

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

WÓJTA GMINY
CZARNKÓW
WPEŁNYŁO
06.08.2026
Zał.
Nr 7357
P. Szyt

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Wójt Gminy Czarnków ul. Rybaki3, 64-700 Czarnków

2. RODZAJ PISMA¹⁾

- ☐ 2.1. wniosek do projektu aktu ☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾
☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾ ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

- ☒ 3.1. plan ogólny gminy
☐ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji
☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane
☐ 3.4. audyt krajobrazowy
☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Województwo:
Powiat: Gmina:
Ulica: Nr domu: Nr lokalu:
Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko:
Kraj: Województwo:
Powiat: Gmina:
Ulica: Nr domu: Nr lokalu:
Miejscowość: Kod pocztowy:
E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail):
Nr tel. (nieobowiązkowo):
Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾

Wnoszę o zmianę projektu Planu Ogólnego Gminy Czarnków w odniesieniu do działki o numerze ewidencyjnym 37, obręb Radosiew. Wnoszę o zmianę przeznaczenia ze strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub na wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wraz ze strefą letniskową oraz ponadto wnoszę o włączenie wyżej wymienionej działki do obszaru uzupełnienia zabudowy.

Wniosek argumentuję następującymi przesłankami:

Kontynuacja istniejącej funkcji i ładu przestrzennego. Działka nr 37 bezpośrednio sąsiaduje z terenami już zagospodarowanymi i zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Przeznaczenie wnioskowanej działki pod budownictwo mieszkaniowe stanowi naturalne i oczywiste uzupełnienie istniejącej zabudowy urbanistycznej i zachowuje spójność przestrzenną tej części obrębu Radosiew. Na w/w działkę zostały wydane Warunki Zabudowy nr IGROŚ.6730.66.2020 budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zgodnie z którym wydano Pozwolenie na budowę nr 74/2022 z dnia 28.02.2022. Wnoszę o zachowanie linii zabudowy jak w załączonych Warunkach Zabudowy, nawiązujących do funkcji i cech zabudowy terenów sąsiadujących. Na w/w działce nie ma żadnej zabudowy zagrodowej.

W związku z powyższym, zmiana przeznaczenia działki nr 37 w projekcie Planu Ogólnego jest w pełni uzasadniona urbanistycznie i społeczno-gospodarczo.

7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1	Plan Ogólny Gminy Czarnków	Nr 37	☒ tak ☐ nie	Wniosek o zmianę strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz o włączenie wyżej wymienionej działki do obszaru uzupełnienia zabudowy

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) ⁸⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	Plan Ogólny Gminy Czarnków	Nr 37	☒ tak ☐ nie	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną			

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☒ Wyrażam zgodę

☐ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

☐ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada

2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.

- ☐ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.
- ☐ (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.
- ☒ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.⁹⁾

Wyjątkowo do tego samego organu wskazanego w pkt 1. w przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązaniem z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.

²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

³⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.

⁴⁾ W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁵⁾ Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

⁶⁾ Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1, wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4. kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁷⁾ W przypadku zaznaczenia pola „nie” (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.

⁸⁾ Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

⁹⁾ W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.

DECYZJA
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2020r., poz. 256 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 2020 r., poz. 293 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku:

z dnia 25.08.2020r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego na terenie działki o nr ewid. 37 położonej w miejscowości Radosiew, gmina Czarnków,

- po stwierdzeniu, że teren i rodzaj inwestycji spełnia wymogi art. 61 ust. 1, pkt 1-5 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;**
2. rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
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 linii elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi
 - d) powierzchnia zabudowy budynku: nie więcej niż 145,0 m²,
 - e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni przedmiotowej działki,
 - f) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (spodu gzymsu, attyki, okapu głównego dachu): 2,50 – 3,30 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem, dopuszcza się zmniejszenie tej wysokości dla ewentualnej części garażowej, zadaszenia nad wejściem, tarasu itp.,
 - g) szerokość elewacji frontowej budynku: nie więcej niż 14,0 m,
 - h) liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
 - i) rodzaj dachu, ukształtowanie głównych połaci dachowych: dach wielospadowy o połaciach zbiegających się symetrycznie w kalenicy, pokrycie – dachówka lub dachówkopodobne,
 - j) kąt nachylenia głównych połaci dachu: 20°-35°,
 - k) wysokość kalenicy: nie wyżej niż 6,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem,

