

## DECYZJA Nr 43/23 o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2023 r. poz.775 ze zm.), art.4 ust. 2, art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 ust. 1 i art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz.977) ,

po rozpatrzeniu wniosku Gminy Żnin z siedzibą ul. 700-lecia 39, 88-400 Żnin reprezentowanej przez pełnomocnika Pana Dariusza Żurawickiego Prezesa Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych PUK Sp. z o.o. w Żninie działającego z pełnomocnictwa Burmistrza Żnina Roberta Luchowskiego z dnia 26.04.2023 r., dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji pod nazwą "zmiana sposobu użytkowania budynku byłej szkoły podstawowej na budynek mieszkalny wielorodzinny na terenie działki nr 106 w miejscowości Cerekwica, gmina Żnin"

po uzgodnieniu z:

- 1) Zarządem Dróg Powiatowych w Żninie z siedzibą w Podgórzynie - postanowienie z dnia 17.05.2023 r., znak: DT 4390.73.2023,
- 2) Kujawsko-Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków - postanowienie z dnia 17.05.2023r., nr WZN 643/2023, znak: WUOZ.DB.WZN.5151.8.62.2023.AW,

ustalam

**DLA GMINY ŻNIN**

**WARUNKI ZABUDOWY DLA INWESTYCJI POD NAZWĄ**

**"ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA BUDYNKU USŁUG OŚWIATY (SZKOŁA PODSTAWOWA)  
NA BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY NA TERENIE DZIAŁKI NR 106 W MIEJSCOWOŚCI  
CEREKWICA, GMINA ŻNIN".**

### **A. Rodzaj inwestycji.**

1. Zabudowa mieszkalna wielorodzinna.
2. Inwestycja pod nazwą "zmiana sposobu użytkowania budynku usług oświaty na budynek mieszkalny wielorodzinny".

### **B. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych w zakresie:**

#### **1. Warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

##### **1) Linia zabudowy:**

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona na przedłużeniu elewacji frontowej,
- b) przebieg linii zabudowy przedstawia się na załączniku graficznym do decyzji.

##### **2) Parametry budynku objętego wnioskiem (zaznaczony szrafem na załączniku graficznym):**

- a) powierzchnia zabudowy: bez zmian,
- b) szerokość elewacji frontowej: bez zmian,
- c) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: bez zmian,
- d) geometria dachu: bez zmian,
- e) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynku usługowego na budynek mieszkalny wielorodzinny.

##### **3) Istniejące na terenie inwestycji znaki geodezyjne oraz urządzenia zabezpieczające te znaki należy chronić przed zniszczeniem, w szczególności nie wolno dopuścić do ich uszkodzenia bądź naruszenia ich lokalizacji.**

#### **2. Ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

- 1) Inwestycja nie może naruszać równowagi przyrodniczej i utrudniać prowadzenia racjonalnej gospodarki zasobami środowiska.
- 2) Odległości od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) Inwestycja położona poza strefą 700 m od elektrowni wiatrowej, w której można lokalizować budynki mieszkalne zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 marca 2023 r. o zmianie ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 553). Najbliższa elektrownia wiatrowa, która uzyskała pozwolenie na budowę przed 23.04.2023r. w odległości 722 m (odległość liczona od zasięgu śmigła elektrowni wiatrowej) od granic terenu inwestycji.
- 4) Należy prowadzić zorganizowaną gospodarkę odpadami.
- 5) W zagospodarowaniu omawianego terenu należy uwzględnić art. 40 i 41 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo Wodne (Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 ze zm.) zabraniające wprowadzenia ścieków do wód i ziemi bez uprzedniego oczyszczenia.
- 6) Nie należy odprowadzać wód i ścieków deszczowych na grunty sąsiednie lub drogę.
- 7) Zabudowa działek nie może powodować zalewania lub podsiąkania nieruchomości sąsiednich.
3. Ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Nie określa się nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Inwestycja jest położona w strefie ochrony konserwatorskiej „B”.
4. Obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.
  - 1) dostęp do drogi publicznej – istniejącym zjazdem z drogi powiatowej Żnin-Janowiec Wlkp. (działka nr 101/1) oraz istniejącym zjazdem z drogi powiatowej Cerekwica Bożejewice -(działka nr 107),
  - 2) energia elektryczna – z sieci energetycznej, z istniejącego przyłącza na działce,
  - 3) woda – z sieci wodociągowej, z istniejącego przyłącza,
  - 4) ścieki – do kanalizacji sanitarnej istniejącym przyłączem na działce,
  - 5) wody opadowe – do gruntu na teren własnej działki, w sposób niepowodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach przyległych,
  - 6) odpady stałe komunalne – do odpowiednich pojemników i okresowo wywożone, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.
  - 1) decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
  - 2) realizacja inwestycji nie może spowodować uciążliwości na terenach sąsiednich zarówno na etapie wykonywania robót budowlanych jak i w czasie eksploatacji inwestycji; dotyczy to w szczególności uciążliwości spowodowanych przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenia powietrza, gleby i wody oraz nie może powodować: pozbawienia dostępu światła dziennego dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz dostępu do drogi publicznej, uniemożliwiać korzystanie z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, ciepłej i środków łączności;
  - 3) budynek i sposób zagospodarowania działki powinny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
6. Granicy i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Teren nie leży na obszarze podlegającym ochronie, nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi ani nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.
7. Zamierzenie budowlane nie znajdzie 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.

