

Data wysłania : 16.08.2026

Data otrzymania : 16.08.2026

URZĄD GMINY
CZARNKÓW
WPŁYNĘŁO
17. 08. 2026
Zał.
Nr 5740

PLGK

Wz p - Szmytka Do:

URZĄD GMINY CZARNKÓW

<AE:PL-58380-12823-URAAC-27>

Uwaga do projektu planu ogólnego gminy Czarnków

Szanowni Państwo,

W załączeniu przesyłam uwagę do projektu planu ogólnego gminy Czarnków.

Z poważaniem,

Załączniki:

1. Uwaga-sig.pdf
2. Pismo_przewodnie_20261608233942071.pdf

URZĄD GMINY CZARNKÓW
AE:PL-58380-12823-URAAC-27

Uwaga do projektu planu ogólnego gminy Czarnków

Szanowni Państwo,

W załączeniu przesyłam uwagę do projektu planu ogólnego gminy Czarnków.

Z poważaniem,

Załączniki

1. Uwaga-sig.pdf (SHA3-512, d2ebc8d3dc9b95ba8bd70fbe4c255cc60ea0f58805ea977afb1d9c5a7f7e70a2de5ef6d9810061a379ab106d04e1c5afec4b18d43569ce8e7497fe4fc481ce00)

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzeni

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: ... NÓJT GHINY CZARNKON

2. RODZAJ PISMA¹⁾

☐ 2.1. wniosek do projektu aktu

☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu

☐ 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⁾

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⁾: ... N ZAŁĄCZNIKU

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 ⁸⁾
1	PLAN..... OGÓLNY..... GMINY..... CIARNOŁON	DZ. NR..... 145/13..... OBREB..... GĘBICZYN..	☒ tak ☐ nie	INNEZŁE O WYZNACZENIE NA DZIAŁCE STREFY..... WIELOFUNKCYJNEJ 2. ZABUDOWA MIESZKANIOWA..... JEDYNOGODZINNA (GJ) ORAZ WJĘCIE DZIAŁKI..... W GRANICACH ODZARU WZPEŁNIENIA ZABUDOWY (CZ)

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..... CIARNOŁON..	DZ. NR..... 145/13..... OBREB..... GĘBICZYN..	☒ tak ☐ nie	SJ..... OUZ.....	43%.....	9 m.....	75%.....

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 załączników⁹⁾

TREŚĆ PKT 7.1 - UZASADNIENIE; DZIENIA O NARUNEACU ZABUDOWY NR 196/2025;
PISMO ENEA 38554/2026/ODS12R3 W SPRAWIE NARUNEKÓW PRZYTACZENIA

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

Załącznik 1

7.1. Treść uzasadnienia

Wnosimy o zmianę ustalonego w projekcie planu ogólnego przeznaczenia działki nr 145/13, obręb Gębiczyn, ze strefy otwartej (SO) na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz o włączenie przedmiotowej nieruchomości do Obszaru Uzupełnienia Zabudowy (OUZ).

Dla działki nr 145/13 wydana została ostateczna decyzja o warunkach zabudowy nr 196/2025, ustalająca możliwość realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z budynkiem gospodarczym, budynkiem rekreacji indywidualnej, studnią do poboru wody pitnej, piwniczką ziemną oraz indywidualną oczyszczalnią ścieków. Dla działek położonych w sąsiedztwie wydano również decyzje o warunkach zabudowy, co potwierdza możliwość kontynuacji funkcji mieszkaniowej na tym obszarze oraz istnienie przesłanek do dalszego rozwoju zabudowy jednorodzinnej.

Inwestycja znajduje się na zaawansowanym etapie przygotowawczym. Ponieśliśmy już znaczące nakłady związane z przygotowaniem nieruchomości do realizacji inwestycji. Wykonaliśmy niezbędne prace związane z urządzeniem drogi dojazdowej, uzyskaliśmy warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej wydane przez Enea Operator Sp. z o.o. (sprawa nr 38554/2026/OD5/ZR7), a obecnie oczekujemy na rozpatrzenie wniosku dotyczącego przyłączenia do sieci wodociągowej.

