

Projekt

przygotowany przez Wójta
Gminy Siemyśl

UCHWAŁA NR

RADY GMINY SIEMYŚL

z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części Gminy Siemyśl obejmującej nieruchomości oznaczone działkami nr
7 oraz 107/1, położone w obrębie geodezyjnym Kędrzyno**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, 1824, z 2025 r. poz. 527), w związku z Uchwałą Nr 299/XL/23 Rady Gminy Siemyśl z dnia 29 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Gminy Siemyśl oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siemyśl, przyjętego Uchwałą Nr 104/XVII/2000 Rady Gminy Siemyśl z dnia 29 czerwca 2000 r., zmienionego Uchwałą Nr 40/VIII/07 Rady Gminy Siemyśl z dnia 25 kwietnia 2007 r., zarządzeniem zastępczym Nr 3/2022 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 26 stycznia 2022 r. oraz Uchwałą 315/XLIII/23 Rady Gminy Siemyśl z dnia 27 września 2023 r., Rada Gminy Siemyśl uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części Gminy Siemyśl obejmującej nieruchomości oznaczone działkami nr 7 oraz 107/1, położone w obrębie geodezyjnym Kędrzyno, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 3. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

2. Plan nie zawiera, ze względu na brak występowania:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekcio w uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – naleŹy przez to rozumieć wyznaczone na rysunkach planu linie, przed które nie moŹe być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany realizowanego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed te linie do 1,5 m balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych, nie dotyczy budowli oraz obiektów małej architektury;
- 2) **usługach** – naleŹy przez to rozumieć działalność związaną z ośrodkiem jeŹdzieckim, prowadzoną m.in. w obiektach wolno stojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, powiązaną z przeznaczeniem produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami literowymi, w tym:
 - a) **UT-RZP** – teren usług turystyki lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich,
 - b) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - c) **RZM** – teren zabudowy zagrodowej,
 - d) **RZP** – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się:

- 1) kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) zakaz kształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób umożliwiający naturalny spływ wód opadowych na sąsiednie działki budowlane.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie:
 - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RZM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - b) w przypadku terenów, dla których plan dopuszcza realizację usług z zakresu zdrowia, w przypadku realizacji usług udzielających stacjonarnych i całodobowych świadczeń zdrowotnych – jak dla terenów szpitali;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 4) zakaz odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 5) nakaz zachowania ciągłości przepływu wód, w tym rowów, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;
- 6) zakaz niszczenia lub uszkodzania urządzeń wodnych, utrudniania przepływu wód w związku z wykonywaniem lub utrzymaniem urządzeń wodnych, wykonania w pobliżu urządzeń wodnych robót oraz innych czynności które mogą powodować w szczególności osuwanie się gruntu przy urządzeniach wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, maksymalna wysokość budowli dla terenu oznaczonego symbolem 1UT-RZM do 21,0 m, dla pozostałych terenów do 14,0 m;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) ustala się liczbę miejsc do parkowania samochodów:
 - dla zabudowy zagrodowej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - dla usług – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni obiektu,
 - dla produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni obiektu,

- b) dla obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni obiektu,
- c) ustala się nakaz realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, na obszarze której realizowana jest inwestycja,
- d) w ramach miejsc do parkowania należy przewidzieć miejsca przeznaczone dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, w ilości minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 miejsc do parkowania. Lokalizację tych miejsc należy wyznaczyć w miejscu zapewniającym dogodny dostęp do obsługiwanego obiektu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 45° do 110°;
- 4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, regulacji stanu prawnego, powiększania istniejących działek celem poprawy istniejącego zagospodarowania (pod warunkiem, że nieprzylączana działka będzie spełniać warunki określone niniejszą uchwałą) oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów z zakresu gospodarki nieruchomościami.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez drogi gminne zlokalizowane poza granicami obszaru objętego planem, do niego przylegającymi;
- 2) dopuszczenie obsługi terenów wyznaczonych planem z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) minimalna szerokość dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów – 6,0 m.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu infrastruktury technicznej;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) zasilanie w wodę z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. d,
- b) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, z zastrzeżeniem lit. c,
- c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę,
- d) dopuszcza się lokalizację indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:

- a) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem lit. c,
- b) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
- c) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego i prawa wodnego;

