

**DECYZJA NR 49/2023
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.), art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 6 ust. 2, art. 52, art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2, art. 53 ust. 4 pkt 6, 8 i 9, art. 54, art. 55, art. 56, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i ust. 4, art. 61, art. 63 ust. 2 i 4, art. 64 ust. 1, art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977),

po rozpatrzeniu wniosku: MCG Sp. z o.o. z
ul. Lipowa 36
69-200 Sulęcín

za pośrednictwem pełnomocnika: Pana Łukasza Biernackiego
ul. Mickiewicza 18/16
69-100 Słubice

**Burmistrz Gminy Rzepin ustala dla MCG Sp. z o.o.
warunki zabudowy**

dla inwestycji planowanej do realizacji na działce o nr ewid. 28, 29, 332, obręb nr 0010 Gajec, jedn. ewid. 080504_5 Rzepin – obszar wiejski, polegającej na budowie terminala intermodalnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu – etap I.

1. Rodzaj inwestycji, która obejmuje:
 - budowę bocznic kolejowej 4-torowej,
 - budowę platformy kontenerowej,
 - budowę torów dostawczych wraz z 2 suwnicami bramowymi oraz 2 wózkami wysięgnikowymi,
 - budowę warsztatu wraz z częścią socjalno-biurową,
 - budowę budynku portierni,
 - budowę stacji transformatorowej do 3 szt.,
 - budowę instalacji fotowoltaicznej,
 - budowę infrastruktury technicznej;
 - zagospodarowanie terenu.
2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu – zabudowa przemysłowa z usługami wraz z magazynami, zabudowa parkingowa oraz zabudowa kolejowa.
3. Stan prawny terenu:
 - 3.1. Teren nie jest objęty obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego, ani obowiązkiem jego sporządzenia.
4. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:
 - 4.1. Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 1254F znajdującej się na działce o nr ewid. 39 i w odległości 6,0 od granicy z działką grogi gminnej o nr ewid. 27, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do decyzji oraz nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości nie mniejszej niż 10,0 m od granicy obszaru kolejowego znajdującego się na działkach o nr ewid. 12, 80 i 35, z tym, że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20,0 m.
 - 4.2. W odniesieniu do pozostałych granic nieruchomości o nr ewid. 28, 29, 332, należy zachować warunki dotyczące sytuowania projektowanej inwestycji do granic działki i od zabudowy na działkach sąsiednich oraz urządzeń i obiektów terenowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
 - 4.3. Wielkość powierzchni zabudowy budynkami w stosunku do powierzchni działki lub terenu – w przedziale od 1,0 do 20,0 %.
 - 4.4. Wielkość powierzchni biologicznie czynnej – minimum 10,0 % powierzchni działki lub terenu.
 - 4.5. Inwestycję zaprojektować zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).
 - 4.6. Ustalenia dla budowy budynku warsztatu wraz z częścią socjalno-biurową:
 - 4.6.1. Szerokość elewacji frontowej budynku – w przedziale od 35,0 m do 45,0 m.
 - 4.6.2. Wysokość zabudowy – do trzech kondygnacji nadziemnych.
 - 4.6.2.1. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do okapu poziomego) – do 14,0 m.
 - 4.6.2.2. Maksymalna wysokość budynku liczona od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych – do 14,0 m,
 - 4.6.3. Geometria dachu i materiał:
 - 4.6.3.1. Układ połaci dachowych – dach płaski o kącie pochylenia połaci w przedziale – 1°- 10°.
 - 4.6.3.2. Kalenica główna w układzie – nie ustala się ze względu na dach płaski.
 - 4.6.3.3. Materiał pokrycia – odpowiedni dla dachów płaskich.
 - 4.7. Ustalenia dla budowy budynku portierni:
 - 4.7.1. Szerokość elewacji frontowej budynku – w przedziale od 9,0 m do 15,0 m.
 - 4.7.2. Wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych.
 - 4.7.2.1. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do okapu poziomego) – do 12,0 m.
 - 4.7.2.2. Maksymalna wysokość budynku liczona od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy)

- lub punktu zbiegu połaci dachowych – do 12,0 m,
- 4.7.3. Geometria dachu i materiał:
 - 4.7.3.1. Układ połaci dachowych – dach płaski o kącie pochylenia połaci w przedziale – 1°- 10°.
 - 4.7.3.2. Kalenica główna w układzie – nie ustala się ze względu na dach płaski.
 - 4.7.3.3. Materiał pokrycia – odpowiedni dla dachów płaskich.
 - 4.8. Ustalenia dla budowy budynku pompowni:
 - 4.8.1. Szerokość elewacji frontowej budynku – w przedziale od 9,0 m do 11,0 m.
 - 4.8.2. Wysokość zabudowy – jedna kondygnacja nadziemna.
 - 4.8.2.1. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do okapu poziomego) – do 7,0 m.
 - 4.8.2.2. Maksymalna wysokość budynku liczona od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych – do 7,0 m,
 - 4.8.3. Geometria dachu i materiał:
 - 4.8.3.1. Układ połaci dachowych – dach płaski o kącie pochylenia połaci w przedziale – 1°- 10°.
 - 4.8.3.2. Kalenica główna w układzie – nie ustala się ze względu na dach płaski.
 - 4.8.3.3. Materiał pokrycia – odpowiedni dla dachów płaskich.
 - 4.9. Ustalenia dla budowy każdego z 3 zbiorników wód opadowych:
 - 4.9.1. Wielkość zajętej powierzchni – w przedziale od 1500,0 m² do 1800,0 m².
 - 4.10. Ustalenia dla windy nad portiernią:
 - 4.10.1. Wielkość zajętej powierzchni – w przedziale od 900,0 m² do 1200,0 m².
 - 4.10.2. Szerokość elewacji frontowej – w przedziale od 30,0 m do 40,0 m.
 - 4.10.3. Wysokość zabudowy – jedna kondygnacja nadziemna.
 - 4.10.3.1. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do okapu poziomego) – do 13,0 m.
 - 4.10.3.2. Maksymalna wysokość budynku liczona od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych – do 13,0 m,
 - 4.10.4. Geometria dachu i materiał:
 - 4.10.4.1. Układ połaci dachowych – dach płaski o kącie pochylenia połaci w przedziale – 1°- 10°.
 - 4.10.4.2. Kalenica główna w układzie – nie ustala się ze względu na dach płaski.
 - 4.10.4.3. Materiał pokrycia – odpowiedni dla dachów płaskich.
 - 4.11. Ustalenia dla budowy bocznic kolejowej:
 - 4.11.1. Długość – w przedziale od 2200,0 m do 2400,0 m.
 - 4.11.2. Rozstaw torów – do 1,5 m.
 - 4.11.3. Ilość torów – 4.
 - 4.12. Ustalenia dla budowy platformy kontenerowej:
 - 4.12.1. Wielkość zajętej powierzchni – w przedziale od 30000,0 m² do 40000,0 m².
 - 4.13. Ustalenia dla budowy torowiska przeładunkowego z 2 suwnicami bramowymi:
 - 4.13.1. Długość – w przedziale od 400,0 m do 550,0 m.
 - 4.13.2. Rozstaw suwnicy – do 63,0 m.
 - 4.14. Ustalenia dla budowy stacji transformatorowych:
 - 4.14.1. Dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych wewnątrz budynku warsztatu.
 - 4.14.2. Szerokość elewacji frontowej budynku – w przedziale od 2,0 m do 9,0 m.
 - 4.14.3. Wysokość zabudowy – jedna kondygnacja nadziemna.
 - 4.14.3.1. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do okapu poziomego) – do 9,0 m.
 - 4.14.3.2. Maksymalna wysokość budynku liczona od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych – do 9,0 m,
 - 4.14.4. Geometria dachu i materiał:
 - 4.14.4.1. Układ połaci dachowych – dach płaski o kącie pochylenia połaci w przedziale – 1°- 10°.
 - 4.14.4.2. Kalenica główna w układzie – nie ustala się ze względu na dach płaski.
 - 4.14.4.3. Materiał pokrycia – odpowiedni dla dachów płaskich.
 - 4.15. Ustalenia dla budowy zbiornika przeciwpożarowego:
 - 4.15.1. Wielkość zajętej powierzchni zabudowy – w przedziale od 120,0 m² do 160,0 m².
 - 4.16. Ustalenia dla budowy ekranu akustycznego:
 - 4.16.1. Długość – w przedziale od 400,0 m do 505,0 m.
 - 4.16.2. Wysokość – od 2,0 m do 5,0 m.
5. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:
 - 5.1. Planowane przedsięwzięcie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z:
 - § 3 ust. 1 pkt 54 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 r., poz. 1839) zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:
 - a) 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt. 1-3 tej ustawy
 - b) 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a).
 - § 3 ust. 1 pkt 58 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 r., poz. 1839) garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54–57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż:
 - a) 0,2 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt. 1-3 tej ustawy
 - b) 0,5 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a).
 - § 3 ust. 1 pkt 60 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 r., poz. 1839) linie kolejowe inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 29, urządzenia do

