,6	30	12	30
169	170SZ	teren usług	0,6	30	12	30
170	171SZ	teren usług	0,6	30	12	30
171	172SZ	teren usług	0,6	30	12	30
172	173SZ	teren usług	0,6	30	18	30
173	174SZ	teren usług	0,6	30	12	30
174	175SZ	teren usług	0,6	30	12	30
175	176SZ	teren usług	0,6	30	12	30
176	177SZ	teren usług	0,6	30	12	30
177	178SZ	teren usług	0,6	30	12	30
178	179SZ	teren usług	0,6	30	12	30
179	180SZ	teren usług	0,6	30	12	30
180	181SZ	teren usług	0,6	30	15	30
181	182SZ	teren usług	0,6	30	18	30
182	183SZ	teren usług	0,6	30	12	30
183	184SZ	teren usług	0,6	30	12	30
184	185SZ	teren usług	0,6	30	12	30
185	186SZ	teren usług	0,6	30	12	30
186	187SZ	teren usług	0,6	30	12	30
187	188SZ	teren usług	0,6	30	10	30
188	189SZ	teren usług	0,6	30	10	30
189	190SZ	teren usług	0,6	30	12	30
190	191SZ	teren usług	0,6	30	12	30
191	192SZ	teren usług	0,6	30	10	30
192	193SZ	teren usług	0,6	30	12	30

193	194SZ	teren usług	0,6	30	12	30
194	195SZ	teren usług	0,6	30	12	30
195	196SZ	teren usług	0,6	30	12	30
196	197SZ	teren usług	0,6	30	12	30
197	198SZ	teren usług	0,6	30	12	30
198	199SZ	teren usług	0,6	30	12	30
199	200SZ	teren usług	0,6	30	12	30
200	201SZ	teren usług	0,6	30	12	30
201	202SZ	teren usług	0,6	30	12	30
202	203SZ	teren usług	0,6	30	12	30
203	204SZ	teren usług	0,6	30	12	30
204	205SZ	teren usług	0,6	30	10	30
205	206SZ	teren usług	0,6	30	12	30
206	207SZ	teren usług	0,6	30	12	30
207	208SZ	teren usług	0,6	30	10	30
208	209SZ	teren usług	0,6	30	12	30
209	210SZ	teren usług	0,6	30	12	30
210	211SZ	teren usług	0,6	30	12	30
211	213SZ	teren usług	0,6	30	12	30
212	214SZ	teren usług	0,6	30	10	30
213	215SZ	teren usług	0,6	30	12	30
214	216SZ	teren usług	0,6	30	10	30
215	218SZ	teren usług	0,6	30	12	30
216	219SZ	teren usług	0,6	30	12	30
217	220SZ	teren usług	0,6	30	12	30
218	221SZ	teren usług	0,6	30	12	30
219	222SZ		0,6	30	10	30
220	223SZ	teren usług	0,6	30	12	30
221	224SZ	teren usług	0,6	30	12	30
222	225SZ	teren usług	0,6	30	12	30
223	226SZ	teren usług	0,6	30	12	30
224	227SZ	teren usług	0,6	30	12	30
225	228SZ	teren usług	0,6	30	12	30
226	229SZ	teren usług	0,4	20	10	30
227	230SZ	teren usług	0,6	30	12	30
228	231SZ	teren usług	0,4	20	10	30
229	232SZ	teren usług	0,6	30	12	30
230	233SZ	teren usług	0,6	30	12	30
231	234SZ	teren usług	0,6	30	12	30
232	235SZ	teren usług	0,6	30	12	30
233	236SZ	teren usług	0,6	30	10	30
234	237SZ	teren usług	0,6	30	12	30
235	238SZ	teren usług	0,6	30	12	30
236	239SZ	teren usług	0,6	30	12	30
237	240SZ	teren usług	0,6	30	12	30
238	241SZ	teren usług	0,6	30	12	30
239	242SZ	teren usług	0,6	30	12	30
240	243SZ	teren usług	0,6	30	12	30
241	244SZ	teren usług	0,6	30	10	30
242	245SZ	teren usług	0,6	30	12	30

