

PROJEKT

OR.6733.5.G. 2025

Skórcz, dnia

.....
nazwa i adres organu wydającego decyzję
pieczęć Wójta Gminy Skórcz

OR.6733.5.2025
znak sprawy i nr

DECYZJA

o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nr

Na podstawie: art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2024r poz.572, ze zm.), art. 2 pkt 5, art. 4 ust. 2 pkt. 1, art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 pkt 2, w zw. z art. 51 ust 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024r poz. 1130, ze zm.), w związku z art. 6 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2024r poz. 1145, ze zm.) oraz przepisów odrębnych,

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 31 lipca 2025r.zmieniony w dn. 04 września 2025r inwestora:
Nitkowskiego Artura

**ustalam warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenie
cz. dz. geod. 103, 105/2, 105/5, 105/6, 198, 106, 91, 50, 51 w obrębie geodezyjnym Pączewo,
gmina Skórcz**

**dla inwestycji:
budowa odcinka sieci wodociągowej**

- 1. Rodzaj zabudowy:** obiekty infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę
- 2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu, rodzaj inwestycji :**
budowa odcinka sieci wodociągowej
- 3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:**
 - 1) przy projektowaniu inwestycji należy uwzględnić warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wynikające z ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r poz. 1130, ze zm.) – art. 1 ust. 2,
 - 2) parametry inwestycji: długość planowanego odcinka sieci 360-400mb, Ø 90.
- 4. Warunki dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
 - 1) terenu inwestycji znajduje się poza granicami obszarów chronionych na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody;
 - 2) w zagospodarowaniu terenu, w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
 - 3) teren znajduje się poza granicami obszaru chronionego na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – poza granicami układu ruralistycznego wsi Pączewo, ujętego w gminnej ewidencji zabytków dla Gminy Skórcz;
 - 4) inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami Rozp. Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019r poz. 1839, ze zm.)
 - 5) wymogi wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w ustawie Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001r. (t. j. Dz. U. z 2025r. poz.647):
 - a) odnośnie art.72 – nie dotyczy,

- b) odnośnie art.73 – planowana inwestycja **jest** inwestycją wymienioną w ust. 2 (*linie komunikacyjne, napowietrzne, rurociągi napowietrzne i **podziemne**, linie kablowe i inne obiekty liniowe*), które wykonuje się w sposób zapewniający ograniczenie ich oddziaływania na środowisko, w tym: ochronę walorów krajobrazowych, możliwość przemieszczania się dziko żyjących zwierząt,
- c) inwestycję należy prowadzić przy zminimalizowanym oddziaływaniu na środowisko, sieć realizowana będą jako infrastruktura podziemna, układana na odpowiedniej głębokości,
- d) inwestycja nie może kolidować z innymi uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska.

5. Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) Inwestycję realizować zgodnie z wydanymi przez zarządcę sieci, warunkami technicznymi budowy sieci lub warunkami technicznymi przyłączenia,
- 2) włączenie do istniejącej sieci wodociągowych na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,
- 3) inwestycja nie wymaga zaopatrzenia w wodę, odprowadzania wód opadowych, zaopatrzenia w energię cieplną, zaopatrzenia w gaz, środki łączności, odprowadzenia ścieków sanitarnych i gospodarowania odpadami,
- 4) roboty budowlane należy prowadzić w sposób zapewniający zachowanie sprawnego funkcjonowania istniejących sieci infrastruktury technicznej, ewentualna przebudowa sieci możliwa jest w uzgodnieniu z gestorami sieci.

6. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

1) teren inwestycji nie jest terenem górniczym, nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi, nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych, zatem nie wymaga ustaleń dotyczących ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z takich uwarunkowań;

2) teren inwestycji to wg informacji z ewidencji gruntów dz. 103 i dz. 91 – dr, pozostałe dz. to grunty rolne klas RVI, RV, RIV, a na cz. dz. 105/2 ŁIII, inwestycja planowana to inwestycja liniowa podziemna, nie zmieniająca dotychczasowego sposobu użytkowania gruntów rolnych, zatem na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995r o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2024r poz. 82) nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich: w zagospodarowaniu terenu zapewnić ochronę interesów osób trzecich przed pozbawieniem: dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby.