### **C. Linie rozgraniczające teren inwestycji**

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawione są na załączniku graficznym do decyzji (załącznik nr 1). Załącznik został sporządzony na mapie w skali 1:1000.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Roboty budowlane związane z przedmiotowym przedsięwzięciem inwestor będzie mógł rozpocząć dopiero na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskanej w trybie określonym przepisami ustawy z dnia 7.07.1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz.682 ze zm.). Sama decyzja o warunkach zabudowy nie jest aktem upoważniającym do podjęcia i realizacji inwestycji. Przed rozpoczęciem inwestycji inwestor musi, w zależności od charakteru inwestycji uzyskać pozwolenie na budowę (albo dokonać stosownego zgłoszenia).

W celu uzyskania decyzji - pozwolenia na budowę inwestor winien wystąpić ze stosownym wnioskiem do Starosty po uprzednim uzyskaniu wymaganych przepisami szczególnymi decyzji, pozwoleń, uzgodnień lub opinii, stosownie do wymogów ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane.

## **UZASADNIENIE**

Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy wpłynął do Burmistrza Żnina w dniu 26.04.2023 r. Wniosek sprawdzono pod względem spełnienia wymogów przewidzianych ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stosownie do art. 61 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego, pismem z dnia 28 kwietnia 2023 r. wnioskodawca i wszystkie strony postępowania zostali zawiadomieni o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie i poinformowani o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 w zw. z art. 59 ust. 1 u.p.z.p., wydanie decyzji o warunkach zabudowy następuje w przypadku braku planu miejscowego i jest możliwe w przypadku łącznego spełnienia warunków wymienionych w punktach od 1 do 5 art. 61 u.p.z.p. Warunki te dotyczą kontynuacji istniejącej już zabudowy w zakresie funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu (pkt 1); dostępu do drogi publicznej (pkt 2) oraz zapewnienia wystarczającego uzbrojenia terenu (pkt 3). Ponadto ustawa stawia warunek, by teren nie wymagał zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo był objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 u.p.z.p., o której mowa w art. 88 ust. 1 (pkt 4) u.p.z.p.; a także, by decyzja była zgodna z przepisami odrębnymi (pkt 5). Normy wynikające z pkt 1 ust. 1 art. 61 u.p.z.p., wprowadzają tzw. zasadę dobrego sąsiedztwa. Ma ona na celu zagwarantowanie ładu przestrzennego poprzez takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne (art. 2 pkt 1 u.p.z.p.). Innymi słowy, komentowana zasada nakazuje dostosowanie planowanej zabudowy do wyznaczonych przez zastany w danym miejscu: stan dotychczasowej zabudowy, cech i parametrów o charakterze urbanistycznym oraz architektonicznym.

Wnioskiem objęto istniejący budynek byłej szkoły podstawowej o powierzchni ok. 239 m<sup>2</sup>. W budynku tym przewidziano wprowadzenie maksymalnie 5 lokali mieszkalnych i tym samym funkcja budynku ulegnie zmianie na mieszkalna wielorodzinna. Obszar analizowany wyznaczono w promieniu 180 m stanowiącym trzykrotność szerokości frontu działki, prawidłowy dla przeprowadzenia analizy, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U nr 164/2003 poz.1588 ze zm.). Pozwala ona objąć urbanistyczną całość w tym działki zabudowane nr 378, 38/7, 38/8, 340, 341, 342, 343, 379, 380, 41/2, 139/1, 229, 142/5, 383/2, 142/7 położone w miejscowości Cerekwica. Analiza stanu faktycznego wykazała, że w sąsiedztwie planowanej inwestycji dominuje zabudowa mieszkalna jednorodzinna i wielorodzinna pozwalająca na kontynuację funkcji, gabarytów, charakteru, standardów i cech zabudowy. Zatem przeprowadzona analiza urbanistyczna wykazała możliwość ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w oparciu o przepisy 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.

