

Znak sprawy: RGP.N.6733.1.2023.EW

**DECYZJA NR 1/2023**  
**o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 ze zm.), art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 6 ust. 2, art. 50, ust. 1 i 4, art. 51 ust. 1 pkt 2, art. 52, art. 53, art. 54, art. 55, art. 56, art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.),

po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez: Gminę Rzepin  
Pl. Ratuszowy 1  
69-110 Rzepin,  
w imieniu, którego działa Pełnomocnik: Pan Artur Pacześny  
ul. Przemysłowa 22  
69-200 Sulęcín,

**ustalam**  
**warunki dla lokalizacji inwestycji celu publicznego**

obejmującej nieruchomość składającą się z działki o nr ewid. 8/59 i części działki nr ewid. 8/58, obręb nr 257 – m. Rzepin, gm. Rzepin, polegającej na budowie Rzepińskiego Centrum Sportowego.

1. **Rodzaj zabudowy:** zabudowa usługowa.
2. **Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:** budowa Rzepińskiego Centrum Sportowego.
3. **Warunki i wymagania dotyczące kształtowania ładu przestrzennego:**
  - 3.1. Ustalam budowę Rzepińskiego Centrum Sportowego w granicach obszaru określonego liniami rozgraniczającymi pokazanymi na załączniku nr 1 do niniejszej decyzji, a także zgodnie z warunkami określonymi w decyzji oraz z przepisami prawa, składającego się z:
    - 3.1.1. budynków:
      - 3.1.1.1. budynku obsługi Rzepińskiego Centrum Sportowego,
      - 3.1.1.2. budynku socjalno-hotelowego,
    - 3.1.2. obiektów budowlanych niebędących budynkami:
      - 3.1.2.1. boiska do piłki nożnej z trawy syntetycznej,
      - 3.1.2.2. boiska do piłki nożnej z trawy naturalnej,
      - 3.1.2.3. bieżni czterotorowej o długości toru 400 m,
      - 3.1.2.4. skateparku,
      - 3.1.2.5. kortów tenisowych,
      - 3.1.2.6. kortu do gry w padla,
      - 3.1.2.7. boiska do piłki plażowej,
      - 3.1.2.8. toru rolkarskiego o długości 7 m z boiskiem wielofunkcyjnym,
      - 3.1.2.9. toru rolkarskiego o długości 8 m,
      - 3.1.2.10. zbiornika retencyjnego,
      - 3.1.2.11. placu zabaw,
      - 3.1.2.12. pumtracka,
      - 3.1.2.13. siłowni zewnętrznej,
      - 3.1.2.14. miejsca na ognisko,
      - 3.1.2.15. trybun dla boiska do piłki nożnej z trawy syntetycznej,
      - 3.1.2.16. trybun dla boiska do piłki nożnej z trawy naturalnej,
    - 3.1.3. uzbrojenia terenu wraz z miejscami parkingowymi.
  - 3.2. Ustalam nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od granicy z publiczną drogą gminną – ul. Północna, działka nr ewid. 7, obręb ewid. 257 – m. Rzepin.
  - 3.3. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: maksymalnie 4,3%.
  - 3.4. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60,0% powierzchni nieruchomości.
  - 3.5. Dla budowy budynku obsługi Rzepińskiego Centrum Sportowego ustala się:
    - 3.5.1. szerokość elewacji frontowej: 16,0 m +/-20%, tj. od 12,7 m do 19,3 m,
    - 3.5.2. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu (okapu) lub attyki: od 4,2 m do 4,5 m,
    - 3.5.3. 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,

3.5.4. geometria dachu i materiał:

- układ głównych połaci dachowych: dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy,
- kierunek głównej kalenicy: dowolny,
- kąt nachylenia głównych połaci dachowych: 0° - 45°,
- materiał pokrycia: dowolny.

3.6. Dla budowy budynku socjalno-hotelowego ustala się:

- 3.6.1. szerokość elewacji frontowej: 47,6 m +/-20%, tj. od 38,0 m do 57,2 m,
- 3.6.2. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu (okapu) lub attyki: od 7,2 m do 8,0 m,
- 3.6.3. 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,
- 3.6.4. geometria dachu i materiał:
  - układ głównych połaci dachowych: dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy,
  - kierunek głównej kalenicy: dowolny,
  - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: 0° - 45°,
  - materiał pokrycia: dowolny.

