

**Załącznik Nr 2 do decyzji o warunkach zabudowy Nr 113/2011 z dnia 05 grudnia 2011 r.
(znak: RG.6730.93.2011)**

Wyniki analizy, o której mowa w §3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003r. poz. 1588).

- część tekstowa -

Zgodnie z wymogami w/w Rozporządzenia, w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu nieruchomości położonej w obrębie Platyny gmina Olsztynek, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy wyznaczono obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003r. z późn. zm.).

I. Zgodnie z §3 rozporządzenia jw. na kopii mapy sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1000 przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, wokół działki Nr 20/7 obręb Platyny gmina Olsztynek, na której przewidziane jest urządzenie placu zabaw dla dzieci – usytuowanie obiektów małej architektury służących rekreacji codziennej wyznaczono granice obszaru analizowanego.

II. W wyznaczonym obszarze analizowanym przeprowadzono analizę w następującym zakresie:

1. funkcja zabudowy – w obszarze poddanym analizie występuje następująca funkcja:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa wielorodzinna, usługowa

2. cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) gabaryty i forma architektoniczna istniejących obiektów budowlanych
- istniejące budynki mieszkalne jednorodzinne w miejscowości Platyny to głównie budynki o dwóch kondygnacjach nadziemnych (parter i poddasze użytkowe), o dachach dwuspadowych, symetrycznych o kątach nachylenia połaci dachowych około 30° - 50°. Pokrycie dachów dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni. Szerokość elewacji frontowych budynków jednorodzinnych w obszarze analizowanym wynosi od 10,0 m do 16,0 m. Wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych budynków (do gzymsu) wynosi ok. 4,0 m od średniego poziomu przed wejściem do budynku, wysokość kalenic ok. 9,5m
- budynki mieszkalne wielorodzinne to budynki o dwóch kondygnacjach nadziemnych (parter i piętro), o dachach płaskich. Wysokość kalenic ok. 10,0m. pokrycie dachów papą.
- budynki gospodarcze jednokondygnacyjne głównie z dachami dwuspadowymi krytymi dachówką.
- urządzenie placu zabaw dla dzieci – usytuowanie obiektów małej architektury tj. huśtawka wahadłowa, huśtawka równoważnia, pomost ruchomy z trapez, ławko - stół, stojak na rowery, zestaw zabawowy, tablica do rysowania, regulamin, kosz na śmieci, piaskownica, ogrodzenie z bramą i furtką itp. służących rekreacji codziennej służących rekreacji codziennej, jest uzupełnieniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
- warunki określone w niniejszej decyzji nie powodują naruszenia ładu przestrzennego, walorów architektonicznych i krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury.

3. teren przedmiotowej inwestycji:

- nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i nie istnieje obowiązek opracowania takiego planu,
- nie jest przeznaczony pod lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt. 3 ustawy,

- nie jest przeznaczony pod lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym o których mowa w art. 48 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

III. Wyniki analizy urbanistycznej obszaru wokół działek Nr 20/7 w obrębie Platyny gmina Olsztynek

1. funkcja projektowanej zabudowy – urządzenie nowego placu zabaw dla dzieci – usytuowanie obiektów małej architektury tj. huśtawka wahadłowa, huśtawka równoważnia, pomost ruchomy z trapez, ławko - stół, stojak na rowery, zestaw zabawowy, tablica do rysowania, regulamin, kosz na śmieci, piaskownica, ogrodzenie z brama i furtka itp. służących rekreacji codziennej jest uzupełnieniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej na sąsiednich działkach w obszarze analizowanym,

2. cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- przedmiotem inwestycji jest urządzenie placu zabaw dla dzieci – usytuowanie obiektów małej architektury tj. huśtawka wahadłowa, huśtawka równoważnia, pomost ruchomy z trapez, ławko - stół, stojak na rowery, zestaw zabawowy, tablica do rysowania, regulamin, kosz na śmieci, piaskownica, ogrodzenie z brama i furtka itp. służących rekreacji codziennej,
- w zakres projektowanej inwestycji nie wchodzi budowa nowych przyłączy,
- działka nr 20/7 nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
- obsługa komunikacyjna – zjazd z drogi gminnej.

W rezultacie przeprowadzonej analizy urbanistycznej stwierdzono, iż wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na urządzenie nowego placu zabaw dla dzieci – usytuowanie obiektów małej architektury tj. huśtawka wahadłowa, huśtawka równoważnia, pomost ruchomy z trapez, ławko - stół, stojak na rowery, zestaw zabawowy, tablica do rysowania, regulamin, kosz na śmieci, piaskownica, ogrodzenie z brama i furtka itp. służących rekreacji codziennej na terenie działki Nr 20/7 w obrębie Platyny w gminie Olsztynek jest możliwe, ponieważ zamierzenie inwestycyjne spełnia łącznie wszystkie wymogi określone w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami szczególnymi (Prawo budowlane, Prawo ochrony środowiska). Ponieważ przesłanki wymienione w art. 61 ust. 1 cyt. ustawy są spełnione łącznie, brak jest jakichkolwiek przesłanek do wydania decyzji odmownej.

z up. Burmistrza Olsztyńska

mgr inż. Krzysztof Wieczorek
Zastępca Burmistrza