

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KISIELICE



**ZAŁĄCZNIK NR 7
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W KISIELICACH
Z DNIA**

- UZASADNIENIE I SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM -

2019 r.

SPIS TREŚCI

1. Cel, zakres i metody opracowania studium.....	3
2. Potrzeba opracowania	4
3. Cele i kierunki polityki przestrzennej	4
4. Zasady zagospodarowania przestrzennego.....	6
5. Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy – synteza.....	8
6. Uzasadnienie zawierające przyjęte rozwiązania.....	18

1. Cel, zakres i metody opracowania studium

Głównym celem opracowania Studium jest analiza uwarunkowań i wyznaczenie aktualnych kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kisielice. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kisielice sporządził, zgodnie z art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) Burmistrz Kisielice.

W wyniku dokonanej przez Burmistrza Kisielice analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy w celu oceny aktualności Studium, stwierdzono konieczność sporządzenia nowego projektu Studium. Przedmiotowe opracowanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kisielice wynika z nowych potrzeb związanych z rozwojem gminy Kisielice. Zachodzące zmiany społeczne i ekonomiczne, ale również troska o zrównoważony rozwój przyczyniły się do podjęcia przez Radę Miejską w Kisielicach dnia 28 grudnia 2016 r. uchwały Nr XXIV/163/2016 w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kisielice.

Ustalenia Studium powinny być rozumiane jako świadome działanie władz gminy, zmierzające do optymalnego wykorzystania uwarunkowań przestrzennych gminy w celu osiągnięcia wyznaczonych kierunków jego rozwoju.

Generalną zasadą kształtowania i zagospodarowania przestrzeni gminy powinny być reguły określające rozwój zrównoważony. Pojęcie to określa rozwój przestrzenny, gospodarczy, społeczny i kulturowy, który harmonizuje z uwarunkowaniami przyrodniczymi ograniczając jednocześnie degradację przyrody i nie naruszając możliwości zaspokajania potrzeb przyszłych pokoleń. Zakres przestrzenny Studium obejmuje cały obszar gminy w granicach administracyjnych. Pierwszym etapem opracowania była inwentaryzacja oraz określenie uwarunkowań w zakresie środowiska przyrodniczego, kulturowego, stanu zagospodarowania przestrzennego gminy oraz infrastruktury technicznej i społecznej.

Następnym etapem było uwzględnienie ustaleń Planu zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego i pozostałych strategicznych dokumentów związanych bezpośrednio z planowaniem przestrzennym oraz rozpatrzenie wniosków do Studium.

Ostatnim etapem było wyznaczenie aktualnych kierunków rozwoju przestrzennego Gminy Kisielice.

2. Potrzeba opracowania

Opracowanie przedmiotowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kisielice wynika z nowych potrzeb związanych z rozwojem gminy. Zmieniające się uwarunkowania społeczne i ekonomiczne, ale także troska o zrównoważony rozwój legły u podstaw decyzji Rady Miejskiej o wszczęciu procedury planistycznej prowadzącej do uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kisielice.

Należy zatem przyjąć, iż Rada Miejska, która jako organ stanowiący gminy urzeczywistnia samodzielność gminy w zakresie prowadzenia polityki przestrzennej na terenie gminy, w kontekście zaistniałych okoliczności, dotyczących przywołanych już zmian uwarunkowań, ważąc jednocześnie na dynamiczny i ciągły proces gospodarowania obszarem gminy, niniejszą uchwałą obligującą Burmistrza Kisielic do opracowania stosownego studium czyni zadość wymogom racjonalności w zarządzaniu przestrzenią gminy hołdując jednocześnie obowiązującym przepisom prawa.

Diagnoza stanu istniejącego i określenie kierunków zagospodarowania przestrzennego polega na ustaleniu lokalnych zasad organizacji struktury przestrzennej gminy przy równoczesnym uwzględnieniu wymagań dotyczących ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, rozmieszczenia infrastruktury technicznej i społecznej oraz uwzględnieniu podstawowych elementów sieci osadniczej.