Działka obejmuje wyłącznie grunty klas RV i RVI, które nie należą do gruntów podlegających szczególnej ochronie. Z uwagi na niską przydatność rolniczą terenu jego przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną nie będzie miało istotnego wpływu na gospodarowanie przestrzenią rolną gminy. Jednocześnie nieruchomość wykazuje predyspozycje do rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, stanowiącej naturalne uzupełnienie istniejącej i planowanej struktury osadniczej.

Parametry określone w decyzji o warunkach zabudowy gwarantują zachowanie ładu przestrzennego i ochronę walorów krajobrazowych otoczenia. Planowana zabudowa charakteryzuje się niską intensywnością oraz wysokim udziałem powierzchni biologicznie czynnej, dzięki czemu nie będzie powodować nadmiernej ingerencji w środowisko ani krajobraz.

Wnioskowana zmiana pozwoli na racjonalne wykorzystanie terenu, dla którego wydano już decyzję administracyjną dopuszczającą zabudowę, przy jednoczesnym zachowaniu zasad ładu przestrzennego. Pozostawienie nieruchomości w strefie otwartej (SO) prowadziłoby do istotnego ograniczenia możliwości realizacji inwestycji zgodnej z ostateczną decyzją o warunkach zabudowy oraz pozostawałoby w sprzeczności z zasadą ochrony uzasadnionych oczekiwań właścicieli nieruchomości.

W związku z powyższym wnosimy o uwzględnienie uwagi poprzez objęcie działki nr 145/13, obręb Gębiczyn, strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz włączenie jej do Obszaru Uzupełnienia Zabudowy (OUZ).

DECYZJA
o warunkach zabudowy Nr 196/2025

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

z dnia 23.12.2024 r. (data wpływu do tut. Urzędu 30.12.2024 r.) zmienionego w dniu 25.04.2025 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego z dopuszczeniem garażu w bryle budynku, budynku gospodarczego, budynku rekreacji indywidualnej, studni do poboru wody pitnej, piwniczki ziemnej oraz indywidualnej oczyszczalni ścieków na terenie działki o nr ewid. 145/13 położonej w miejscowości Gębiczyn, 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 z dopuszczeniem garażu w bryle budynku, budynku gospodarczego, budynku rekreacji indywidualnej, studni do poboru wody pitnej, piwniczki ziemnej oraz indywidualnej oczyszczalni ścieków;**
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 lasu oraz istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy: 0,13,
 - e) nadziemna intensywność zabudowy: 0,03 – 0,13,
 - f) powierzchnia zabudowy:
 - budynek mieszkalny: 70,0 – 180,0 m²,
 - budynek gospodarczy: 30,0 – 60,0 m²,
 - budynek rekreacji indywidualnej: 30,0 – 70,0 m²,
 - g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 75% powierzchni przedmiotowej działki,
 - h) szerokość elewacji frontowej:
 - budynek mieszkalny: 10,0 – 14,0 m,
 - budynek gospodarczy: 5,0 – 10,0 m,
 - budynek rekreacji indywidualnej: 6,0 – 10,0 m,
 - i) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynek mieszkalny: 1 – 2 w tym poddasze,
 - budynek gospodarczy: 1,

