

DECYZJA Nr 13/2026 o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 61 ust. 1, art. 64, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późniejszymi zmianami] oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego [Dz. U. z 2024 r. poz. 572], po rozpatrzeniu wniosku Pana Marka Czypara, Wójta Gminy, złożonego w dniu 13 października 2025 r. oraz uzupełnionego w dniu 13 listopada 2025 r., w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie działki nr: 88/2, położonej w miejscowości Kaleńsko i po przeprowadzaniu analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

ustalam

na rzecz Gminy Boleszkowice

warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem,
 - niezbędnej infrastruktury technicznej, związanej z planowaną zabudową
- na terenie działki nr: 88/2, położonej obrębie ewidencyjnym Kaleńsko, gmina Boleszkowice [woj. zachodniopomorskie].**

1. Rodzaj inwestycji:

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych:

2.1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) forma zabudowy - zabudowa wolno stojąca, max. dwie kondygnacje nadziemne w tym jedna kondygnacja w dachu stromym;
 - b) linia zabudowy:
 - obowiązująca w odległości 6m od granicy działki drogowej nr 89 [obr. Kaleńsko],
 - nieprzekraczalna w odległości 6m od granicy działki drogowej nr 94 [obr. Kaleńsko],
 - dopuszcza się cofnięcie w stosunku do obowiązującej linii zabudowy fragmentu budynku o max. 2m na max. 60% szerokości elewacji frontowej,
 - dopuszcza się wysunięcia poza linię zabudowy:
 - dla schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, balkonów - do 2,0 m,
 - dla okapów, wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m,
 - dla innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m;

- c) intensywność zabudowy:
 - maksymalna intensywność zabudowy – 0,252
 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,2
 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,14;
 - d) udział powierzchni:
 - zabudowy – do 9,2%,
 - biologicznie czynnej – min. 60%;
 - e) szerokość elewacji frontowej - od 10,2m do 15,5m;
 - f) wysokość zabudowy - w przedziale od 6,5m do 8,5m;
 - g) geometria dachu:
 - dach dwu- lub wielospadowy,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych 35° – 45°,
 - układ głównej kalenicy budynków – prostopadły lub równoległy do obowiązującej linii zabudowy.
- 2) Inwestycja musi spełniać wymogi rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [Dz. U. z 2022 r. poz.1225 z późniejszymi zmianami], a w szczególności:
- a) zachować odległości zabudowy od granic działki i terenów leśnych;
 - b) wysokość pomieszczeń winna być zgodna z art. 72;
 - c) wyposażenie pomieszczeń winno odpowiadać określonym funkcjom pomieszczeń;
 - d) w zakresie bezpieczeństwa pożarowego należy spełnić wymogi działu VI.

2.2. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi:

- 1) W trakcie prac projektowych oraz realizacji inwestycji, inwestor jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę powietrza atmosferycznego, gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.
- 2) W zakresie melioracji Inwestor ma obowiązek:
 - a) prowadzić prace budowlane w taki sposób, aby nie spowodować pogorszenia stosunków wodnych na terenach sąsiednich i zachować urządzenia melioracyjne we właściwym stanie technicznym,
 - b) w przypadku uszkodzenia istniejących urządzeń melioracji wodnych należy dokonać ich naprawy w sposób umożliwiający zachowanie dotychczasowych kierunków spływu.
- 3) Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które wyeliminują szkodliwe oddziaływanie na środowisko poza teren, na którym realizowana będzie inwestycja, a do którego jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny.
- 4) Inwestor przed rozpoczęciem budowy winien zwrócić się do Nadleśnictwa Dębno z wnioskiem o protokolarne wyznaczenie drzew niebezpiecznych, znajdujących się wzdłuż działki objętej niniejszą decyzją, które mogłyby zagrozić bezpieczeństwu stawianych budowli i innego mienia.

2.3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami [Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 z późniejszymi zmianami] - w związku z czym, warunków w tym zakresie nie ustalam. Jeżeli podczas prowadzenia prac budowlanych zostanie odkryty przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie prace oraz powiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków.

