

ZARZĄDZENIE NR 109/2022
BURMISTRZA KISIELIC

z dnia 10 października 2022 r.

**w sprawie zatwierdzenia "Koncepcji urbanistycznej zagospodarowania
terenu działki o nr ew. 9/8 w obrębie geodezyjnym Wałdowo,
gmina Kisielice "**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 1005 i 1079) 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 (Dz. Urz. Woj. Warm.- Maz. z 2009 r. Nr 123, poz. 1954 i 1970) zarządzam, co następuje:

§ 1. Zatwierdzam opracowaną na wniosek właściciela terenu „Koncepcję urbanistyczną zagospodarowania terenu działki o nr ew. 9/8 w obrębie geodezyjnym Wałdowo, gmina Kisielice” opracowaną przez inż. urb. Wojciecha Kwiatkowskiego z Pracowni Urbanistycznej EKOPLAN z Olsztyna, 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 109/2022
Burmistrza Kisielic
z dnia 10 października 2022 r.

A. CZĘŚĆ OPISOWA

1. Przedmiot opracowania
2. Opis przedmiotu opracowania
3. Opis stanu istniejącego, stan na gruncie, sposób użytkowania
4. Ukształtowanie terenu
5. Przeznaczenie i parametry techniczne zagospodarowania terenu tj. urządzenia budowlane związane z obiektem budowlanym
6. Rozwiązania projektowe (strefa ochronna dla napowietrznych linii energetycznych)
7. Rodzaj zabudowy
8. Dostępność do mediów
9. Zagrożenia dla działek sąsiednich
10. Wpływ na środowisko naturalne i OCHK Jeziora Goryńskiego
11. Ustalenia planu miejscowego.

B. CZĘŚĆ RYSUNKOWA

—Załącznik nr 1 - Koncepcja zagospodarowania terenu działki o nr ew. 9/8, obręb Wałdowo, gmina Kisielice —
skala 1:1000

1. Przedmiot opracowania.

Niniejsze opracowanie stanowi projekt zagospodarowania terenu i zostało przygotowane celem dokonania podziału nieruchomości gruntowej o nr ew. 9/8 w obrębie geodezyjnym Wałdowo, gmina Kisielice.

Powierzchnia działki wynosi 1,4192ha.

2. Opis przedmiotu opracowania

Projekt zagospodarowania przewiduje wydzielenie 17 działek ewidencyjnych z czego:

- 15 działek przeznacza się pod zabudowę rekreacyjną (leśniskową) tj. działki o numerach od 1 do 12 oraz od 14 do 16;
- 1 działka stanowi część wspólną dla właścicieli nieruchomości tj. teren sportowy – dotyczy to działki oznaczonej numerem 13;
- 1 działka stanowi teren obsługi komunikacji.

Szerokość projektowanej drogi wewnętrznej ustalono na min. 8m. Przy działkach o numerach od 9 do 12 wydzielana droga wewnętrzna została zakończona placem manewrowym. Przedmiotowy plac manewrowy zabezpiecza możliwość zmiany kierunku jazdy pojazdów samochodowych. Dodatkowo drogę wewnętrzną zaprojektowano do granicy działki o nr ew. 9/9 zapewniającej jednocześnie obsługę komunikacyjną tej nieruchomości. Wszelkie zjazdy z działek przewidzianych pod zabudowę rekreacyjną będą dokonywane na wydzieloną drogę wewnętrzną oznaczoną numerem 17. Nie przewiduje się potrzeby bezpośredniej obsługi komunikacyjnej wydzielanych działek inwestycyjnych z drogi o nr ew. 10.

Działki przeznaczone pod zabudowę rekreacyjną jak również działka o funkcji sportowej zostały zaprojektowane o powierzchni od min. 702m² do maks. 1099m². Wydzielenie przedmiotowych działek uwzględnia strefę ochrony funkcyjnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej Sn w odległości 7,5m w każdą ze stron od osi linii. Na działce wspólnej (udział wszystkich użytkowników terenu) o funkcji sportowej nie przewiduje się wysokich zadrzewień oraz obiektów budowlanych, których realizacja naruszałaby przepisy odrębne.

