



**GMINA
SIEMYŚL**

**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	3
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 zagłady 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.....	21
V. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM, PRZYCZYNY USTALENIA	21

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.

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).

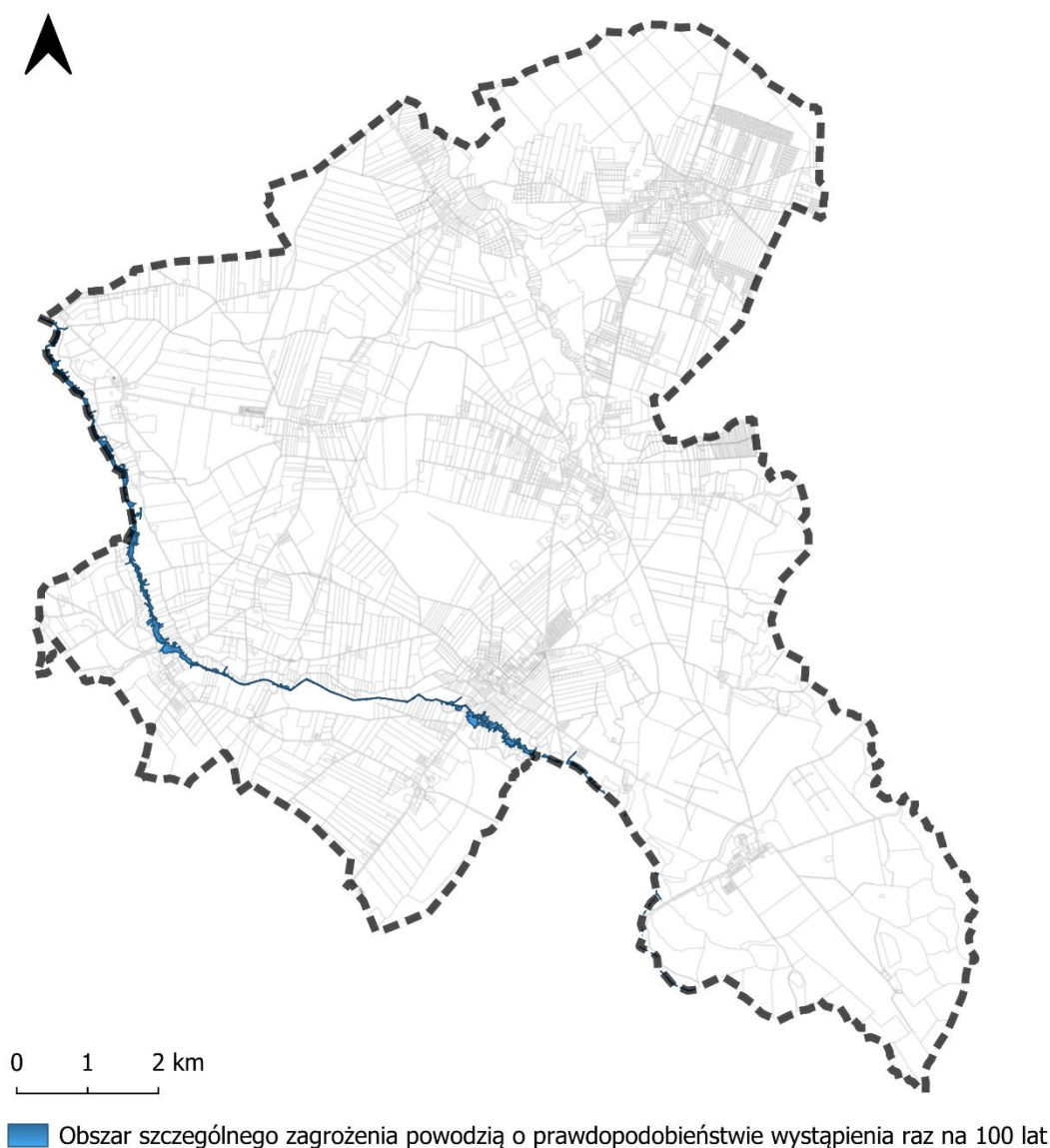
Wyznaczenie obszarów Natura 2000 nie wyklucza gospodarczego wykorzystania tych terenów. Wyjątkiem są siedliska, które podlegają zakazowi zabudowy.

Plan ogólny uwzględnia wyżej wymienione formy ochrony przyrody.

Obszar Natury 2000 oraz pomniki przyrody znalazły się w strefach otwartych (SO).

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.

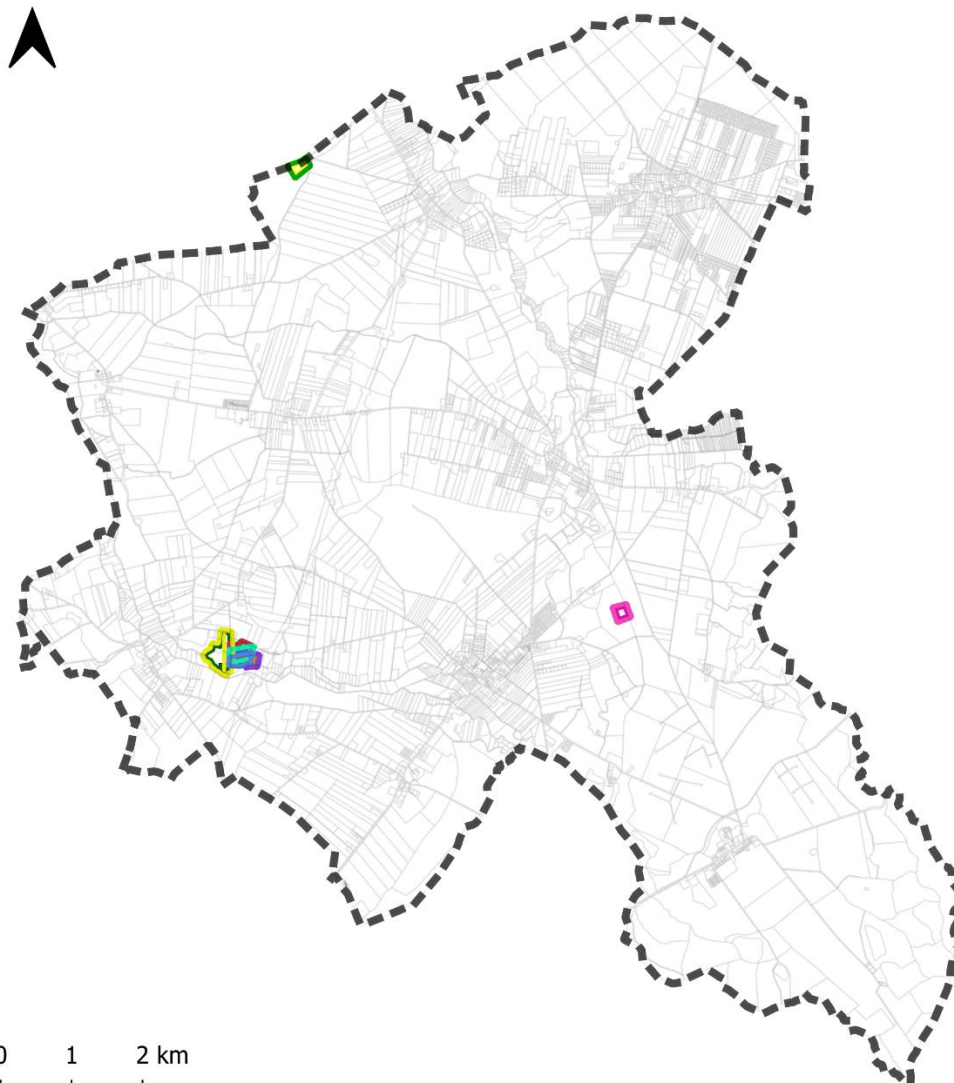
Wody powierzchniowe występujące na terenie gminy mają charakter cieków naturalnych i rowów melioracyjnych, stanowiących element zlewni rzek Parsęty i Regi, jednak nie pełnią one funkcji źródeł zbiorowego zaopatrzenia w wodę i nie podlegają reżimowi ochrony właściwemu dla ujęć komunalnych.

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.



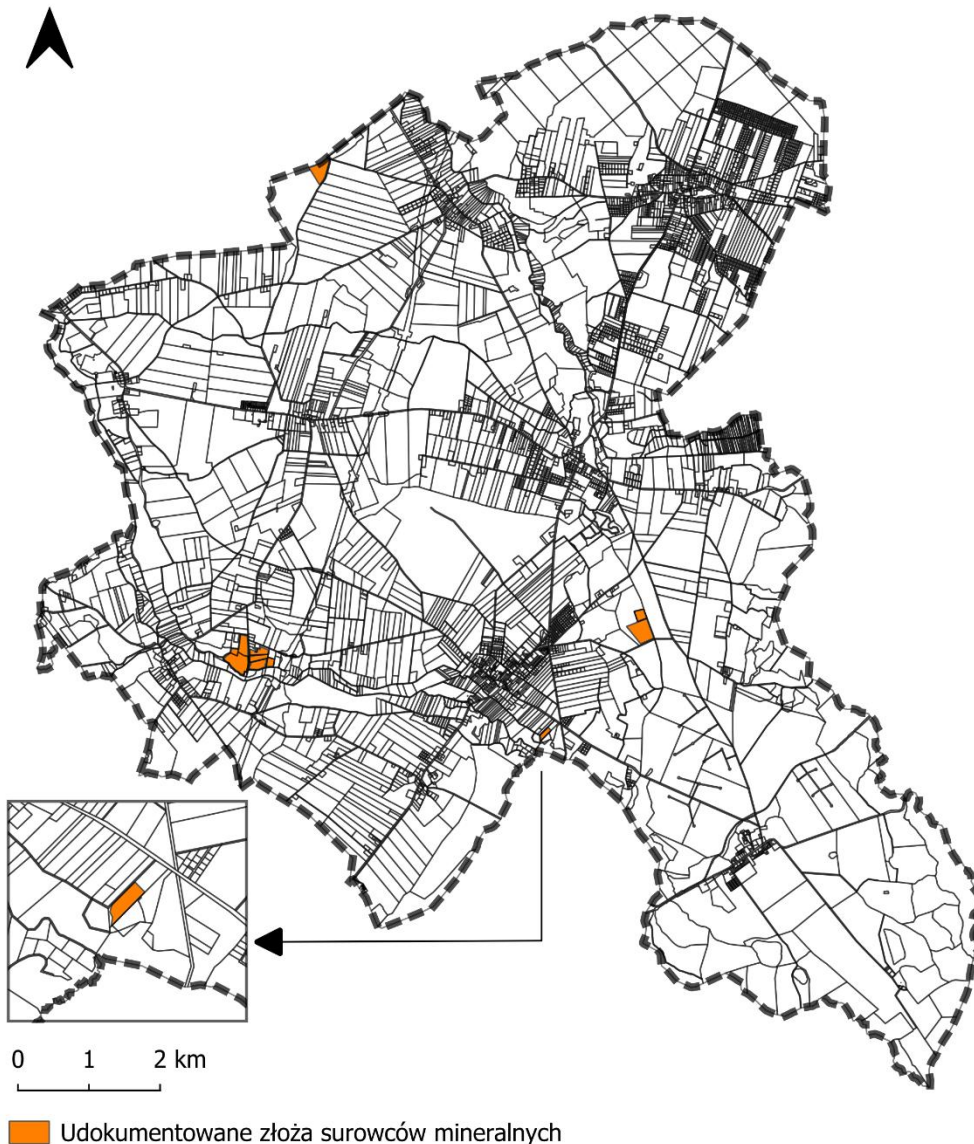
0 1 2 km

Tereny górnicze	Obszary górnicze
Kędrzyno	Kędrzyno
Morowo	Morowo
Morowo II	Morowo II
Morowo III	Morowo III
Morowo IV	Morowo IV
Morowo V	Morowo V
Siemysł I	Siemysł I

