

**DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY  
NR 59/2026**

Na podstawie:

1. art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1, art. 63 ust. 2 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)
2. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2399)
3. art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691)

z wniosku z dnia 23.08.2024 r. uzupełnionego dnia 02.10.2024 r., Firmy DREW-BUD Małgorzata Urbańska reprezentowanej przez Panią .

**USTALAM WARUNKI ZABUDOWY**

dla inwestycji polegającej na budowie węzła betoniarskiego do 75m<sup>3</sup>/dobę, w skład którego wchodzi takie obiekty jak: budynek betoniarni, silosy na cement, zasobniki na kruszywo, waga najazdowo-samochodowa do 60 ton wraz z infrastrukturą techniczną na działkach nr 299/4, 299/3, 301/3, 745/8, 745/6 oraz 299/2 w obrębie ewidencyjnym Służewo, gmina Aleksandrów Kujawski w ramach postępowania dot. legalizacji samowoli budowlanej zgodnie z postanowieniem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 28.05.2021 r. znak: PINB.450.01.2021.KP

I. Rodzaj inwestycji: zabudowa przemysłowa.

II. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) sposób użytkowania budynku: budynek produkcyjny betoniarni, silosy na cement, zasobniki składowe na kruszywo, waga samochodowa;
- 2) sposób zagospodarowania terenu: teren produkcji – teren produkcji przemysłowej;
- 3) zakres inwestycji:
  - a) budowa budynku betoniarni,
  - b) budowa silosów na cement,
  - c) budowa zasobników na kruszywo
  - d) budowa wagi samochodowej- wraz towarzyszącą infrastrukturą, w tym utwardzenie terenu, budowa kanalizacji deszczowej z separatorem, budowa myjni na betonowozy.

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

I. Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego:

- 1) inwestycję należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418 ze zm.) oraz przepisami wykonawczymi do ww. ustawy;
- 2) parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linia zabudowy: – jak na załączniku graficznym do decyzji,
  - b) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wyznaczonego terenu inwestycji: max. 0,23,
  - c) max. intensywność zabudowy: 0,23,
  - d) max. nadziemna intensywność zabudowy: 0,23,
  - e) min. nadziemna intensywność zabudowy: bez zmian,
  - f) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 5% sumy powierzchni działek budowlanych o nr 299/4, 299/3, 301/3, 745/6, 745/8,
  - g) parametry na budynku betoniarni:
    - maksymalna wydajność produkcyjna betoniarni: 75m<sup>3</sup>/dobę,

- szerokość elewacji od frontu działki: max. 19,5m,
  - wysokość budynku: max. 9,0m,
  - wysokość do okapu: max. 6,5m,
  - geometria dachu: dach wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 2°- 25°,
- h) parametry silosów na cement:
- maksymalna pojemność silosu: 16,5m<sup>3</sup>,
  - maksymalna ilość silosów na cement: 2 szt.,
  - maksymalna wysokość silosu: 11,5m,
- i) parametry zasobników na kruszywo:
- maksymalna wysokość zasobnika 3,5m,
  - maksymalna łączna powierzchnia zasobników: 390m<sup>2</sup>,
  - maksymalna powierzchnia jednego zasobnika: 165m<sup>2</sup>,
  - maksymalna ilość zasobników 4 szt.,
- j) parametry wagi samochodowej:
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 22m<sup>2</sup>,
  - maksymalny udźwig: 60 ton,
- k) parametry myjni na betonowozy:
- maksymalna pojemność zbiornika bezodpływowego: 25m<sup>3</sup>,
  - maksymalna powierzchnia myjni: 40m<sup>2</sup>,
- i) max. powierzchnia do przekształcenia/powierzchnia terenu inwestycji: 3602,0m<sup>2</sup>:
- część działki 299/4, część działki o pow. 0,1821 ha, zgodnie z ewid. grunt Bi
  - część działki 299/3 o pow. 0,1063 ha zgodnie z ewid. grunt Bi
  - część działki 301/3, o pow. 0,0164ha, zgodnie z ewid. grunt Bi
  - część działki 745/6 o pow. 0,0002ha, zgodnie z ewid. grunt Bi
  - część działki 745/8, o pow. 0,0552ha, zgodnie z ewid. grunt Bi
- l) obszar oddziaływania inwestycji: obejmuje obszar o powierzchni 4190m<sup>2</sup>:
- działka 299/4, o pow. 0,1890 ha,
  - działka 299/3 o pow. 0,1069 ha,
  - działka 301/3, o pow. 0,0306 ha,
  - działka 745/6 o pow. 0,0073 ha,
  - działka 745/8, o pow. 0,0582 ha,
  - część działki 299/2, o pow. 0,0270 ha,
- m) powierzchnia sprzedaży: nie dotyczy.

