

.....
nazwa i adres organu wydającego decyzję**OR.6730.122.16.2025**.....
znak i numer sprawy**DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY
Nr 7/2026**

Na podstawie art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024r poz. 572, ze zm.), art. 59 ust.1, art. 60, art. 61 ust.1, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024r poz. 1130, ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku **Pana R** z dnia 01.10.2025r. wpływ do UG dn. 03.10.2025r , . nr kanc. 3721/2025

ustalam warunki zabudowy**dla cz. działki nr 175 w obrębie geodezyjnym MIROTKI, gmina Skórcz
dla inwestycji polegającej na:****budowie przydomowej oczyszczalni ścieków i likwidacji istniejącego zbiornika bezodpływowego na
ścieki sanitarne****1. Rodzaj zabudowy:** teren zabudowy zagrodowej**2. Funkcja zabudowy, rodzaj inwestycji:** budowa przydomowej oczyszczalni ścieków i likwidacja istniejącego zbiornika bezodpływowego na ścieki sanitarne**3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ład u przestrzennego** będące wynikiem analizy, o której mowa w 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

Należy spełnić wymogi wynikające z przepisów, w tym techniczno-budowlanych, a także obowiązujących Polskich Norm, bądź uzyskać zgodę na odstępstwo.

3.1 - Linie zabudowy, usytuowanie - ze względu na rodzaj zamierzenia nie określa się obowiązującej ani nieprzekraczalnej linii zabudowy; usytuowanie przydomowej oczyszczalni wymaga zachowania odpowiednich odległości względem obiektów budowlanych oraz granic działki- zgodnie z przepisami warunków techniczno-budowlanych – rozp. Min. Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022r. poz. 1225, ze zm.) oraz zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21.03.1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 320 ze zm.)

3.2 Parametry, wymiary :

- 1) przydomowa oczyszczalnia ścieków, poj. do 3,0m³;
- 2) powierzchnia terenu – maks. 3,5m²

3.3. Powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do wnioskowanego terenu – min 50% powierzchni terenu objętego wnioskiem.**4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

- 1) nie wymaga się uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, gdyż zamierzenie nie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko
- 2) teren znajduje się w granicach obszarów chronionych na podstawie ustawy z dn. 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody – obszar Natura 2000 „Bory Tucholskie” PLB220009 - obowiązują reżimy zagospodarowania określone dla tych form ochrony przyrody w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004r o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2024r poz. 1478, ze zm.)
- 3) w zagospodarowaniu terenu, w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej – teren działki położony jest poza granicami obszarów objętych ochroną zabytków**6. Ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie komunikacji:**

- 1) dojazd do terenu inwestycji – z drogi publicznej gminnej na dz. 177, zjazd istniejący;
- 2) minimalna ilość miejsc postojowych – nie przewiduje się dodatkowych miejsc do parkowania w związku z realizacją zamierzenia.

7. Ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- 1) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy ;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do przydomowej oczyszczalni spełniającej wymagania przepisów odrębnych
- 3) energia elektryczna – nie dotyczy
- 4) ogrzewanie – nie dotyczy
- 5) odprowadzenie wód opadowych - wody opadowe zagospodarować na własnej działce, powierzchniowo do gruntu, 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.):

§28. 1. Działka budowlana, na której sytuowane są budynki, powinna być wyposażona w kanalizację umożliwiającą odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej.

2. W przypadku budynków niskich lub budynków, dla których nie ma możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych.

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

- 6) sposób gospodarowania odpadami stałymi – zgodnie z przepisami lokalnymi gminy Osieczna oraz zgodnie z przepisami 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.) oraz ustawy z dnia 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2024 r. poz. 399, ze zm.).

8. Ochrona interesów osób trzecich

- 1) Zmiana ukształtowania terenu wymaga w projekcie zagospodarowania działki przeanalizowania przepływu wód opadowych w celu wyeliminowania zalewania terenów sąsiednich.
- 2) Należy w zagospodarowaniu terenu i zabudowie 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.

9. Ustalenia dotyczące granic i sposób zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych. (dot. obszarów morskich, terenów górniczych, obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych obsuwaniem się mas ziemnych) – nie dotyczy

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

- 1) inwestycję należy projektować i realizować zgodnie z przepisami:
 - a) ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025r poz. 418) – zamierzenie wymaga co najmniej zgłoszenia do Starostwa Powiatowego w Starogardzie Gdańskim, może wymagać uzyskania pozwolenia na budowę ,
 - b) ustawy z dn. 20 lipca 2017r Prawo wodne (Dz.U. z 2024r. poz. 1087, ze zm.) – zamierzenie może wymagać zgłoszenia wodnoprawnego, do zgłoszenia należy dołączyć decyzję o warunkach zabudowy; zgłoszenia wodno-prawnego należy dokonać przed zgłoszeniem budowlanym,
 - c) Ustawy z dnia 7 czerwca 2001r.o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków – t.j Dz.U. z 2024r. poz. 757, ze zm.
 - d) Ustawy z 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz.U. 2024 r. poz. 399, ze zm.)
 - e) Obowiązującymi normami i innymi przepisami techniczno-budowlanymi,
- 2) projekt budowlany:
 - należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami np. zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j.Dz.U.

z 2022 r. poz. 1679). Zakres i forma projektu budowlanego winna odpowiadać warunkom określonym w w/w Rozporządzeniu;

- uzgodnienia projektu budowlanego – zgodnie z przepisami szczególnymi;

11. Wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych i leśnych

Wg ewidencji gruntów i budynków na dz.175 w obr. Mirotki w granicach wnioskowanego terenu występują użytki oznaczone jako Br-RVI, zatem zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia terenów rolnych na cele nierolnicze.

