

WYNIK ANALIZY URBANISTYCZNEJ

Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych.

Stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji

Inwestor:

Gmina Pasłęk, Plac Św. Wojciecha 5, 14-400 Pasłęk

Przedmiot inwestycji:

Budowa wiaty rekreacyjnej oraz boisk do piłki nożnej i piłki siatkowej

Lokalizacja inwestycji:

Marzewo, Gmina Pasłęk, obręb 0028 Marzewo, dz. nr ew. 156 i 157

Stwierdza się, że planowana inwestycja, zgodnie z art. 6 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 399) jest inwestycją celu publicznego - Art. 6 pkt 6: „budowa 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”.

Projektowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 50-67 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.).

Teren, na którym planowana jest inwestycja, jest położony na obszarach wiejskich zurbanizowanych. Planowana inwestycja obejmie **budowę wiaty rekreacyjnej oraz boisk do piłki nożnej i piłki siatkowej**, na terenach należących do Gminy Pasłęk. Przyjęcie takiego rozwiązania nie naruszy ładu przestrzennego, a po doprowadzeniu do porządku terenu budowy nie będzie naruszał żadnych praw.

Nie wyznaczono linii zabudowy. Nie ma podstaw do wyznaczania linii zabudowy, ponieważ przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest w głębi zabudowy, pozostając bez żadnego związku z drogą publiczną. Zgodnie z wyrokiem NSA w Warszawie z dnia 16.03.2011 r. (II OSK 496/10) zabudowa na zapleczu lub na tyłach istniejącej zabudowy jest możliwa bez potrzeby ustalania kolejnej linii zabudowy.

Inwestor określił parametry planowanej inwestycji, przyjęto parametry zgodnie z wnioskiem z tolerancją +/- 20% to znaczy dopuszcza się zwiększenie lub zmniejszenie ustalonych poniżej parametrów w przedziale wielkości od plus do minus 20%:

- powierzchnia zabudowy - od 30 m² do 35 m²
- powierzchnia biologicznie czynna - od 9600 m² do 9770 m²
- powierzchnia podlegająca przekształceniu - od 3400 m² do 3500 m²
- Wiaty rekreacyjna:
 - powierzchnia - od 30 m² do 35 m²
 - kubatura - od 100 m³ do 140 m³
 - długość - od 7,3 m do 8,0 m
 - szerokość - od 4,3 m do 5,0 m
 - wysokość - od 4,0 m do 5,0 m
 - dach wielospadowy, o kącie nachylenia 30°
- Boisko do piłki nożnej:
 - powierzchnia - od 2600 m² do 3150 m²
 - długość - od 65 m do 70 m
 - szerokość - od 40 m do 45 m
 - nawierzchnia trawiasta
- Boisko do piłki siatkowej:
 - powierzchnia - od 308 m² do 360 m²
 - długość - od 22 m do 24 m
 - szerokość - od 14 m do 15 m

- nawierzchnia piaskowa
- miejsca do parkowania - od 4 do 10

Stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji nie wskazuje na żadne przeciwwskazania mogące stanowić przeszkodę lub utrudnienie w realizacji inwestycji.

Wnioski z przeprowadzonych analiz wskazują na możliwości wydania decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedmiotowej inwestycji.