## 2. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi:

- 1) nakaz uwzględnienia istotnych warunków korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia oraz wymagań dotyczących ochrony środowiska zawartych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na "Budowie węzła betonarskiego do 75m<sup>3</sup>/dobę w skład którego wchodzi takie obiekty jak: budynek betoniarni, silosy na cement – 2 szt. o pojemności 16,5 m<sup>3</sup> (łącznie 33 m<sup>3</sup>), zasobniki na kruszywo – 4 szt. oraz wagę najazdową – samochodową – do 60 ton wraz z infrastrukturą techniczną" na dz. ewid. nr 299/4, 299/3, 301/3, 745/6, 745/8 i 299/2, obręb Służewo przy ul. Al. 1000-lecia 13c w Służewie, gm. Aleksandrów Kujawski,
- 2) przedmiotową inwestycję należy projektować i budować w sposób określony w przepisach w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań dotyczących: bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród (art. 5 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418 ze zm.));
- 3) należy spełnić wymagania wynikające z przepisów 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 ze zm.);
- 4) wyznacza się obszar oddziaływania betoniarni wykraczający poza teren inwestycji na część działki o nr 299/2 objętej niniejszą decyzją – wyznaczony obszar oddziaływania na dz. 299/2 nie podlega przekształceniu ani wyłączeniu z dotychczasowego rolniczego użytkowania.

## 3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w przypadku odkrycia w trakcie

realizacji inwestycji przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane zabezpieczyć znaleziska, wstrzymać wszelkie prace mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy Aleksandrów Kujawski.

**4. Obsługa infrastruktury technicznej:**

- a) zaopatrzenie w wodę: **istniejące przyłącze do sieci wodociągowej,**
- b) odprowadzenie ścieków pozostałych: **bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe – projektowany; zbiornik otwarty służący również jako myjnia dla własnych betonowozów.**
- c) zasilanie w energię elektryczną: **istniejące przyłącze do sieci elektroenergetycznej,**
- d) gospodarowanie odpadami: **zgodnie z umową z Gminą Aleksandrów Kujawski,**
- e) energia cieplna: **nie dotyczy**
- f) odprowadzenie wód opadowych i deszczowych: **wody deszczowe zagospodarowane na potrzeby technologiczne węzła betoniarskiego nadmiar odprowadzony do projektowanego systemu kanalizacji deszczowej z separatorem;**
- g) dostęp do drogi publicznej: **bezpośredni z drogi publicznej wojewódzkiej nr 266C (działka nr 390 w Zarządzie Dróg Wojewódzkich w Bydgoszczy). Obsługa komunikacyjna działek objętych inwestycją, poprzez działki 745/7 i 745/8 istniejącym w km 9+682 zjazdem zwykłym z drogi kategorii wojewódzkiej na dotychczasowych warunkach zarządcy drogi. Obiekty budowlane przy drogach powinny być usytuowane od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej co najmniej 20,0 m poza terenem zabudowy zgodnie z art. 43 ust. 1, lp. 3 lit b) tabeli ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych. Realizacja inwestycji nie może naruszać wbudowanej infrastruktury w pas drogowy, a ewentualne szkody powstałe w wyniku realizacji inwestycji należy usunąć w trybie natychmiastowym na koszt inwestora;**
- h) wymagana ilość miejsc parkingowych: **min. 4 miejsca postojowe.**

**5. Ochrona interesów osób trzecich:** należy spełnić wymagania dotyczące poszanowania interesu osób trzecich, w szczególności ochrony przed:

- 1) pozbawieniem dostępu do drogi publicznej;
- 2) pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności; w trakcie robót budowlanych chronić istniejące uzbrojenie terenu albo uzyskać zgodę właścicieli na jego przebudowę;
- 3) pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 4) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie;
- 5) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

**6. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:** nie dotyczy.

**7. Szczególne zasady zagospodarowania terenu wynikających z przepisów odrębnych:** przez dz. nr 299/4, 299/3, 301/3, 745/6, 745/8 i 299/2 przebiega sieć energetyczna będąca własnością Energa-Operator SA:

- linia kablowa 0,4kV nN,

- linia napowietrzna 15kV SN jednak znajduje się ona poza wyznaczonym obszarem planowanej inwestycji. Na kablu nie należy budować obiektów infrastruktury oraz składować materiałów sypkich i łatwopalnych.

