

URZĄD GMINY CZARNKÓW		BICK
WPŁYNĘŁO		
03. 08. 2026		
Zal.	7089	

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

P. Gmnył Pm

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: WÓJT GMINY 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⁾

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☒ tak ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI 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⁾ WNOSZE O ZMIANĘ ZAPISÓW W PROJEKCIE PLANU OGÓLNEGO GMINY CZARNKÓW W ZAKRESIE NIERUCHOMOŚCI OZN. NR GEOD. 444/2 Z OBECNIE PROPONOWANYCH ZAPISÓW: STREFA PLANISTYCZNA SO (125SO) NA ZAPIS: SJ (STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ) ORAZ OUZ (OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY).

DLA CZĘŚCI WW. NIERUCHOMOŚCI ZOSTAŁA WYDANA DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY Z 20 CZERWCA 2025 R., NR 106/2025

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	300202 2 0019 444/2	☐ tak ☒ nie	WNOSZE O ZMIANĘ ZAPISÓW W PROJEKCIE PLANU OGÓLNEGO GMINY CZARNKÓW W ZAKRESIE NIERUCHOMOŚCI OZN. NR GEOD. 444/2 Z OBECNIE PROPONOWANYCH ZAPISÓW: STREFA PLANISTYCZNA SO (125SO) NA ZAPIS: SJ (STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ) ORAZ OUZ (OBSZAR 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			☐ tak ☐ nie				

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⁾ 1. GRAFIKI; 2. DECYZJA WZ

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

- ¹⁾ Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązany 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 Nr 106/2025

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:

z dnia 07.02.2025 r. (data wpływu do tut. Urzędu 10.02.2025 r.) w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego na terenie działki o nr ewid. 444/2 położonej w miejscowości Romanowo Górne, 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;**
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 nakazuje się zachowanie odległości od istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy: 0,17
 - e) nadziemna intensywność zabudowy: 0,02 – 0,17,
 - f) powierzchnia zabudowy budynku: 90,0 – 500,0 m²,
 - g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 70% powierzchni przedmiotowej działki,
 - h) szerokość elewacji frontowej budynku: 7,0 – 15,0 m,
 - i) liczba kondygnacji nadziemnych: 1 – 2 w tym poddasze,
 - j) rodzaj dachu, ukształtowanie głównych połaci dachowych: dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach zbiegających się symetrycznie w kalenicy, pokrycie – dachówka lub dachówkopodobne,
 - k) kąt nachylenia głównych połaci dachu: 25°-45°,
 - l) wysokość całkowita: 5,0 – 8,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem,
 - m) ustala się usytuowanie głównej kalenicy bryły budynku mieszkalnego równolegle lub prostopadle do frontowej nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na załączniku graficznym do niniejszej decyzji,
 - n) zabrania się budowy od strony drogi ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych, maksymalna wysokość ogrodzenia od strony drogi 1,50 m,

- o) zaleca się stosowanie na elewacji kolorów jasnych i pastelowych,
 - 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);
 - 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 położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Noteci” oraz w granicach obszaru Natura 2000 „Dolina Noteci” i „Nadnoteckie Łęgi”;
 - b) inwestycja musi być zgodna z przepisami Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz.U. z 2024, poz. 54 ze zm.);
 - c) w czasie realizacji inwestycji oraz podczas eksploatacji budynku należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi poprzez niedopuszczenie do niszczenia lub uszkodzania 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 nie 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 powiatowej nr 1209P o nr ewid. działek 61, 435, 211, poprzez teren drogi o nr ewid. 444/4, 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, 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 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 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 niezabudowanej o powierzchni 0,3031 ha, w tym PsV – 0,08 ha i RV – 0,2213 ha. W sąsiedztwie urbanistycznym na działkach nr 658 i 448/1 jest zrealizowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Na działkach nr 450/1 i 657 występuje zabudowa zagrodowa. Na wnioskowanym terenie projektuje się budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego. Przedmiotowy teren położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Noteci” oraz w granicach obszaru Natura 2000 „Dolina Noteci” i „Nadnoteckie Łęgi”. Na tym obszarze nie występuje zabudowa zabytkowa ani 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 90,0 – 500,0 m². Przeprowadzona analiza wykazała, iż w obszarze analizowanym średni wskaźnik wielkości powierzchni istniejącej zabudowy w stosunku do powierzchni działki wynosi 7,7%.

Warunki zabudowy zostały uzgodnione na piśmie ze Starostą Czarnkowsko – Trzcianeckim w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami i Państwowym Gospodarstwem Wodnym, Wody Polskie, Zarządem Zlewni Wód Polskich w Pile w sprawach ochrony melioracji wodnych.

