

**DECYZJA NR PSI.BU.6733.13.2013
O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

Na podstawie art. 104 i 108 §1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2013r. poz. 267) art.50 ust. 1, art.51 ust. 1 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 9 i 10 oraz art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r, poz. 647 z późn.zm.), oraz art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 z późn.zm.)

po rozpoznaniu wniosku: z dnia 27 listopada 2013r. Zespołu Opieki Zdrowotnej z siedzibą w Brodnicy przy ul. Wiejskiej 9

**ustalam
lokalizację inwestycji celu publicznego
o znaczeniu powiatowym**

dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na: budowie, przebudowie, rozbudowie i nadbudowie obiektów Zespołu Opieki Zdrowotnej zlokalizowanych na terenie działek nr 45/17, 45/18, 45/15, 45/16, 45/14, 46/2, 44/10, 44/11, 44/8, 45/8, 45/10, 45/11, 44/7 położonych przy ul. Wiejskiej w Brodnicy, określonego w załączniku graficznym nr 1 stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

- 1. Rodzaj inwestycji: zabudowa usługowa – budowa, przebudowa, rozbudowa i nadbudowa obiektów Zespołu Opieki Zdrowotnej**
- 2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy;**
 - a) warunki i wymogi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ;**
 - przebudowa, rozbudowa i nadbudowa istniejących obiektów szpitalnych oraz budowa nowych obiektów;
 - powierzchnia zabudowy po wnioskowanej przebudowie, rozbudowie i budowie - do 10000,0m² ;
 - dopuszczalna ilość kondygnacji nadziemnych do trzech (parter, dwa piętra);
 - należy utrzymać zabytkowy charakter obiektu, wyeksponować historyczny kształt otworów okiennych, wkomponować rozczłonkowany pionowymi podziałami lizen układ ścian w nowoprojektowany wygląd szpitala;
 - zachować nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną poprzez budynek główny szpitala ;
 - pomieszczenia użyteczności publicznej muszą spełniać wymagania określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn.zm);
 - w dokumentacji projektowej uwzględnić wymogi jednostek opiniujących;
 - planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich;
 - w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu;
 - w trakcie prac budowlanych inwestor jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych;

- przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją przedmiotowej inwestycji;
 - jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podjąć działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, a w szczególności przez kompensację przyrodniczą;
 - 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 roboty mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi, oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz dóbr kultury współczesnej:
- w rozpatrywanej sprawie nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62, poz. 627 z późn. zm.)
 - wnioskowane zamierzenie inwestycyjne stosownie do § 3 ust. 2 pkt 2 w związku z § 3 ust.1 pkt 55 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. (Dz. U. Nr 213, poz.1397 z późn.zm. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zaliczane jest do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach – stosownie do art. 71 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2013r. poz. 1235) - **Wnioskodawca uzyskał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach – decyzja Burmistrza Brodnicy Nr 22/2013 z dnia 27.11.2013r. - należy przestrzegać zapisów w niej zawartych;**
 - zgodnie z Uchwałą Nr VI/106 /11 Sejmiku Województwa Kujawsko – Pomorskiego z dnia 21 marca 2011r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 99, poz.793) w sprawie obszarów chronionego krajobrazu miasto Brodnica położone jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy gdzie obowiązują ustalenia wymagające zachowania różnorodności biologicznej siedlisk, ochrony doliny rzeki Drwęcy wraz z pasem roślinności okalającej, propagowania nasadzeń gatunków rodzimych drzew i krzewów liściastych, racjonalnej gospodarki leśnej, polegającej na zachowaniu różnorodności biologicznej siedlisk w obrębie Doliny Drwęcy oraz zakazy:
 1. zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
 2. realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy 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; zakaz o którym mowa nie dotyczy realizacji nowych lub rozbudowy modernizacji istniejących przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona procedura oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę obszarów.
 3. likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;

4. wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
 5. wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwoświszkowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
 6. dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalnej gospodarce wodnej lub rybackiej;
 7. likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
 8. lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej;
 9. zakaz, o którym mowa w punkcie 8 nie dotyczy zbiorników antropogenicznych o powierzchni do 1 ha, cieków wodnych stanowiących budowle i urządzenia melioracyjne, terenów przeznaczonych pod zabudowę, dla których szerokość strefy zakazu zabudowy wyznacza się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub przypadków budowy obiektów budowlanych, gdy w wyznaczonej strefie znajduje się zespół istniejącej zabudowy, które mają uzupełniać, bądź do których będą przylegać nowo planowane objekty;
 10. zakaz, o którym mowa w punkcie 8 nie dotyczy: miasta Brodnicy na odcinku lewobrzeżnym rzeki Drwęcy od cieku wodnego na działce nr 40/2 do działki nr 11, prawobrzeżnym od grobli przeciwpowodziowej przy ulicy Ogrodowej do mostu na ulicy Sienkiewicza oraz przy południowej części jeziora Niskie Brodno po stronie wschodniej od działki 8/27 wzdłuż linii brzegowej do działki nr 1/2 po stronie zachodniej jeziora Niskie Brodno, w zakresie lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 5,0 m od linii brzegów rzek i jezior, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej;
- teren opracowania objęty jest ochroną dziedzictwa kulturowego – objekty szpitalne wpisane są do Wojewódzkiej i Gminnej Ewidencji Zabytków - należy utrzymać zabytkowy charakter tych części obiektu, które jeszcze go posiadają (ściany boczne i tylne bryły szpitala), wyeksponować historyczny kształt otworów okiennych, wkomponować rozczłonkowany pionowymi podziałami lizen układ ścian w nowoprojektowany wygląd szpitala, z zastosowaniem nowoczesnych materiałów; prace przy obiekcie wpisanym do Gminnej Ewidencji Zabytków należy uzgodnić z Kujawsko – Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Toruniu – stosownie do art. 39 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. prawo budowlane;
 - teren opracowania nie wchodzi w skład obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 – stosownie do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. Nr 25, poz. 133);
- c) warunki szczegółowe – zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji
- **zaopatrzenie w energię elektryczną** – istniejące przyłącze energetyczne jest wystarczające dla projektowanego zamierzenia inwestycyjnego – zgodnie z pismem Energy Operator z siedzibą w Brodnicy z dnia 2 grudnia 2013r. Nr 95MMD/PZ/130/2013/7566; przez teren nieruchomości objętej wnioskiem przebiegają

czynne linie kablowe 15KV i 0,4KV; w związku z powyższym należy zachować odległości od istniejących linii kablowych do fundamentów projektowanych obiektów minimum 0,50m; w przypadku braku możliwości zachowania ww. odległości należy dokonać ich przebudowy na warunkach uzgodnionych z gestorem sieci;

- **zaopatrzenie w wodę** – istniejące przyłącze wodociągowe jest wystarczające dla wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego – zgodnie z pismem MPWiK w Brodnicy z dnia 5 grudnia 2013r. Nr TR/04/369/13;
 - **kanalizacja sanitarna** – istniejące przyłącze kanalizacyjne jest wystarczające dla wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego – zgodnie z pismem MPWiK w Brodnicy z dnia 5 grudnia 2013r. Nr TR/04/369/13;
 - **dojazd do drogi publicznej** – do ulicy Wiejskiej (droga powiatowa) poprzez istniejący zjazd publiczny, w przypadku jego przebudowy należy uzyskać zgodę zarządcy drogi powiatowej w formie decyzji administracyjnej;
- d) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich - Inwestor nie może pogorszyć dotychczasowych warunków użytkowania działek sąsiednich w zakresie:
- zwiększenia hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych, promieniowania,
 - braku dostępu do drogi publicznej,
 - braku możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej oraz środków łączności,
 - zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby,
 - **w przypadku kolizji wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego z istniejącym uzbrojeniem terenu należy dokonać jego przebudowy kosztem i staraniem Inwestora na warunkach podanych przez gestorów tych sieci.**
3. Lokalizację inwestycji - pokazano w załączniku graficznym Nr 1 stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

4. Decyzji na podstawie art. 108 §1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu postępowania administracyjnego nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności ze względu na wyjątkowo ważny interes społeczny.

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, a także stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Analiza ta stanowi załącznik nr 2 do niniejszej decyzji.