Nakaz uwzględnienia ograniczeń w użytkowaniu terenu w pasie ochronnym napowietrznej linii elektroenergetycznej w zakresie:

- a) zapewnienia dostępu dla utrzymania bezpieczeństwa eksploatacji linii tj. tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 6,0m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego linii w świetle koron,
- b) spełnienia dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, w tym zakaz realizacji budynków mieszkalnych oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) zapewnienia bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- d) całość prac wykonać zachowując normatywne odległości zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami.

**IV. Linie rozgraniczające teren inwestycji:** linie rozgraniczające teren inwestycji - jak na załączniku graficznym do decyzji o warunkach zabudowy.

V. **Spełnienie warunków niezbędnych do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.):**

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczącej 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: **bezpośredni z drogi publicznej wojewódzkiej nr 266C (działka nr 390 w Zarządzie Dróg Wojewódzkich w Bydgoszczy);**
- 3) teren wyposażony jest w projektowane niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej dla przeprowadzenia wnioskowanej inwestycji;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne: **ze względu na klasyfikację gruntów Bi;**
- 5) realizacja zamierzenia określonego we wniosku nie narusza przepisów odrębnych;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
  - a) w stosunku, do którego decyzją 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,
  - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

#### U Z A S A D N I E N I E

Inwestor złożył wniosek o wydanie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie wężła betoniarского do 75m<sup>3</sup>/dobę, w skład którego wchodzi takie obiekty jak: budynek betoniarni, silosy na cement, zasobniki na kruszywo, waga najazdowo-samochodowa do 60 ton wraz z infrastrukturą techniczną na działkach nr 299/4, 299/3, 301/3, 745/8, 745/6 oraz 299/2 w obrębie ewidencyjnym Służewo, gmina Aleksandrów Kujawski w ramach postępowania dot. legalizacji samowoli budowlanej zgodnie z postanowieniem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 28.05.2021 r. znak: PINB.450.01.2021.KP.**

Dla terenu objętego wnioskiem brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego dla wnioskowanej inwestycji wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Zgodnie z art 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji, która wykazała, że zamierzenie inwestycyjne spełnia wymogi art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.). Na podstawie ww. analizy ustalono warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, w tym wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Decyzję wydano po uzgodnieniu z:

Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 w związku z art. 64 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uzgodniony został ze Starostą Aleksandrowskim – na podstawie art. 53 ust. 5 w/w ustawy uznaje się za uzgodniony po niewyrażeniu stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia otrzymania projektu decyzji, tj. do dnia 04.03.2025 r.

Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 w związku z art. 64 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uzgodniony został z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie – Zarząd Zlewni w Toruniu – na podstawie art. 53 ust. 5 w/w ustawy uznaje się za uzgodniony po niewyrażeniu stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia otrzymania projektu decyzji, tj. do dnia 06.03.2025 r.

Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2 w związku z art. 64 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uzgodniony został z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Toruniu – Delegatura we Włocławku – pismem znak: WUOZ.DW.WZN.5151.1.97.2025.LS z dnia 04.03.2025 r. – odmówiono uzgodnienia projektu z uwagi na brak podstaw prawnych. Na działce brak obszarów oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską.

Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2a w związku z art. 64 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uzgodniony został z Państwową



Powiatową Inspekcją Sanitarną w Aleksandrowie Kujawskim – postanowieniem nr 135/2025, znak NNZ.5623.84.2025 z dnia 28.02.2025 r. – wskazane uwarunkowania uwzględniono w treści decyzji.

Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9 w związku z art. 64 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uzgodniony został z właściwym zarządcą drogi, tj. Zarządem Dróg Wojewódzkich w Bydgoszczy – postanowieniem znak 512.509.50.2025 z dnia 28.02.2025 r. – wskazane uwarunkowania uwzględniono w treści decyzji.

Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9 w związku z art. 64 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uzgodniony został z właściwym zarządcą drogi, tj. wydz. inwestycji urzędu Gminy Aleksandrów Kujawski – na podstawie art. 53 ust. 5 w/w ustawy uznaje się za uzgodniony po niewyrażeniu stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia otrzymania projektu decyzji, tj. do dnia 05.03.2025 r.

