

**ZARZĄDZENIE NR 49/2021**  
**BURMISTRZA KISIELIC**

z dnia 7 czerwca 2021 r.

**w sprawie zatwierdzenia „Koncepcji urbanistycznej zagospodarowania  
terenu pod zabudowę lotniskową w miejscowości Trupel, gmina  
Kisielice, obręb 0019 Trupel, działka nr 190”**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378), oraz stosownie do treści §14 ust. 10 uchwały Nr III/15/98 Rady Miejskiej w Kisielicach z dnia 16 grudnia 1998 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kisielice opublikowanej w Dz. Urz. Woj. Elbląskiego z dnia 31 grudnia 1998 r., Nr 32, poz. 229, zarządzam, co następuje:

**§ 1.** Zatwierdzam opracowaną na wniosek właściciela terenu „Koncepcję urbanistyczną zagospodarowania terenu pod zabudowę lotniskową w miejscowości Trupel, gmina Kisielice, obręb 0019 Trupel, działka nr 190” opracowaną przez dr inż. Arch. Marka Zagrobę z AM Architekci arch. Agata Katuszonek z Olsztyna w maju 2021 r., stanowiącą załącznik do niniejszego zarządzenia.

**§ 2.** Zarządzenie niniejsze wchodzi w życie z dniem podpisania i podlega ogłoszeniu w sposób zwyczajowo przyjęty.

BURMISTRZ KISIELIC

**mgr Rafał Ryszczyk**

Załącznik do zarządzenia Nr 49/2021  
Burmistrza Kisielic  
z dnia 7 czerwca 2021 r.

Koncepcja urbanistyczna zagospodarowania terenu pod zabudowę letniskową  
w Gminie Kisielice, obręb 0019 Trupel

| SPIS ZAWARTOŚCI PROJEKTU                                                                                                                                     | Str. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Strona tytułowa                                                                                                                                              | 1    |
| Spis zawartości                                                                                                                                              | 2    |
| <b>I. DOKUMENTY FORMALNO-PRAWNE</b>                                                                                                                          |      |
| Kopia uprawnień budowlanych i zaświadczenie o przynależności do izby                                                                                         | 3-4  |
| Mapa z zakresem opracowania w skali 1:1000                                                                                                                   | 5    |
| <b>II. KONCEPCJA URBANISTYCZNA ZAGOSPODAROWANIA TERENU POD ZABUDOWĘ LETNISKOWĄ W MIEJSCOWOŚCI TRUPEL, GMINA KISIELICE, OBRĘB 0019 TRUPEL, DZIAŁKA NR 190</b> |      |
| Opis koncepcji urbanistycznej                                                                                                                                | 6-9  |
| Rysunek koncepcji urbanistycznej w skali 1:500                                                                                                               | 10   |

ZAKRES OPRACOWANIA ZAGOSPODAROWANIA  
TERENU POD ZABUDOWĘ LETNISKOWĄ  
W MIEJSCOWOŚCI TRUPEL, GMINA KISIELICE,  
OBRĘB 0019 TRUPEL, DZIAŁKA NR 190

SKALA 1 : 1000

OZNACZENIA:

----- Zakres opracowania

dr inż. arch. Marek Zagroba  
uprawnienia budowlane do projektowania  
w specjalności architektonicznej  
bez ograniczeń  
nr ewid. 4/2003/OL

*for*

**SPIS TREŚCI**  
**DO OPISU KONSEPCJI URBANISTYCZNEJ ZAGOSPODAROWANIA TERENU POD ZABUDOWĘ**  
**LETNISKOWĄ W MIEJSCOWOŚCI TRUPEL, GMINA KISIELICE,**  
**OBRĘB 0019 TRUPEL, DZIAŁKA NR 190**