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

Na obszarze gminy Siemysł 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, Siemysł, Siemysł I, Siemysł 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:

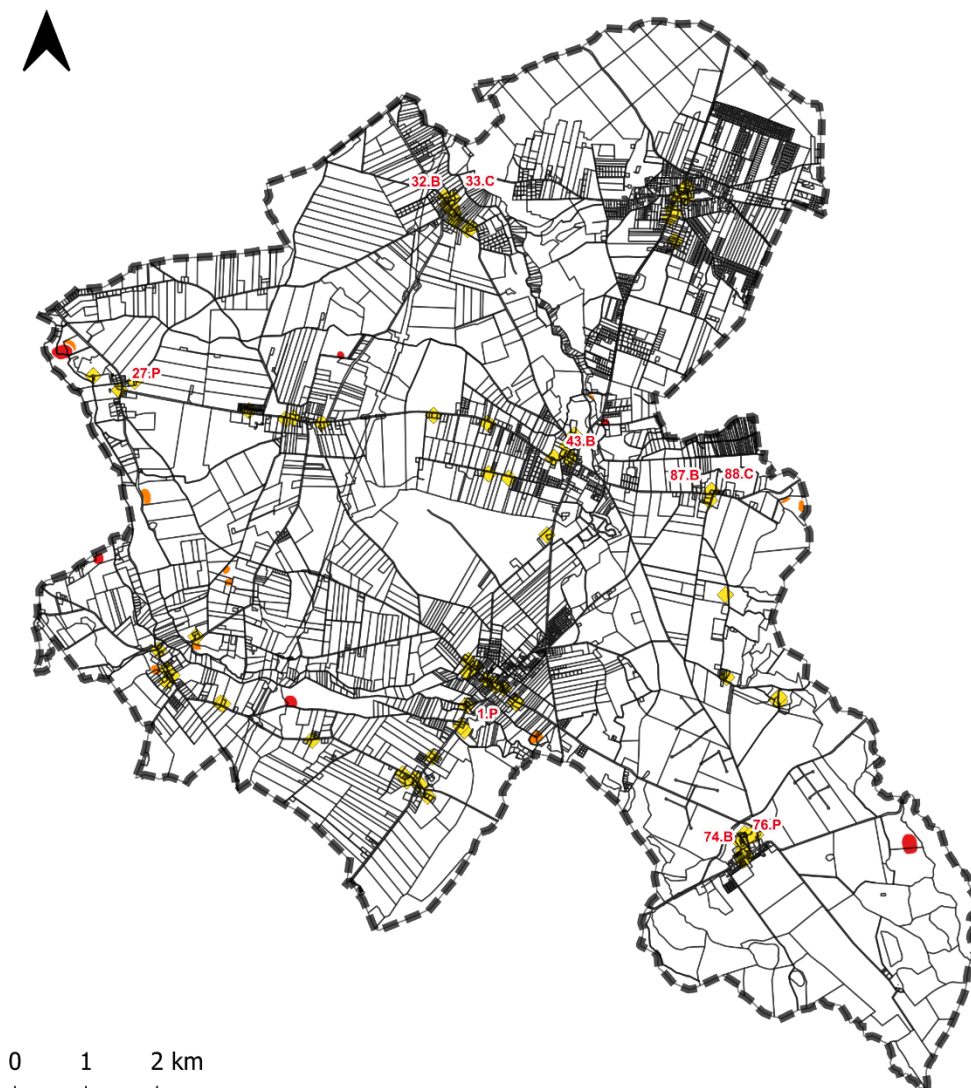
Na terenie gminy Siemyśl nie występują obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej w rozumieniu przepisów odrębnych.

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 Siemyśl 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.



- ◆ Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków
- ◆ Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dodatkowo wpisane do rejestru zabytków
- Strefa WI ochrony zabytków archeologicznych
- Strefa WII ochrony zabytków archeologicznych

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.

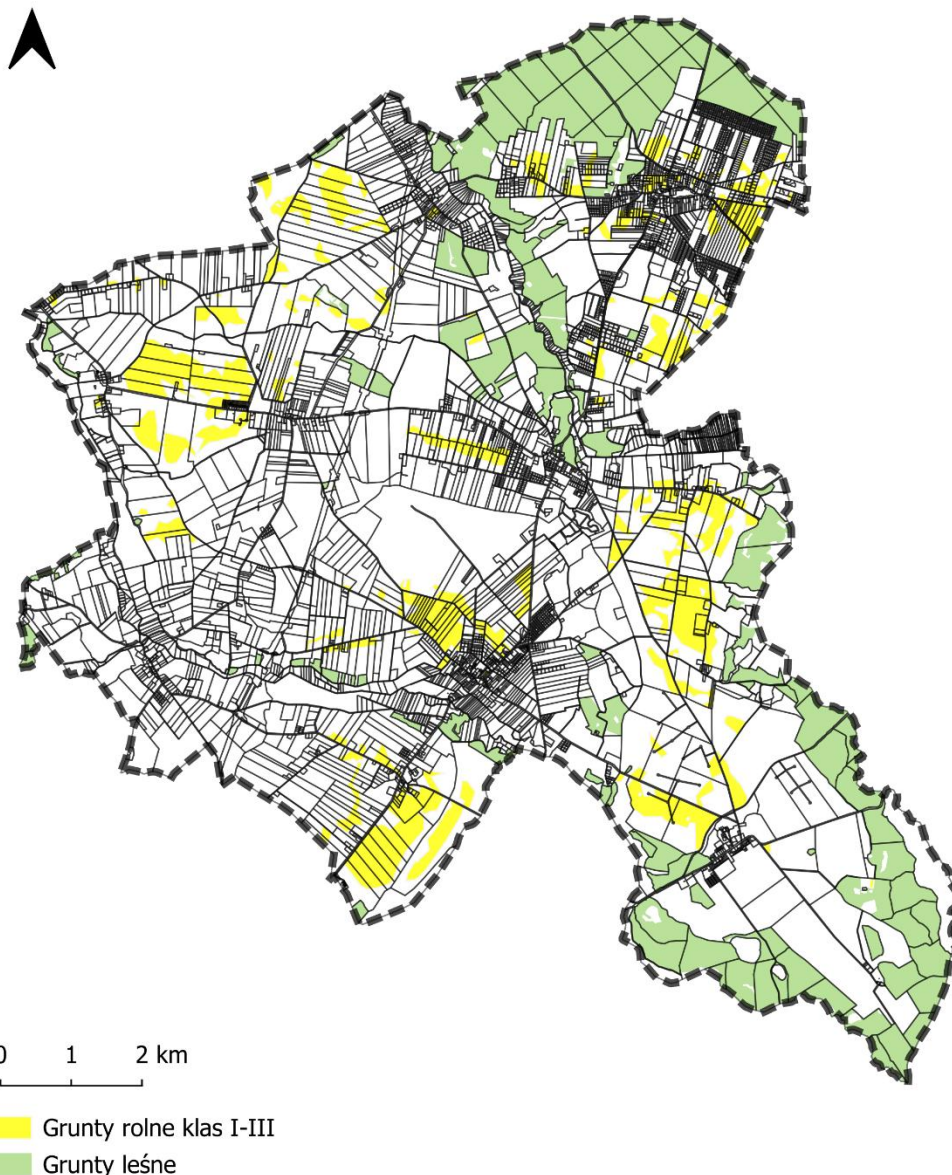
17) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne:

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 kołobrzeszkiej. Rozwój nowej zabudowy został dostosowany do możliwości rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej.

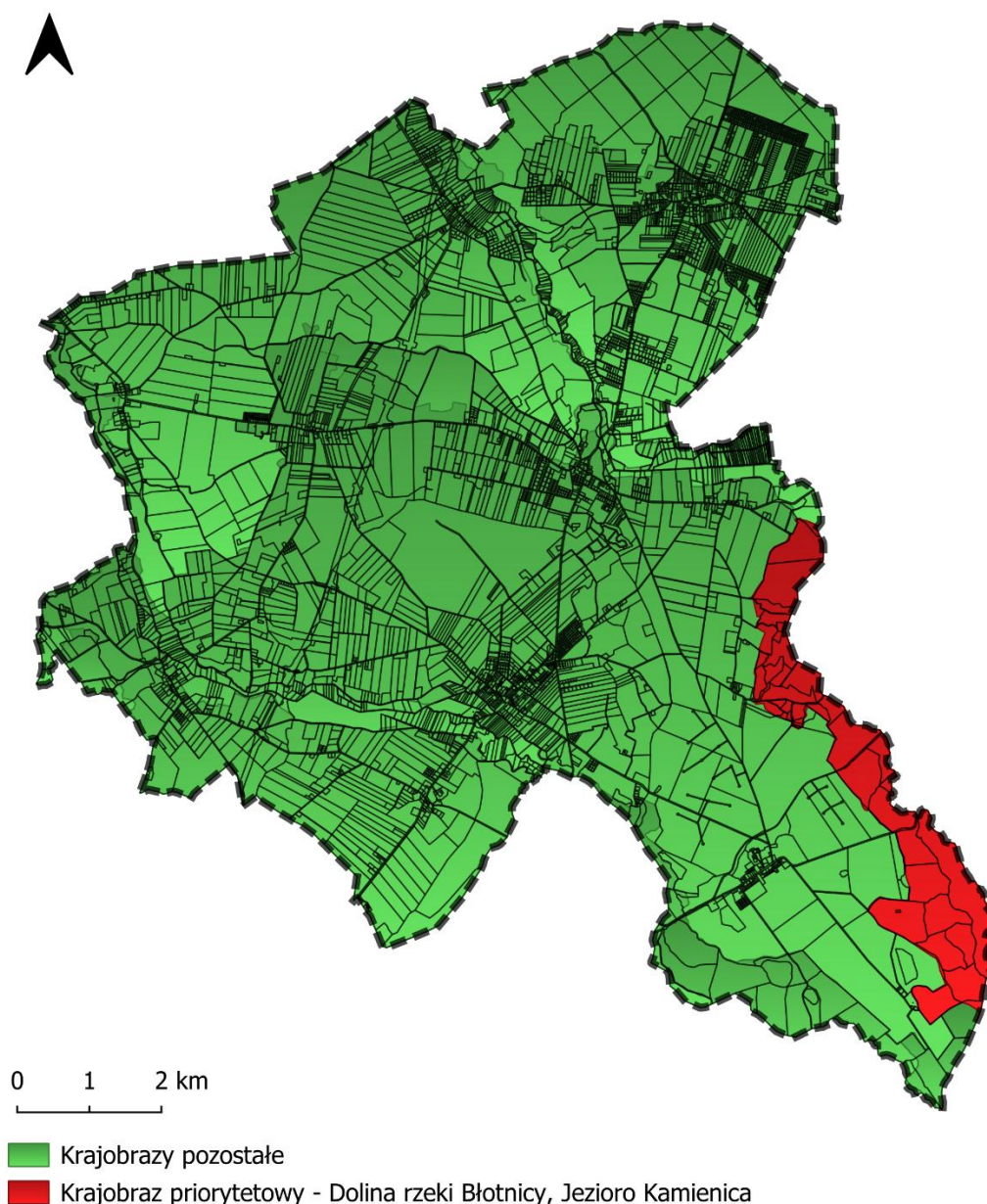
Na terenie gminy funkcjonują sieci elektroenergetyczne, telekomunikacyjne oraz infrastruktura związana z zaopatrzeniem w energię i obsługą mieszkańców. Gospodarka odpadami realizowana jest w ramach systemu międzygminnego zgodnie z obowiązującymi przepisami.