12. Linie rozgraniczające teren inwestycji - granice terenu objętego niniejszą decyzją oznaczono na kopii mapy w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

13. Okres ważności decyzji :

Niniejsza decyzja wygasa, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę

- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji

Wygąpienie decyzji stwierdza w drodze decyzji administracyjnej organ, który ją wydał.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 03.10.2025r wystąpił Pan R. I. S., właściciel terenu. Inwestycja wnioskowana polegać ma na likwidacji istniejącego zbiornika bezodpływowego na ścieki sanitarne i budowie przydomowej oczyszczalni ścieków na dz. 175 w obr. Mirotki. Jest to zabudowana działka zagrodowa. Zamierzenie nie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Jest to teren położony w obszarach chronionych przyrodniczo – w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków „Bory Tucholskie” PLB220009, w których obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów ustawy z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody. Teren położony jest poza granicami obszarów chronionych ze względu na zabytki.

Teren działki objętej wnioskiem nie jest wskazany do obowiązkowego sporządzenia mpzp na podstawie przepisów odrębnych. Nie jest to obszar wskazywany w dokumencie Studium gminy Skórcz (2015) do obowiązkowego sporządzania planu miejscowego. Planowana inwestycja jest do pogodzenia z wymogami ochrony ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju. Warunki zabudowy ustalono na podstawie wniosku, przepisów odrębnych oraz analizy urbanistyczno-architektonicznej.

.W procedurze administracyjnej organ ustalający warunki zabudowy związany jest treścią wniosku i jeśli żaden przepis prawa nie sprzeciwia się zamierzeniu inwestycyjnemu (art. 54 pkt 2), to organ ma obowiązek wydać pozytywną decyzję stosownie do art. 56 ustawy, opierając ustalenie warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenu na normach prawnych.

Z przeprowadzonej analizy stanu faktycznego i prawnego wynika, że możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy, gdyż spełnione są wszystkie wymogi art. 61 ust. 1 pkt 1 - 6 (pkt 1 i 2 ze względu na rodzaj zamierzenia nie mają zastosowania) wymienionej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zabudowa na dz. 175 w Mirotkach powinna być włączona do sieci kanalizacji sanitarnej, chyba że nie jest to technicznie możliwe lub ekonomicznie nieuzasadnione. Właściciel nieruchomości zgodnie z przepisami jest zobowiązany do włączenia do sieci, chyba że wyposażył nieruchomość w przydomową oczyszczalnię ścieków zanim jeszcze powstała możliwość podłączenia do sieci kanalizacyjnej. Mimo iż przydomowa oczyszczalnia co do zasady nie wymaga pozwolenia a jedynie zgłoszenia, ze względu na położenie w obszarze objętym formami ochrony przyrody konieczne jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Teren jest położony poza ustanowioną aglomeracją ściekową w gminie Skórcz, brak jest w sąsiedztwie sieci kanalizacji sanitarnej umożliwiającej włączenie działki.

Warunki zabudowy w/w inwestycji zostały uzgodnione z:

- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku (ze względu na położenie w OCHK i w obszarze Natura 2000) Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Gdańsku poinformowała pismem nr RDOŚ-Gd-WZP.612.89.18-20.2025.PK z dnia 05-12-2025r., że organ nie zajmie stanowiska tym samym –uzgodnienie uznaje się za dokonane.

Z właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej- Epidemiologicznej w Starogardzie Gd. – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych (art. 53 ust 4 pkt 2a). Organ nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od wystąpienia o uzgodnienie od dnia 17-11-2025r. doręczenia wystąpienia o uzgodnienie tym samym –uzgodnienie uznaje się za dokonane.

- organem ds. ochrony gruntów rolnych Starosta Starogardzki. Organ nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od wystąpienia o uzgodnienie od dnia 17-11-2025r. doręczenia wystąpienia o uzgodnienie tym samym –uzgodnienie uznaje się za dokonane.

- organem ds. melioracji PGW Wody Polskie RZGW Gdańsk Zarząd Zlewni w Tczewie w zakresie melioracji. Organ zajął stanowisko wydając postanowienie opiniujące pozytywnie projekt decyzji nr pisma GT.ZPU.521.5340.2025.PCh z dnia 26-11-2025r. tym samym –uzgodnienie uznaje się za dokonane.

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, 3, 4, 4a, 5, 5a, 6, 7, 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.

Projekt decyzji został sporządzony zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r., 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.) .

Art. 59. 2. Do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie:

- 1) *stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym;*
- 2) *nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy zmienianej w art. 1.*

W trakcie prowadzonego postępowania zawiadomione strony nie wniosły żadnych uwag i wniosków/ wniosły następujące uwagi:.....

Wobec powyższego należało orzec jak w decyzji

POUCZENIE

-zgodnie z art. 63 ustawy z dn.27.03.2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

ust.1. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości.

ust.2. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

ust.3. Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

ust.4. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

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 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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,

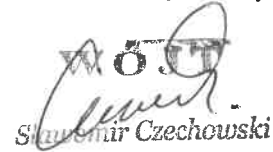
- zgodnie z art. 127a §2 Kpa z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna.

Zgodnie z 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.

Zgodnie z art. 64. Ust 1 pkt 1 dla decyzji wz termin, o którym mowa w art. 51 ust. 2, wynosi 90 dni, (do 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.


Sławomir Czechowski

.....
Wójt Gminy Skórcz

Załączniki:

1. Załącznik graficzny do decyzji nr 1 –skala 1:1000
2. Wyniki analizy stanu faktycznego oraz warunki zagospodarowania terenu i jego zabudowy – o której mowa w 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 – 1 kpl .