3. Opis stanu istniejącego, stan na gruncie, sposób użytkowania.

Obecne użytkowanie terenu wynika z prowadzonej działalności rolniczej i stosowanego płodozmianu. Przez teren działki przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna Sn – 15kV.

4. Ukształtowanie terenu.

Ukształtowanie terenu jest stosunkowo łagodne ze skłonem w kierunku północnym tj. przeciwnym do jeziora Goryńskiego. Skrajne rzędne terenu wynoszą od ok. 108 m n.p.m. w południowej części działki do ok. 101m n.p.m. w północnym narożniku działki przy drodze o nr ew. 10. Spadki terenu umożliwiają realizację zabudowy i nie wymagają dokonywania zmiany rzeźby terenu, niwelacji wzgórza, podcinania skarp lub zboczy.

5. Przeznaczenie i parametry techniczne zagospodarowania terenu tj. urządzenia budowlane związane z obiektem budowlanym.

Działkę o nr ew. 9/8 przeznacza się pod realizację kompleksu budynków

rekreacyjnych (budynki letniskowe) wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną oraz terenem wspólnym (o funkcji sportowej).

- Powierzchnia działek rekreacyjnych od min. 702m² do maks. 1099m². Linia zabudowy w odległości 6m od granicy istniejących i projektowanych dróg.
- Powierzchnia wydzielanej drogi ok. 1772m², szerokość w liniach rozgraniczających min. 8,0m.
- Powierzchnia działki o funkcji sportowej ok. min. 702m².

Przewiduje się utwardzenie drogi wewnętrznej. Prace w terenie będą polegały na zebraniu humusu, wykorytowaniu drogi o szerokości do 5m, uzupełnieniu koryta niezanieczyszczonym gruzem lub tłuczniem oraz piaskiem, zagęszczeniu podłoża. Docelowo przewiduje się realizację sieci wodno – kanalizacyjnych poza wykorytowaną drogą.

Przewiduje się, że ogrodzenia terenu będą realizowane z materiałów naturalnych: drewno uzupełnione żywopłotami o wysokości do 1,5m.

6. Rozwiązania projektowe (strefa ochronna dla napowietrznych linii energetycznych).
Strefa ochrony funkcyjnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej została wyznaczona w odległości 7,5m od osi linii. Przedmiotowa strefa została wskazana na załączniku nr 1 i umożliwia ona zagospodarowanie działek w tym budowę budynków rekreacyjnych na wszystkich wydzielonych do tego celu działkach tj. od nr 1 do 12 i od nr 14 do 16. Na działce o nr 13 tj. działce o funkcji sportowej nie przewiduje się nasadzeń zadrzewień wysokich czy realizacji obiektów budowlanych, które mogłybyby sprzeczne z przepisami odrębnymi obowiązującymi w strefie ochrony funkcyjnej.

7. Rodzaj zabudowy.

Przewiduje się realizację zabudowy rekreacyjnej (letniskowej) o formach tradycyjnych tj. o dachach stromych dwuspadowych lub wielospadowych i kącie nachylenia w przedziale 30-40 stopni oraz wysokości zabudowy do ok. 8m. Powierzchnie zabudowy dla pojedynczego budynku przewiduje się w granicach od 70m² do ok. 120m².

Przewidywany wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie powinien przekroczyć na żadnej z działek wskaźnika 15/100.

8. Dostępność do mediów.

Przez działkę o nr ew. 9/8 przebiega linia elektroenergetyczna Sn-15kV. Przedmiotowa działka nie jest uzbrojona.

Najbliższa sieć energetyczna niskiego napięcia zlokalizowana jest w odległości ok. 95m na północ od terenu działki o nr ew. 9/8.

Najbliższa sieć wodociągowa zlokalizowana jest w odległości ok. 285m na północ od terenu działki o nr ew. 9/8.

W sąsiedztwie nie zlokalizowano sieci kanalizacji sanitarnych. Sąsiednia zabudowa w zakresie kanalizacji korzysta z rozwiązań indywidualnych dopuszczonych przepisami odrębnymi.