8. Inne warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) zamierzenie inwestycyjne wymaga zgłoszenia do Starostwa Powiatowego w Starogardzie Gdańskim, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2025r. poz. 418);
- 2) projekt budowlany należy wykonać zgodnie z przepisami prawa, normami technicznymi i wiedzą techniczną;
- 3) roboty budowlane należy prowadzić w sposób zapewniający zachowanie sprawnego funkcjonowania istniejących sieci infrastruktury technicznej, ewentualna przebudowa sieci możliwa jest w uzgodnieniu z gestorami sieci, kolizje z istniejącą infrastrukturą wymagają uzgodnień z zarządcami tych sieci;
- 4) ze względu na usytuowanie w pasie drogowym drogi publicznej wojewodzkiej (dz.91) oraz drogi gminnej (dz.103) należy uwzględnić przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985r o drogach publicznych (t.j. Dz.U. 2043r poz. 320, ze zm.) oraz ROZPORZĄDZENIA MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 24 czerwca 2022r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz.U. z 2022r. poz. 1518), w szczególności rozdz. 8 „Urządzenia obce” - § 97.

9. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Przedstawiono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

10. Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych

- 1) Zgłoszenia należy dokonać w Starostwie Powiatowym w Starogardzie Gdańskim, po uprzednim uzyskaniu prawa do dysponowania terenem i opracowaniu projektu budowlanego – zgodnie z przepisami wynikającymi z ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2025r poz. 418);
- 2) Projekt zagospodarowania terenu i projekt budowlany należy wykonać zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2022 r. poz. 1679);
- 3) Projekt budowlany należy sporządzić zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, normami branżowymi i zasadami wiedzy technicznej.

UZASADNIENIE

Wnioskodawca – Pan Artur Nitkowski wystąpił z wnioskiem z dnia 31.07.2025r. następnie zmienionym dnia 4 września 2025r. o ustalenie warunków lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie odcinka sieci wodociągowej w obrębie Pączewo.

Teren inwestycji to cz. dz. 103 – droga gminna, dz. 105/2 (wydzielony dojazd, nadal gr. rolny) , 105/5, 105/6, 198. 106, 91 (droga publiczna wojewódzka) , 50, 51, poza obszarami chronionymi ze względu na przyrodę i poza chronionym układem ruralistycznym wsi Pączewo. Inwestycja nie zmienia dotychczasowych sposobów użytkowania gruntów, nie wymaga uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Dla wnioskowanego terenu występuje sytuacja braku miejscowego planu, Gmina Skórcz przystąpiła we wrześniu 2024r. do sporządzania planu ogólnego gminy w rozumieniu aktualnych przepisów prawa, jednak plan taki nie został jeszcze uchwalony.

Zgodnie z art. 6 pkt. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami za cel publiczny uznaje się budowę i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń. Przedmiotową inwestycję należy zatem traktować jako cel publiczny, który podlega procedurze uzyskiwania decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego zgodnie z art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024r poz.1130, ze zm.), niezależnie od tego kto jest inwestorem czy jest to osoba fizyczna czy podmiot publiczny.

Stosownie do treści art. 56 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi, tak jak ma to miejsce w tym przypadku – planowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

W związku z powyższym organ wydający decyzję nie miał podstaw formalno – prawnych, aby odmówić inwestorowi wydania decyzji ustalającej lokalizację inwestycji celu publicznego zgodnie z wnioskiem.

Niniejsza decyzja jest wydana na podstawie art. 50 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w sytuacji braku planu miejscowego.

Projekt decyzji uzgodniono z:

-zarządcą drogi wojewódzkiej.....

- organ ds. ochrony gruntów rolnych.....

- organ ds. melioracji.....

- właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej pod względem pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych (art. 53 ust 4 pkt 2a).....;

Odstąpiono od uzgodnienia z zarządcą drogi gminnej gdyż jest nim organ wydający decyzję. Z uwagi na fakt, iż w odniesieniu do przedmiotowej inwestycji we wnioskowanej lokalizacji nie zachodzą okoliczności określone w art.53 ust 4 pkt 1, 2, 3, 4, 5, 5a, 7, 8, 9a, 10a, 11,12, 13, 14, 15, 16 powyższej ustawy, odstąpiono od uzgodnienia niniejszej decyzji z organami wskazanymi w tych przepisach.

