Wójt Gminy
Aleksandrów Kujawski

Aleksandrów Kujawski, dnia 03.11.2026 r.

PL.6730.318.2026.DS

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY
NR 558/2026

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 2026 r. poz. 538 ze zm.)
2. 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)
3. art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz.1691)

z wniosku z dnia **08.05.2026 r. (uzupełnionego dnia 13.05.2026 r.)**

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na **budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr 55/30 w obrębie ewidencyjnym Nowy Ciechocinek, gmina Aleksandrów Kujawski**

I. **Rodzaj inwestycji:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

II. **Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1. sposób użytkowania obiektu: budynek mieszkalny jednorodzinny;
2. sposób zagospodarowania terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
3. zakres inwestycji: budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z towarzyszącą infrastrukturą.

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

1. Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:

1) inwestycję należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2026 r. poz. 524 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) linia zabudowy dotyczy głównej bryły budynku z wyłączeniem balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów dachu, schodów zewnętrznych, pochylni oraz innych elementów detalu architektonicznego, przy czym okapy i gzymsy nie mogą przekraczać tej linii o więcej niż 0,8m, natomiast takie części budynku jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne i pochylnie o więcej niż 1,3m;
   c) max. wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wyznaczonego terenu: **0,28,**

Signed by / Podpisano przez:
Anna Eizenchart
Date / Data: 2026-11-03 11:34

d) max. intensywność zabudowy: 0,83,
e) max. nadziemna intensywność zabudowy: 0,55,
f) min. nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
g) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 0,60 powierzchni działki budowlanej,
h) szerokość elewacji od frontu działki: max. 14m,
i) wysokość zabudowy:
   - budynku mieszkalnego z dachem wysokim: (max. 2 kondygnacje nadziemne): max. 9,0m;
   - budynku mieszkalnego z dachem płaskim: (max. 2 kondygnacje nadziemne): max. 6,5m
j) geometria dachów: dach jedno, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 20°- 45°, lub płaski do 12°,
k) max. powierzchnia do przekształcenia/ powierzchnia terenu inwestycji: 721m^2,
l) powierzchnia sprzedaży: nie dotyczy,

2. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi:

1) nakaz uwzględnienia warunków korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia zawartych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizacje przedsięwzięcia polegającego na: „Budowie trzydziestu ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działki 55/3 w miejscowości Nowy Ciechocinek, gmina Aleksandrów Kujawski" z dnia 26.06.2025 r. znak: OŚ.6220.4.34.2024.AJ,
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 2026 r. poz. 524 ze zm.);
3) w zakresie obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody: teren inwestycji położony w OCHK - nakaz uwzględnienia zakazów i nakazów zawartych w uchwale Nr XI/257/19 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 13 listopada 2019 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej (Dz. Urz. Woj. Kuj. Pom. z 2019 r. poz. 6119);
4) w zakresie stref sanitarnych: nie dotyczy;
5) w zakresie ujęć wody: nie dotyczy.

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

1) 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;
2) w zakresie obiektów objętych ochroną konserwatorską: **nie dotyczy.**

4. Obsługa infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę: projektowane przyłącze do sieci wodociągowej;
2) odprowadzenie ścieków sanitarnych: projektowany bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe o pojemności max. 10 m^3, docelowo przyłącze do kanalizacji sanitarnej lub indywidualna oczyszczalnia ścieków o pojemności max. 7,5 m^3 –(należy uzyskać pozwolenie/zgłoszenie wodno-prawne o ile będzie wymagane);
3) zasilanie w energię elektryczną: projektowane przyłącze do sieci elektroenergetycznej;
4) gospodarowanie odpadami: zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Aleksandrów Kujawski;

5) energia cieplna: indywidualne źródło ciepła;
6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na własny nieutwardzony teren inwestycji;
7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
8) zaopatrzenie w środki łączności: nie dotyczy;
9) dostęp do drogi publicznej: pośredni z drogi gminnej (dz. nr 51, 55/2, 57/1) przez dz. nr 55/42;
10) wymagana ilość miejsc parkingowych: min. 2 miejsca postojowe/1 lokal mieszkalny.