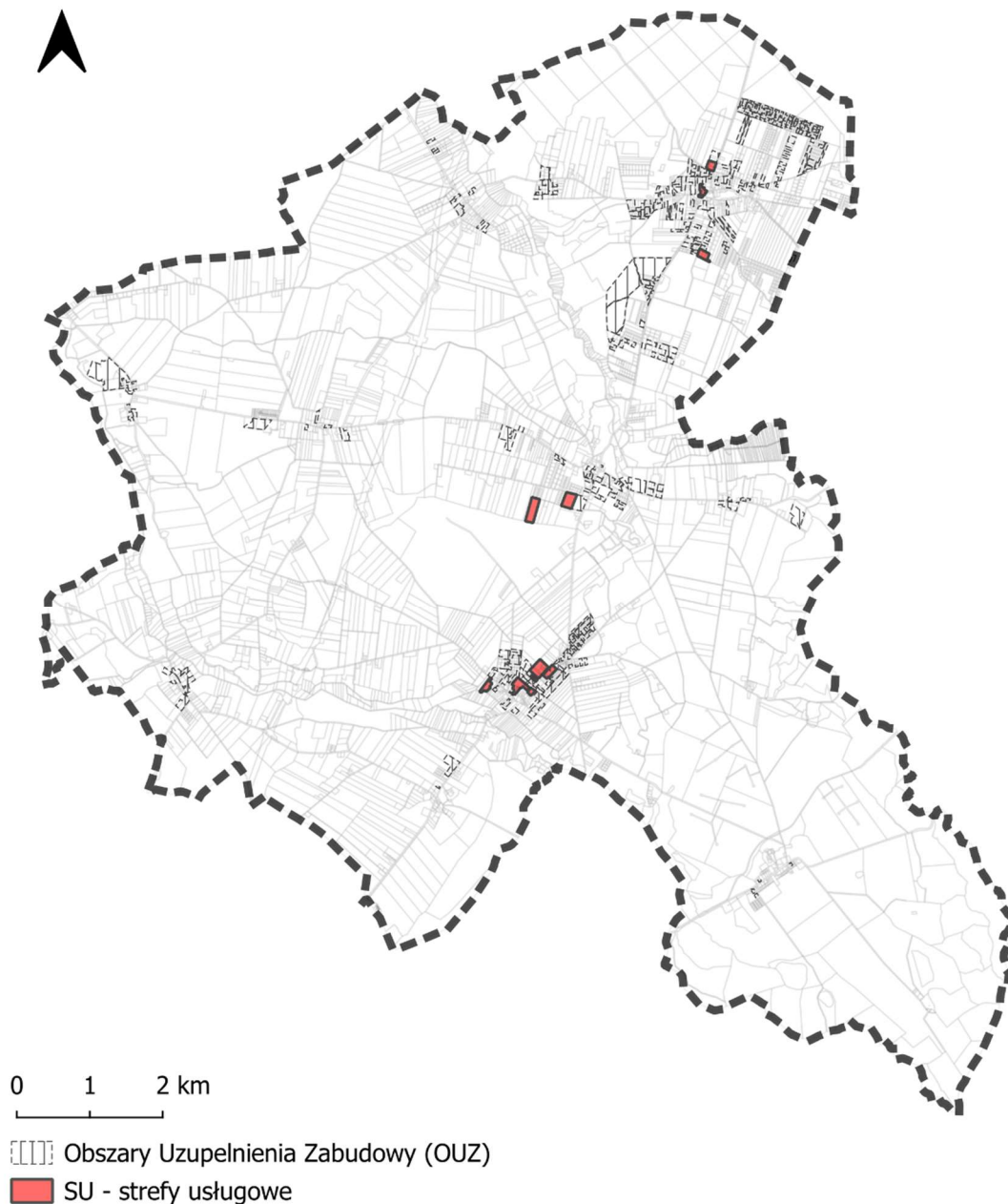
243	246SZ	teren usług	0,6	30	12	30
244	247SZ	teren usług	0,6	30	12	30
245	248SZ	teren usług	0,6	30	12	30
246	249SZ	teren usług	0,6	30	10	30
247	250SZ	teren usług	0,6	30	12	30
248	251SZ	teren usług	0,6	30	12	30
249	252SZ	teren usług	0,6	30	10	30
250	253SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	30	12	30
251	254SZ	teren usług	0,6	30	12	30
252	255SZ	teren usług	0,6	30	12	30
253	256SZ	teren usług	0,6	30	12	30
254	257SZ	teren usług	0,6	30	12	30
255	258SZ	teren usług	0,6	30	12	30
256	259SZ	teren usług	0,6	30	12	30
257	260SZ	teren usług	0,6	30	10	30
258	261SZ	teren usług	0,5	20	9,5	30
259	262SZ	teren usług	0,6	30	12	30



- 4) **Strefy usługowe** - podstawowy profil funkcjonalny: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

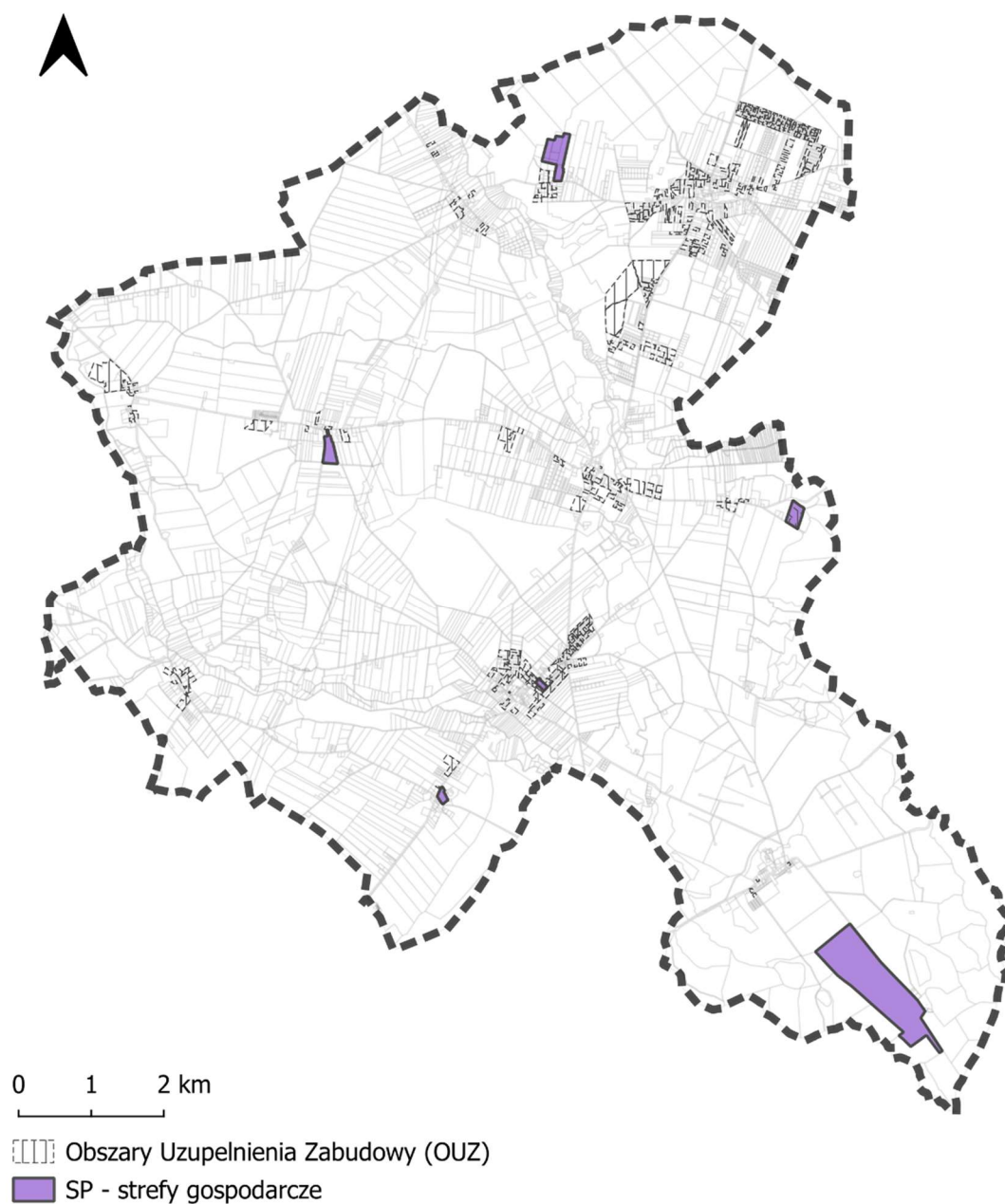
Strefy usługowe zostały wskazane na obszarach istniejącej zabudowy usługowej, w tym zabudowy usług kultu religijnego oraz na terenach przeznaczonych do rozwoju. Przy delimitacji nowych stref usługowych oraz ustaleniu profili dodatkowych, przeanalizowano dotychczasowe dokumenty planistyczne (studium), w tym w kontekście wniosków mieszkańców, przy czym na terenach rolnych podstawowym wyznacznikiem była ochrona gruntów rolnych. Gminne standardy urbanistyczne są odzwierciedleniem istniejącego stanu zagospodarowania z perspektywą budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów.