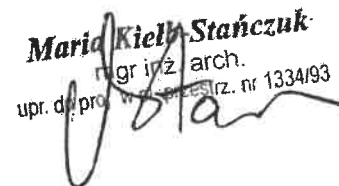
Otrzymują:

Wnioskodawcy/Inwestorzy:

1. R S

Pozostałe strony postępowania:

2. Pozostałe strony postępowania poinformowane zostały poprzez obwieszczenie Wójta Gminy Skórcz wydane na podstawie art. 49a Kodeksu postępowania administracyjnego z dnia 14 czerwca 1960 r. (Dz. U. z 2024 r., poz. 1691) zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Skórczu.
3. A/a

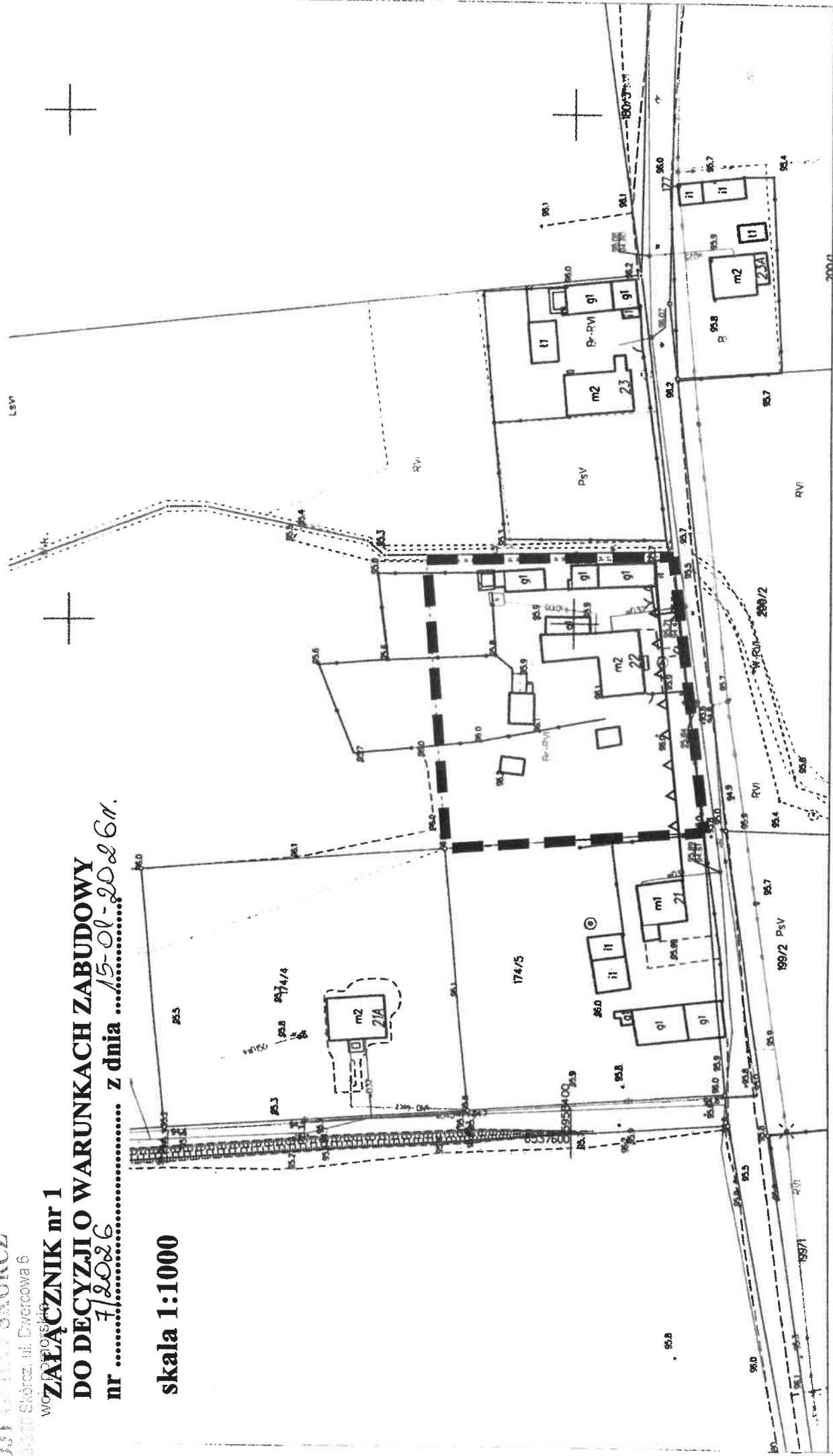

Maria Kielb-Stańczuk
mgr inż. arch.
upr. do proj. w plan. przestrz. nr 1334/93

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

Projekt decyzji opracowano dn. 29.10.2025r.



Zwolnione z opłaty skarbowej
za wydanie decyzji o warunkach zabudowy
dla właściciela działki na podstawie załącznika ustawy
z dnia 16.11.2006 r. o opłacie
skarbowej (Dz. U. 2023 r. poz. 2191 ze zm.)


INSPEKTOR
Jolanta Klin



Storogard Górniski dn. 24.09.2025

Legenda

-  linie rozgraniczające teren inwestycji
-  nieprzekraczalna linia zabudowy

Maria Kielbaso
mgr inż. arch.
100% do broj. w pl. prz. S. z. nr 1334/93

WOJT
elwa
Skawonir Czechowski

cały teren opracowania położony w obszarze Natura 2000
Bory Tucholskie



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: R. S

Przedmiot wniosku: budowa przydomowej oczyszczalni ścieków oraz likwidacji istniejącego szamba (zbiornika bezodpływowego na ścieki sanitarne), w zabudowie zagrodowej