2.4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

- 1) Zaopatrzenie w wodę – z ujęcia wód podziemnych, które winny być wykonane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 09 czerwca 2011 r. — Prawo geologiczne i górnicze [Dz. U. z 2024 r. poz. 1290 z późniejszymi zmianami]; budowa urządzeń wodnych do poboru wód podziemnych na potrzeby zwykłego korzystania z wód z ujęć o głębokości powyżej 30 m wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne [Dz. U. z 2025 r. poz. 960].
- 2) Ścieki sanitarne należy odprowadzać do zbiornika bezodpływowego lub przydomowej oczyszczalni ścieków, planowanej na terenie inwestycji. Realizacja przydomowej oczyszczalni ścieków winna być poprzedzona opinią geologiczną gruntu, dotyczącą możliwości wchłaniania podczyszczonych ścieków. Odprowadzane ścieki do gruntu winny spełniać wymogi ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne [Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z późniejszymi zmianami]. Należy zachować wymagania § 35 i odległości określone w § 36 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późniejszymi zmianami].
- 3) Wody opadowe zagospodarować na własnym terenie: na nieutwardzony teren własny. Zabrania się dokonywania zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości.
- 4) W zależności od przyjętych rozwiązań technicznych, o których mowa w pkt 2 i 3, inwestycja może wymagać uzyskania pozwolenia wodnoprawnego – zgodnie z art. 389 pkt 6 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne [Dz. U. z 2025 r. poz. 960], natomiast lokalizowanie nowych obiektów budowlanych [w tym obiektów małej architektury] w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego – zgodnie z art. 390 ust. 1 pkt 1 wymienionej wyżej ustawy.
- 5) Przyłączenie planowanej zabudowy do istniejącej sieci elektroenergetycznej należy zaprojektować i wykonać zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi w tym zakresie, zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia, ustalonymi przez dysponenta sieci oraz w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 22 marca 2023 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego [Dz. U. z 2025 r. poz. 919].
- 6) Zaopatrzenie w ciepło ustala się z indywidualnych źródeł ciepła lub/i z wykorzystaniem instalacji pozyskującej energię ciepłą ze źródeł odnawialnych.
- 7) Zewnętrzne instalacje należy zaprojektować i wykonać zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi w tym zakresie.
- 8) Odpady winny być wstępnie segregowane i gromadzone w pojemnikach o wielkości odpowiedniej do rodzaju zastosowania oraz wywożone specjalistycznym transportem na zorganizowane składowisko odpadów.
- 9) Obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie drogi wewnętrznej [w ciągu działki nr 89 (obr. Kaleńsko)].
- 10) Na terenie inwestycji należy zaprojektować miejsca postojowe w ilości min. dwa miejsca postojowe na lokal mieszkalny [w tym miejsce garażowe].
- 11) Dla planowanej inwestycji obowiązują również przepisy ppoż.

2.5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- 1) Zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane [Dz. U. z 2025 r. poz. 418 ze zmianą] inwestycja nie może naruszać interesów osób trzecich, nie może spowodować pogorszenia warunków użytkowania przyległych nieruchomości.

2) Należy uzyskać wszystkie uzgodnienia przewidziane prawem, nie wymienione wyżej.

2.6. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:

Obszar inwestycji nie jest położony na terenach górniczych w rozumieniu ustawy z dnia 09 czerwca 2011 r. — Prawo geologiczne i górnicze [Dz. U. z 2024 r. poz. 1290 z późniejszymi zmianami], w związku z czym, warunków w tym zakresie nie ustala się.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie zasadniczej w skali 1 : 1 000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 13 października 2025 r. wpłynął wniosek, uzupełniony w dniu 13 listopada 2025 r., w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie działki nr: 88/2, położonej w miejscowości Kaleńsko.

Parametry wnioskowanej zabudowy i zagospodarowania terenu:

- powierzchnia zabudowy – od 100m² do 150m²
 - szerokość elewacji frontowej – od 10m do 15m
 - suma powierzchni kondygnacji nadziemnej – od 100m² do 300m²
 - liczba kondygnacji nadziemnych – do 2
 - wysokość – od 9m do 10m
 - dach: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 30° - 35°
 - kalenica równoległa lub prostopadła do frontu działki
- niezbędna infrastruktura techniczna

Ze względu na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego wnioskiem, określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt. 2 i art. 59 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późniejszymi zmianami], zwanej dalej „Ustawą”, następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Przepis art. 61 Ustawy wprowadza ograniczenia w zagospodarowywaniu terenów, na których nie sporządzono miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ust.1 pkt. 1-6 Ustawy:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy,

- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, ustanowiony został zakaz,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy wyznaczono wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i na podstawie art. 53 ust. 3 Ustawy przeprowadzono w nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie:

- 1) stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji,
- 2) warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych.

