

Czarnków, dnia 27 lutego 2025 roku

GROŚ.6730.24.2024  
/nr sprawy/

**DECYZJA**  
**o warunkach zabudowy Nr 26/2025**

Na podstawie art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 572) oraz art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1 i 2, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku:

**Pana Krzysztofa Tułowieckiego**

**Pełnomocnik:**  
**Pan Mateusz Samson**

z dnia 15.02.2024 r. (data wpływu do tut. Urzędu 19.02.2024 r.) zawieszono w dniu 22.02.2024 r., podjętego w dniu 15.10.2024 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy instalacji fotowoltaicznej o mocy do 11 MW na terenie działek o nr ewid. 63, 64/2, 66, 71/2 oraz na terenie części działki o nr ewid. 69/1 położonych w miejscowości Radosiew, gmina Czarnków, - po stwierdzeniu, że teren i rodzaj inwestycji spełnia wymogi art. 61 ust. 1, pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

**U s t a l a m**

następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu: **budowa instalacji fotowoltaicznej o mocy do 11 MW;**
2. rodzaj zabudowy: urządzenia infrastruktury technicznej, instalacje odnawialnego źródła energii;
3. ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy określono na załączniku graficznym do niniejszej decyzji,
  - b) frontowe nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji,
  - c) przy realizacji inwestycji nakazuje się zachowanie odległości od lasu oraz rowu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zakaz realizacji inwestycji na gruntach chronionych III klasy,
  - e) powierzchnia zabudowy: 32,64 – 43,52 m<sup>2</sup>,
  - f) powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 110 356,48 – 110 367,36 m<sup>2</sup>,
  - g) powierzchnia terenu podlegającego przekształceniu: 98 405,64 – 97 416,52 m<sup>2</sup>,
  - h) całkowita moc instalacji: do 11 MW,
  - i) instalacja fotowoltaiczna:
    - powierzchnia: nie więcej niż 98 373,0 m<sup>2</sup>,
    - długość: nie więcej niż 700,0 m,
    - szerokość: nie więcej niż 290,0 m,
    - wysokość: nie wyżej niż 4,0 m,
  - j) stacja transformatorowo – rozdzielcza:
    - powierzchnia: 32,64 – 43,52 m<sup>2</sup>,
    - długość: nie więcej niż 3,40 m,
    - szerokość: nie więcej niż 1,60 m,
    - wysokość: nie wyżej niż 2,0 m,
    - liczba: do 8 szt.,
  - k) liczba inwerterów: do 50 szt.,
  - l) zabrania się budowy od strony drogi ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych, maksymalna wysokość ogrodzenia od strony drogi 1,50 m,
  - m) przy projektowaniu inwestycji należy zachować obowiązujące przepisy Prawa budowlanego – ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 725 ze zm.) oraz ustalenia rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków

- technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225);
- n) zakaz lokalizacji zamierzeń budowlanych w obszarze 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 2024 r. poz. 555), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, w strefie kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu oraz w strefie bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej;
4. ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) przedmiotowy teren nie jest położony w granicach obszarów objętych formami ochrony przyrody;
- b) inwestycja musi być zgodna z przepisami Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz.U. z 2024, poz. 54);
- c) w czasie realizacji inwestycji oraz podczas eksploatacji inwestycji należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi poprzez niedopuszczenie do niszczenia lub uszkodzenia jej powierzchni, niekorzystne przekształcanie jej budowy w wyniku składowania odpadów,
- d) dla przedmiotowej inwestycji w dniu 10.09.2024 r. została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach Nr GROŚ.6220.1.18.2024, stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia, jednocześnie w decyzji wskazano warunki i wymagania, które należy spełnić;
5. ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) inwestycja będzie realizowana w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- b) przedmiotowa inwestycja znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego: Radosiew stan. 21 (obszar AZP 40-23/49) ujętego w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków. W przypadku realizacji robót ziemnych podczas realizacji inwestycji zastosowanie mają przepisy art. 31 oraz art. 36. ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
6. ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostęp do drogi publicznej – nie dotyczy,
- b) minimalna liczba miejsc postojowych – nie dotyczy,
- c) dostawa wody – nie dotyczy,
- d) zasilanie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez gestora sieci lub z instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) zasilanie w energię cieplną – nie dotyczy,
- f) odprowadzanie ścieków – nie dotyczy,
- g) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – powierzchniowo na teren działki, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) gospodarowanie odpadami – gromadzenie odpadów w pojemnikach na terenie działki i wywóz na składowisko w ramach systemu gminnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- i) łączność – przewodowo lub bezprzewodowo,
- j) należy zachować zgodne z przepisami prawa budowlanego i Polskimi Normami odległości projektowanych obiektów od infrastruktury podziemnej i nadziemnej,
- k) kolizje i skrzyżowania z istniejącym uzbrojeniem podziemnym i nadziemnym zaprojektować i zrealizować po uzgodnieniu z dysponentem sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
7. wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
- a) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać dostępu do drogi publicznej dla innych działek,
- b) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla obiektów zlokalizowanych na innych działkach,
- c) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi (osób trzecich),