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.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu uzgodnił warunki zabudowy w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody w trybie art. 53 ust. 5c i art. 60 ust. 1 i ust. 1a ustawy i planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez niewyrażenie stanowiska w terminie 21 dni 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) Kodeksu 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. 2119).



z up. Wójta Gminy Czarnków
B. Łabędzka
(mgr inż. Barbara Łabędzka)
Kierownik Referatu Gosp. Przest.,
Nieruch., Rol. i Ochr. Środ.

Załączniki:

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

Otrzymują:

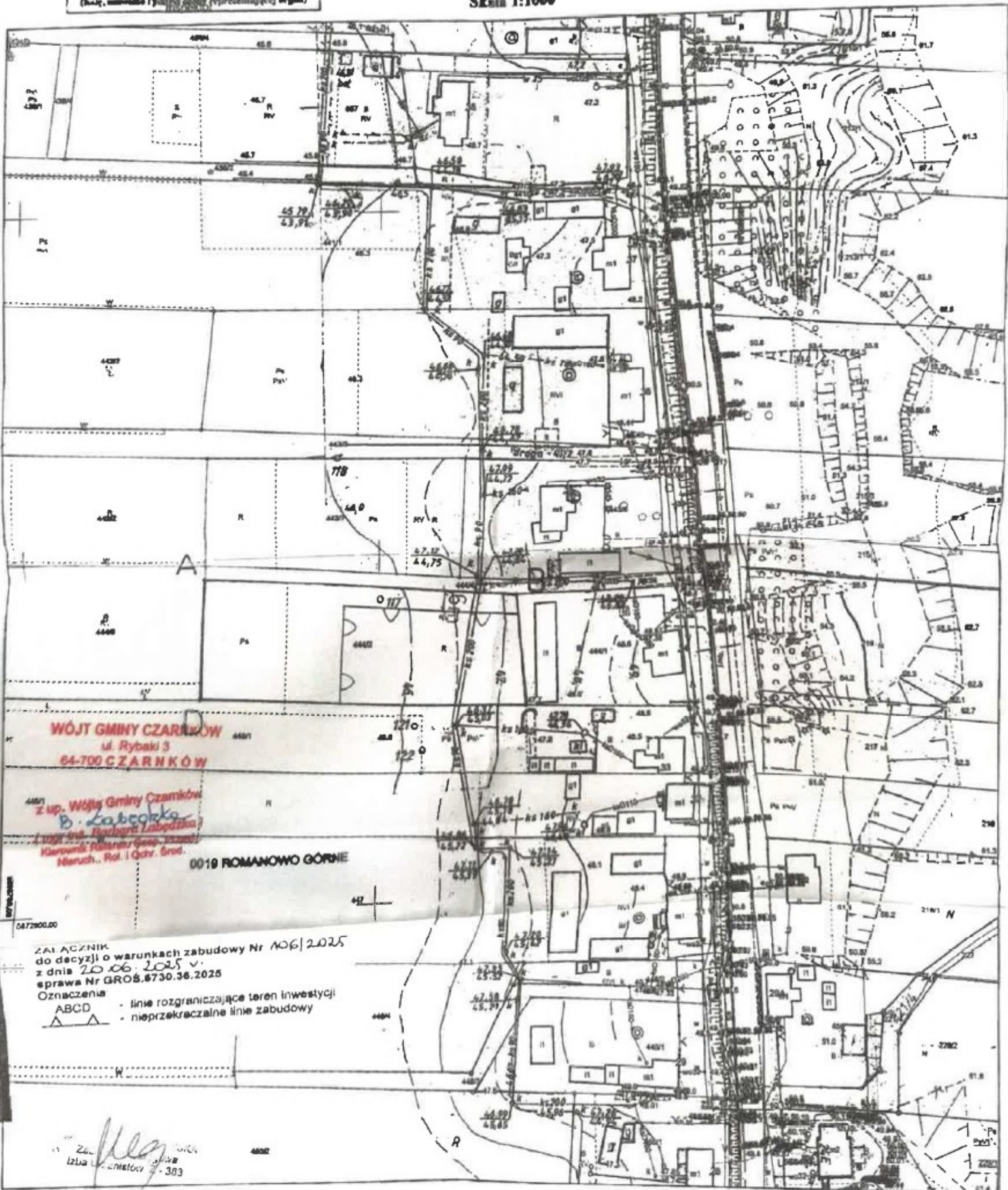


BŁ

STAROSTA CZARNKOWSKO-TRZCIANECKI
 PI PZG.K 7693
 (Identyfikator ewidencyjny materiału mapowego)
 MAPA ZASADNICZA
 (Materiał mapowy numer 1)
 7 9 STY 2025
 (Data wydania kopii materiału mapowego)
 z up. STAROSTY
 (Data, miesiąc i rok wydania kopii materiału mapowego)