Obszar analizowany jest to teren określony i wyznaczony granicami, którego funkcje zabudowy i zagospodarowania oraz cechy zabudowy i zagospodarowania przeanalizowano w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania.

Przyjęto szerokości frontu terenu inwestycji od strony drogi wewnętrznej w ciągu działki nr 89 [obr. Kaleńsko], który wynosi około 35m, a obszar analizowany to teren położony w promieniu 105m.

W obszarze analizowanym występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Stwierdza się, że warunki, o których mowa w art. 61 ust.1 pkt. 1-6 tej Ustawy, zostały spełnione.

Decyzja o warunkach zabudowy, podlega szczególnym warunkom, selektywnym i świadomym ograniczeniom, przewidziana jest wyłącznie dla inwestycji uzupełniających lub kontynuujących, o czym świadczą warunki określone w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego [Dz. U. z 2024 r. poz. 1116], zwanego dalej „Rozporządzeniem”. Spełnienie wymogu rozpatrywania poszczególnych wskaźników na podstawie „obszaru analizowanego” służy ustaleniu nowych cech przestrzeni, umożliwia ustalenie linii zabudowy, wysokości zabudowy, wskaźnika powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy odpowiednio do parametrów istniejącej zabudowy położonej w obszarze analizowanym.

Biorąc pod uwagę fakt, iż w obszarze analizowanym znajdują się tylko dwie działki zabudowane, przy ustalaniu powierzchni zabudowy i szerokości elewacji frontowej zastosowano odstępstwa dopuszczone Rozporządzeniem i ustalono te parametry zgodnie z powierzchnią zabudowy i szerokością elewacji frontowej budynku występujących na terenie działki nr 86/4 [obr. Kaleńsko]. Pozostałe parametry nowej zabudowy i zagospodarowania terenu ustalono na podstawie odpowiednich parametrów występujących w obszarze analizowanym zgodnie z przepisami Rozporządzenia.

Wyniki przeprowadzonej analizy stanowią załącznik nr 2 do niniejszej decyzji.

W trakcie prowadzonego postępowania tutejszy organ zapewnił stronom czynny udział w toczącym się postępowaniu, zawiadamiając, pismem z dnia 08.12.2025 r., znak: OŚGN.6730.41.2025.MD, strony o wszczęciu postępowania administracyjnego. Jednocześnie poinformowano o możliwości zapoznania się z dokumentacją, zgłaszania swoich warunków, wniosków, uwag i zastrzeżeń do postępowania.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wystąpiono do właściwych instytucji o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy dla w/w inwestycji.

Decyzja została uzgodniona z:

- Nadleśnictwem w Dębnie - Pismem ZG.224.1.68.2025 z dnia 17 grudnia 2025 r. [data wpływu 18 grudnia 2025 r.] Nadleśnictwo wniosło uwagę do projektu decyzji wnosząc o:
 - 1) ustalenie linii zabudowy od strony terenów leśnych – *istniejący w ust. 2.1. pkt. 2 lit. a [zachować odległości zabudowy od granic działki i terenów leśnych] jest zapisem spełniającym wnoszoną uwagę - bez potrzeby wyznaczania nieprzekraczalnej linii zabudowy,*
 - 2) wprowadzeniu zapisu dotyczącego wyznaczenia drzew niebezpiecznych – *dodano zapis w ust. 2.2. pkt. 4 w niniejszej decyzji.*

Po przeanalizowaniu zgromadzonych podczas postępowania dokumentów i ustaleniu, że planowane zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi, postanowiono jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy Stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie, za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od dnia otrzymania niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego [Dz. U. z 2025 r. poz. 1691] w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do niesienia odwołania przez ostatnia ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich - art. 63 ust. 2 Ustawy.

