

**DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY**  
**nr 164/2024**

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 2024r. poz. 1130);
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 2024 r. poz. 572)

z wniosku z dnia 03.05.2024r. (uzupełniony dnia 09.07.2024r.)

**USTALAM WARUNKI ZABUDOWY**

dla inwestycji polegającej na **budowie 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na dz. nr 36/4 w miejscowości Wygoda, gmina Aleksandrów Kujawski**

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

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

1. sposób użytkowania budynku: budynek mieszkalny jednorodzinny;
2. sposób zagospodarowania terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
3. zakres inwestycji: budowa 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą

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

**1. Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego:**

- 1) inwestycję należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 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) max. wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wyznaczonego terenu: 0,13,
  - c) max. intensywność zabudowy: 0,39,
  - d) max. nadziemna intensywność zabudowy: 0,26,
  - e) min. nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,
  - f) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 60% powierzchni działki budowlanej,
  - g) szerokość elewacji od frontu działki dla budynku mieszkalnego: max. 18,5m,
  - h) wysokość budynku mieszkalnego z dachem wysokim: (max. 2 kondygnacje nadziemne): max. 9,0m,
  - i) wysokość do okapu budynku mieszkalnego z dachem wysokim: max. 4,5 m,
  - j) geometria dachu budynku mieszkalnego: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia

połaci dachowych 15° do 35°,

- k) min szerokość projektowanej drogi wewnętrznej: 8,0m,
- l) max. powierzchnia do przekształcenia/ powierzchnia terenu inwestycji: 22 046,0m<sup>2</sup>,
- m) powierzchnia sprzedaży: nie dotyczy.

## 2. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi:

- 1) 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 2024 r. poz. 725 ze zm.),
- 2) 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),
- 3) nakaz uwzględnienia istotnych warunków korzystania ze środowiska zawartych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach znak: OŚ.6220.23.35.2023.2024.AJ z dnia 13.05.2024 r. dla przedsięwzięcia polegającego na: „Budowie ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działki 36/4 w miejscowości Wygoda, gmina Aleksandrów Kujawski.”

## 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: projektowane przyłącze do sieci wodociągowej,
- b) odprowadzenie ścieków sanitarnych: projektowany bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe,
- c) zasilanie w energię elektryczną: projektowane przyłącze do sieci elektroenergetycznej,
- d) gospodarowanie odpadami: zgodnie z umową z Gminą Aleksandrów Kujawski,
- e) energia cieplna: indywidualne źródło ciepła,
- f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na własny nieutwardzony teren inwestycji,
- g) dostęp do drogi publicznej: pośredni z drogi gminnej (dz. nr 39/5) przez dz. nr 36/4
- h) wymagana ilość miejsc parkingowych: min. 2 miejsca postojowe/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 ciepłej 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: 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.

- a) Obowiązuje zakaz wykonywania robót geologicznych (w tym odwiertów pod pionowe wymienniki gruntowej pompy ciepła),
- b) W przypadku zamiaru prowadzenia robót geologicznych w obszarze górniczym, niezależnie od głębokości i celu ich wykonania wymagane jest posiadanie zatwierdzonego przez Dyrektora

**7. Szczególne zasady zagospodarowania terenu wynikających z przepisów odrębnych:**

- 1) nakaz uwzględnienia warunków p.poż. od lasu na działce nr 36/4,
- 2) nakaz uwzględnienia ograniczeń w użytkowaniu terenu w sąsiedztwie przebiegającego przez teren gazociągu wysokiego ciśnienia wybudowanych przed 2001r. tj. gazociągu DN400 MOP5,5 MPa relacji Gustorzyn – Pruszcz Gdański – zgodnie z przepisami odrębnymi - strefy kontrolowane dla projektowanych obiektów terenowych przyjąć wg załącznika nr 2 do rozporządzenia Ministra Gospodarki w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie,
- 3) wszelkie inne zamierzenia inwestycyjne w strefach kontrolowanych DN 400 (w tym drogi wewnętrzne, parkingi, ogrodzenie) należy uzgodnić z Operatorem Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Gdańsku ,
- 4) Przez działkę na obszarze inwestycji przebiega n/w sieć energetyczna będąca własnością Energa-Operator SA: linia napowietrzna 15 kV SN i linia napowietrzna nN 0,4 kV oraz słup. Ponadto obok w sąsiedztwie terenu inwestycji przebiega linia napowietrzna WN z posadowionymi słupami. Obowiązuje nakaz uwzględnienia ograniczeń w użytkowaniu terenu w pasie ochronnym napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 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):**

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: **pośredni z drogi gminnej (dz. nr 39/5) przez dz. nr 36/4**
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 klasę gruntów – grunty rolne klasy RVI, inwestycja będzie odbywała się poza lasem**
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 2021 r. poz. 428,

- 784 i 922), 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.

## UZASADNIENIE

Inwestor złożył wniosek o wydanie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na dz. nr 36/4 w miejscowości Wygoda, gmina Aleksandrów Kujawski**

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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130). 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.

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 05.09.2024r.

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 10.09.2024 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- Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Gdańsku — 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 10.09.2024 r.

Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 4 w związku z art. 64 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uzgodniony został z Dyrektorem Okręgowego Urzędu Górniczego w Gdańsku- 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 09.09.2024 r.

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 Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Bydgoszczy – pismem z dnia 06.09.2024 r. znak: WST.612.2.2890.2024.AW odmówiono uzgodnienia projektu decyzji z uwagi na fakt, że dla inwestycji przeprowadzono ocenę o oddziaływaniu na środowisku.

