

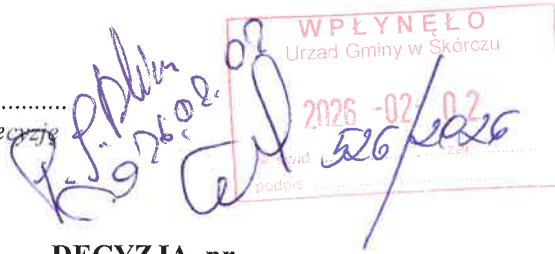
OR.6733.7.10.2025

PROJEKT

Skórcz, dnia

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

.....
znak sprawy i nr



DECYZJA nr

o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

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 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. 6 i 10 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 **Gminy Skórcz reprezentowanej przez pełnomocnika Pana Mariusza Eggerta z dnia 27.11.2025r. wpyw dn. 01.12.2025r. nr kanc. 4644/2025**

ustalam warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji:

Budowa boiska wielofunkcyjnego

na terenie części dz. geod. nr 65/34 w obr. Wolental w gminie Skórcz

1.1. Rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa

1.2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu, rodzaj inwestycji: budowa boiska sportowego wielofunkcyjnego

2. Warunki i wymagania kształtowania ład przestrzennego:

- 1) przy projektowaniu inwestycji należy uwzględnić warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład 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
 - a) pow. terenu dz. 65/34 – 2405m² , w liniach rozgraniczenia jak na załączniku graficznym do decyzji;
 - b) boisko wielofunkcyjne o pow. 500-800m², długości 30-40m, szerokości 17-25m

3. Warunki dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren nie jest położony w obszarach objętych ochroną przyrody
- 2) teren jest położony poza granicami obszarów chronionych na podstawie ustawy o ochronie zabytków (t.j. Dz.U z 2024 r poz. 1292, ze zm.)- wieś Wolental nie jest układem ruralistycznym ujętym w gminnej ewidencji zabytków;
- 3) przedsięwzięcie nie jest zaliczane do potencjalnie znacząco oddziałujących na środowisko zgodnie z przepisami Rozp. Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – Dz. U. z 2019r poz. 1839 ze zm. [
- 4) uwzględnić należy przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j Dz.U. z 2025 poz. 647, ze zm.), w szczególności art. 74, 75 i 76

Art. 74. 1. W trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu.

Art. 75. [Obowiązek uwzględnienia ochrony środowiska w trakcie prac budowlanych]

1. W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

2. Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji.

Art. 76. 1. Nowo zbudowany lub przebudowany obiekt budowlany, zespół obiektów lub instalacja nie mogą być oddane do użytkowania, jeżeli nie spełniają wymagań ochrony środowiska, o których mowa w ust. 2.

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

1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków sanitarnych, w gaz, zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;

2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

a) wody opadowe zagospodarować na własnej działce, powierzchniowo do gruntu, z dopuszczeniem studni chłonnych, zbiorników retencyjnych podziemnych i innych obiektów zatrzymujących wodę opadową w granicach działki;

b) uwzględnić obowiązujące przepisy Rozp. Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz.1225, ze zm.):

§ 29. Dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione.

3) zaopatrzenie w energię elektryczną (dla potrzeb oświetlenia terenu) - z sieci elektroenergetycznej poprzez istniejące przyłącze;

4) dostęp do drogi publicznej - dojazd do terenu inwestycji z sąsiedniej drogi publicznej gminnej nr 243007G na dz. 62/2 poprzez istniejący zjazd ;

5) wskaźniki parkingowe – nie określa się wymaganej liczby miejsc do parkowania związanych z zamierzeniem;

6) roboty budowlane należy prowadzić w sposób zapewniający zachowanie sprawnego funkcjonowania istniejących sieci infrastruktury technicznej, ewentualna przebudowa sieci możliwa jest w uzgodnieniu z gestorami sieci;

7) skrzyżowania z drogami, innymi elementami uzbrojenia podziemnego realizować zgodnie ze wskazaniami odpowiednich norm branżowych i po uzgodnieniu sposobu wykonania z zarządcami tych elementów infrastruktury;

4. 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) inwestycja dotyczy terenu wg ewidencji stanowiącej użytek Bi , zatem nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze ani gruntów leśnych na cele nieleśne na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995r o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2024r poz. 82).