Zgodnie z przepisem art. 63 ust. 4 w/w Ustawy wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Przeniesienie niniejszej decyzji na rzecz innej osoby, jest możliwe jedynie, jeżeli przyjmie ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji.

Zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw [Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 z późniejszymi zmianami]:

Do decyzji o warunkach zabudowy, które stały się prawomocne przed dniem 1 stycznia 2026 r., lub które zostały wydane w sprawach wszczętych przed dniem 16 października 2025 r., przepisu art. 64c ustawy zmienianej w art. 1 nie stosuje się.

Wójt Gminy stwierdza wygaśnięcie niniejszej decyzji o warunkach zabudowy w przypadku zaistnienia przyczyn określonych w art. 65 ust. 1 Ustawy tj.:

- 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- 2) nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę;

- 3) inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
- 4) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Załączniki

1. załącznik nr 1 – mapa zasadnicza w skali 1 : 1 000
2. załącznik nr 2 - analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wraz z załącznikiem graficznym

z up. Wójta
Sobczyńska
mgr inż. Anna Sobczyńska
Wójt Gminy Boleszkowice
SEKRETARZ GMINY
BOLESZKOWICE

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy, projekt decyzji
sporządziła:

mgr inż. arch. Agata Wierzechowska-Kustoszyk
uprawnienia urbanistyczne nr 1560

PROJEKTANT
Wierzechowska-Kustoszyk
mgr inż. arch.
Agata Wierzechowska-Kustoszyk
UPR. URBANISTYCZNE NR 1560

DECYZJA NINIEJSZA
JEST PRAWOMOCNA

Data 16.02.2026
Podpis *Dardzikowski*

GINNA BOLESZKOWICE
DZIAŁKA NR: 88/2
OBRĘB EWIDENCYJNY KALENSKO

Załącznik nr 1
DO DECYZJI NR/2025
O WARUNKACH ZABUDOWY
Z DNIA ...CA... 2025 R.