4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy i ulic poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej lub do kanalizacji deszczowej,
- c) budowę sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 250 mm;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) zasilanie w gaz z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. c,
- b) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm,
- c) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych,
- d) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracyjnych;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
- b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu odnawialnych źródeł energii i prawa energetycznego, z zastrzeżeniem lit. d,

d) zakaz lokalizacji biogazowni i elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji;

7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

a) ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z obowiązkiem stosowania instalacji lub urządzeń spełniających graniczne wartości emisji, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego, w których stosuje się paliwa, spełniające wymogi przepisów odrębnych z zakresu prawa energetycznego lub z sieci ciepłowniczej,

b) dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu odnawialnych źródeł energii i prawa energetycznego, z zastrzeżeniem lit. c,

c) zakaz lokalizacji biogazowni i elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji;

8) w zakresie telekomunikacji – obsługę z sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;

9) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

§ 12. 1. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu w wysokości: 20% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1UT-RZP, 1RZM, 1RZP.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RN nie stwierdza się wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w związku z czym nie ustala się stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UT-RZP** (o powierzchni ok. 8,48 ha) ustala się:

1) przeznaczenie – teren usług turystyki lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi handlu,

b) usługi rzemieślnicze,

c) usługi gastronomii,

d) usługi zdrowia i pomocy społecznej,

e) usługi nauki,

f) usługi sportu i rekreacji,

- g) usługi kultury i rozrywki,
- h) usługi biurowe i administracji;
- 3) zakaz lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) możliwość lokalizacji budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,35 dla działki budowlanej,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość budynków: 20,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 15° do 35°,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 6) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości dla usług:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 3000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25,0 m;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługę terenu – z dróg przylegających do terenu zlokalizowanych poza obszarem objętym planem, w tym poprzez teren oznaczony symbolem 1RZP,
 - b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RN** (o powierzchni ok. 12,24 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń wodnych na potrzeby obsługi rolnictwa;
- 3) nakaz zachowania zadrzewień;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni działki budowlanej;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej: utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej, z dróg przylegających do terenu zlokalizowanych poza obszarem objętym planem, w tym poprzez tereny oznaczone symbolem 1UT-RZP, 1RZP.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RZM** (o powierzchni ok. 0,20 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy zagrodowej;

- 2) możliwość lokalizacji budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6 dla działki budowlanej,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość budynków: do 11,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 15° do 35°,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługę terenu z dróg przylegających do terenu zlokalizowanych poza obszarem objętym planem.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RZP** (o powierzchni ok. 8,07 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 2) możliwość lokalizacji budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 5% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość budynków: do 12,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 15° do 35°,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługę terenu – z drogi przylegającej do terenu zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, w tym poprzez teren oznaczony symbolem 1UT-RZP,
 - b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Siemyśl.

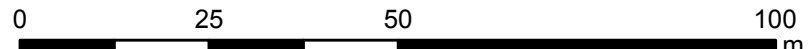
§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.



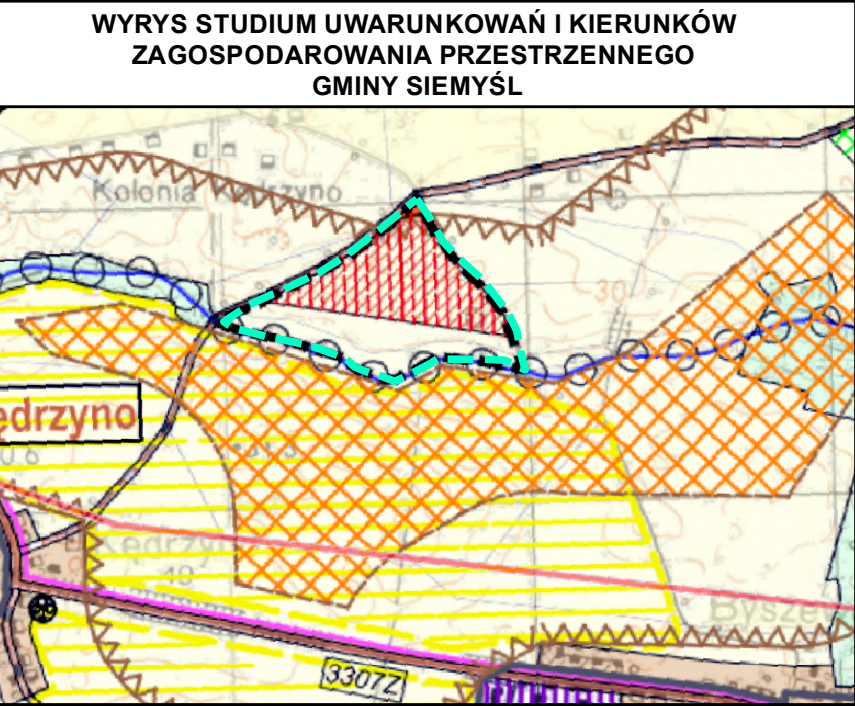
MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI GMINY SIEMYSŁ
OBEJMUJĄCEJ NIERUCHOMOŚCI OZNACZONE DZIAŁKAMI NR 7 ORAZ 107/1,
POŁOŻONE W OBRĘBIE GEODEZYJNYM KĘDRZYNO