Lokalizacja : część dz. geod. 175 obręb Mirotki, gmina Skórcz

PODSTAWA OPRACOWANIA

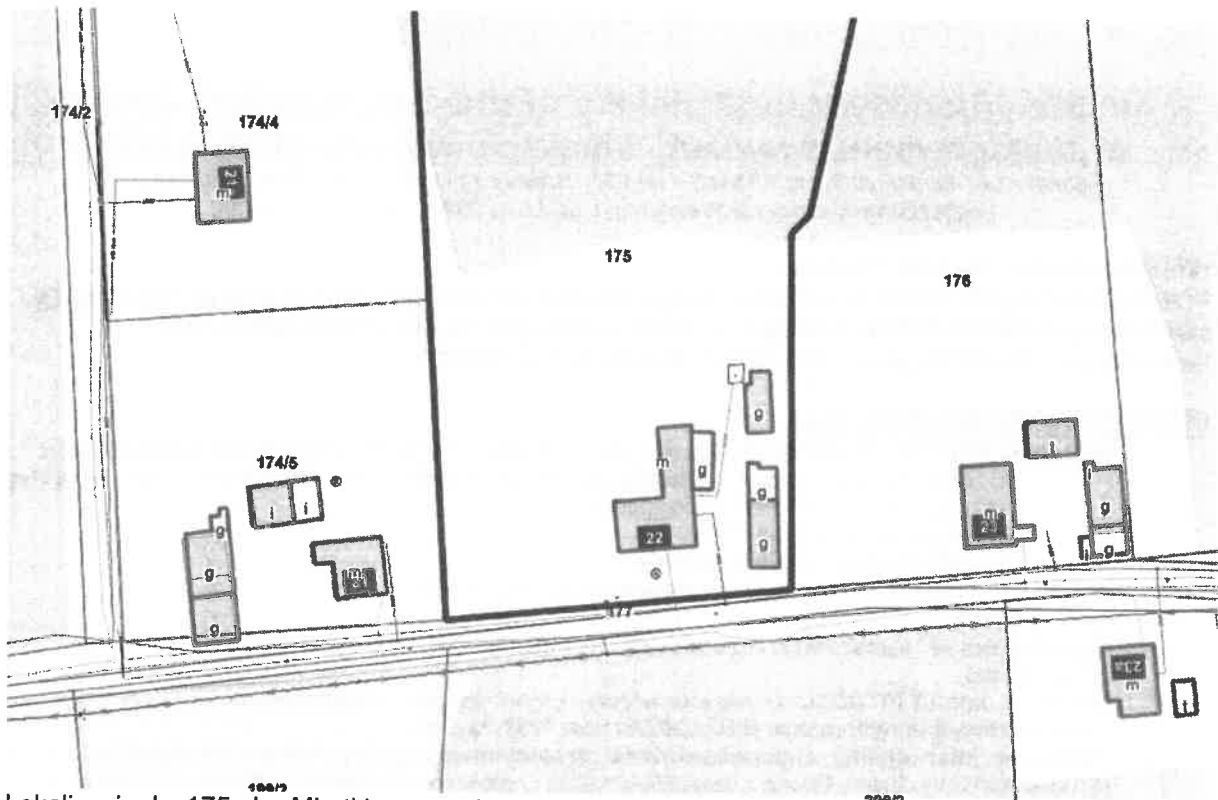
1. Wniosek z dn. 01.10.2025r. wpływ dn. 03.10.2025r., nr kanc. 3721/2025, zawierający:
 - 1) druk wniosku z opisem inwestycji i adnotacją dot. sieci wod. – kan. (sieci kan. sanitarnej brak) oraz inf. dot. dostępu do dróg publicznych
 - 2) mapa ewidencyjna 1:2000
 - 3) informacja z ewidencji gruntów ,
 - 4) mapa d/c informacyjnych zasadnicza w skali 1:1000
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 lutego 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. Zarządzenie RDOŚ w Gdańsku i RDOŚ w Bydgoszczy z dnia 31 marca 2015r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009 (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2015r. poz. 1161) , ze zmianą - Zarządzenie RDOŚ w Gdańsku i RDOŚ w Bydgoszczy z dnia 27 czerwca 2022r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009 – Dz. Urz. Woj. Pom. z 2022r. poz.2612
9. UCHWAŁA NR X/56/2025 RADY MIEJSKIEJ W SKÓRCZU z dnia 25 marca 2025 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXIII/148/2020 z dnia 22 grudnia 2020 w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Skórcz
10. Obowiązujące przepisy odrębne.
11. System Informacji Przestrzennej dla Gminy Skórcz: <https://skorcze-mapa.net/> oraz <https://sip.gison.pl/skorczagmina>
12. Wydane wcześniej dec wz w sąsiedztwie

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

1. Opis działki, położenie terenu

Działka nr 175 w obr. Mirotki to grunt rolny w części zabudowany zab. zagrodową (budynek mieszkalny, zabudowania gospodarcze), własność wnioskodawcy. Nie jest to obszar chroniony ze względu na zabytki. Działka położona w granicach obszaru Natura 2000 PLB 220009 Bory Tucholskie.

Na dz. zbiornik bezodpływowy na ścieki sanitarne. Brak w sąsiedztwie kanalizacji sanitarnej umożliwiającej włączenie. Działka nie jest położona w granicach ustanowionej aglomeracji ściekowej z oczyszczalnią w Skórczu. Dojazd do terenu z drogi na dz. 177 – droga gminna 243023G. Na dz. 2 msc do parkowania na parking. Budynek są włączone do sieci wodociągowej, elektroenergetycznej.



Lokalizacja dz. 175 obr. Mirotki

<https://skorcze.e-mapa.net/>

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

B. CHARAKTERYSTYKA PLANOWANEJ INWESTYCJI – wniosek dotyczy likwidacji istniejącego na dz. zbiornika bezodpływowego ,a w jego miejsce budowy indywidualnej przydomowej oczyszczalni ścieków. Parametry: pow. 3-3,5m², objętość 3m³, długość 2,5-3,0m, szerokość 1-1,35m, wysokość 1,3-1,5m.

C. ANALIZA STANU PRAWNEGO TERENU NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI

I. Stan własności (wg ewidencji gruntów): własność wnioskodawcy, pow. 1,48ha, własność S R, na dz. użytki RVI, PsV, PsVI, W-RVI, Br-RVI, N
Zamierzenie planowane na użytku Br-RVI.