przeładunku w transporcie intermodalnym, mosty, wiadukty lub tunele liniowe w ciągu dróg kolejowych oraz bocznice co najmniej z jednym torem kolejowym o długości użytecznej powyżej 1 km;

W związku z powyższym, że planowane przedsięwzięcia nie znajduje się na obszarach objętych formami ochrony przyrody oraz w otulinach form ochrony przyrody, zgodnie z przedłożonym bilansem terenu, w którym wnioskodawca wykazał, że planowana inwestycja, która spowoduje przekształcenie charakteru użytkowania działki o nr ewid. 28, 29, 332, gdzie powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia tymczasowego w celu realizacji przedsięwzięcia wynosi do 12,6521 ha, zatem jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministra z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie określenia przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839).

Wobec powyższego, jego realizacja wymagała uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, o której mowa w art. 71 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 2017 r. poz. 1405 ze zm.). W związku z tym przez Burmistrza Gminy Rzepin dnia 19.06.2023 r. wydał decyzje RGKŚl.6220.10.2022.AEP o środowiskowych uwarunkowaniach. Realizacja inwestycji, a zwłaszcza sposób zabudowy działki o nr ewid. 28, 29, 332 terminala intermodalnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu – etap I, należy zrealizować zgodnie z zapisami w/w decyzji.

- 5.2. Planowaną inwestycję zaprojektować w sposób zapewniający spełnienie wymogów z zakresu warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, bezpieczeństwa pożarowego i użytkowania.
- 5.3. Na podstawie wypisów z rejestru gruntów ustalić można, iż działka o nr ewid.: 28 sklasyfikowana jest w rejestrze gruntów jako grunty orne oraz działka o nr ewid.: 332 sklasyfikowana jest w rejestrze gruntów jako grunty orne, łąki trwałe i nieużytki, dlatego też zgodnie z art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. 2022, poz. 2409) wymaga wyłączenia z produkcji rolnej, ponieważ wyżej wymienione typy gruntów są gruntami rolnymi.
- 5.4. Inwestycja zlokalizowana jest w granicach występowania Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: Dolina Kopalna Wielkopolska nr 144 oraz kopalinach węgla brunatnego złoża „Rzepin” WB5603.
- 5.5. Należy stosować odpowiednie przepisy rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle kolejowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2018 r. poz. 987 z późn. zm.), a szczególności:
 - 5.5.1. Przepisy rozdziału 3 „Obiekty dla obsługi przewozów towarowych” w dziale VI „Kolejowe budowle towarzyszące”.
 - 5.5.2. W odniesieniu do gruntów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym, nie może ona powodować zagrożeń dla bezpieczeństwa ruchu kolejowego, np. niszczenie lub uszkodzenie istniejącego torowiska i jego urządzeń albo poprzez zmniejszenie ich wartości użytkowej linii kolejowej oraz nie może ograniczać możliwości przebudowy lub remontu tej linii kolejowej.
- 5.6. Należy stosować odpowiednie przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury 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 (Dz. U. z 2014 r. poz. 1227), a szczególności:
 - 5.6.1. Roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4,0 m od granicy obszaru kolejowego;
 - 5.6.2. Wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4,0 do 20,0 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury.
- 5.7. Należy stosować odpowiednie przepisy art. 53 i 54 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2023 r. poz. 602), a szczególności zabezpieczyć:
 - 5.7.1. 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 eksploatację, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także niepowodującej zagrożenie bezpieczeństwa ruchu kolejowego.
 - 5.7.2. Budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym, że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m.

6. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 6.1. Teren i obiekt zamierzenia inwestycyjnego nie jest objęty wymaganiami w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- 6.2. 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 odkryty przedmiot,
 - 6.2.2. zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
 - 6.2.3. niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Miasta Rzepin.