- budynek rekreacji indywidualnej: 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: 30° – 45° ,
- l) wysokość całkowita:
 - budynek mieszkalny: 6,0 – 9,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem,
 - budynek gospodarczy: 4,0 – 6,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem,
 - budynek rekreacji indywidualnej: 3,0 – 7,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem,
- m) ustala się usytuowanie głównej kalenicy bryły budynku mieszkalnego równoległe do frontowej nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na załączniku graficznym do niniejszej decyzji,
- n) ustala się usytuowanie głównej kalenicy bryły budynku gospodarczego równoległe do frontowej nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na załączniku graficznym do niniejszej decyzji,
- o) ustala się usytuowanie głównej kalenicy bryły budynku rekreacji indywidualnej równoległe do frontowej nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na załączniku graficznym do niniejszej decyzji,
- p) piwniczka ziemna:
 - powierzchnia: 6,0 – 12,0 m²,
 - długość: 3,0 – 4,0 m,
 - szerokość: 2,0 – 3,0 m,
 - wysokość: nie wyżej niż 2,50 m,
- q) studnia własna:
 - powierzchnia: 1,0 – 2,0 m²,
 - pojemność: 1,0 – 4,0 m³,
 - długość: 1,0 – 1,50 m,
 - szerokość: 1,0 – 1,50 m,
 - wysokość: 0,50 – 2,0 m,
 - głębokość: do 30,0 m,
 - średni roczny pobór wody: nie więcej niż 5,0 m³ na dobę,
- r) zabrania się budowy od strony drogi ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych, maksymalna wysokość ogrodzenia od strony drogi 1,50 m,
- s) zaleca się stosowanie na elewacji kolorów jasnych i pastelowych,
- t) przy projektowaniu inwestycji należy zachować obowiązujące przepisy Prawa budowlanego – ustawa z dnia 7 lipca 1994r. (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 418 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 ze zm.);
- u) projektowana studnia własna:
 - w przypadku zwykłego korzystania z wód, w ilości średnio rocznie nieprzekraczającej 5,0 m³/dobę, z ujęć o głębokości do 30,0 m – uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego nie jest wymagane,
 - w przypadku korzystania z wód w ilości średnio rocznie nieprzekraczającej 5,0 m³/dobę, z ujęć o głębokości powyżej 30,0 m – uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego jest obowiązkowe,
 - zgodnie z art. 389 pkt 1 ustawy, z art. 35 ust. 3 pkt 1, w przypadku przekroczenia ilości czerpanej wody właściwej dla zwykłego korzystania z wód (5,0 m³ na dobę)

uzyskanie dodatkowego pozwolenia wodnoprawnego na usługi wodne jest obowiązkowe,

- v) w ramach zwykłego korzystania z wód projektowana przydomowa oczyszczalnia ścieków służyć będzie jednemu gospodarstwu domowemu i wymaga zgłoszenia wodnoprawnego na podstawie art. 394 Ustawy Prawo wodne,
 - w) 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 2001r. Prawo ochrony środowiska (tj. 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 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 (tj. 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 112/1, poprzez teren działki o nr ewid. 145/5, 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 lub z instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zasilanie w energię ciepłą – z indywidualnej kotłowni lub z instalacji pozyskującej energię ciepłą ze źródeł odnawialnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) odprowadzanie ścieków – do zbiornika bezodpływowego, docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez gestora sieci, dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków do przydomowej oczyszczalni ścieków, 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;

linię rozgraniczającą 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 0,4379 ha, w tym RV – 0,2004 ha i RVI – 0,2375 ha. W sąsiedztwie urbanistycznym na działce nr 314 występuje zabudowa zagrodowa. Dla przedmiotowego terenu w dniu 28.12.2022 r. została wydana decyzja nr 132/2022 (IGROŚ.6730.78.2022) ustalająca warunki zabudowy dla budowy trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących oraz trzech budynków gospodarczych. W oparciu o ww. decyzję zaistniała możliwość ustalenia warunków zabudowy dla wnioskowanego przedsięwzięcia. Na wnioskowanym terenie projektuje się budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego z dopuszczeniem garażu w bryle budynku, budynku gospodarczego, budynku rekreacji indywidualnej, studni do poboru wody pitnej, piwniczki ziemnej oraz indywidualnej oczyszczalni ścieków. Przedmiotowy teren nie jest położony w granicach obszarów objętych formami ochrony przyrody. 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 70,0 – 180,0 m², budynku gospodarczego 30,0 – 60,0 m². Przeprowadzona analiza wykazała, iż w obszarze analizowanym średni wskaźnik wielkości powierzchni istniejącej zabudowy w stosunku do powierzchni działki wynosi 11,8%.

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

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.

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.

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 ze zm.) Kodeks postępowania administracyjnego od decyzji przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile, ul. Dzieci Polskich 26, 64-920 Pila 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 zadaniem 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 2025 roku poz. 1154).