Niniejsza decyzja stosownie do art. 53 ust. 4 pkt 10 i 10a w/w ustawy nie podlega uzgodnieniu w zakresie zadań samorządowych i rządowych służących realizacji inwestycji celu publicznego – obszar objęty niniejszą decyzją, w planie miejscowym który stracił moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15 poz. 139 z późn.zm.), nie wchodził w skład terenów przeznaczonych pod realizację inwestycji celu publicznego.

uzasadnienie

W dniu 27 listopada 2013r. zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie, przebudowie, rozbudowie i nadbudowie obiektów Zespołu Opieki Zdrowotnej zlokalizowanych na terenie działek nr 45/17, 45/18, 45/15, 45/16, 45/14, 46/2, 44/10, 44/11, 44/8, 45/8, 45/10, 45/11, 44/7 położonych przy ul. Wiejskiej w Brodnicy. O wszczęciu postępowania strony postępowania zostały zawiadomione poprzez obwieszczenie zamieszczone na miejskiej tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Brodnicy, natomiast właściciele nieruchomości, na których projektowana jest wnioskowana inwestycja zostali powiadomieni na piśmie. Wnioskodawca wystąpił również z wnioskiem o nadanie decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności, ze względu na ważny interes społeczny służący zabezpieczeniu i zapewnieniu ochrony zdrowia dla społeczności lokalnej. Ponadto wnioskowane zamierzenie inwestycyjne

ma być współfinansowane ze środków unijnych. Do złożenia wniosku o dofinansowanie niezbędne są wszelkie decyzje i pozwolenia wymagane przepisami prawa, w tym pozwolenie na budowę. Nadanie decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności umożliwi niezwłocznie złożenie wniosku o wydanie pozwolenia na budowę.

Dla przedmiotowego obszaru na terenie Gminy Miasta Brodnicy nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Analizując wniosek oraz ustalenia zawarte w zmianie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Brodnicy” uchwalone Uchwałą Nr XXII/202/2012 Rady Miejskiej w Brodnicy z dnia 23 sierpnia 2012r. stwierdzono, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów objętych niniejszym postępowaniem i że wnioskowane zamierzenie inwestycyjne nie jest sprzeczne z ustaleniami studium. W związku z tym, iż Gmina Miasta Brodnicy nie posiada dla przedmiotowego obszaru planu miejscowego, określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, której sporządzenie powierza się osobie wpisanej na listę samorządu zawodowego urbanistów. Projekt decyzji o warunkach zabudowy przygotowała mgr inż. arch. Hanna Falkiewicz - Marciniak, będąca członkiem Kujawsko – Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów - Nr ewidencyjny na liście członków KP-0138.

Projekt decyzji zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2, 8 i 9 w/w ustawy uzyskał pozytywne uzgodnienia:

- **Kujawsko – Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków** – w odniesieniu do obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków – postanowienie z dnia 19 grudnia 2013. Nr ZN/346/2013;
- **w zakresie ochrony przyrody** - przedmiotowa inwestycja leży w „Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy” - pozytywne uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy - postanowienie nr WST.612.1.296.2013.KC z dnia 19 grudnia 2013r. ;
- **w zakresie obszarów przyległych do pasa drogowego** – ul Wiejska (droga powiatowa) Zarządcy Dróg Powiatowych w Brodnicy przy ul. Wczasowej 46 – postanowienia z dnia 19 grudnia 2013r. Nr TN.405.160.2013.

Ponadto projekt decyzji uzyskał pozytywne uzgodnienie Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Bydgoszczy – uzgodnienie z dnia 30 grudnia 2013r. Nr NNZ.9022.3.439.2013.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej (art. 10 k.p.a.) wszystkie strony postępowania miały zapewniony czynny udział w każdym stadium postępowania oraz informowane były o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń.