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 cieplnej 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:** inwestycja zlokalizowana jest w granicach terenu górniczego Ciechocinek o nr ewidencyjnym 5/1/3, dla terenu objętego wnioskiem nie opracowano miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu górniczego a tym samym nie wyznaczono obszarów wyłączonych z zabudowy. Na kolejnych etapach przygotowania inwestycji należy uwzględnić następujące warunki geologiczno-górnicze:
   1) nie wykonywać żadnych robót geologicznych, w tym odwiertów pod pionowe wymienniki gruntowej pompy ciepła;
   2) w przypadku zamiaru prowadzenia robót geologicznych w obszarze górniczym, niezależnie od głębokości i celu ich wykonywania, wymagane jest posiadanie zatwierdzonego przez Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Gdańsku, planu ruchu zakładu wykonującego roboty geologiczne;
7. **Szczególne zasady zagospodarowania terenu wynikających z przepisów odrębnych:**
   1) sąsiedztwo lasu: nie dotyczy;
   2) sąsiedztwo terenów kolejowych: nie dotyczy;
   3) sąsiedztwo napowietrznych linii elektroenergetycznych: nie dotyczy;
   4) sąsiedztwo sieci gazowych: nie dotyczy;
   5) sąsiedztwo rurociągu naftowego: nie dotyczy;
   6) sąsiedztwo obszarów szczególnego zagrożenia powodzią: nie dotyczy.

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

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

W dniu 08.05.2026 r. do Wójta Gminy Aleksandrów Kujawski wpłynął wniosek (uzupełniony dnia 13.05.2026 r.) o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr 55/30 w obrębie ewidencyjnym Nowy Ciechocinek, gmina Aleksandrów Kujawski, powiat aleksandrowski, województwo kujawsko-pomorskie.

Wniosek zawiera informacje zgodnie z art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.). Do wniosku załączono mapę zasadniczą niezbędną i wystarczającą do przeprowadzenia analizy.

Teren objęty wnioskiem zlokalizowany jest na obszarze, na którym nie obowiązuje miejscowy plan

zagospodarowania przestrzennego, dlatego określenie sposobów zagospodarowania przestrzennego i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.). Sporządzenie projektu decyzji powierza się osobie, o której mowa w art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt przedmiotowej decyzji sporządziła mgr inż. architekt Aleksandra Lewna – projektant w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5 ust. 4 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W toku postępowania zgodnie z art. 53 ust. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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 oraz w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z Rozporządzeniem 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).

W przeprowadzonej analizie oceniono spełnienie 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 2026 r. poz. 538 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: pośredni z drogi gminnej (dz. nr 51, 55/2, 57/1) przez dz. nr 55/42;
- 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: projektowane przyłącze do sieci wodociągowej;
b) odprowadzenie ścieków sanitarnych: projektowany bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe o pojemności max. 10 m^3, docelowo przyłącze do kanalizacji sanitarnej lub indywidualna oczyszczalnia ścieków o pojemności max. 7,5 m^3 –(należy uzyskać pozwolenie/zgłoszenie wodno-prawne o ile będzie wymagane)
c) zasilanie w energię elektryczną: projektowane przyłącze do sieci elektroenergetycznej;
d) gospodarowanie odpadami: zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Aleksandrów Kujawski;
e) energia cieplna: indywidualne źródło ciepła;
f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na własny nieutwardzony teren inwestycji;
g) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
h) zaopatrzenie w środki łączności: nie dotyczy;
- 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 klasę gruntów – RIVb, PsIV;

- 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.

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 15.10.2026 r.

Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 11 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 15.10.2026 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.5151.1.726.2026.LS z dnia 19.11.2026 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 – 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 15.10.2026 r.

Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu został uzgodniony z Dyrektorem Okręgu Górniczego w Gdańsku – postanowieniem z dnia 12.10.2026 r. znak: GDA.5121.550.2026.ŁG – wskazane uwarunkowania uwzględniono w treści decyzji.

Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 16 w związku z art. 64 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uzgodniony został z Spółką Celową Centralny Port Komunikacyjny S.A. -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 15.10.2026r.

Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 16 w związku z art. 64 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uzgodniony został z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad w Bydgoszczy. -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 15.10.2026r.

Zgodnie z art. 53 ust. 5b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie wymaga uzgodnienia z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska, ponieważ dla przedmiotowej inwestycji przeprowadzono ocenę oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w trakcie której uzgodniono realizację przedsięwzięcia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Bydgoszczy.

POUCZENIE

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 o warunkach zabudowy powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określające 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. Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Stwierdza się wygaśnięcie decyzji w przypadku, gdy:

1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
2) dla niniejszego terenu uchwalony został plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, chyba, że została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

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.

Z up. Wójta
Anna Eizenchart
Kierownik Wydziału Planowania
/podpisano elektronicznie/

Załączniki:

1. Załącznik nr 1 do decyzji – Załącznik graficzny do decyzji o warunkach zabudowy.
2. Załącznik nr 2 do decyzji – Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających
   z przepisów odrębnych oraz analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji wraz z analizą funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. Załącznik nr 2a do decyzji - Załącznik graficzny do analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy.

Otrzymują:

1. [redacted]
2.
3. PL-a/a

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe w Aleksandrowie Kujawskim
2. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Toruniu
3. Wojewódzki Konserwator Zabytków w Toruniu - Delegatura we Włocławku
4. Państwowa Powiatowa Inspekcja Sanitarna w Aleksandrowie Kujawskim
5. Dyrektor Okręgowego Urzędu Górniczego w Gdańsku
6. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad w Bydgoszczy- Dział dokumentacji
7. Centralny Port Komunikacyjny S.A. w Warszawie

(adresy stron w aktach sprawy)

Opłata skarbowa: Na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2025 r., poz. 1154 ze zm.) zwolniono z opłaty skarbowej.

Wójt Gminy

Aleksandrów Kujawski

PL.6730.318.2026.DS

Załącznik nr 2
do decyzji o warunkach zabudowy
nr 558/2026 z dnia 03.11.2026 r.

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 2026 r. poz. 538 ze zm.), dotycząca przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na **budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr 55/30 w obrębie ewidencyjnym Nowy Ciechocinek, gmina Aleksandrów Kujawski**

1. **Stan prawny i faktyczny terenu objętego wnioskiem:**
   a) Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych terenu objętego wnioskiem:
      - Województwo: **kujawsko-pomorskie**
      - Powiat: **aleksandrowski**
      - Gmina: **Aleksandrów Kujawski**
      - Obręb: **Nowy Ciechocinek**
      - dz. nr: **55/30**

   b) Teren stanowi własność: wg rejestru gruntów.

