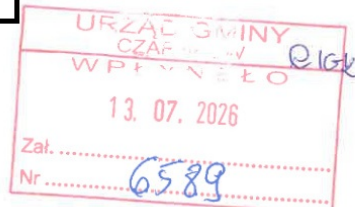


GROŚ.6721.1.1.286.2024



Brzeźno, dnia 13 lipca 2026r.

Pan Krzysztof Chyży
Wójt Gminy Czarnków
ul. Rybaki 3
64-700 Czarnków



Dotyczy: plan ogólny Gminy Czarnków

W związku z zamierzeniami planistycznymi dla działki 473 ujawnionymi w projekcie planu ogólnego, już na tym etapie chciałbym podnieść, że są one niezgodne z obecnym stanem prawnym zagospodarowania nieruchomości. Dla terenu wydano decyzję o warunkach zabudowy:

Nr 130/2025 z 18 sierpnia 2025r., GROŚ.6730.123.2025,

zgodnie z którą nieruchomość przeznaczona jest m.in. pod budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku gospodarczo-inwentarskiego, wiat, wybiegu dla zwierząt i in.

Zapisy, zgodnie z którymi miałyby to być teren służący produkcji rolnej oraz przeznaczony pod zieleni rekreacyjną stoją w sprzeczności z już istniejącymi, prawomocnymi uwarunkowaniami zagospodarowania nieruchomości.

Zwracam na to uwagę, gdyż być może coś zostało przeoczone. Zachodziłaby zatem konieczność korekty planu.

Z poważaniem



Załączniki:

- decyzja o warunkach zabudowy nr 130/2025, z dn. 18.08.2025r.

WÓJT GMINY CZARNKÓW
ul. Rybaki 3
64-700 CZARNKÓW
Nr GROŚ.6730.123.2025
/nr sprawy/

Stwierdza się, że niniejsza decyzja
stała się ostateczną
18.09.2025.
09.10.2025.
Czarnków, dnia 18 sierpnia 2025 roku

upr. województwa Wielkopolskiego
(mgr Anna Szmyt)
Inspektor ds. budownictwa
i gospodarki przestrzennej

DECYZJA o warunkach zabudowy Nr 130/2025

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 ze zm.) 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:



z dnia 23.05.2025 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego, trzech budynków gospodarczo-inwentarskich, budynku gospodarczo-inwentarskiego ze stodołą, dwóch wiat – krytych wybieg dla zwierząt oraz czterech wiat, zmiana sposobu użytkowania kontenera socjalnego na budynek gospodarczy oraz wiaty na wiatę gospodarczą w zabudowie zagrodowej na terenie działki o nr ewid. 473 położonej w miejscowości Brzeźno, 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 budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego, trzech budynków gospodarczo-inwentarskich, budynku gospodarczo-inwentarskiego ze stodołą, dwóch wiat – krytych wybieg dla zwierząt oraz czterech wiat, zmiana sposobu użytkowania kontenera socjalnego na budynek gospodarczy oraz wiaty na wiatę gospodarczą w zabudowie zagrodowej;
2. rodzaj zabudowy: zabudowa zagrodowa;
3. ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy określono na załączniku graficznym do niniejszej decyzji,
 - b) frontowa nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji,
 - c) przy realizacji inwestycji należy zachować odległość od lasu oraz zbiornika wodnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy: 0,19,
 - e) nadziemna intensywność zabudowy: 0,03 – 0,18,
 - f) powierzchnia zabudowy: 100,0 – 8 640,0 m²,
 - g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 70% powierzchni przedmiotowej działki,
 - h) budynek mieszkalny:
 - szerokość elewacji frontowej budynku: 12,0 – 22,0 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: 1 – 2 w tym poddasze, dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
 - rodzaj dachu, ukształtowanie głównych połaci dachowych: dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach zbiegających się symetrycznie w kalenicy, pokrycie – dachówka lub dachówkopodobne,