Ustalenia Studium winny być rozumiane jako świadome działanie władz gminy zmierzające do optymalnego wykorzystania uwarunkowań przestrzennych gminy w celu osiągnięcia wyznaczonych kierunków rozwoju. Generalną zasadą kształtowania i zagospodarowania przestrzeni gminy winny być reguły określające jej zrównoważony rozwój. Pojęcie to określa rozwój przestrzenny, gospodarczy, społeczny i kulturowy, który harmonizuje z uwarunkowaniami przyrodniczymi ograniczając jednocześnie degradację przyrody, nie naruszając możliwości zaspokajania potrzeb przyszłych pokoleń.

3. Cele i kierunki polityki przestrzennej

Ważnym czynnikiem decydującym o kierunkach zmian w strukturze przestrzennej gminy jest środowisko przyrodnicze, dziedzictwo kulturowe oraz komunikacja i infrastruktura techniczna. Są to elementy warunkujące dalszy rozwój przestrzenny gminy, który w znacznej mierze opiera się także na uwarunkowaniach społecznych i ekonomicznych przedmiotowego obszaru.

Głównym celem określenia kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz

w przeznaczeniu terenu jest zapewnienie wysokiej jakości życia mieszkańców, poprzez rozwój społeczny (np. zapewnienie prawidłowego funkcjonowania usług publicznych), gospodarczy (np. wprowadzanie nowych funkcji, rozwój przedsiębiorczości i wzrost efektywności rolnictwa), rozwój infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, studium wyznacza kierunki zagospodarowania przestrzennego uwzględniając przy tym uwarunkowania przedmiotowego obszaru. Dokument określa lokalne zasady zagospodarowania przestrzeni gminy, jednak granice obszarów funkcjonalnych ściśle nie przesądzają o faktycznej zmianie przeznaczenia tych terenów i o ich zainwestowaniu. Dokładne określenie granic oraz funkcji zagospodarowania poszczególnych terenów powinny być określone na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Studium zawiera generalne zasady zagospodarowania przestrzennego gminy oraz wytyczne, którymi należy kierować się w kreowaniu właściwej polityki przestrzennej. Ponadto zawiera postulaty i sugestie, które warto wziąć pod uwagę w kształtowaniu ładu przestrzennego.

Podstawą formułowania celów polityki przestrzennej są zidentyfikowane problemy w kategorii założeń polityki przestrzennej, szans i mocnych stron, zagrożeń i słabych stron. W wyznaczonych celach dąży się do stopniowej likwidacji zagrożeń i wykorzystania szans jakimi gmina dysponuje. Hierarchia celów odnosi się do całego obszaru gminy, z podziałem na wyróżnione działy polityki przestrzennej.

Najważniejsze założenia polityki przestrzennej w gminie to zrównoważony rozwój przy minimalizacji zagrożeń środowiska przyrodniczego. Nadrzędnym celem rozwoju przestrzennego gminy jest ochrona wartości przyrodniczych, dążenie do przywrócenia równowagi ekologicznej i kształtowanie optymalnej struktury użytkowania i ładu przestrzennego gminy.

Głównym celem zagospodarowania przestrzennego gminy jest tworzenie warunków przestrzennych podnoszących konkurencyjność, atrakcyjność gminy, zapewniających poprawę warunków życia jej mieszkańców, przy zachowaniu równowagi między aktywnością ekonomiczną, gospodarczą, społeczną a środowiskiem przyrodniczym i kulturowym. Cel ten zakłada się osiągnąć m.in. przez ukształtowanie systemu ekologicznego gminy, dotrzymanie standardów jakości środowiska, właściwe ukształtowanie sieci osadniczej i dobrą dostępność komunikacyjną.

Wzmocnienie potencjału gminy zamierza się uzyskać również poprzez właściwe ukształtowanie sieci osadniczej. Głównym ośrodkiem usługowym i zarządzania o najwyższej

aktywności społecznej i gospodarczej stymulującym rozwój całej gminy pozostanie nadal miasto Kisielice. Koncentrują się tu zadania inwestycyjne z zakresu administracji i usług: oświaty, ochrony zdrowia, kultury, sportu, mieszkalnictwa, przemysłu, gospodarki komunalnej, obsługi rolnictwa, infrastruktury społecznej i technicznej o zasięgu gminnym i lokalnym. Dalszy rozwój i niezawodność systemów infrastruktury technicznej przyczyni się do podniesienia konkurencyjności i atrakcyjności gminy dla inwestorów z zewnątrz.

