

**ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY,
WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH ORAZ ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU**

Opracowana na podstawie art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) oraz wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie Rzepińskiego Centrum Sportowego.

Inwestycja dotyczy terenu inwestycji składającej się z działki nr ewid. 8/59 i części działki nr ewid. 8/58, obręb nr 257 – m. Rzepin, gm. Rzepin. Wniosek został złożony w dn. 16 stycznia 2023 r. przez Gminę Rzepin, Pl. Ratuszowy 1, 69-110 Rzepin, za pośrednictwem pełnomocnika Pana Artura Paczeńskiego, zam. ul. Przemysłowa 22, 69-200 Sulęcín, uzupełniony w dniu 14 lutego 2023r.

A. ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM:

1. Funkcja terenu: w ewidencji gruntów działki objęta wnioskiem została sklasyfikowana jako:
 - 1.1. działka nr ewid. 8/59 – grunty orne klasy IVa, V, VI (RIVa, RV, RVI) o powierzchni 7,9471 ha,
 - 1.2. działka nr ewid. 8/58 – drogi (dr) o powierzchni 1,1576 ha.
2. Obecny sposób zagospodarowania terenu i cechy zabudowy: teren inwestycji jest niezabudowany.
3. Teren nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
4. Teren nie jest przewidziany do lokalizacji zadań celów publicznych rządowych lub samorządowych, w miejscowych planach, które straciły ważność.

B. CHARAKTERYSTYKA PLANOWANEJ INWESTYCJI:

1. Rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa.
2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: budowa Rzepińskiego Centrum Sportowego.

**C. ANALIZA WARUNKÓW ORAZ ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU WYNIKAJĄCYCH
Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:**

1. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego: inwestycję należy projektować, realizować i użytkować przy zachowaniu przepisów obowiązujących, w tym techniczno-budowlanych, obowiązujących Polskich Norm, a także w oparciu o współczesną wiedzę techniczną.
2. Ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
 - 2.1. ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2556 ze zm.) i ustawa 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 (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.):
 - 2.1.1. projektowana inwestycja nie może wpływać szkodliwie na środowisko, a zwłaszcza: zanieczyszczać wód, gleby, powietrza, niszczyć flory i fauny, stanowić źródła niebezpiecznych odpadów, ponadnormatywnego hałasu lub szkodliwych natężeń pola elektromagnetycznego.
 - 2.1.2. obszar ograniczonego użytkowania: nie dotyczy.
 - 2.1.3. inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów 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 (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.): inwestycję realizować zgodnie z decyzją Burmistrza Rzepina o środowiskowych uwarunkowaniach nr RGKŚl.6220.13.2022.AEP z dnia 8 listopada 2022 r., w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn. „Rzepińskie Centrum Sportowe”.
 - 2.2. ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.):
 - 2.2.1. teren inwestycji nie leży w granicach obszaru chronionego wyznaczonego na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.
 - 2.2.2. jeżeli zachodzi konieczność usunięcia drzew, postępować zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.
3. Ochrona przeciwpowodziowa: ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2625 ze zm.):
 - 3.1. teren inwestycji nie znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią ani na obszarach narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.
4. Ochrona złóż: ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1072 ze zm.):
 - 4.1. teren nie jest narażony na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych oraz nie jest terenem górniczym.
 - 4.2. teren nie znajduje się w granicach występowania udokumentowanych złóż.
 - 4.3. teren inwestycji jest położony w granicach występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna.