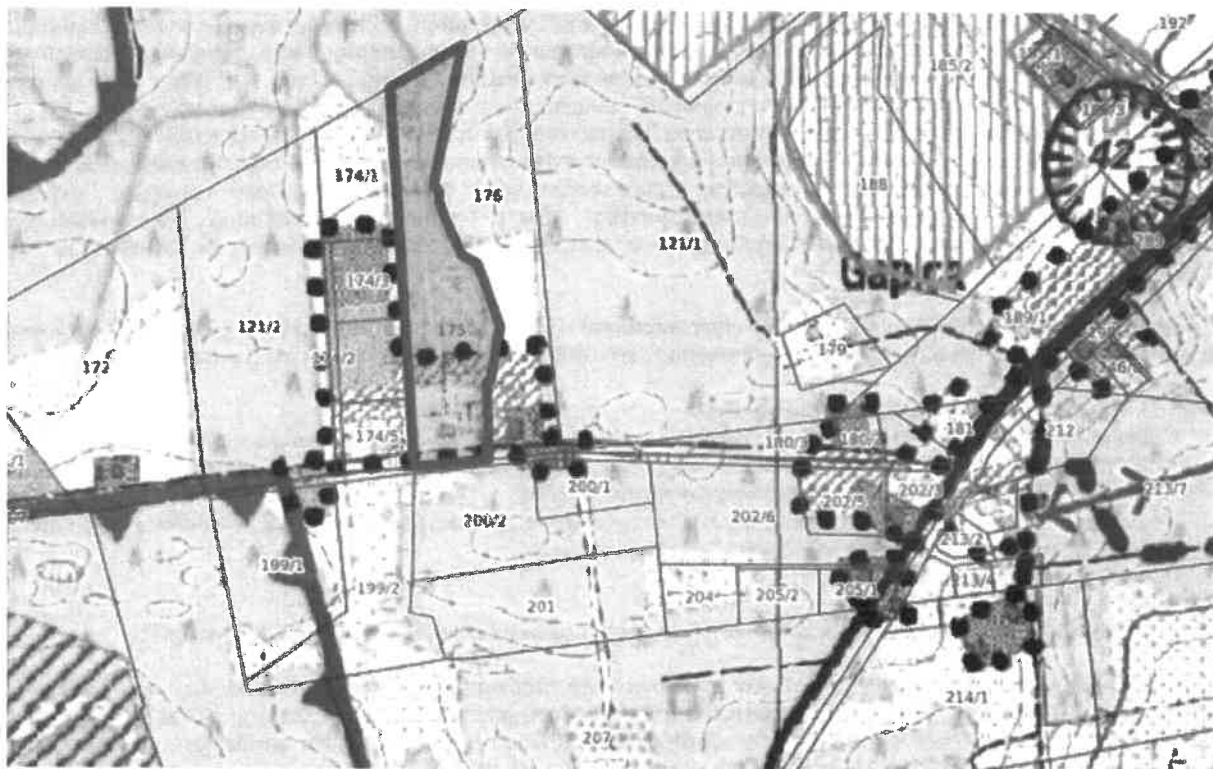
II. Stan formalno – prawny: Dla dz. objętej wnioskiem po utracie ważności planu ogólnego gminy nie wydano Dec wz/ wydano dec wz

Numer decyzji	Rok	Typ decyzji	Status decyzji	Znak sprawy/Sygnatura	Rodzaj inwestycji	Teryt	Data Wydania
36	2011	warunki zabudowy	decyzja pozytywna	F.6730.33.04.2011	Rozbudowa istniejącego budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej - dobudowa	221310_2.0004.175	2011-08-05

Numer decyzji	Rok	Typ decyzji	Status decyzji	Znak sprawy/Sygnatura	Rodzaj inwestycji	Teryt	Data Wydania
					części mieszkalnej		

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) - Wnioskowane zamierzenie usytuowane jest w granicach wskazywanego w Studium docelowego zainwestowania, przy drodze gminnej, w obszarze chronionym przyrodniczo (obszar Natura 2000).



Lokalizacja dz. 175 obr. MIROTKI

<https://sip.gison.pl/skorczgmina>

Lokalizacja dz. na tle wyrys z Studium (2015)

D. ANALIZA SPEŁNIENIA WYMOGÓW ZGODNIE ART. 61 UST.1. pkt. 1-6 Uo P i ZP).

Granice obszaru analizowanego

Art. 61. 5a. W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

Ze względu na rodzaj zamierzenia przyjęto obszar analizowany w odl. 50m od granic wnioskowanego terenu (cz. dz. 175) jako wystarczający.

Granice obszaru analizowanego wyznaczone na mapie ewidencyjnej 1:1000 stanowiącej zał. do niniejszej analizy.

Rodzaj inwestycji – wymagania

Zgodnie z brzmieniem art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach właściciele nieruchomości zapewniają utrzymanie czystości i porządku przez przyłączenie nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej lub (w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona) wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych; przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe, jeżeli nieruchomość jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych.

Pojęcie przydomowa oczyszczalnia ścieków

W przepisach ustawowych, jak też aktach wykonawczych, nie ma definicji legalnej przydomowej oczyszczalni ścieków. Jednakże można ją sklasyfikować jako urządzenie budowlane w rozumieniu art. 3 pkt 9 ustawy z 7.07.1994 r. Prawo budowlane – dalej pr. bud. przez co należy rozumieć urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem (zob. wyrok NSA z 8.12.2017 r., II OSK 634/16, LEX 2452918). Ponadto przydomowa oczyszczalnia ścieków nie podlega wyłączeniu z badania w oparciu o zasadę dobrego sąsiedztwa. Wynika to z tego, że w przypadku oceny zgłoszenia lub wniosku o pozwolenie należy uwzględnić odległości, o których mowa w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, jak też dokonać stosowną analizę gruntu - zob. P. Fiktus, Przydomowe oczyszczalnie ścieków jako alternatywa w zakresie usuwania i oczyszczania ścieków bytowych, publ. LEX. W przypadku oddziaływania na inne działki organ administracji architektoniczno-budowlanej może nałożyć, w drodze decyzji, o której mowa w ust. 5, obowiązek uzyskania pozwolenia na wykonanie określonego obiektu lub robót budowlanych objętych obowiązkiem zgłoszenia, jeżeli ich realizacja może naruszać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy lub spowodować wprowadzenie, utrwalenie, zwiększenie ograniczeń lub uciążliwości dla terenów sąsiednich (art. 30 ust. 7 pkt 4 pr. bud.).