W wyniku przeprowadzonej analizy uwarunkowań wyodrębniono podstawowe kierunki polityki przestrzennej:

- ochrona istniejących zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz poprawa jego stanu;
- rozwój gospodarczy poprzez wskazanie potencjalnych terenów inwestycyjnych;
- dalszy rozwój usług z zakresu obsługi ludności;
- rozwój rolnictwa ekologicznego i leśnictwa;
- zwiększenie atrakcyjności turystyczno-wypoczynkowej gminy i upowszechnianie jej walorów przyrodniczo-krajobrazowych;
- dalsza rozbudowa i budowa nowej infrastruktury technicznej, w szczególności w zakresie systemu gospodarki wodno-ściekowej;
- wzmocnienie funkcji miasta Kisielice, jako siedziby gminy, pełniącej rolę administracyjną, usługowo-gospodarczą i mieszkaniową.

4. Zasady zagospodarowania przestrzennego

Zasady zagospodarowania przestrzennego dotyczą sfery osadnictwa, rolnictwa, sfery produkcyjnej i przyrodniczej. Dla poszczególnych sfer określono następujące zasady działania:

- w sferze osadnictwa:
 - kanalizacja terenów o zwartej zabudowie,
 - kontynuacja i uzupełnienia istniejącej zabudowy – obejmuje tereny zainwestowane wraz z rezerwami przestrzennymi, które umożliwiają dalszy rozwój zabudowy poprzez kontynuację dotychczasowej struktury urbanistycznej,
 - rewitalizacja zabudowy mieszkaniowej tego wymagającej,
 - przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy,
 - rozwój miasta Kisielice jako wielofunkcyjnego ośrodka koncentracji usług z zakresu administracji oraz obsługi mieszkańców;

- w sferze rolnictwa:
 - prowadzenie zabiegów przeciwoerozyjnych na gruntach ornych (zapobieganie przed erozją wodną i wietrzną) przede wszystkim przez wprowadzanie zadrzewień śródpolnych,
 - wprowadzanie dolesień na gruntach ornych klas V i VI oraz nieużytkach (piaski lotne, nieczynne wyrobiska i wysypiska), które docelowo powinny powiększać istniejący system ciągów ekologicznych np. w postaci zadrzewień śródpolnych,
 - na gruntach o wysokiej przydatności rolniczej prowadzenie intensywnej gospodarki rolnej;
- w sferze produkcyjnej:
 - rozwój aktywizacji gospodarczej poprzez lokowanie nieuciążliwych obiektów produkcyjnych, usługowych i gospodarczych przede wszystkim na terenach wskazanych na rysunku studium;
- w sferze turystyczno – rekreacyjnej:
 - rozwój agroturystyki,
 - rozwój turystyki krajoznawczej ze szczególnym uwzględnieniem obszaru rzeki Gardęgi i lasów zlokalizowanych na terenie gminy,
 - rozwój turystyki krajoznawczej ze szczególnym uwzględnieniem obszaru doliny rzecznej rzeki Gardęgi i jej dopływów oraz zbiorników wodnych jez. Goryńskie, Trupel, Dłużek, Popówko,
 - oznaczenie szlaków rowerowych wzdłuż dróg lokalnych, powiatowych i wojewódzkich obsadzonych alejami i zadrzewieniami;
- w sferze przyrodniczej:
 - respektowania przepisów odnoszących się do sposobu użytkowania istniejących terenów i obiektów chronionych,
 - eliminacja istniejących źródeł zagrożeń czystości wód powierzchniowych i podziemnych,
 - pielęgnacja istniejących elementów zieleni oraz wprowadzenie nowych rodzimych elementów zieleni zwłaszcza zadrzewień i zakrzewień śródpolnych (pasy i szpalery drzew oraz krzewów),
 - przeprowadzenie inwentaryzacji terenu gminy w celu lokalizacji oraz ochrony nowych użytków ekologicznych oraz szczególnie cennych zespołów roślinnych,
 - ustala się ochronę cennych skupisk drzew i ciągów zieleni oraz alei przydrożnych

poprzez odpowiednią pielęgnację istniejących zadrzewień i uzupełnianie powstałych ubytków oraz tworzenie nowych nasadzeń.

5. Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy – synteza.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz zagrodowej, z dopuszczeniem usług (obejmują istniejącą zabudowę i zabudowę projektowaną) ustala się następujące zasady:

- możliwość rozbudowy, przebudowy lub adaptacji istniejącej zabudowy;
- w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się zabudowę wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową;
- w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się realizację zabudowy usługowej jako funkcji uzupełniającej;
- ustala się w szczególności rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie budownictwa socjalnego;
- w zabudowie zagrodowej dopuszcza się:
 - wprowadzenie funkcji agroturystycznej w gospodarstwach rolnych,
 - rozbudowę istniejących siedlisk,
 - realizację zabudowy usługowej lub produkcyjnej w ramach istniejącego siedliska;
 - obsługę produkcji rolnej, hodowlanej, ogrodniczej, usługi, rzemiosło, w tym specjalistycznej produkcji zwierzęcej, mając na uwadze zrównoważony rozwój całej gminy;
- działalność obiektów i lokali usługowych należy projektować jako usługi nieuciążliwe dla ludzi, tj. takie, których funkcjonowanie nie spowoduje pogorszenia higienicznych i zdrowotnych warunków zamieszkiwania i użytkowania sąsiednich budynków mieszkalnych;
- należy dołożyć wszelkich starań, aby minimalizować negatywne skutki wynikające z lokalizacji w/w funkcji w pobliżu zabudowy mieszkaniowej, zarówno zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, jak i budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej;
- ustala się ochronę zadrzewień przydrożnych;
- realizacji nowych obiektów produkcji zwierzęcej (obory, chlewnie, kurniki) wymaga zachowania minimalnej odległości od zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi:

500 m przy wielkości obsady 60-120 DJP; 1000 m przy wielkości obsady 121-210 DJP; 2000 m przy wielkości obsady powyżej 210 DJP;

- rozbudowa istniejących obiektów produkcji zwierzęcej do 60 DJP wymaga zachowania odległości minimum 100 m od zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi;
- dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu;
- udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej minimalnie 30% maksymalnie 100% na obszarach wiejskich;
- udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej minimalnie 0% maksymalnie 100% na obszarze miasta;
- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki minimalnie 0,1% maksymalnie 30% na obszarach wiejskich;
- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki minimalnie 1% maksymalnie 100% na obszarze miasta;
- wysokość zabudowy – do 15 m;
- dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego zgodnie z przepisami prawa.

Dla terenów zabudowy usługowej, w tym usług publicznych (obejmują istniejącą zabudowę i zabudowę projektowaną) ustala się następujące zasady:

- dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- adaptuje się istniejące zainwestowanie zrealizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę na warunkach dotyczących nowej zabudowy;
- działalność obiektów i lokali usługowych należy projektować jako usługi nieuciążliwe dla ludzi, tj. takie, których funkcjonowanie nie spowoduje pogorszenia higienicznych i zdrowotnych warunków zamieszkiwania i użytkowania sąsiednich budynków mieszkalnych;
- ustala się ochronę zadrzewień przydrożnych;
- dopuszcza się lokalizację ciągów pieszo-rowerowych, placów wypoczynkowych i widokowych wraz z urządzeniami rekreacyjnymi, z ograniczeniami wynikającymi z ochrony środowiska kulturowego;

- dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- ustala się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu;
- udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej minimalnie 30% maksymalnie 70% na obszarach wiejskich;
- udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej minimalnie 0% maksymalnie 70% na obszarze miasta;
- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki minimalnie 0,1% maksymalnie 30% na obszarach wiejskich;
- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki minimalnie 1% maksymalnie 100% na obszarze miasta;
- wysokość zabudowy – do 15 m;
- dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego zgodnie z przepisami prawa.