5. Ochrona gruntów rolnych i leśnych, na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2409): na terenie inwestycji występują użytki: grunty orne klasy IVa, V, VI (RIVa, RV, RVI), drogi (dr). W związku z powyższym nie zachodzi konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
6. Ochrona zabytków: zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 840):
 - 6.1. teren zamierzenia inwestycyjnego nie jest objęty wymaganiami w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - 6.2. stosownie do art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami: kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:
 - 6.2.1. wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte przedmioty,
 - 6.2.2. zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
 - 6.2.3. niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Rzepina.
 - 6.3. zgodnie z art. 116 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami: Kto niezwłocznie nie powiadomił Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub burmistrza, o przypadkowym odkryciu przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, a także nie zabezpieczył, przy użyciu dostępnych środków, tego przedmiotu i miejsca jego znalezienia podlega karze grzywny. W razie popełnienia wykroczenia określonego w ust. 1 można orzec nawiązkę do wysokości dwudziestokrotnego minimalnego wynagrodzenia na wskazany cel społeczny związany z opieką nad zabytkami.
7. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
 - 7.1. obsługa komunikacyjna: z publicznej drogi gminnej – ul. Północna, działka nr ewid. 7, obręb ewid. 257 – m. Rzepin.
 - 7.2. obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z decyzją Burmistrza Rzepina o środowiskowych uwarunkowaniach nr RGKŚl.6220.13.2022.AEP z dnia 8 listopada 2022 r., w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn. „Rzepińskie Centrum Sportowe”, w tym:
 - 7.2.1. zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, na zasadach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci Przedsiębiorstwa Wodno-Kanalizacyjnego EKO Sp. z o.o., zgodnie z pismem nr 17/2023 z dnia 17 stycznia 2023 r.,
 - 7.2.2. zasilanie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej, na zasadach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci ENEA Operator Sp. z o.o., lub z odnawialnych źródeł energii czerpiących energię słoneczną,
 - 7.2.3. zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnego źródła ciepła, ze spalania paliwa płynnego, gazowego lub stałego za pomocą urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności cieplnej i niskiej emisji zanieczyszczeń lub z odnawialnych źródeł energii czerpiących energię słoneczną,
 - 7.2.4. odprowadzenie ścieków
 - 7.2.4.1. bytowych: do sieci kanalizacji sanitarnej, na zasadach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci Przedsiębiorstwa Wodno-Kanalizacyjnego EKO Sp. z o.o., zgodnie z pismem nr 17/2023 z dnia 17 stycznia 2023 r., tymczasowo do czasu realizacji sieci do szczelnego, bezodpływowego zbiornika,
 - 7.2.4.2. przemysłowych: do sieci kanalizacji sanitarnej, na zasadach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci Przedsiębiorstwa Wodno-Kanalizacyjnego EKO Sp. z o.o., zgodnie z pismem nr 17/2023 z dnia 17 stycznia 2023 r. lub do szczelnego, bezodpływowego zbiornika,
 - 7.2.5. zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej, na zasadach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci EWE energia Sp. z o.o., zgodnie z pismem z dnia 19 listopada 2021 r.,
 - 7.2.6. odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - 7.2.6.1. do sieci kanalizacji deszczowej
 - 7.2.6.2. do zbiornika retencyjnego,
 - 7.2.7. gromadzenie i usuwanie odpadów stałych:
 - 7.2.7.1. segregacja u źródła w pojemnikach usytuowanych na terenie własnej posesji i wywóz przez odpowiednie służby na składowisko odpadów,
 - 7.2.7.2. należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych zgodnie z § 22 oraz zachować odległości zgodnie z § 23 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225).
 8. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
 - 8.1. realizacja niniejszej inwestycji nie może powodować uciążliwości na terenach przyległych do niej, w szczególności dotyczy to ograniczenia uciążliwości związanych z polem elektromagnetycznym i zakłóceniami elektrycznymi.
 - 8.2. realizację inwestycji należy prowadzić w sposób zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich, wejście na teren nieruchomości osób trzecich wymaga porozumienia z jego dysponentami, uporządkowania i przywrócenia poprzednich walorów gruntu oraz wypłacenia ustalonych umową odszkodowań.
 - 8.3. projektowana inwestycja nie może utrudniać dostępu i korzystania z nieruchomości sąsiednich.
 - 8.4. należy stosować odpowiednie przepisy Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2010 r. Nr 109