Na podstawie art. 60 ust. 1 w związku z art. 64 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uzgodniony został z Energa Operator S.A w Toruniu – Rejon Dystrybucji Radziejów – pismem z dnia 24.02.2025 r. – wskazane uwarunkowania uwzględniono w treści decyzji.

W toku procedowanego postępowania organ powziął informację o śmierci stron postępowania Pani Teresy Serafin i Pana Bogdana Kmiecik. Z uwagi na powyższe pismem z dnia 10.04.2025 r. organ wystąpił do Sądu Rejonowego w Aleksandrowie Kujawskim oraz pismem z dnia 22.04.2025 r. do Sądu Rejonowego w Dąbrowie Górniczej z zapytaniem czy po ww. zmarłych toczyły się postępowania spadkowe.

W odpowiedzi na niniejsze pismo Sąd Rejonowy w Aleksandrowie Kujawskim poinformował organ, iż nie zostało przeprowadzone oraz nie toczy się postępowanie spadkowe po zmarłym Panu Bogdanie Kmiecik. Z uwagi na powyższe organ informował spadkobierców po zmarłym Panu Bogdanie Kmiecik na podstawie z art. 53 ust. 1c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 49 k.p.a.

Odnosnie spadkobierców po zmarłej Pani Teresie Serafin Sąd Rejonowy w Dąbrowie Górniczej pismem z dnia 04.06.2025 r. poinformował, iż przed tamtejszym Sądem toczy się postępowanie spadkowe.

Zatem organ procedujący niniejsze postępowanie celem właściwego ustalenia kręgu stron oczekiwał na zakończenie niniejszego postępowania. Organ dwukrotnie zwrócił się do Sądu Rejonowego w Dąbrowie Górniczej z zapytaniem czy postępowanie spadkowe zostało zakończone.

Ostatecznie pismem z dnia 15.10.2025 r. Sąd Rejonowy w Dąbrowie Górniczej przedłożył postanowienie spadkowe, z którego wynika, że spadkobiercami po zmarłej Teresie Serafin są Kamila Maciejewska i Sebastian Serafin.

Zgodnie z z art. 30 § 4 k.p.a. w sprawach dotyczących praw zbywalnych lub dziedzicznych w razie zbycia prawa lub śmierci strony w toku postępowania na miejsce dotychczasowej strony wstępują jej następcy prawni.

Zatem w miejsce po zmarłej Teresie Serafin na prawach strony wstępują jego następcy prawni tzn. Kamila Maciejewska i Sebastian Serafin.

W toku procedowanego postępowania strony postępowania nie zgłosiły żadnych uwag.

## POUCZENIE

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Wnioskodawcy przysługuje prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w ustawowym terminie. Żądanie wnosi się za pośrednictwem Wójta Gminy Aleksandrów Kujawski. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Włocławku, które należy wnieść za pośrednictwem Wójta Gminy Aleksandrów Kujawski w terminie 14 dni od dnia doręczenia. Odwołanie od decyzji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie. 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 wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

### Otrzymują:

1. Firma DRFW-RII reprezentowana przez Panią
- 2.
- 3.

Z up. Wójta  
  
mgr Małwina Andrusiak  
Zastępca Wójta

- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.
- 17.
- 18.
- 19.
- 20.
- 21.
- 22.
- 23.
- 24.
- 25.
  
- 26.
- 27.

**Do wiadomości:**

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.

(adresy stron w aktach sprawy)

Na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2025 r., poz. 1154) zwolnione z opłaty skarbowej.

ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH ORAZ STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI, o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), dotycząca przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na budowie węzła betoniarskiego do 75m<sup>3</sup>/dobę, w skład którego wchodzi takie obiekty jak: budynek betoniarni, silosy na cement, zasobniki na kruszywo, waga najazdowo-samochodowa do 60 ton wraz z infrastrukturą techniczną na działkach nr 299/4, 299/3, 301/3, 745/8, 745/6 oraz 299/2 w obrębie ewidencyjnym Służewo, gmina Aleksandrów Kujawski w ramach postępowania dot. legalizacji samowoli budowlanej zgodnie z postanowieniem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 28.05.2021 r. znak: PINB.450.01.2021.KP