Dla terenów zabudowy przemysłowej, składowej i magazynowej wraz z usługami (obejmują istniejącą zabudowę i zabudowę projektowaną) ustala się następujące zasady:

- w/w rodzaje zabudowy mogą występować łącznie lub rozdzielnie;
- możliwość rozbudowy lub adaptacji istniejącej zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- dopuszcza się lokalizowanie zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi; w obrębie zwartej zabudowy miast i wsi nie należy lokalizować zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
- lokalizacja nowych zakładów produkcyjnych z zachowaniem istniejących uwarunkowań fizjograficznych, pod warunkiem stosowania rozwiązań technicznych minimalizujących ujemne skutki prowadzonej działalności na środowisko oraz tworzenia naturalnych izolacji poszczególnych form gospodarowania przestrzenią od terenów przyległych;
- lokalizowanie i funkcjonowanie obiektów kwalifikujących się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (lub innych obiektów o charakterze uciążliwym) powinno odbywać się przy zapewnieniu takiego ich usytuowania oraz z zastosowaniem takich rozwiązań technicznych, technologicznych lub organizacyjnych, które zapewnią:
 - nierozprzestrzenianie się czynników uciążliwych na okoliczne tereny zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi (w szczególności mieszkalnej, mieszkalno-usługowej,

zamieszkania zbiorowego, opieki zdrowotnej, przeznaczonej na pobyt dzieci i młodzieży) oraz terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

- brak zagrożeń dla jakości płodów rolnych, sadowniczych lub ogrodniczych (w szczególności uprawianych z docelowym przeznaczeniem do spożycia przez ludzi) na pobliskich terenach;

- ustala się ochronę zadrzewień przydrożnych;
- lokalizacja nowych zakładów produkcyjnych z zachowaniem istniejących uwarunkowań fizjograficznych, pod warunkiem stosowania rozwiązań technicznych minimalizujących ujemne skutki prowadzonej działalności na środowisko oraz tworzenia naturalnych izolacji poszczególnych form gospodarowania przestrzenią od terenów przyległych;
- na granicach terenów zaleca się nasadzenie zieleni niskiej i wysokiej, która będzie ograniczała potencjalne szkodliwe oddziaływanie projektowanych inwestycji;
- możliwość realizacji infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu;
- udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej minimalnie 10% maksymalnie 70%;
- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki minimalnie 1% maksymalnie 80%;
- wysokość zabudowy – do 18 m;
- dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego zgodnie z przepisami prawa.

Dla terenów specjalistycznej produkcji roślinnej i zwierzęcej (obejmują istniejącą zabudowę) ustala się następujące zasady:

- dopuszcza się obsługę specjalistycznej produkcji roślinnej i zwierzęcej, mając na uwadze zrównoważony rozwój całej gminy;
- dopuszcza się lokalizowanie zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- należy dołożyć wszelkich starań, aby minimalizować negatywne skutki wynikające z lokalizacji w/w funkcji w pobliżu zabudowy mieszkaniowej, zarówno zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, jak i budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej;
- ustala się ochronę zadrzewień przydrożnych;

- realizacji nowych obiektów produkcji zwierzęcej (obory, chlewnie, kurniki) wymaga zachowania minimalnej odległości od zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi: 500 m przy wielkości obsady 60-120 DJP; 1000 m przy wielkości obsady 121-210 DJP; 2000 m przy wielkości obsady powyżej 210 DJP;
- rozbudowa istniejących obiektów produkcji zwierzęcej do 60 DJP wymaga zachowania odległości minimum 100 m od zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi;
- na granicach terenów zaleca się nasadzenie zieleni niskiej i wysokiej, która będzie ograniczała potencjalne szkodliwe oddziaływanie inwestycji;
- ustala się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu;
- udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej minimalnie 30% maksymalnie 90%;
- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki minimalnie 1% maksymalnie 60%;
- wysokość zabudowy – do 15 m;
- dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego zgodnie z przepisami prawa.

