

PROJEKT

Skórcz, dnia2025 r.

.....
nazwa i adres organu wydającego decyzję

OR.6730.169.2025

.....
znak i numer sprawy

OR.6730.169.3.2025

*J. P. Kł...
2026.07.02
[signature]***DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY**

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, art. 64 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 **Energa Operator S.A** w imieniu której działa pełnomocnik Pan Jonasz Dworek z dnia 28 listopada 2025r., wpływ dn. 04.12.2025r, nr kanc. 4712/2025

ustalam warunki zabudowy**dla części działek nr 223/1, 224/1, 231/1, 232/1, 233/1, 236/1, 223/2 , obręb Mirotki, w gm. Skórcz****dla inwestycji:****budowa elektroenergetycznego przyłącza kablowego nn 0,4kV oraz wymiana istniejącego słupa linii napowietrznej nn 0,4kV****1. Rodzaj zabudowy:** teren komunikacyjny oraz teren gruntów rolnych**2. Funkcja zabudowy, rodzaj inwestycji:** budowa elektroenergetycznego przyłącza kablowego nn 0,4kV w celu zasilania budynku mieszkalnego jednorodzinnego na dz. geod. 236/3 w obr. Mirotki, zgodnie z wydanymi przez zarządcę sieci warunkami technicznymi przyłączenia oraz wymiana istniejącego słupa linii napowietrznej nn 0,4kV**3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu 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 25.07.2024r. 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

- a) nie określa się obowiązującej linii zabudowy, ani nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- b) usytuowanie zgodnie z warunkami technicznymi realizacji przyłączenia, realizacja w pasie drogowym metodą bezwykopową

3.2 Gabaryty , parametry

- 1) Powierzchnia terenu objętego inwestycją – ok 1667m², w liniach rozgraniczenia jak na załączniku graficznym do decyzji;
- 2) Długość przyłącza – 350m

3.3. Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - nie dotyczy**3.4 Maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy****3.4 Udział powierzchni zabudowy do powierzchni wnioskowanego terenu – nie dotyczy****3.5. Powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do terenu objętego wnioskiem – nie określa się****4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

- 1) nie wymaga się uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, gdyż inwestycja nie jest zaliczana 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 – w Obszarze Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich i obszarze 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 objęty wnioskiem nie jest objęty ustanowionymi formami ochrony zabytków;

6. Ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) dojazd do terenu inwestycji – istniejącymi drogami gminnymi;
- 2) minimalna ilość miejsc postojowych – nie dotyczy zamierzenia .

7. Ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- 1) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – nie dotyczy
- 3) energia elektryczna – z sieci poprzez projektowane przyłącze, zgodnie z wydanymi warunkami technicznymi przyłączenia,
- 4) ogrzewanie – nie dotyczy
- 5) odprowadzenie wód opadowych - wody opadowe zagospodarować na terenie
§ 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 zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14.12.2016r. o odpadach (t.j. Dz.U. z 2023r. poz.1587, ze zm.) .

8. 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

9. 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.
- 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.

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, ze zm.)
 - b) Rozp. Min. Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz.1225, ze zm.), w szczególności:
 - c) Ustawy z 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz.U. z 2025r poz. 733)
 - d) Obowiązującymi normami i innymi przepisami techniczno-budowlanymi,
- 2) inwestycja wymaga zgłoszenia, którego należy dokonać w Starostwie Powiatowym w Starogardzie Gdańskim;

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.

- 3) 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;

- 4) 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.

11. Wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych i leśnych

Wg ewidencji gruntów i budynków terenu inwestycji nie stanowią użytki rolne klas I-III ani lasy, 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:

- 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
- w przypadkach określonych w art. 65 ust. 1 ww. ustawy, tj. jeżeli:
 - inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę
 - dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

UZASADNIENIE

Z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla części dz. 223/1, 224/1, 231/1, 232/1, 233/1, 236/1, 223/2 , obręb Mirotki wystąpił Pan Jonasz Dworak jako pełnomocnik Energa Operator S.A. Inwestycja planowana to budowa przyłącza elektroenergetycznego kablowego nn 0,4kV zgodnie z wydanymi warunkami technicznymi przyłączenia do sieci. Przyłączy ma służyć zasilaniu w energię elektryczną budynku mieszkalnego jednorodzinne na dz. 236/3 w m. Mirotki dla którego wcześniej wydano dec wz.