**Za zgodność
z oryginałem**



- l) ustala się usytuowanie głównej kalenicy bryły budynku mieszkalnego równoległe do frontowej nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na załączniku graficznym do niniejszej decyzji,
 - m) zabrania się budowy od strony drogi ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych, maksymalna wysokość ogrodzenia od strony drogi 1,50 m,
 - n) zaleca się stosowanie na elewacji kolorów jasnych i pastelowych,
 - o) przy projektowaniu inwestycji należy zachować obowiązujące przepisy prawa budowlanego – ustawa z dnia 7 lipca 1994r. (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1333) 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 2019r., poz. 1065);
4. ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) przedmiotowa działka nie jest położona w granicach obszarów objętych formami ochrony przyrody;
 - b) inwestycja musi być zgodna z przepisami Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz.U. z 2020, poz. 1219);
 - c) w czasie realizacji inwestycji oraz podczas eksploatacji budynku 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 2018r., poz. 2067 ze zm.);
6. ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostęp do drogi publicznej – z drogi gminnej o nr ewid. działki 39, projektowany zjazd z drogi należy uzgodnić z jej zarządcą,
 - b) minimalna liczba miejsc postojowych – 2,
 - c) dostawa wody – z sieci wodociągowej na warunkach określonych przez gestora sieci, dopuszcza się dostawę wody z ujęcia indywidualnego – studni, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zasilanie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez gestora sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zasilanie w energię ciepłą – 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.

Za zgodność
z oryginałem



- 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 ABCD.

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 częściowo zabudowanej o powierzchni 1,21 ha, w tym RVI – 1,15 ha i Br-RVI – 0,06 ha. W sąsiedztwie urbanistycznym na działkach nr 38/6 i 36/2 jest zrealizowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Na wnioskowanej działce projektuje się budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Działka nie jest położona 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. W zakresie powierzchni zabudowy wnioskowano o powierzchnię zabudowy dla przedmiotowego budynku mieszkalnego do 145,0 m². Przeprowadzona analiza wykazała, iż w obszarze analizowanym średni wskaźnik wielkości powierzchni istniejącej zabudowy w stosunku do powierzchni działki wynosi 13%.

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 2020 r., poz. 256 ze zm.) 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

**Za zgodność
z oryginałem**



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.

Załączniki:

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

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. a/a.

Niniejszy projekt decyzji przygotowała:

Magdalena Kalinowska, Członek ZOIU nr Z-383


Zachowajmy Ziemię
Izba Urbanistyczna nr Z-383

DZIENNIK BUDOWY *)

DB1 dla budynków mieszkalnych, jednorodzinnych i gospodarczych

Nr 1

Wydany dnia 04 kwietnia 2022 r.

Dziennik Budowy zawiera 18 stron i 18 kopii, w tym ponumerowanych 9 (słownie: dziewięć)

Nazwa i oznaczenie obiektu budowlanego: budowa budynku mieszkalnego
jednorodzinnego, wolnostojącego wraz z infrastrukturą
techniczną w m. Ładomiew, na dz. nr 37
(adres)

Inwestor: Pan

Pozwolenie na budowę/rozbiórkę/
zgłoszenie budowy **)

Nr

74/2022

z dnia

28 lutego 2022

r.

Za zgodność
z oryginałem

Pouczenie

Kto przystępuje do budowy lub prowadzi roboty budowlane bez dopełnienia wymagań określonych w art. 41 ust. 4, art. 42, art. 44, art. 45 podlega karze grzywny (art. 93 pkt 4 ustawy - Prawo budowlane).

*) dziennik budowy ma zastosowanie również do robót rozbiórkowych

**) niepotrzebne skreślić