**1. Stan prawny i faktyczny terenu objętego wnioskiem:**

- a) Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych terenu objętego wnioskiem:
  - Województwo: kujawsko-pomorskie
  - Powiat: aleksandrowski
  - Jednostka ewidencyjna: gmina Aleksandrów Kujawski
  - Obręb: Służewo
  - dz. nr:
  - część działki 299/4, część działki o pow. 0,1821 ha, zgodnie z ewid. grunt Bi
  - część działki 299/3 o pow. 0,1063 ha zgodnie z ewid. grunt Bi
  - część działki 301/3, o pow. 0,0164ha, zgodnie z ewid. grunt Bi
  - część działki 745/6 o pow. 0,0002ha, zgodnie z ewid. grunt Bi
  - część działki 745/8, o pow. 0,0552ha, zgodnie z ewid. grunt Bi
  - część działki 299/2 o pow. 0,0370 ha, zgodnie z ewid. grunt RIIIa i RIIIb
- b) Teren stanowi własność: wg rejestru gruntów. Obecnie teren przemysłowy – obiekty w trakcie realizacji - postępowanie legalizacji samowoli budowlanej zgodnie z postanowieniem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 28. 05. 2021r. Znak.: PINB.450.01.2021.KP

**2. Warunki i zasady zagospodarowania wynikające z obowiązujących przepisów:**

1)

- a) *Obszary morskie Rzeczypospolitej Polskiej i administracja morska,*
  - b) *Przygotowanie i realizacja strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych,*
  - c) *Prawo atomowe,*
  - d) *Przygotowanie i realizacja strategicznych inwestycji w sektorze naftowym,*
  - e) *Inwestycje w zakresie budowy portów zewnętrznych,*
  - f) *Inwestycje w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu,*
  - g) *Szczególne zasady przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych,*
  - h) *Ułatwienia w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących,*
  - i) *Przygotowanie i realizacja inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących,*
  - j) *Wsparcie przygotowania III Igrzysk Europejskich w 2023 roku,*
  - k) *Centralny Port Komunikacyjny,*
  - l) *Inwestycje w zakresie budowy Muzeum Westerplatte i Wojny 1939 – Oddziału Muzeum II Wojny Światowej w Gdańsku,*
  - m) *Szczególne zasady przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego,*
  - n) *Sporządzanie projektu planu ochrony dla parku narodowego, rezerwatu przyrody i parku krajobrazowego, dokonywanie zmian w tym planie oraz ochrona zasobów, tworów i składników przyrody*
- z zakresu inwestycji związanych z zadaniami rządowymi albo samorządowymi, służącymi realizacji inwestycji celu publicznego – **nie dotyczy;**

2) *Prawo Wodne w zakresie:*



- a) lokalizacji na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – **nie dotyczy**;
- b) zakresu inwestycji zaliczonego do przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego – **inwestycja wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego**;
- c) lokalizacji w strefach ujęcia wody – **nie dotyczy**;
- d) lokalizacji w obszarze zbiornika wód podziemnych – **nie dotyczy**;
- 3) *Transport kolejowy* w zakresie lokalizacji w sąsiedztwie terenów kolejowych – **nie dotyczy**;
- 4) *Prawo ochrony środowiska* w zakresie:
  - a) lokalizacji w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej – **nie dotyczy**;
  - b) zakwalifikowania do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko: **inwestycja jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przeprowadzono ocenę oddziaływania na środowisko, w tym sporządzono raport oddziaływania na środowisko - Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na: „Budowie węzła betoniarskiego do 75m<sup>3</sup>/dobę w skład którego wchodzi takie obiekty jak: budynek betoniarni, silosy na cement – 2 szt. o pojemności 16,5 m<sup>3</sup> (łącznie 33 m<sup>3</sup>), zasobniki na kruszywo – 4 szt oraz wagę najazdową – samochodową – do 60 ton wraz z infrastrukturą techniczną” na dz. ewid. nr 299/4, 299/3, 301/3, 745/6, 745/8 i 299/2, obręb Służewo przy ul. Al. 1000-lecia 13c w Służewie, gm. Aleksandrów Kujawski”**
- 5) *Gospodarka nieruchomościami* w zakresie zakwalifikowania inwestycji do inwestycji celu publicznego – **nie dotyczy**;
- 6) *Prawo geologiczne i górnicze* w zakresie lokalizacji na terenie górniczym – **nie dotyczy**;
- 7) *Drogi publiczne* w zakresie lokalizacji na obszarze przyległym do pasa drogowego – **teren inwestycji przylega do drogi wojewódzkiej nr 266C, dostęp bezpośredni z drogi publicznej wojewódzkiej nr 266C (nr 390 działka w Zarządzie dróg Wojewódzkich w Bydgoszczy)**;
- 8) *Ochrona gruntów rolnych i leśnych* w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne – **nie dotyczy (teren oddziaływania nie zmienia przeznaczenia na cele rolnicze części działki o nr 299/2)**;
- 9) *Lecznictwo uzdrowiskowe, uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej oraz gminy uzdrowiskowe* w zakresie lokalizacji w miejscowościach uzdrowiskowych – **nie dotyczy**;
- 10) *Lasy* w zakresie lokalizacji na gruncie leśnym – **nie dotyczy**;
- 11) *Ochrona przyrody* w zakresie lokalizacji w granicach parku i jego otuliny oraz pozostałych obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody – **nie dotyczy**;
- 12) *Ochrona zabytków i opieka nad zabytkami* w zakresie występowania obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków oraz obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków – **nie dotyczy**;
- 13) *Ochrona terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady* w zakresie lokalizacji na terenie byłych hitlerowskich obozów zagłady – **nie dotyczy**;
- 14) *Tereny zamknięte* w zakresie lokalizacji na terenie zamkniętym – **nie dotyczy**;
- 15) *Elektrownie wiatrowe* w zakresie lokalizacji w sąsiedztwie elektrowni wiatrowych: **nie dotyczy**.