Dla terenów zabudowy letniskowej i rodzinnych ogrodów działkowych (obejmują istniejącą zabudowę i zabudowę projektowaną) ustala się następujące zasady:

- możliwość rozbudowy, przebudowy lub adaptacji istniejącej zabudowy;
- dopuszcza się obiekty sportu, turystyki, które wzbogacą i uatrakcyjnią warunki pobytu na tym terenie;
- dla terenów rodzinnych ogrodów działkowych poza istniejącym zagospodarowaniem terenu dopuszcza się ewentualne przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz urządzenia miejsc parkingowych związanych z funkcją terenu;
- zaleca się chronić środowisko przyrodnicze poprzez racjonalne zagospodarowanie przestrzeni terenu funkcjonalnego oraz odpowiednie uzbrojenie terenu przed realizacją nowych inwestycji;
- ustala się ochronę zadrzewień przydrożnych;
- dopuszcza się lokalizację ciągów pieszo-rowerowych, placów wypoczynkowych i widokowych wraz z urządzeniami rekreacyjnymi, z ograniczeniami wynikającymi z ochrony środowiska kulturowego;
- dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;

- ustala się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu;
- zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej minimalnie 20% maksymalnie 90%;
- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu minimalnie 1% maksymalnie 70%;
- wysokość zabudowy – do 15 m;
- dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego zgodnie z przepisami prawa.

Dla terenów zabudowy sportu i rekreacji (obejmują istniejącą zabudowę) ustala się następujące zasady:

- możliwość rozbudowy, przebudowy lub adaptacji istniejącej zabudowy;
- dopuszcza się obiekty sportu i rekreacji, które wzbogacą i uatrakcyjnią warunki pobytu na tym terenie;
- zaleca się chronić środowisko przyrodnicze poprzez racjonalne zagospodarowanie przestrzeni terenu funkcjonalnego oraz odpowiednie uzbrojenie terenu przed realizacją nowych inwestycji;
- dopuszcza się lokalizację ciągów pieszo-rowerowych, placów wypoczynkowych i widokowych wraz z urządzeniami rekreacyjnymi, z ograniczeniami wynikającymi z ochrony środowiska kulturowego;
- ustala się ochronę zadrzewień przydrożnych;
- dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- ustala się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu;
- zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej minimalnie 20% maksymalnie 90%;
- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu minimalnie 1% maksymalnie 70%;
- wysokość zabudowy – do 15 m;
- dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego zgodnie z przepisami prawa.

Dla terenów zieleni urządzonej (obejmują tereny istniejące i projektowane) ustala się następujące zasady:

- tereny te obejmują istniejące zespoły pałacowo-folwarczne w skład których wchodzi pałace i dworki, spełniające m. in. funkcję mieszkalną, usługową, zagrodową ponadto do zespołów należą zabudowania gospodarcze;
dla zespołów pałacowo-folwarcznych zaleca się:
- konserwację zachowanych elementów zabytkowych;
- odtworzenie na podstawie dokumentów archiwalnych, przekazów itp. zniszczonych elementów architektonicznych;
- uwzględnienie przy adaptacji obiektów pierwotnego czytelnego układu, historycznego kształtu bryły, przy uwzględnieniu stosowanych badań architektonicznych w celu uzyskania wytycznych konserwatorskich do planowanych na tych obiektach zmian;
- zakazuje się zmniejszania powierzchni parków zabytkowych;
- dla obiektów zabytkowych lub o wartościach kulturowych wyznacza się obowiązek rewaloryzacji według wymogów wynikających z ochrony wartości zabytkowych i kulturowych przede wszystkim utrzymanie lub ucytelnienie kompozycji założeń, w tym poprzez ochronę i pielęgnację drzewostanu oraz zachowanie lub renowację cennych historycznie obiektów;
- ustala się ochronę zadrzewień przydrożnych;
- zakazuje się ingerencji w warunki wodno-gruntowe mogące negatywnie wpłynąć na stan zachowania zabytku w szczególności drzewostanu parkowego;
- dla projektowanych terenów zieleni urządzonej dopuszcza się lokalizację ciągów pieszo-rowerowych, placów wypoczynkowych i widokowych wraz z urządzeniami rekreacyjnymi, z ograniczeniami wynikającymi z ochrony środowiska kulturowego;
- dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- ustala się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu;
- udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej minimalnie 40% maksymalnie 90%;
- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu minimalnie 1% maksymalnie 20%;
- wysokość zabudowy – do 10 m;

- dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego zgodnie z przepisami prawa.

