

DECYZJA **o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Stosownie do przepisów art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 pkt 2, art. 51 ust. 3 oraz art. 54 w związku z art. 4 ust. 2 pkt 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572), po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 14 listopada 2024 r., zmienionego w dniu 18 grudnia 2024 r., przez

Panią Monikę Jasińską (adres w aktach sprawy)
pełnomocnika

Zespołu Szkół Centrum Kształcenia Rolniczego im. Jadwigi Dziubińskiej w Starym Brześciu,
Stary Brześć 14, 87-880 Brześć Kujawski

u s t a l a m

dla inwestycji celu publicznego polegającej na **budowie hali sportowej przy Zespole Szkół Centrum Kształcenia Rolniczego w Starym Brześciu na działkach nr ewid. 83/10 i 83/19 położonych w obrębie ewidencyjnym 0026 Stary Brześć Parcele, gm. Brześć Kujawski**

warunki zabudowy oraz **wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu tj.:**

1) Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) Funkcja zabudowy – zabudowa usługowa - usługi oświaty, sportu i rekreacji.
- 2) Rodzaj inwestycji – budowa hali sportowej przy Zespole Szkół Centrum Kształcenia Rolniczego w Starym Brześciu na działkach nr ewid. 83/10 i 83/19 położonych w obrębie ewidencyjnym 0026 Stary Brześć Parcele, gm. Brześć Kujawski.

2) Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego

- 1) Przedmiotową inwestycję należy projektować w sposób określony w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.) i Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225) oraz warunkami niniejszej decyzji.
- 2) Uzyskać wynikające z przepisów szczególnych wymagane zezwolenia i uzgodnienia projektu budowlanego, w tym m.in.: z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym we Włocławku lub uprawnionym rzeczoznawcą ds. sanitarno-higienicznych.
- 3) Zaleca się aby Inwestor przed rozpoczęciem prac projektowych wykonał badania techniczne podłoża gruntowego w celu indywidualnego określenia warunków posadowienia obiektu budowlanego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463) w kontekście planowanego zamierzenia inwestycyjnego.
- 4) Szczegółowe ustalenia dla planowanej inwestycji:
 - linia zabudowy – nie ustala się,
 - maksymalna intensywność zabudowy – 0,3,
 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie ustala się,
 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,3,
 - udział powierzchni zabudowy – do 16,0%,
 - szerokość elewacji frontowej – od 37,0 m do 53,0 m,
 - wysokość zabudowy – od 9,2 m do 12,0 m,

- geometria dachu (kąt nachylenia, układ połaci dachowych, kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki) – dach płaski o kącie nachylenia połaci od 3,5° do 5,0°, kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki – kalenicowy,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania – nie ustala się.
- 5) Budynek na działce budowlanej sytuować od granicy z sąsiednią działką zgodnie z § 12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
 - 6) Przy lokalizacji poszczególnych obiektów i urządzeń winny decydować względy technologiczne, branżowe szczegółowe przepisy: sanitarne, ochrony środowiska i prawa budowlanego, a także wszelkie wymogi wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia mieszkańców.

3) Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- 1) Wnioskowane przedsięwzięcie nie zalicza się do mogących znacząco oddziaływać na środowisko – Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.), w związku z powyższym nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.
- 2) Ustala się zminimalizowanie oddziaływania inwestycji na środowisko w czasie realizacji inwestycji, poprzez następujące rozwiązania chroniące środowisko:
 - a) utrzymanie porządku na terenie realizacji inwestycji,
 - b) zachowanie środków ostrożności przeciwdziałających dostaniu zanieczyszczeń do środowiska gruntowego,
 - c) właściwa eksploatacja i konserwacja sprzętu,
 - d) utylizowanie wszystkich odpadów powstających w czasie realizacji inwestycji zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 3) Ustala się przeprowadzenie i wykonanie zamierzenia w sposób zapewniający ograniczenie jego oddziaływania na środowisko, w tym zachować ochronę walorów krajobrazowych – art. 73 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.).
- 4) W trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska).
- 5) Jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu: naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą (art. 75 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska).
- 6) Inwestycja planowana jest na działkach nr ewid. 83/10 i 83/19 położonych w obrębie ewidencyjnym 0026 Stary Brześć Parcele, gm. Brześć Kujawski, stanowiących zgodnie z informacjami o działce z dnia 15 listopada 2024 r.: inne tereny zabudowane Bi, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe Bz, grunty rolne zabudowane Br-RII, Br-RIIIa, grunty orne RII, RIIIa, RIIb i RIVb oraz rowy W.
 - a) Liniami rozgraniczającymi objęto wyłącznie grunty sklasyfikowane jako inne tereny zabudowane Bi oraz tereny rekreacyjno-wypoczynkowe Bz. Teren ten nie podlega ochronie gruntów rolnych i leśnych, tym samym spełnia wymogi art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

4) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

Działki nr 83/19 i 83/10 obręb 0026 Stary Brześć Parcele, gm. Brześć Kujawski stanowią część składową zespołu szkoły rolniczej w Starym Brześciu, gm. Brześć Kujawski wpisanej do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Włocławku z dnia 9 czerwca 1986 r., pod nr A/1302 (dawny nr rej. 208/A).

Zabytkowy zespół szkoły rolniczej w Starym Brześciu, gm. Brześć Kujawski składa się z następujących obiektów i obszarów zabytkowych:

- Budynek szkoły z 1920-1925 r. (wpisany do rejestru zabytków);
- Dom nauczycielski nast. przedszkole z 1920-1925 r. (wpisany do rejestru zabytków);
- Dom mieszkalny z 1920-1925 r. (wpisany do rejestru zabytków);
- Spichlerz z 1920-1925 r. (wpisany do rejestru zabytków);
- Stodoła z 1920-1925 r. (wpisana do rejestru zabytków);

- Chlew z 1920-1925 r. (wpisany do rejestru zabytków);
- Warsztat (wpisany do rejestru zabytków);
- Ogrodzenie z cegły z 1920-1925 r. (wpisane do rejestru zabytków);
- Działki 83/3 i 83/4 gm. Brześć Kujawski (wpisane do rejestru zabytków)
[obecnie dz. nr 83/5, 83/8, 83/9, 83/13, 83/14, 83/15, 83/10, 83/12, 83/18, 83/19, 83/11, 83/16
obręb Stary Brześć Parcele;
- Zieleń towarzyszącą;
- Budynek remizy strażackiej nast. sklep, nr 14 z 1920-1925 r. (WEZ i GEZ);
- Stanowisko archeologiczne nr 12 (nr 37 na obszarze AZP 48-46), [WEZ i GEZ];
- Stanowisko archeologiczne nr 1 (nr 38 na obszarze AZP 48-46), [WEZ i GEZ].

Powyższe obiekty zabytkowe są wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz w gminnej ewidencji zabytków i podlegają ochronie prawnej na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 1 lit. „b”, „c”, „e”, „g” oraz pkt 3 lit. „a”, art. 7 pkt 1 i 4, art. 22 ust. 2 i 5, art. 31, art. 36 ust. 1 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292).

Ustala się następujące warunki konserwatorskie:

- 1) Bezwzględnie należy zachować zespół szkoły rolniczej w Starym Brześciu, gm. Brześć Kujawski w szczególności poszczególne historyczne budynki, układ funkcjonalno-przestrzenny wraz z zakomponowaną formą nasadzeń zieleni oraz osie widokowe na budynek szkoły z 1920-1925 r.
- 2) Dopuszcza się budowę budynku hali sportowej w południowo-wschodnim narożniku działki nr 83/19 oraz w południowo-zachodnim narożniku działki nr 83/10 obręb 0026 Stary Brześć Parcele, gm. Brześć Kujawski, zachowując oś zabudowy wyznaczoną przez istniejący budynek internatu oraz przez historyczną aleję ze starodrzewu. Wzdłuż elewacji południowej i wschodniej planowanej hali sportowej należy wprowadzić zielen izolacyjną w postaci szpaleru drzew nawiązujących do historycznych szlachetnych gatunków drzewostanu z terenu zespołu szkolnego. Przed inwestycją należy wykonać inwentaryzację drzewostanu wraz z wskazaniem gatunków i oceną wartości drzewostanu. Nowa zielen powinna być uzgodniona z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (za pośrednictwem Delegatury WUOZ we Włocławku).
- 3) Nowy budynek hali sportowej powinien krajobrazowo i estetycznie wkomponować się w historyczne założenie; powinien posiadać bardzo prostą kompozycję elewacji w duchu modernizmu, nawiązującą jednocześnie elementami do historycznego budynku szkolnego poprzez wysokości kondygnacji, rozmieszczenie symetryczne otworów okiennych i drzwiowych, kolorystykę elewacji i poszczególnych elementów; powinien także posiadać złagodzoną optycznie kubaturę sprawiając efekt niższego budynku niż budynki o wartościach zabytkowych.
- 4) Dopuszcza się umieścić na elewacji zachodniej budynku nowej hali, w przestrzeni między kondygnacyjnej, wyznaczonej przez otwory okienne, w centrum, estetycznie proporcjonalnie dopasowany sztyl, który będzie nałożony na elewację w formie napisu trójwymiarowego.
- 5) Nie dopuszcza się wprowadzenia zewnętrznej iluminacji świetlnej nowego budynku hali sportowej.
- 6) Pod względem kolorystycznym i zastosowania materiałów budowlano-wykończeniowych należy dążyć do ograniczenia i ujednolicenia wszystkich elementów składowych budynku hali i infrastruktury towarzyszącej, nawiązując do historycznych rozwiązań z zabytkowej zabudowy zespołu szkolnego.
- 7) Kształt dachu i forma poszycia dachowego nowego budynku hali sportowej powinien nawiązywać do historycznej zabudowy zespołu szkoły rolniczej w Starym Brześciu, gm. Brześć Kujawski. Dopuszcza się wprowadzenie dachu płaskiego w przypadku montażu na nim dachu zielonego, paneli fotowoltaicznych o minimalnym kącie montażu i ujednoliconej kolorystyce do połaci dachowej, przy jednoczesnym zastosowaniu maskującej attyki o prostej formie z elementami ażuru; kolorystyka attyki powinna nawiązywać do kolorystyki stolarki okiennej z historycznego budynku szkolnego; wysokość attyki powinna krajobrazowo nawiązywać do wysokości tzw. budynku internatu w zachodniej części działki nr 83/19 obręb 0026 Stary Brześć Parcele, gm. Brześć Kujawski. Lokalizacja paneli fotowoltaicznych na dachu powinna być poprzedzona studium krajobrazowym opracowanym przez specjalistów, w którym wskazana zostanie ich lokalizacja na dachu i maksymalna wysokość, bez uszczerbku dla krajobrazu historycznego i historycznych osi widokowych na zespół szkolny. Dokumentację należy przedłożyć do wiadomości właściwemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków (za pośrednictwem Delegatury WUOZ we Włocławku).
- 8) Dopuszcza się montaż instalacji technicznych na dachu budynku nowej hali sportowej po opracowaniu przez specjalistów studium krajobrazowego, w którym wskazane zostaną ich lokalizacje na dachu i maksymalna wysokość, bez uszczerbku dla krajobrazu historycznego

i historycznych osi widokowych na zespół szkolny. Dokumentację należy przedłożyć do wiadomości właściwemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków (za pośrednictwem Delegatury WUOZ we Włocławku). Jednakże nie dopuszcza się instalacji technicznych, które będą przekraczać wysokość attyki.

- 9) Planowane konieczne ciągi komunikacyjne do budynku hali sportowej, powinny być lokowane wzdłuż elewacji zachodniej i wschodniej budynku nowej hali; nawierzchnie tych ciągów powinny być wykonane równo z gruntem i mieć ujednoliconą nawierzchnię tj.: gruntową, trawiastą lub mineralną, o wysokim współczynniku powierzchni biologicznie czynnej. Nie dopuszcza się nadbudowy gruntu.
- 10) Należy zachować pas terenu zielonego obsadzonego trawą o minimalnej szerokości 1 m między historycznym boiskiem a ciągiem komunikacyjnym wzdłuż elewacji zachodniej budynku nowej hali.
- 11) Nie dopuszcza się lokalizacji miejsc postojowych (parkingu) wzdłuż elewacji zachodniej i południowej budynku nowej hali. Dopuszcza się lokalizację minimalnej, koniecznej ilości miejsc postojowych wzdłuż elewacji wschodniej budynku nowej hali dla osób o szczególnych potrzebach.
- 12) Mała architektura jak ławki i kosze na śmieci powinny być zbliżone formą do już istniejących z terenu zespołu szkoły rolniczej w Starym Brześciu lub posiadać jak najprostszą formę o stonowanej matowej kolorystyce nawiązującej do budynku nowej hali. Należy lokować je bezpośrednio przy (wzdłuż) elewacji budynku nowej hali.
- 13) Miejsce do składowania odpadów stałych w formie wiaty powinno być zlokalizowane przy elewacji wschodniej nowego budynku hali, przy głównym ciągu komunikacyjnym. Wiata na odpady powinna być murowana, otynkowana w kolorze elewacji nowej hali sportowej. Wokół wiaty należy zastosować zielen izolacyjną. Nowa zielen powinna być uzgodniona z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (za pośrednictwem Delegatury WUOZ we Włocławku).
- 14) W przypadku prac ziemnych, przed uzyskaniem pozwolenia budowlanego oraz przed pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków na prace budowlane, zgodnie z art. 31 ust 2 ww. Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, należy uzyskać zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych podczas ww. inwestycji, które 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.
- 15) 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 o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- 16) Uzyskać na wszelkie planowane prace realizowane przy zabytku przed ich podjęciem – zgodnie z art. 36 ust. 1 cytowanej ustawy – pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- 17) Na etapie poprzedzającym wydanie pozwolenia budowlanego uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków poprzez złożenie przez inwestora posiadającego bezpośrednio w Delegaturze WUOZ we Włocławku wniosku o pozwolenie na prowadzenie ww. prac wraz z niezbędnymi załącznikami.

5) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji

- 1) Obsługa komunikacyjna działek, na których planowana jest inwestycja – istniejącym zjazdem z drogi publicznej kategorii gminnej nr 190429C – (dz. nr ewid. 32, 83/5).

6) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- 1) Zaopatrzenie w wodę – z planowanego przyłącza do gminnej sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez Zakład Usług Komunalnych w Brześciu Kujawskim z dnia 9 grudnia 2024 r., Nr 7011.1.73.2024.ECH.
- 2) Ścieki sanitarne – planowanym przyłączem do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez Zakład Usług Komunalnych w Brześciu Kujawskim z dnia 9 grudnia 2024 r., Nr 7011.1.73.2024.ECH.
- 3) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w granicy działek objętych wnioskiem, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się infiltrację do gruntu oraz retencjonowanie a następnie wykorzystanie do celów użytkowych wód opadowych i roztopowych, niebędących ściekami, zgodnie z przepisami odrębnymi. Uzyskać pozwolenie wodnoprawne o ile będzie wymagane.

- 4) Zaopatrzenie w energię elektryczną – z planowanego przyłącza, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez ENERGA-OPERATOR S.A. z dnia 28 listopada 2024 r., Nr P/24/049347.
- 5) Zaopatrzenie w ciepło – w oparciu o rozwiązania indywidualne.
Na obszarze województwa kujawsko - pomorskiego obowiązuje uchwała Sejmiku Województwa Kujawsko – Pomorskiego nr VIII/136/19 z dnia 24 czerwca 2019 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa kujawsko – pomorskiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Woj. Kuj-Pom z 2019 r. poz. 3743), zmieniona Uchwałą Sejmiku Województwa Kujawsko – Pomorskiego nr XXXV/510/21 z dnia 30 sierpnia 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj-Pom z 2021 r. poz. 4347). Należy przestrzegać zawartych w niej ograniczeń i zakazów.
- 6) Odpady komunalne stałe gromadzone w wyznaczonych miejscach do tymczasowego gromadzenia odpadów uwzględniając ich segregację, w szczelnych pojemnikach zlokalizowanych zgodnie z „Prawem budowlanym”, a następnie przekazywane do unieszkodliwiania zgodnie z obowiązującymi przepisami (ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach – Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.).
- 7) Od istniejących mediów infrastruktury technicznej zachować normatywne odległości, a w przypadku ewentualnych kolizji z planowanym zamierzeniem inwestycyjnym, dopuszcza się przebudowę poza teren inwestycji za zgodą i na warunkach gestorów sieci.

7) Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich

- 1) Należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich:
 - a) dostępu do drogi publicznej,
 - b) możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - c) dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - d) przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
- 2) Projektowana inwestycja nie powinna pogarszać warunków użytkowania nieruchomości, na której jest zlokalizowana, a jej użytkowanie nie może powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich, uciążliwość powinna zamknąć się w granicy działek, na których będzie realizowana niniejsza inwestycja.
- 3) Inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno - gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych – art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 z późn. zm.).
- 4) Spełnić wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska.