Zgodnie z aktualnie obowiązującą pr.wod. wprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi jest usługą wodną wymagającą uzyskania pozwolenia wodnoprawnego (art. 389 pkt 1 w zw. z 35 ust. 3 pkt 5 pr.wod.)

Art. 35. [Zapewnienie dostępu do usług wodnych]

1. Usługi wodne polegają na zapewnieniu gospodarstwu domowemu, podmiotom publicznym oraz podmiotom prowadzącym działalność gospodarczą możliwości korzystania z wód w zakresie wykraczającym poza zakres powszechnego korzystania z wód, zwykłego korzystania z wód oraz szczególnego korzystania z wód.
2. Gospodarstwu domowemu, podmiotom publicznym oraz podmiotom prowadzącym działalność gospodarczą zapewnia się dostęp do usług wodnych na zasadach określonych w przepisach ustawy.
3. Usługi wodne obejmują: /.../
- 4) odbiór i oczyszczanie ścieków;
- 5) wprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi, obejmujące także wprowadzanie ścieków do urządzeń wodnych;

Konieczne warunki, jakie należy spełnić, aby możliwym było wprowadzanie ścieków do wód lub ziemi w zakresie wymagań jakościowych, określa rozporządzenie Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych.

Zgodnie z art. 389 pkt 1 pr.wod. pozwolenie wodnoprawne wymagane jest na usługi wodne - na wprowadzenie ścieków do wód lub do ziemi (art. 35 ust. 3 pkt 5 pr.wod.).

Ustawodawca przewiduje sankcje, z tytułu wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, bez pozwolenia wodnoprawnego. Wskazać można na art. 280 pkt 1 lit. b pr.wod., zgodnie z którym korzystanie z usług wodnych polegających na wprowadzeniu ścieków do wód lub ziemi bez wymaganego pozwolenia wodnoprawnego, skutkuje naliczeniem opłaty podwyższonej, obliczanej w sposób określony w art. 282 pr.wod. Dodatkowo przewidziane są sankcje karne określone w art. 476 ust. 1 pr.wod.

"Zwykłe korzystanie z wód" w granicach określonych art. 33 pr.wod. nie podlega kwalifikacji jako korzystanie z usług wodnych, wymagających pozwolenia wodnoprawnego. Jednak należy mieć na uwadze ograniczenie ilościowe, którego przekroczyć nie można.

W ramach interpretacji powyższego prawa do "zwykłego korzystania z wód", przyjęto w utrwalonym już orzecznictwie, iż przepis art. 33 ust. 3 pr.wod. nie różnicuje uprawnień do zwykłego korzystania z wód w zależności od tego, czy właścicielem jest osoba fizyczna, czy osoba prawna (tak: Wyrok NSA z 16.05.2023 r., III OSK 2320/21, LEX nr 3557482.) Dokonując wykładni pojęcia "zwykłe korzystanie z wody" należy mieć na uwadze przede wszystkim cel takiego korzystania tj. zaspokojenie potrzeb gospodarstwa domowego lub gospodarstwa rolnego. Istotne znaczenie ma zatem ustalenie, kto pozostaje faktycznym beneficjentem takiego korzystania (tak za: Wyrok NSA z 16.05.2023 r., III OSK 2342/21, LEX nr 3555611 oraz Wyrok NSA z 16.05.2023 r., III OSK 2212/21, LEX nr 3557457).

Oceniając zakres przedmiotowy "zwykłego korzystania z wód", orzeczenia sądów wskazują, że w jego ramach może się mieścić również prowadzenie działalności gospodarczej w miejscu zamieszkania przez osoby fizyczne. Zwłaszcza, gdy w ramach jednego gospodarstwa domowego więcej niż jedna osoba prowadzi działalność

gospodarczą służącą zaspokojeniu wspólnych potrzeb jednego gospodarstwa domowego właściciela wody, to można uznać, że ma ono miejsce w ramach zwykłego korzystania z wody (tak: K. Gruszecki [w:] Prawo wodne. Gospodarowanie wodami. Komentarz, Warszawa 2024, art. 33).

Na mocy art. 422 pkt 3 pr.wod. do **zgłoszenia wodnoprawnego** należy dołączyć wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku - decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego albo **decyzję o warunkach zabudowy**, jeżeli są wymagane. Zgodnie ze znowelizowaną treścią przepisu art. 59 ust. 2a u.p.z.p. oczyszczalnie ścieków o wydajności do 7,50 m³ na dobę zostały wprost zwolnione z obowiązku uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Powyższe zwolnienie, na mocy art. 59 ust. 2b pkt 3 u.p.z.p. **nie dotyczy jednakże oczyszczalni ścieków o wydajności do 7,50 m³ na dobę sytuowanych na obszarach Natura 2000.**

Na podstawie art. 394 ust. 1 pkt 13 pr.wod. zgłoszeniu podlega nie wykonanie przydomowej oczyszczalni ścieków jako całości, a **wykonanie urządzeń wodnych służących do wprowadzania do ziemi ścieków oczyszczonych w przydomowej oczyszczalni ścieków na potrzeby zwykłego korzystania z wód**, to konieczność legitymowania się decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego bądź decyzją o warunkach zabudowy oceniana jest **w stosunku do całości obiektu** jaki stanowi przydomowa oczyszczalnia ścieków (w tym urządzenia wodne służące do wprowadzania do ziemi oczyszczonych ścieków).

Zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne aglomeracja to teren, na którym zaludnienie lub działalność gospodarcza są wystarczająco skoncentrowane, aby ścieki komunalne były zbierane i przekazywane do oczyszczalni ścieków albo końcowego punktu zrzutu tych ścieków. Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne art. 87 ust. 1 nakłada na Rady Gminy obowiązek wyznaczenia aglomeracji o równoważnej liczbie mieszkańców powyżej 2000, które **powinny być wyposażone w systemy kanalizacji zbiorczej dla ścieków komunalnych.**

Działka budowlana przewidziana pod zabudowę powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia samej działki lub bezpośrednio budynku do sieci kanalizacyjnej. **W razie braku warunków** do takiego przyłączenia działka może być wykorzystana pod zabudowę tylko pod warunkiem zastosowania zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe **lub przydomowej oczyszczalni ścieków.**

Zgodnie z przepisami ustawy z 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (art. 5 ust 1 pkt 2) właściciele nieruchomości zapewniają utrzymanie czystości i porządku przez przyłączenie nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej lub, **w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona**, wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy na nieczystości ciekłe lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych.

Przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe, jeżeli nieruchomość jest wyposażona w **przydomową oczyszczalnię ścieków spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych.**

Zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 5 pr. bud. nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast **wymaga zgłoszenia, o którym mowa w art. 30 pr. bud., budowa oczyszczalni ścieków o wydajności do 7,50 m³ na dobę.**

Z kolei jak stanowi art. 30 ust. 7 pr. bud., organ administracji architektoniczno-budowlanej może nałożyć, w drodze decyzji, o której mowa w art. 30 ust. 5 pr. bud., obowiązek uzyskania pozwolenia na wykonanie określonego obiektu lub robót budowlanych objętych obowiązkiem zgłoszenia, jeżeli ich realizacja może naruszać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy lub spowodować: zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia; pogorszenie stanu środowiska lub stanu zachowania zabytków; pogorszenie warunków zdrowotno-sanitarnych; wprowadzenie, utrwalenie, zwiększenie ograniczeń lub uciążliwości dla terenów sąsiednich.

Zgodnie z obowiązującym od 9.08.2022 r. art. 394 ust. 1 pkt 13 ustawy z 20.07.2017 r. – Prawo wodne – dalej pr. wod. – zgłoszenia wodnoprawnego wymaga wykonanie urządzeń wodnych służących do wprowadzania do ziemi ścieków oczyszczonych w przydomowej oczyszczalni ścieków na potrzeby zwykłego korzystania z wód. Zwykłe korzystanie z wód obejmuje wprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi w ilości nieprzekraczającej łącznie 5 m³ na dobę.

Budowa oczyszczalni ścieków wymaga zachowania odpowiednich odległości względem obiektów budowlanych oraz granic działki. Odnoszą się do tego § 31, a także § 35–37 rozporządzenia dot. warunków techniczno-budowlanych.

Oczyszczalnie ścieków muszą spełniać wymagania określone w wydanym na podstawie art. 99 pr. wod. rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z 12.07.2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych – dalej r.s.s.s. – dotyczące tzw. efektywności oczyszczania.

Zgodnie z art. 61 ust 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów ust 1 i 2 nie stosuje się do:

2) Obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej

1. Warunek z art. 61 ust 1 pkt 1 – tzw. dobre sąsiedztwo – nie ma zastosowania

2. Art. 61 ust. 1 pkt. 2. (Dostęp do drogi publicznej)- nie ma zastosowania .

3 Art. 61 ust. 1 pkt. 3. (Uzbrojenie terenu)- Brak jest sieci kan sanitarnej, jednak zgodnie z przepisami dopuszczalne jest zastosowanie rozwiązań indywidualnych. - zamierzenie musi być zgodne z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022r., poz.1225, ze zm.)

§ 26. 3. W razie braku warunków przyłączenia sieci wodociągowej i kanalizacyjnej działka, o której mowa w ust. 1, może być wykorzystana pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi, pod warunkiem zapewnienia możliwości korzystania z indywidualnego ujęcia wody, a także zastosowania zbiornika bezodpływowego lub przydomowej oczyszczalni ścieków, jeżeli ich ilość nie przekracza 5 m³ na dobę. Jeżeli ilość ścieków jest większa od 5 m³, to ich gromadzenie lub oczyszczanie wymaga pozytywnej opinii właściwego terenowo inspektora ochrony środowiska.

§ 30. Usytuowanie na działce budowlanej ujęć wody, urządzeń do gromadzenia i oczyszczania ścieków oraz odpadów stałych powinno być zgodne z wymaganiami rozporządzenia oraz z przepisami dotyczącymi ochrony gruntu, wód i powietrza.

§ 34. Zbiorniki na nieczystości ciekłe mogą być stosowane tylko na działkach budowlanych niemających możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej, przy czym nie dopuszcza się ich stosowania na obszarach podlegających szczególnej ochronie środowiska i narażonych na powódzie oraz zalewanie wodami opadowymi.

4. Art. 61 ust. 1 pkt. 4. (Sprawdzenie czy teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i leśnych na cele nieleśne) – zamierzenie lokowane na użytku Br- RVI, zatem teren nie wymaga zgody,

5. Art. 61 ust 1 pkt 5 - WARUNKI WNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

inwestycji w proponowanej lokalizacji nie sprzeciwiają się przepisy odrębne (są nimi przykładowo: ustawa o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, ustawa o obszarach morskich Rzeczypospolitej i administracji morskiej, ustawa prawo geologiczne i górnictwo, ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych, o ochronie przyrody, o drogach publicznych, prawo ochrony środowiska, prawo wodne, ustawa o Państwowej Straży Pożarnej, ustawa o cmentarzach i chowaniu zmarłych, ustawa o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami).