- d) w projekcie technicznym należy zastosować takie rozwiązania aby nie wnosić dodatkowych długotrwałych uciążliwości na tereny sąsiadujące, w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań,
- e) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich;
8. linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono na mapie zasadniczej w skali 1:1000 będącej załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji, linią łamaną określoną literami ABCDEFGHIJKLMNOPRSTUVWXYZXA1B1C1D1E1F1G1H1I1J1K1L1.

#### Uzasadnienie

Na terenie objętym wnioskiem nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Wobec braku planu Wójt Gminy Czarnków podjął czynności wynikające z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 59 wymienionej ustawy w przypadku braku planu miejscowego dla budowy ww. obiektu wydaje się decyzję o warunkach zabudowy. Ustawodawca wskazuje jakie przesłanki należy spełnić, by móc wydać ww. decyzję. Przesłanki wydania decyzji są określone w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W niniejszej sprawie spełnione są wszystkie przesłanki określone w powołanym przepisie.

Projektowana inwestycja będzie realizowana na działkach niezabudowanych o powierzchniach całkowitych: działka nr 63-2,1100 ha, w tym: RIVb-0,1400 ha, RV-1,9700 ha, działka nr 64/2-3,4100 ha, w tym: Ps -0,1700 ha, RVI-2,1600 ha, RV-0,8300 ha, LV-0,2500 ha, działka nr 66-0,9900 ha, w tym: RIVb-0,3100 ha, RV-0,6800 ha, działka nr 69/1 -1,6500 ha, w tym: RIVb-0,4500 ha, RVI-0,2200 ha, RV-0,7300 ha, RIIIb-0,2500 ha, działka nr 71/2-2,8800 ha, w tym: RIVb-0,0600 ha, RVI-2,4400 ha, RV-0,3800 ha. Na wnioskowanym terenie projektuje się budowę instalacji fotowoltaicznej o mocy do 11 MW. Przedmiotowy teren nie jest położony w granicach obszarów objętych formami ochrony przyrody. Na tym obszarze nie występuje zabudowa zabytkowa, występuje obszar ochrony archeologicznej. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Inwestycję w postaci instalacji fotowoltaicznej kwalifikuje się do urządzeń infrastruktury technicznej. Znajduje to uzasadnienie w rozwoju źródeł pozyskiwania energii, który to rozwój nie pozostaje bez wpływu na sposób wykładni przepisów prawa. Niniejszy projekt decyzji przygotowała Magdalena Kalinowska, Członek ZOIU nr Z-383.

Warunki zabudowy dla powyższej inwestycji zostały pozytywnie uzgodnione z:

- 1) Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Czarnkowie w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych w trybie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez nie zajęcie stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia otrzymania projektu decyzji.
- 2) Starostą Czarnkowsko – Trzcianeckim w zakresie ochrony gruntów rolnych – postanowienie nr GN.673.26.2025.AC.N z dnia 10.02.2025 r.
- 3) Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarządem Zlewni w Pile w zakresie melioracji wodnych – postanowienie nr DP.ZPU.521.273.2025.DS z dnia 03.02.2025 r.
- 4) Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Poznaniu Delegatura w Pile w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony – postanowienie nr 32/2025 (data wpływu do tut. Urzędu: 17.02.2025 r.),
- 5) Urzędem Marszałkowskim Województwa Wielkopolskiego w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych w trybie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez nie zajęcie stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia otrzymania projektu decyzji.
- 6) Zarządem Dróg Powiatowych w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego w trybie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez nie zajęcie stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia otrzymania projektu decyzji.

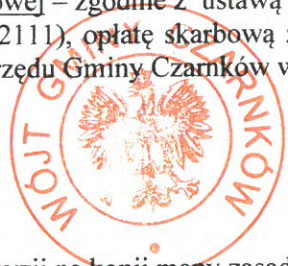
Mając na uwadze zgodność planowanej inwestycji z przepisami odrębnymi, orzeczono jak w sentencji.