Wobec powyższego należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

Pouczenie

W celu uzyskania pozwolenia na budowę należy złożyć wniosek do właściwego Organu. Do wniosku o udzielenie pozwolenia na budowę należy dołączyć:

- 4 egz. projektu technicznego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane
- Decyzja niniejsza wygasa w przypadku:
- wydania pozwolenia na budowę innemu wnioskodawcy w tej samej sprawie,
 - dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

gf

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Toruniu, za pośrednictwem Burmistrza Brodnicy w terminie 14 dni od daty doręczenia. Odwołanie od decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające tożądanie.



z up. Burmistrza

inż. Andrzej Czajewski
Kierownik
Biura Urbanistyki

Załączniki:

1. mapa, na której zaznaczono linie rozgraniczające teren wnioskowanej inwestycji
- załącznik nr 1- w skali 1:500,
2. analiza cech zabudowy i zagospodarowania terenu
zawierająca część tekstową – załącznik nr 2

Otrzymują:

1. Zespół Opieki Zdrowotnej
87-300 Brodnica ul. Wiejska 9
2. strony postępowania
3. a/a.

URZĄD MIEJSKI W BRODNICY

Biuro Urbanistyki
w Wydziale Zarządzania Przestrzenią,
Środowiskiem i Infrastrukturą Miejską
ul. Kamionka 23, 87-300 Brodnica
tel. 56 493 03 00, fax 56 493 26 26
www.brodnica.pl e-mail: umb@brodnica.pl

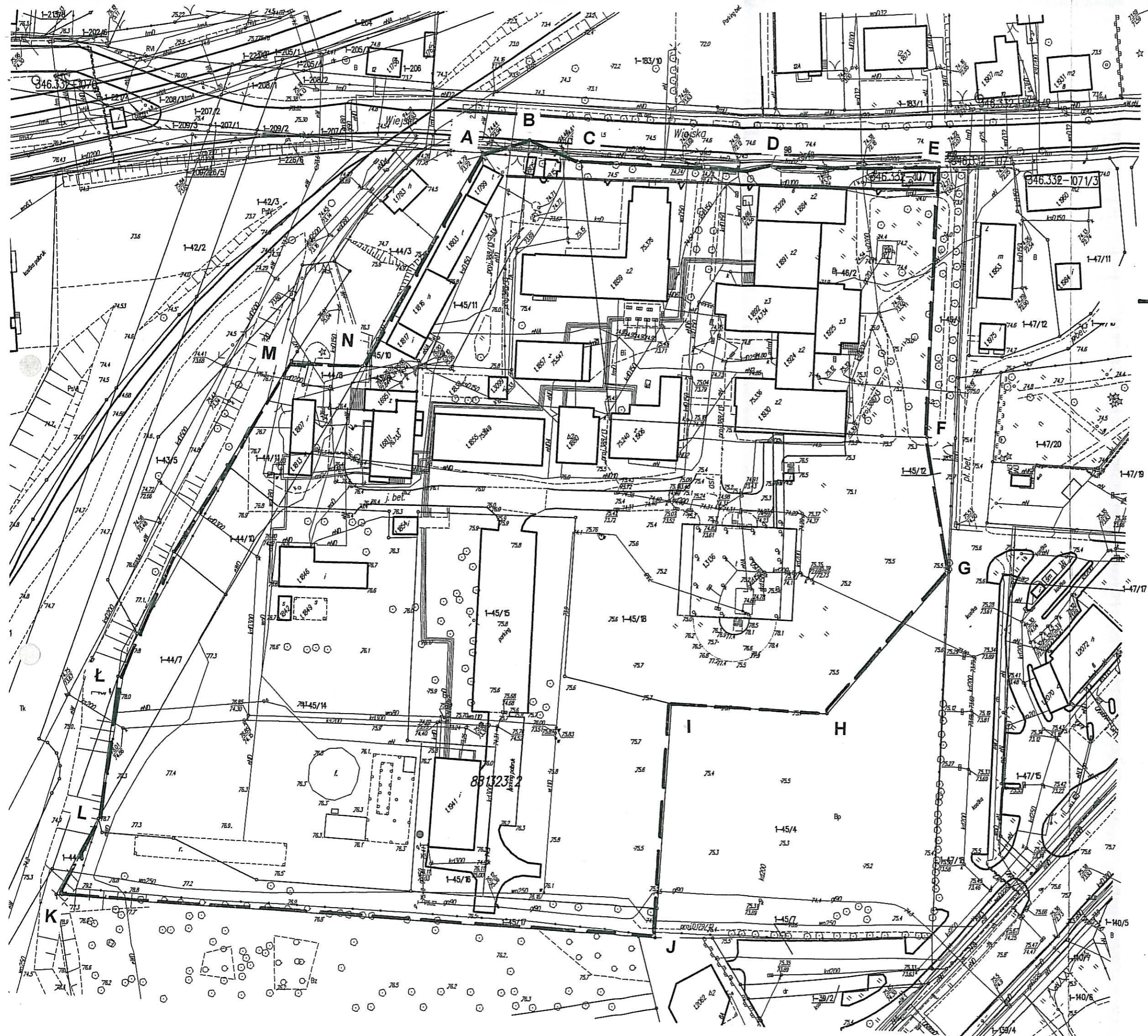
Stwierdzam, że decyzja niniejsza
znak: PSI-DV.6733.13.2013 z dnia 10.01.2014.
stała się ostateczna z dniem 25.01.2014.
i jako taka podlega wykonaniu
Brodnica, dn. 27.01.2014.