Działka położona jest w obszarze chronionym przyrodniczo - jest to obszar chroniony na podstawie ustawy z 16.04.2004 r. o ochronie przyrody, gdyż jest usytuowany w obszarze specjalnej ochrony ptaków „Bory Tucholskie” PLB220009

Dec wymaga uzgodnień z RDOŚ w Gdańsku

Z ustawy o ochronie przyrody – (t.j. Dz.U.2024.1478, ze zm.)

art. 118. [Działania prowadzone na obszarach form ochrony przyrody wymagające zgłoszenia]

1. Zgłoszenia regionalnemu dyrektorowi ochrony środowiska wymaga prowadzenie, na obszarach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5 i 7-9, w obrębach ochronnych wyznaczonych na podstawie ustawy z dnia 18 kwietnia 1985 r. o rybnictwie śródlądowym, a także w obrębie cieków naturalnych, następujących działań:

1) wymienionych w art. 227 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne;

2) melioracji wodnych;

3) wydobywania z wód kamienia, żwiru, piasku oraz innych materiałów, w ramach szczególnego korzystania z wód;

4) innych niż wymienione w pkt 1-3 działań obejmujących roboty ziemne mogące zmienić warunki wodne lub wodno-glebowe.

6. Warunek z art. 61 ust 1 pkt 6 – spełniony

6) zamierzenie budowlane **nie znajdzie się** w obszarze:

a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

WNIOSKI Z ANALIZY - WARUNKI I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY WYNIKAJĄCE Z PRZEPROWADZONEJ ANALIZY:

1. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla omawianej inwestycji jest możliwe z uwagi na spełnienie warunków wymienionych w art. 61 ust.1 pkt. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r poz. 1130, ze zm) , warunki z pkt 1 i 2 nie mają zastosowania

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.

Należy projektować i realizować inwestycje zgodnie z przepisami ustawy prawo budowlane z dn.7 lipca 1994r. (t.j. Dz.U. z 2025r. poz. 418) oraz z przepisami odrębnymi, szczególnie np. przepisami - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.) lub zgodą na odstępstwo od tych warunków.

2. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przeprowadzonej analizy:

- rodzaj zabudowy – zabudowa zagrodowa
- rodzaj inwestycji- likwidacja istniejącego zbiornika bezodpływowego, budowa indywidualnej oczyszczalni ścieków

3. Warunki zabudowy - Zgodnie z rozp. MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

§ 2. [Podstawy określania ustaleń wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu]

4. *Nie określa się ustaleń, o których mowa w § 1, jeżeli konstrukcja obiektu budowlanego objętego wnioskiem nie wymaga określenia takiego ustalenia.*

- 1) linia zabudowy – nie wyznacza się (zamierzenie nie jest budynkiem) ; usytuowanie zgodnie z przepisami warunków techniczno-budowlanych oraz ustawy o drogach publicznych
- 2) maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy – nie dotyczy
- 3) udział powierzchni zabudowy – nie dotyczy
- 4) szerokość elewacji frontowej – nie dotyczy
- 5) wysokości zabudowy- nie dotyczy
- 6) geometria dachu (kąta nachylenia i układu połączeń dachowych)- nie dotyczy
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej- przyjęto min 50% pow. wnioskowanego terenu
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy

Pow. terenu zajęta przez planowane zamierzenie oraz parametry oczyszczalni – przyjęto zgodnie z wnioskiem .

Według aktualnych przepisów Prawa Budowlanego na budowę oczyszczalni ścieków o wydajności do 7,5 m3/d lub zbiornika bezodpływowego o pojemności do 10 m3 **wystarczy jedynie zgłoszenie**. Oprócz pozwolenia na budowę należy mieć na uwadze pozwolenie wodnoprawne na wprowadzenie ścieków do środowiska. W niektórych przypadkach, takich jak odprowadzanie ścieków do rowu melioracyjnego lub rzeki, konieczne może być uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego.

art. 394 ust. 1 pkt 13 ustawy Prawo Wodne wymaga zgłoszenia wodnoprawnego dla urządzeń, które wprowadzają oczyszczone ścieki do ziemi. Ten wymóg odnosi się do konstrukcji, takich jak studnie chłonne czy drenaże rozsączające, które są powszechnie stosowane w systemach oczyszczania ścieków.

Przydomowa oczyszczalnia ścieków powinna spełniać wymagania o których mowa w przepisach rozp. dot. warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, przy pojemności powyżej 5m3 gromadzenie lub oczyszczanie ścieków **wymaga pozytywnej opinii właściwego terenowo inspektora ochrony środowiska**

Przy budowie przydomowej oczyszczalni ścieków należy złożyć zgłoszenie budowlane do Starostwa Powiatowego, pamiętając o zachowaniu odpowiednich odległości od innych elementów infrastruktury, takich jak studnie, droga, drzewa, czy linie gazowe i elektryczne. Starostwo może także w sytuacjach określonych przepisami prawa nałożyć obowiązek uzyskania pozwolenia na budowę.

Art. 30. 7. Organ administracji architektoniczno-budowlanej może nałożyć, w drodze decyzji, o której mowa w ust. 5, obowiązek uzyskania pozwolenia na wykonanie określonego obiektu lub robót budowlanych objętych obowiązkiem zgłoszenia, jeżeli ich

realizacja może naruszać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy lub spowodować:

- 1) zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia;
- 2) pogorszenie stanu środowiska lub stanu zachowania zabytków;
- 3) pogorszenie warunków zdrowotno-sanitarnych;
- 4) wprowadzenie, utrwalenie, zwiększenie ograniczeń lub uciążliwości dla terenów sąsiednich.

W przypadku niektórych sytuacji, takich jak odprowadzenie oczyszczonych ścieków do wód lub większy zrzut ścieków, konieczne może być uzyskanie dodatkowego pozwolenia wodnoprawnego.


Wymagane uzgodnienia projektu decyzji wz :

- z RDOŚ (obszary chronione przyrodniczo)
- zarządcą drogi gminnej (można pominąć gdyż zarządcą jest organ wydający dec wz)
- właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych;
- organem ds. ochrony gruntów rolnych
- organem ds melioracji

ZAŁĄCZNIKI:

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

Opracowała:

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

Starogard Gdański, dnia 29.10.2025r