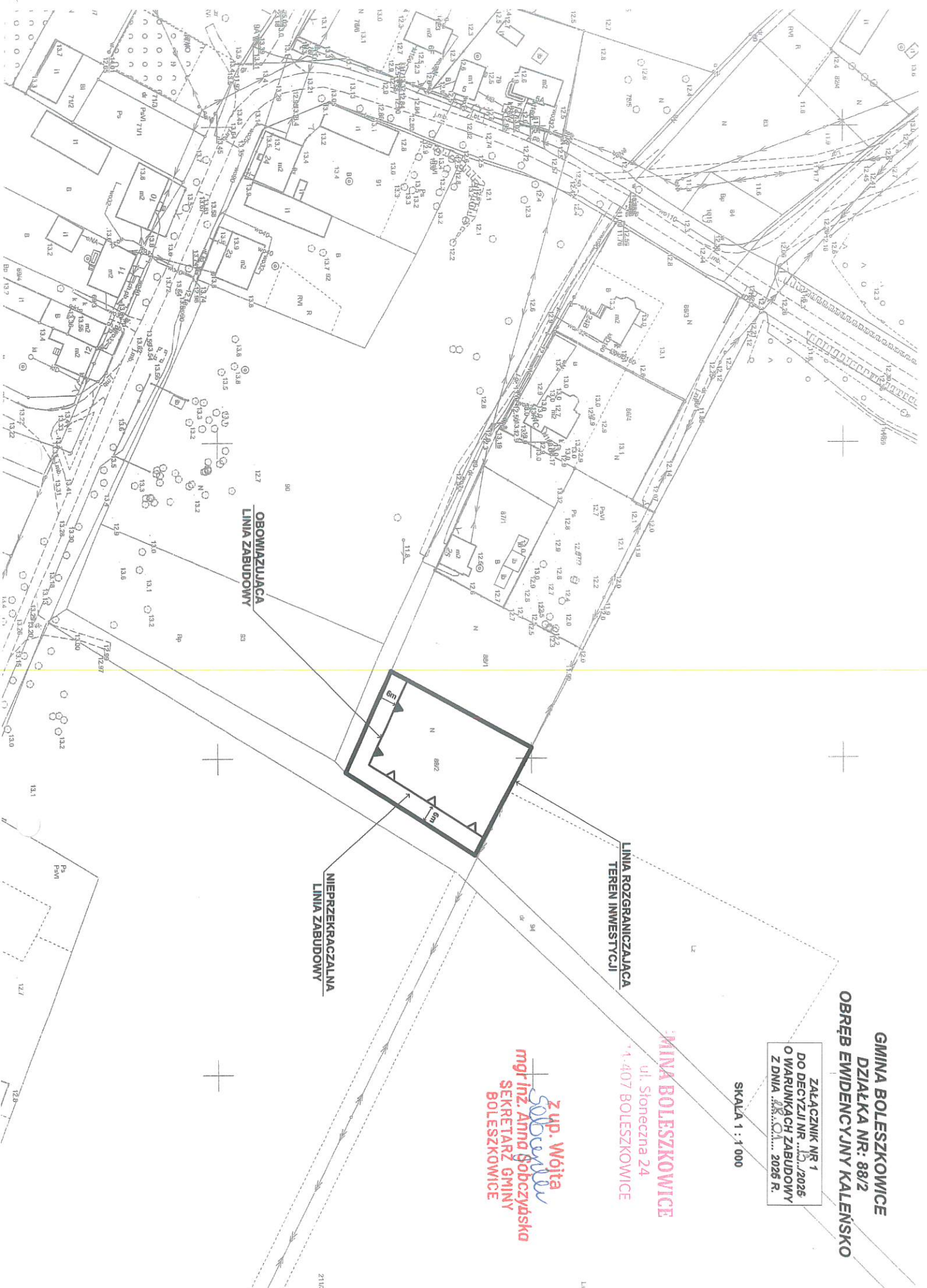
SKALA 1 : 1 000

MIAŁO BOLESZKOWICE

ul. Słoneczna 24

14-407 BOLESZKOWICE

mgr inż. Anna Bobczyńska
SEKRETARZ GMINY
BOLESZKOWICE



ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

DZIAŁKA NR: 88/2,
POŁOŻONA W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM KALEŃSKO,
GM. BOLESZKOWICE

1. Wniosek:

W dniu 13 października 2025 r. wpłynął wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie działki nr: 88/2, położonej w miejscowości Kaleńsko.

Parametry planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu:

- powierzchnia zabudowy – od 100m² do 150m²
 - szerokość elewacji frontowej – od 10m do 15m
 - suma powierzchni kondygnacji nadziemnej – od 100m² do 300m²
 - liczba kondygnacji nadziemnych – do 2
 - wysokość – od 9m do 10m
 - dach: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 30° - 35°
 - kalenica równoległa lub prostopadła do frontu działki

- niezbędna infrastruktura techniczna

W aktach sprawy znajduje się dodatkowo:

- pismo Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o. w Dębnie nr DT-5014/227/Z/2025 z dnia 13 listopada 2025 r. dotyczące braku możliwości włączenia się do sieci wodociągowej
- zapewnienie przyłączenia do sieci elektroenergetycznej nr ZD/62863/2025/NZ z dnia 27 października 2025 r. – wydane przez ENEA Operator Sp. z o. o. Rejon Dystrybucji Dębno
- Pismo OŚGN.ZUK.7021.12.2025 Wójta Gminy Boleszkowice z dnia 12 listopada 2025 r. dotyczące braku możliwości włączenia się do sieci kanalizacji sanitarnej

2. Obowiązujące akty prawa lokalnego:

Na wnioskowanym terenie nie obowiązuje żaden plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego.

3. Zakres analizy:

Ze względu na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego wnioskiem, określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 i art. 50 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późniejszymi zmianami], zwanej dalej Ustawą, następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ust.1 pkt. 1-6 Ustawy.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy wyznaczono wokół terenu inwestycji, którego dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i na podstawie art. 53 ust. 3 Ustawy przeprowadzono w nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie:

- 1) stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji,
- 2) warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych.

Granice obszaru analizowanego wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50m. Przez front działki należy rozumieć część działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę. Przez front działki należy rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.

Przyjęto szerokości frontu terenu inwestycji od strony drogi wewnętrznej w ciągu działki nr 89 [obr. Kaleńsko], który wynosi około 35m, a obszar analizowany to teren położony w promieniu 105m.