7. Obsługa w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 7.1. Teren inwestycji obsługiwany będzie z drogi powiatowej nr 1254F - dz. nr ewid. 39 pod warunkiem, że:
 - zjazdy z drogi powiatowej nr 1254F wykonane będą w w systemie bezkolizyjnym z zastosowaniem pasów wyłączeniowych w ruchu samochodowym w obrębie tych zjazdów,
 - uzgodnienia z zarządcą drogi lokalizacji zjazdu zwykłego z działki drogowej o nr ewid. 39 obręb 0010 Gajec, gm. Rzepin do działek, na których planowana jest inwestycja.
- 7.2. Zapewnić od 70 do 85 miejsc postojowych granicach terenu dla samochodów osobowych.
- 7.3. Zapewnić od 70 do 90 miejsc postojowych granicach terenu dla samochodów ciężarowych.
- 7.4. Zapewnić od 3 do 9 miejsc postojowych granicach terenu dla samochodów obsługujących platformę kontenerową.
- 7.5. W przypadku przejścia sieci uzbrojenia terenu przez pas drogowy należy uzyskać zezwolenie zarządcy drogi publicznej 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.
- 7.6. Zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej na zasadach jej właściciela EKO Sp. z o.o. z Rzepina na podstawie promesy pL.dz. 105/2023 z dnia 23.02.2023 r.
- 7.7. Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacyjnej na zasadach jej właściciela EKO Sp. z o.o. z Rzepina na podstawie promesy pL.dz. 105/2023 z dnia 23.02.2023 r.
- 7.8. Zasilanie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej na zasadach jej właściciela PKP Energetyka Kolejowa S. A. we

- Wrocławiu na podstawie promesy OS4-5716/44680-1/23 z dnia 30.06.2023 r. oraz z indywidualnej instalacji fotowoltaicznej.
- 7.9. Zaopatrzenie w ciepło – indywidualne źródło ciepła.
 - 7.10. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – powierzchniowe do gruntu oraz do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych w obrębie własnego terenu na podstawie przepisów odrębnych.
 - 7.11. Wykorzystanie istniejących elementów uzbrojenia komunalnego (z zakresu dostawy wody, odbioru ścieków sanitarnych, elektroenergetyki i telekomunikacji) znajdujących się na terenie inwestycji. Dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących przyłączy i sieci na całym obszarze objętym inwestycją oraz wykonanie nowych przyłączy na warunkach właściciela lub zarządcy sieci.
 - 7.12. W przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi podziemnymi i nadziemnymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielami sieci.
 - 7.13. Należy zachować warunki techniczne w zakresie odległości od istniejących sieci uzbrojenia podziemnego określone przez jednostki branżowe.
 - 7.14. Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych:
 - 7.14.1. Segregacja u źródła w pojemnikach usytuowanych na terenie własnej posesji i wywóz przez odpowiednie służby na gminne składowisko odpadów.
 - 7.14.2. 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).
8. Wymagania dotyczące interesów osób trzecich:
- 8.1. Realizację inwestycji należy prowadzić w sposób zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich.
 - 8.2. Projektowana inwestycja nie może utrudniać dostępu i korzystania z nieruchomości sąsiednich.
 - 8.3. 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).
 - 8.4. Projekt zagospodarowania terenu inwestycji oraz projekt budowlany obiektu należy uzgodnić w zakresie i formie wymaganej przepisami odrębnymi.
 - 8.5. Wprowadza się zakaz prowadzenia działalności, której uciążliwość mogłaby wykraczać poza granice obszaru lokalizacji inwestycji.
 - 8.6. Inwestycję należy zaprojektować, realizować i użytkować, poprzez zapewnienie spełnienia wymogów zawartych w art. 5 ustawy Prawo Budowlane, w szczególności dotyczących ochrony przed hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem, zanieczyszczeniem wody i powietrza.
 - 8.7. Na podstawie §2 ust. 7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy ustala się wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich, poprzez zaprojektowanie inwestycji tak, aby spełnić warunki:
 - 8.7.1.1. Dotyczące naturalnego oświetlenia na działkach bezpośrednio sąsiadujących, zgodnie z §13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).
 - 8.7.1.2. Zapewnienia bezpieczeństwa pożarowego, zgodnie z Działem VI rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).
9. Ochrona według przepisów odrębnych:
Teren nie jest narażony na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych oraz nie jest terenem górniczym.
10. Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały wyznaczone na mapie w skali 1:1000 stanowiącej integralny załącznik do niniejszej decyzji.
11. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik nr 2 do decyzji.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 56 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. 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, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich, o czym mówi art. 6 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy.

W związku z brakiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego inwestycją, ustalono warunki zabudowy w oparciu o:

- 1) wniosek złożony przez Pana Łukasza Biernackiego - pełnomocnika działającego w imieniu MCG Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Lipowa 36 , 69-200 Sulęcín z dnia 18.07.2023 r. o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji określonej w pkt 1 niniejszej decyzji,
 - 2) analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, stanu faktycznego i prawnego terenu.
- Wniosek zawiera niezbędne elementy, które zostały określone zgodnie z art. 52 ust. 1 i 2 i art. 61 ust. 6 i 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej oraz wymogów art. 6 ust. 2 pkt 2 wspomnianej powyżej ustawy (każdy ma prawo w granicach określonych ustawą do ochrony własnego interesu prawnego, przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych), postępowanie w sprawie wydania decyzji toczyło się z udziałem wnioskodawcy oraz wszystkich pozostałych stron postępowania.

Na podstawie wypisów z rejestru gruntów ustalono, iż nieruchomość o nr ewid. 28 objęta wnioskiem w sprawie stanowi teren oznaczony symbolem RVI – grunty orne o powierzchni 0,29 ha, nieruchomość o nr ewid. 29 objęta wnioskiem w sprawie stanowi teren oznaczony symbolem dr – drogi o powierzchni 0,04 ha, nieruchomość o nr ewid. 332 objęta wnioskiem w sprawie stanowi teren oznaczony symbolem RIVb – grunty orne

o powierzchni 0,1511 ha, RV – grunty orne o powierzchni 4,9964 ha, RVI – grunty orne o powierzchni 7,0748 ha, LV – łąki trwałe o powierzchni 0,0190 ha, N – nieużytki o powierzchni 0,0808 ha.

Wskazuje się, że:

Teren objęty wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w związku z tym, zgodnie z art. 59, ust. 1 ustawy, wnioskowane zamierzenie inwestycyjne wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji, po przeprowadzeniu analizy, o której mowa w §3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588).

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół wnioskowanej działki, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1, pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obszar analizowany wyznaczono w promieniu około 800 m od granic terenu objętego wnioskiem zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jest to odległość równa/większa od trzykrotnej szerokości frontowej granicy terenu (3 x 115,0 m = 345,0 m), z której będzie odbywać się wjazd na działkę. Powiększenie obszaru analizy od strony wschodniej do 750,0 m wniosło rzeczywisty obraz skali zurbanizowania terenu do niniejszej sprawy, ponieważ obszar ten jest zabudowany jako zabudowa przemysłowa i zabudowa usługowa, dlatego nie spowoduje to aberracji stanu faktycznego. Po przeprowadzonej analizie funkcji oraz cech zabudowy terenu stwierdza się, że wnioskowana inwestycja spełnia wymogi określonego w art. 61 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy.