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 – z uwagi na brak podstaw prawnych odmówiono uzgodnienia pismem z dnia 30.08.2024 r. (data wpływu do tutejszego urzędu 04.09.2024 r.). znak: WUOZ.DW.WZN.5151.1.215.2024.LS.

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 w Aleksandrowie Kujawskim – postanowieniem znak:

In.720.213.2024.SB z dnia 21.08.2024r.- brak uwag.

Na podstawie art. 3 pkt 1a ustawy z dnia 14 marca 1995 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz z art. 53 ust. 2a pkt oraz 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 z dnia 04.09.2024 r., (data wpływu do tutejszego urzędu 09.09.2024r.) nr 400/2024 znak: NNZ.5623.162.2024 - brak uwag.

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 Operatorem Gazociągów Przesyłowych Gaz System S.A. - Oddział w Gdańsku – pismem z dnia 27.08.2024 r. (data wpływu do tutejszego urzędu 28.08.2024 r.), znak; OG-DL.402.406.2024.2. wskazane uwarunkowania uwzględniono w treści decyzji.

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 05.02.2024 r.-wskazane uwarunkowania zawarto w treści decyzji.

## 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.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.

z up. Wójta  
*Gabriel*  
inż. Dominika Szepczak  
podinspektor ds. budownictwa

### Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe w Aleksandrowie Kujawskim
2. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie - Zarząd Zlewni w Toruniu
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie – Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gdańsku
4. Okręgowy Urząd Górniczy w Gdańsku
5. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Bydgoszczy
6. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Toruniu – Delegatura we Włocławku
7. Urząd Gminy Aleksandrów Kujawski – Wydział Inwestycji

8. Państwowa Powiatowa Inspekcja Sanitarna w Aleksandrowie Kujawskim
9. Gaz System Oddział w Gdańsku
10. Energa Operator S.A Oddział w Toruniu- Rejon Dystrybucji w Radziejowie

(adresy stron w aktach sprawy)

Na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r., poz. 2111) pobrano opłatę skarbową w wysokości 17 zł.

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 2024r. poz. 1130), dotycząca przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na: **budowie 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na dz. nr 36/4 w miejscowości Wygoda, 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
- Jednostka ewidencyjna: gmina Aleksandrów Kujawski
- Obręb: Wygoda
- dz. nr: 36/4

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 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 – **nie dotyczy,**
- 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 zaliczana do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; dla przedsięwzięcia wydano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak: OŚ.6220.23.35.2023.2024.AJ z dnia 13.05.2024 r.**
- 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 39/5) przez dz. nr 36/4,**
- 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 – **grunty rolne klasy RVI; potencjalne tereny występowania melioracji wodnych, inwestycja będzie realizowana poza gruntem leśnym,**
- 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 – **inwestycja zlokalizowana jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej,**
- 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: **las na dz. 36/4**
- b) lokalizacji w strefach kontrolowanych gazociągów: **przez teren przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wybudowanych przed 2001 r. tj. gazociągu DN400 MOP5,5 MPa relacji Gustorzyn – Pruszcz Gdański**
- c) lokalizacji w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych SN, WN i NN: **Przez działkę na obszarze inwestycji przebiega n/w sieć energetyczna będąca własnością Energa-Operator SA: linia napowietrzna 15 kV SN i linia napowietrzna nN 0,4 kV oraz słup. Ponadto obok w sąsiedztwie terenu inwestycji przebiega linia napowietrzna WN z posadowionymi słupami**
- 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 budynków mieszkalnych jednorodzinnych**
  - a) sposób użytkowania budynku: **budynek mieszkalny jednorodzinny**



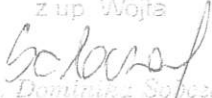
- b) sposób zagospodarowania terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
  - c) teren objęty wnioskiem dotyczy działki nr: 36/4
- 2) Obszar analizowany - w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 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: 102m
  - b) wyznaczono obszar analizowany wokół terenu inwestycji: min. 306m - zgodnie z załącznikiem graficznym do analizy.
- 3) Wyniki analizy funkcji terenów zawierających się w wyznaczonym obszarze analizowanym:
- a) w obszarze analizowanym występują budynki mieszkalne jednorodzinne oraz gospodarcze w tym ferma drobiu na sąsiedniej dz. nr 37
  - b) działki, których sposób zagospodarowania pozwala na określenie parametrów dla nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji mieszkaniowej, 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 i bliźniacza,
  - c) szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych w obszarze analizy: od 9m do 22,8m, średnio to 18,5m – do zastosowania,
  - 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 wyniósł w terenie analizowanym od 0,02 do 0,24, średnio to 0,13 – 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130):**

- 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 39/5) przez dz. nr 36/4
- 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: bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe
  - c) zasilanie w energię elektryczną: projektowane przyłącze do sieci elektroenergetycznej,

- d) gospodarowanie odpadami: zgodnie z umową z Gminą Aleksandrów Kujawski,
  - e) energia ciepła: indywidualne źródło ciepła,
  - f) odprowadzenie wód opadowych i deszczowych: na własny nieutwardzony teren inwestycji.  
- 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 - grunty rolne klasy 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 2021 r. poz. 428, 784 i 922), 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. Wojta  
  
ins. Dominik Szpaczak  
podinspektor ds. budownictwa