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 Siemyśl 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. Ustalenie 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, umożliwi 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 jednorodziną,
- 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 31.12.2023 r. (2023 rok);
- 2) Prognoza ludności na lata 2023-2060: <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-na-lata-2023-2060,11,1.html> (aktualizacja 18.07.2024, metodologia: scenariusz główny średni).

Przyjęte dane do obliczeń:

$M_{20}' = 5\ 083$ (wg danych 31.12.2043) stąd:

$$M_{20} = M_{20}' * 1,05 = 5\ 337$$

$PUM_0 = 131\ 138\ m^2$ (31.12.2023)

$P_0 = 32,8\ m^2$ (31.12.2023)

$P_{-10} = 24,4\ m^2$ (31.12.2013)

$P_{-20} = 22,1\ m^2$ (31.12.2003)

$$P_{20}' = 3P_0 - 2P_{-10} = 3*32,8 - 2*24,4 = 49,6\ m^2$$

$$P_{20}'' = 2P_0 - P_{-20} = 2*32,8 - 22,1 = 43,5\ m^2$$

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:

$$P_{20} = 49,6\ m^2$$

$$ZAP = M_{20} - PUM_0/P_{20} = 5\ 337 - 131\ 138/49,6 = 5\ 337 - 2\ 643 = 2\ 694$$

ZAP = 2 694 osób

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Siemysł wynosi 2 694 osoby.

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

Wyznaczenie stref planistycznych w planie ogólnym gminy Siemyśl 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 Siemyśl 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 6 osób.

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).

Chłonność poszczególnych terenów obliczano w sposób zróżnicowany, przede wszystkim w oparciu o parametry zabudowy występujące na terenach sąsiednich.

Do obliczeń przyjęto ponadto następujące założenia uzupełniające (niewynikające wprost z parametrów zabudowy terenów sąsiednich):

- powierzchnia mieszkania na 1 osobę w gminie: 49,6 m²,
- przeciętna liczba osób na mieszkanie w gminie: 2,94,
- udział powierzchni komunikacji w powierzchni terenów MW i MN: 10%,
- udział PUM w powierzchni całkowitej (w przypadku liczenia chłonności z intensywności zabudowy dla MW: 0,6,
- wskaźnik „realności” wykorzystania terenu (przede wszystkim dla MW): 0,8,
- minimalna (przeciętna) powierzchnia działki:
 - -- dla MN (wielkość projektowana): 1000 m²,
 - -- dla RZM: 3000 m².

Wyniki obliczeń przedstawiono w poniższej tabeli.

Strefa planistyczna	powierzchnia terenów niezabudowanych w OUZ (obszarach uzupełnienia zabudowy) umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej [m ²]	chłonność terenów niezabudowanych w OUZ (obszarach uzupełnienia zabudowy) umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej [osoby]
SW	10 905	65

w tym profil dodatkowy MN		
SJ w tym profil dodatkowy ML	1 469 306	3 888
SZ	101 684	99
razem	1 003 004	4 052

Łączna chłonność terenów niezabudowanych położonych w wyznaczonych strefach planistycznych: wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową, wynosi **4 058** osób, co stanowi **150,4%** 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 wyłącznie w granicach istniejących jednostek osadniczych, na terenach o korzystnych warunkach środowiskowych i infrastrukturalnych.

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, PRZYCZYNY 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.

Spśród 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.

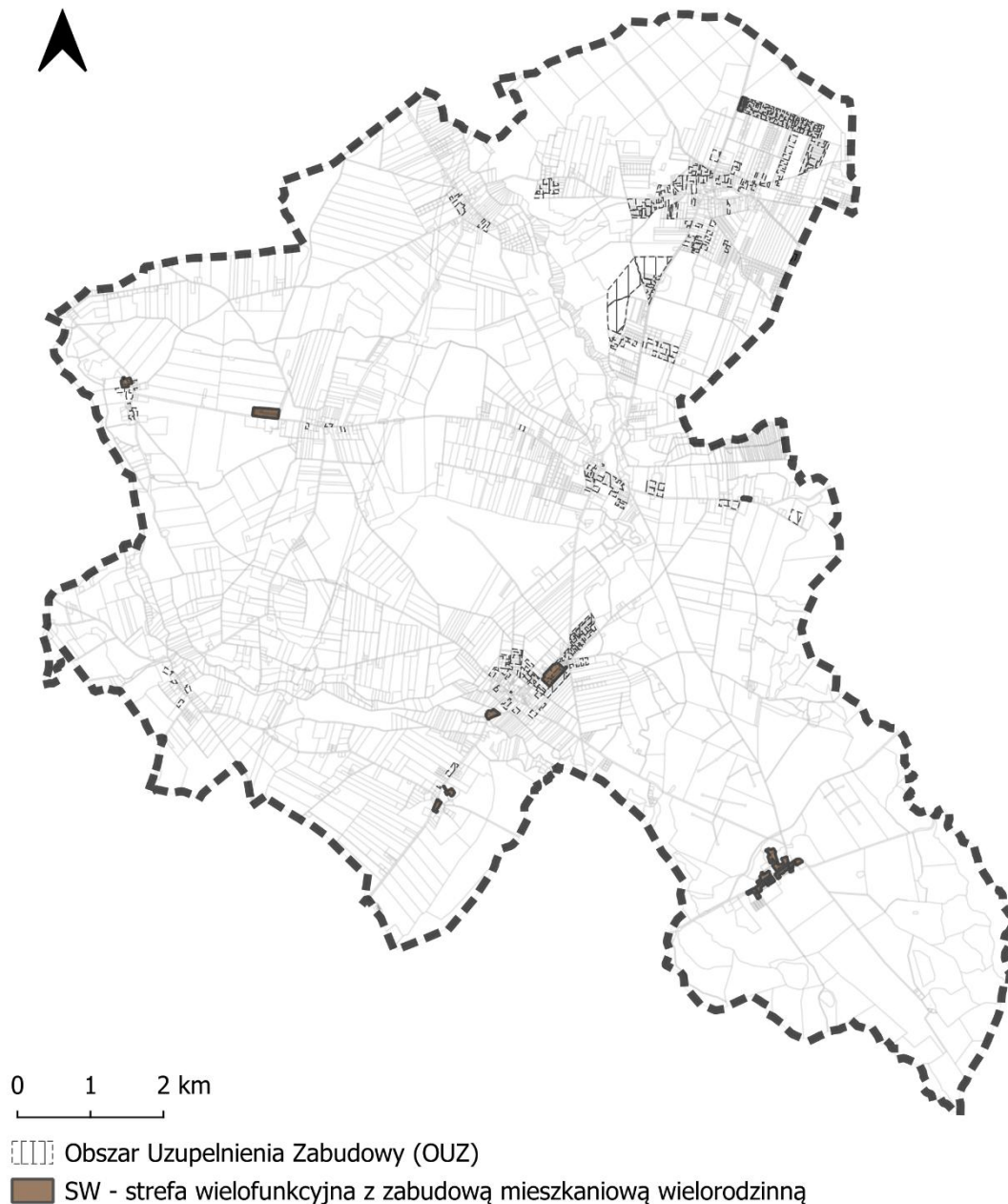
Wszędzie tam gdzie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej przyjęto w zdecydowanej większości zgodnie z ustaleniami 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: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny usług, tereny komunikacji, tereny zieleni urządzonej, tereny ogrodów działkowych, tereny infrastruktury technicznej. Nie dla wszystkich stref ustalono profil dodatkowy.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną zostały wskazane na terenach przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy (gdzie brano pod uwagę możliwości uwzględnienia wniosków mieszkańców) oraz na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. 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	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	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	30
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