Mapa obrazująca stan uzbrojenia terenu w sąsiedztwie planowanego podziału geodezyjnego.



Źródło: <https://kisielice.e-mapa.net/>

9. Zagrożenia dla działek sąsiednich.

Projektowana funkcja zabudowy w ramach przewidywanego podziału nie stanowi działalności uciążliwych i nie będzie w żaden sposób negatywnie oddziaływała na tereny sąsiednie, które w większości stanowią tereny rolne.

10. Wpływ na środowisko naturalne i OCHK Jeziora Goryńskiego

Teren działki znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Goryńskiego gdzie obowiązuje Rozporządzenie Nr 26 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Goryńskiego.

„Na Obszarze wprowadza się następujące zakazy:

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarłisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – prawo ochrony środowiska;
- 3) z likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;

- 4) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwoświsiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 7) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- 8) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

Od w/w zakazów w rozporządzeniu wskazuje się również wyjątki od ich stosowania. Projekt zagospodarowania nie narusza żadnego z ustalonych zakazów.

Działka o nr ew. 9/8 znajduje się w odległości ponad 300m jeziora Goryńskiego a tym samym wpływ na samo jezioro jest ograniczony. Dodatkowo ukształtowanie terenu powoduje, że wody powierzchniowe z terenu działki o nr ew. 9/8 spływają nie do jeziora a w kierunku drogi o nr ew. 10. Prowadzona działalność rolnicza w tym ewentualne spływy wód powierzchniowych na terenach upraw rolnych mogą dostarczać pierwiastków powodujących wzrost żyzności wody. Nadwyżka azotu i fosforu w wodach w dużej mierze pochodzi często ze źródeł rolniczych gdyż bardzo duże ich ilości znajdują się w nawozach oraz odchodach zwierząt. W przedmiotowym przydatku teren zostanie wyłączony z produkcji rolniczej na rzecz rozwoju zabudowy letniskowej. Odpowiednie instalacje w zakresie rozwiązań wodnościekowych nie dopuszczają do zanieczyszczenia gleb i wód powierzchniowych. Nawet w przypadku ewentualnych awarii odległość od jeziora jest tak znacząca że przewidywana niewielka ilość ścieków nie może spowodować zanieczyszczenia wód poza najbliższym obszarem wokół projektowanych budynków.