Lp.	Oznaczenie strefy	Dodatkowy profil funkcjonalny strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1	1SU	teren składów i magazynów	0,8	40	10	30
2	2SU		0,9	30	12	30
3	4SU		0,6	30	10	30
4	6SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej	0,6	50	15	30
5	9SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	0,6	30	10	30
6	10SU	teren składów i magazynów	1	50	10	30
7	11SU	teren składów i magazynów	1	50	10	30
8	12SU		1,5	40	12	30
9	13SU		0,6	20	15	30
10	14SU	teren składów i magazynów	0,6	40	10	30
11	17SU	teren składów i magazynów	0,6	30	10	30
12	18SU		0,6	30	10	30



- 5) **Strefy gospodarcze** - podstawowy profil funkcjonalny: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.
- Strefy gospodarcze zostały wskazane na obszarach istniejącej zabudowy produkcyjnej oraz produkcyjno-usługowej oraz na terenach przeznaczonych do rozwoju ww. funkcji w dotychczasowych dokumentach planistycznych. Przy delimitacji nowych stref gospodarczych oraz ustaleniu profili dodatkowych, przeanalizowano dotychczasowe dokumenty planistyczne (studium), w tym w kontekście wniosków mieszkańców, przy czym na terenach rolnych podstawowym wyznacznikiem była ochrona gruntów rolnych. Gminne standardy urbanistyczne są odzwierciedleniem istniejącego stanu zagospodarowania z perspektywą budowy nowych obiektów i rozbudowy istniejących.

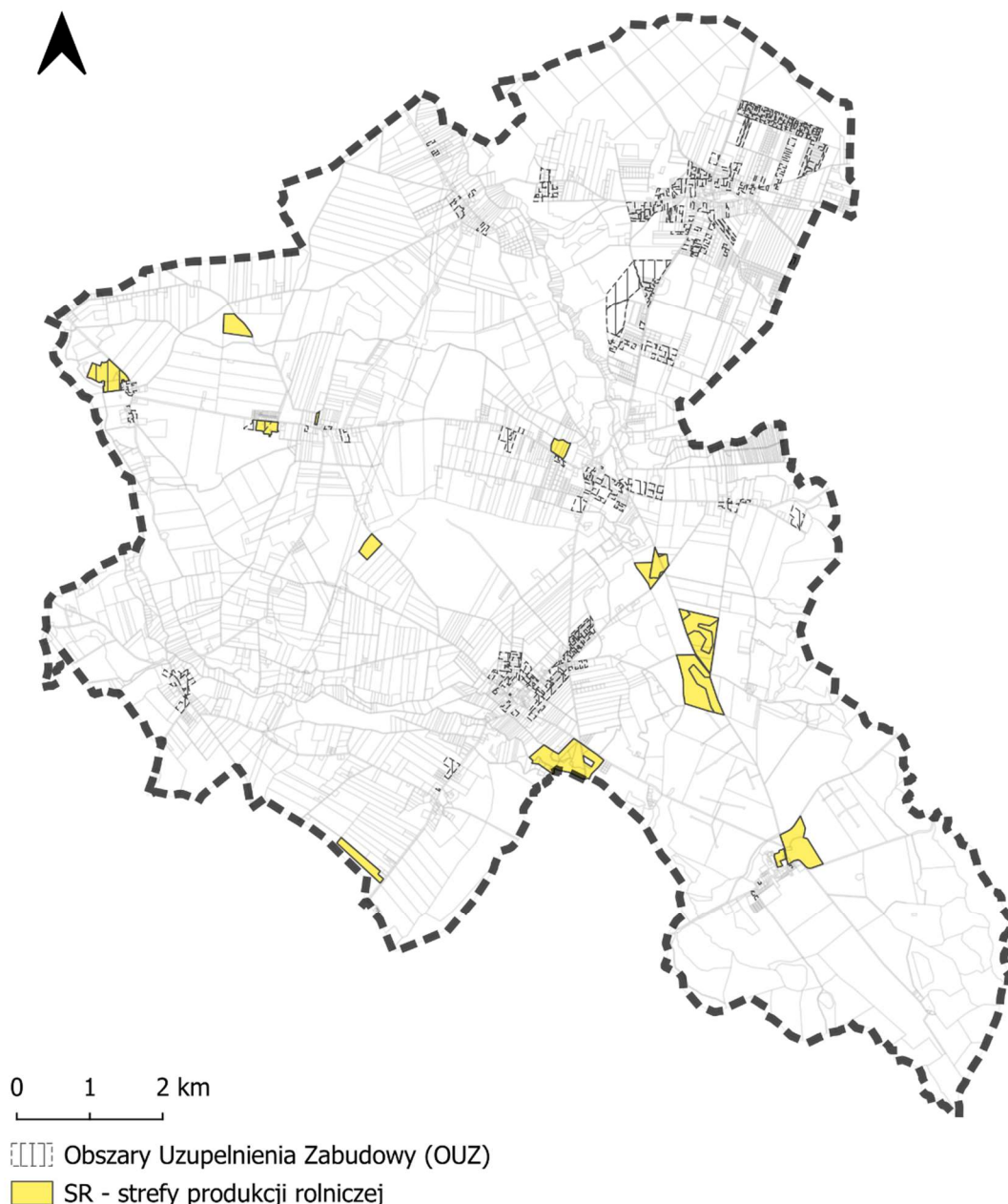
Lp.	Oznaczenie strefy	Dodatkowy profil funkcjonalny strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1	1SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	1	60	18	20
2	2SP	teren usług	0,8	40	15	20
3	3SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	60	30	20
4	4SP	teren usług	1	50	12	20
5	5SP	teren usług	0,6	30	12	30
6	6SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	18	30



- 6) **Strefy produkcji rolniczej** - podstawowy profil funkcjonalny: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Strefy produkcji rolniczej wskazano na terenach istniejącej produkcji w gospodarstwach rolnych. Przy delimitacji nowych stref produkcji rolniczej oraz ustaleniu profili dodatkowych, przeanalizowano dotychczasowe dokumenty planistyczne (studium), w tym w kontekście wniosków mieszkańców, przy czym w obszarach terenów rolnych podstawowym wyznacznikiem było ograniczenie bezrefleksyjnego rozprzestrzeniania się zabudowy rolniczej, w tym wyznaczenie terenów wielkotowarowej produkcji rolnej. Gminne standardy urbanistyczne są odzwierciedleniem istniejącego stanu zagospodarowania z perspektywą budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów.

