

**Załącznik Nr 2 do decyzji o warunkach zabudowy Nr 72/2011 z dnia 12 lipca 2011 r.
(Znak: RG. 6730.45.2011)**

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 Nadrowo gmina Olsztynek, której dotyczy wnioski 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 ewidencyjnej w skali 1:1000 przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, wokół działki Nr 8/32 obręb Nadrowo 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

2. cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) gabaryty i forma architektoniczna istniejących obiektów budowlanych
- teren objęty analizą urbanistyczną zabudowany jest budynkami: mieszkalnymi jednorodzinnymi, budynkami gospodarczymi,
- istniejące budynki mieszkalne w miejscowości Nadrowo 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 9,0m do 12,0m. Wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych budynków (do gzymsu) wynosi ok. 4m od średniego poziomu przed wejściem do budynku, wysokość kalenic ok. 9,0m
- budynki gospodarcze jednokondygnacyjne głównie z dachami dwuspadowymi krytymi dachówką.
- urządzenie placu zabaw dla dzieci – usytuowanie obiektów małej architektury 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 8/32 w obrębie Nadrowo gmina Olsztynek

1. funkcja projektowanej zabudowy – urządzenie nowego placu zabaw dla dzieci – usytuowanie obiektów małej architektury 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 służących rekreacji codziennej,
- w zakres projektowanej inwestycji nie wchodzi budowa nowych przyłączy,
- działka nr 8/32 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 służących rekreacji codziennej na terenie działki Nr 8/32 w obrębie Nadrowo 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

BURMISTRZ


mgr Artur Wrochna