Działka nr 88/2 [obr. Kaleńsko] na tle ortofotomapy – źródło: [<https://boleszkowice.e-mapa.net/>]

4. Właściciel terenu inwestycji:

Działka nr: 88/2 [obr. Kaleńsko] – Gmina Boleszkowice

5. Bonitacja terenu inwestycji:

Działka nr: 88/2 [obr. Kaleńsko] – o pow. 0,1833 ha stanowi nieużytek N

6. Ochrona środowiska kulturowego:

Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami [Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 z późniejszymi zmianami].

7. Charakterystyka obszaru analizowanego:

Wnioskowany teren jest terenem niezabudowanym. Wzdłuż północnej granicy terenu inwestycji przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia. Od strony północnej do terenu planowanej inwestycji przylega obszar leśny. Obsługa komunikacyjna terenu odbywa się z drogi wewnętrznej w ciągu działki nr 89 [obr. Kaleńsko].

W obszarze analizowanym występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.



Budynek mieszkalny usytuowany na terenie działki nr 86/4 [obr. Kaleńsko]

Szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych oraz wskaźniki powierzchni zabudowy działek zabudowanych, położonych w obszarze analizowanym:

nr działki	Powierzchnia działki [ha]	Powierzchnia zabudowy [m ²]	Wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	Intensywność całkowitej zabudowy	Intensywność nadziemnej zabudowy	Szerokość elewacji frontowej bud. miesz. [m]
86/4	0.1697	156,25	9,2	0,28	0,19	15,5
87/1	0.13	92,63	7,1	0,14	0,14	10
Średnia			8,15%	0,21	0,165	12,8m

8. Ochrona środowiska przyrodniczego:

Na terenie inwestycji nie występują obiekty objęte ochroną przyrodniczą w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody [Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 z późniejszymi zmianami] oraz wnioskowany obszar nie jest położony na terenach górniczych w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. — Prawo geologiczne i górnicze [Dz. U. z 2024 r. poz. 1290 z późniejszymi zmianami].

W świetle rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko [Dz. U. z 2019 r. poz. 1839] planowana inwestycja nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco bądź potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i tym samym nie wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

9. Warunki, które muszą być spełnione, by decyzja została wydana:

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ust.1 pkt. 1-6 Ustawy:

pkt. 1 – działka sąsiednia zabudowana, dostępna z tej samej drogi publicznej, pozwalająca na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu:

działka nr: 86/4 [obr. Kaleńsko]

warunek spełniony;

pkt. 2 - dostęp do drogi publicznej:

pośredni z drogi powiatowej 2142Z w ciągu działki nr: 158 [obr. Kaleńsko] poprzez drogę wewnętrzną w ciągu działki nr: 89 [obr. Kaleńsko]

warunek spełniony;

pkt 3 - istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego:

- zasilenie w wodę ze studni do poboru wody pitnej
- odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiornika bezodpływowego lub przydomowej oczyszczalni ścieków
- odprowadzenie wód opadowych na nieutwardzony teren własny
- zasilenie w energię elektryczną z sieli elektroenergetycznej zgodnie warunkami wydanymi przez gestora sieci
- zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem indywidualnych źródeł ciepła

warunek spełniony;

pkt 4 - zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze:

teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze

warunek spełniony;

pkt 5 – zgodność z przepisami odrębnymi.

- z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. - o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami [Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 z późniejszymi zmianami];
- z ustawą z 21 marca 1985 r. - o drogach publicznych [Dz. U. z 2025 r. poz. 889];
- z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska [Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zmianą];
- z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. - o ochronie przyrody [Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 z późniejszymi zmianami];
- z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne [Dz. U. z 2025 r. poz. 960];
- z ustawą z dnia 09 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze [Dz. U. z 2024 r. poz. 1290 ze zmianą];
- z ustawą z dnia 28 lipca 2005 r. - o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych [Dz. U. z 2025 r. poz. 1135];
- z ustawą z dnia 29 listopada 2000 r. - Prawo atomowe [Dz. U. z 2024 r. poz. 1277 z późniejszymi zmianami];
- z ustawą z dnia 07 maja 1999 r. - o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady [Dz. U. z 2015 r. poz. 2120];
- z ustawą z dnia 21 marca 1991 r. - o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej [Dz. U. z 2024 r. poz. 1125 z późniejszymi zmianami];

- z ustawą z dnia 28 września 1991 r. - o lasach [Dz. U. z 2025 r. poz. 567];
- z ustawą z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych [Dz. U. z 2024 r. poz. 82];

warunek spełniony.

pkt 6 - zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:

- w stosunku do którego decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1199), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy;
- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gąsienicy;
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu;

teren inwestycji nie znajduje się w powyższych strefach

warunek spełniony.