8) Linie rozgraniczające teren inwestycji

- 1) Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawione są na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

Postępowanie w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie hali sportowej przy Zespole Szkół Centrum Kształcenia Rolniczego w Starym Brześciu na działkach nr ewid. 83/10 i 83/19 położonych w obrębie ewidencyjnym 0026 Stary Brześć Parcele, gm. Brześć Kujawski wszczęte zostało na wniosek Pani Moniki Jasińskiej pełnomocnika Zespołu Szkół Centrum Kształcenia Rolniczego im. Jadwigi Dziubińskiej w Starym Brześciu, Stary Brześć 14, 87-880 Brześć Kujawski.

Zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu Postępowania Administracyjnego organ I instancji wszczął postępowanie znak BI.IP.6733.25.2024, o czym, zgodnie z art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w dniu 15 listopada 2024 r. zawiadomił strony w drodze obwieszczenia oraz w sposób zwyczajowo przyjęty tj. na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Brześciu Kujawskim, tablicy ogłoszeń sołectwa Stary Brześć oraz na stronie internetowej BIP Gminy Brześć Kujawski.

Inwestora oraz właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, na których będzie lokalizowana inwestycja celu publicznego zawiadomiono na piśmie.

Działki nr ewid. 83/10 i 83/19 stanowią własność Skarbu Państwa w zarządzie trwałym Zespołu Szkół Centrum Kształcenia Rolniczego im. Jadwigi Dziubińskiej w Starym Brześciu.

Dla terenu, na którym położona jest planowana inwestycja nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dotychczas obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego utracił ważność z końcem 2003 r., wobec tego podstawą niniejszej decyzji są przepisy szczególne.

Z uwagi na brak planu ogólnego dla obszaru Gminy Brześć Kujawski przy ustalaniu przedmiotowych warunków zabudowy obowiązują przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. w brzmieniu wg stanu z dnia 23 września 2023 r.

Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Wnioskowane przedsięwzięcie nie zalicza się do mogących znacząco oddziaływać na środowisko – Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.) w związku z powyższym nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację planowanego przedsięwzięcia wynikającą z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzono w oparciu o następujące materiały: wniosek inwestora wraz mapą w skali 1:1000 obejmującą wnioskowany teren wraz z otoczeniem, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brześć Kujawski, miejscowy ogólny plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Brześć Kujawski, który utracił ważność z końcem 2003 r., informacje o działce oraz inne dostępne materiały. Analiza przeprowadzona została w obszarze obejmującym usytuowanie planowanej inwestycji wraz z otoczeniem.

Zgodnie z art. 2 pkt 5 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 6 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145) budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, uczelni publicznych, federacji podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki, o których mowa w art. 165 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. - Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. z 2023 r. poz. 742 z późn. zm.), szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo wychowawczych, obiektów sportowych zaliczone są do inwestycji celu publicznego.

Planowane przedsięwzięcie inwestycyjne położone jest poza obszarami górniczymi, terenami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych, obszarami prawnie chronionymi w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478).

Działki nr 83/19 i 83/10 obręb 0026 Stary Brześć Parcele, gm. Brześć Kujawski stanowią część składową zespołu szkoły rolniczej w Starym Brześciu, gm. Brześć Kujawski wpisanej do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Włocławku z dnia 9 czerwca 1986 r., pod nr A/1302 (dawny nr rej. 208/A). Powyższe obiekty zabytkowe są wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz w gminnej ewidencji zabytków i podlegają ochronie prawnej na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 1 lit. „b”, „c”, „e”, „g” oraz pkt 3 lit. „a”, art. 7 pkt 1 i 4, art. 22 ust. 2 i 5, art. 31, art. 36 ust. 1 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292). Planowana inwestycja jest dopuszczalna ze stanowiska konserwatorskiego po spełnieniu warunków określonych w piśmie z dnia 16 grudnia 2024 r., nr WUOZ.DW.WZN.5183.6.126.2024.MP, które zawarto w orzeczeniu decyzji.

Decyzja ustalająca lokalizację inwestycji celu publicznego ma charakter promesy uprawniającej do uzyskania pozwolenia na budowę na warunkach w niej określonych, ale dopiero wówczas, gdy spełnione zostaną warunki przewidziane w przepisach Prawa budowlanego.