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 budowli 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 – z uwagi na możliwość odprowadzania ścieków do przydomowej oczyszczalni ścieków należy uzyskać pozwolenie/zgłoszenie wodno-prawne, o ile będzie wymagane;
   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: nakaz uwzględnienia warunków korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia zawartych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizacje przedsięwzięcia polegającego na: „Budowie trzydziestu ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działki 55/3 w miejscowości Nowy Ciechocinek, gmina Aleksandrów Kujawski" z dnia 26.06.2025 r. znak: OŚ.6220.4.34.2024.AJ,
5) *Gospodarka nieruchomościami* w zakresie zakwalifikowania inwestycji do inwestycji celu publicznego – nie dotyczy;
6) *Prawo geologiczne i górnicze* w zakresie lokalizacji na terenie górniczym: inwestycja zlokalizowana jest w granicach terenu górniczego Ciechocinek o nr ewidencyjnym 5/3/1, (dla terenu objętego wnioskiem nie opracowano miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu górniczego a tym samym nie wyznaczono obszarów wyłączonych z zabudowy);
7) *Drogi publiczne* w zakresie lokalizacji na obszarze przyległym do pasa drogowego – dostęp: pośredni z drogi gminnej (dz. nr 51, 55/2, 57/1) przez dz. nr 55/42,
8) *Ochrona gruntów rolnych i leśnych* w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne – inwestycja na gruntach klasy RIVb,PsIV potencjalne tereny występowania melioracji wodnych,
9) *Lecznictwo uzdrowiskowe, uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej oraz gminy uzdrowiskowe* w zakresie lokalizacji w miejscowości uzdrowiskowej – 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 – teren inwestycji położony w OCHK - nakaz uwzględnienia zakazów i nakazów zawartych w uchwale Nr XI/257/19 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 13 listopada 2019 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej (Dz. Urz. Woj. Kuj. Pom. z 2019 r. poz. 6119);
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: nie dotyczy;
   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 budynku mieszkalnego jednorodzinnego
   a) sposób użytkowania obiektu: budynek mieszkalny jednorodzinny,
   b) sposób zagospodarowania terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   c) teren objęty wnioskiem dotyczy dz. nr: 55/30;

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: 25m,
   b) wyznaczono obszar analizowany wokół terenu inwestycji: min. 75m - zgodnie z załącznikiem graficznym do analizy.

3) Wyniki analizy funkcji terenów zawierających się w wyznaczonym obszarze analizowanym:
   a) w obszarze analizowanym występują budynki mieszkalne i gospodarcze w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej,
   b) działki, których sposób zagospodarowania pozwala na określenie parametrów dla nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji 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: brak bezpośredniej kontynuacji linii zabudowy,
   b) forma zabudowy: wolnostojąca,
   c) szerokość elewacji frontowych budynków w obszarze analizy: na podstawie analizy zabudowy w obszarze analizowanym, wnioskowanych parametrów i lokalnych uwarunkowań, przy zachowaniu ładu przestrzennego stwierdza się zasadność ustalenia szerokości elewacji od frontu działki dla projektowanego budynku: max. 14m,
   d) geometria dachów budynków usytuowanych w obszarze analizy: dachy zróżnicowane,
   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: na podstawie analizy zabudowy w obszarze analizowanym,

wnioskowanych parametrów i lokalnych uwarunkowań, przy zachowaniu ładu przestrzennego stwierdza się zasadność ustalenia wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wyznaczonego terenu: max. 0,28.

5. **Ocena spełnienia warunków niezbędnych do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, o których mowa wart. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 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: pośredni z drogi gminnej (dz. nr 51, 55/2, 57/1) przez dz. nr 55/42;
      - 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: : projektowane przyłącze do sieci wodociągowej;
      b) odprowadzenie ścieków sanitarnych: projektowany bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe o pojemności max. 10 m^3, docelowo przyłącze do kanalizacji sanitarnej lub indywidualna oczyszczalnia ścieków o pojemności max. 7,5 m^3 –(należy uzyskać pozwolenie/zgłoszenie wodno-prawne o ile będzie wymagane)
      c) zasilanie w energię elektryczną: projektowane przyłącze do sieci elektroenergetycznej;
      d) gospodarowanie odpadami: zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Aleksandrów Kujawski;
      e) energia cieplna: indywidualne źródło ciepła;
      f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na własny nieutwardzony teren inwestycji;
      g) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
      h) zaopatrzenie w środki łączności: nie dotyczy;
      - 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 klasę gruntów -RIVb, PsIV;
      - 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zasadnym jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

Z up. Wójta
Anna Eizenchart
Kierownik Wydziału Planowania
/podpisano elektronicznie/