Orzecznictwo wskazuje, że można zwiększyć obszar analizy i przyjąć większy, niż trzykrotność frontu obszaru analizowanego, Wyrok WSA w Gdańsku z 2012-12-19 II SA/Gd 601/12. Kiedy planowane przedsięwzięcie spełnia wymogi określone w art. 61 ust 1 ustawy Prawo budowlane, a obszar analizy okazał się niewystarczający, a na podstawie oceny całokształtu uwarunkowań przestrzennych przyjęto większy obszar analizowany, który obejmują teren wzdłuż drogi powiatowej nr 1254F. Taki obszar analizy daje możliwość przebadania jak kształtował się charakter zabudowy na danym terenie, jakie są tendencje i możliwości zabudowy w tej części miasta. Droga powiatowa nr 1254F stanowi rzetelne odzwierciedlenie występującej zabudowy, czego nie wolno pomijać w zasadach kształtowania ładu przestrzennego. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wynika, że w granicach tego obszaru zlokalizowana jest zabudowa o funkcji mieszkalnej i usługowej, w związku z tym inwestycja, która jest tematem opracowania jest kontynuacją funkcji mieszkalno-usługowej. Parametry, cechy i formy architektoniczne oraz zagospodarowanie terenu, które zostały przyjęte w projekcie, również są kontynuacją zabudowy mieszkaniowo – usługowej. Ponadto, teren działki 28. 29. 332 ma dostęp do drogi publicznej, oraz projektowanie uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, a teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. *„planowana inwestycja nie znajduje się w katalogu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a projekt niniejszej decyzji został sporządzony przez osobę wpisaną na listę izby samorządu zawodowego architektów i został uzgodniony z zarządcą drogi”*

Orzecznictwo wskazuje, iż nie można zawęzić warunku dobrego sąsiedztwa w przypadku planowanej inwestycji, za względu na położenie działki oraz to, że leży w sąsiedztwie terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, a nie w zwartym obszarze. Zamierzenie inwestycyjne przedstawione przez Wnioskodawcę będzie uzupełnieniem funkcji zastanych w obszarze analizowanym. Zauważyć należy, iż w doktrynie dominuje szeroka interpretacja „sąsiedztwa”. Ponadto przeważa pogląd, iż nie można w sposób zawężający podchodzić od wskaźnika zabudowy, czy innych parametrów ustalanych w decyzji o warunkach zabudowy, ponieważ może to prowadzić do nieproporcjonalnego ograniczenia prawa własności, którego elementem jest prawo do zabudowy. Szczególny charakter decyzji o warunkach zabudowy powoduje, iż wydając rozstrzygnięcia organ zobowiązany jest bacznie, by nie doprowadzić do naruszenia konstytucyjnego prawa własności (prawa do zabudowy). Wyrok NSA sygn. II OSK 789/07 z dnia 8 lipca 2018 r. wskazuje iż „kontynuacja funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu rozumiana musi być szeroko, zgodnie z wykładnią systemową, a występujące wątpliwości należy rozstrzygać na rzecz uprawnień właściciela (inwestora) w celu zachowania wolności zagospodarowania terenu, w tym jego zabudowy”. Podobna myśl wyrażono w wyroku z dnia 19 listopada 2010 r. sygn. II OSK 1745/09, w którym podkreślono, iż „zgodnie też z art. 64 ust. 3 Konstytucji, własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza to istoty prawa własności. Z istoty prawa własności wynika też prawo do zabudowania nieruchomości gruntowej, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami” (por. art. 4 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.). „Prawo zabudowy jako element prawa własności, może być ograniczone przepisami ustawowymi i regulacjami planistycznymi. Ograniczenia te nie mogą być jednak interpretowane „rozszerzająco”. Wskazując na powyższe NSA podniósł, że „zarówno doktryna i orzecznictwo przyjmują szerokie rozumienie kontynuacji funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z wykładnią systemową, która każe rozstrzygać wątpliwości na rzecz uprawnień właściciela po to, by mogła być zachowana zasada wolności zagospodarowania terenu, w tym jego zabudowy. Podstawą odmowy wydania decyzji musiałaby być sprzeczność projektowanej inwestycji z funkcją obiektów już istniejących”. Identycznie rolę warunków zabudowy traktują przedstawiciele doktryny. Z. Niewiadomski podkreśla, że „podstawą odmowy wydania decyzji musiałaby być sprzeczność projektowanej inwestycji z funkcją obiektów już istniejących, którą organ potrafiłby racjonalnie wykazać w uzasadnieniu decyzji. Nie można uznać, że podstawą do wydania decyzji odmownej byłby sam brak zgodności pomiędzy inwestycją a zastanym zagospodarowaniem terenu, rozumiany jako brak tożsamości obiektu projektowanego z obiektem istniejącym. Trzeba pamiętać, że celem ustawodawcy jest zachowanie ładu przestrzennego, a nie zablokowanie inwestycji w razie braku planu miejscowego” (Z. Niewiadomski, Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Komentarz, Warszawa 2013, wyd. el. Legalis, komentarz do art. 61, pkt 2. Nie sposób interpretować przepisu art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym bez uwzględnienia norm rangi konstytucyjnej, tak samo niedopuszczalna jest wykładnia ww. rozporządzenia z dnia 26 sierpnia 2003 r. w oderwaniu od brzmienia przepisu ustawy. Przepis rangi podstawowej musi być interpretowany w taki sposób, aby ostateczny wynik jego wykładni mieścił się w ramach wyznaczonych przez ustawę. NSA niejednokrotnie podkreślił – w tym m.in.

w wyroku z dnia 31 maja 2010 r. sygn. II OSK 860/09 - iż ratio legi art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymaga zastosowania wykładni celowościowej. Jego istotą jest utrzymanie ładu przestrzennego. Zwrócono również uwagę, iż restrykcyjna ze względu na interes publiczny i literalna wykładnia art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie może prowadzić do automatycznego uznania prymatu ładu przestrzennego nad prawem własności, niezależnie od tego jakie są okoliczności i wymogi konkretnej sprawy. Taki pogląd jest uzasadniony konstytucyjną zasadą działania w ramach wymogu demokratycznego państwa prawa - art. 2 Konstytucji RP. W tym wyroku Sąd zaakcentował konieczność przedkładania należytej uwagi zasadzie wynikającej z art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, polegającej na prawie do zabudowy jak też wystrzegania się zachowań nadmiernie formalistycznych, nieproporcjonalnych do potrzeb interesu publicznego. Zauważono również, że rozporządzenie wykonawcze, które oczywiście nie może mieć pierwszeństwa przed ustawą przewiduje możliwość odmiennego od ustalonego w jego przepisach podejścia w indywidualnym przypadku. Orzecznictwo sądowo-administracyjne dopuszcza powyższą okoliczność, gdyż w wyroku sygn. II OSK 1732/15 - Wyrok NSA 2017-03-09 stwierdzono, iż „Podzielić należy pogląd Naczelnego Sądu Administracyjnego wyrażony w wyroku z dnia 1 lipca 2016 r., II OSK 1931/14, że wymagania tzw. dobrego sąsiedztwa nie można rozumieć w sposób, który całkowicie podporządkowuje projektowaną inwestycję zabudowie sąsiadującej i doprowadzi do nakazu mechanicznego powielania funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Wymóg kontynuacji funkcji i wskaźników, o której mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. pozostawia miejsce na różnorodność, a więc i pewne odstępstwa pod warunkiem zachowania harmonii (ładu przestrzennego). Jako że w rozpoznawanej sprawie obszar poddany analizie jest różnorodny w swej funkcji nie sposób uznać, że zastosowane odstępstwa doprowadzą do naruszenia ładu urbanistycznego.” Podsumowując, stwierdzono, iż wnioskowane zamierzenie polegające na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą, spełnia warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 1 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Warunek art. 61 ust. 1 pkt 1 kontynuacja funkcji – jest spełniony. W związku z powyższym inwestycja stanowi kontynuację funkcji istniejącej w obszarze analizowanym dotyczącą funkcji mieszkalnej z uzupełnieniem funkcji usługowej.