**SPIS TREŚCI:**

|                                                                                                                                                                                                                                        |   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA.....                                                                                                                                                                                                          | 2 |
| 2. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA .....                                                                                                                                                                                                      | 2 |
| 3. PODSTAWA OPRACOWANIA .....                                                                                                                                                                                                          | 2 |
| 4. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO .....                                                                                                                                                                                                       | 2 |
| 5. PRZEZNACZENIE, PROGRAM UŻYTKOWY ORAZ CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY<br>TECHNICZNE ZAGOSPODAROWANIA TERENU – STAN PROJEKTOWANY.....                                                                                                     | 3 |
| 5.1. <i>Urządzenia budowlane związane z obiektem budowlanym</i> .....                                                                                                                                                                  | 3 |
| 5.2. <i>Rozwiązania projektowe</i> .....                                                                                                                                                                                               | 3 |
| 5.3. <i>Zestawienie działek</i> .....                                                                                                                                                                                                  | 4 |
| 5.4. <i>Bilans powierzchni terenu objętego opracowaniem</i> .....                                                                                                                                                                      | 4 |
| 6. INFORMACJE I DANE O CHARAKTERZE I CECHACH ISTNIEJĄCYCH I PRZEWIDYWANYCH<br>ZAGROŻEŃ DLA ŚRODOWISKA ORAZ HIGIENY I ZDROWIA UŻYTKOWNIKÓW<br>PROJEKTOWANEGO TERENU I JEGO OTOCZENIA W ZAKRESIE ZGODNYM<br>Z PRZEPISAMI ODRĘBNYMI. .... | 4 |
| 7. INFORMACJE DODATKOWE.....                                                                                                                                                                                                           | 4 |

**OPIS**  
**KONCEPCJI URBANISTYCZNEJ ZAGOSPODAROWANIA TERENU POD ZABUDOWĘ LETNISKOWĄ**  
**W MIEJSCOWOŚCI TRUPEL, GMINA KISIELICE,**  
**OBRĘB 0019 TRUPEL, DZIAŁKA NR 190**  
**kategoria obiektu budowlanego: III**

**1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA**

Przedmiotem opracowania jest koncepcja urbanistyczna zagospodarowania terenu z przeznaczeniem pod zabudowę letniskową w miejscowości Trupel, w gminie Kisielice. Opracowanie obejmuje część działki nr 190, gdzie dokonuje się podziału na 10 działek z przeznaczeniem pod zabudowę letniskową wraz z obsługą komunikacyjną.

**2. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA**

Celem opracowania jest rysunkowo-planistyczne przedstawienie możliwości racjonalnego podziału przedmiotowego terenu na działki przeznaczone pod zabudowę letniskową o wielkościach zgodnych z oczekiwaniami Inwestora. Celem opracowania jest również przedstawienie funkcjonalności i atrakcyjnego wykorzystania terenu pod nowe przeznaczenie w sposób umożliwiający stworzenie przyszłym użytkownikom przyjaznej przestrzeni.

Zakresem opracowania jest koncepcja urbanistyczna podziału terenu na działki w zabudowie letniskowej wraz z dostępnością komunikacyjną i propozycją zagospodarowania terenu obiektami kubaturowymi w sposób umożliwiający organizację rekreacji i wypoczynku. Rozwiązania projektowe dotyczą podziału terenu na działki oraz ich dostępności za pośrednictwem ciągu pieszo-jezdnego.

**3. PODSTAWA OPRACOWANIA**

- Zlecenie Inwestora;
- Aktualna mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:500;
- Ustalenia z Inwestorem;
- Obowiązujące prawo i przepisy budowlane, Polskie Normy.

**4. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO**

Zakres opracowania obejmuje niespełna hektarowy fragment działki nr 190, położonej w miejscowości Trupel w gminie Kisielice. Cała działka ma powierzchnię 7,9750 ha i przylega swym południowo-zachodnim bokiem do drogi. Teren przeznaczony pod inwestycję ma kształt prostokąta o wymiarach 57 x 150 metrów, jest niezabudowany i niezagospodarowany, jego przeznaczenie to pastwiska IV i V klasy. Przez południowo-zachodnią część obszaru przebiegają sieci uzbrojenia terenu – sieć wodociągowa oraz dwie sieci elektroenergetyczne napowietrzne – niskiego i wysokiego napięcia.