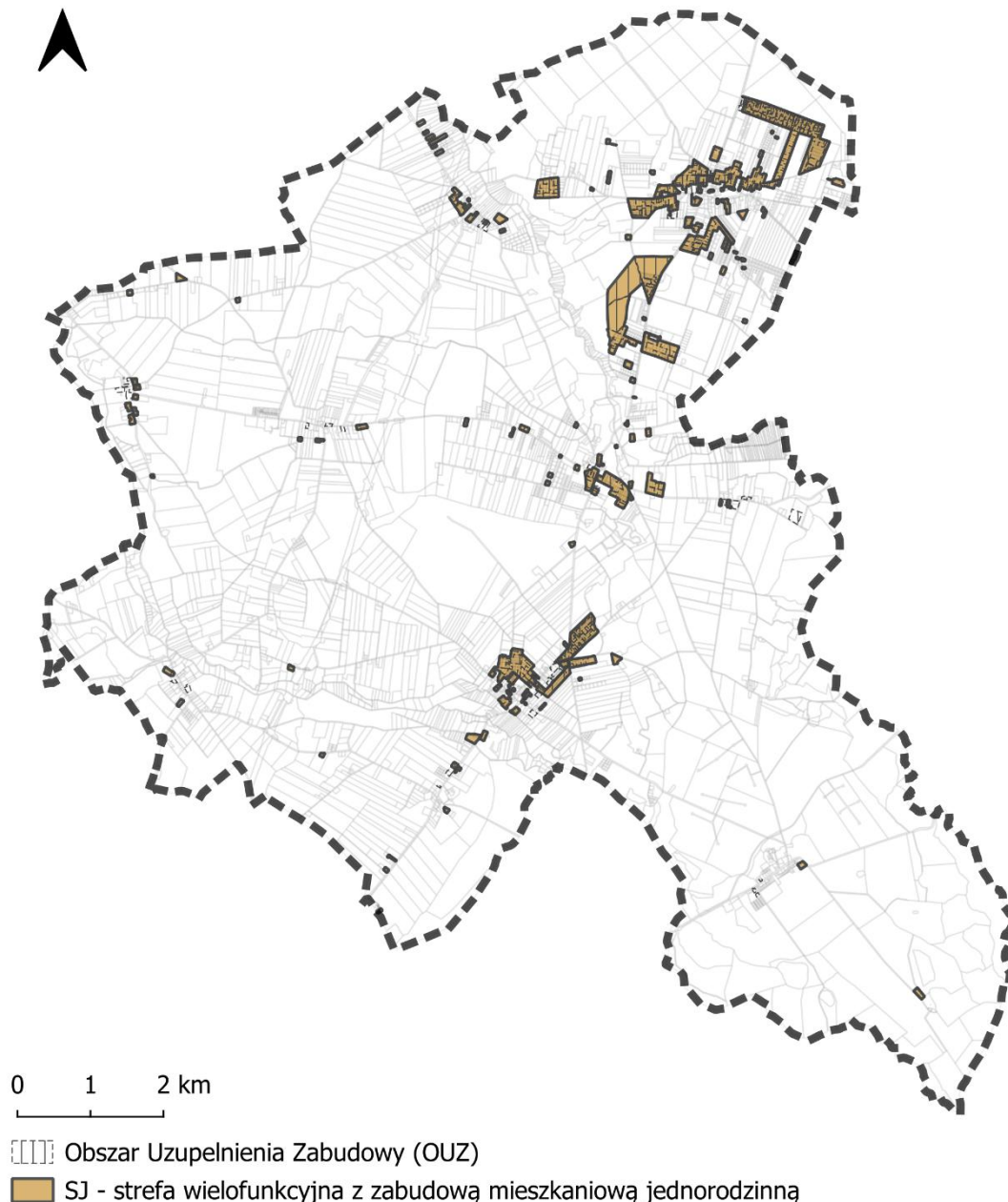
- 2) **Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną** - podstawowy profil funkcjonalny: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług, tereny komunikacji, tereny zieleni urządzonej, tereny ogrodów działkowych, tereny infrastruktury technicznej.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną zostały wskazane na terenach przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i rekreacji indywidualnej, 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 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	7SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	30	10	30
8	8SJ		0,4	20	10	30
9	9SJ		0,6	30	10	30
10	10SJ		0,6	30	10	30
11	11SJ		0,6	30	10	30
12	12SJ		0,5	25	10	30
13	13SJ		0,6	30	10	30
14	14SJ		0,6	30	10	30
15	15SJ		0,6	30	10	30
16	16SJ		0,6	30	10	30
17	17SJ		0,6	30	10	30
18	18SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	20	10	30
19	19SJ		0,6	30	10	30
20	20SJ		0,5	25	10	30
21	21SJ		0,4	20	9,5	30
22	22SJ		0,5	25	10	30
23	23SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	30
24	24SJ		0,6	50	10	30
25	25SJ		0,6	30	10	30
26	26SJ		0,6	30	10	30
27	27SJ		0,6	30	10	30
28	28SJ		0,6	30	10	30
29	29SJ		0,6	30	10	30
30	30SJ		0,6	30	10	30
31	31SJ		0,6	30	10	30
32	32SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	30	10	30
33	33SJ		0,6	30	10	30
34	34SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	20	10	30
35	35SJ		0,4	20	10	30
36	36SJ		0,6	30	10	30
37	37SJ		0,4	20	10	30
38	38SJ		0,6	30	10	30
39	39SJ		0,6	30	10	30
40	40SJ		0,6	30	10	30
41	41SJ		0,4	20	10	30

42	42SJ		0,4	20	10	30
43	43SJ		0,6	30	10	30
44	44SJ		0,6	30	10	30
45	45SJ		0,6	30	10	30
46	46SJ		0,5	20	10	30
47	47SJ		0,4	20	10	30
48	48SJ		0,6	30	10	30
49	49SJ		0,4	20	10	30
50	50SJ		0,5	25	10	30
51	51SJ		0,5	25	10	30
52	52SJ		0,4	20	10	30
53	53SJ		0,4	20	10	30
54	54SJ		0,6	30	10	30
55	55SJ		0,6	30	10	30
56	56SJ		0,6	30	10	30
57	57SJ		0,6	30	10	30
58	58SJ		0,4	20	10	30
59	59SJ		0,6	30	10	30
60	60SJ		0,6	30	10	30
61	61SJ		0,6	30	10	30
62	62SJ		0,6	30	10	30
63	63SJ		0,6	30	10	30
64	64SJ		0,6	30	10	30
65	65SJ		0,6	30	10	30
66	66SJ		0,6	30	10	30
67	67SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	30	10	30
68	68SJ		0,6	30	10	30
69	69SJ		0,6	30	10	30
70	70SJ		0,6	30	10	30
71	71SJ		0,6	30	10	30
72	72SJ		0,4	20	10	30
73	73SJ		0,6	30	10	30
74	74SJ		0,6	30	10	30
75	75SJ		0,3	30	10	30
76	76SJ		0,6	30	10	30
77	77SJ		0,6	30	10	30
78	78SJ		0,4	20	10	30
79	79SJ		0,6	30	10	30
80	80SJ		0,4	20	10	30
81	81SJ		0,6	30	10	30
82	82SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	30	10	30
83	83SJ		0,4	20	10	30
84	84SJ		0,4	20	10	30
85	85SJ		0,6	30	10	30
86	86SJ		0,6	30	10	30
87	87SJ		0,4	20	10	30
88	88SJ		0,6	30	10	30

89	89SJ		0,6	30	10	30
90	90SJ		0,4	20	10	30
91	91SJ		0,4	20	10	30
92	92SJ		0,4	20	10	30
93	93SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	30	10	30
94	94SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	30	10	30
95	95SJ		0,4	20	10	30
96	96SJ		0,6	30	10	30
97	97SJ		0,4	20	10	30
98	98SJ		0,4	20	10	30
99	99SJ		0,6	30	10	30
100	100SJ		0,6	30	10	30
101	101SJ		0,6	30	10	30
102	102SJ		0,6	30	10	30
103	103SJ		0,4	20	10	30
104	104SJ		0,6	30	10	30
105	105SJ		0,6	30	10	30
106	106SJ		0,6	30	10	30
107	107SJ		0,6	30	10	30
108	108SJ		0,6	30	10	30
109	109SJ		0,6	30	10	30
110	110SJ		0,6	30	10	30
111	111SJ		0,6	30	10	30
112	112SJ		0,5	25	10	30
113	113SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	30	10	30
114	114SJ		0,6	30	10	30
115	115SJ		0,6	30	10	30
116	116SJ		0,6	30	10	30
117	117SJ		0,6	30	10	30
118	118SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	10	30
119	119SJ		0,4	20	10	30
120	120SJ		0,6	30	10	30
121	121SJ		0,6	30	10	30
122	122SJ		0,6	30	10	30
123	123SJ		0,6	30	10	30
124	124SJ		0,4	20	10	30
125	125SJ		0,4	20	10	30
126	126SJ		0,4	20	10	30



- 3) **Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową** - podstawowy profil funkcjonalny: tereny zabudowy zagrodowej, tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, tereny akwakultury i obsługi rybactwa, tereny komunikacji, tereny zieleni urządzonej, tereny 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

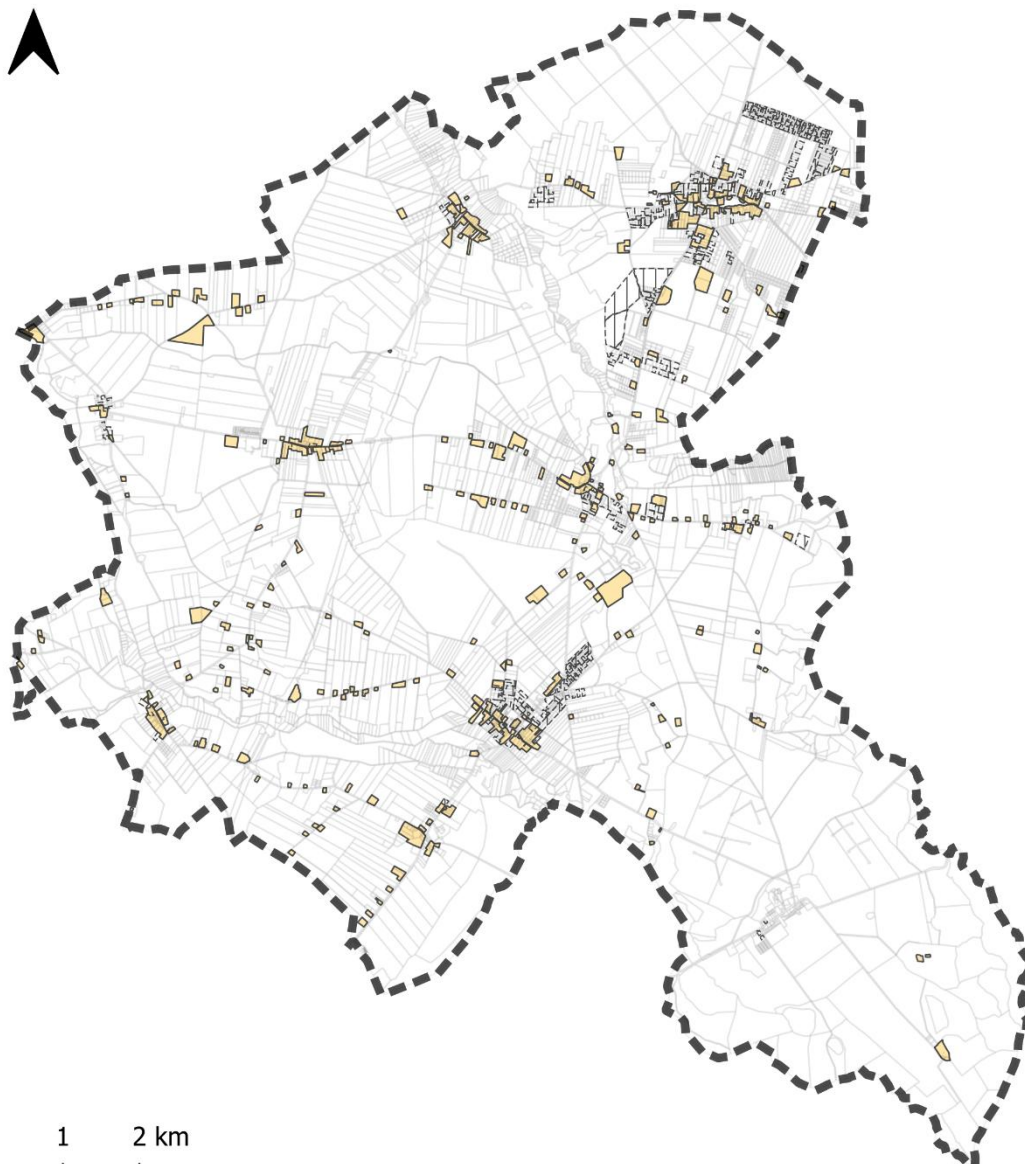
45	45SZ	teren usług	0,6	30	12	30
46	46SZ	teren usług	0,6	30	12	30
47	47SZ	teren usług	0,6	30	12	30
48	48SZ	teren usług	0,4	20	10	30
49	49SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	30	12	30
50	50SZ	teren usług	0,6	30	12	30
51	51SZ	teren usług	0,6	30	12	30
52	52SZ	teren usług	0,6	30	12	30
53	53SZ	teren 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	88SZ	teren usług	0,6	30	10	30
89	89SZ	teren usług	0,6	30	12	30
90	90SZ	teren usług	0,6	30	12	30
91	91SZ	teren usług	0,6	30	12	30
92	92SZ	teren usług	0,6	30	12	30
93	93SZ	teren usług	0,6	30	12	30