6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

1) 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;

2) zmiana ukształtowania terenu wymaga w projekcie zagospodarowania działki przeanalizowania przepływu wód opadowych w celu wyeliminowania zalewania terenów sąsiednich;

3) w zagospodarowaniu terenu zapewnić ochronę interesów osób trzecich przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby.

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

1) zamierzenie inwestycyjne wymaga co najmniej zgłoszenia do Starostwa Powiatowego w Starogardzie Gdańskim, może wymagać pozwolenia na budowę, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418, ze zm.), pozwolenie na budowę wydaje Starosta Starogardzki;

2) dla działek budowlanych lub terenów, na których przewidziana jest budowa obiektów budowlanych lub funkcjonalnie powiązanych zespołów obiektów budowlanych, należy zaprojektować odpowiednie zagospodarowanie, zgodnie z wymogami art. 5 Prawa budowlanego, zrealizować je przed oddaniem tych obiektów (zespołów) do użytkowania oraz zapewnić utrzymanie tego zagospodarowania we właściwym stanie techniczno-użytkowym przez okres istnienia obiektów (zespołów) budowlanych- zgodnie z art. 5 i 6 ustawy z 7 lipca 1994r. Prawo budowlane – (j.t. Dz. U. z 2025 r. poz. 418, ze zm.);

3) projekt budowlany należy wykonać zgodnie z przepisami prawa, normami technicznymi i wiedzą techniczną; w tym z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985r o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2025r. poz. 889) w zakresie odległości obiektów budowlanych od drogi gminnej;

4) inwestycję należy projektować i realizować zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi i obowiązującymi Polskimi Normami mającymi zastosowanie dla przedmiotowego zamierzenia.; uwzględnić wymagania przepisów dot. ochrony przeciwpożarowej

8. Linie rozgraniczające teren inwestycji

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

9. Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych

1) Zgłoszenia należy dokonać w Starostwie Powiatowym lub pozwolenie na budowę uzyskać należy w Starostwie Powiatowym, 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).

UZASADNIENIE

Pan Mariusz Eggert, występując jako pełnomocnik Gminy Skórcz wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie boiska sportowego wielofunkcyjnego na części dz. 65/34 w Wolentalu.

Zgodnie z art. 6 pkt. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j Dz. U. z 2024r poz. 1141 ze zm.) za cel publiczny uznaje się:

„6) budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, uczelni publicznych, federacji podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki, o których mowa w art. 165 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. - Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. z 2023 r. poz. 742, z późn. zm.), szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu

*przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, **obiektów sportowych**;*

/.../

10) inne cele publiczne określone w odrębnych ustawach.”

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym - t.j.Dz.U. z 2024r poz. 1465 ze zm.

Art. 7. 1. Zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy: /.../

10) kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych;

Boisko sportowe może być uznane za cel publiczny, zwłaszcza jeśli jest to obiekt ogólnodostępny służący zaspokajaniu potrzeb społeczności lokalnej w zakresie kultury fizycznej i rekreacji. Samorzady lokalne mają obowiązek zapewnienia mieszkańcom dostępu do obiektów sportowych, co potwierdza, że boiska pełnią funkcję publiczną. Obiekt sportowy to samodzielny, zwarty zespół urządzeń terenowych oraz budynków przeznaczonych do celów sportowych, co również sugeruje jego publiczny charakter. 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.).

Niniejsza decyzja jest wydana na podstawie art. 50 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu, w sytuacji braku planu miejscowego. Teren planowanej inwestycji położony jest w obszarze bez miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poza granicami ustanowionych stref ochrony konserwatorskiej poza obszarami objętymi ochroną przyrody, bezpośrednio przy drodze gminnej. Planowane boisko uzupełni program użytkowy istniejącego terenu usługowego z funkcjami rekreacyjnymi i obiektem remizy OSP. W granicach wnioskowanego terenu występują użytki Bi.