z up. Burmistrza

Regina Mitożyńska
Inspektor
w Biurze Urbanistyki

godło:
 Województwo: kujawsko-pomorskie
 Powiat: brodnicki
 Gmina/Miasto: BRODNICA
 Obręb/Ulica: BRODNICA MIASTO
 Numer działki: 45/18 i inne

A, B, C... linie rozgraniczające teren inwestycji



Oznaczenia:

▲ ▲ - maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy

BURMISTRZ BRODNICY

woj. kujawsko-pomorskie

Załącznik Nr 1

do decyzji o ustaleniu warunków
 zabudowy i zagospodarowania terenu
 Nr PSI-BU.6733.13.2013
 z dnia 10.01.2014

z up. Burmistrza

inż. Andrzej Czyszewski
 Kierownik
 Biura Urbanistyki

Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 17 maja 1989 - F
 geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2010 r. Nr
 poz. 1287 z późn. zm.) rozpowszechnić
 rozprzodzenie oraz reprodukcję w
 rozpowszechnianiu i rozprzodzeniu niniejszej r
 wymaga zezwolenia Starosty Brodnickiego.

Powiatowy Ośrodek Dokumentacji
 Geodezyjnej i Kartograficznej w Brodnicy

Poświadczam zgodność niniejszej mapy z oryginałami
 przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego
 i kartograficznego w dniu 2013-11-14
 i zaświadczanym pod nr Zam. 6017/20

2013-11-14
 Brodnica, dn. dn. 2013-11-14
 z up. STAROSTY

Izabela Liczewska
 starszy geodeta w Wydziale Ge
 Katastru i Gospodarki Nieruchom

**Załącznik nr 2
do decyzji nr PSI-BU.6733.13.2013**

- Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy,** wynikających z przepisów odrębnych, a także stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji w zakresie wynikającym z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012r., poz.647 z późn.zm.).
- **Inwestycja pn. budowa , przebudowa, rozbudowa i nadbudowa obiektów Zespołu Opieki Zdrowotnej obejmuje teren działek nr 45/17, 45/18, 45/15, 45/16, 45/14, 46/2, 44/10, 44/11, 44/8, 45/8, 45/10, 45/11, 44/7 położonych przy ul. Wiejskiej w Brodnicy:**
 - działki nr 45/17, 45/18, 45/15, 45/16, 45/14, 46/2, 44/10, 44/11, 44/8, 45/8, 45/10, 45/11 stanowią własność Powiatu Brodnickiego ;
 - działka nr 44/7 - własność Skarb Państwa – wieczyste użytkowanie Krajowa Spółka Cukrowa SA,.
 - Zgodnie ze stanem faktycznym i polityką przestrzenną gminy wyrażoną w zmianie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miasta Brodnicy” przyjętym Uchwałą Nr XXII/202/2012 Rady Miejskiej w Brodnicy z dnia 23 sierpnia 2012r. przedmiotowa inwestycja nie jest sprzeczna z ustaleniami zawartymi w przedmiotowym „Studium”. Wnioskowane zamierzenie inwestycji polegające na przebudowie, rozbudowie i nadbudowie istniejących obiektów Zespołu Opieki Zdrowotnej oraz budowie apteki ogólnodostępnej poprawi funkcjonowanie obiektu i uprawi obsługę społeczności lokalnej;
 - Analizowany obszar nie jest objęty obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a zatem sposób ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy określony powinien być w decyzji o warunkach zabudowy, a w tym przypadku, ze względu na publiczny charakter inwestycji, w decyzji o lokalizacji celu publicznego.
 - Teren objęty projektowaną inwestycją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – objęty jest zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brodnicy zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Brodnicy Nr VI/44/94 z dnia 12 grudnia 1994 r. (ogłosz. w Dz.Urz. woj. toruńskiego z 1994 r. Nr 35, poz.258 z późn.zm.) – wchodził w skład terenów oznaczonych symbolem H4-01-ZS-U – wydzielenie wewnętrzne 01.1.U z przeznaczeniem pod zabudowę usługową..
 - Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi – z ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2004r. Nr 121, poz. 1266 z późn.zm.).
 - Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne stosownie do § 3 ust. 2 pkt 2 w związku z § 3 ust.1 pkt 55 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. (Dz. U. Nr 213, poz.1397 z późn.zm.) w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zaliczane jest do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach – stosownie do art. 71 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2013r. poz.