Obszar fragmentu przedmiotowej działki przeznaczony pod inwestycję jest terenem względnie płaskim. Rzędne terenu oscylują w granicach od 98.60 do 102.50 m n.p.m.

## 5. PRZEZNACZENIE, PROGRAM UŻYTKOWY ORAZ CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY TECHNICZNE ZAGOSPODAROWANIA TERENU – STAN PROJEKTOWANY

### 5.1. Urządzenia budowlane związane z obiektem budowlanym

Projekt koncepcyjny urbanistyczny zagospodarowania terenu przewiduje wprowadzenie:

- podziału na działki w zabudowie lotniskowej;
- obsługi komunikacyjnej – ciąg pieszo-jezdny w formie sięgacza zakończonego placem manewrowym;
- sugerowanych lokalizacji wjazdów na poszczególne działki;
- lokalizacji zabudowy lotniskowej wraz z obowiązującą linią zabudowy;
- określonych poziomów posadowienia parteru w kształtowanej zabudowie;
- chodnika pieszego od strony drogi istniejącej;
- zieleni urządzonej w obszarze projektowanych działek;
- strefy ochronnej wzdłuż przebiegających przez teren opracowania napowietrznych linii energetycznych niskiego i średniego napięcia.

### 5.2. Rozwiązania projektowe

W projekcie zagospodarowania przestrzeni dokonuje się podziału terenu objętego opracowaniem na 10 działek przeznaczonych pod zabudowę lotniskową, o zbliżonej powierzchni, w przedziale od 719 do 821 m<sup>2</sup>. Dokładną powierzchnię działek podano na rysunku koncepcji urbanistycznej. Działki zabudowane budynkami wolnostojącymi, jednokondygnacyjnymi z poddaszem użytkowym wraz z określeniem poziomu posadowienia parteru oraz układem kalenicy dachu spadzistego w stosunku do obsługi komunikacyjnej terenu. Obsługa komunikacyjna i dostępność działek odbywa się za pośrednictwem projektowanego ciągu pieszo-jezdnego, szerokości 5,0 m, kształtowanego w formie sięgacza wzdłuż osi północny wschód – południowy zachód i zakończonego placem manewrowym o wymaganym promieniu do zawracania pojazdów, wynoszącym 6,0 m. Wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego wskazano miejsca wjazdów na poszczególne działki, mając na uwadze ich optymalne wykorzystanie pod kątem organizacji w ich przestrzeni części ogrodowo-rekreacyjnych.

Ciąg pieszo-jezdny nie będzie drogą publiczną, zostanie przypisany w udziałach do sprzedawanych działek.

W związku z orientacją terenu w stosunku do stron świata (wzdłuż osi północny wschód – południowy zachód), zaprojektowano dwie odległości obowiązujących od granicy działki linii zabudowy – 12 m dla działek położonych po północnej stronie ciągu pieszo-jezdnego oraz 6 m dla działek położonych po południowej stronie ciągu. Ma to związek z organizacją przestrzeni ogrodowo-rekreacyjnej na poszczególnych działkach.

Teren objęty opracowaniem przylega od strony południowej do drogi istniejącej, prowadzącej do miejscowości Trupel. W tej części opracowania projektuje się chodnik pieszego o szerokości 3 m oraz pas zieleni szerokości 1 m.

Przez działkę w części południowej biegną dwie napowietrzne linie energetyczne, niskiego i średniego napięcia. Zgodnie z normą PN-75-EN-50341-1:1998, PN-EN-50341-1 oraz PN-EN-50423-1, minimalna odległość zabudowy od linii energetycznej o napięciu 1 do 45 kV musi wynosić nie mniej niż 3 m. Dla linii średniego napięcia (15 kV) zaznaczono na rysunku szerszy pas strefy ochronnej, który w razie konieczności również może zostać pomniejszony do szerokości 3 m. Przyjęte w koncepcji szerokości pasów ochronnych pozostają bez szkody dla układów działek i ich atrakcyjności w aspekcie powierzchni i możliwości zabudowy.