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

144	144SZ	teren usług	0,4	20	10	30
145	145SZ	teren usług	0,6	30	12	30
146	146SZ	teren usług	0,6	30	12	30
147	147SZ	teren usług	0,6	30	12	30
148	148SZ	teren usług	0,6	30	12	30
149	149SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,2	10	10	50
150	150SZ	teren usług	0,6	30	15	30
151	151SZ	teren usług	0,6	30	12	30
152	152SZ	teren usług	0,6	30	12	30
153	153SZ	teren usług	0,6	30	12	30
154	154SZ	teren usług	0,6	30	12	30
155	155SZ	teren usług	0,6	30	12	30
156	156SZ	teren usług	0,6	30	12	30
157	157SZ	teren usług	0,6	30	12	30
158	158SZ	teren usług	0,6	30	12	30
159	159SZ	teren usług	0,6	30	12	30
160	160SZ	teren usług	0,6	30	12	30
161	161SZ	teren usług	0,6	30	12	30
162	162SZ	teren usług	0,6	30	12	30
163	163SZ	teren usług	0,6	30	12	30
164	164SZ	teren usług	0,6	30	12	30
165	165SZ	teren usług	0,6	30	12	30
166	166SZ	teren usług	0,6	30	12	30
167	167SZ	teren usług	0,6	30	10	30
168	168SZ	teren usług	0,6	30	12	30
169	169SZ	teren usług	0,6	30	12	30
170	170SZ	teren usług	0,6	30	12	30
171	171SZ	teren usług	0,6	30	12	30
172	172SZ	teren usług	0,6	30	12	30
173	173SZ	teren usług	0,6	30	18	30
174	174SZ	teren usług	0,6	30	12	30
175	175SZ	teren usług	0,6	30	12	30
176	176SZ	teren usług	0,6	30	12	30
177	177SZ	teren usług	0,6	30	12	30
178	178SZ	teren usług	0,6	30	12	30
179	179SZ	teren usług	0,6	30	12	30
180	180SZ	teren usług	0,6	30	12	30
181	181SZ	teren usług	0,6	30	15	30
182	182SZ	teren usług	0,6	30	18	30
183	183SZ	teren usług	0,6	30	12	30
184	184SZ	teren usług	0,6	30	12	30
185	185SZ	teren usług	0,6	30	12	30
186	186SZ	teren usług	0,6	30	12	30
187	187SZ	teren usług	0,6	30	12	30
188	188SZ	teren usług	0,6	30	10	30
189	189SZ	teren usług	0,6	30	10	30
190	190SZ	teren usług	0,6	30	12	30
191	191SZ	teren usług	0,6	30	12	30
192	192SZ	teren usług	0,6	30	10	30

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

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



0 1 2 km

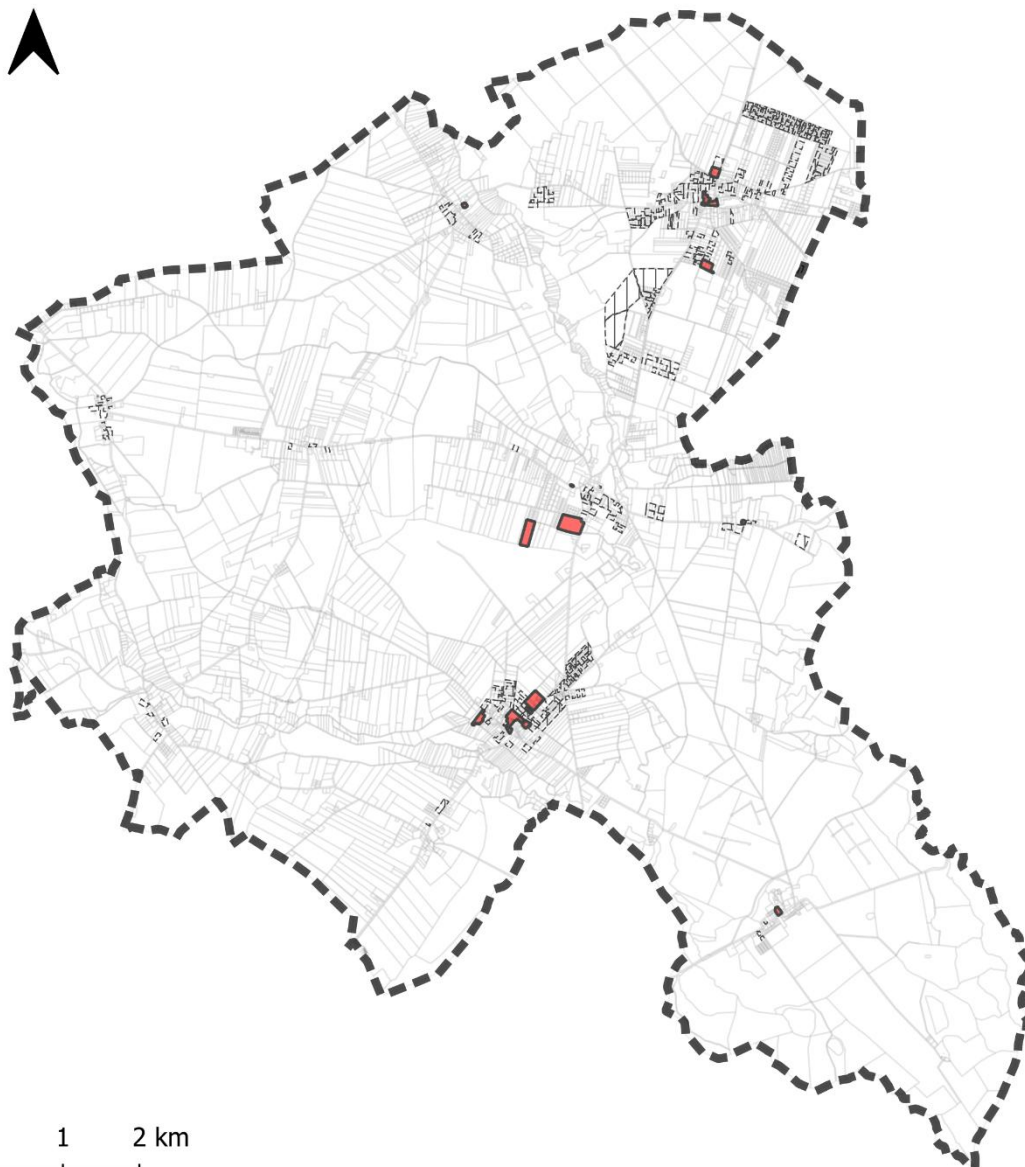
▭▭▭▭ Obszar Uzupełnienia Zabudowy (OUZ)

▭ SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

- 4) **Strefy usługowe** - podstawowy profil funkcjonalny: tereny usług, tereny komunikacji, tereny zieleni urządzonej, tereny ogrodów działkowych, tereny 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	3SU		0,3	20	35	30
4	4SU		0,6	30	10	30
5	5SU		0,4	20	25	30
6	6SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej	0,6	50	15	30
7	7SU		0,5	20	25	30
8	8SU		0,3	20	18	30
9	9SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	0,6	30	10	30
10	10SU	teren składów i magazynów	1	50	10	30
11	11SU	teren składów i magazynów	1	50	10	30
12	12SU		1,5	40	12	30
13	13SU		0,6	20	15	30
14	14SU	teren składów i magazynów	0,6	40	10	30
15	15SU		0,5	25	25	30
16	16SU		0,3	20	22	30
17	17SU	teren składów i magazynów	0,8	40	12	30



0 1 2 km

▭ Obszar Uzupełnienia Zabudowy (OUZ)