### 3. Warunki i zasady zagospodarowania wynikające z:

- a) lokalizacji w sąsiedztwie lasu: **nie dotyczy**,
- b) lokalizacji w strefach kontrolowanych gazociągów: **nie dotyczy**,
- c) lokalizacji w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych SN, WN i NN: **przez dz. nr 299/4, 299/3, 301/3, 745/6, 745/8 i 299/2 przebiega sieć energetyczna będąca własnością Energa-Operator SA: - linia kablowa 0,4kV nN, - linia napowietrzna 15kV SN jednak znajduje się ona poza wyznaczonym obszarem planowanej inwestycji**,
- d) lokalizacji w strefie bezpieczeństwa rurociągu naftowego: **nie dotyczy**,
- e) lokalizacji w sąsiedztwie lotnisk: **nie dotyczy**,
- f) lokalizacji na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: **nie dotyczy**,
- g) lokalizacji w sąsiedztwie cmentarzy: **nie dotyczy**.

### 4. Analiza funkcji i zagospodarowania terenu

- 1) Analizę przeprowadza się dla przedsięwzięcia polegającego na: **budowie węzła betoniarskiego**
  - a) sposób użytkowania obiektów: **budynek produkcyjny betoniarni, silosy na cement, zasobniki składowe**

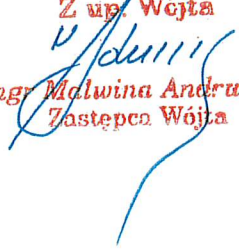


- na kruszywo, waga samochodowa,
- b) sposób zagospodarowania terenu: **teren produkcji – teren produkcji przemysłowej,**
  - c) **teren objęty wnioskiem dotyczy działki nr: 299/4, 299/3, 301/3, 745/6, 745/8 z obszarem oddziaływania wychodzącym na dz. nr 299/2**
- 2) **Obszar analizowany** - w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę:
- a) front terenu wynosi: **51,2m,**
  - b) wyznaczono obszar analizowany wokół terenu inwestycji: min. **153,6m** - zgodnie z załącznikiem graficznym do analizy. **Analizę przeprowadzono w wyznaczonym zasięgu trzykrotności frontu działki terenie. Działki, które znalazły się w obszarze analizowanym w całości lub części analizowano w ich granicach ewidencyjnych - działki poddane analizie oznaczono na załączniku graficznym do analizy oraz w zał. nr 2 - Obliczenia**
- 3) **Wyniki analizy funkcji terenów zawierających się w wyznaczonym obszarze analizowanym:**
- a) w obszarze analizowanym **dominują tereny rolnictwa wraz terenami zabudowy zagrodowej oraz tereny produkcji składów i magazynów, (stacja demontażu pojazdów, naprawy pojazdów ciężarowych, produkcja betoniarni) pozostałe tereny to stacja paliw oraz rozproszone tereny mieszkaniowe – budynki mieszkalne jednorodzinne z zabudową towarzyszącą gospodarczą i garażową,**
  - b) działki, których sposób zagospodarowania **pozwala** na określenie parametrów dla nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, jej parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu, **zawierają się w obszarze analizowanym;**
- 4) **Wyniki analizy cech zabudowy i zagospodarowania terenu zabudowy pozwalającej na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy:**
- a) linia zabudowy: **uwzględnić przepisy odrębne w zakresie odległości od skrajnej jezdni drogi wojewódzkiej,**
  - b) forma zabudowy: **wolnostojąca i zwarta (tereny działalności gospodarczej),**
  - c) szerokość elewacji frontowych budynków w obszarze analizy: **średnio to 19,5m z tolerancją 20% - tj. od 15,6 do 23,4,**
  - d) geometria dachów budynków usytuowanych w obszarze analizy: **dachy wysokie i płaskie, brak regularności usytuowania kalenic względem drogi,**