- kąt nachylenia głównych połaci dachu: 25° – 40° ,
 - wysokość całkowita: 6,0 – 9,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem,
 - ustala się usytuowanie głównej kalenicy bryły budynku mieszkalnego równolegle lub prostopadle do frontowej nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na załączniku graficznym do niniejszej decyzji,
- i) budynek gospodarczo – inwentarski:
- szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku: 12,0 – 60,0 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: 1 – 2 w tym poddasze,
 - rodzaj dachu, ukształtowanie głównych połaci dachowych: dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach zbiegających się symetrycznie w kalenicy, pokrycie – dachówka lub dachówkopodobne,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachu: 15° – 35° ,
 - wysokość całkowita: 6,0 – 9,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem,
 - ustala się usytuowanie głównej kalenicy bryły pojedynczego budynku gospodarczo – inwentarskiego równolegle lub prostopadle do frontowej nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na załączniku graficznym do niniejszej decyzji, dopuszcza się odchylenie do 30° ,
 - liczba: do 3 szt.,
- j) budynek gospodarczo – inwentarski ze stodołą:
- szerokość elewacji frontowej budynku: 25,0 – 90,0 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: 1 – 2 w tym poddasze,
 - rodzaj dachu, ukształtowanie głównych połaci dachowych: dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach zbiegających się symetrycznie w kalenicy, pokrycie – dachówka lub dachówkopodobne,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachu: 15° – 35° ,
 - wysokość całkowita: 6,0 – 12,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem,
 - ustala się usytuowanie głównej kalenicy bryły budynku gospodarczo – inwentarskiego ze stodołą równolegle lub prostopadle do frontowej nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na załączniku graficznym do niniejszej decyzji, dopuszcza się odchylenie do 30° ,
- k) wiata – kryty wybieg dla zwierząt:
- długość pojedynczej wiaty: 8,0 – 21,0 m,
 - szerokość pojedynczej wiaty: 8,0 – 21,0 m,
 - wysokość pojedynczej wiaty: 4,0 – 8,0 m,
 - liczba: do 2 szt.,
- l) wiata:
- długość pojedynczej wiaty: 4,50 – 15,0 m,
 - szerokość pojedynczej wiaty: 3,50 – 10,0 m,
 - wysokość pojedynczej wiaty: 3,50 – 9,0 m,
 - liczba: do 4 szt.,
- m) kontener (zmiana sposobu użytkowania na budynek gospodarczy):
- szerokość elewacji frontowej budynku: bez zmian,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: bez zmian,
 - rodzaj dachu, ukształtowanie głównych połaci dachowych: bez zmian,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachu: bez zmian,
 - wysokość całkowita: bez zmian,
- n) wiata (zmiana sposobu użytkowania na wiatę gospodarczą):
- długość: bez zmian,
 - szerokość: bez zmian,

- wysokość: bez zmian,
- o) zabrania się budowy od strony drogi ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych, maksymalna wysokość ogrodzenia od strony drogi 1,50 m,
- p) przy projektowaniu inwestycji należy zachować obowiązujące przepisy Prawa budowlanego – ustawa z dnia 7 lipca 1994r. (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 2022r., poz. 1225);) oraz ustalenia rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 13 stycznia 2023 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 297),
- q) 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. 1199), 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 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2024, poz. 54 ze zm.);
 - 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 oraz odprowadzania ścieków;
- 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) w przypadku odkrycia w trakcie robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest zabytkiem należy postępować zgodnie z warunkami wynikającymi z art. 32 ust. 1 oraz art. 115 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1292 ze zm.);
- 6. ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dostęp do drogi publicznej – z drogi gminnej o nr ewid. działki 160/2, ulicy Osiedle Kociołki, projektowany zjazd z drogi należy uzgodnić z jej zarządcą,
 - b) minimalna liczba miejsc postojowych – 5,
 - c) dostawa wody – z sieci wodociągowej na warunkach określonych przez gestora sieci,
 - d) zasilanie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez gestora sieci,
 - e) zasilanie w energię cieplną – z indywidualnej kotłowni,
 - f) odprowadzanie ścieków – do zbiornika bezodpływowego, docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez gestora sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 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 ABCDEFG.

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 działce niezabudowanej o powierzchni 4,8277 ha, w tym Bz – 0,6047 ha, RVI – 1,9515 ha i Wsr-RVI – 2,2715 ha. Na wnioskowanej działce projektuje się budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego, trzech budynków gospodarczo-inwentarskich, budynku gospodarczo-inwentarskiego ze stodołą, dwóch wiat – kryty wybieg dla zwierząt oraz czterech wiat, zmiana sposobu użytkowania kontenera socjalnego na budynek gospodarczy oraz wiaty na wiatę gospodarczą w zabudowie zagrodowej. 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. Wnioskodawca posiada gospodarstwo rolne, którego powierzchnia przewyższa średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie Czarnków.

Warunki zabudowy zostały uzgodnione na piśmie ze Starostą Czarnkowsko – Trzcianeckim w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Zarząd Zlewni Wód Polskich w Poznaniu uzgodniło warunki zabudowy w sprawach ochrony melioracji wodnych w trybie art. 53 ust. 5

ustawy, poprzez niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania projektu decyzji o warunkach zabudowy.

Marszałek Województwa Wielkopolskiego uzgodnił warunki zabudowy w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych w trybie art. 53 ust. 5 ustawy, poprzez niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania projektu decyzji.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Czarnkowie uzgodnił warunki zabudowy w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych w trybie art. 53 ust. 5 ustawy, poprzez niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania projektu decyzji.

Niniejszy projekt decyzji przygotowała Magdalena Kalinowska, Członek ZOIU nr Z-383.

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.

Adnotacja o opłacie skarbowej - wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego terenu, którego wniosek dotyczy - zwolnione jest z opłaty skarbowej na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (tj. Dz. U. z 2023 roku poz. 2111).



mgr Krzysztof Z. Nijm

Załączniki:

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