Lp.	Oznaczenie strefy	Dodatkowy profil funkcjonalny strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1	1SR		0,3	30	18	30
2	2SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,8	40	12	30
3	3SR	teren biogazowni	0,8	40	18	30
4	6SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,6	30	18	30
5	7SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,6	50	18	30
6	8SR	teren biogazowni	0,6	50	18	30
7	9SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,6	50	18	30
8	10SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,6	50	18	30
9	11SR	teren biogazowni	0,6	50	18	30
10	12SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,6	50	18	30
11	13SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,6	50	18	30
12	14SR	teren biogazowni	0,6	50	18	30
13	15SR	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	12	30
14	16SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	18	30
15	17SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,6	30	18	30
16	18SR	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,2	20	12	50
17	19SR	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,1	10	10	50
18	21SR		0,6	40	15	30

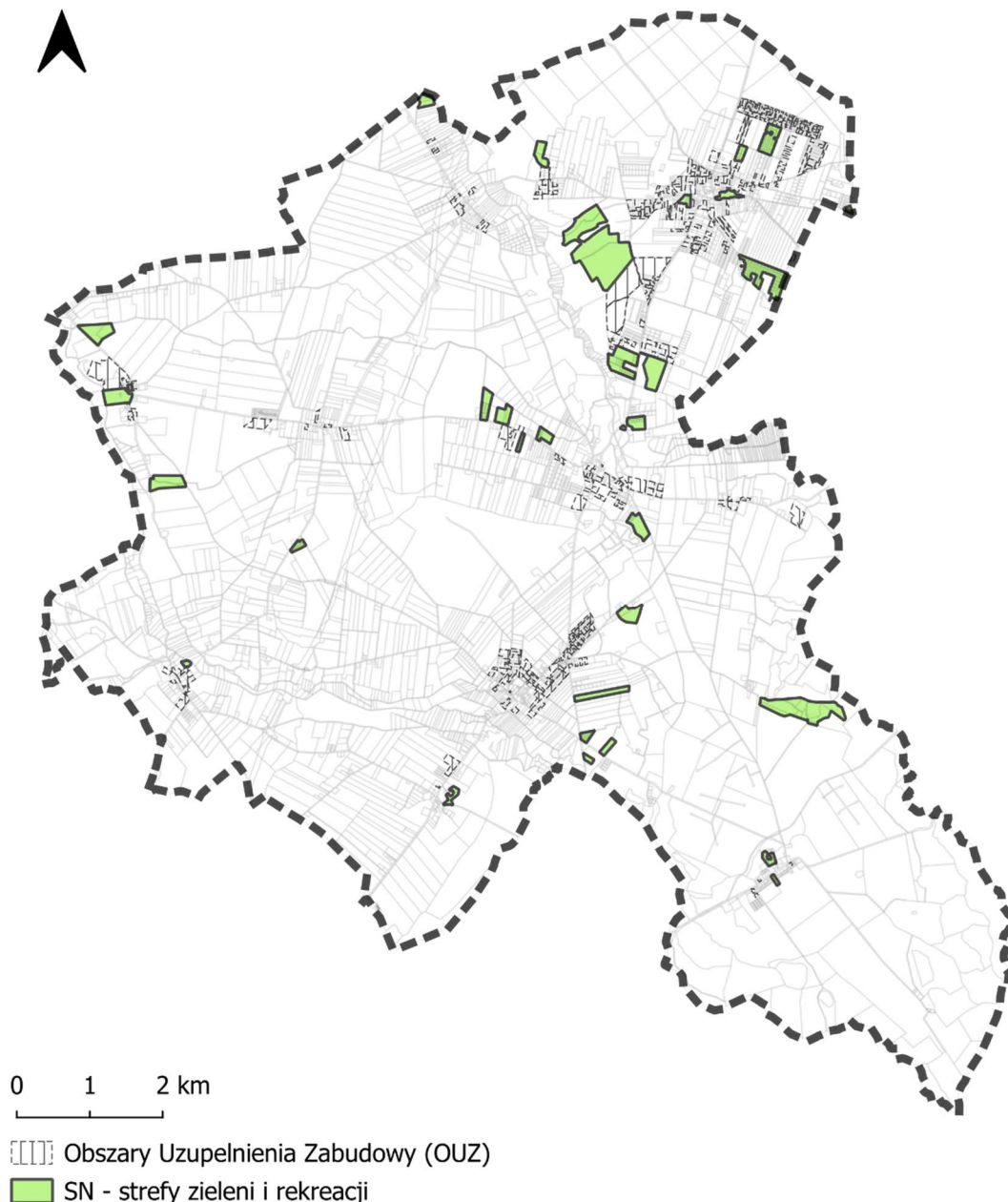


- 7) **Strefy zieleni i rekreacji** - podstawowy profil funkcjonalny: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Strefy zieleni i rekreacji zostały wyznaczone na terenach istniejącej zieleni urządzonej, istniejących ośrodków o funkcjach turystycznych, usług sportowo-rekreacyjnych, usług zdrowia i pomocy społecznej związanych z terenami zielonymi o ekstensywnym charakterze zagospodarowania oraz na terenach przewidzianych do rozwoju ww. funkcji w dotychczasowych dokumentach planistycznych jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy. Przy delimitacji nowych stref zieleni i rekreacji oraz ustaleniu profili dodatkowych, w szczególności terenów usług turystycznych i usług sportu i rekreacji, przeanalizowano liczne wnioski mieszkańców, przy czym w obszarach terenów rolnych podstawowym wyznacznikiem była ochrona gruntów rolnych. Gminne standardy urbanistyczne są odzwierciedleniem istniejącego stanu zagospodarowania z perspektywą budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów.

