

**WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU  
W ZAKRESIE WARUNKÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART.61 UST.1-5 USTAWY  
O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

Na podstawie art.53 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy.

**Dla zamierzenia inwestycyjnego pn.:**

**Budowa trzydziestu sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną dla osiedla, realizowanych na nieruchomości oznaczonej działkami nr 588/17, 589/17, 590/17, 592/17, 593/17, 594/17, 595/17, 596/17, położonymi w Porębie.**

**1. Obszar analizy:**

Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne dotyczy terenu obejmującego nieruchomości ozn. w ewid: 588/17 pow. 0,3775 ha, 589/17 o pow. 0,3589 ha; 590/17 o pow. 0,4497 ha, 591/17 o pow. 0,4764 ha; 592/17 o pow. 0,3734 ha; 593/17 o pow. 0,3380 ha; 594/17 o pow. 0,4574 ha; 595/17 o pow. 0,4124 ha; 596/17 o pow. 0,3717 ha obr. Poręba 0007, ark. 4, położonych w Porębie.

Do analizy przyjęto obszar obejmujący zakres mapy dostarczonej przez Wnioskodawcę - wyznaczony obszar pozwala na pełne zobrazowanie istniejącego zagospodarowania i zabudowy. Obszar analizowany został wyznaczony zgodnie § 3 ust. 1w/w rozporządzenia.

**2. Stan faktyczny i prawny terenu, na którym jest lokalizowana inwestycja:**

Teren objęty wnioskiem nie jest położony w granicach obszaru objętego obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Najbliższe tereny na południe od wnioskowanego terenu - wzdłuż ulicy Dworskiej to tereny zwartej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, na północy teren z zabudową mieszkalną wielorodzinną oraz teren rolny na wschodzie teren graniczy z terenem rolnym i leśnym.

Projektowana inwestycja nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, a tym samym uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

**3. Funkcja istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizy:**

- 1) rodzaj zabudowy: mieszkaniowa jednorodzinna z uzupełniającą funkcją gospodarczą, oraz tereny rolne.
- 2) funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: liniami rozgraniczającymi w obszarze analizy wyznaczono następujące tereny odmiennych funkcji:  
MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,  
MNZ – tereny zabudowy zagrodowej,  
R - tereny rolne  
KDW – droga wewnętrzna

**4. Cechy istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizy:**

- 1) linia zabudowy: istniejące budynki położone są w odległości ok. 12÷20m od drogi -ulicy Dworskiej.
- 2) udział wielkości powierzchni zabudowy: ok. 10 ÷ 37%,
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: ok. 30%÷60 %,
- 4) gabaryty i wysokości zabudowy: 1÷2 kondygnacje,
- 5) szerokość elewacji frontowej: ok. 9 m÷16m.
- 6) geometria dachu: kalenicowe dwu-i wielospadowe o zróżnicowanym kącie nachylenia oraz płaskie.

**5. Analiza zgodności z przepisami odrębnymi:**

Przedmiotowa inwestycja nie narusza przepisów z zakresu ochrony środowiska i ochrony przyrody, wnioskowany teren nie jest objęty ochroną konserwatorską ani strefą wpływów górniczych i położony jest poza obszarami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi lub zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych.

**6. Spełnienie warunków wymaganych dla wydania decyzji:**

Po przeprowadzeniu wyżej opisanych analiz stwierdza się, że powyższa inwestycja spełnia wszystkie warunki określone w art.61 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz.717 z późn.zm.), ponieważ:

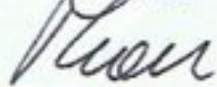



Po przeprowadzeniu wyżej opisanych analiz stwierdza się, że powyższa inwestycja spełnia wszystkie warunki określone w art.61 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz.717 z późn.zm.), ponieważ:

- 1) jedna z sąsiednich działek, dostępnych z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia;
- 4) teren nie wymaga zgody na zmianę rolniczego lub leśnego sposobu użytkowania;
- 5) niniejsza decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

**Załącznik (część graficzna) do niniejszej analizy stanowi mapa zasadnicza w skali 1:1000.**

Ewa Tkocz



 POLUDNIOWA OKRĘGOWA IZBA URBANISTÓW  
KT 235



Zgodnie z art. 18 ustawy z 17 maja 1989 r.  
„Prawo Geodezyjne i Kartograficzne”  
(Dz. U. Nr 100, poz. 1086 z 2000 r. z późn. zm.)  
rozpowszechnianie, rozprowadzanie oraz reprodukcowanie  
w celu rozpowszechniania i rozprowadzania niniejszej mapy  
wymaga zezwolenia Starosty Pszczyńskiego

Województwo: śląskie  
Powiat: pszczyński  
Jednostka ewidencyjna: Pszczyzna (W) 241005\_5  
Obręb: Poręba 0007  
Arkusz: 4

## ORIENTACJA

dz. 588/17, 589/17, 590/17, 591/17, 592/17, 593/17, 594/17, 595/17, 596/17

SKALA 1:10000



Starosta Pszczyński  
Wydział Geodezji, Kartografii  
i Gospodarki Nieruchomościami  
Poświadczam zgodność niniejszej  
mapy z oryginałem przyniesionym do  
państwowego zasobu geodezyjnego  
i kartograficznego w Pszczyźnie.

nr G.VIII.6642/8.2012

Niniejsza mapa nie może służyć dla  
celów projektowych.

Pszczyzna, dn. 2012-01-16

z up. Starosty

Wojciech Czysty  
Referent