- poz. 719).
- 8.5. w przypadku przejścia sieci uzbrojenia terenu przez pas drogowy należy uzyskać zezwolenie zarządcy drogi na lokalizację w pasie drogowym urządzenia niezwiązanego z potrzebami zarządzania drogami i ruchem drogowym, a przed rozpoczęciem robót zezwolenie na zajęcie pasa drogowego w celu umieszczenia urządzenia i prowadzenia robót oraz zezwolenie na lokalizację zjazdu z drogi.
 - 8.6. należy zachować warunki techniczne w zakresie odległości od istniejących sieci uzbrojenia podziemnego określone przez jednostki branżowe.
 - 8.7. w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi podziemnymi i nadziemnymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielami sieci.
 - 8.8. usytuowanie projektowanych sieci uzbrojenia terenu (przyłączy) należy uzgodnić zgodnie z ustawą z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1990).
 - 8.9. projekt zagospodarowania terenu inwestycji oraz projekty budowlane obiektów należy uzgodnić w zakresie i formie wymaganej przepisami odrębnymi.
 - 8.10. roboty budowlane należy prowadzić w sposób zapewniający zachowanie istniejących na terenie działek sieci infrastruktury technicznej, przebudowa sieci możliwa jest na warunkach ustalonych przez gestorów sieci.
 - 8.11. z uwagi na sąsiedztwo terenów kolejowych na działce nr ewid. 19/36, obręb nr 257 – m. Rzepin, gm. Rzepin:
 - 8.11.1. należy zachować przepisy ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1984 ze zm.), w szczególności art. 53: usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych może mieć miejsce w odległości niezakłócającej ich eksploatacji, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także niepowodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego,
 - 8.11.2. należy zachować przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1247), w tym:
 - roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego;
 - wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 m do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury kolejowej, tj. PKP Polskie Linie Kolejowe S.A.
 9. Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
 - 9.1. 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 273), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy.
 - 9.2. strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu.
 - 9.3. strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

D. WNIOSKI KOŃCOWE:

Biorąc pod uwagę zaistniałe okoliczności prawne, w myśl art. 56 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, brak jest podstaw do odmowy ustalenia warunków dla lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającego na budowie Rzepińskiego Centrum Sportowego, na działkach nr ewid. 8/58 i 8/59, obręb nr 257 – m. Rzepin, gm. Rzepin.


1. Rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa.
2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: budowa Rzepińskiego Centrum Sportowego.
3. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od granicy z publiczną drogą gminną – ul. Północna, działka nr ewid. 7, obręb ewid. 257 – m. Rzepin.
4. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: maksymalnie 4,3%.
5. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60,0% powierzchni terenu inwestycji.
6. Ustala się budowę Rzepińskiego Centrum Sportowego, składającego się z:
 - 6.1. budynków:
 - 6.1.1. budynku obsługi Rzepińskiego Centrum Sportowego,
 - 6.1.2. budynku socjalno-hotelowego,
 - 6.2. obiektów budowlanych niebędących budynkami:
 - 6.2.1. boiska do piłki nożnej z trawy syntetycznej,
 - 6.2.2. boiska do piłki nożnej z trawy naturalnej,
 - 6.2.3. bieżni czterotorowej o długości toru 400 m,
 - 6.2.4. skateparku,
 - 6.2.5. kortów tenisowych,
 - 6.2.6. kortu do gry w padla,
 - 6.2.7. boiska do piłki plażowej,
 - 6.2.8. toru rolkarskiego o długości 7 m z boiskiem wielofunkcyjnym,
 - 6.2.9. toru rolkarskiego o długości 8 m,
 - 6.2.10. zbiornika retencyjnego,
 - 6.2.11. placu zabaw,
 - 6.2.12. pumtracka,