RYSunek Planu

SKALA 1:1 000



Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr
Rady Gminy Siemysł
z dnia



- Granica opracowania planu miejscowego
- Granica obszaru studium
- Droga asfaltowa zalegająca z rolnictwem, obniżająca linie polowe w obszarach rolniczych, w tym w obszarach rolniczych z zabudową w linii (wzrostu)
- WODY POWIERZCHNIOWE:
JEZIORA, RZĘKI, STAWY, OCZKA WODNE
- UŻYTKI ROLNE - ODRĘBYTOWE WRAZ Z ROZPROSZONĄ ZABUDOWĄ SIEDLISKOWĄ
- TRWAŁE UŻYTKI ZIELONE
- WIELOFUNKCYJNE TERENY (ISTNIEJĄCE) ZABUDOWY OSADNICZEJ
- LOKALNE ODRĘBYTOWE PRZYRODNICZE
- Trzynik
- MIEJSKOWOŚCI Z WYZNACZONYMI STREFAMI OCHRONY KONSERWATORII I KRAJOBRAZOWEJ
- TERENY PREFEROWANE DO INTENSYWNEJ PRODUKCJI ROLNEJ
- TERENY LOKALIZOWANIA FUNKCJI TURYSTYCZNEJ I REKREACYJNEJ
- OBZARY LOKALIZACJI ELEKTROWNI WIAŁROWYCH (w tym w tym z danymi z planu miejscowego)
- OBZARY ODRĘBYTOWE ELEKTROWNI WIAŁROWYCH WYKŁUCAJĄCE ZABUDOWY
- DRUGI POWIATOWE ISTNIEJĄCE I PROPONOWANE
- GŁÓWNE DRUGI GMINNE - DO UTRWARDZENIA
- LINE ENERGETYCZNE MAGISTRALNE I ROZDZIELCZE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- TRASA PRZEBIEGU MAGISTRALI ŚWIATŁOWODOWEJ

- OBYWIAZUJĄCE OZNACZENIA PLANU**
- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- wymiarowane odległości mierzone w metrach
- PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- UT-RZP - teren usług turystyki lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych
- RN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- RZM - teren zabudowy zagrodowej
- RZP - teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych
- ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU**
- linia rozgraniczająca drogi poza obszarem objętym planem
- granica działek ewidencyjnych

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części Gminy Siemysł obejmującej nieruchomości oznaczone działkami nr 7 oraz 107/1, położone w obrębie geodezyjnym Kędrzyno

Załącznik nr 1 - rysunek planu

Skala 1:1 000

Układ współrzędnych PL-2000 - strefa 5

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej wydana z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego przez Starostę Kolobrzegi w dniu 19.07.2024 r.

Nr licencji: GN.6642.986.2024.EN_3008_P

2025 r.

Sporządzający: Wójt Gminy Siemysł

Wykonawca: BUDPLAN

Główny projektant: mgr inż. Arch. Anna Olszewska-Matusiak

Zespół: mgr inż. Natalia Andrzejak, dr inż. Aleksandra Radwicz

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Gminy Siemyśl
z dnia.....2025 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Gminy
Siemyśl obejmującej nieruchomości oznaczone działkami nr 7 oraz 107/1,
położone w obrębie geodezyjnym Kędrzyno**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Gminy Siemyśl obejmującej nieruchomości oznaczone działkami nr 7 oraz 107/1, położone w obrębie geodezyjnym Kędrzyno wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 4 kwietnia 2025 r. do 25 kwietnia 2025 r., uwagi można było wносить do dnia 9 maja 2025 r.