W orzeczeniu wydanej decyzji zawarto warunek nakładający obowiązek projektowania obiektów zgodnie z przepisami Prawa budowlanego oraz przepisami szczególnymi. W tym pojęciu zawierają się również przepisy wykonawcze do tej ustawy. Spełnienie tych wymogów podlega badaniu w postępowaniu o uzyskanie pozwolenia na budowę.

Teren objęty liniami rozgraniczającymi nie podlega ochronie gruntów rolnych i leśnych, tym samym spełnia wymogi art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

Realizacja planowanej inwestycji jest zgodna z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.); Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.); 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112); Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320 z późn. zm.); Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1518); Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82); Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.); ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.).

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

W trakcie wszczęcia postępowanie nie wpłynęły wnioski ani uwagi, które miałyby wpływ na redakcję niniejszej decyzji.

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

U z g o d n i e n i a

1. Teren, na którym ma być realizowane planowane zamierzenie inwestycyjne w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Brześć Kujawski, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 1999 r., Nr 15 poz. 139) nie był przeznaczony na inwestycje celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i art. 48 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; w związku z tym nie zachodzi potrzeba uzgodnień wynikających z art. 53 ust. 4 pkt 10 i 10a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie zadań rządowych albo samorządowych służących realizacji inwestycji celu publicznego.
2. Decyzja została uzgodniona z:
 - a) Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków) – postanowienie nr WUOZ.DW.WZN.5151.6.52.2024.MP/JD z dnia 20 grudnia 2024 r.
 - b) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny we Włocławku – zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych) – postanowienie nr NNZ.42.06.90.2024 z dnia 2 stycznia 2025 r.
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne "Wody Polskie", Zarząd Zlewni we Włocławku nie dokonało uzgodnienia przedłożonego projektu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia. Wobec powyższego zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedłożony projekt decyzji uważa się za uzgodniony.
4. Decyzja nie wymaga uzgodnień o których mowa w art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego drogi gminnej) z Burmistrzem Brześcia Kujawskiego, ponieważ jest organem wydającym decyzję.
5. Decyzja nie wymaga uzgodnień, o których mowa w art. 53 ust. 4 pkt 1, 3-5a, 7-8, 9a i 11-16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

P o u c z e n i e

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

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

Decyzja ważna jest na czas nieokreślony jeśli stanie się prawomocna przed dniem wejścia w życie przepisu art. 64c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. 1 stycznia 2026 r.). W przeciwnym przypadku wygasa po upływie 5 lat od dnia, w którym stanie się prawomocna.

Burmistrz Brześcia Kujawskiego może stwierdzić jej wygaśnięcie, jeżeli:

- a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- b) nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanej przez innego wnioskodawcę,
- c) inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane

- d) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, chyba że przed uchwaleniem tego planu została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę dla przedmiotowej inwestycji lub upłynął termin na wniesienie sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy lub wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Włocławku ul. Kilińskiego 2, za pośrednictwem Burmistrza Brześcia Kujawskiego w terminie czternastu dni od dnia jej 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 – art. 53 ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję, wówczas z dniem doręczenia Burmistrzowi Brześcia Kujawskiego oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, że decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

W przypadku niewydania przez organ decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, podmiot, który wystąpił z tym wnioskiem ma prawo wniesić do Wojewody Kujawsko-Pomorskiego, za pośrednictwem organu wydającego decyzję, żądanie wymierzenia kary pieniężnej o której mowa w art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Informacje dodatkowe

Decyzja określa sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu. Rozpoczęcie robót budowlanych może nastąpić po spełnieniu wymogów określonych w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

Załączniki:

1. załącznik graficzny do decyzji
2. 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

Otrzymują:

1. Pani Monika Jasińska – pełnomocnik Inwestora
2. a/a

Do wiadomości:

1. Marszałek Województwa Kujawsko – Pomorskiego
Kujawsko - Pomorskie Biuro Planowania i Zagospodarowania Przestrzennego
we Włocławku
Oddział w Toruniu

Projekt decyzji opracowała:
Ewa Birek

Niniejsza decyzja stała się
ostateczna od dnia

7.03.2025 r.

Brześć Kujawski, dn. 10.03.2025 r.