11. Ustalenia planu miejscowego.

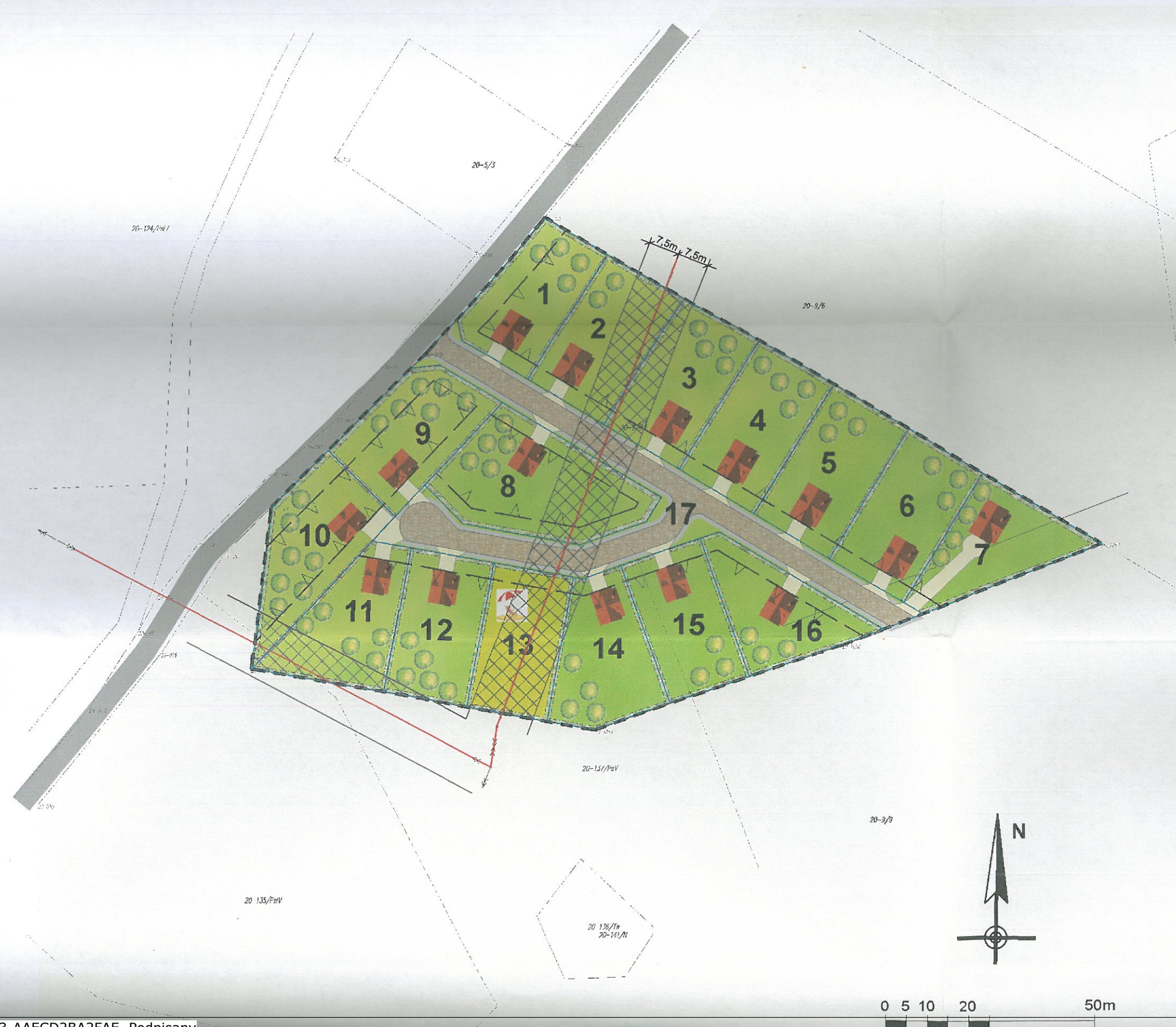
Przedmiotowa działka objęta jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kisielice – uchwała Nr III/15/98 Rady Miejskiej w Kisielicach z dnia 16.12.1998 r.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznacza się przedmiotową działkę po terenie zabudowy rekreacyjnej oznaczone symbolem T-10.

Przedmiotowa koncepcja zakłada wydzielanie 15 działek o funkcji rekreacyjnej (letniskowej), posiadających powierzchnie większą niż 700m² na podstawie §56 ust. 1 i 2 w/w uchwały, oraz wydzielenie działki dla obsługi komunikacyjnej wszystkich wydzielanych działek.

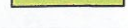
Dodatkowo w planie wydziela się działkę na potrzeby sportowe na podstawie §50 ust. 2 w/w uchwały.

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU DLA DZIAŁKI O NR EW. 9/8 W OBRĘBIE WAŁDOWO, GMINA KISIELICE



Legenda:

Nawierzchnie

-  Tereny obsługi komunikacji
-  Chodniki
-  Drogi dojazdowe
-  Teren przeznaczony do zagospodarowania zielenią urządzoną i nawierzchniami przepuszczalnymi.
-  Orientacyjne dojścia i dojazdy do budynków

Zieleń

-  Wskazane nasadzenia zieleni wysokiej - drzewiastej
-  Zieleń żywopłotowa rozgraniczająca poszczególne nieruchomości

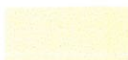
Elementy polityki przestrzennej

-  Nieprzekraczalna linia zabudowy
-  Strefa ochrony funkcyjnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej Sn-15kV, w odległości 7,5m