Podczas wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 680) oraz art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, 1824, z 2025 r. poz. 527), do Wójta Gminy Siemyśl nie wpłynęły uwagi.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części Gminy Siemyśl obejmującej nieruchomości oznaczone działkami nr 7 oraz 107/1, położone w obrębie geodezyjnym Kędrzyno, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej sporządzono po analizie przepisów obowiązujących w zakresie budżetu gmin i finansów publicznych, jak i wykonanych na potrzeby planu miejscowego materiałów planistycznych, a w szczególności prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Gminy Siemyśl obejmującej nieruchomości oznaczone działkami nr 7 oraz 107/1, położone w obrębie geodezyjnym Kędrzyno.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części Gminy Siemyśl obejmującej nieruchomości oznaczone działkami nr 7 oraz 107/1, położone w obrębie geodezyjnym Kędrzyno nie przewiduje się realizacji nowych docelowo gminnych dróg publicznych. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części Gminy Siemyśl obejmującej nieruchomości oznaczone działkami nr 7 oraz 107/1, położone w obrębie geodezyjnym Kędrzyno nie wprowadza żadnych nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy (nie przewiduje realizacji nowych dróg, ani sieci infrastruktury technicznej). W związku z powyższym nie ma potrzeby ustalania pochodzenia środków finansowych na te cele oraz zasad ich finansowania.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Siemyśl

z dnia.....2025 r.

Dane przestrzenne

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680).

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Gminy Siemyśl obejmującej nieruchomości oznaczone działkami nr 7 oraz 107/1, położone w obrębie geodezyjnym Kędrzyno.

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr 299/XL/23 Rady Gminy Siemyśl z dnia 29 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Gminy Siemyśl.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części Gminy Siemyśl obejmującej nieruchomości oznaczone działkami nr 7 oraz 107/1, położone w obrębie geodezyjnym Kędrzyno nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siemyśl, przyjętego Uchwałą Nr 104/XVII/2000 Rady Gminy Siemyśl z dnia 29 czerwca 2000 r., zmienionego Uchwałą Nr 40/VIII/07 Rady Gminy Siemyśl z dnia 25 kwietnia 2007 r., zarządzeniem zastępczym Nr 3/2022 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 26 stycznia 2022 r. oraz Uchwałą 315/XLIII/23 Rady Gminy Siemyśl z dnia 27 września 2023 r.

Plan dotyczy obszaru w północno-zachodniej części Gminy Siemyśl i obejmuje działki ewidencyjne nr 7 oraz 107/1 w obrębie ewidencyjnym Kędrzyno o łącznej powierzchni ok. 29 ha. Niniejszy obszar stanowi grunty rolne: grunty orne (RIIIa, RIVa, RIb, RV, RVI), a także niewielkie fragmenty pastwisk trwałych (PsV), gruntów zadrzewionych i zakrzewionych na użytkach rolnych (Lzr-RV) oraz nieużytków (N). Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Obszar objęty opracowaniem planu w większości znajduje się w zasięgu dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla lokalizacji elektrowni wiatrowych w obrębach geodezyjnych Siemyśl, Trzynik, Unieradz, Kędrzyno w gminie Siemyśl (uchwała nr 134/XXVI/12 Rady Gminy Siemyśl z dnia 12 września 2012 r.), który wyznacza na tym terenie głównie tereny rolnicze (R) oraz niewielki fragment lasów (ZL). Na niewielkim terenie w północnej części obszaru opracowania nie obowiązuje obecnie plan miejscowy.

Do sporządzania nowego planu miejscowego przystąpiono w związku z potrzebą ustalenia zasad i warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem, w związku z planowaną inwestycją, zgodnie z obowiązującym przepisami prawa, biorąc pod uwagę istniejące uwarunkowania. Celem projektu planu jest umożliwienie realizacji ośrodka

jeździeckiego - stadniny koni połączonej ze szkółką jeździeczą i funkcją rekreacyjną, zgodnie z ostatnią zmianą studium (2023 r.).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części Gminy Siemyśl obejmującej nieruchomości oznaczone działkami nr 7 oraz 107/1, położone w obrębie geodezyjnym Kędrzyno ustala tereny: UT-RZP – teren usług turystyki lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, RZP – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, RZM – teren zabudowy zagrodowej, RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy. W terenie oznaczonym symbolem 1UT-RZP ustalono przeznaczenie uzupełniające: usługi handlu, usługi rzemieślnicze, usługi gastronomii, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi nauki, usługi sportu i rekreacji, usługi kultury i rozrywki, usługi biurowe i administracji, w celu umożliwienia realizacji usług towarzyszących planowanej stadninie koni, związanych z prowadzeniem ośrodka jeździeckiego.