Zgodnie z art. 53 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o wszczęciu i przebiegu postępowania w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego zawiadomiono w sposób zwyczajowo przyjęty poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Skórczu, przekazano sołtysowi wsi, oraz umieszczono na stronach Biuletynu Informacji Publicznej gminy Skórcz, a inwestora oraz właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, w tym strony postępowania, zawiadomiono na piśmie.

Zawiadomione strony nie wniosły uwag i zastrzeżeń / wniosły następujące uwagi zastrzeżenia

Projekt decyzji został sporządzony zgodnie z art. 50 ust. 4 ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024r poz. 1130, ze zm.)

Ze względu na datę wniosku uwzględniono przepisy przejściowe ustawy z dnia 07.07.2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U., z 2023r. poz. 1688, ze zm.).

POUCZENIE

Niniejsza decyzja:

- nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
- traci ważność w przypadkach określonych w art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
- 1) *inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,*
2) *dla tego terenu uchwalony zostanie plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.*
- zgodnie z art. 53 ust. 7 i 8 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *(Nie stwierdza się nieważności decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, jeżeli od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia upłynie 12 miesięcy. Art. 158 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego stosuje się odpowiednio. Nie uchyla się decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego w przypadku wznowienia postępowania na podstawie art. 145 §1 pkt 4 Kodeksu postępowania administracyjnego, jeżeli upłynie 12 miesięcy od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia.*

Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku, za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

- zgodnie z art. 130 §1 Kpa przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu

- zgodnie z art. 127a §1 Kpa w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydała decyzję,

- zgodnie z art. 127a §2 Kpa z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna

Zgodnie z art. 53 ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. z Dz. U. 2024r poz. 1130, ze zm.) odwołanie od decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego winno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Art. 51. 2. W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.

do wyżej wymienionego terminu nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

Art. 51.2e. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w ust. 2, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

Na podstawie art. 57 ust. 4 ustawy Wójt Gminy Skórcz przekazuje Marszałkowi Województwa Pomorskiego kopię decyzji w terminie 7 dni od jej wydania.

Załączniki:

- 1) Załącznik graficzny nr 1 do niniejszej decyzji - 1 szt., skala 1:1000;
- 2) Załącznik nr 2 – analiza stanu faktycznego i prawnego oraz warunków i zasad zagospodarowania i jego zabudowy – o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2024r poz. 1130, ze zm.)

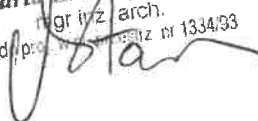
.....
Wójt Gminy Skórcz

*(imię i nazwisko oraz stanowisko służbowe i podpis
osoby upoważnionej do wydawania decyzji)*

Otrzymują:

1. Artur Nitkowski
(inwestor- oznaczenie i adres)
2.
(strony postępowania)

Projekt decyzji opracowała, 18.09.2025r

Maria Kielb - Stańczuk
mgr inż. arch.
upr. do proj. w plan. przestrzennym nr 1334/93


.....
mgr inż. arch. Maria Kielb - Stańczuk
uprawn. do proj. w plan. przestrzennym nr 1334/93

Analiza urbanistyczno-architektoniczna w postępowaniu o wydanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego

Podstawa prawna, materiały

- art. 2 pkt. 5, art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r poz.1130, ze zm.),
- zmiana ustawy z dnia 7.07.2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw Dz.U. z 2023r poz. 1688, ze zm.
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003r. Nr 164, poz. 1589),
- Rozp. 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 (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588), ze zmianą zgodnie z Rozp. Min. Rozwoju i Technologii z 17.12.2021r. - Dz. Urz. z 23.12.2021r. poz. 2399
- art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2024r poz. 1145, ze zm.)
- obowiązujące przepisy odrębne
- **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skórcz - przyjęte Uchwałą Nr VII/44/2015 Rady Gminy Skórcz w dn. 27.11.2015r**
- Informacje zawarte w: : <https://skorcze.e-mapa.net/> oraz <https://sip.gison.pl/skorcze>
- Uchwała Rady Gminy Skórcz o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego gminy Skórcz – Nr VI/42/2024 Rady Gminy w Skórczu z dnia 30-09-2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Skórcz – **plan w trakcie sporządzania**