Sprawdzono, iż spełniony jest warunek z art. 61 ust 1 pkt 4 – teren planowanej inwestycji nie wymaga uzyskania zgód na zmianę rolnego lub leśnego przeznaczenia na cele nierolnicze lub nieleśne. Zamierzenie nie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Projekt decyzji uzgodniono z organami:

- z właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych – PPIS w Starogardzie Gdańskim postanowieniem

- z zarządcą drogi gminnej – można odstąpić od tego uzgodnienia gdyż zarządcą jest organ wydający dec

W odniesieniu do przedmiotowej inwestycji we wnioskowanej lokalizacji nie zachodzą okoliczności określone w art.53 ust 4 pkt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9a, 10a, 11,12, 13, 14, 15, 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, odstąpiono od uzgodnienia niniejszej decyzji z organami wskazanymi w tych przepisach.

W trakcie postępowania nie zgłoszono uwag ani zastrzeżeń do projektowanego zamierzenia. Stosownie do wymogów procedury administracyjnej (art. 10 k.p.a.) wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń.

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,
- **wygasza na podstawie art. 64c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) po upływie 5 lat od dnia, w którym stała się prawomocna oraz w przypadkach określonych w art. 65 ust. 1 ww. ustawy,**

- w odniesieniu do tego samego terenu decyzje o warunkach można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu,
- za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, organ jest zobowiązany do przeniesienia decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przejmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji,
- Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

☐ 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 upłyne 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 upłyne 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

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.).

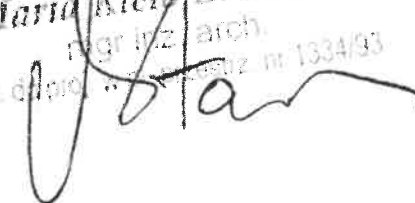
.....
Wójt Gminy Skórcz

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

Otrzymują:

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

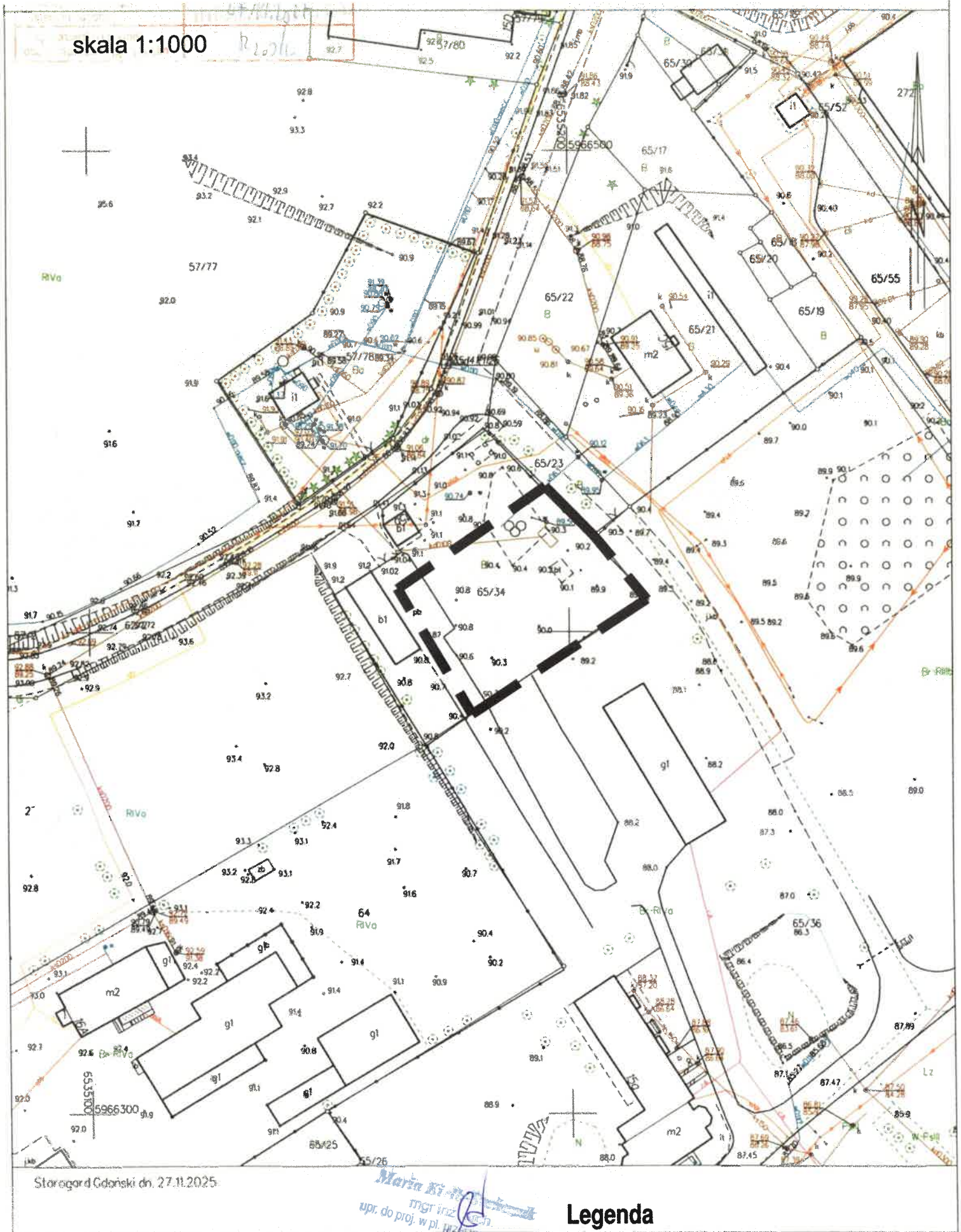
Projekt decyzji opracowała 08.01.2026r.