Dla terenu wnioskowanej inwestycji zostały spełnione wszystkie warunki zawarte w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 przywołanej wyżej ustawy.

10. Warunki zabudowy wynikające z analizy istniejącej zabudowy sąsiedniej oraz zamierzenia inwestycyjnego:

Przeprowadzono wizję lokalną terenu inwestycji z uwzględnieniem dostępnych dokumentacji projektowych i aktualnych materiałów geodezyjno-kartograficznych i określono warunki, o których mowa w §1 pkt. 1-5 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego [Dz. U. z 2024 r. poz. 1116], zwanego dalej „Rozporządzeniem”.

Funkcja zabudowy:

W obszarze inwestycji występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zatem dla planowanej zabudowy jako **kontynuację funkcji**:

- *zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.*

Forma zabudowy:

Na terenie analizowanym budynki mieszkalne są dwukondygnacyjne, w tym druga kondygnacja zlokalizowana jest w dachu stromym.

Dla planowanej inwestycji ustala się następującą formę zabudowy:

- *budynek wolno stojący, max. dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w dachu stromym*

Linia zabudowy:

Zgodnie z § 3 Rozporządzenia:

- Linie zabudowy na terenie objętym wnioskiem wyznaczają się jako przedłużenie linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich.
- W przypadku gdy przebieg linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich tworzy uskoki, linie zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego.
- Dopuszczają się inne ustalenie linii zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a Ustawy.
- Linie zabudowy ustala się jako nieprzekraczalne lub obowiązuje. Dopuszczają się dodatkowe ustalenie linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych lub innych linii zabudowy wynikających z lokalnych uwarunkowań.

Budynki mieszkalne, usytuowane wzdłuż drogi wewnętrznej w ciągu działki nr 89 [obr. Kaleńsko] położone są w odległości od 5,7m do 6m od frontu działek.

Zgodnie z § 3 ust. 2 Rozporządzenia ustala się:

- obowiązującą linię zabudowy w odległości 6m od granicy działki drogowej nr 89 [obr. Kaleńsko]
- nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od granicy działki drogowej nr 94 [obr. Kaleńsko]

Dodatkowo planowana zabudowa winna spełniać wymogi rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [Dz. U. z 2022 r. poz.1225 z późniejszymi zmianami] w zakresie odległości zabudowy od granic działki i zabudowy na działce sąsiedniej oraz terenów leśnych.

Intensywności zabudowy:

Zgodnie z § 4 Rozporządzenia:

1. Maksymalną intensywność zabudowy oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tych intensywności dla obszaru analizowanego z tolerancją do 20 %.
2. Minimalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie najmniejszej wartości tego wskaźnika dla działki na obszarze analizowanym.
3. Dopuszcza się ustalenie innej maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a Ustawy.

Średni wskaźnik maksymalnej i nadziemnej intensywności zabudowy występującej na terenie analizowanym wynosi 0,21/0,165.

Zgodnie z § 4 ust. 1 Rozporządzenia, na obszarze działki nr 88/2 [obr. Kaleńsko] ustala się:

- maksymalną intensywność zabudowy – 0,252
- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,2
- minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,14

Udział powierzchni zabudowy:

Zgodnie z § 5 Rozporządzenia:

1. Udział powierzchni zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego.
2. Dopuszcza się ustalenie innego udziału powierzchni zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a Ustawy.

Średni wskaźnik powierzchni zabudowy występującej na terenie analizowanym wynosi 8,15%.

Wykorzystują § 5 ust. 2 Rozporządzenia, dla terenu inwestycji ustala się wskaźnik:

- powierzchni zabudowy – max. 9,2% - zgodnie z powierzchnią zabudowy występującą na terenie działki nr 86/4 [obr. Kaleńsko]

Szerokość elewacji frontowej budynku:

Zgodnie z § 6 Rozporządzenia:

1. Szerokość elewacji frontowej znajdującej się od strony frontu terenu ustala się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20 %.
2. Dopuszcza się ustalenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a Ustawy.