A. INFORMACJE OGÓLNE

Inwestor-Wnioskodawca : Nitkowski Artur

Data wniosku: 31 lipiec 2025r zmieniony w dniu 04 września 2025r. nr kanc. 3302/2025

Wniosek zawiera:

- druk wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego
- mapa syt wys z pokazaną lokalizacją terenu inwestycji
- mapa zasadnicza 1:1000
- inf. z rejestru gruntów

Lokalizacja – Część dz. geod. 103, 105/2, 105/5, 105/6, 198, 106, 91, 50, 51 w obr. PĄCZEWO, gmina Skórcz

B. CHARAKTERYSTYKA PLANOWANEJ INWESTYCJI – wg wniosku

Rodzaj inwestycji: infrastruktura techniczna z zakresu zaopatrzenia w wodę

Opis inwestycji wg wniosku:

Budowa infr. technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę – budowa odcinka sieci wodociągowej Ø90. Długość odcinka sieci ok. 360-400mb .Inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie powoduje zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenu inwestycji.

Zgodnie z definicją zawartą w art. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym inwestycją zalicza się do inwestycji celu publicznego – „działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym, (powiatowym, wojewódzkim i krajowym) (...), stanowiące realizacje celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami”.

Wg art. 6 pkt. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz.344, ze zm.) celem publicznym jest m.in. „budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń”.

Prywatna osoba może być inwestorem inwestycji celu publicznego, ponieważ nie ma znaczenia status podmiotu realizującego inwestycję, lecz to, czy spełnia ona definicję inwestycji celu publicznego, czyli służy ona społeczeństwu i odpowiada potrzebom o znaczeniu lokalnym lub ponadlokalnym. Służą one społeczeństwu, a nie pojedynczym osobom, i nie służą wyłącznie prywatnej korzyści majątkowej, a mają znaczenie lokalne, ponadlokalne lub krajowe.



Lokalizacja dz. 103 Pączewo oraz sąsiednich
<https://skorcz.e-mapa.net/>



wyrys ze Studium (2015)

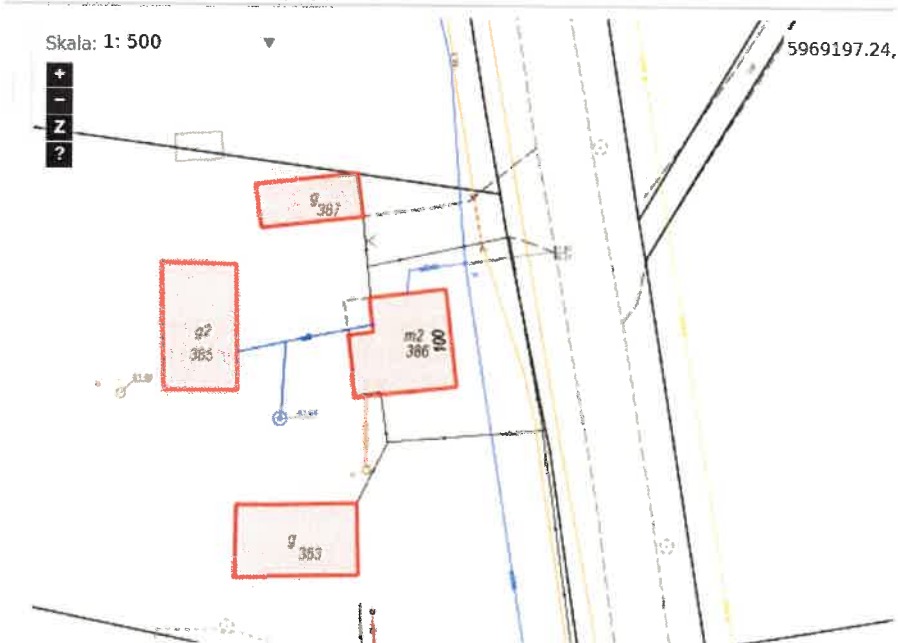
Wniosek: Inwestycja jest inwestycją celu publicznego, lokalnego - gminnego.

C. ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI – zgodnie z art. 53 ust. 3 pkt 2. ustawy

Lokalizacja terenu/działki, stan zainwestowania terenu, użytkowanie - Planowana inwestycja biegnie w pasie drogowym drogi publicznej gminnej na dz. 103, dz. 105/2 to własność wnioskodawcy, wydzielony dojazd ale nadal grunt rolny w tym z użytkami kl III; dz. 105/5 – grunt rolny w cz. zabudowany budynkiem mieszkalnym, przylegający do drogi gminnej, dz. 105/6 – grunt rolny niezabudowany RVI i RV, dz. 198- dz. rolna niezabudowana ŁIV, dz. 106- grunt rolny niezabudowany, dz 91- droga publiczna wojewódzka, dz. 51- grunt rolny niezabudowany, dz. 50- gunt rolny z zab. zagrodową BrRV

Nie jest to obszar chroniony ze względu na przyrodę. Wnioskowana inwestycja położona ma być na północ od układu ruralistycznego wsi Pączewo (układ ujęty w GEZ), tereny wzdłuż drogi na dz. 103 nie są wg Studium przewidywane dla zabudowy.

Wzdłuż drogi wojewódzkiej po jej zachodniej stronie przebiega sieć wodociągowa do której ma być włączony planowany nowy odcinek sieci. Planowany odcinek sieci wodociągowej ma biec w dojeździe na dz. 105/2 a następnie wzdłuż drogi gminnej na dz. 103, przecina dz. 103 oraz dz. 91 (droga wojewódzka) i włącza się do istn sieci wodociągowej biegnącej przez dz. 51 i 50.



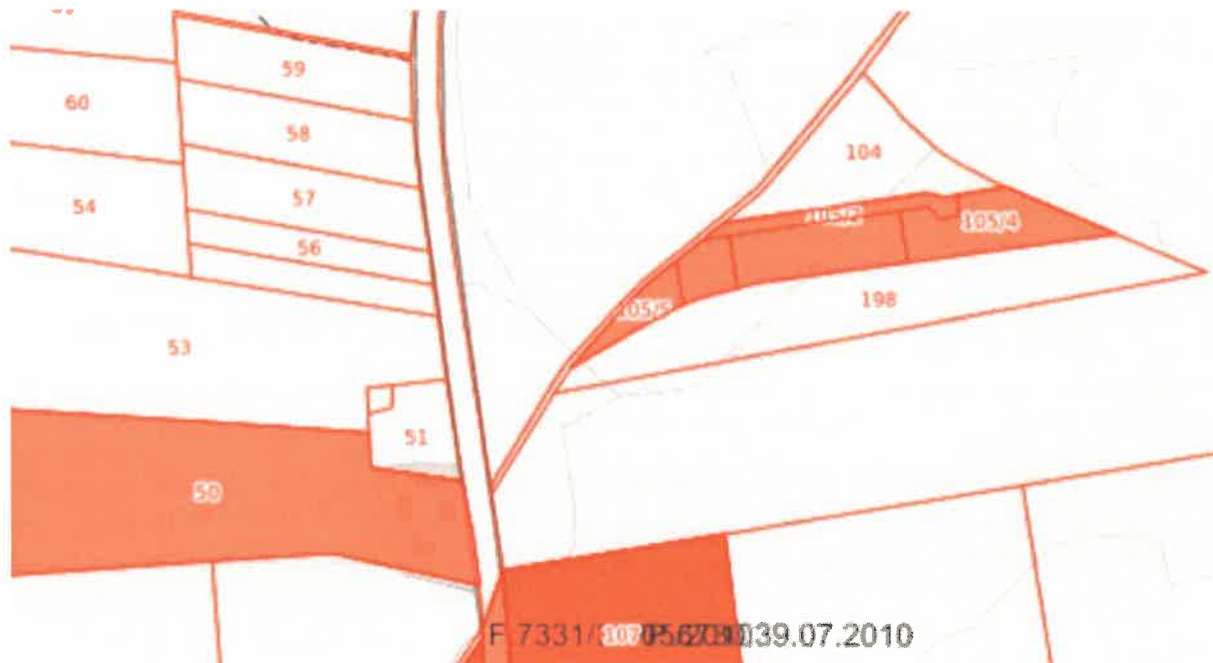
Dz. 50 obr. Pączewo i pas drogi wojewódzkiej dz. 91
<https://webwid.powiatstarogard.pl/e-uslugi/portal-mapowy>

D. ANALIZA STANU PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEVIDUJE SIĘ RALIZACJĘ INWESTYCJI – zgodnie z art. 53 ust. 3 pkt . 2 ustawy

1. Własność gruntów:

Stan własności – wg ewidencji gruntów – dokumenty w aktach sprawy

2. **Wydane dec wz izt:** informacja o wydanych dec wz - <https://sip.gison.pl/skorczgmina>



Inne informacje:

W roku 2025 dla dz. 105 wydano dec o pozwoleniu na budowę – dla inwestycji: Budynek mieszkalny jednorodzinny, bezodpływowy zbiornik na nieczystości sanitarne z przykanalikiem kanalizacji sanitarnej, zewnętrzna instalacja wody do studni oraz instalacja wzl.

3. Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - dokument przyjęty Uchwałą Nr VII/44/2015 Rady Gminy Skórcz z dnia 27 listopada 2015 r. – teren położony poza obszarem chronionym ze względu na zabytki i poza obszarem chronionym ze względu na przyrodę.

3. (Sprawdzenie czy teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i leśnych na cele nieleśne) – warunek art. 61 ust 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest spełniony,

inwestycja dotyczy budowy sieci wodociągowej w terenach zabudowanych (Br-RV) oraz w pasach drogowych (dr) ale także w gruntach rolnych niezabudowanych, to inwestycja liniowa podziemna, nie zmieniająca dotychczasowego użytkowania gruntów rolnych przez które przebiega, zatem teren objęty decyzją **nie wymaga** uzyskania zgody o której mowa w przepisach ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Warunek jest spełniony.

E. ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY WYNIKAJĄCA Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH – zgodnie z art. 53 ust. 3 pkt. 1 ustawy.

1. Ustawa - Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001r. (t.j. Dz. U. 2025r poz. 647)

zabudowa winna być zgodna z wymogami zrównoważonego rozwoju, **nie może powodować zanieczyszczeń** – przez co rozumie się „emisję, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powoduje szkodę w dobrach materialnych, pogarsza walory estetyczne środowiska lub **koliduje z innymi uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska**” – art. 3 ustawy

- o teren objęty wnioskiem **nie leży** w granicach położonych na obszarze ograniczonego użytkowania (art. 73 ust. 1 pkt 2),

- teren nie jest położony w granicach stref ochronnych ujęć wody (strefa ochrony ujęć wód podziemnych) ani stref – obszaru ochronnego zbiorników wód podziemnych (art. 73 ust. 1 pkt 3),
 - planowana inwestycja **jest** inwestycją wymienioną w art. 73 ust. 2 (*linie komunikacyjne, napowietrzne, rurociągi napowietrzne i podziemne, linia kablowe i inne obiekty liniowe*), które wykonuje się w sposób zapewniający ograniczenie ich oddziaływania na środowisko, w tym: ochronę walorów krajobrazowych oraz możliwość przemieszczania się dziko żyjących zwierząt,
 - planowana inwestycja **nie jest** inwestycją wymienioną w art. 73 ust. 3 (*zakłady stwarzające zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi lub stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii*) ustawy - Prawo ochrony środowiska.
- wg art. 76 - „nowo zbudowany obiekt (...) lub instalacja nie mogą być oddane do użytku jeżeli nie spełniają wymogów ochrony środowiska, o których mowa w ust. 2 „Wymaganiami ochrony środowiska dla nowo zbudowanego lub zmodernizowanego obiektu budowlanego, zespołu obiektów lub instalacji są:
- 1) wykonanie wymaganych przepisami lub określonych w decyzjach administracyjnych środków technicznych chroniących środowisko,
 - 2) zastosowanie odpowiednich rozwiązań technologicznych, wynikających z ustaw lub decyzji,
 - 3) uzyskanie wymaganych decyzji określających zakres i warunki korzystania ze środowiska,
 - 4) dotrzymanie na etapie wymaganych prawem badań i sprawdzeń, wynikających z mocy prawa standardów emisyjnych oraz określonych w pozwoleniu warunków emisji.”

Inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie jest dla niej wymagana decyzja środowiskowa.

Teren objęty wnioskiem nie leży w granicach położonych na obszarze ograniczonego użytkowania, ani w granicach obszaru ochronnego zbiorników wód podziemnych.

2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami

Art. 6. Celami publicznymi w rozumieniu ustawy są: (...)

- 2) ***budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń;***

Niniejsza inwestycja jest celem publicznym lokalnym (gminnym).

