

Załącznik nr 3 – Protokół z przeprowadzenia spotkania otwartego z dn. 11 sierpnia 2026 r.

Zgodnie z art. 13i ust. 3 pkt.9, w związku z art. 8i ust. 1 pkt 2 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz 1130 z póź. zm.), w dniu 11 sierpnia 2026 r. odbyło się spotkanie otwarte w ramach konsultacji społecznych projektu planu ogólnego gminy Kisielice. Spotkanie miło miejsce o godzinie 15:30, w sali konferencyjnej Urzędu Miejskiego w Kisielicach, przy ul. Daszyńskiego 5.

Spotkanie rozpoczęła Burmistrz Kisielic Beata Lejmanowicz, która przywitała zabranych.

Po Pani Burmistrz głos zabrała dr inż. arch. Wanda Łaguna, która przedstawiła zespół projektowy przygotowujący projekt planu ogólnego gminy Kisielice.

Następnie mgr inż. arch. Anna Kostka zaprezentowała projekt planu ogólnego gminy Kisielice. Kierująca zespołu opracowującego projekt planu ogólnego wyjaśniła uczestnikom zmiany jakie zostały wywołane reformą planowania przestrzennego z 2023 r., wprowadzającą nowe dokumenty planistyczne, w tym między innymi: nową strategię rozwoju gminy, zintegrowany plan inwestycyjny i plan ogólny. Wyjaśniono, różnice między dotychczasowym studium a planem ogólnym. Wspomniano, że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przestaną obowiązywać i w pewnym zakresie zostaną zastąpione planami ogólnymi. Omówiono jaka jest rola planu ogólnego w procesie inwestycyjnym. Wyjaśniono nowe zasady wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

Podczas prezentacji wyjaśniono, że:

- Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego. Jego ustalenia są wiążące m.in. dla planów miejscowych i decyzji o WZ, które będą uchwalane po jego wejściu w życie. Jeśli na jakimś terenie jest obowiązujący mpzp, to jego ustalenia zachowują moc prawną;
- Ustalenia planu ogólnego określa się dla obszaru całej gminy (poza pewnymi wyjątkami) biorąc pod uwagę uwarunkowania przestrzenne;
- Ustaleniami planu ogólnego są: gminne standardy urbanistyczne, które obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej;
- W gminnym katalogu znajduje się 13 stref planistycznych;
- Dla stref planistycznych ustala się: profil funkcjonalny (podstawowy i dodatkowy) oraz w zależności od obowiązku i potrzeb parametry zagospodarowania przestrzennego takie jak: wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej to zasady zapewnienia dostępu do obiektów infrastruktury społecznej: szkoły podstawowej oraz obszarów zieleni publicznej. Przy czym są to ustalenia fakultatywne;
- Fakultatywnymi ustaleniami planu ogólnego mogą również być obszary uzupełnienia zabudowy lub obszary zabudowy śródmiejskiej;
- Plan ogólny sporządzony jest w formie danych przestrzennych - Projekt POG to plik GML – gdzie w formie cyfrowej zapisana jest geometria stref planistycznych, obszarów uzupełnienia zabudowy i obszarów zabudowy śródmiejskiej, a formie atrybutów opisany jest profil podstawowy i dodatkowy każdej ze stref oraz określone w ich granicach wartości parametrów zagospodarowania przestrzennego;

- Wraz z projektem planu ogólnego sporządza się UZASADNIENIE składające się z części tekstowej i graficznej;

Część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego zawiera wyjaśnienie: przyczyn wyznaczenia stref planistycznych, przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej, przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych, sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy;

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentacja graficzna: danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego – załącznik nr 2 i 4, granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania – załącznik nr 1;

- Do POG sporządzana jest Prognoza Oddziaływania na Środowisko;
- POG udostępniony jest w PAŃSTWOWYM REJESTRZE URBANISTYCZNYM, a w okresie przejściowym na BIP gminy, fakultatywnie na portalach mapowych, w Kisielicach np. na kisielice.e-mapa.net;
- Wyjaśniono sposób w jaki można zapoznać się z ustaleniami planu ogólnego oraz do kiedy i jak należy składać uwagi do planu ogólnego, jak wygląda formularz do składania uwag, skąd można go pobrać;
- Ustalenia POG mogą ulegać zmianie w kolejnych jego zmianach, jeśli gmina je przeprowadzi;
- Ustawodawca nie przewidział tworzenia w POG stref mieszanych np. strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową;
- Profil funkcjonalny – podstawowy oraz dodatkowy – obejmuje możliwy do realizacji w obrębie wyznaczonej strefy pakiet przeznaczeń; nie oznacza to jednak, że wszystkie one będą mogły lub musiały być realizowane na konkretnym terenie. O tym, które przeznaczeniu z profilu funkcjonalnego strefy wyznaczonej w POG zostanie dla konkretnej działki wybrane zdecyduje akt planistyczny powstający w oparciu o POG np. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (mpzp) lub decyzja o warunkach zabudowy.
- Profil funkcjonalny stref planistycznych rozróżniono na podstawowy i dodatkowy. Dla każdej ze stref, z wyjątkiem strefy otwartej i komunikacyjnej określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznej czynnej, nie mniejsze niż określone w przepisach, chyba że mniejsza wartość parametru wynikała z obowiązującego mpzp lub istniejącego stanu zagospodarowania terenu. Dla stref (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR), wyznaczono wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.
- Określone w planie ogólnym profile funkcjonalne, wskaźniki i parametry urbanistyczne nie przesądzają o możliwości ich maksymalnego wykorzystania na etapie sporządzania planów miejscowych. Ustalony w katalogu stref planistycznych profil funkcjonalny podstawowy i dodatkowy obejmuje możliwy do realizacji pakiet przeznaczeń i nie oznacza, że musi być realizowany w całości;
- kwestię etapu formalno prawnego w jakim znajduje się obecnie procedowany projekt i tego, jak wyglądać będzie dalsza procedura do jego uchwalenia i obowiązywania;