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 . Dz. 223/1, 224/1, 231/1, 232/1, 233/1, 236/1 to użytki dr - droga gminna.

Teren objęty wnioskiem nie jest wskazany do obowiązkowego sporządzenia mpzp na podstawie przepisów odrębnych. Mimo, iż dla zamierzenia nie jest wymagane uzyskanie pozwolenia na budowę, ze względu na położenie w granicach obszaru Natura 2000 wymagana jest dec wz. Ze względu na rodzaj zamierzenia warunki z art.61 ust 1 pkt 1 i 2 nie mają zastosowania.

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 nie mają zastosowania) wymienionej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Parametry inwestycji określono zgodnie z wnioskiem. .

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)*
- *organem ds. ochrony gruntów rolnych*
- *organem ds. melioracji*
- *właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych;*

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, 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.

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.

.....
Wójt Gminy Skórcz

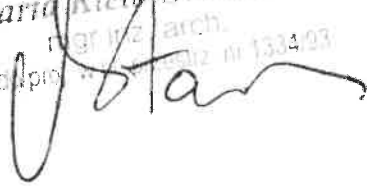
Załączniki:

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.. Min. Rozwoju i Technologii z dn. 15 lipca 2024r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dot. nowej zabudowy i zagosp. terenu w przypadku braku planu miejscowego (Dz. U. z 2024 r poz. 1116) – 1 kpl .

Otrzymują:

1. Energa Operator S.A. w Gdańsku – wnioskodawca
(inwestor- oznaczenie i adres)
2. Pełnomocnik Jonasz Dworak
- 3.Strony postępowania - wg rozdzielnika w aktach sprawy
4. a/a

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



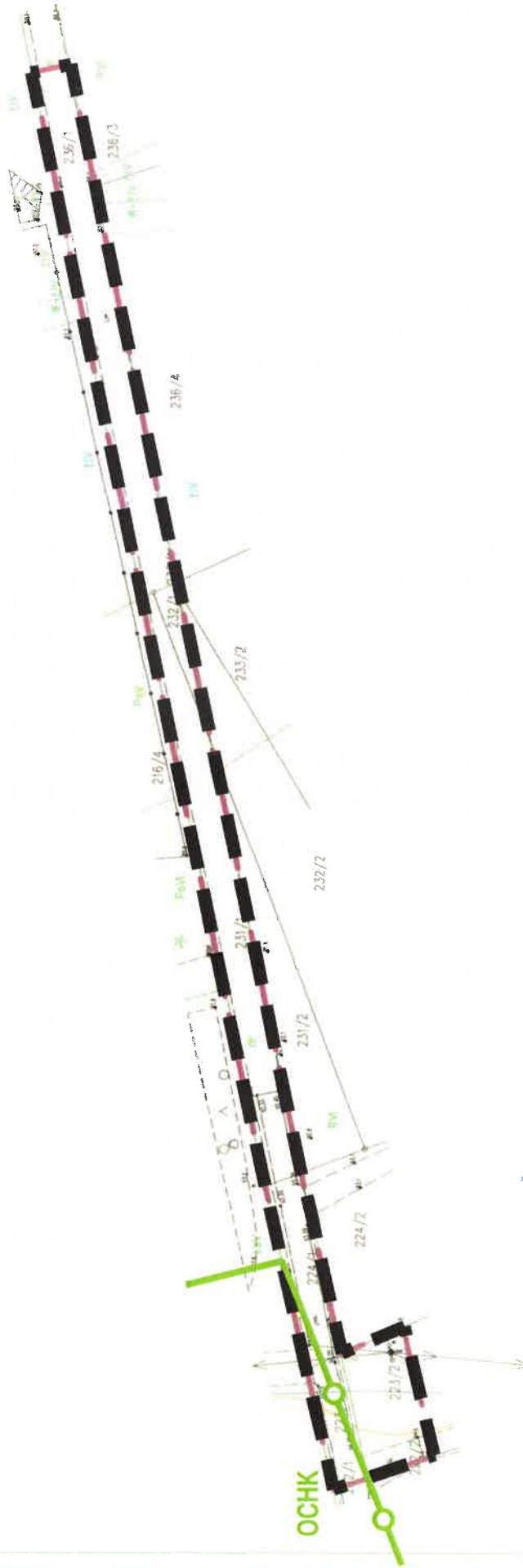
mgr inż. arch. **Maria Kielb-Stańczuk**
uprawn. do proj. w plan. przestrz. nr 1334/93