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

Załącznik nr 1
do decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego
nr z dnia

skala 1:1000



Starogard Gdański dn. 27.11.2025

Marina K...
mgr inż. arch.
upr. do proj. w pl. urz. bud. nr 1334/93

Legenda

— — — — — linie rozgraniczające teren inwestycji



Analiza urbanistyczno-architektoniczna oraz formalno-prawna w postępowaniu o wydanie decyzji o warunkach zabudowy

*zgodnie z art. 4 ust.2 pkt 2, art. 53 ust.3 i art.61, Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.).*

Wnioskodawca: Gmina Skórcz
Pełnomocnik: Mariusz Eggert
Przedmiot wniosku: budowa boiska
Lokalizacja : część dz. geod. 65/34 obręb WOLENTAL, gmina Skórcz

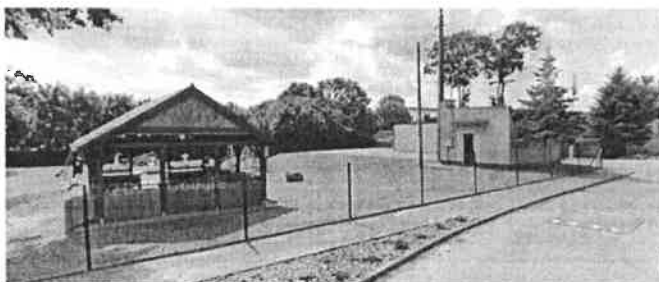
PODSTAWA OPRACOWANIA

1. **Wniosek z dn. 27.11.2025r., wpływ 01 grudnia 2025r., nr kanc. 4644/2025, zawierający:**
 - 1) druk wniosku z opisem inwestycji ; pełnomocnictwo dla M. Eggerta
 - 2) inf. z UG Skórcz dot. dostępu do sieci wod-kan i do dróg
 - 3) informacja z ewidencji gruntów – własność Gmina Skórcz
 - 4) mapa d/c informacyjnych zasadnicza w skali 1:1000
 - 5) koncepcja zamierzenia graficzna – rzut , lokalizacja na mapie
2. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2024 r. poz. 1130, ze zm.).
3. Ustawa z dnia 07.07.2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw -D.u. z 2023r. poz. 1688, ze zm.
4. **Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Skórcz** zatwierdzony Uchwałą Nr VII/60/93 Rady Gminy Skórcz z dnia 25 luty 1993 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Gdańskiego nr 11/93 poz.62 z dnia 18.05.1993 r.
5. **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skórcz**-zatwierdzone Uchwałą Nr VII/44/2015 Rady Gminy Skórcz z dnia 27 listopada 2015 r.
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz decyzji i warunkach zabudowy (Dz.U. z 2003 r. nr 164 poz.1589)
7. Rozp. Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. – Dz.U. z 25 lipca 2024r. poz. 1116 – weszło w życie z dniem 26.07.2024r
8. Obowiązujące przepisy odrębne.
9. System Informacji Przestrzennej dla Gminy Skórcz: <https://skorcz.e-mapa.net/> oraz <https://sip.gison.pl/skorczgmina>

A. ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI

1. Opis działki, położenie terenu

Działka nr 65/34 w obr. Wolental to działka na której zlokalizowany jest plac zabaw oraz budynek remizy OSP, teren sportowo-rekreacyjny powiązany z remizą. Własność wnioskodawcy. Teren poza obszarem chronionym przyrodniczo. Wieś Wolental stanowi układ ruralistyczny wg Studium , nie ujęty jednak w gminnej ewidencji zabytków.