Dla terenów doleśień (obejmują tereny projektowane) ustala się następujące zasady:

- dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy na podstawie przepisów odrębnych;
- ustala się zasady zagospodarowania zgodnie z planami urządzania lasu i operatami urządzeniowymi lasu (dotyczy lasów Skarbu Państwa);
- w przypadku realizacji zabudowy związanej z gospodarką leśną udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej minimalnie 40% maksymalnie 100%;
- w przypadku realizacji zabudowy związanej z gospodarką leśną udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki minimalnie 0,1% maksymalnie 30%;
- wysokość zabudowy – do 10 m.

Dla terenów infrastruktury technicznej (obejmują tereny istniejące i projektowane) ustala się następujące zasady:

- dopuszcza się utrzymanie, rozbudowę i przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej;
- ustala się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu;
- dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego zgodnie z przepisami prawa.

Dla terenów zabudowy kultu religijnego (obejmują tereny istniejące) oraz dla terenów cmentarzy: cmentarze czynne i nieczynne (obejmują tereny istniejące) ustala się następujące zasady:

- zakaz lokalizacji zabudowy za wyjątkiem obiektów związanych z funkcjonowaniem cmentarzy;
- tworzenie lub rozszerzanie cmentarzy, a także zagospodarowanie terenów wokół cmentarzy (w tym wokół zabytkowych nieczynnych cmentarzy) należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w których określono wymagania sanitarne dla terenów cmentarzy;
- dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej przy granicy cmentarza;
- w przypadku realizacji zabudowy związanej z utrzymaniem cmentarza udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej minimalnie 40% maksymalnie 70%;

- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki minimalnie 1% maksymalnie 30%;
- wysokość zabudowy – do 20 m.

Dla terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz terenów rolniczych o wysokiej jakości z przewagą III klasy bonitacyjnej ustala się następujące zasady:

- dopuszcza się obsługę produkcji rolnej, hodowlanej, ogrodniczej, w tym specjalistycznej produkcji zwierzęcej, mając na uwadze zrównoważony rozwój całej gminy,
- realizacja nowych obiektów produkcji zwierzęcej (obory, chlewnie, kurniki) wymaga zachowania minimalnej odległości od zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi: 500 m przy wielkości obsady 60-120 DJP; 1000 m przy wielkości obsady 121-210 DJP; 2000 m przy wielkości obsady powyżej 210 DJP;
- rozbudowa istniejących obiektów produkcji zwierzęcej do 60 DJP wymaga zachowania odległości minimum 100 m od zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi;
- należy dołożyć wszelkich starań, aby minimalizować negatywne skutki wynikające z lokalizacji w/w funkcji w pobliżu zabudowy mieszkaniowej, zarówno zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, jak i budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej;
- ustala się ochronę zadrzewień przydrożnych;
- zasady zagospodarowania i granice obszarów dopuszczających specjalistyczną produkcję zwierzęcą zostaną określone szczegółowo na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego mając na celu ograniczenie niekorzystnego wpływu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę zagrodową;
- rozwój produkcji zwierzęcej należy kształtować za pomocą odpowiednich wskaźników zabudowy i ustaleń minimalizujących uciążliwości dla pobliskich terenów;
- dopuszcza się także pozostawienie obszarów w użytkowaniu rolniczym przeznaczonym pod rozwój produkcji roślinnej;
- adaptuje się istniejące zainwestowanie zrealizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę na warunkach dotyczących nowej zabudowy;

- dopuszcza się zalesianie gleb o niskiej przydatności dla rolnictwa, z uwagi m.in. na słabą jakość gleb, spadki terenu przekraczające 12%, okresowe zalewanie, a także zalesianie terenów, które można zalesić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- przy zalesianiu gruntów rolnych należy dążyć do tworzenia zwartych kompleksów; leśnych;
- udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej minimalnie 70% maksymalnie 100%;
- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki minimalnie 1% maksymalnie 40%;
- wysokość zabudowy – do 12 m;
- dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego zgodnie z przepisami prawa.