  - e) wysokość do okapu lub gzymsu jest analogiczna do wysokości budynków i formy przekrycia,
  - f) wysokość zabudowy istniejącej: **max. dwie kondygnacje nadziemne,**
  - g) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej lub zabudowanej części działki gruntu wyniósł w terenie analizowanym **od 0,09 do 0,26, średnio to 0,23 – do zastosowania;**
5. **Ocena spełnienia warunków niezbędnych do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.):**
- 1) W odniesieniu do art. 61 ust.1 pkt 1: Co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczącej 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.  
**- Dla wnioskowanej inwestycji powyższy warunek uznać za spełniony.**
  - 2) W odniesieniu do art. 61 ust.1 pkt 2: Teren ma dostęp do drogi publicznej: **bezpośredni z drogi publicznej wojewódzkiej nr 266C (nr 390 działka w Zarządzie Dróg Wojewódzkich w Bydgoszczy)**  
**- Dla wnioskowanej inwestycji powyższy warunek należy uznać za spełniony.**
  - 3) W odniesieniu do art. 61 ust.1 pkt 3: Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5,

jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:

- a) zaopatrzenie w wodę: **przyłącze do sieci wodociągowej, - istniejące (umowa – 30m<sup>3</sup>/dobę – wystarczające)**
  - b) **odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy,**
  - c) **odprowadzenie ścieków pozostałych: bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe – projektowany; zbiornik otwarty służący również jako myjnia dla własnych betonowozów.**
  - d) zasilanie w energię elektryczną: **przyłącze do sieci elektroenergetycznej - istniejące, (umowa – moc przyłączeniowa 16,5kW - wystarczająca)**
  - e) gospodarowanie odpadami: **zgodnie z umową z Gminą Aleksandrów Kujawski,**
  - f) energia ciepła: **nie dotyczy,**
  - g) odprowadzenie wód opadowych i deszczowych: **wody deszczowe zagospodarowane na potrzeby technologiczne węzła betoniarского nadmiar odprowadzony do projektowanego systemu kanalizacji deszczowej z separatorem**  
**- Dla wnioskowanej inwestycji powyższy warunek należy uznać za spełniony.**
- 4) W odniesieniu do art. 61 ust.1 pkt 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, o której mowa w art. 88 ust. 1: **ze względu na klasyfikację gruntów Bi**  
**- Dla wnioskowanej inwestycji powyższy warunek należy uznać za spełniony.**
- 5) W odniesieniu do art. 61 ust.1 pkt 5: Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi: **realizacja zamierzenia określonego we wniosku nie narusza przepisów odrębnych.**  
**- Dla wnioskowanej inwestycji powyższy warunek należy uznać za spełniony.**
- 6) W odniesieniu do art. 61 ust.1 pkt 6: Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
- a) w stosunku, do którego decyzją 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,
  - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu;
- Dla wnioskowanej inwestycji powyższy warunek należy uznać za spełniony.**

W związku z tym, że są spełnione łącznie wszystkie warunki i wymagania kształtowania zabudowy określone w art. 61 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zasadnym jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