3. **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 5.3. Przedmiotowa inwestycja powinna być projektowana, realizowana i użytkowana zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, m.in. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz.U. z 2022 poz. 2556 ze zm.)
- 5.4. 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”.
- 5.5. Planowaną inwestycję należy zaprojektować w sposób zapewniający spełnienie wymogów z zakresu warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, bezpieczeństwa pożarowego i użytkowania.
- 5.6. Jeżeli zachodzi konieczność usunięcia drzew, postępować zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.).

4. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 4.1. Teren zamierzenia inwestycyjnego nie jest objęty wymaganiami w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, 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).
- 4.2. Zgodnie z 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”:
  - 4.2.1. wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
  - 4.2.2. zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
  - 4.2.3. niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Rzepina.
- 4.3. 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.

5. **Obsługa w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 5.1. Obsługa komunikacyjna: z publicznej drogi gminnej – ul. Północna, działka nr ewid. 7, obręb ewid. 257 – m. Rzepin.
- 5.2. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej:
  - 5.2.1. 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.,
  - 5.2.2. 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,
  - 5.2.3. 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,
  - 5.2.4. odprowadzenie ścieków:
    - 5.2.4.1. 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,

- 5.2.4.2. 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,
- 5.2.5. 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.,
- 5.2.6. odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
- 5.2.6.1. do sieci kanalizacji deszczowej
- 5.2.6.2. do zbiornika retencyjnego,
- 5.2.7. gromadzenie i usuwanie odpadów stałych:
- 5.2.7.1. segregacja u źródła w pojemnikach usytuowanych na terenie własnej posesji i wywóz przez odpowiednie służby na składowisko odpadów,
- 5.2.7.2. 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).
- 5.3. 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.
- 5.4. Należy zachować warunki techniczne w zakresie odległości od istniejących sieci uzbrojenia podziemnego określone przez jednostki branżowe.
- 5.5. W przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi podziemnymi i nadziemnymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielami sieci.
- 5.6. 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).
- 6. Wymagania dotyczące interesów osób trzecich:**
- 6.1. 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.
- 6.2. Realizację inwestycji należy prowadzić w sposób zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich.
- 6.3. Projektowana inwestycja nie może utrudniać dostępu i korzystania z nieruchomości sąsiednich.
- 6.4. 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).
- 6.5. Projekt zagospodarowania terenu inwestycji oraz projekty budowlane obiektów należy uzgodnić w zakresie i formie wymaganej przepisami odrębnymi.
- 7. Ochrona według przepisów odrębnych:**
- 7.1. Teren nie jest narażony na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.
- 7.2. Teren nie jest terenem górniczym.
- 7.3. Teren nie znajduje się w granicach występowania udokumentowanych złóż.
- 7.4. Teren znajduje się w granicach występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna.
- 7.5. Teren inwestycji nie leży w granicach obszaru chronionego wyznaczonego na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.).
- 7.6. Obszary zagrożone powodzią: nie dotyczy.
- 7.7. Z uwagi na sąsiedztwo terenów kolejowych na działce nr ewid. 19/36, obręb nr 257 – m. Rzepin, gm. Rzepin:
- 7.7.1. 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,
- 7.7.2. 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 zastłon 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.
- 8. Linie rozgraniczające teren inwestycji** zostały wyznaczone na mapie w skali 1:500 stanowiącej integralny załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

## UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 56 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Niniejsza inwestycja jest zaliczana do inwestycji celu publicznego, ze względu na brzmienie art. 6 pkt 6 i 10 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.), który wskazuje że „*Celami publicznymi w rozumieniu ustawy są: (...)*

6) *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 2021 r. poz. 478, 619 i 1630), 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” (...)*

10) *inne cele publiczne określone w odrębnych ustawach”.*

Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) do zakresu działań gminy należą wszystkie sprawy publiczne o znaczeniu lokalnym, jeśli nie zostały one zastrzeżone ustawą na rzecz innych podmiotów. Zgodnie z art. 7 ust 1 ww. ustawy o samorządzie gminnym: „*Zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy: (...)*

10) *kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych; (...)*”.