Obszar opracowania zgodnie z ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siemyśl przeznaczony jest częściowo pod strefę zabudowy związanej z rolnictwem, obejmującą tereny położone w obszarach otuliny elektrowni wiatrowych wykluczających zabudowę o funkcji mieszkaniowej, równocześnie oznaczone jako tereny lokalizowania funkcji turystycznej i rekreacyjnej. Część terenu położona najbliżej obszaru lokalizacji elektrowni wiatrowych znajduje się w granicach istniejących użytków rolnych – gruntów ornych wraz z rozproszoną zabudową siedliskową (gdzie obowiązuje obszar otuliny elektrowni wiatrowych wykluczający zabudowę), natomiast północny fragment zlokalizowany poza otuliną elektrowni wiatrowych znajduje się w wielofunkcyjnych terenach istniejącej zabudowy osadniczej. Według ustaleń studium, granica zmiany studium stanowi jednocześnie granicę terenu, dla którego gmina zamierza sporządzić plan miejscowy. Ustalenia niniejszego planu są zgodne z zapisami obowiązującego studium, w którym określono strefę pod planowaną stadninę koni połączoną ze szkółką jeździeczą i możliwością organizacji zawodów jeździeckich, a także ustalono strefę zabudowy osadniczej poza wyznaczoną otuliną elektrowni wiatrowych.

Zgodnie z art. 3, art. 4 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 317), *„Lokalizacja elektrowni wiatrowej następuje wyłącznie na podstawie planu miejscowego”, „W przypadku lokalizowania, budowy lub przebudowy elektrowni wiatrowej odległość tej elektrowni od budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej jest równa lub większa od dziesięciokrotności całkowitej wysokości elektrowni wiatrowej, chyba że plan miejscowy określa inną odległość, wyrażoną w metrach, jednak nie mniejszą niż 700 metrów.”*, *„W przypadku lokalizowania lub budowy budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, na podstawie decyzji WZ albo decyzji LICP, albo lokalizowania takiego budynku na podstawie planu miejscowego odległość tego budynku od elektrowni wiatrowej wynosi nie mniej niż 700 metrów.”*.

Obowiązujący plan przyjęty uchwałą nr 134/XXVI/12 Rady Gminy Siemyśl z dnia 12 września 2012 r. wyznacza granice lokalizacji wież elektrowni wiatrowych, tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych na rysunku planu nr 4 symbolami: 4.01.EW/R, 4.02.EW/R, 4.03.EW/R, 4.04.EW/R, 4.05.EW/R, 4.06.EW/R, 4.07.EW/R oraz granice ich stref ochronnych tożsame z granicami terenów, dla których ustalono w planie zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych. Zgodnie z powyższym planem, dla wymienionych terenów EW/R jako przeznaczenie podstawowe terenów przyjmuje się użytkowanie rolnicze (z zakazem zabudowy kubaturowej wykorzystywanej dla potrzeb rolnictwa oraz zakazem lokalizacji budynków mieszkalnych), dopuszcza się lokalizację wież elektrowni wiatrowych oraz określono maksymalną wysokość konstrukcji budowli (masztu) mierzoną od średniego poziomu terenu wokół obiektu - 120 m i maksymalną wysokość obiektu (wysokość ponad poziom terenu skrajnego punktu łopat wirnika elektrowni wiatrowej w pozycji pionowej) - 160,0 m. Ustalono także że minimalna odległość wież elektrowni wiatrowych od budynków mieszkalnych nie może być mniejsza niż 400 m. W granicach terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu nr 4 symbolami: 4.08.R, 4.09.R, 4.10.R, 4.11.R, 4.12.R, 4.13.R, 4.14.R, 4.15.R, 4.16.R, 4.17.R, 4.18.R, dotychczas obowiązujący plan ustala zakaz zabudowy kubaturowej, w tym zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych. Powyższy plan został przyjęty w 12 września 2012 r. – przed wejściem w życie ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, w związku z czym jego ustalenia nie są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, w tym odnoszącymi się do odległości elektrowni wiatrowych od budynków mieszkalnych. Na terenach dopuszczających elektrownie wiatrowe w obrębie Kędzino dotychczas nie powstała elektrownia wiatrowa, w tym nie została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach i nie zostało wydane pozwolenie na budowę.