Przyjęte w projekcie koncepcyjnym rozwiązania nie wpłyną na zmianę możliwości korzystania z działek objętych opracowaniem a także działek sąsiednich. Rozwiązania projektowe nie spowodują przesłaniania oraz zaciniania. Z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe zmiany objęte projektem nie spowodują ograniczeń dla działek sąsiednich. Nie będzie występować oddziaływanie projektowanego obszaru na tereny działek sąsiednich.

### 5.3. Zestawienie działek

Tabelaryczne zestawienie działek należy analizować z rysunkiem koncepcji.

| Numer działki | Pow. działki [m <sup>2</sup> ] |
|---------------|--------------------------------|
| Działka nr 1  | 746,0 m <sup>2</sup>           |
| Działka nr 2  | 744,6 m <sup>2</sup>           |
| Działka nr 3  | 744,6 m <sup>2</sup>           |
| Działka nr 4  | 719,6 m <sup>2</sup>           |
| Działka nr 5  | 808,4 m <sup>2</sup>           |
| Działka nr 6  | 821,6 m <sup>2</sup>           |
| Działka nr 7  | 719,5 m <sup>2</sup>           |
| Działka nr 8  | 744,5 m <sup>2</sup>           |
| Działka nr 9  | 744,5 m <sup>2</sup>           |
| Działka nr 10 | 733,3 m <sup>2</sup>           |
| <b>RAZEM</b>  | <b>7 526,6 m<sup>2</sup></b>   |

### 5.4. Bilans powierzchni terenu objętego opracowaniem

Tabelaryczne zestawienie należy analizować z rysunkiem koncepcji.

| Rodzaj powierzchni                               | Pow. [m <sup>2</sup> ] | Pow. [%] |
|--------------------------------------------------|------------------------|----------|
| Powierzchnia projektowanego terenu               | 8 550,6 m <sup>2</sup> | 100 %    |
| Powierzchnia działek od zabudowę                 | 7 526,6 m <sup>2</sup> | 88,0 %   |
| Ciąg pieszo-jezdny (w liniach rozgraniczających) | 869,9 m <sup>2</sup>   | 10,2 %   |
| Powierzchnia chodnika pieszego                   | 154,1 m <sup>2</sup>   | 1,8 %    |

## 6. INFORMACJE I DANE O CHARAKTERZE I CECACH ISTNIEJĄCYCH I PRZEWIDYWANYCH ZAGROZEŃ DLA ŚRODOWISKA ORAZ HIGIENY I ZDROWIA UŻYTKOWNIKÓW PROJEKTOWANEGO TERENU I JEGO OTOCZENIA W ZAKRESIE ZGODNYM Z PRZEPISAMI ODRĘBNYMI.

Planowana inwestycja nie wpłynie negatywnie na środowisko naturalne. Nie będzie stanowiła zagrożenia dla higieny i zdrowia użytkowników i otoczenia. Nie przewiduje się emisji szkodliwych substancji do środowiska naturalnego podczas użytkowania terenu.

## 7. INFORMACJE DODATKOWE.

- Wszelkie zmiany wprowadzone w projekcie należy uzgodnić z projektantem.

dr inż. arch. Marek Zagroba Opracował:  
uprawnienia budowlane do projektowania  
w specjalności architektonicznej  
bez ograniczeń  
nr ewid. 4/2003/OL dr inż. arch. MAREK ZAGROBA  
upr. bud. 4/2003/OL

# KONCEPCJA URBANISTYCZNA ZAGOSPODAROWANIA TERENU POD ZABUDOWĘ LETNISKOWĄ W MIEJSCOWOŚCI TRUPEŁ, GMINA KISIELICE, OBREB 0019 TRUPEŁ, DZIAŁKA NR 190

SKALA 1 : 500