Stwierdzono, że planowana inwestycja spełnia wymogi zawarte w art. 61 ust. 2-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym jest zgodna z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji wymaga uzgodnienia:

- z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków Delegatura w Bydgoszczy (art.53 ust.4 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym –strefa ochrony konserwatorskiej „B”),
- z Zarządem Dróg Powiatowych w Żninie z siedzibą w Podgórzynie (art.53 ust.4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - obszar przyległy do pasa drogi powiatowej Żnin-Janowiec Wlkp. oraz Cerekwica-Bożejewice).

Niniejsza decyzja nie rozstrzyga w przedmiocie zgodności lub braku zgodności wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego z przepisami Prawa budowlanego, w szczególności z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

## POUCZENIE

Zgodnie z przepisem art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

Burmistrz Żnina w drodze decyzji stwierdza wygaśnięcie niniejszej decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę;
- dla tego terenu zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy, ul. Jagiellońska 3, 85-950 Bydgoszcz, za pośrednictwem Burmistrza Żnina, w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a. Kodeksu postępowania administracyjnego:

§ 1. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

§ 2. 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.

### Załącznikami do decyzji są:

1. Załącznik Nr 1 – załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:1000;
2. Załącznik Nr 2 – część opisowa analizy i wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej.
3. Załącznik Nr 3 – część graficzna analizy i wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej

### Otrzymują:

1. Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych PUK Sp. z o.o. w Żninie  
ul. Mickiewicza 22, 88-400 Żnin
2. PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Gdańsku  
ul. Dyrekcyjna 2-4, 80-852 Gdańsk

IGPI. a/a

#### Sprawę prowadzi:

Stawomir Chrośniak – Główny specjalista  
tel.: 503 949 228

adres e-mail: s.chrosniak@gminaznin.pl

z im. BURMISTRZA  
Paweł Piechowiak  
Dyrektor Wydziału Infrastruktury,  
Gospodarki Przestrzennej i Inwestycji

## CZĘŚĆ TEKSTOWA

### wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla działki nr 106 położonej w miejscowości Cerekwica, gmina Żnin

Analiza stanu faktycznego i prawnego oraz warunków i zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych (podstawa prawna art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz.977)).

#### 1. Stan faktyczny i prawny terenu.

- a) teren, na którym planuje się inwestycję nie jest objęty m.p.z.p.,
- b) tereny zamknięte: brak,
- c) tereny górnicze: brak,
- d) dostęp do drogi publicznej: istniejącym zjazdem z drogi powiatowej Żnin-Janowiec Wlkp. (działka nr 101/1) oraz istniejącym zjazdem z drogi powiatowej Cerekwica Bożejewice -(działka nr 107),
- e) klasyfikacja w ewidencji gruntów: dz. nr 106 (Bi – 0.25 ha),
- f) własność: osoba fizyczna,
- g) ochrona przyrody: brak,
- h) ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej „B”,
- i) uzbrojenie terenu: sieć energetyczna, wodociągowa, kanalizacja sanitarna.

#### 2. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowa wynikająca z przepisów odrębnych:

- a) ochrona gruntów rolnych i leśnych – teren objęty wnioskiem nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze - grunty klasy Bi;
- b) przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko: nie dotyczy;
- c) zasady projektowania i sposób realizacji inwestycji: Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.), wraz z przepisami techniczno-budowlanymi;
- d) realizacja dostępu do drogi publicznej: istniejącym zjazdem z drogi powiatowej Żnin-Janowiec Wlkp. (działka nr 101/1) oraz istniejącym zjazdem z drogi powiatowej Cerekwica Bożejewice -(działka nr 107);
- e) pozostałe przepisy: pozostałe przepisy odrębne nie ograniczają możliwości realizacji inwestycji.

#### 3. Obszar objęty analizą

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski 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 1-6 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obszar analizowany wyznaczono w promieniu 180 m stanowiącym trzykrotność szerokości frontu działki, prawidłowy dla przeprowadzenia analizy, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U nr 164/2003 poz.1588 ze zm.). Pozwala ona objąć urbanistyczną całość w tym działki zabudowane nr 378, 38/7, 38/8, 340, 341, 342, 343, 379, 380, 41/2, 139/1, 229, 142/5, 383/2, 142/7 położone w miejscowości Cerekwica.