Średnia szerokość elewacji frontowej zabudowy mieszkaniowej, położonej w obszarze analizowanym wynosi 12,8m.

Zgodnie z § 6 ust. 2 Rozporządzenia, dla planowanej zabudowy na terenie inwestycji ustala się szerokość elewacji frontowej:

- w przedziale od 10,2m [12,8m - 20%] do 15,5m [zgodnie z szerokością elewacji frontowej budynku mieszkalnego usytuowanego na terenie działki nr 86/4 (obr. Kaleńsko)]

Wysokość zabudowy:

Zgodnie z § 7 Rozporządzenia:

1. Wysokość zabudowy ustala się na podstawie wysokości zabudowy na dostępnych z tej samej drogi publicznej przylegających działkach sąsiednich.
2. Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach, o których mowa w ust. 1, przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na tych działkach.
3. Dopuszcza się ustalenie innej wysokości zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.

Budynki mieszkalne, położone w obszarze analizowanym, posiadają wysokość od 6,5m do 8,5m. Zgodnie z § 7 ust. 1 Rozporządzenia dla planowanej zabudowy na terenie działki nr 88/2 [obr. Kaleńsko] ustala się wysokość zabudowy:

- w przedziale od 6,5m do 8,5m

Geometria dachu:

Zgodnie z § 8 Rozporządzenia:

1. Geometrię dachu (kąt nachylenia i układ połaci dachowych) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.
2. Geometrię dachu w zakresie układu połaci dachowych ustala się poprzez określenie rodzaju dachu, układu głównych połaci dachu oraz kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki.

W obszarze analizowanym występują budynki mieszkalne kryte dachami dwu- i wielospadowymi o kącie nachylenia połaci dachu od 35° do 50°, układ głównej kalenicy: równoległy i prostopadły do frontu działki.

Biorąc pod uwagę zabudowę mieszkaniową usytuowaną wzdłuż drogi wewnętrznej w ciągu działki nr 89 [obr. Kaleńsko], tworząc jednolity charakter zabudowy w tym rejonie miejscowości, dla planowanej na terenie działki nr 88/2 [obr. Kaleńsko] zabudowy, ustala się następującą geometrię dachu:

- dach dwu- lub wielospadowy
- kąt nachylenia głównych połaci dachowych 35° - 45°
- układ kalenicy budynku prostopadły lub równoległy do obowiązującej linii zabudowy

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej

Zgodnie z § 9 Rozporządzenia:

1. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego.
2. Dopuszcza się ustalenie innego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.

Brak danych dotyczących powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowanych, stad wykorzystując § 9 Rozporządzenia ust. 2, przy ustalaniu udziału powierzchni biologicznie czynnej dla terenu inwestycji zastosowano wskaźnik, który stosowano do tej pory przy zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej:

- min. 60%

Minimalna liczba miejsc do parkowania

Zgodnie z § 10 Rozporządzenia:

Minimalną liczbę miejsc do parkowania ustala się w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, liczby lokali usługowych, liczby osób mogących jednocześnie przebywać w budynku, liczby zatrudnionych lub powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Dla planowanej inwestycji ustala się:

- min. 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny

Granice obszaru analizowanego i terenu inwestycji oraz obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczono na mapie zasadniczej, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszego opracowania.

Analizę sporządziła:

mgr inż. arch. Agata Wierzchowska-Kustosz
uprawnienia urbanistyczne nr 1560

PROJEKTANT

mgr inż. arch.
Agata Wierzchowska-Kustosz
UPR. URBANISTYCZNE NR 1560

**ZALĄCZNIK GRAFICZNY
DO ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY
I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

GMINA BOLESZKOWICE
DZIAŁKA NR: 88/2
OBRĘB EWIDENCYJNY KALEŃSKO

SKALA 1 : 1 000

GMINA BOLESZKOWICE
ul. Słoneczna 24
44-407 BOLESZKOWICE

z up. Wójta
oprac. mgr inż. Soltczyńska
SEKRETARZ GMINY
BOLESZKOWICE