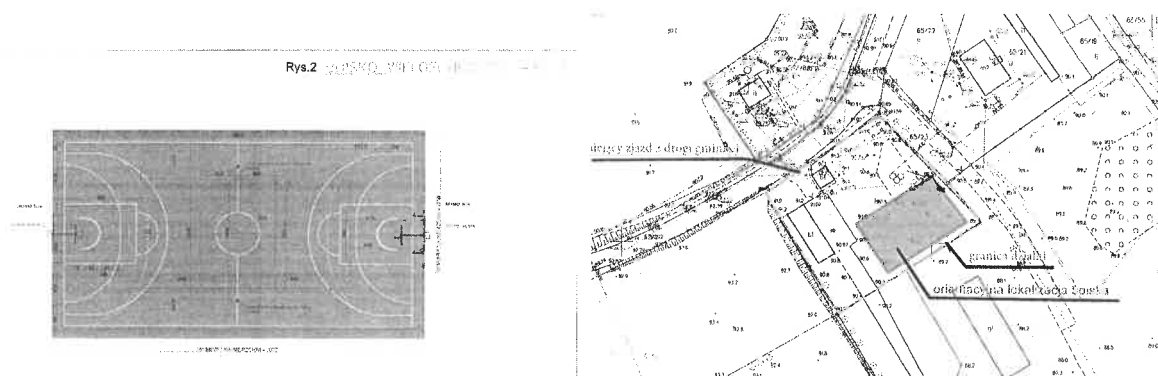




<https://skorcz.e-mapa.net/> lokalizacja dz. 65/34 obr. Wolental

Stan zabudowy i zagospodarowania w otoczeniu przedstawia mapa w skali 1:1000 dołączona do wniosku.

B. CHARAKTERYSTYKA PLANOWANEJ INWESTYCJI - inwestycja polegać ma na budowie boiska. Pow. zabudowy 500-800m², pow. biologicznie czynna 900-1200m², pow. podlegająca przekształceniu 500-800m². Dojazd z drogi na dz. 62/2 – dr. gminna nr 243007G. Nie przewiduje się miejsc do parkowania w związku z zamierzeniem. Infrastruktura: zaopatrzenie w wodę- nie dotyczy, odprowadzenie ścieków- nie dotyczy, odprowadzenie wody opadowej i roztopowej - na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych; en elektryczna- z istn. przyłącza;
Parametry: pow. 500-800m², długość 30-40m, szerokość 17-25m,