#### 4. Wyniki analizy

Przeprowadzona analiza urbanistyczna wykazała w zakresie stanu faktycznego, co następuje:

1) W zakresie warunków art. 61 ust 1 pkt 1 wykazano kolejno co następuje:

2) dot. FUNKCJI

W sąsiedztwie terenu objętego wnioskiem występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa pozwalająca na kontynuację funkcji.

3) dot. WIELKOŚCI POWIERZCHNI ZABUDOWY W STOSUNKU DO POWIERZCHNI DZIAŁKI

Powierzchnia zabudowy dla budynków mieszkalnych wynosi od 70 m<sup>2</sup> do ok. 350 m<sup>2</sup>.

4) dot. WYSOKOŚCI GÓRNEJ KRAWĘDZI ELEWACJI FRONTOWEJ, JEJ GZYMSU LUB ATTYKI

Budynki mieszkalne posiadają do 2 kondygnacji nadziemnych i max wysokość do ok. 11 m.

5) dot. SZEROKOŚCI ELEWACJI FRONTOWEJ

Średnia szerokość elewacji dla budynków wynosi ok. 12 m±20%, a maksymalnie 31 m.

- dot. GEOMETRII DACHU:

Występują dachy strome, dwu lub wielospadowe.

7) dot. LINII ZABUDOWY

Budynki mieszkalne jednorodzinne położone są na zróżnicowanych liniach zabudowy.

**W zakresie warunków art. 61 ust 1 pkt 2-6 wykazano kolejno co następuje:**

**art. 61 ust 1 pkt 2**

teren, na którym planowana jest inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej istniejącym zjazdem z drogi powiatowej Żnin-Janowiec Wlkp. (działka nr 101/1) oraz istniejącym zjazdem z drogi powiatowej Cerekwica Bożejewice -(działka nr 107),

**art. 61 ust 1 pkt 3**

istniejące (lub projektowane) uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:

- sieć energetyczna – z sieci energetycznej, z istniejącego przyłącza na działce,
- sieć wodociągowa – z sieci wodociągowej, z istniejącego przyłącza,
- ścieki – do kanalizacji sanitarnej istniejącym przyłączem na działce,
- odpady stałe komunalne – do odpowiednich pojemników, i okresowo wywożone, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wody opadowe – do gruntu na teren własnej działki, w sposób niepowodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach przyległych;

**art. 61 ust 1 pkt 4**

Teren objęty wnioskiem nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze, gdyż posiada zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze. Teren objęty wnioskiem położony był w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin, ważnym do dnia 31 grudnia 2003r. na terenach przeznaczonych na cele zabudowy usług oświaty-szkoła podstawowa (kontur planistyczny 6.12 UO).

**art. 61 ust 1 pkt 5**

Przedmiotowa inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Inwestycja nie oddziałuje negatywnie na obszary Natura 2000 oraz nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019r. poz.1839 ze zm.). Inwestycja położona poza strefą 700m od elektrowni wiatrowej, w której można lokalizować budynki mieszkalne zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 marca 2023 r. o zmianie ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 553). Najbliższa elektrownia wiatrowa, która uzyskała pozwolenie na budowę przed 23.04.2023r. w odległości 722 m (odległość liczona od zasięgu śmigła elektrowni wiatrowej) od granic terenu inwestycji.

**art.61 ust.1 pkt 6**

Zamierzenie budowlane nie znajdzie 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.

W powyższej sprawie nie mają zastosowania przepisy art.61 ust. 2 - 4 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**WYNIKI USTALEŃ DOTYCZĄCE NOWEJ ZABUDOWY:**

- a) **rodzaj inwestycji:** zmiana sposobu użytkowania budynku usługowego na mieszkalny wielorodzinny
- b) **linia zabudowy:**
  - nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona na przedłużeniu elewacji frontowej,
  - przebieg linii zabudowy przedstawia się na załączniku graficznym do decyzji.
- c) **parametry budynku objętego wnioskiem (zaznaczony szrafem na załączniku graficznym):**
  - powierzchnia zabudowy: bez zmian,
  - szerokość elewacji frontowej: bez zmian,
  - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: bez zmian,
  - geometria dachu: bez zmian,
- d) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynku usługowego na funkcję mieszkalna wielorodzinna.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W OPARCIU O WYNIKI ANALIZY URBANISTYCZNEJ**

Na podstawie wyników przeprowadzonej analizy **wykazano możliwość ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu.**

z up. BURMISTRZA

Paweł Pieńkowiak  
Dyrektor Wydziału Infrastruktury,  
Gospodarki Przestrzennej i Inwestycji