■ SU - strefa usługowa

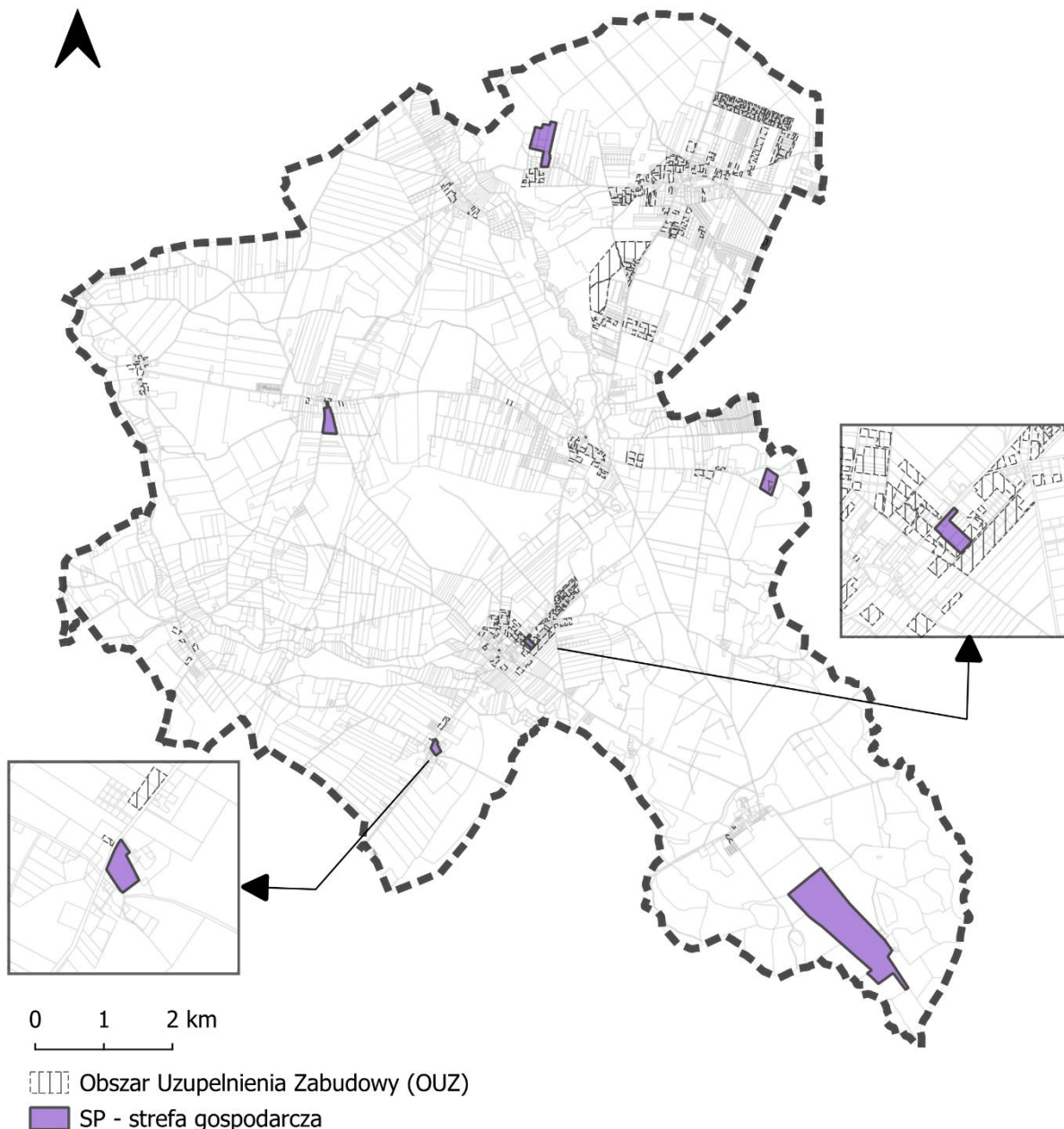
5) **Strefy gospodarcze** - podstawowy profil funkcjonalny: tereny produkcji, tereny komunikacji, tereny zieleni urządzonej, tereny ogrodów działkowych, tereny infrastruktury technicznej.

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	15	20

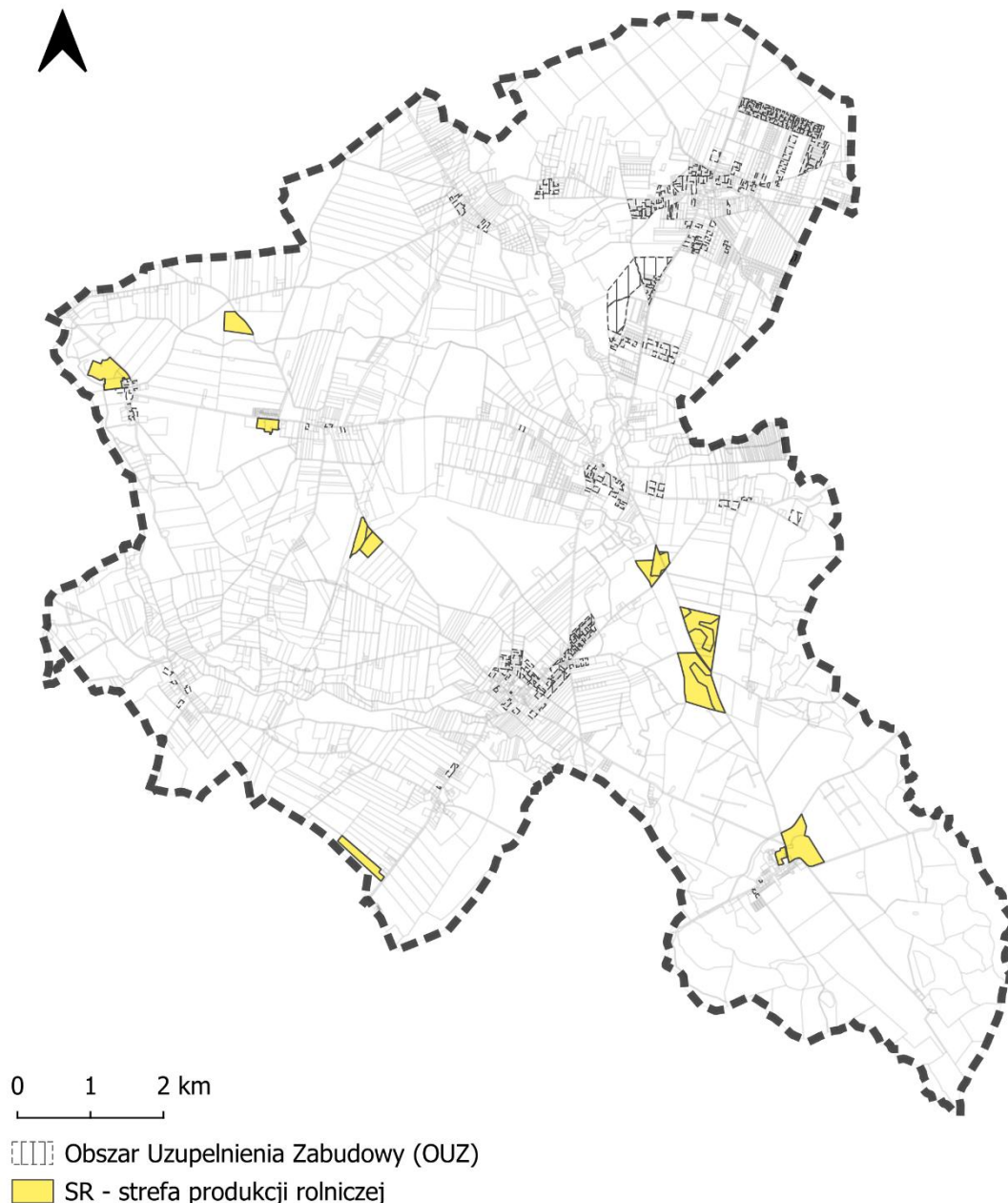
2	2SP	teren usług	0,8	40	15	20
3	3SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	50
4	4SP	teren usług	1	50	12	20
5	5SP	teren usług	0,6	30	12	30
6	6SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,8	40	300	30



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

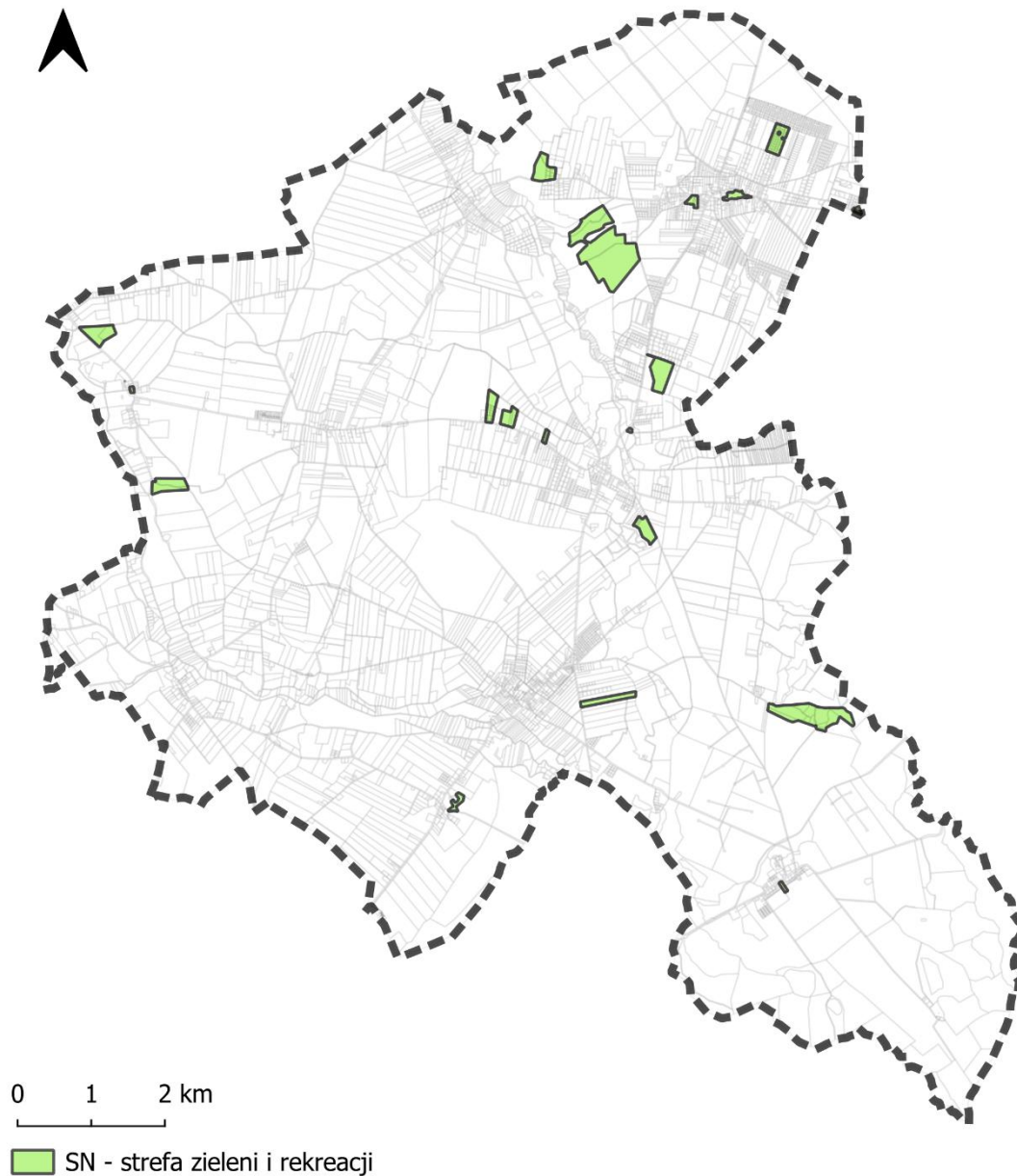
Lp.	Oznaczenie strefy	Dodatkowy profil funkcjonalny strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1	1SR		0,3	30	18	30
2	2SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,8	40	12	30
3	3SR	teren biogazowni	0,8	40	18	30
4	4SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej	0,6	30	240	30
5	5SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,6	30	18	30
6	6SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,6	30	18	30
7	7SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,6	50	18	30
8	8SR	teren biogazowni	0,6	50	18	30
9	9SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,6	50	18	30
10	10SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,6	50	18	30
11	11SR	teren biogazowni	0,6	50	18	30
12	12SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,6	50	18	30
13	13SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,6	50	18	30
14	14SR	teren biogazowni	0,6	50	18	30
15	15SR	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	12	30
16	16SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	18	30
17	17SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,6	30	18	30