Projekt decyzji opracowano dn. 15.01.2026r.

ZAŁĄCZNIK nr 1 DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY

nr z dnia

skala 1:1000





Maria K. [Signature]
mgr inż. arch.
upr. do proj. w pl. [Signature] nr 1334/03

Legenda

-  linie rozgraniczające teren inwestycji
-  granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich

teren inwestycji położony w granicach obszaru Natura2000 Bory Tucholskie

-  obszar objęty wnioskiem
-  granice oddziaływania 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: Energa Operator S.A.
Pełnomocnik : Jonasz Dworek
Przedmiot wniosku: budowa elektroenergetycznego przyłącza kablowego nn 0,4kV , wymiana istn. słupa linii napowietrznej nn 0,4kV
Lokalizacja: część działki 223/1, 224/1, 231/1, 232/1, 233/1, 236/1, 223/2 , obręb Mirotki, gmina Skórcz

PODSTAWA OPRACOWANIA

1. **Wniosek z dn. 28.11.2025r wpływ dn. 04.12.2025r., nr ewid. 4712/2025, zawierający:**
 - 1) druk wniosku z opisem inwestycji , lokalizacją na mapie 1:1000
 - 2) pełnomocnictwo
 - 3) mapa w skali 1:1000,
 - 4) warunki techniczne przyłączenia do sieci P/25/044480 z dnia 20.06.2025r dla budynku mieszkalnego jednorodzinne na dz. geod. 236/3 w Mirotkach.