Lp.	Oznaczenie strefy	Dodatkowy profil funkcjonalny strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1	1SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki	0,4	20	10	50
2	2SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej	0,4	20	10	50
3	3SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej				50
4	4SN	teren usług sportu i rekreacji				50
5	5SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki	0,4	20	9,5	50
6	6SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej	0,4	20	10	50
7	7SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej				50
8	8SN	teren usług sportu i rekreacji				50
9	9SN	teren usług turystyki	0,4	20	9,5	50
10	10SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2	10	10	50
11	11SN	teren usług turystyki	0,4	20	10	50
12	12SN	teren usług turystyki	0,4	20	9,5	50
13	13SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	10	50
14	14SN	teren usług turystyki	0,4	20	10	50
15	15SN	teren usług turystyki	0,4	20	10	50
16	16SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	20	12	50
17	17SN	teren zieleni naturalnej				85
18	18SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej	0,4	20	10	50
19	19SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług nauki, teren usług	0,6	30	12	50

		edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej				
20	20SN					85
21	21SN	teren zieleni naturalnej, teren lasu				85
22	22SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	60
23	23SN	teren usług turystyki	0,4	20	10	50
24	24SN	teren usług turystyki	0,5	25	10	50
25	25SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki	0,5	25	10	50
26	26SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki	0,5	25	10	50
27	27SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki	0,4	20	9	60
28	28SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej	0,5	20	9,5	50
29	29SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0,4	20	9	60
30	30SN	teren usług turystyki	0,4	20	9	50
31	31SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki	0,4	20	9	50
32	32SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki	0,4	20	9	50
33	33SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki	0,6	30	10	50

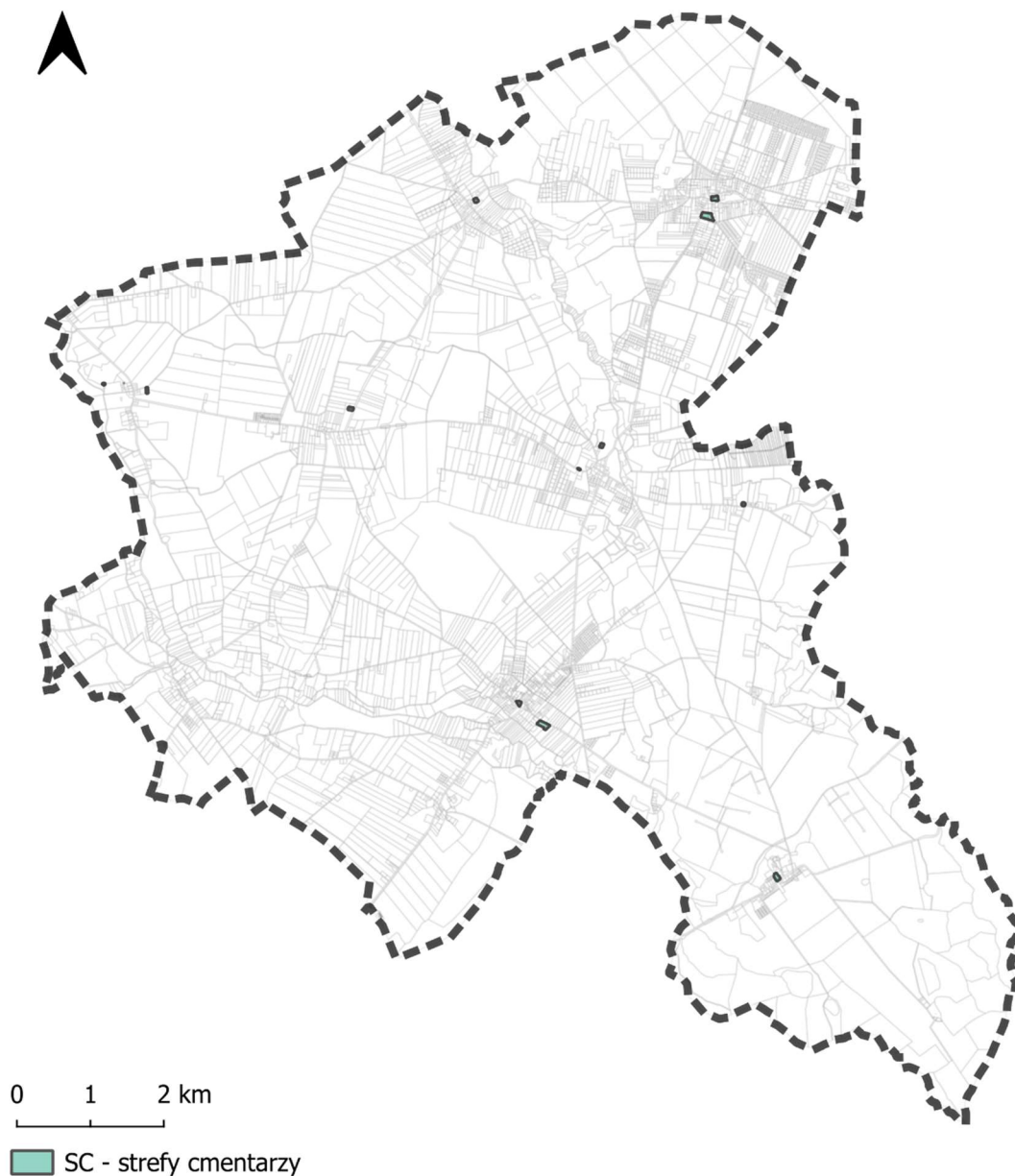


- 8) **Strefy cmentarzy** - podstawowy profil funkcjonalny: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. Strefy cmentarzy wyznaczone zostały na terenach istniejących cmentarzy, w tym historycznych.

Dodatkowo uwzględniony został wniosek Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, aby zabytkowe kościoły, w których znajdują się nawet nieczynne cmentarze przykościelne, lokalizować w strefach cmentarzy z profilem dodatkowym tereny usług kultu religijnego.