W dniu 05.09.2023 r. do tut. Urzędu wpłynęło pismo Polskich Kolei Państwowych S.A. w sprawie zawarcia zapisów w niniejszej decyzji dotyczących planowanej w najbliższym sąsiedztwie linii kolejowych o znaczeniu państwowym nr 3 Warszawa Zachodnia – Kunowice i nr 273 Wrocław Główny – Szczecin Główny zapisów zgodnie z ustawą z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2023 r. poz. 602) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury 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 (Dz. U. z 2014 r. poz. 1227) oraz ponadto o konieczności uzgadniania projektu decyzji z Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego w Warszawie, a które to uwagi zostały zawarte w treści.

Ze względu na fakt, że działka, na której ma zostać zrealizowana przedmiotowa inwestycja przylega do drogi gminnej – działka o nr 27 zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt niniejszej decyzji wymagał uzgodnienia z właściwym zarządcą drogi. W związku iż organem właściwym do uzgodnienia jest Burmistrz Gminy Rzepin, nie zachodzi potrzeba dokonania uzgodnień projektu decyzji w zakresie obszaru przyległego do drogi publicznej w sytuacji, gdy zarówno do wydania decyzji w postępowaniu głównym, jak i zajęciu stanowiska przez inny organ w trybie art. 106 kpa uprawniony jest ten sam organ.

Niniejsza decyzja wymagała uzgodnień, w trybie art. 106 KPA, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (upzp) na podstawie:

- art. 53 ust. 4 pkt 6 ze Starostwem Powiatowym odnośnie ochrony gruntów rolnych, organ ten w ustawowym terminie nie zajął stanowiska w związku z powyższym projekt uznaje się za uzgodniony,
- art. 53 ust. 4 pkt 9 z Zarządem Dróg Powiatowych w Słubicach właściwym zarządcą drogi, postanowienie z dnia 20.09.2023r. sygn. ST.6730.36.2023 - uzgodniono pozytywnie.
- art. 53 ust. 4 pkt 9a z Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego w Warszawie w odniesieniu do terenów zamkniętych kolejowych – postanowienie z dnia 14.09.2023r., sygn. DOP-WUDI.484.1017.2023.2.MO - uzgodniono pozytywnie;
- art. 53 ust. 4 pkt 5 z Marszałkiem Województwa Lubuskiego w zakresie występowania obszaru objętego wnioskiem w granicach Dolina Kopalna Wielkopolska nr 144 oraz kopalinach węgla brunatnego złoża „Rzepin” WB5603., organ ten w ustawowym terminie nie zajął stanowiska w związku z powyższym projekt uznaje się za uzgodniony.

W odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalni 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 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.

Sporządzenie projektu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, powierzono osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów – Lubuskiej Okręgowej Izby Architektów z siedzibą w Gorzowie Wlkp. pod numerem LU 0133.

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

POUCZENIE

Zgodnie z art. 63 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977), wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu nie upoważnia do rozpoczęcia realizacji inwestycji. Inwestor w terminie ważności niniejszej decyzji winien wystąpić z wnioskiem do Starostwa Powiatowego o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, złożonym zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Niniejsza decyzja o ustaleniu warunków zabudowy wygasa z chwilą uchwalenia planu miejscowego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji lub uzyskania przez innego wnioskodawcę pozwolenia na budowę (art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Od decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wlkp., 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.



BURMISTRZ

Sławomir Dudzis

Załączniki:

1. Załącznik Nr 1 – załącznik graficzny do decyzji (w dwóch egzemplarzach w tym jeden otrzymuje wnioskodawca, a drugi znajduje się w aktach sprawy do wglądu w tut. Urzędzie).
2. Załącznik Nr 2 – analiza urbanistyczna (w dwóch egzemplarzach w tym jeden otrzymuje wnioskodawca, a drugi znajduje się w aktach sprawy do wglądu w tut. Urzędzie).

Otrzymują:

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

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

dla inwestycji planowanej do realizacji na działce o nr ewid. 28, 29, 332, obręb nr 0010 Gajec, jedn. ewid. 080504_5 Rzepin – obszar wiejski, polegającej na budowie terminala intermodalnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu – etap I.