Materiały, przepisy , dokumenty

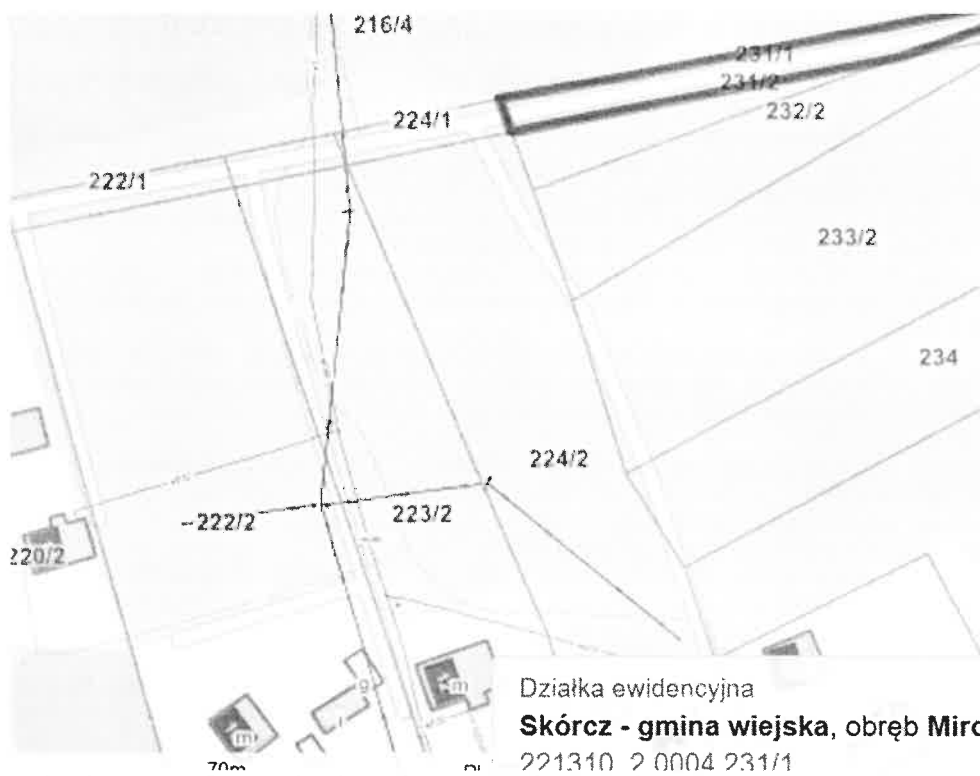
2. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2024 r. poz. 1130, ze zm.).
3. Ustawa z dnia 07.07.2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw -Dz.U. z 2023r poz. 1688, ze zm.
4. Miejscowy plan ogólny zagospodarowania 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
8. Obowiązujące przepisy odrębne.
9. System Informacji Przestrzennej dla Gminy Skórcz: <https://skorcze.e-mapa.net/> oraz <https://sip.gison.pl/skorcze/gmina>
10. Wydane dec wz i celu publicznego w sąsiedztwie
11. Obowiązujące przepisy dla obszaru chronionego przyrodniczo:
12. Uchwała Sejmiku Woj. Pomorskiego Nr 259/XXIV/16 z dnia 25 lipca 2016r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim - publikacja Dz.U rz. Woj. Pom. z 16.08.2016r. poz. 2942
13. 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

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

1. Opis terenu, położenie terenu – teren planowanej inwestycji położony jest w obrębie Mirotki. W sąsiedztwie znajdują się grunty rolne i leśne, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i letniskowa. Dz. geod. 223/1, 224/1, 231/1, 232/1, 233/1, 236/1 to wydzielona droga, dz. 223/2 – grunt rolny, na dz. zabudowa. To obszar objęty ochroną przyrody, położony w granicach obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie PLB 220009.



Lokalizacja jednej z dz. - 231/1 w obr. Mirotki



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

B. CHARAKTERYSTYKA PLANOWANEJ INWESTYCJI

Wniosek dotyczy :

Wg wniosku teren inwestycji to teren o pow. ok. 1667m². Inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na środowisko. Proj. przyłączenie do istn. sieci elektroenergetycznych. Inwestycja - budowa przyłącza elektroenergetycznego kablowego nn 0,4kV , długość ok. 350m oraz wymiana istn słupa linii napowietrznej nn 0,4kV.

Przyłącze służyć ma do zasilania w energię budynku mieszkalnego jednorodzinnego na dz. geod. 236/3 w m. Mirotki. Przyłącze kablowe – realizowane na głębokości 0,7m w wykopie otwartym oraz 1,2m metoda przewiertu sterowanego (bezwykopowo). Po realizacji grunt zostanie przywrócony do stanu pierwotnego. Realizacja zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia P/25/044480 z dnia 20.06.2025r dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego na dz. geod. 236/3 w Mirotkach.

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

1/ **Własność, dane wg ewidencji gruntów** – w aktach sprawy; wg inf. z rejestru gruntów – teren dz. 223/2 – własność prywatna , gr rolne w części zabudowane
Pozostałe działki – użytki dr, własność Gmina Skórcz

2/ **Wydane decyzje wz** – po utracie mocy planu ogólnego gminy Skórcz nie wydano dec wz wzt dla wnioskowanej działki / wydano dec wz



Lokalizacja wydanych dec wz w sąsiedztwie -obr. Mirotki
<https://sip.gison.pl/skorczgmina>

3/ **Ustalenia dotychczasowego mpzp ogólnego gminy Skórcz** - plan nie obowiązuje od 01.01.2004 r.