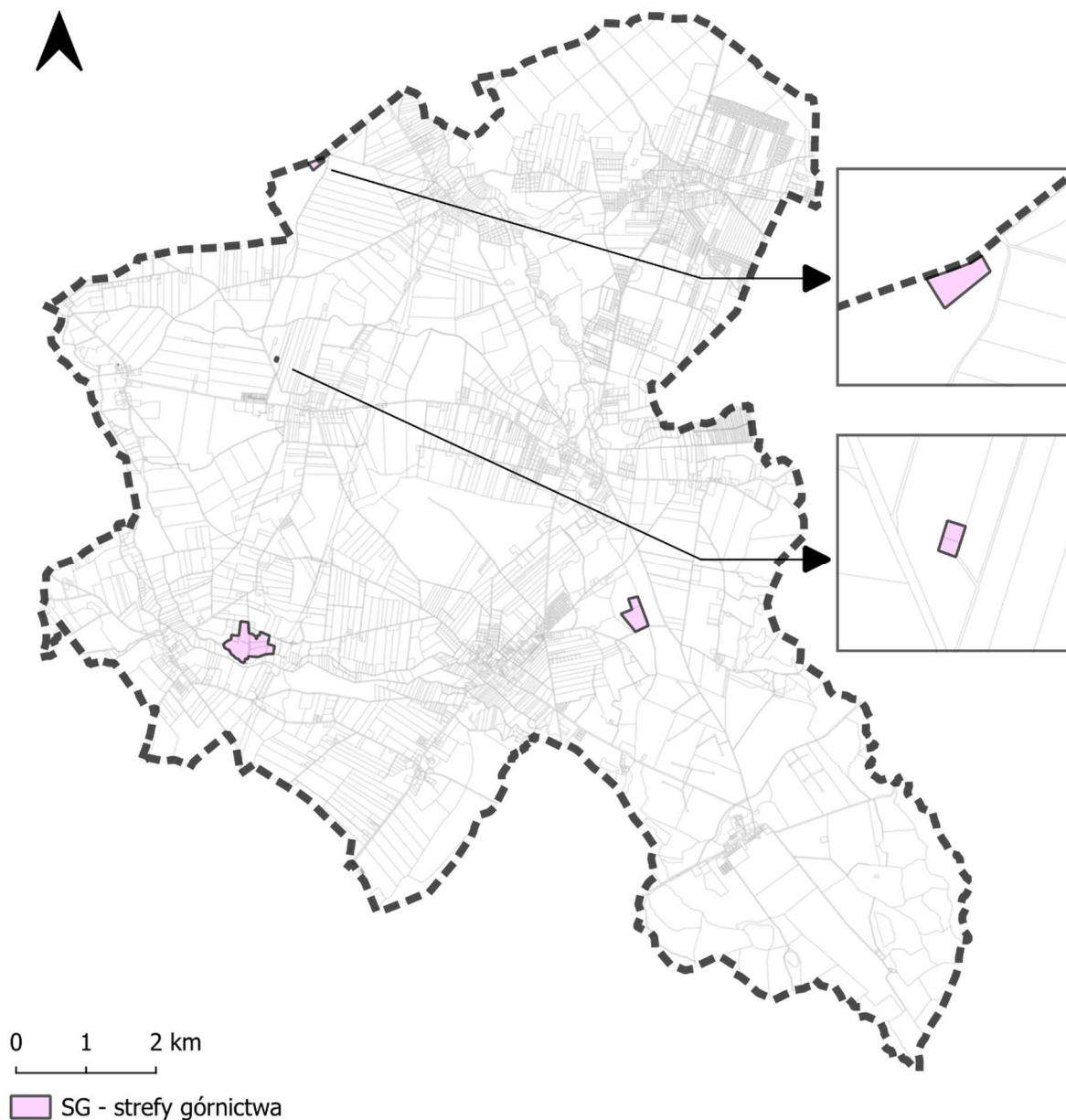
Lp.	Oznaczenie strefy	Dodatkowy profil funkcjonalny strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1	1SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej				50
2	2SC					75
3	4SC					85

4	5SC					85
5	6SC	teren usług kultu religijnego				50
6	7SC	teren usług kultu religijnego	0,3	20	22	70
7	8SC	teren usług kultu religijnego	0,5	25	25	50
8	9SC	teren usług kultu religijnego	0,5	20	25	50
9	10SC	teren usług kultu religijnego	0,4	20	25	50
10	11SC					75
11	12SC	teren usług kultu religijnego	0,3	20	35	50
12	56SC	teren usług kultu religijnego	0,3	20	18	50



- 9) **Strefy górnictwa** - podstawowy profil funkcjonalny: teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. Strefy górnictwa zostały wyznaczone na terenach udokumentowanych złóż piasków i żwirów Siemyśl I i Siemyśl II, żwirowni Morowo oraz złóż piasków i żwirów Kędzyno.

Lp.	Oznaczenie strefy	Dodatkowy profil funkcjonalny strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1	1SG					
2	2SG					
3	3SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
4	4SG					



- 10) **Strefy otwarte** - podstawowy profil funkcjonalny: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