W związku z brakiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego inwestycją ustalono warunki dla lokalizacji inwestycji celu publicznego w oparciu o:

- 1) wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, określonej w pkt 1 niniejszej decyzji, złożony w dn. 16 stycznia 2023 r. przez Gminę Rzepin, Pl. Ratuszowy 1, 69-110 Rzepin, za pośrednictwem pełnomocnika Pana Artura Pacześnego, zam. ul. Przemysłowa 22, 69-200 Sulęcín, uzupełniony w dniu 14.02.2023r.;
- 2) analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz analizę stanu faktycznego i prawnego terenu.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej postępowanie w sprawie wydania decyzji toczyło się zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich, o czym mówi art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Stosownie do art. 4 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w związku z brakiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, inwestycję należało ustalić w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W oparciu o wniosek, który zawierał niezbędne elementy określone w art. 52 ust. 2 ww. ustawy, sporządzono analizę warunków wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu, wykonaną zgodnie z art. 53 ust 3, w której zważono co następuje:

- 1) na terenie objętym inwestycją, w planie który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie przewidziano realizacji inwestycji stanowiących zadania rządowe lub samorządowe,
- 2) inwestycja obejmuje 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.
- 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”. Obecnie postępowanie dotyczy pierwszego etapu inwestycji.
- 4) na terenie inwestycji nie znajdują się obszary chronione, wyznaczone na podstawie ustawy ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.),
- 5) teren inwestycji nie znajduje się w sąsiedztwie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- 6) teren inwestycji nie jest objęty wymaganiami w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 7) nie ma przeciwwskazań dla realizacji zamierzenia wynikających z przepisów odrębnych,
- 8) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
  - 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 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225), będzie badana na kolejnym etapie inwestycji.

Przed rozpoczęciem kolejnego etapu inwestycyjnego, po uzyskaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, Wnioskodawca musi uzyskać prawa do terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Część graficzna decyzji, stanowiąca załącznik nr 1, została przygotowana na kopii mapy zasadniczej w postaci wektorowej w skali 1:500, opracowanej w dniu 13 stycznia 2023 r., licencja nr GK.6642.2.29.2023\_0805\_CL2.

Postępowanie w sprawie wydania decyzji toczyło się z udziałem wnioskodawcy oraz wszystkich pozostałych stron postępowania. Zgodnie z art. 53 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o wszczęciu postępowania i przysługujących uprawnieniach strony zawiadomiono poprzez obwieszczenie. Inwestora oraz właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, na których będzie lokalizowana inwestycja celu publicznego zawiadomiono pisemnie.

Organ w toku postępowania dokonał analizy uwarunkowań terenu, na którym planowana jest inwestycja, pod kątem konieczności dokonania uzgodnień wynikających z art. 53 ust. 4, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (na podstawie art. 106 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego).

W odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin oraz wód podziemnych, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedmiotowa inwestycja wymagała uzgodnienia z: Marszałkiem Województwa Lubuskiego, organ ten w ustawowym terminie nie zajął stanowiska w związku z powyższym projekt uznaje się za uzgodniony.

Ze względu na wykształcenie się nowej linii orzecznictwa sądów administracyjnych oraz orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 sierpnia 2022 r. (sygn. akt II OSK 639/2022) odstąpiono od uzgodnienia z Ministrem Klimatu i Środowiska, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 5, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z nową linią orzeczną sądów administracyjnych organem pierwszej instancji właściwym do dokonania uzgodnienia projektu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w zakresie złóż objętych własnością górnictwem jest marszałek województwa.