4/ **Ustalenia, zapisy uchwalonego Studium** – wg Studium gminy Skórcz (2015) teren inwestycji to planowana droga gminna , teren położony w obszarze objętym ochroną przyrody- w obszarze Natura 2000.



Lokalizacja dz. 236/3 obr. Mirotki na tle wyrysów ze Studium gminy (2015)

D. ANALIZA SPEŁNIENIA WYMOGÓW ZGODNIE ART. 61 UST.1. pkt. 1-6 ustawy.

Rodzaj zamierzenia – budowa kablowego przyłącza elektroenergetycznego nn 0,4kV oraz wymiana słupa linii napowietrznej nn 0,4kV, w granicach obszaru Natura 2000 .

W Prawa budowlanego budowa przyłączy elektroenergetycznych na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 23 nie wymaga pozwolenia na budowę, **wymaga natomiast zgłoszenia.**

Wg ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Art. 59.2a. Zmiana zagospodarowania terenu dotycząca obiektów budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 4-6, 8-12, 17, 21-28 i 30 oraz ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, nie wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.

2b. Przepisu ust. 2a nie stosuje się do zmiany zagospodarowania terenu dotyczącej obiektów budowlanych:

- 1) wpisanych do rejestru zabytków lub położonych na obszarze wpisanym do rejestru zabytków;*
- 2) sytuowanych na obszarze parków narodowych i rezerwatów i ich otulin;*
- 3) o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 4, 5, 8, 10, 23 i 27 oraz ust. 2 pkt 1-3, 8, 14, 15, 17, 24, 29, 32 i 33 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, sytuowanych na obszarach Natura 2000;*
- 4) o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 5, 8 i 22 oraz ust. 2 pkt 1-3, 8, 14, 15, 31, 32 i 33 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, sytuowanych na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 3, 4 i 6-9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.*

Art. 61 . 3.

Przepisów ust. 1 pkt 1-2 nie stosuje się do:

- 1) linii kolejowych, dróg i lotnisk;*
- 2) obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej;*
- 3) instalacji odnawialnego źródła energii;*
- 4) urządzeń wodnych;*
- 5) stacji paliw;*
- 6) ogólnodostępnych stacji ładowania w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 875, 1394, 1506 i 1681 oraz z 2024 r. poz. 834);*
- 7) obiektów gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35 m² przeznaczonych wyłącznie na cele gospodarki rolnej w ramach istniejącego gospodarstwa rolnego;*
- 8) zalesienia terenu;*
- 9) obiektów budowlanych przeznaczonych na cele gospodarki leśnej;*
- 10) pól biwakowych, wież widokowych, kładek, szlaków turystycznych, w tym ścieżek dydaktycznych, miejsc widokowych oraz parkingów służących obsłudze turystyki;*
- 11) budowli ochronnych, o których mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej.*

Granice obszaru analizowanego

Art. 61. 5a. ustawy

*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.*

Wyznaczono obszar analizowany wokół wnioskowanego terenu w odl. 50m od jego granic, tj. w minimalnym wymaganym zakresie, gdyż ze względu na rodzaj zamierzenia nie mają zastosowania pkt 1 (dot. tzw. dobrego sąsiedztwa) i 2 .

Granice te wyznaczono na mapie d/c informacyjnych w skali 1:1000 – zał. do decyzji - część graficzna analizy urb.-arch.

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

2. Warunek z art. 61 ust 1 pkt 2 – dostęp do drogi publicznej – nie ma zastosowania

3. Warunek z art. 61 ust 1 pkt 3 – uzbrojenie inżynieryjne terenu - spełniony

Teren inwestycji posiada wystarczające uzbrojenie inżynieryjne dla planowanego zamierzenia, przyłączenie do sieci zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez zarządcę sieci

4. Warunek z art. 61 ust 1 pkt 4 – teren nie wymaga uzyskania zgody rolnej i leśnej – warunek spełniony Teren inwestycji to użytki rolne oraz dr , nie występują lasy, teren nie wymaga uzyskania zgód.

5. Warunek z art. 61 ust 1 pkt 5 – zgodność z przepisami odrębnymi – spełniony

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).