1. Rodzaj inwestycji, która obejmuje:
 - budowę boczniczy kolejowej 4-torowej,
 - budowę platformy kontenerowej,
 - budowę torów dostawczych wraz z 2 suwnicami bramowymi oraz 2 wózkami wysięgnikowymi,
 - budowę warsztatu wraz z częścią socjalno-biurową,
 - budowę budynku portierni,
 - budowę stacji transformatorowej,
 - budowę instalacji fotowoltaicznej,
 - budowę infrastruktury technicznej;
 - zagospodarowanie terenu.
2. Stan faktyczny i prawny terenu:
 - 2.1. Teren nie jest objęty obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego, ani obowiązkiem jego sporządzenia.
3. Obszar objęty analizą.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1, pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego granice obszaru analizowanego wyznacza się na kopii mapy w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Za front działki zgodnie z ww. rozporządzeniem należy rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę. W przypadku niniejszej inwestycji główny wjazd odbywa się będzie z powiatowej drogi nr 1254F dz. nr ewid. 39, front obszaru inwestycji wynosi zatem 115,0 m. Dla wnioskowanej inwestycji obszar analizowany wyznaczono w odległości większej niż trzykrotność szerokości frontu obszaru inwestycji, tj. w odległości 750,0 m, ze względu na położenie działki, w rejonie zróżnicowanym zabudowanym określenie parametrów w analizie jest możliwe tylko przy zwiększeniu obszaru analizowanego obejmującego zabudowania. Dlatego, obszar analizowany wyznaczono w promieniu około 750,0 m od granic terenu objętego wnioskiem zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jest to odległość równa/większa od trzykrotnej szerokości frontowej granicy terenu ($3 \times 115,0 \text{ m} = 345,0 \text{ m}$), z której będzie odbywać się wjazd na działkę. Powiększenie obszaru analizy od strony wschodniej do 750,0 m wniosło rzeczywisty obraz skali zurbanizowania terenu do niniejszej sprawy, ponieważ obszar ten jest zabudowany jako zabudowa przemysłowa i zabudowa usługowa, dlatego nie spowoduje to aberracji stanu faktycznego. Po przeprowadzonej analizie funkcji oraz cech zabudowy terenu stwierdza się, że wnioskowana inwestycja spełnia wymogi określone w art. 61 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy.
4. Sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 4.1. Funkcja terenu: teren sklasyfikowany w ewidencji gruntów jako grunty orne, drogi, łąki trwałe i nieużytki.
 - 4.2. Sposób zagospodarowania terenu i cechy zabudowy: działka o nr ewid. 28, 29, 332 zlokalizowana jest w miejscowości Gajec gm. Rzepin w obrębie 0010 Gajec, jedn. ewid. 080504_5 Rzepin – obszar wiejski i sklasyfikowana w ewidencji gruntów jako grunty orne, drogi, łąki trwałe i nieużytki z dostępem do publicznej drogi powiatowej nr 1254F dz. 39. Na terenie objętym analizą usytuowana jest zabudowa mieszkaniowa m. in. np. na działce nr ewid. 26/1, 31, 34/30, 34/25, 34/21, 322/2, 65/2, 56, 57/3, 54/2, 54/5, 54/11, 51/1, 46/4, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na działce nr ewid. 34/10, 34/8, zabudowa produkcji rolniczej na działce nr ewid. 24/4, 45, zabudowa gospodarcza na działce nr ewid. 25, 34/31, 34/18, 34/16, 54/5, zabudowa usługowa na działce nr ewid. 24/2, 34/33, 36/19, zabudowa infrastrukturą kolejową na działce nr ewid. 36/8, 36/5.
W związku z powyższym inwestycja stanowi kontynuację funkcji istniejącej w obszarze analizowanym.
5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 5.1. Teren i obiekt zamierzenia inwestycyjnego nie jest objęty wymaganiami w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
 - 5.2. Kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:
 - 5.2.1. wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
 - 5.2.2. zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
 - 5.2.3. niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Miasta Rzepin.
6. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:
 - 6.1. Planowane przedsięwzięcie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z:
 - § 3 ust. 1 pkt 54 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 r., poz. 1839) zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:
 - a) 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt. 1-3 tej ustawy

b) 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a);

- § 3 ust. 1 pkt 58 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 r., poz. 1839) garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54–57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż:

a) 0,2 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt. 1-3 tej ustawy

b) 0,5 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a);

- § 3 ust. 1 pkt 60 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 r., poz. 1839) linie kolejowe inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 29, urządzenia do przeładunku w transporcie intermodalnym, mosty, wiadukty lub tunele liniowe w ciągu dróg kolejowych oraz bocznice co najmniej z jednym torem kolejowym o długości użytkowej powyżej 1 km;

W związku z powyższym, że planowane przedsięwzięcia nie znajduje się na obszarach objętych formami ochrony przyrody oraz w otulinach form ochrony przyrody, zgodnie z przedłożonym bilansem terenu, w którym wnioskodawca wykazał, że planowana inwestycja, która spowoduje przekształcenie charakteru użytkowania działki o nr ewid. 28, 29, 332, gdzie powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia tymczasowego w celu realizacji przedsięwzięcia wynosi do 12,6521 ha, zatem jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministra z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie określenia przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r., poz. 1839).

Wobec powyższego, jego realizacja wymagała uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, o której mowa w art. 71 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 2017 r. poz. 1405 ze zm.). W związku z tym przez Burmistrza Gminy Rzepin dnia 19.06.2023 r. wydał decyzje RGKŚI.6220.10.2022.AEP o środowiskowych uwarunkowaniach. Realizacja inwestycji, a zwłaszcza sposób zabudowy działki o nr ewid. 28, 29, 332 terminala intermodalnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu – etap I, należy zrealizować zgodnie z zapisami w/w decyzji.

6.2. Planowaną inwestycję zaprojektować w sposób zapewniający spełnienie wymogów z zakresu warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, bezpieczeństwa pożarowego i użytkowania.

6.3. Na podstawie wypisów z rejestru gruntów ustalić można, iż działka o nr ewid.: 28 sklasyfikowana jest w rejestrze gruntów jako grunty orne oraz działka o nr ewid.: 332 sklasyfikowana jest w rejestrze gruntów jako grunty orne, łąki trwałe i nieużytki, dlatego też zgodnie z art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. 2022, poz. 2409) wymaga wyłączenia z produkcji rolnej, ponieważ wyżej wymienione typy gruntów są gruntami rolnymi.

6.4. Inwestycja zlokalizowana jest w granicach występowania Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: Dolina Kopalna Wielkopolska nr 144 oraz kopalniach węgla brunatnego złoża „Rzepin” WB5603.

7. Analiza (według art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym):

7.1. Działki sąsiednie znajdujące się w granicach analizy terenu - są zabudowane.

7.2. Teren inwestycji obsługiwany będzie z drogi powiatowej nr 1254F - dz. nr ewid. 39.

7.3. Na podstawie wypisów z rejestru gruntów ustalono, iż działka o nr ewid. 28 objęta wnioskiem w sprawie stanowi teren oznaczony symbolem RVI – grunty orne o powierzchni 0,29 ha, nieruchomości o nr ewid. 29 objęta wnioskiem w sprawie stanowi teren oznaczony symbolem dr – drogi o powierzchni 0,04 ha, nieruchomości o nr ewid. 332 objęta wnioskiem w sprawie stanowi teren oznaczony symbolem RIVb – grunty orne o powierzchni 0,1511 ha, RV – grunty orne o powierzchni 4,9964 ha, RVI – grunty orne o powierzchni 7,0748 ha, ŁV – łąki trwałe o powierzchni 0,0190 ha, N – nieużytki o powierzchni 0,0808 ha.

7.4. Obsługa techniczna terenu:

7.4.1. Zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej na zasadach jej właściciela EKO Sp. z o.o. z Rzepina na podstawie promesy pL.dz. 105/2023 z dnia 23.02.2023 r.

7.4.2. Odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacyjnej na zasadach jej właściciela EKO Sp. z o.o. z Rzepina na podstawie promesy pL.dz. 105/2023 z dnia 23.02.2023 r.

7.4.3. Zasilanie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej na zasadach jej właściciela PKP Energetyka Kolejowa S. A. we Wrocławiu na podstawie promesy OS4-5716/44680-1/23 z dnia 30.06.2023 r. oraz z indywidualnej instalacji fotowoltaicznej.

7.4.4. Zaopatrzenie w ciepło – indywidualne źródło ciepła.

7.4.5. Odprowadzenie wód opadowych z dachu – powierzchniowe do gruntu oraz do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych w obrębie własnego terenu na podstawie przepisów odrębnych.