Koncepcja graficzna boiska wielofunkcyjnego wg wniosku

lokalizacja na działce

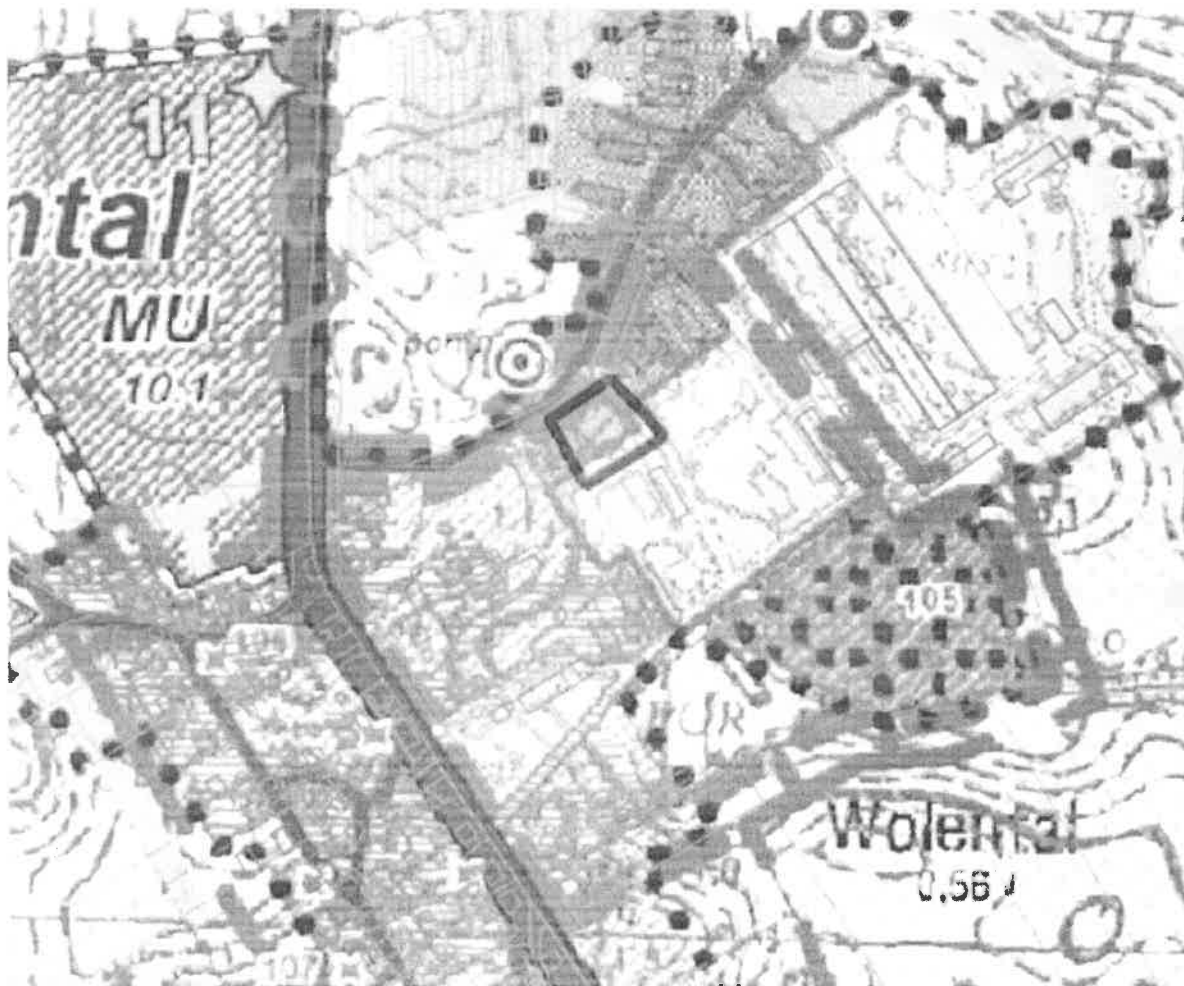
C. ANALIZA STANU PRAWNEGO TERENU NA KTÓRYM PRZEWDUJE SIĘ REALIZACJE INWESTYCJI

I. Stan własności (wg ewidencji gruntów): własność Gmina Skórcz, użytek Bi, 2405m².

II. Stan formalno – prawny: Dla dz. objętej wnioskiem po utracie ważności planu ogólnego gminy nie wydano Dec wz./ wydano dec wz.....

III Miejscowy plan ogólny gminy Skórcz z 1993r. – ustalenia tego planu przestały obowiązywać z upływem 2003 r.

IV Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skórcz (2015)



lokalizacja dz. 65/34 obr. Wolental na tle Studium (2015)

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

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881) art. 6

Art. 6. Celami publicznymi w rozumieniu ustawy są: /.../

- 6) **budowa i utrzymywanie** pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, uczelni publicznych, federacji podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki, o których mowa w art. 165 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. z 2023 r. poz. 742, z późn. zm.1)), szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także **publicznych**: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, **obiektów sportowych**;

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

W Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB) boisko sportowe, jako obiekt budowlany, zaliczane jest do kategorii XV - budynki sportu i rekreacji. W ramach tej kategorii, obiekty budowlane, takie jak boiska, są klasyfikowane jako **obiekty przeznaczone do uprawiania sportu i rekreacji.**

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym - t.j. Dz.U. z 2024r poz. 1465 ze zm.