3. Ustawa z dnia 7,07.1994r prawo budowlane t.j. Dz.U. z 2025 poz 418 – inwestycja wymaga zgłoszenia

Zgodnie z zasadą określoną w art. 28 ust. 1 pr. bud., roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29–31 pr. bud. Wyjątek od powyższej zasady ustawodawca przewidział w art. 29 pr. bud., w którym wyliczono enumeratywnie roboty budowlane zwolnione z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę, przy czym część tych robót wymaga jedynie uprzedniego zgłoszenia właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej na podstawie art. 30 pr. bud. Ponieważ jednak wyjątek nie może być traktowany rozszerzająco, roboty budowlane wymienione w art. 29 pr. bud. tworzą katalog zamknięty. Oznacza to, że zwolnienie z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę dotyczy wyłącznie tych robót, które zostały bezpośrednio wskazane przez ustawodawcę, nie zaś jeszcze innych, podobnych.

Art. 28. [Rozpoczęcie robót budowlanych; strony postępowania w sprawie pozwolenia na budowę]

1. Roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29-31.

1a. Decyzję o pozwoleniu na budowę wydaje organ administracji architektoniczno-budowlanej.

2. Stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu.

3. Przepisu art. 31 Kodeksu postępowania administracyjnego nie stosuje się w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę

Art. 29. [Budowy i roboty budowlane niewymagające pozwolenia na budowę]

1. Nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast wymaga zgłoszenia, o którym mowa w art. 30, budowa:./../

2) **sieci: wodociągowych**

4 Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2024 r.poz. 320ze zm) –

inwestycja jest planowana w pasie drogowym drogi publicznej gminnej (dz. 103) oraz drogi publicznej wojewódzkiej dz 91.

Należy uwzględnić przepisy ww ustawy z dnia 21 marca 1985r o drogach publicznych oraz **ROZPORZĄDZENIA MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 24 czerwca 2022r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych** (Dz.U. z 2022r. poz. 1518), w szczególności rozdz. 8

Rozdział 8

Urządzenia obce

§ 97. 1. *Urządzenie obce sytuuje się w pasie drogowym zgodnie z przepisami o drogach publicznych i w taki sposób, aby uwzględnić potrzebę ochrony drogi i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu.*

2. *Podziemne urządzenie obce sytuuje się poza jezdnią, częścią pobocza o nawierzchni twardej i opaską wewnętrzną, na głębokości, która uniemożliwia naruszenie części i urządzeń drogi, drogowych budowli ziemnych oraz drogowych obiektów inżynierskich lub zmniejszenie ich stateczności.*

3. *Dopuszcza się usytuowanie podziemnego urządzenia obcego pod jezdnią, częścią pobocza o nawierzchni twardej lub opaską wewnętrzną, na ulicy w trudnych warunkach lub przy przejściu poprzecznym, pod warunkiem usytuowania zwieńczeń studni poza pasem przejazdu kół pojazdów.*

4. *Naziemne lub nadziemne urządzenie obce oraz jego konstrukcję wsporczą sytuuje się w miejscu, w którym nie spowoduje ono ograniczeń w projektowaniu oraz użytkowaniu części i urządzeń drogi, drogowych budowli ziemnych oraz drogowych obiektów inżynierskich.*

F. WNIOSKI


1) Zamierzenie inwestycyjne wymaga zgłoszenia do Starostwa Powiatowego w Starogardzie Gdańskim, winno być zgodne z przepisami odrębnymi, szczególnymi, normami branżowymi.

2) Wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego dla omawianej inwestycji **jest możliwe z uwagi na zgodność z przepisami odrębnymi. Inwestycji nie sprzeciwia się żaden z przepisów odrębnych.**

3) Projekt decyzji wymaga uzgodnienia: z zarządcą drogi powiatowej, właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej pod względem pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych, organem ds. ochrony gruntów rolnych, ds. melioracji, zarządcą dróg wojewódzkich, zarządcą drogi gminnej (dz. 103)).

Opracowała:

Maria Kielb-Stańczuk
mgr inż. arch.
nr upraw. 1334/93



mgr inż. arch. **Maria Kielb-Stańczuk**
uprawn. do proj. w plan. przestrzennym nr 1334/93

Starogard Gdański, dnia 18.09.2025r .