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

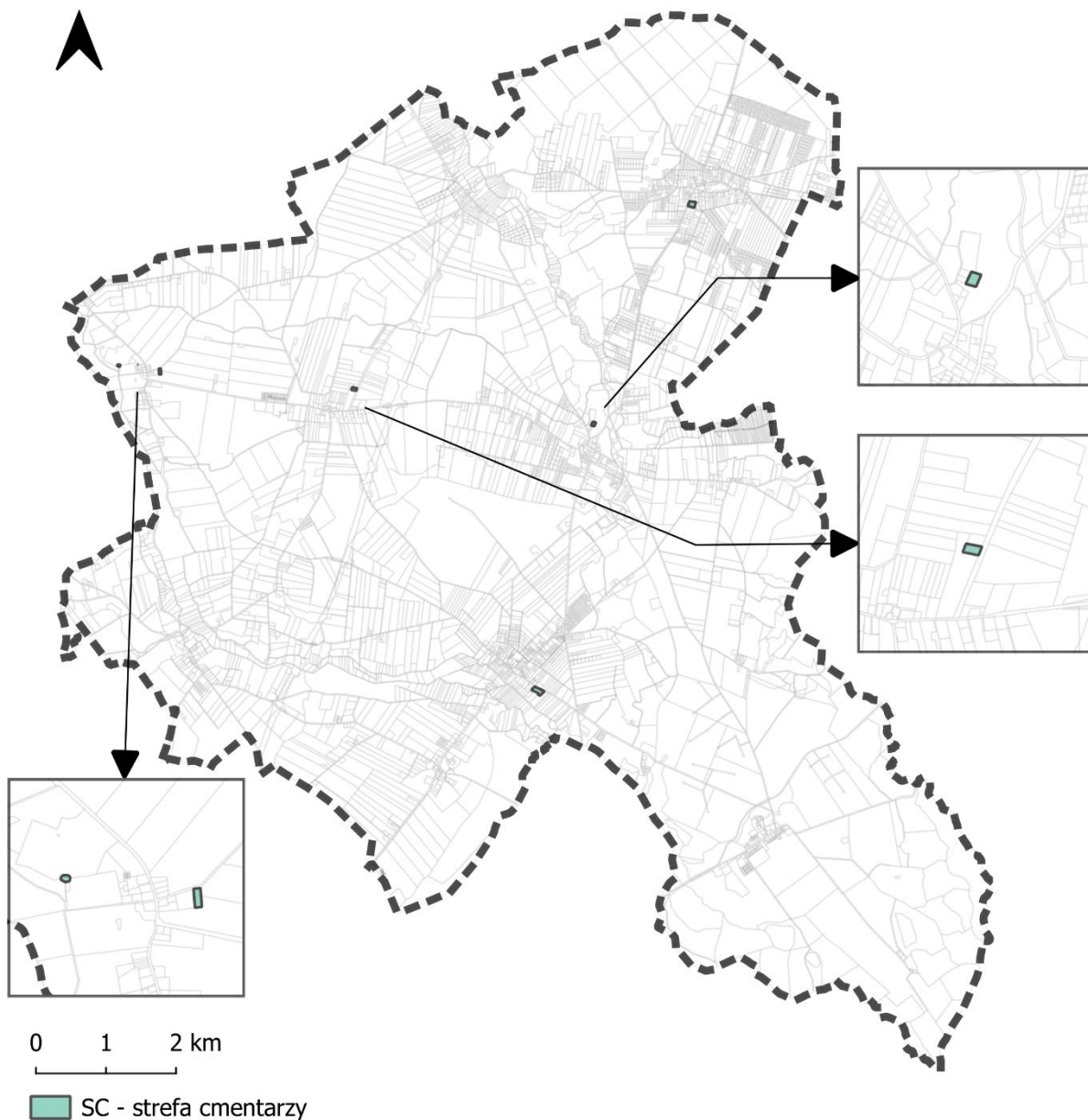
Strefy zieleni i rekreacji zostały wyznaczone na terenach istniejącej zieleni urządzonej, istniejących ośrodków o funkcjach turystycznych, usług sportowo-rekreacyjnych, usług zdrowia i pomocy społecznej związanych z terenami zielonymi o ekstensywnym charakterze zagospodarowania oraz na terenach przewidzianych 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 turystyki, 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	16	50
17	17SN	teren zieleni naturalnej				50
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 edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej	0,6	30	12	50



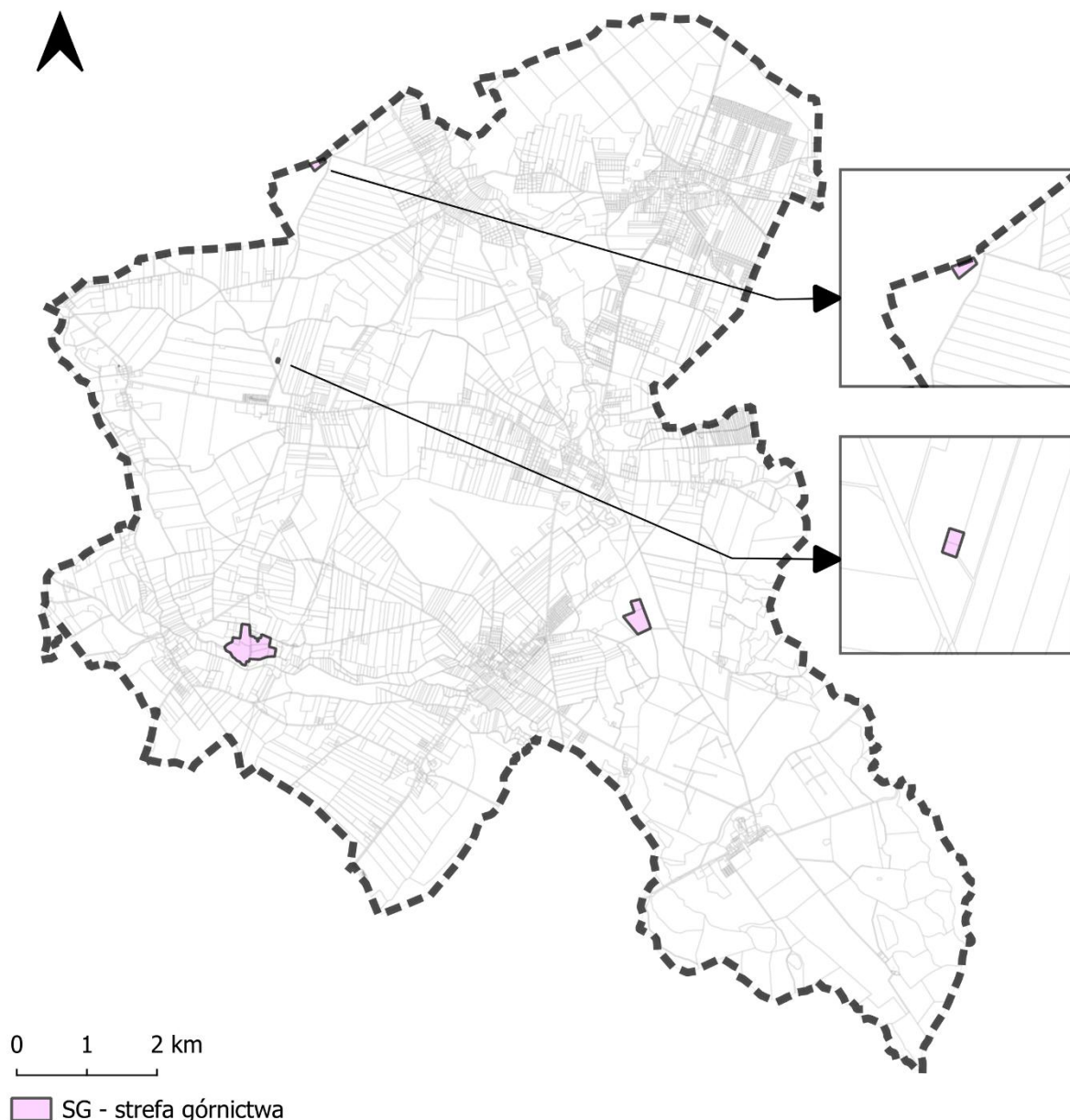
- 8) **Strefy cmentarzy** - podstawowy profil funkcjonalny: tereny cmentarza, tereny komunikacji, tereny zieleni urządzonej, tereny ogrodów działkowych, tereny infrastruktury technicznej. Strefy cmentarzy wyznaczone zostały na terenach istniejących cmentarzy, w tym historycznych.

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					30
2	2SC					30
3	3SC					30
4	4SC					30
5	5SC					30
6	6SC					30



- 9) **Strefy górnictwa** - podstawowy profil funkcjonalny: tereny górnictwa i wydobywania, tereny komunikacji, tereny ogrodów działkowych, tereny 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 Kędrzyno.