7.4.6. Wykorzystanie istniejących elementów uzbrojenia komunalnego (z zakresu dostawy wody, odbioru ścieków sanitarnych, elektroenergetyki i telekomunikacji) znajdujących się na terenie inwestycji. Dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących przyłączy i sieci na całym obszarze objętym inwestycją oraz wykonanie nowych przyłączy na warunkach właściciela lub zarządcy sieci.

7.4.7. W przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi podziemnymi i nadziemnymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielami sieci.

7.4.8. Należy zachować warunki techniczne w zakresie odległości od istniejących sieci uzbrojenia podziemnego określone przez jednostki branżowe.

7.4.9. Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych:

7.4.9.1. Segregacja u źródła w pojemnikach usytuowanych na terenie własnej posesji i wywóz przez odpowiednie służby na składowisko odpadów.

7.4.9.2. 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).

7.5. Uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych – Teren nie jest narażony na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych oraz nie jest terenem górniczym.

8. Analiza (według art. 61 ust. 6 i 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym):

- 8.1. Granice obszaru analizowanego zostały wyznaczone zgodnie z § 3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie sposobów ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i przedstawione na załączniku graficznym.
- 8.2. Celem analizy jest ustalenie wymagań dotyczących:
- 8.2.1. Linii zabudowy.
 - 8.2.2. Wskaźnika powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni działki.
 - 8.2.3. Szerokości elewacji frontowej.
 - 8.2.4. Wysokości elewacji frontowej.
 - 8.2.5. Geometrii dachu.
 - 8.2.6. Dla ustalenia warunków zabudowy stosuje się w zakresie odpowiednim dla przedmiotu i charakteru sprawy Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588).
- 8.3. Linia zabudowy:
- 8.3.1. Nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do decyzji.
 - 8.3.2. W odniesieniu do pozostałych granic nieruchomości o nr ewid. 28, 29, 332 należy zachować warunki dotyczące sytuowania projektowanej inwestycji do granic działki i od zabudowy na działkach sąsiednich oraz urządzeń i obiektów terenowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
- 8.4. Wskaźnik powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni działki lub terenu: w przedziale od 1,0% do 20,0% powierzchni obszaru inwestycji, jak wskaźnik występujący w obszarze analizowanym, zgodnie z § 6 ust. 1. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588).

L.p.	Nr działki	Wskaźnik powierzchni zabudowy [%]
1.	24/4	3
2.	24/3	2
3.	25	12
4.	26/1	11
5.	32/1	21
6.	31	9
7.	34/2	37
8.	24/2	33
9.	34/33	12
10.	34/31	25
11.	34/30	39
12.	34/27	11
13.	34/26	15
14.	34/25	12
15.	34/22	10
16.	34/21	11
17.	34/20	17
18.	34/18	21
19.	34/16	15
20.	34/10	43
21.	34/8	25
22.	322/2	12
23.	66/1	15
24.	65/2	16
25.	64/2	5
26.	64/1	30
27.	56	10
28.	57/1	26
29.	57/2	26
30.	57/3	21
31.	58/1	8
32.	54/1	16
33.	54/2	39
34.	54/3	9
35.	54/4	15
36.	54/5	25
37.	54/10	15
38.	54/11	14
39.	54/12	61
40.	54/46	17
41.	54/47	16
42.	51/1	19

43.	45	9
44.	46/4	15
45.	46/5	26
46.	44	25
47.	36/5	8
48.	36/7	11
49.	36/8	7
50.	36/19	11
51.	54/51, 54/44	14
	średnia	18

Wartości użyte w tabeli są wielkościami przybliżonymi.

- 8.5. Szerokość elewacji frontowej dla planowanej inwestycji –w przedziale od 7,0 m do 61,0 m, jak wskaźnik występujący w obszarze analizowanym, zgodnie z § 6 ust. 1. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588).

L.p.	Nr działki	Szerokość elewacji frontowej [m]
1.	24/4	53
2.	24/3	7
3.	25	17
4.	26/1	13
5.	32/1	13
6.	31	14
7.	34/2	13
8.	24/2	12
9.	34/33	19
10.	34/31	15
11.	34/30	14
12.	34/27	11
13.	34/26	8
14.	34/25	6
15.	34/22	9
16.	34/21	6
17.	34/20	6
18.	34/18	25
19.	34/16	18
20.	34/10	16
21.	34/8	9
22.	322/2	13
23.	66/1	11
24.	65/2	10
25.	64/2	12
26.	64/1	12
27.	56	9
28.	57/1	8
29.	57/2	14
30.	57/3	16
31.	58/1	13
32.	54/1	8
33.	54/2	11
34.	54/3	6
35.	54/4	8
36.	54/5	18
37.	54/10	6
38.	54/11	6
39.	54/12	4
40.	54/46	6
41.	54/47	12
42.	51/1	17
43.	45	15
44.	46/4	23
45.	46/5	14
46.	44	12
47.	36/5	13

48.	36/7	17
49.	36/8	61
50.	36/19	49
51.	54/51, 54/44	19
	średnia	15

Wartości użyte w tabeli są wielkościami przybliżonymi.

- 8.6. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do okapu poziomego) – do 14,0 m.
- 8.7. Maksymalna wysokość budynku liczona od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych – do 14,0 m;
- 8.8. Geometria dachu i materiał:
- 8.8.1. Układ połaci dachowych – dach płaski o kącie pochylenia połaci w przedziale – 1°- 10°.
- 8.8.2. Kalenica główna w układzie – równoległym lub prostokątnym do linii zabudowy.
- 8.8.3. Materiał pokrycia – odpowiedni do dachów płaskich.
9. Wnioski końcowe:
Istnieją przesłanki do ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla planowanej inwestycji jako kontynuacja funkcji oraz parametrów, cech i wskaźników istniejącej zabudowy.
Biorąc pod uwagę zaistniałe okoliczności prawne, w myśl art. 64, w związku z art. 56 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, brak jest podstaw do odmowy ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji planowanej do realizacji na działce o nr ewid. 28, 29, 332, obręb nr 0010 Gajec, jedn. ewid. 080504_5 Rzepin – obszar wiejski, polegającej na budowie terminala intermodalnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu – etap I.