Z up. BURMISTRZA
Brześcia Kujawskiego

mgr Maciej Leszczyński
Kierownik Referatu Gosp. Przestrzennej
i Ochrony Środowiska

BURMISTRZ

mgr Tomasz Ciepłkowski

**Załącznik Nr 2 do decyzji
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

**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**

wynikająca z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) dla inwestycji celu publicznego polegającej na **budowie hali sportowej przy Zespole Szkół Centrum Kształcenia Rolniczego w Starym Brześciu na działkach nr ewid. 83/10 i 83/19 położonych w obrębie ewidencyjnym 0026 Stary Brześć Parcele, gm. Brześć Kujawski.**

Analizę przeprowadzono w oparciu o następujące materiały: wniosek inwestora wraz z mapą w skali 1:1000 obejmującą wnioskowany teren wraz z otoczeniem, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Brześć Kujawski, miejscowy ogólny plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Brześć Kujawski, który utracił ważność z końcem 2003 r., informacje o działkach, inne dostępne materiały.

1. Stan faktyczny i prawny terenu inwestycji

- 1) Inwestycja planowana jest na działkach nr ewid. 83/10 i 83/19 położonych w obrębie ewidencyjnym 0026 Stary Brześć Parcele, gm. Brześć Kujawski, stanowiących zgodnie z informacjami o działce z dnia 15 listopada 2024 r.:
 - dz. nr ewid. 83/10 – grunty rolne zabudowane Br-RII o powierzchni 0,2951 ha i Br-RIIIa o powierzchni 0,2097 ha, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe Bz o powierzchni 0,0977 ha, grunty orne RII o powierzchni 6,4791 ha, RIIIa o powierzchni 4,7038 ha, RIIIb o powierzchni 1,5068 ha i RIVb o powierzchni 1,8256 ha oraz rowy W o powierzchni 0,5102 ha. Łączna powierzchnia działki wynosi 15,6280 ha.
 - dz. nr ewid. 83/19 – inne tereny zabudowane Bi o powierzchni 2,1148 ha, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe Bz o powierzchni 1,3088 ha, grunty orne RII o powierzchni 1,1052 ha i RIIIa o powierzchni 0,1846 ha. Łączna powierzchnia działki wynosi 4,7134 ha.
- 2) Działki nr ewid. 83/10 i 83/19 stanowią własność Skarbu Państwa w zarządzie trwałym Zespołu Szkół Centrum Kształcenia Rolniczego im. Jadwigi Dziubińskiej w Starym Brześciu.

2. Uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych

Dla terenu, objętego liniami rozgraniczającymi teren inwestycji nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; dotychczas obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Brześć Kujawski utracił ważność z końcem 2003 r., wobec tego podstawą niniejszej decyzji są przepisy szczególne.

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.), planowana inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco ani potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w związku z powyższym dla planowanego przedsięwzięcia, nie jest wymagane przeprowadzenie postępowania w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Zgodnie z art. 2 pkt 5 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 6 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145) budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, uczelni publicznych, federacji podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki, o których mowa w art. 165 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. - Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. z 2023 r. poz. 742 z późn. zm.), szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo wychowawczych, obiektów sportowych zaliczone są do inwestycji celu publicznego.

Planowane przedsięwzięcie inwestycyjne położone jest poza obszarami górniczymi, terenami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych, a także poza obszarami prawnie chronionymi w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478). Działki nr 83/19 i 83/10 obręb 0026 Stary Brześć Parcele, gm. Brześć Kujawski stanowią część składową zespołu szkoły rolniczej w Starym Brześciu, gm. Brześć Kujawski wpisanej do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Włocławku z dnia 9 czerwca 1986 r., pod nr A/1302 (dawny nr rej. 208/A). Powyższe obiekty zabytkowe są wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz w gminnej ewidencji zabytków i podlegają ochronie prawnej na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 1 lit. „b”, „c”, „e”, „g” oraz pkt 3 lit. „a”, art. 7 pkt 1 i 4, art. 22 ust. 2 i 5, art. 31, art. 36 ust. 1 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292). Planowana inwestycja jest dopuszczalna ze stanowiska konserwatorskiego po spełnieniu warunków określonych w piśmie z dnia 16 grudnia 2024 r. nr WUOZ.DW.WZN.5183.6.126.2024.MP. Warunki te należy zawrzeć w orzeczeniu decyzji.

Teren objęty liniami rozgraniczającymi nie podlega ochronie gruntów rolnych i leśnych, tym samym spełnia wymogi art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

Opracowała:
Ewa Birek

BURMISTRZ
mgr Tomasz Chymkowski