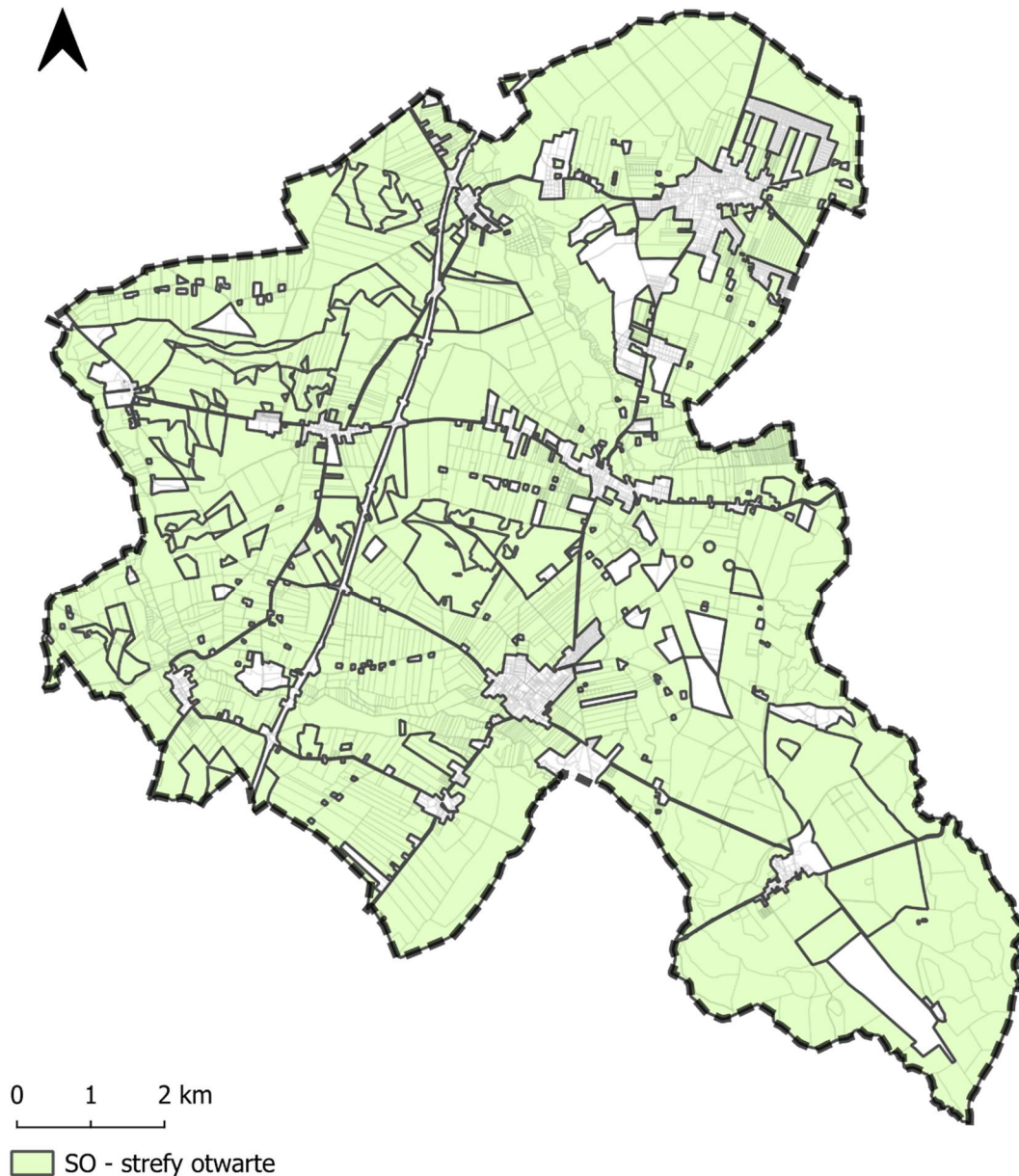
Strefy otwarte zostały wyznaczone na większości obszaru gminy, uwzględniając tereny objęte formami ochrony przyrody, tereny lasów, tereny rolnicze i tereny wód a także krajobrazu priorytetowego. W strefach otwartych uwzględnione zostały istniejące elektrownie wiatrowe oraz postulowane w licznych wnioskach nowe lokalizacje. Ponadto uwzględnione zostały istniejące i postulowane nowe lokalizacje elektrowni

słonecznych, w przypadku których uwzględniono ochronę gruntów rolnych klasy I-III. Ponadto w lokalizacjach obu typów elektrowni uwzględniono występujące w strefach otwartych ograniczenia środowiskowe. Przy ustalaniu maksymalnej wysokości elektrowni wiatrowych uwzględniono wymagania wynikające z istnienia na terenie gminy stref MRT 089, MRT 090, TS 12A oraz strefę BRA LUN 4081 przy założeniu, że istniejące elektrownie wiatrowe niezgodne z ograniczeniami stref MRT pozostają zachowane. W strefie MRT 090 znalazły się również tereny przewidzianych w obowiązującym mpzp przyjętym uchwałą Nr 134/XXVI/12 z dnia 12.09.2012, ale niezrealizowanych elektrowni wiatrowych: obręb ewidencyjny Unieradz tereny 3.03.EW/R i 3.04.EW/R - elektrownie wiatrowe na gruntach rolnych oraz obręb ewidencyjny Trzynik tereny 3.03.EW/R i 3.04.EW/R - elektrownie wiatrowe na gruntach rolnych – tereny te nie zostały uwzględnione w POG.

Lp.	Oznaczenie strefy	Dodatkowy profil funkcjonalny strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1	1SO					
2	2SO					
3	3SO					
4	4SO					
5	5SO					
6	6SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej			240	
7	7SO	teren elektrowni słonecznej				
8	8SO					
9	10SO	teren elektrowni słonecznej				
10	12SO					
11	13SO					
12	15SO	teren elektrowni słonecznej				
13	16SO	teren elektrowni słonecznej				
14	17SO					
15	18SO					
16	19SO	teren elektrowni słonecznej				
17	20SO	teren elektrowni słonecznej				
18	21SO	teren elektrowni słonecznej				
19	22SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej			240	
20	23SO					
21	24SO	teren elektrowni słonecznej				
22	25SO					
23	26SO					
24	27SO	teren elektrowni słonecznej				
25	28SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej			240	
26	29SO					
27	30SO					
28	31SO	teren elektrowni słonecznej				
29	32SO					
30	33SO					
31	34SO					
32	35SO					

33	36SO	teren elektrowni słonecznej				
34	37SO	teren elektrowni słonecznej				
35	38SO					
36	39SO	teren elektrowni słonecznej				
37	40SO					
38	41SO	teren elektrowni słonecznej				
39	42SO	teren elektrowni słonecznej				
40	43SO	teren elektrowni słonecznej				
41	44SO					
42	45SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej			240	
43	46SO	teren elektrowni słonecznej				
44	47SO	teren elektrowni słonecznej				
45	48SO	teren elektrowni słonecznej				
46	49SO	teren elektrowni słonecznej				
47	50SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej			240	
48	51SO	teren elektrowni słonecznej				
49	52SO					
50	53SO	teren elektrowni słonecznej				
51	54SO					
52	55SO	teren elektrowni słonecznej				
53	56SO	teren elektrowni słonecznej				
54	59SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej			230	
55	60SO	teren elektrowni słonecznej				
56	61SO	teren elektrowni słonecznej				
57	62SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej			240	
58	63SO	teren elektrowni słonecznej				
59	64SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej			160	
60	65SO	teren elektrowni słonecznej				
61	66SO					
62	67SO					
63	68SO	teren elektrowni słonecznej				
64	69SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej			230	
65	70SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej			225	
66	71SO	teren elektrowni słonecznej, teren biogazowni	0,6	30	18	30
67	72SO					
68	73SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej			160	
69	74SO					
70	75SO	teren elektrowni słonecznej				
71	76SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej			160	
72	77SO					
73	78SO	teren elektrowni wiatrowej			160	
74	80SO	teren elektrowni słonecznej				
75	81SO	teren elektrowni słonecznej				
76	82SO	teren elektrowni słonecznej				