**Z up. Wójta**  
  
**mgr Malwina Andrusiak**  
**Zastępca Wójta**

## Załącznik nr 2 do analizy – obliczenia

| Nr dz. | pow. | powierzchnia bud. |    |     | suma | wskaznik | Funkcja zabudowy | Szer. elew. frontowych | Szer. elew. bud towarzys. | Wys. Obiektów | Geometria dachów            | Wysokości do okapów |
|--------|------|-------------------|----|-----|------|----------|------------------|------------------------|---------------------------|---------------|-----------------------------|---------------------|
|        |      | 67                | 37 | 29  |      |          |                  |                        |                           |               |                             |                     |
| 283    | 626  | 67                | 37 | 29  | 41   | 174      | 0,28             | 12,25                  | 5,07                      | 1,1,1,1       | Dwuspadowe 25-45<br>Płaskie | 3,0-4,0             |
| 285/4  | 1538 | 68                | 66 | 26  | 95   | 255      | 0,17             | 16,61                  | 15,9                      | 2,1,1,1       | Płaskie                     | do 6,5              |
| 286/3  | 792  | 69                | 39 | 43  |      | 151      | 0,19             | 9,73                   | 4,97                      | 1,1,1         | Dwuspadowe 25-45<br>Płaskie | 3,0-4,0             |
| 287    | 1273 | 70                | 24 | 64  | 179  | 337      | 0,26             | 13,9                   | 8,07                      | 1,1,1,1       | Dwuspadowe 25-45<br>Płaskie | 3,0-6,5             |
| 801/1  | 1225 | 71                | 45 |     |      | 116      | 0,09             | 12,57                  |                           | 2,1           | płaskie                     | 3,0-4,5             |
| 798/1  | 1218 | 72                | 37 | 109 |      | 218      | 0,18             | 9,43                   | 15,2                      | 2,1,1         | Dwuspadowe 25-45<br>Płaskie | 3,0-4,5             |
| 290/1  | 1114 | 73                | 64 |     |      | 137      | 0,12             | 10,3                   | 5,03                      | 1,1           | Dwuspadowe 25-45<br>Płaskie | 3,0-3,5             |
| 291    | 1006 | 74                | 67 | 20  |      | 161      | 0,16             | 13,35                  |                           | 1,1,1         | Dwuspadowe 25-45<br>Płaskie | 3,0-3,5             |
| 300/1  | 1008 | 75                | 42 |     |      | 117      | 0,12             | 16,3                   | 6,6                       | 1,1           | Dwuspadowe 25-45            | 3,0-3,5             |
| 301/1  | 776  | 76                | 42 |     |      | 118      | 0,15             | 14,16                  | 4,25                      | 1,1           | Dwuspadowe 25-45            | 3,0-3,5             |
| 306    | 850  | 77                | 49 | 19  | 31   | 176      | 0,21             | 15,56                  | 3,93                      | 1,1,1,1       | Dwuspadowe 25-45            | 3,0-3,5             |
| 308    | 833  | 78                |    |     |      | 78       | 0,09             | 12,6                   |                           | 2             | Dwuspadowe 25-45            | 3,0-4,5             |



|       |      |    |     |    |  |     |       |                                              |        |      |         |                          |         |
|-------|------|----|-----|----|--|-----|-------|----------------------------------------------|--------|------|---------|--------------------------|---------|
| 309/2 | 868  | 79 | 17  | 98 |  | 194 | 0,22  | Tereny zabudowy zagrodowej                   | 10,36  | 5,59 | 1,1,1   | Dwuspadowe 25-45 Płaskie | 2,5-3,5 |
| 303/4 | 1343 | 80 | 44  |    |  | 124 | 0,09  | Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | 9,44   | 7    | 1,1     | Dwuspadowe 25-45         | 3,0-4,5 |
| 478/2 | 1152 | 81 | 163 |    |  | 244 | 0,21  | Tereny zabudowy zagrodowej                   | 10,18  | 21,5 | 1,1     | Dwuspadowe 25-45         | 3,0-4,5 |
| 300/3 | 652  | 82 |     |    |  | 82  | 0,13  | Tereny produkcji składów i magazynów         | 16     |      | 1       | Płaskie                  | 4,0-6,5 |
| 300/6 | 209  | 83 | 85  | 78 |  | 246 | 1,18  | Tereny produkcji składów i magazynów         | 33     |      | 1,1,1,1 | Dwuspadowe 25-45 Płaskie | 3,0-4,5 |
| 302/6 | 4757 | 84 | 837 |    |  | 921 | 0,19  | Tereny produkcji składów i magazynów         | 47     |      | 1,1     | Płaskie                  | 4,0-6,5 |
| 745/5 | 1343 | 85 | 258 |    |  | 343 | 0,26  | Tereny produkcji składów i magazynów         | 9      |      | 1,1     | Płaskie                  | 4,0-6,5 |
|       |      |    |     |    |  |     | 4,304 |                                              | 291,74 |      |         |                          |         |
|       |      |    |     |    |  |     | 0,23  |                                              | 19,45  |      |         |                          |         |

średni wskaźnik

Z up. Wójta  
mgr Małwina Andrusiak  
Zastępca Wójta