Art. 7. 1. Zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy: /.../

10) kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych;

Boisko sportowe może być uznane za cel publiczny, zwłaszcza jeśli jest to **obiekt ogólnodostępny służący zaspokajaniu potrzeb społeczności lokalnej w zakresie kultury fizycznej i rekreacji**. Samorządy lokalne mają obowiązek zapewnienia mieszkańcom dostępu do obiektów sportowych, co potwierdza, że boiska pełnią funkcję publiczną. Obiekt sportowy to samodzielny, zwarty zespół urządzeń terenowych oraz budynków przeznaczonych do celów sportowych, co również sugeruje jego publiczny charakter.

Inwestycją celu publicznego jest wyłącznie inwestycja wypełniająca przesłanki realizacji celów, o których mowa w art. 6 u.g.n. Oznacza to, iż przepis ten zawiera listę celów publicznych, która nie może zostać rozszerzona w drodze wykładni. Tak więc katalogu tego nie można uznawać za przykładowy – zob. wyrok NSA z dnia 23 sierpnia 2023 r., II OSK 2914/20, CBOSA. Zdaniem SN katalog celów publicznych ma jednak charakter zamknięty w tym sensie, że inne cele wymienione w art. 6 pkt 10 u.g.n. to tylko cele określone w innych ustawach (postanowienie z 8.03.2023 r., I CSK 3100/22, LEX nr 3557884).

Organem właściwym do oceny charakteru inwestycji jest wójt, burmistrz albo prezydent miasta, a więc organ właściwy w sprawie ustalania lokalizacji inwestycji celu publicznego (zgodnie z art. 51 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p.). **Planowane zamierzenie zaliczono do inwestycji celu publicznego, lokalnego.**

Sprawdzenie warunku z art. 61 ust 1 pkt 4 – dot. zgody na zmiany gruntów rolnych lub leśnych – wg danych z ewidencji na dz. objętych wnioskiem nie występują użytki rolne kła I-III ani lasy. Teren nie wymaga zgód o których mowa w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych

Prawo budowlane

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.

Budowa boiska wielofunkcyjnego najczęściej wymaga jedynie zgłoszenia do właściwego organu (starostwa powiatowego lub urzędu miasta), a nie pozwolenia na budowę, zgodnie z Prawem budowlanym. **Zgłoszenie dotyczy standardowych boisk rekreacyjnych** i szkolnych, jednak jeśli inwestycja obejmuje dodatkowe elementy (np. oświetlenie, trybuny, budynki zaplecza), mogą one wymagać osobnego pozwolenia lub zgłoszenia, gdyż są traktowane jako odrębne obiekty budowlane.

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, ze zm.)

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),
- o 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),
- o planowana inwestycja **nie 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,
- o 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) dotrzymywanie 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. ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225; ze zm.)

inwestycja powinna być projektowana i realizowana zgodnie z przepisami ww rozporządzenia lub zgodnie z uzyskaną zgodą na odstępstwo od takich warunków ; na etapie dec wz nie można przesądzać o tym czy zgoda taka zostanie udzielona

3. Inne przepisy - przepisy przeciwpożarowe:

- Ustawa z 24.08.1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (t.j. Dz.U.2024r. poz. 275)
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 7.06.2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U.2023.822 t.j. z dnia 2023.04.28)
- rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (t.j. Dz.U.2009.124.1030 z dnia 2009.08.06)

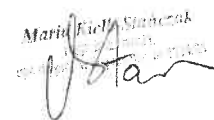
WNIOSKI Z ANALIZY

- 1) Zamierzenie inwestycyjne wymaga co najmniej zgłoszenia; może wymagać pozwolenia na budowę, winno być zgodne z przepisami odrębnymi, szczególnymi, normami branżowymi, warunkami technicznymi określonymi dla budynków i ich usytuowania, ew. z dec dot. odstępstw od tych warunków.
- 2) Parametry inwestycji określa się zgodnie z wnioskiem.
- 3) 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.
- 4) Projekt decyzji wymaga uzgodnienia: z zarządcą drogi gminnej (dz. 62/2) - można odstąpić gdyż jest nim organ wydający dec wz, właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej pod względem pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.

ZAŁĄCZNIKI:

Załącznik graficzny nr 1 do analizy urbanistycznej do decyzji wz na mapie 1:1000

Opracowała:



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

Starogard Gdański, dnia 08.01.2026r .