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: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, tereny lasu, tereny zieleni naturalnej, tereny wód, tereny komunikacji, tereny ogrodów działkowych, tereny 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

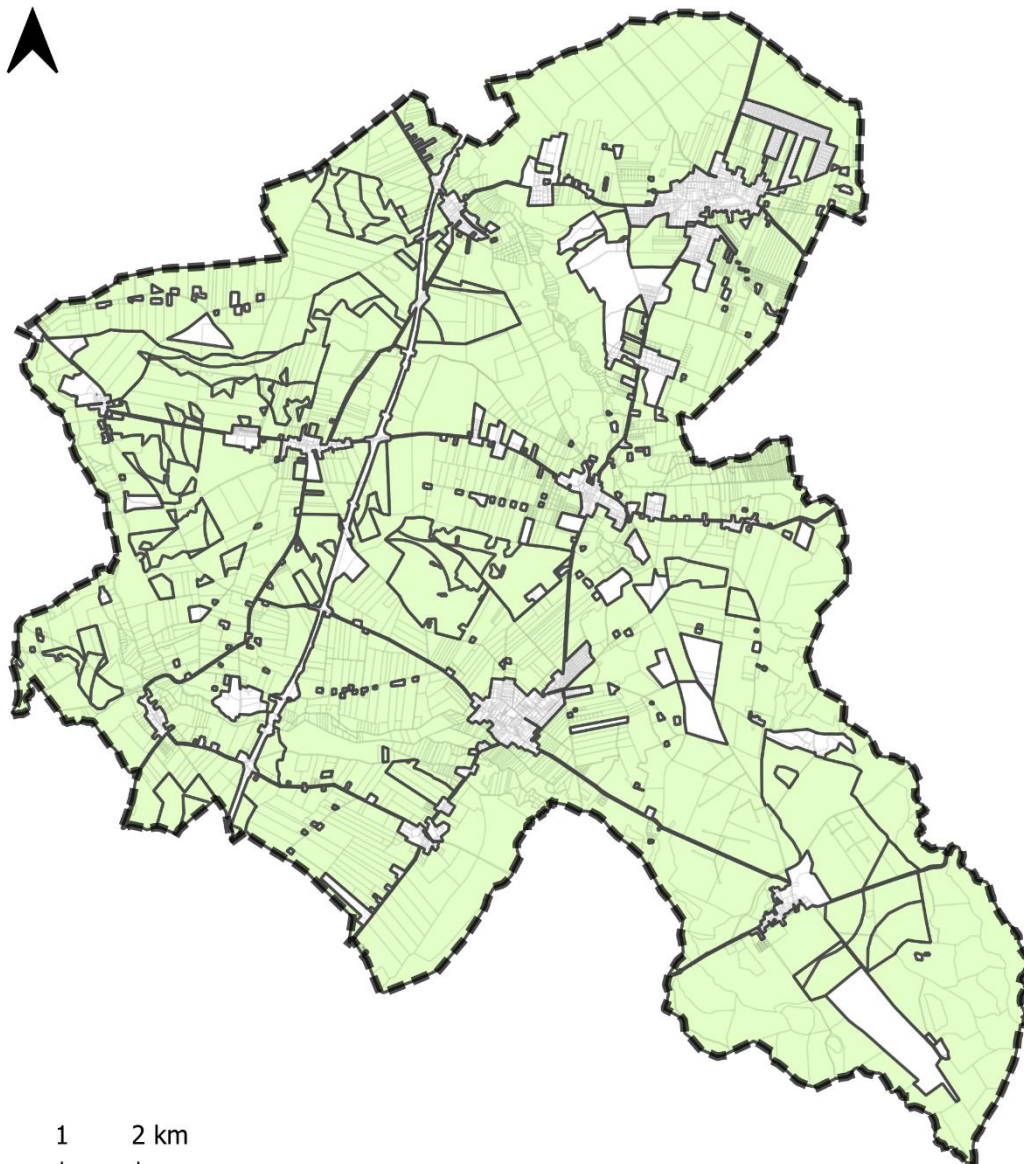
wiatrowych: obręb ewidencyjny Unieradz tereny 3.03.EW/R i 3.04.EW/R - elektrownie wiatrowe na gruntach rolnych oraz obręb ewidencyjny Trzynik tereny 3.03.EW/R i 3.04.EW/R - elektrownie wiatrowe na gruntach rolnych – tereny te nie zostały uwzględnione w POG.

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			300	
7	7SO	teren elektrowni słonecznej				
8	8SO					
9	9SO					
10	10SO	teren elektrowni słonecznej				
11	12SO					
12	13SO					
13	14SO					
14	15SO	teren elektrowni słonecznej				
15	16SO	teren elektrowni słonecznej				
16	17SO					
17	18SO					
18	19SO	teren elektrowni słonecznej				
19	20SO	teren elektrowni słonecznej				
20	21SO	teren elektrowni słonecznej				
21	22SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej			300	
22	23SO					
23	24SO	teren elektrowni słonecznej				
24	25SO					
25	26SO					
26	27SO	teren elektrowni słonecznej				
27	28SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej			300	
28	29SO					
29	30SO					
30	31SO	teren elektrowni słonecznej				
31	32SO					
32	33SO					

33	34SO					
34	35SO					
35	36SO	teren elektrowni słonecznej				
36	37SO	teren elektrowni słonecznej				
37	38SO					
38	39SO	teren elektrowni słonecznej				
39	40SO					
40	41SO	teren elektrowni słonecznej				
41	42SO	teren elektrowni słonecznej				
42	43SO	teren elektrowni słonecznej				
43	44SO					
44	45SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej			300	
45	46SO	teren elektrowni słonecznej				
46	47SO	teren elektrowni słonecznej				
47	48SO	teren elektrowni słonecznej				
48	49SO	teren elektrowni słonecznej				
49	50SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej			300	
50	51SO	teren elektrowni słonecznej				
51	52SO					
52	53SO	teren elektrowni słonecznej				
53	54SO					
54	55SO	teren elektrowni słonecznej				
55	56SO	teren elektrowni słonecznej				
56	57SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej			300	
57	58SO	teren elektrowni słonecznej				
58	59SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej			300	
59	60SO	teren elektrowni słonecznej				
60	61SO	teren elektrowni słonecznej				
61	62SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej			300	
62	63SO	teren elektrowni słonecznej				
63	64SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej			160	

64	65SO	teren elektrowni słonecznej				
65	66SO					
66	67SO					
67	68SO	teren elektrowni słonecznej				
68	69SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej			300	
69	70SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej			300	
70	71SO	teren elektrowni słonecznej, teren biogazowni				
71	72SO					
72	73SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej			160	
73	74SO					
74	75SO	teren elektrowni słonecznej				
75	76SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej			160	
76	77SO					
77	78SO	teren elektrowni wiatrowej			300	
78	79SO					
79	80SO	teren elektrowni słonecznej				
80	81SO	teren elektrowni słonecznej				
81	82SO	teren elektrowni słonecznej				
82	83SO	teren elektrowni słonecznej				
83	84SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej			160	
84	85SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej			160	
85	86SO	teren elektrowni słonecznej				
86	87SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej			160	
87	88SO	teren elektrowni słonecznej				
88	89SO	teren elektrowni słonecznej				
89	90SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej			300	
90	91SO					
91	92SO					
92	93SO	teren elektrowni słonecznej				
93	94SO					

94	95SO	teren elektrowni słonecznej				
95	96SO					
96	97SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej			240	
97	98SO	teren elektrowni słonecznej				
98	99SO					
99	100SO					
100	101SO	teren elektrowni słonecznej				
101	102SO	teren elektrowni słonecznej, teren biogazowni				
102	103SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren biogazowni			240	
103	104SO	teren elektrowni słonecznej, teren biogazowni				
104	105SO	teren elektrowni słonecznej				
105	106SO					
106	107SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren biogazowni			240	
107	108SO					
108	109SO					
109	110SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej			195	
110	111SO					
111	112SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej			195	
112	113SO	teren elektrowni słonecznej				
113	114SO	teren elektrowni słonecznej				
114	115SO	teren elektrowni słonecznej				
115	116SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej			195	



0 1 2 km

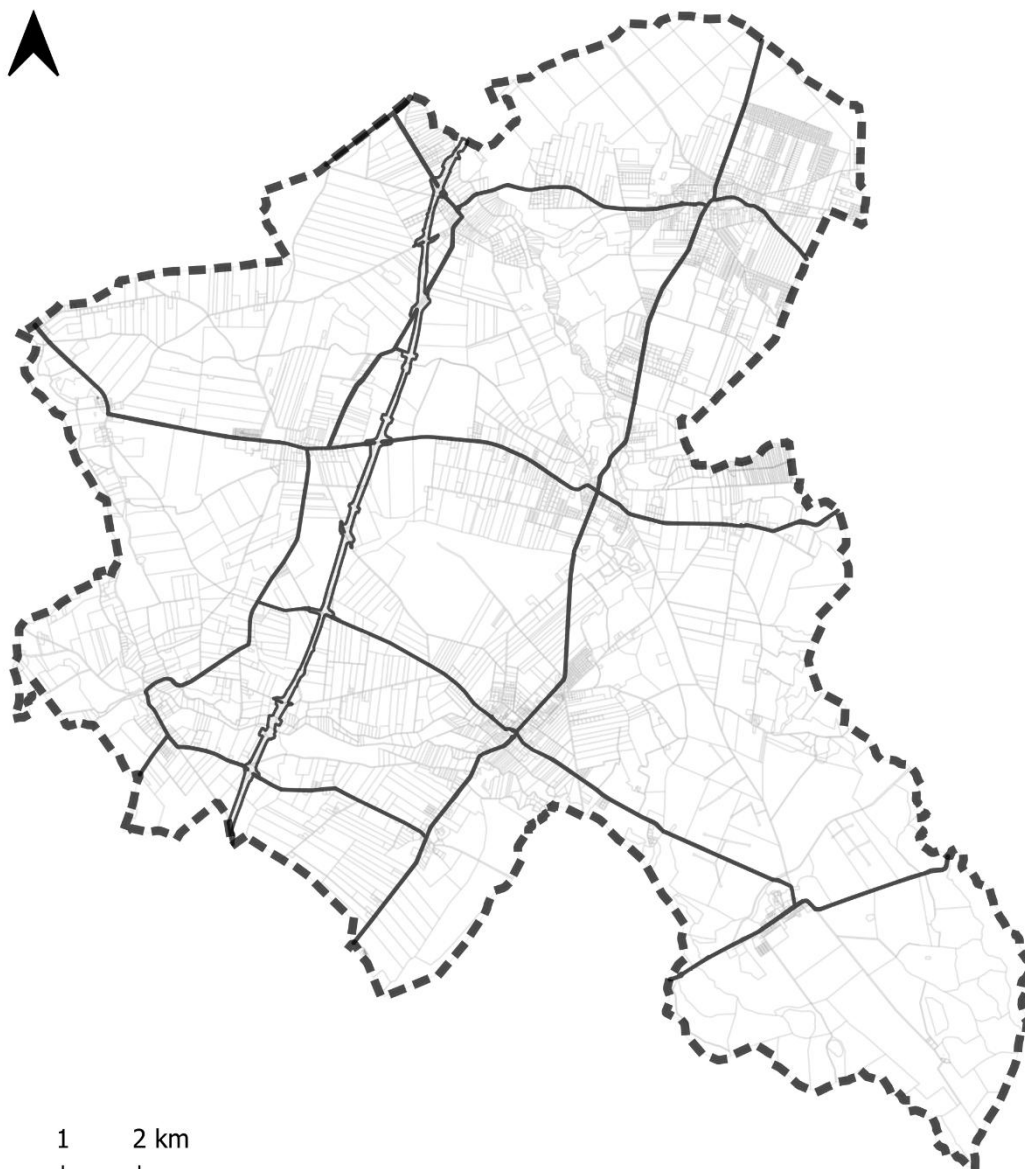
SO - strefa otwarta

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