Dla terenów leśnej przestrzeni produkcyjnej ustala się następujące zasady:

- ustala się obowiązek adaptacji istniejącej zabudowy i dopuszczenie lokalizacji nowej zabudowy na podstawie przepisów odrębnych;
- ustala się zasady zagospodarowania zgodnie z planami urządzania lasu i operatami urządzeniowymi lasu (dotyczy lasów Skarbu Państwa);
- w przypadku realizacji zabudowy związanej z gospodarką leśną udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej minimalnie 40% maksymalnie 99,9%;
- w przypadku realizacji zabudowy związanej z gospodarką leśną udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki minimalnie 0,1% maksymalnie 30%;
- wysokość zabudowy – do 15 m.

Dla terenów wód obejmujących: tereny wód stojących (jezior i stawów) oraz tereny wód płynących ustala się następujące zasady:

- obowiązuje zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami służącymi gospodarce wodnej;
- dopuszcza się realizację kąpielisk, pomostów, przystani związanych z funkcją rekreacyjną turystyczną;
- przy realizacji w/w inwestycji należy uwzględnić formy ochrony przyrody na terenie gminy oraz zasady ochrony środowiska przyrodniczego.

Dokładne określenie planowanych funkcji i wskaźników nastąpi na etapie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

6. Uzasadnienie zawierające przyjęte rozwiązania

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym określającym politykę zagospodarowania przestrzennego gminy sporządzonym dla jej całego obszaru. Pełni ono rolę koordynacyjną w programowaniu rozwoju gminy, a także przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wieloletnich planów inwestycyjnych. Studium nie jest jednak przepisem prawa miejscowego, a zatem nie stanowi podstawy do podejmowania decyzji administracyjnych związanych z realizacją inwestycji w gminie. Wstępne analizy, wykazały konieczność wykonania nowego opracowania. Opracowując nowe Studium uznano, że ustalenia muszą uwzględniać zmieniające się potrzeby i możliwości rozwojowe gminy, jak również obejmować pełny zakres i formę Studium określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. oraz w rozporządzeniu w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w części tekstowej i graficznej (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28.04.2004 r. (Dz. U. Nr 118, poz. 1233). Wobec powyższego niniejsze Studium jest nowym opracowaniem. Dokument ten stanowi także często podstawę do ubiegania się o środki finansowe na realizację inwestycji z funduszy europejskich. Studium określa szereg inwestycji realizujących zadania publiczne. Należy szczególnie podkreślić, iż zdecydowana większość tych inwestycji powinna być realizowana przy wykorzystywaniu funduszy unijnych. W wyniku akcesji do Unii Europejskiej rozszerzyły się możliwości wykorzystania funduszy zagranicznych, będą pełniły ważną rolę w finansowaniu zadań publicznych, zwłaszcza w kierunku mobilizowania środków krajowych i funduszy własnych podmiotów realizujących inwestycje w celu uzupełniania montażu finansowego. Poza publicznymi środkami finansowania inwestycji oraz funduszami unijnymi należy, tam gdzie pozwalają na to przepisy angażować środki niepubliczne, a także korzystać z partnerstwa publiczno-prywatnego, które w znacznym stopniu mogą przyspieszyć wielokierunkowy rozwój gminy. Zgodnie z polityką Unii Europejskiej szczególny nacisk należy kłaść na wzrost konkurencyjności przedsiębiorstw, rozwój infrastruktury technicznej, w tym przede wszystkim rozwój odnawialnych źródeł energii i innowacyjnej gospodarki, a także ogólny wzrost poziomu życia mieszkańców. Przyjęte rozwiązania dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzeni gminy Kisielice wynikają przede wszystkim ze szczegółowej analizy uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych, społeczno-gospodarczych i infrastrukturalnych. Kierunki określające politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne

zasady zagospodarowania przestrzennego uwzględniają zasady i ustalenia określone w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego oraz koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju. Realizacja polityki przestrzennej gminy jest przede wszystkim uzależniona od decyzji lokalnych władz. Racjonalne i przemyślane decyzje dotyczące planowania przestrzennego w oparciu o niniejszy dokument będą skutkowały przede wszystkim wzrostem poziomu życia mieszkańców gminy, ograniczeniu kosztów związanych z realizacją zadań publicznych oraz możliwością wielokierunkowego rozwoju gminy.