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 317):

„1. Przez odległości, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 4, rozumie się najkrótsze odcinki między:

1) rzutem poziomym istniejącego budynku mieszkalnego albo istniejącego budynku o funkcji mieszanej, albo

2) granicą terenu objętego decyzją WZ albo decyzją LICP dotyczącą inwestycji, o której mowa w pkt 1, na którym jest możliwa lokalizacja tej inwestycji, albo

2a) granicą terenu objętego inwestycją mieszkaniową określoną w uchwale o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, o której mowa w art. 7 ust. 4

ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195), albo

3) linią rozgraniczającą teren, którego sposób zagospodarowania określony w planie miejscowym dopuszcza realizację inwestycji, o której mowa w pkt 1,

a:

4) okręgiem, którego promień jest równy połowie średnicy wirnika wraz z łopatom, a środek jest środkiem okręgu opisanego na obrysie wieży istniejącej lub planowanej elektrowni wiatrowej, w przypadku:

a) wydawania pozwolenia na budowę dla elektrowni wiatrowej lub

b) lokalizowania, wydawania decyzji WZ, decyzji LIPC, decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, pozwolenia na budowę lub wnoszenia sprzeciwu wobec zgłoszenia, o którym mowa w przepisach prawa budowlanego, dla budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w przypadku gdy dla wszystkich elektrowni wiatrowych przewidzianych na terenie, którego sposób zagospodarowania określony w planie miejscowym, decyzji WZ albo decyzji LIPC dopuszcza budowę elektrowni wiatrowej, wydano pozwolenia na budowę, albo

5) linią rozgraniczającą teren, którego sposób zagospodarowania określony w planie miejscowym dopuszcza budowę elektrowni wiatrowej, albo granicą terenu objętego decyzją WZ albo decyzją LIPC, na którym jest możliwa lokalizacja elektrowni wiatrowej, albo okręgiem, którego promień jest równy połowie średnicy wirnika wraz z łopatom, a środek jest środkiem okręgu opisanego na obrysie wieży istniejącej elektrowni wiatrowej, w zależności od tego, która odległość jest krótsza - w przypadku lokalizowania, wydawania decyzji WZ, decyzji LIPC, decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, pozwolenia na budowę lub wnoszenia sprzeciwu wobec zgłoszenia, o którym mowa w przepisach prawa budowlanego, dla budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w przypadku gdy:

a) dla żadnej elektrowni wiatrowej lub nie dla wszystkich elektrowni wiatrowych przewidzianych na terenie, którego sposób zagospodarowania określony w planie miejscowym, decyzji WZ albo decyzji LIPC umożliwia lokalizację elektrowni wiatrowej, wydano pozwolenie na budowę lub gdy

b) budynek mieszkalny albo budynek o funkcji mieszanej jest lokalizowany jednocześnie z elektrownią wiatrową, lub gdy

c) sposób zagospodarowania określony w planie miejscowym, decyzji WZ albo decyzji LIPC nie przesądza liczby tych elektrowni wiatrowych, albo

6) linią rozgraniczającą teren, którego sposób zagospodarowania określony w planie miejscowym dopuszcza budowę elektrowni wiatrowej - w przypadku lokalizowania elektrowni wiatrowej.”

Wyznaczone w procedowanym planie tereny 1UT-RZP, 1RZP, 1RN, znajdują się w zasięgu terenów rolnych z dotychczas obowiązującego planu miejscowego. Wyznaczony w planie teren zabudowy zagrodowej 1RZM, znajduje się poza granicami obowiązującego dotychczas miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tj. poza strefami ochronnymi wyznaczonymi w planie miejscowym

z 2012 r. oraz poza otuliną elektrowni wiatrowych wyznaczoną w studium. Teren zabudowy zagrodowej znajduje się w odległości ok. 550 m od terenu, dla którego dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych. W zasięgu terenu oznaczonego symbolem 1RZM została wydana decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego w ramach zabudowy zagrodowej. W sąsiedztwie obszaru objętego planem na działkach ew. nr 27/3, 29, 32/4, w obrębie ewidencyjnym Kędrzyno, znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne zlokalizowane w odległości mniejszej niż 700 m (najbliższy budynek w odległości 583,8 m) od terenu, dla którego dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych.