Ze względu na postanowienie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wlkp. z dnia 09 listopada 2021 r. znak: SKO.Go/420-SH/1656/21 uchylające postanowienie Starosty Słubickiego z dnia 30 sierpnia 2021 r. znak: OS.644.188.2021.ZSam w sprawie uzgodnienia w toku innego postępowania prowadzonego przez Burmistrza Słubic projektu decyzji o warunkach zabudowy, z którego wynika, iż organem właściwym do uzgodnienia w odniesieniu do udokumentowanych wód podziemnych jest Marszałek Województwa Lubuskiego, odstąpiono od uzgodnienia ze Starostą Słubickim, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 5, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W odniesieniu do obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedmiotowa inwestycja wymagała uzgodnienia w odniesieniu do obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze Starostą Powiatu Słubickiego, organ ten w ustawowym terminie nie zajął stanowiska w związku z powyższym projekt uznaje się za uzgodniony.

Z uwagi na sąsiedztwo terenów kolejowych na działce nr ewid. 19/36, obręb nr 257 – m. Rzepin, gm. Rzepin, w odniesieniu do obszarów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji przekazano do uzgodnienia z Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego. Organ ten pismem z dnia 20 lutego 2023 r. (wpłynęło 21 lutego 2023 r.) znak: DOP-WUDI.483.93.2023.2.MŁ poinformował co następuje: W odpowiedzi na pismo Burmistrza Rzepina z 17 lutego 2023 r., sygn. RGPN.6733.1.2023.EW, doręczone do Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego, zwanego dalej „Prezesem UTK”, 17 lutego 2023 r., dotyczące wniosku o uzgodnienie projektu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego obejmującej nieruchomość składającą się z działki nr ewid. 8/59 i części działki nr ewid. 8/58, obręb nr 257 - m. Rzepin, gm. Rzepin, polegającej na budowie Rzepińskiego Centrum Sportowego, uprzejmie informuję, co następuje.

Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9a iust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.), Prezes UTK, w zakresie swojej właściwości rzeczowej lub miejscowej, uzgadnia projekty decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, w odniesieniu do obszarów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym.

Wykaz linii kolejowych, które ze względów gospodarczych, społecznych, obronnych lub ekologicznych mają znaczenie

państwowe, zawarty został w załączniku do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 17 kwietnia 2013 r. w sprawie wykazu linii kolejowych o znaczeniu państwowym (Dz. U. z 2019 r., poz. 552, z późn. zm.).

Na podstawie przedłożonej dokumentacji Prezes UTK ustalił, że obszar objęty ww. projektem nie przylega do linii kolejowej o znaczeniu państwowym.

Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, że Prezes UTK nie jest organem właściwym w sprawie uzgodnienia ww. projektu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego."

Stosownie do art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt niniejszej decyzji został uzgodniony wewnętrznie, pismo znak: RGKŚI.7230.28.2023.AP z dnia 24.02.2023r.

Projekt decyzji, zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządziła osoba posiadająca kwalifikacje określone w art. 5 pkt. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.).

Po rozpatrzeniu powyższych okoliczności faktycznych i prawnych stwierdza się, że istniała podstawa do wydania decyzji jak w sentencji.

### INFORMACJE

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem niniejszej decyzji.

Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. W terminie ważności niniejszej decyzji należy wystąpić do Starosty Powiatu Słubickiego z wnioskiem o pozwolenie na budowę lub zgłoszeniem robót budowlanych, złożonym zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Z chwilą uchwalenia planu miejscowego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji lub uzyskania przez innego wnioskodawcę pozwolenia na budowę, Burmistrz Rzepina stwierdzi jej wygaśnięcie, na mocy art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

### POUCZENIE

Od decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wielkopolskim, za pośrednictwem Burmistrza Rzepina, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna zgodnie z wymogami ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2000 ze zm.).



**Z up. BURMISTRZA**  
*Joanna Szwed*  
Kierownik Referatu Gospodarki  
Przestrzennej i Nieruchomościami

### Załączniki:

1. Załącznik Nr 1 – Załącznik graficzny do decyzji w skali 1:500.
2. Załącznik Nr 2 – Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz analizę stanu faktycznego i prawnego terenu.

### Otrzymują:

1. Pełnomocnik
2. Lista osób biorących udział w postępowaniu znajduje się w aktach sprawy
3. A/a.