Wójt Gminy
Aleksandrów Kujawski

Aleksandrów Kujawski, dnia 04.11.2026 r.

PL.6730.323.5.2026.ML

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY
NR 567/2026

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 11.06.2026r.

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na **budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na części dz. nr 31/39 w miejscowości Stawki, gmina Aleksandrów Kujawski,**

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

II. **Funkcji 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 1994 r. 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;

Signed by / Podpisano przez:
Anna Eizenchart
Date / Data: 2026-11-04 10:33

c) max. wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wyznaczonego terenu: 0,17,
d) max. intensywność zabudowy: 0,50,
e) max. nadziemna intensywność zabudowy: 0,33,
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. 16m,
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 dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 20°- 45°, lub płaski do 12°;
k) max. powierzchnia do przekształcenia/ powierzchnia terenu inwestycji: 1195m^2,
l) powierzchnia sprzedaży: nie dotyczy.

2. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi:

a) 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: „Podziale działek ewidencyjnych 31/35 i 31/36 położonych w obrębie Stawki, gmina Aleksandrów Kujawski z przygotowaniem do zabudowy indywidualnej jednorodzinnej" z dnia 20.03.2025 r. znak: OŚ.6220.35.18.2024.AJ,
b) 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.);
c) 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);;
d) w zakresie stref sanitarnych: nie dotyczy;
e) w zakresie ujęć wody: nie dotyczy.

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

a) na działce nr 31/39 położnej w miejscowości Stawki, gm. Aleksandrów Kujawski znajduje się stanowisko archeologiczne: nr 2 w miejscowości Stawki, gmina Aleksandrów Kujawski (nr 89 na obszarze AZP 43-44) - ujęte w wojewódzkiej oraz w gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną konserwatorską na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 3 lit. „a", art. 19 ust. 1a pkt 2, art. 22 ust. 5 pkt 2 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1292, z późn. zm.). Zamierzenie jest dopuszczalne przy spełnieniu następujących warunków konserwatorskich:

a) Zgodnie z art. 31 ust 2 ww. Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych podczas ww. inwestycji określa Wojewódzki Konserwator Zabytków w drodze decyzji administracyjnej. W celu uzyskania ww. decyzji należy złożyć w Delegaturze WUOZ we Włocławku wniosek o określenie zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych.

b) W przypadku stwierdzenia przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków istnienia kolizji inwestycji ze stanowiskiem archeologicznym i określenie w ww. decyzji zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych w celu realizacji przedmiotowych warunków należy zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 5 ww. Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

c) Na etapie uzyskiwania pozwolenia budowlanego przedłożyć w Delegaturze WUOZ we Włocławku za pośrednictwem właściwego organu architektoniczno-budowlanego projekt budowlany dla ww. zamierzenia celem uzgodnienia powyższej inwestycji.

b) 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;

c) w zakresie obiektów objętych ochroną konserwatorską: nie dotyczy.

4. **Obsługa infrastruktury technicznej:**

a) zaopatrzenie w wodę: projektowane przyłącze do sieci wodociągowej;

b) odprowadzenie ścieków sanitarnych: projektowany bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe do 10m^3, docelowo przyłącze do sieci kanalizacji sanitarnej;

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, instalacja pozyskująca energię cieplną ze źródeł odnawialnych;

f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na własny nieutwardzony teren inwestycji;

g) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;

h) zaopatrzenie w środki łączności: nie dotyczy;

i) dostęp do drogi publicznej: pośredni z drogi gminnej (dz nr 31/9) przez dz nr 31/29, 31/40, 31/41 (na zasadzie służebności przejazdu).

j) 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**:

a) pozbawieniem dostępu do drogi publicznej;

b) 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;

c) pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;

d) uciążliwościami powodowanymi przez hałas wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie;

e) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

6. **Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:** nie dotyczy;
7. **Szczególne zasady zagospodarowania terenu wynikających z przepisów odrębnych:**
   a) sąsiedztwo lasu: nakaz uwzględnienia warunków p.poż od lasu na dz. nr 31/39;
   b) sąsiedztwo terenów kolejowych: nie dotyczy;
   c) sąsiedztwo napowietrznych linii elektroenergetycznych: teren inwestycji w strefie ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 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) sąsiedztwo sieci gazowych: **nie dotyczy**;
   e) sąsiedztwo rurociągu naftowego: **nie dotyczy**;
   f) sąsiedztwo obszarów szczególnego zagrożenia powodzią: **nie dotyczy**.

IV. **<u>Linie rozgraniczające teren inwestycji:</u>** 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 11.06.2026 r. do Wójta Gminy Aleksandrów Kujawski wpłynął wniosek [redacted] złożonego przez pełnomocnika [redacted] o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na części dz. nr 31/39 w miejscowości Stawki, 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 2003r. 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 2003r. 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 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 31/9) przez dz nr 31/29, 31/40, 31/41**(na zasadzie służebności)
   - 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 do 10m^3, docelowo przyłącze do sieci kanalizacji sanitarnej;
   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, instalacja pozyskująca energię cieplną ze źródeł odnawialnych;
   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 -Lzr-RVI
   - 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 2024r. 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 11.08.2026 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 11.08.2026 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 – po uwzględnieniu uwarunkowań zawartych w piśmie znak: WUOZ.DW.WZN.5151.1.563.2026.LS z dnia 07.08.2026 r. – postanowieniem nr ZN/449/2026 z dnia 05.10.2026r. brak uwag.

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 11.08.2026 r.

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 11.08.2026r.

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 11.08.2026r.

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. Oddział w Radziejowie– 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 11.08.2026r.

Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 8 w związku z art. 64 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uzgodniony został z Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska w Bydgoszczy. W odpowiedzi organ poinformował, że przedmiotowe zamierzenie zostało uzgodnione na podstawie raportu o oddziaływaniu na środowisko dla zamierzenia polegającego na „Podziale działek ewidencyjnych 31/35 i 31/36 położonych w obrębie Stawki, gmina Aleksandrów Kujawski z przygotowaniem do zabudowy indywidualnej jednorodzinnej. Ponadto dla przedmiotowego zamierzenia została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 20.03.2025r. znak: OŚ. 6220.35.18.2024.AJ.

Z uwagi na powyższe 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.

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.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10. Gmina Aleksandrów Kujawski
11. 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. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Bydgoszczy
6. Energa Operator S.A Oddział w Toruniu – Rejon Dystrybucji Radziejów
7. Centralny Port Komunikacyjny w Warszawie
8. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad w Bydgoszczy

(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.) pobrano opłatę skarbową za udzielone pełnomocnictwo w wysokości 17 zł.

Wójt Gminy
Aleksandrów Kujawski
PL.6730.323.5.2026.ML

załącznik nr 2
do decyzji o warunkach zabudowy Nr 567/2026
z dnia 04.11.2026 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026r. poz. 538 ze zm.), dotycząca przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na **budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na części dz. nr 31/39 w miejscowości Stawki, gmina Aleksandrów Kujawski,**

1.**Analiza stanu prawnego i faktycznego.**

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: Stawki
- dz. nr: 31/39

b) Teren stanowi własność: wg rejestru gruntów.

2.Warunki i zasady zagospodarowania wynikające z obowiązujących przepisów:

2)

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;

3) *Prawo Wodne* w zakresie:
   a) lokalizacji na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – **nie dotyczy**
   b) zakresu inwestycji zaliczonego do przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego – nie dotyczy,
   c) lokalizacji w strefach ujęcia wody – **nie dotyczy**
   d) lokalizacji w obszarze zbiornika wód podziemnych – nie dotyczy;
4) *Transport kolejowy* w zakresie lokalizacji w sąsiedztwie terenów kolejowych: **nie dotyczy**;
5) *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: „Podziale działek ewidencyjnych 31/35 i 31/36 położonych w obrębie Stawki, gmina Aleksandrów Kujawski z przygotowaniem do zabudowy indywidualnej jednorodzinnej" z dnia 20.03.2025 r. znak: OŚ.6220.35.18.2024.AJ,
6) *Gospodarka nieruchomościami* w zakresie zakwalifikowania inwestycji do inwestycji celu publicznego: nie dotyczy;
7) *Prawo geologiczne i górnicze* w zakresie lokalizacji na terenie górniczym: **nie dotyczy**;
8) Drogi publiczne w zakresie lokalizacji na obszarze przyległym do pasa drogowego – dostęp: **pośredni z drogi gminnej (dz nr 31/9) przez dz nr 31/29, 31/40, 31/41 (na zasadzie służebności)**
9) *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 – inwestycja na gruntach klasy **Lzr-RVI**; **potencjalne tereny występowania melioracji wodnych**
10) Lecznictwo uzdrowiskowe, uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej oraz gminy uzdrowiskowe w zakresie lokalizacji w miejscowości uzdrowiskowej – nie dotyczy;
11) *Lasy* w zakresie lokalizacji na gruncie leśnym: nie dotyczy;
12) *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);**
13) *Ochrona zabytków i opieka nad zabytkami* w zakresie występowania obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków oraz obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków – **na działce nr 31/39 położnej w miejscowości Stawki, gm. Aleksandrów Kujawski znajduje się stanowisko archeologiczne: nr 2 w miejscowości Stawki, gmina Aleksandrów Kujawski (nr 89 na obszarze AZP 43-44) - ujęte w wojewódzkiej oraz w gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną konserwatorską na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 3 lit. „a", art. 19 ust. 1a pkt 2, art. 22 ust. 5 pkt 2 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1292, z późn. zm.).**
14) *Ochrona terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady* w zakresie lokalizacji na terenie byłych

hitlerowskich obozów zagłady – nie dotyczy;

15) Tereny zamknięte w zakresie lokalizacji na terenie zamkniętym – nie dotyczy;

16) Elektrownie wiatrowe w zakresie lokalizacji w sąsiedztwie elektrowni wiatrowych: nie dotyczy.

2. Warunki i zasady zagospodarowania wynikające z:
   a) lokalizacji w sąsiedztwie lasu: **nakaz uwzględnienia warunków p.poż od lasu na dz. nr 31/39**;
   b) lokalizacji w strefach kontrolowanych gazociągów: **nie dotyczy**;
   c) lokalizacji w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych SN, WN i NN: **teren inwestycji w strefie ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN nakaz uwzględnienia ograniczeń w użytkowaniu terenu w pasie ochronnym napowietrznej linii elektroenergetycznej w zakresie:**
      - **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,**
      - **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) 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**.

3. **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 części dz. nr: **31/39**
   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: **47**m,
      b) wyznaczono obszar analizowany wokół terenu inwestycji: min. **141**m - zgodnie z załącznikiem graficznym do analizy.
   3) Wyniki analizy funkcji terenów zawierających się w wyznaczonym obszarze analizowanym:
      a) w obszarze analizowanym ,
      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:
   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. **16**m,
   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. **0,17**,

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 31/9) przez dz nr 31/29, 31/40, 31/41 (na zasadzie służebności)
   - 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 do 10m^3, docelowo przyłącze do sieci kanalizacji sanitarnej;
   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, instalacja pozyskująca energię cieplną ze źródeł odnawialnych;
   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 -Lzr-RVI
- 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/