### Pouczenie

Zgodnie z art. 127 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. (Dz. U. z 2024 r., poz. 572) Kodeks postępowania administracyjnego od decyzji przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile, ul. Dzieci Polskich 26, 64-920 Piła za pośrednictwem organu wydającego niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania, zgodnie z art. 127a § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Decyzja staje się ostateczna i prawomocna z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania. Zgodnie z art. 130 §4 Kodeksu postępowania administracyjnego decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Informacja o opłacie skarbowej – zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 2111), opłatę skarbową za pełnomocnictwo w kwocie 17,00 zł uiszczono bezgotówkowo na konto Urzędu Gminy Czarnków w dniu 15.02.2024 r.



z up. Wójta Gminy  
mgr inż. Przemysław Pierko  
ZASTĘPCA WÓJTA

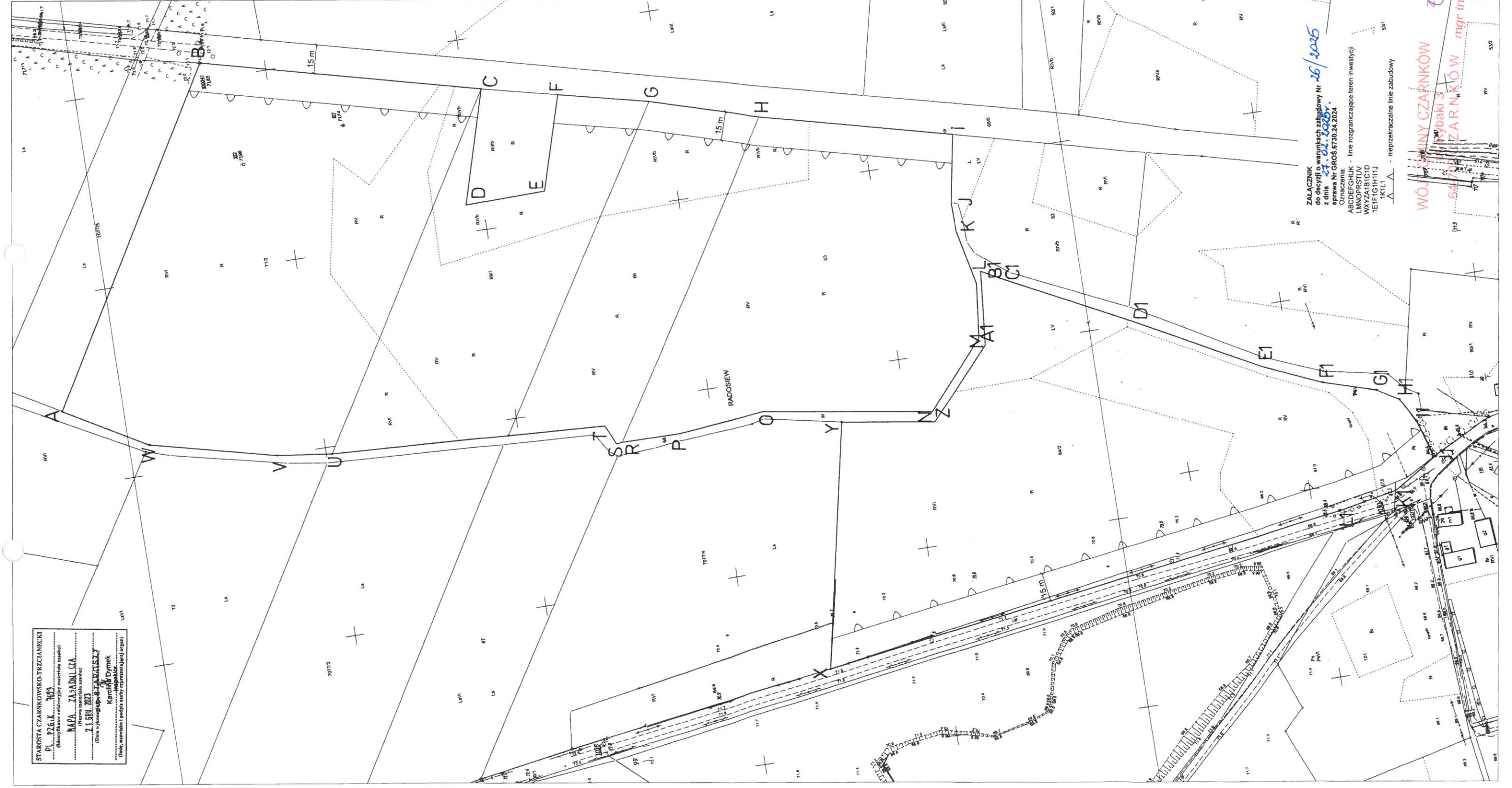
#### **Załączniki:**

1. Część graficzna decyzji na kopii mapy zasadniczej,
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania.

#### **Otrzymują:**

1. Pełnomocnik wnioskodawcy oraz strony postępowania wg rozdzielnika,
2. a/a.

STAROSTA CZARNKOWSKO-TRZCIEŃSKI  
 PL. PŁ. 1693  
 (identyfikator ewidencyjny nieruchomości zasadki)  
 MAPA ZASADKI  
 (Nowa mapa zasadki)  
 2.1.80.023  
 (Data wykonania mapy zasadki)  
 Karol Dymek  
 (Inny, nazwiska i podpis osoby reprezentującej organ)



ZALĄCZNIK  
 do decyzji o warunkach zabudowy Nr 26/2025  
 z dnia 04.02.2025r.  
 Odręba Nr OR06.87.30.24.2024

ABCDEFHIJK - linie rozgraniczające teren inwestycji  
 LAMNOPQRSTU  
 WXYZABICD  
 1E1F1G1H1I1J  
 \*K1L1 - nieprzekraczalne linie zabudowy

WÓJTA GMINY CZARNKÓW  
 Wybaki 3  
 CZARNKÓW mgr inż. Przemysław Pierko  
 ZASTĘPCA WÓJTY

z up. Wójta Gminy  
 mgr inż. Przemysław Pierko  
 ZASTĘPCA WÓJTY

dla potrzeb wydania decyzji o warunkach zabudowy Nr 26/2025  
sprawa GROŚ.6730.24.2024

Na podstawie art. 61 ust. 5a i 6 oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) i wydanych do nich Rozporządzeń Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r, Nr 164, poz. 1588) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1589), przepisów odrębnych oraz inwentaryzacji terenu,

na wniosek Pana Krzysztofa Tułowieckiego, Pełnomocnik: Pan Mateusz Samson z dnia 15.02.2024 r. (data wpływu do tut. Urzędu 19.02.2024 r.) zawieszono w dniu 22.02.2024 r., podjętego w dniu 15.10.2024 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy instalacji fotowoltaicznej o mocy do 11 MW na terenie działek o nr ewid. 63, 64/2, 66, 71/2 oraz na terenie części działki o nr ewid. 69/1 położonych w miejscowości Radosiew, gmina Czarnków, w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalono co następuje:

1. Wyznaczenie obszaru analizowanego: nie dotyczy (art.61 ust. 3);
2. Wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.):

art. 61 ust. 1

- pkt 1 - „sąsiedztwo” - „co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu” – **NIE DOTYCZY**,  
Inwestycję w postaci instalacji fotowoltaicznej kwalifikuje się do urządzeń infrastruktury technicznej. Znajduje to uzasadnienie w rozwoju źródeł pozyskiwania energii, który to rozwój nie pozostaje bez wpływu na sposób wykładni przepisów prawa.
- pkt 2 - dostęp do drogi publicznej – **NIE DOTYCZY**,
- pkt 3 - „uzbrojenie” - istniejące lub projektowane uzbrojenie z uwzględnieniem ust. 5 jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – **SPEŁNIONY**,
- pkt 4 - „odrolnienie” - teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1, - **SPEŁNIONY**,
- pkt 5 - decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- pkt 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 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 555), 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”;

3. **Dostęp do drogi publicznej (nr ewid. działki, kategoria, właściciel/zarządzający)**
  - dojazd od strony drogi publicznej – nie dotyczy;
4. **Możliwości obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**
  - sieć elektroenergetyczna,
  - linia telefoniczna;
5. **Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie obszaru analizowanego**
  - funkcja zabudowy sąsiedniej (na podstawie wizji lokalnej i mapy): nie dotyczy;
6. **Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie obszaru analizowanego**
  - Nie dotyczy;
7. **Ustalenie czy inwestycja może znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów**

*Inwestycja musi być zgodna z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz.U. z 2024, poz. 54);*
8. **Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów szczególnych (na obszarze działki/terenu lub w sąsiedztwie)**

*Przedmiotowy teren nie jest położony w granicach obszaru Natura 2000 ani w obszarze wysokiej ochrony wód podziemnych OWO i obszarze najwyższej ochrony ONO.*

Analizę sporządziła:

mgr Magdalena Kalinowska

wpisana na listę członków Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów pod nr Z-383

Załączniki: część graficzna

z up. Wójta Gminy  
mgr inż. Przemysław Pierko  
ZASTĘPCA WÓJTA