omówiono:

- zakresu ustaleń planu ogólnego w powiązaniu z wymogami formalnymi,
- wyniki analizy chłonności i zapotrzebowania na nowe tereny mieszkaniowe w gminie Kisielice;

Analiza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Kisielice (wyrażona w liczbie mieszkańców, którzy mogą zamieszkiwać obszar gminy w perspektywie 20 lat) wykazała, że:

- przy danych GUS dotyczących liczby ludności i standardu zamieszkania - Liczba ludności z obecnych 5.469 os. do prognozowanej 4069 os. – spadnie o 1400 os., ale z uwagi na zakładany podniesiony standard zamieszkania (40m²/os.) z obecnych 25.3m²/os.,
- mimo spadku liczby ludności zapotrzebowanie na nowe tereny mieszkaniowe w gminie Kisielice wynosi 1000 osób,
- chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych wyznaczonych w obowiązujących mpzp umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej (wyrażona w liczbie mieszkańców, którzy mogą zamieszkiwać obszar gminy w perspektywie 20 lat) wynosi: 2756 osób,
- porównanie zapotrzebowania z chłonnością przekracza dopuszczone przepisami 130% nie jest możliwe wyznaczenie w planie ogólnym nowych terenów mieszkaniowych w granicach stref wielofunkcyjnych SJ, SW, SZ, poza wymienionymi przypadkami w art. 13d. ust. 1. upzp.
- kwestie podziału gminy na strefy planistyczne i zasad wyznaczania stref planistycznych:

Zasadnicze znaczenie przy podziale gminy Kisielice na strefy planistyczne i określenie w nich parametrów zagospodarowania terenu mają:

- dotychczasowa polityka przestrzenna prowadzona w gminie z pomocą: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (obszar miasta i gminy prawie w całości pokryty jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego - 99.9%)
- ustalenia jej dokumentów strategicznych (w tym NOWEJ STRATEGII),
- uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy (np. ochrony przyrody i zabytków, występowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, zasobów geologicznych i innych),
- wyniki analizy zapotrzebowania i chłonności terenów mieszkaniowych w przypadku wyznaczania nowych terenów mieszkaniowych,
- wyniki analiza wniosków jakie napłynęły do POG,
- obowiązujące przepisy.

W gminnym katalogu stref planistycznych gminy Kisielice znajduje się 11 rodzajów stref planistycznych.

Kisielice pełnią rolę ośrodka centralnego podstawowego z najszerszym wielofunkcyjnym profilem funkcjonalnym;

Goryń, Łęgowo i Jędrychowo pozostają ośrodkami wspomagającymi, pozostałe wsie ostatnimi w hierarchii jednostkami osadniczymi;

W ramach jednostek osadniczych występują największe skupiska ze strefami wielofunkcyjnymi, w tym z: zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW (głównie w Kisielicach), jednorodzinną SJ, usługową SU, gospodarczą SP, zieleni i rekreacji SN i z zabudową zagrodową SZ;

W ramach stref planistycznych mieszkaniowych dominuje strefa wielofunkcyjna z zabudową jednorodzinną SJ i zagrodową SZ;

Strefy pod rozwój działalności gospodarczej i usług koncentrują się w mieście Kisielice;

Zachowano rolniczy charakter gminy – dominują strefy SO i SR;

Zapewniono rozwoju stawów rybackich w ramach strefy produkcji rolniczej w rejonie stawów Łodygowo i Limża w ramach stref SR;

Generalnie grunty klas I-III zostały przeznaczone do produkcji rolniczej w ramach stref otwartych SO i produkcji rolniczej SR. Grunty leśne znalazły się w granicach stref otwartych SO.

Zapewniono możliwość rozwoju turystyki we wsiach: Goryń, Trupel i Wałdowo w ramach stref SJ, SN, SU;

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią włączono do stref otwartych SO, rolniczych SR lub zielenie i rekreacji SN. Wyjątek możliwości zabudowy stanowią tereny w rejonie stawów Łodygowo i Limża, a gdzie prowadzona jest działalność rybacka.