- 1235) - Wnioskodawca uzyskał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach - decyzja Burmistrza Brodnicy Nr 22/2013 z dnia 27.11.2013r. - należy przestrzegać zapisów w niej zawartych;
- Zgodnie z Uchwałą Nr VI/106 /11 Sejmiku Województwa Kujawsko - Pomorskiego z dnia 21 marca 2011r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 99, poz.793) w sprawie obszarów chronionego krajobrazu miasto Brodnica położone jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy gdzie obowiązują ustalenia wymagającego zachowania różnorodności biologicznej siedlisk, ochrony doliny rzeki Drwęcy wraz z pasem roślinności okalającej, propagowania nasadzeń gatunków rodzimych drzew i krzewów liściastych, racjonalnej gospodarki leśnej, polegającej na zachowaniu różnorodności biologicznej siedlisk w obrębie Doliny Drwęcy oraz zakazy:
1. zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
 2. realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy 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; zakaz o którym mowa nie dotyczy realizacji nowych lub rozbudowy modernizacji istniejących przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona procedura oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę obszarów.
 3. likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
 4. wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
 5. wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
 6. dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalnej gospodarce wodnej lub rybackiej;
 7. likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
 8. lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej;
 9. zakaz, o którym mowa w punkcie 8 nie dotyczy zbiorników antropogenicznych o powierzchni do 1 ha, cieków wodnych stanowiących

budowle i urządzenia melioracyjne, terenów przeznaczonych pod zabudowę, dla których szerokość strefy zakazu zabudowy wyznacza się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub przypadków budowy obiektów budowlanych, gdy w wyznaczonej strefie znajduje się zespół istniejącej zabudowy, które mają uzupełniać, bądź do których będą przylegać nowo planowane objekty;

10. zakaz , o którym mowa w punkcie 8 nie dotyczy: miasta Brodnicy na odcinku lewobrzeżnym rzeki Drwęcy od cieków wodnych na działce nr 40/2 do działki nr 11, prawobrzeżnym od grobli przeciwpowodziowej przy ulicy Ogrodowej do mostu na ulicy Sienkiewicza oraz przy południowej części jeziora Niskie Brodno po stronie wschodniej od działki 8/27 wzdłuż linii brzegowej do działki nr 1/2 po stronie zachodniej jeziora Niskie Brodno, w zakresie lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 5,0 m od linii brzegów rzek i jezior, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

- Teren objęty wnioskiem podlega ochronie dziedzictwa kulturowego - objekty szpitalne wpisane są do Wojewódzkiej i Gminnej Ewidencji Zabytków - należy utrzymać zabytkowy charakter tych części obiektu , które jeszcze go posiadają (ściany boczne i tylne bryły szpitala), wyeksponować historyczny kształt otworów okiennych, wkomponować rozczłonkowany pionowymi podziałami lizen układ ścian w nowo projektowany wygląd szpitala, z zastosowaniem nowoczesnych materiałów; prace przy obiekcie wpisanym do Gminnej Ewidencji Zabytków należy uzgodnić z Kujawsko – Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Toruniu – stosownie do art. 39 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. prawo budowlane.

Niniejszą analizę opracowała - mgr inż. arch. Hanna Falkiewicz - Marciniak, będąca członkiem Kujawsko – Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów - Nr ewidencyjny na liście członków KP-0138.

z up. Burmistrza

inż. Andrzej Czerwinski

Kierownik
Biura Urbanistyki