77	83SO	teren elektrowni słonecznej				
78	84SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej			160	
79	85SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej			160	
80	86SO	teren elektrowni słonecznej				
81	87SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej			160	
82	88SO	teren elektrowni słonecznej				
83	89SO	teren elektrowni słonecznej				
84	90SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej			240	
85	91SO					
86	92SO					
87	93SO	teren elektrowni słonecznej				
88	94SO					
89	95SO	teren elektrowni słonecznej				
90	98SO	teren elektrowni słonecznej				
91	99SO					
92	100SO					
93	101SO	teren elektrowni słonecznej				
94	102SO	teren elektrowni słonecznej, teren biogazowni				
95	103SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren biogazowni			240	
96	104SO	teren elektrowni słonecznej, teren biogazowni	0,6	30	18	30
97	105SO	teren elektrowni słonecznej				
98	106SO					
99	108SO					
100	111SO	teren zieleni urządzonej				
101	113SO	teren elektrowni słonecznej				
102	115SO	teren elektrowni słonecznej				
103	117SO	teren elektrowni wiatrowej			160	
104	118SO					
105	119SO	teren elektrowni słonecznej				
106	120SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej			240	
107	122SO	teren elektrowni wiatrowej			160	
108	123SO	teren elektrowni słonecznej				
109	124SO	teren elektrowni słonecznej				
110	125SO					

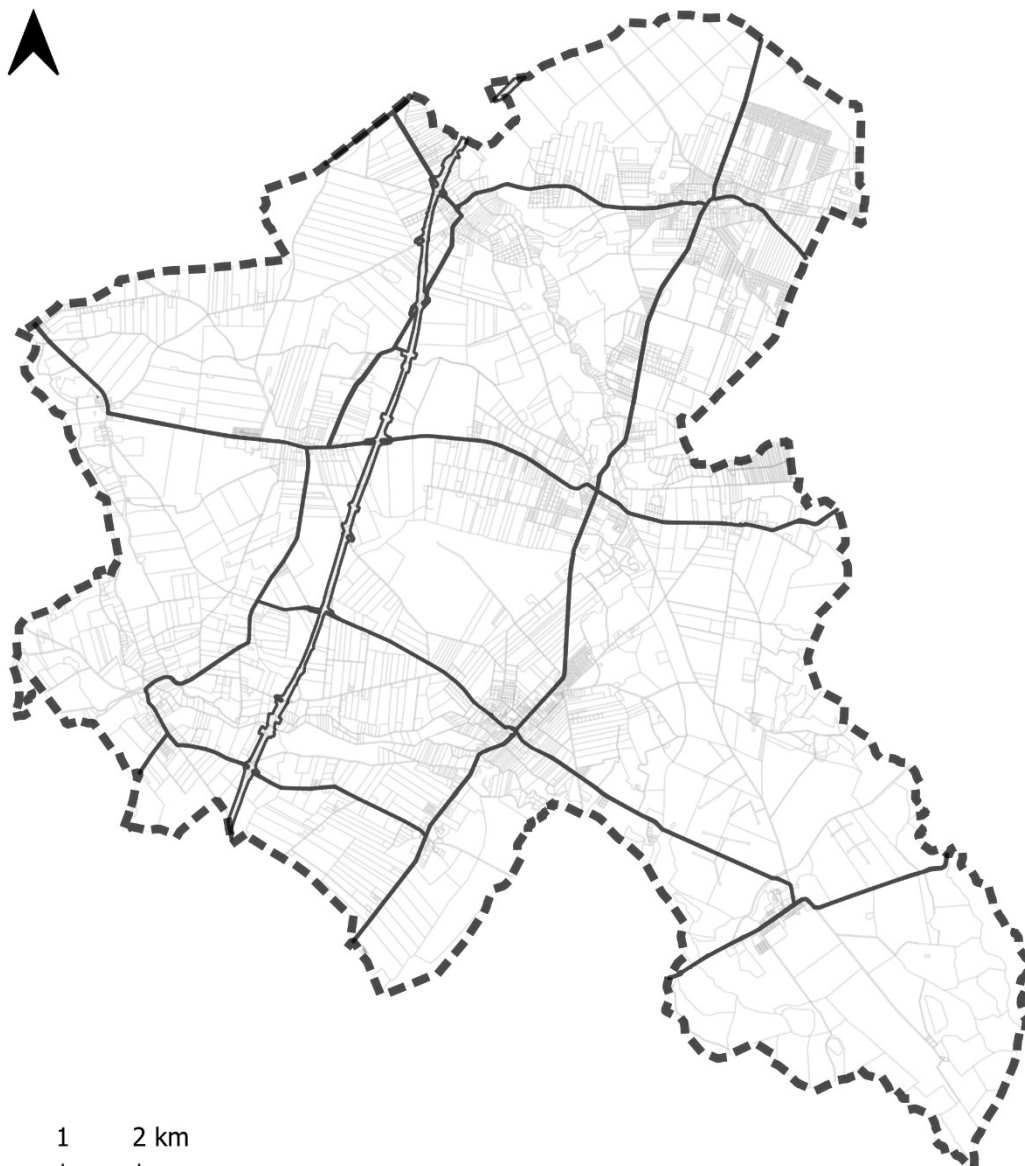


11) **Strefy komunikacyjne** - podstawowy profil funkcjonalny: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Strefy komunikacyjne, poza wynikającymi z profilu podstawowego strefy, zostały wyznaczone z uwzględnieniem istniejących na terenie gminy dróg klasy zbiorczej (drogi powiatowe).

Lp.	Oznaczenie strefy	Dodatkowy profil funkcjonalny strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1	1SK					
2	2SK	teren drogi zbiorczej				
3	3SK	teren drogi zbiorczej, teren wód				
4	4SK	teren drogi zbiorczej, teren wód				
5	5SK	teren drogi zbiorczej				

6	6SK	teren drogi zbiorczej, teren wód				
7	7SK	teren drogi zbiorczej				
8	8SK	teren drogi zbiorczej				
9	9SK	teren drogi zbiorczej, teren wód				
10	10SK	teren drogi zbiorczej, teren wód				
11	11SK	teren drogi zbiorczej				
12	12SK					
13	13SK	teren drogi zbiorczej				
14	14SK	teren drogi zbiorczej, teren wód				
15	15SK	teren drogi zbiorczej				
16	16SK	teren drogi zbiorczej				
17	17SK	teren drogi zbiorczej				
18	18SK	teren drogi zbiorczej				
19	19SK	teren drogi zbiorczej				



0 1 2 km

SK - strefy komunikacyjne