Z analizy wynika, że w decyzji należy przyjąć następujące wskaźniki urbanistyczne i ustalenia dla nowej zabudowy:

- 9.1. Rodzaj inwestycji, która obejmuje :
- budowę bocznic kolejowej 4-torowej,
 - budowę platformy kontenerowej,
 - budowę torów dostawczych wraz z 2 suwnicami bramowymi oraz 2 wózkami wysięgnikowymi,
 - budowę warsztatu wraz z częścią socjalno-biurową,
 - budowę budynku portierni,
 - budowę stacji transformatorowej,
 - budowę instalacji fotowoltaicznej,
 - budowę infrastruktury technicznej;
 - zagospodarowanie terenu.
10. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu – zabudowa przemysłowa z usługami wraz z magazynami, zabudowa parkingowa oraz zabudowa kolejowa.
- 10.1. Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 1254F znajdującej się na działce o nr ewid. 39 i w odległości 6,0 od granicy z działką grogi gminnej o nr ewid. 27, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do decyzji oraz nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości nie mniejszej niż 10,0 m od granicy obszaru kolejowego znajdującego się na działkach o nr ewid. 12, 80 i 35, z tym, że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20,0 m.
- 10.2. W odniesieniu do pozostałych granic nieruchomości o nr ewid. 28, 29, 332 należy zachować warunki dotyczące sytuowania projektowanej inwestycji do granic działki i od zabudowy na działkach sąsiednich oraz urządzeń i obiektów terenowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
- 10.3. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – w przedziale od 1,0% do 20,0%.
- 10.4. Inwestycję zaprojektować zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).
- 10.5. Ustalenia dla budowy budynku warsztatu wraz z częścią socjalno-biurową:
- 10.5.1. Szerokość elewacji frontowej budynku – w przedziale od 35,0 m do 45,0 m.
- 10.5.2. Wysokość zabudowy – do trzech kondygnacji nadziemnych.
- 10.5.2.1. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do okapu poziomego) – do 14,0 m.
- 10.5.2.2. Maksymalna wysokość budynku liczona od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych – do 14,0 m,
- 10.5.3. Geometria dachu i materiał:
- 10.5.3.1. Układ połaci dachowych – dach płaski o kącie pochylenia połaci w przedziale – 1°- 10°.
- 10.5.3.2. Kalenica główna w układzie – nie ustala się ze względu na dach płaski.
- 10.5.3.3. Materiał pokrycia – odpowiedni dla dachów płaskich.
- 10.6. Ustalenia dla budowy budynku portierni:
- 10.6.1. Szerokość elewacji frontowej budynku – w przedziale od 9,0 m do 15,0 m.
- 10.6.2. Wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych.
- 10.6.2.1. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do okapu poziomego) – do 12,0 m.
- 10.6.2.2. Maksymalna wysokość budynku liczona od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych – do 12,0 m,
- 10.6.3. Geometria dachu i materiał:
- 10.6.3.1. Układ połaci dachowych – dach płaski o kącie pochylenia połaci w przedziale – 1°- 10°.
- 10.6.3.2. Kalenica główna w układzie – nie ustala się ze względu na dach płaski.
- 10.6.3.3. Materiał pokrycia – odpowiedni dla dachów płaskich.
- 10.7. Ustalenia dla budowy budynku pompowni:
- 10.7.1. Szerokość elewacji frontowej budynku – w przedziale od 9,0 m do 11,0 m.
- 10.7.2. Wysokość zabudowy – jedna kondygnacja nadziemna.
- 10.7.2.1. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do okapu poziomego) – do 7,0 m.
- 10.7.2.2. Maksymalna wysokość budynku liczona od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych – do 7,0 m,

- 10.7.3. Geometria dachu i materiał:
- 10.7.3.1. Układ połaci dachowych – dach płaski o kącie pochylenia połaci w przedziale – 1° - 10°.
 - 10.7.3.2. Kalenica główna w układzie – nie ustala się ze względu na dach płaski.
 - 10.7.3.3. Materiał pokrycia – odpowiedni dla dachów płaskich.
- 10.8. Ustalenia dla budowy każdego z 3 zbiorników wód opadowych:
- 10.8.1. Wielkość zajętej powierzchni – w przedziale od 1500,0 m² do 1800,0 m².
- 10.9. Ustalenia dla wiaty nad portiernią:
- 10.9.1. Wielkość zajętej powierzchni – w przedziale od 900,0 m² do 1200,0 m².
 - 10.9.2. Szerokość elewacji frontowej – w przedziale od 30,0 m do 40,0 m.
 - 10.9.3. Wysokość zabudowy – jedna kondygnacja nadziemna.
 - 10.9.3.1. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do okapu poziomego) – do 13,0 m.
 - 10.9.3.2. Maksymalna wysokość budynku liczona od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych – do 13,0 m,
- 10.9.4. Geometria dachu i materiał:
- 10.9.4.1. Układ połaci dachowych – dach płaski o kącie pochylenia połaci w przedziale – 1° - 10°.
 - 10.9.4.2. Kalenica główna w układzie – nie ustala się ze względu na dach płaski.
 - 10.9.4.3. Materiał pokrycia – odpowiedni dla dachów płaskich.
- 10.10. Ustalenia dla budowy bocznic kolejowej:
- 10.10.1. Długość – w przedziale od 2200,0 m do 2400,0 m.
 - 10.10.2. Rozstaw torów – do 1435,0 m.
 - 10.10.3. Ilość torów – 4.
- 10.11. Ustalenia dla budowy platformy kontenerowej:
- 10.11.1. Wielkość zajętej powierzchni – w przedziale od 30000,0 m² do 40000,0 m².
- 10.12. Ustalenia dla budowy torowiska przeładunkowego z 2 suwnicami bramowymi:
- 10.12.1. Długość – w przedziale od 400,0 m do 550,0 m.
 - 10.12.2. Rozstaw suwnicy – do 63,0 m.
- 10.13. Ustalenia dla budowy stacji transformatorowej:
- 10.13.1. Dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych wewnątrz budynku warsztatu.
 - 10.13.2. Szerokość elewacji frontowej budynku – w przedziale od 2,0 m do 9,0 m.
 - 10.13.3. Wysokość zabudowy – jedna kondygnacja nadziemna.
 - 10.13.3.1. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do okapu poziomego) – do 9,0 m.
 - 10.13.3.2. Maksymalna wysokość budynku liczona od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych – do 9,0 m,
- 10.13.4. Geometria dachu i materiał:
- 10.13.4.1. Układ połaci dachowych – dach płaski o kącie pochylenia połaci w przedziale – 1° - 10°.
 - 10.13.4.2. Kalenica główna w układzie – nie ustala się ze względu na dach płaski.
 - 10.13.4.3. Materiał pokrycia – odpowiedni dla dachów płaskich.
- 10.14. Ustalenia dla budowy zbiornika przeciwpożarowego:
- 10.14.1. Wielkość zajętej powierzchni zabudowy – w przedziale od 120,0 m² do 160,0 m².
- 10.15. Ustalenia dla budowy ekranu akustycznego:
- 10.15.1. Długość – w przedziale od 400,0 m do 505,0 m.
 - 10.15.2. Wysokość – od 2,0 m do 5,0 m.
- 10.16.
11. Teren lokalizacji inwestycji spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
12. Dokumentacja fotograficzna:







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 31.10.2023
znak RGPN.6930.49.2023.EA
wydanej przez Burmistrza Rzepinie

BURMISTRZ

Sławomir Dudzis