Województwo: wielkopolskie
 Powiat: czarnkowsko-trzcianiecki
 Jednostka ewidencyjna: Gmina Czarnków
 Obręb ewidencyjny: ROMANOWO GÓRNE
 ID: GK.6642.69.2025
 Działka: 444/2
 Sekcja: 5.190.34.12.2

Mapa zasadnicza
 Skala 1:1000



WÓJT GMINY CZARNKÓW
 ul. Rybaki 3
 64-700 CZARNKÓW

z up. Wójta Gminy Czarnków
 B. Zabłocki
 (Wójt Gminy Czarnków)
 Kierownik Powiatowego Urzędu
 Mieruch., Rol. i Ochr. Środ.

0019 ROMANOWO GÓRNE

ZALĄCZNIK
 do decyzji o warunkach zabudowy Nr A06/2025
 z dnia 20.06.2025 r.
 sprawa Nr GROŚ.6730.36.2025
 Oznaczenia
 ABCD - linie rozgraniczające teren inwestycji
 - nieprzekraczalne linie zabudowy

UWAGA: Mapa zasadnicza stanowi wytyczne do mapy matrycowej określonej w geodezyjnym układzie współrzędnych i jest to mapa wydrukowana z mapy matrycowej - w układzie PL-UTM/50N/10E. Różnica wysokości między układami wynosi +17mm.

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

dla potrzeb wydania decyzji o warunkach zabudowy Nr 106/2025
/sprawa nr GROŚ.6730.36.2025/

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 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. 2024 poz. 1116) 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),

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:** 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;
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” – SPEŁNIONY,

pkt 2 - dostęp do drogi publicznej – SPEŁNIONY,

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. 1199), 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 – drogi powiatowej nr 1209P o nr ewid. działek 61, 435, 211, poprzez teren drogi o nr ewid. 444/4;
4. **Możliwości obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**
 - sieć wodociągowa,
 - sieć elektroenergetyczna,
 - sieć kanalizacji sanitarnej,
 - linia telefoniczna;
5. **Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie obszaru analizowanego**
 - funkcja zabudowy sąsiedniej (na podstawie wizji lokalnej i mapy): zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z budynkami gospodarczymi i garażowymi, zabudowa zagrodowa;
6. **Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie obszaru analizowanego**
 - a) linia zabudowy istniejących budynków (na podstawie wizji lokalnej i mapy):
 - zabudowa zlokalizowana jest w odległości ok. 1,40 – 74,0 m od linii rozgraniczającej drogę powiatową o nr ewid. działki 61,
 - b) wskaźnik wielkości powierzchni istniejącej zabudowy w stosunku do powierzchni działki (obliczona szacunkowo na podstawie mapy):
 - zróżnicowany, średni wskaźnik tej wielkości dla obszaru analizowanego wynosi 7,7%,
 - c) wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki (obliczona szacunkowo na podstawie mapy):
 - zróżnicowany, średni wskaźnik tej wielkości dla obszaru analizowanego wynosi 85%
 - d) intensywność istniejącej zabudowy (obliczona szacunkowo na podstawie mapy):
 - maksymalna: 0,19,
 - minimalna: 0,01,
 - średnia z tolerancją do 20%: 0,08,
 - e) szerokość elewacji frontowej istniejącej zabudowy (na podstawie wizji lokalnej i mapy):
 - zróżnicowana, średnia szerokość elewacji frontowej z tolerancją 20% wynosi 10,70 m,
 - f) wysokość istniejącej zabudowy (na podstawie wizji lokalnej): nie wyższa niż 8,0 m dla dachów pochyłych oraz nie wyższa niż 5,0 m dla dachów płaskich,
 - g) geometria dachów istniejącej zabudowy (na podstawie wizji lokalnej): występują dachy pochyłe i płaskie;
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 ze zm.);
8. **Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów szczególnych (na obszarze działki/terenu lub w sąsiedztwie)**

Przedmiotowy teren położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Noteci” oraz w granicach obszaru Natura 2000 „Dolina Noteci” i „Nadnoteckie Łęgi”.