Teren położony 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 -obowiązują przepisy ustawy oraz zarządzenia RDOŚ w Gdańsku i Bydgoszczy w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych (2015 ze zmianą z 2022)

Zamierzenie nie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Zgodnie z art. 33 ust.1 ustawy o ochronie przyrody zabrania się z zastrzeżeniem art. 34 podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:

- pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub
- wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub
- pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

Obszar Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009, wyznaczony został ze względu na występowanie gatunków ptaków chronionych z załącznika I Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/147/WE z dnia 30 listopada 2009r. (Dz. Urz. UE 2010 L 20/7). Zagrożenie dla tego obszaru stwarzają m. in.: wydobywanie torfu, kredy, piasku, erozja, odpady i ścieki, pozbywanie się odpadów z gospodarstw domowych/obiektów rekreacyjnych, **zabudowa rozproszona, zabudowa letniskowa**, presja turystyczna, kempingi i karawaniingi, kłusownictwo, sporty i różne formy czynnego wypoczynku uprawiane w plenerze.

6. Warunek z art. 61 ust 1 pkt 6 – spełniony - inwestycja nie jest położona w obszarze zakazu zabudowy związanego z gazociągiem lub rurociągiem stanowiącym strategiczną inwestycję w zakresie sieci przesyłowej, ani w strefie kontrolowanej lub strefie bezpieczeństwa wyznaczonych po obu stronach gazociągu lub rurociągu

WNIOSKI

Na podstawie przeprowadzonej analizy stanu faktycznego i prawnego, stwierdza się, iż dla wnioskowanego zamierzenia **są spełnione** wymogi określone w art. 61 ust. 1 pkt 1 - 6 (pkt 1 i 2 nie mają zastosowania) ustawy z dn.27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i wydanie decyzji o warunkach zabudowy **jest możliwe**.

E. WARUNKI I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY WYNIKAJĄCE Z PRZEPROWADZONEJ ANALIZY:

- rodzaj zabudowy – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu – budowa kablowego przyłącza elektroenergetycznego nn 0,4kV oraz wymiana słupa linii napowietrznej nn0,4kV

Warunki zabudowy zgodnie z przepisami ustawy oraz przepisami Rozporządzenia 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 (Dz.U. z 25 lipca 2024r. poz. 1116 – weszło w życie z dniem 26.07.2024r.) obowiązuje dla spraw wszczętych po 26.07.2024r.

§ 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.

§ 3. [Wyznaczenie linii zabudowy] Nie dotyczy

§ 4. [Ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy] Nie dotyczy

§ 5. [Ustalenie udziału powierzchni zabudowy]-Nie dotyczy

§ 6. [Ustalenie szerokości elewacji frontowej] Nie dotyczy

§ 7. [Ustalenie wysokości zabudowy] Nie dotyczy

§ 8. [Ustalenie geometrii dachu] Nie dotyczy

§ 9. [Ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej] Nie dotyczy

§ 10. [Ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania] Nie dotyczy

Ustala się parametry zgodnie z wnioskiem ze względu na rodzaj zamierzenia.

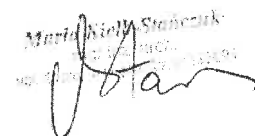
Wymagane uzgodnienia projektu decyzji wz :

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

ZAŁĄCZNIKI:

Załącznik nr 1 - Analiza urbanistyczna do decyzji o warunkach zabudowy skala 1:1000

Opracowała:



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

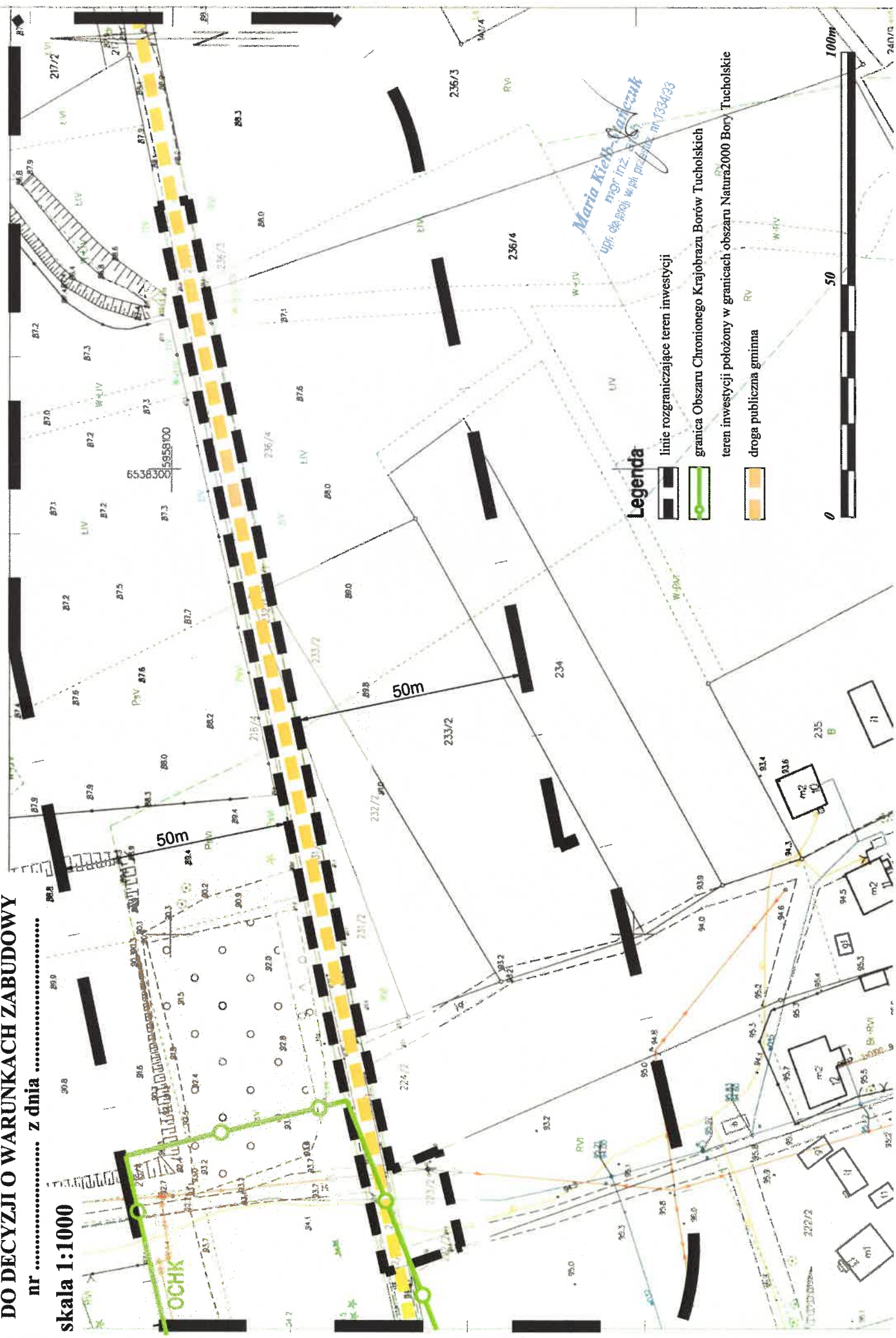
Starogard Gdański, 15.01.2026r

TRF 89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF 2007-NH
br: Mirotki 0004: dz. 223/2, 233/2, 234, 236/4
Sekcje mapy: 6.207.25.14.2:6.207.25.09.4

**ANALIZA
URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA
DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY**






nr z dnia

skala 1:1000



*Maria Kielb-
mgr inż. S.
upr. obs. ter. w pki p. 1334/93*

Legenda

-  linie rozgraniczające teren inwestycji
-  granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich
-  teren inwestycji położony w granicach obszaru Natura2000 Bory Tucholskie
-  droga publiczna gminna
-  droga publiczna powiatowa