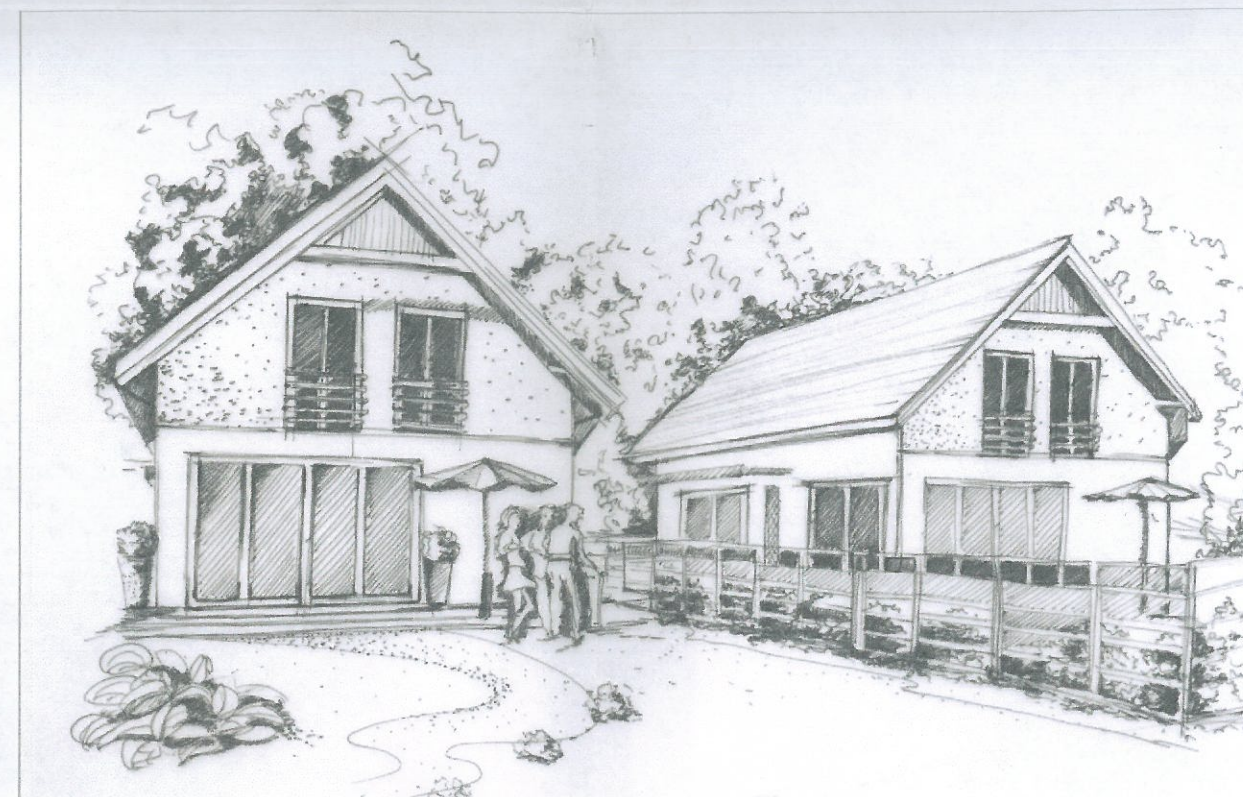
Elementy zagospodarowania terenu

-  Wskazana lokalizacja zabudowy rekreacji indywidualnej
-  Teren wspólny (sportowy)
-  Napowietrzna linia elektroenergetyczna Sn- 15kV

Inne

-  Granica działki
-  Sąsiednie tereny użytkowane rolniczo
-  Projektowane podziały działek
- 1** Numeracja identyfikująca działki

PRZYKŁADY PROJEKTOWANEJ ARCHITEKTURY



	EKOPLAN PRACOWNIA URBANISTYCZNA WOJCIECH KWIATKOWSKI 10-683 Olsztyn, ul Trylińskiego 2/115, tel 502-258-236 e-mail: ekoplan@op.pl, www.ekoplan.org	
	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU DLA DZIAŁKI O NR EW. 9/8 W OBRĘBIE WAŁDOWO, GMINA KISIELICE	
SKALA 1:1000	Projektował: Inż.. urb. Wojciech Kwiatkowski inż. arch. kraj. Wioletta Kwiatkowska	

EKOPLAN
Pracownia Urbanistyczna
inż. urb. Wojciech Kwiatkowski