Analizę sporządziła mgr Magdalena Kalinowska wpisana na listę członków Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów pod nr Z-383

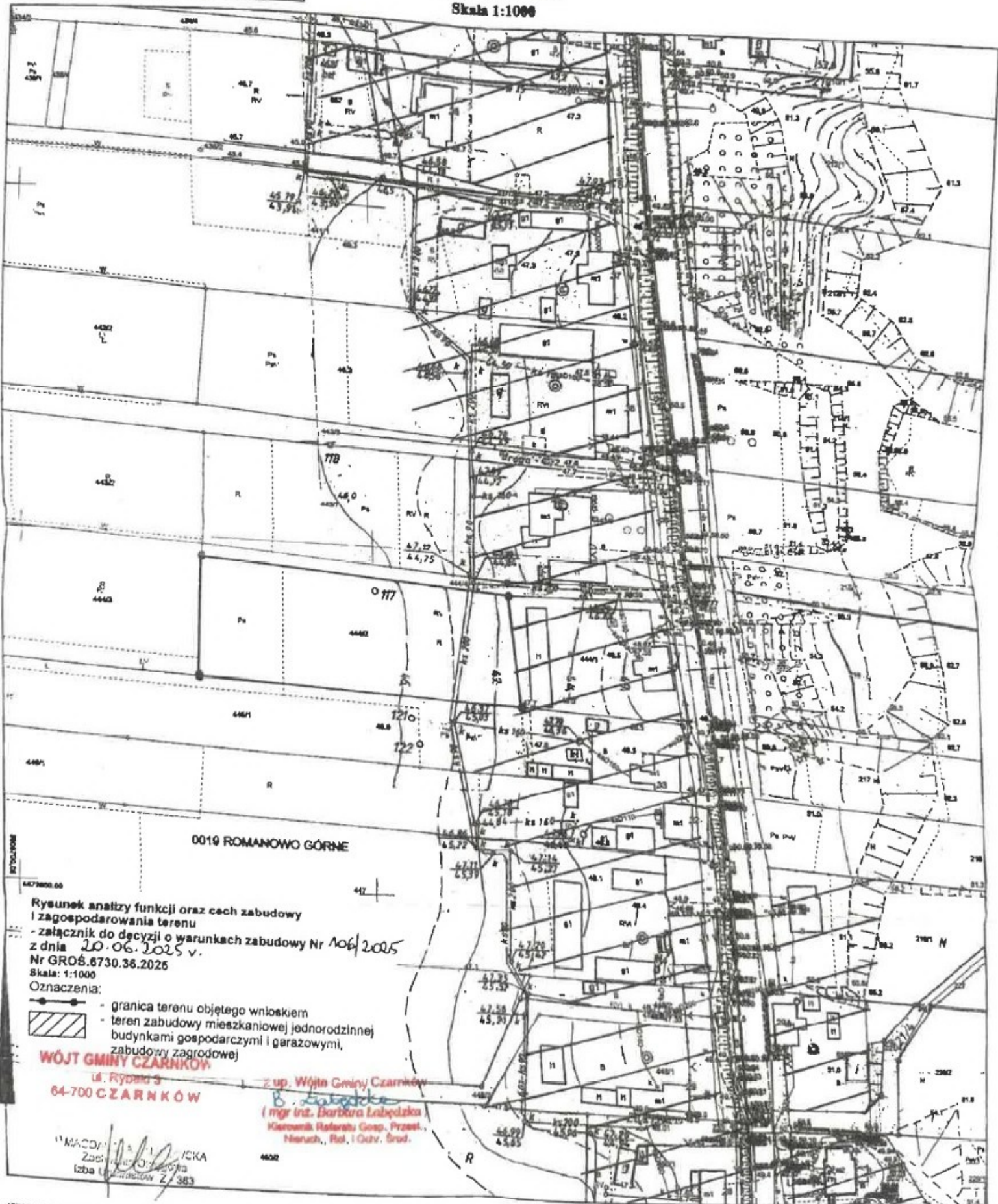
Załączniki: część graficzna

z up. Wójta Gminy Czarnków
B. Łabędzka
(mgr inż. Barbara Łabędzka)
Kierownik Referatu Gosp. Przest.,
Nieruch., Rol. i Ochr. Środ.

STAROSTA CZARNKOWSKO-TRZCIEŃSKI
 PL PZG.K 7693
 (Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu)
MAPA ZASADNICZA
 (Nazwa materiału zasobu)
 2.9 STY 2025
 (Data wykonania kopii materiału zasobu)
 Z UP. STAROSTY
 (Inicjały, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ)

Wejwództwo: wielkopolskie
 Powiat: czarnkowsko-trzcieniecki
 Jednostka ewidencyjna: Gmina Czarnków
 Obręb ewidencyjny: ROMANOWO GÓRNE
 ID: GK.6642.69.2025
 Działka: 444/2
 Sekcja: 5.190.34.12.2

Mapa zasadnicza
 Skala 1:1000







i WMS, Ewidencja gruntów i budynków
300202_2.0019.444/2

i WMS, Plany Ogólne Gmin - projektowane

i WMS, Wyznaczanie wysokości