- 6.2.13. siłowni zewnętrznej,
- 6.2.14. miejsca na ognisko,
- 6.2.15. trybun dla boiska do piłki nożnej z trawy syntetycznej,
- 6.2.16. trybun dla boiska do piłki nożnej z trawy naturalnej,
- 6.3. uzbrojenia terenu wraz z miejscami parkingowymi.
- 7. Dla budowy budynku obsługi Rzepińskiego Centrum Sportowego ustala się:
 - 7.1. szerokość elewacji frontowej: 16,0 m +/-20%, tj. od 12,7 m do 19,3 m,
 - 7.2. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu (okapu) lub attyki: od 4,2 m do 4,5 m,
 - 7.3. maksymalna wysokość, liczona od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych: od 7,2 m do 7,5 m,
 - 7.4. geometria dachu i materiał:
 - 7.4.1. układ głównych połaci dachowych: dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy,
 - 7.4.2. kierunek głównej kalenicy: dowolny,
 - 7.4.3. kąt nachylenia głównych połaci dachowych: 0° - 45°,
 - 7.4.4. materiał pokrycia: dowolny.
- 8. Dla budowy budynku socjalno-hotelowego ustala się:
 - 8.1. szerokość elewacji frontowej: 47,6 m +/-20%, tj. od 38,0 m do 57,2 m,
 - 8.2. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu (okapu) lub attyki: od 7,2 m do 8,0 m,
 - 8.3. maksymalna wysokość, liczona od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych: od 10,5 m do 10,8 m, z dopuszczeniem kondygnacji podziemnej,
 - 8.4. geometria dachu i materiał:
 - 8.4.1. układ głównych połaci dachowych: dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy,
 - 8.4.2. kierunek głównej kalenicy: dowolny,
 - 8.4.3. kąt nachylenia głównych połaci dachowych: 0° - 45°,
 - 8.4.4. materiał pokrycia: dowolny.
- 9. Inwestycję zaprojektować zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225).

Podkreślenia wymaga fakt, iż w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy dokonywana jest ocena, czy zamierzona przez inwestora zmiana zagospodarowania terenu, dla którego nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dopuszczalna. Jak to zostało przywołane w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego (zwanego dalej NSA) z dnia 27 czerwca 2013 r. sygn. akt II OSK 398/12: "Postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy stanowi wstępny etap procesu inwestycyjnego. W postępowaniu tym organ nie bada warunków technicznych inwestycji, a jedynie określa w kontekście ładu przestrzennego czy dana inwestycja i jej funkcja jest dopuszczalna na danym terenie. (...) Spełnienie przez inwestycję wymogów technicznych, takich jak rozmiar obiektu i jego usytuowanie na działce jest zaś oceniane w trakcie kolejnego etapu procesu inwestycyjnego, w postępowaniu o pozwolenie na budowę przez organ administracji architektoniczno – budowlanej, stosownie do przepisów Prawa budowlanego i przepisów o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Dopiero organ wydający pozwolenie na budowę musi wiążąco wypowiedzieć się m.in. na temat usytuowania, obrysu i układu istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, ze wskazaniem (...) wzajemnych odległości obiektów, w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej zabudowy terenów sąsiednich (art. 34 ust. 3 pkt 1 Prawa budowlanego), gdyż dopiero ten organ ocenia projekt obiektu i dopiero wtedy zapada rozstrzygnięcie, czy projekt odpowiada warunkom wynikającym z Prawa budowlanego oraz przepisów szczególnych (zob. wyrok NSA z dnia 8 lipca 2008 r., sygn. akt II OSK 779/07)". Zatem zgodność przedmiotowej inwestycji z wymogami przepisów techniczno-budowlanych, takich jak rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, będzie badana na kolejnym etapie inwestycji.

URZĄD MIEJSKI
w Rzepinie
Pl. Ratuszowy 1
69-110 Rzepin
tel./fax 95 759 62 85, 95 759 64 78

Niniejsza dokumentacja stanowi załącznik
do decyzji z dnia 17.03.2023
znak RGPN. 6733 1. 2023. EW
wydanej przez Burmistrza Rzepinie

Z up. BURMISTRZA

Joanna Pych
Kierownik Referatu Gospodarki
Przestrzennej i Nieruchomościami