Tereny chronione - w granicach OChK, w rejonach pomników przyrody, korytarza ekologicznego oraz cennych przyrodniczo obszarów: starano się w maksymalny sposób włączyć do stref otwartych SO, rolniczych SR i zieleni z rekreacją SN. Jeśli określono inne strefy niż strefa otwarta SO, ustalono w ich granicach bardziej rygorystyczne warunki zagospodarowania terenu (wyższą wartość max. pow. biol. czynnej, mniejszą dopuszczalną wys.zab. czy mniejszą max. pow. zab i maksymalną inensywność nadziemną).

Generalnie realizacja infrastruktury technicznej możliwa jest w granicach każdej strefy planistycznej w ramach terenów, które nie przekraczają powierzchni 5000m².

Tereny ujęć wody znalazły się w granicach stref infrastrukturalnych SI Ponadto, niektóre tereny, na których zlokalizowane są istniejące elektrownie wiatrowe (Trupel, Jędrychowo), korytarz magistralnych sieci infrastruktury technicznej relacji GPZ Kisielice do Łasina, GPZ Kisielice, GPZ Łęgowo, projektowanego GPZ Ogrodzieniec, teren Radiowo Telewizyjnego Ośrodka Nadawczego Kisielice;

Objęto strefą komunikacyjną SK – tereny dróg zbiorczych. Pozostałe elementy układu drogowego mogą być realizowane w każdej ze stref planistycznych. Utrzymano rezerwę terenową pod drogę krajową nr 16 przebiegającą przez miasto Kisielice zgodnie z ustaleniami mpzp. Pod drogę ekspresową S5 – dla wariantu przechodzącego przez gminę Kisielice, nie będącego wariantem preferowanym ustalono strefę SO wyłącznie w profilu podstawowym, zgodnie ze stanowiskiem Generalnej Dyrekcji.

- przyczyny niewyznaczenia w planie ogólnym gminy Kisielice obszaru uzupełnienia zabudowy i zabudowy śródmiejskiej:

W planie ogólnym gminy Kisielice, nie skorzystano z fakultatywnej możliwości wyznaczenia OUZ i OZŚ ze względu na niemal 100% pokrycie obszaru gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

- przyczyny niewyznaczenia standardów dostępności infrastruktury społecznej:

W planie ogólnym gminy Kisielice, nie skorzystano z fakultatywnej możliwości wyznaczenia.

- Wnioski jakie wpłynęły do planu ogólnego:

wnioski w terminie od osób fizycznych – 58 szt.

wnioski od instytucji i organów – 13 szt.

wnioski po terminie – 14 szt. – pozostały bez rozpatrzenia

Wnioski dotyczyły następujących rodzajów przeznaczenia: OZE (wiatraki, farmy fotowoltaiczne, magazyny energii), mieszkaniowego (zabudowa wielorodzinna, jednorodzinna), związanego z produkcją rolniczą (zabudowa zagrodowa, produkcja rolna), usługowego, rekreacyjnego związanego z zielenią (ogródki działkowe, usługi, rekreacja), przemysłowego i produkcyjnego.

- kwestie obszarów, na których została dopuszczona lokalizacja farm wiatrowych i fotowoltaicznych:

Możliwość rozwoju dla OZE w ramach stref produkcji rolniczej SR i otwartych SO przewidziano - głównie w północnej części gminy poza terenami wód, lasów i OCHK.

W granicach korytarza ekologicznego Lasy Ławskie – Bory Tucholskie, terenami w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, gruntami wysokich klas bonitacyjnych (I-III), miastem Kisielice oraz poza przedpołem najcenniejszych zabytków wykluczono lokalizację OZE. Każdorazowo szczegółowa lokalizacja OZE, musi być weryfikowana w mpzp;

- kwestie traktowania magazynów energii jako infrastruktury technicznej w ramach każdej ze stref planistycznych o ile powierzchnia terenu zajmowana przez takie urządzenia zmieści się w granicach terenu o pow. 5000m²;

Pytania dotyczyły:

1. p. Śniadek Łukasz - ochrony terenów chronionych przed zainwestowaniem.

Odpowiedź: **Na terenach chronionych** - w granicach OChK, w rejonach pomników przyrody, korytarza ekologicznego oraz cennych przyrodniczo obszarów: starano się w maksymalny sposób włączyć do stref otwartych SO, rolniczych SR i zieleni z rekreacją SN. Jeśli określono inne strefy niż strefa otwarta SO, ustalono w ich granicach bardziej rygorystyczne warunki zagospodarowania terenu (wyższą wartość max. pow. biol. czynnej, mniejszą dopuszczalną wys.zab. czy mniejszą max. pow. zab i inensywność nadziemną).

Wspomniano o wykluczeniu zabudowy w 100m pasie od jeziora w związku z odmową uzgodnienia przez RDOŚ i o całkowitym zakazie zabudowy na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią w związku z odmową uzgodnienia przez Wody Polskie.

2. Możliwych lokalizacji farm wiatrowch.

Odpowiedź: Możliwość rozwoju dla OZE w ramach stref produkcji rolniczej SR i otwartych SO przewidziano - głównie w północnej części gminy poza terenami wód, lasów i OChK.

B U R M I S T R Z

/-/ mgr Beata Lejmanowicz