Plany uchwalone przed wejściem w życie ustawy, zachowują moc, jednakże jeżeli przewiduje się w nich lokalizację elektrowni wiatrowych, przed wydaniem pozwolenia na budowę lub decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, właściwy organ będzie musiał dokonać analizy, sprawdzając czy planowana inwestycja spełnia wymogi dotyczące odległości elektrowni wiatrowych od zabudowy mieszkaniowej według obowiązującej ustawy. Biorąc pod uwagę powyższe, w przypadku projektowania elektrowni wiatrowej na terenach oznaczonych symbolem EW/R na rysunku nr 4 obowiązującego planu miejscowego, w sąsiedztwie obszaru opracowania planu miejscowego, należało będzie odsunąć planowaną inwestycję od istniejących budynków mieszkalnych, a także od terenu na którym zostały wydane decyzje WZ na realizację takiego budynku, na odległość zgodną z obowiązującymi przepisami prawa, tj. dziesięciokrotność całkowitej wysokości elektrowni wiatrowej (ponieważ w obowiązującym planie wyznaczono odległość mniejszą niż 700 m). W związku z powyższym, elektrownia wiatrowa nie powstanie bliżej terenu 1RZM, niż odległość określona w obowiązującej ustawie, dlatego za zasadne uznaje się wyznaczenie terenu zabudowy zagrodowej, gdzie została wydana decyzja WZ pod taką inwestycję.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 680), zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, 1824, z 2025 r. poz. 527), uwzględniając:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony

środowiska i przyrody, teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, w granicach gruntów rolnych RIIIa wyznaczono teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych (1RZP). Obszar planu położony jest poza obszarowymi formami ochrony przyrody;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy nie ustala zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w tym zasad ochrony krajobrazów kulturowych, ze względu na brak ich występowania;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby w zakresie dostępności architektonicznej osób ze szczególnymi potrzebami, uwzględniając zasady uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;

7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę stan własności gruntów;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Obszar objęty planem nie leży w zasięgu obszarów i terenów górniczych. Obszar planu miejscowego obejmuje koncesja nr 60/2009/Ł z dnia 05.06.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Trzebiatów”, ważna do dnia 05.06.2047 r. udzielona przez Ministra Środowiska.

W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – w projekcie planu miejscowego nie wyznacza się nowych dróg, obszar objęty planem przylega do istniejących dróg gminnych;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – w projekcie planu miejscowego nie wyznacza się nowych dróg, plan miejscowy wyznacza teren zabudowy zagrodowej przylegający do istniejących dróg zlokalizowanych poza granicami opracowania;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w projekcie planu miejscowego nie wyznacza się nowych dróg, obszar objęty planem przylega do istniejących dróg gminnych;

4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Gmina Siemysł nie posiada analizy dotyczącej oceny aktualności Studium i planów miejscowych, o której mowa w art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. "Wymóg przedstawienia przez organ wykonawczy gminy w uzasadnieniu do projektu planu zgodności proponowanego zagospodarowania przestrzennego danego terenu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i podania daty uchwały rady gminy w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, o której mowa w art. 32 ust. 2 u.p.z.p., a więc i obowiązek podjęcia przez radę gminy ww. uchwały, aktualizuje się wówczas gdy taka analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym została przeprowadzona przez organ na zasadzie art. 32 ust. 1 u.p.z.p. Z kolei obowiązek

przeprowadzenia analizy aktualizuje się przynajmniej raz w czasie kadencji rady" (WSA w Olsztynie, sygn. II SA/OI 274/18 z dnia 5 czerwca 2018 r.).

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet Gminy Siemysł, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680), zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, 1824, z 2025 r. poz. 527) i ustala m.in.: zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680), zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

1) Rady Gminy Siemysł podjęła Uchwałę Nr 299/XL/23 z dnia 29 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Gminy Siemysł;

2) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 09.08.2024 r. (w ustawowym terminie nie wpłynęły wnioski złożone przez osoby fizyczne i prawne);

3) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;

4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;

5) uzyskano opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu planu miejscowego;

6) wprowadzono korekty do projektu planu miejscowego;

7) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;

8) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 4 kwietnia 2025 r. do 25 kwietnia 2025 r., zaplanowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 16 kwietnia 2025 r.;

9) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 9 maja 2025 r. (w wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi);

10) przedstawiono Radzie Gminy Siemyśl do uchwalenia projekt planu miejscowego.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 1881, 1940) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.