Załączniki:

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



z up. Wójta Gminy
[Signature]
mgr Mariusz Górecki
Sekretarz Gminy

Wzrost

78.3

+

+

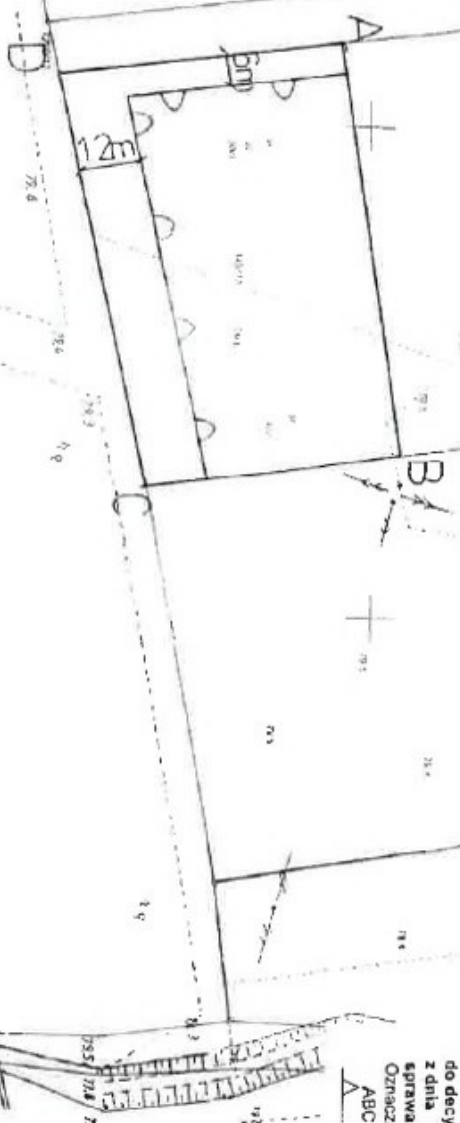
+

+

80.9

78.1

PL PZbik 1693
MAPA ZASADNICZA
z 25 PAŹ 2003
Działka nr 1693/1
Gmina STANISŁÓW
Leczn. 1693/1/1693/1/1693/1/1693/1



WOLTY GMINNY CZARNKÓW
ul. Rynek 3
64-700 CZARNKÓW
mgr inż. Wiesław Górecki
Sędzią Rejonowym

ZALĄCZNIK
do decyzji o warunkach zabudowy Nr 196/2005
z dnia 04.12.2005 r.
sprawa Nr GROS.6730.165.2024
Oznaczenie:
ABCD
linia rozgraniczająca teren inwestycji
nieprzekraczając linie zabudowy

Wzrost
78.3
78.4
78.5
78.6
78.7
78.8
78.9
79.0
79.1
79.2
79.3
79.4
79.5
79.6
79.7
79.8
79.9
80.0
80.1
80.2
80.3
80.4
80.5
80.6
80.7
80.8
80.9
81.0
81.1
81.2
81.3
81.4
81.5
81.6
81.7
81.8
81.9
82.0
82.1
82.2
82.3
82.4
82.5
82.6
82.7
82.8
82.9
83.0
83.1
83.2
83.3
83.4
83.5
83.6
83.7
83.8
83.9
84.0
84.1
84.2
84.3
84.4
84.5
84.6
84.7
84.8
84.9
85.0
85.1
85.2
85.3
85.4
85.5
85.6
85.7
85.8
85.9
86.0
86.1
86.2
86.3
86.4
86.5
86.6
86.7
86.8
86.9
87.0
87.1
87.2
87.3
87.4
87.5
87.6
87.7
87.8
87.9
88.0
88.1
88.2
88.3
88.4
88.5
88.6
88.7
88.8
88.9
89.0
89.1
89.2
89.3
89.4
89.5
89.6
89.7
89.8
89.9
90.0
90.1
90.2
90.3
90.4
90.5
90.6
90.7
90.8
90.9
91.0
91.1
91.2
91.3
91.4
91.5
91.6
91.7
91.8
91.9
92.0
92.1
92.2
92.3
92.4
92.5
92.6
92.7
92.8
92.9
93.0
93.1
93.2
93.3
93.4
93.5
93.6
93.7
93.8
93.9
94.0
94.1
94.2
94.3
94.4
94.5
94.6
94.7
94.8
94.9
95.0
95.1
95.2
95.3
95.4
95.5
95.6
95.7
95.8
95.9
96.0
96.1
96.2
96.3
96.4
96.5
96.6
96.7
96.8
96.9
97.0
97.1
97.2
97.3
97.4
97.5
97.6
97.7
97.8
97.9
98.0
98.1
98.2
98.3
98.4
98.5
98.6
98.7
98.8
98.9
99.0
99.1
99.2
99.3
99.4
99.5
99.6
99.7
99.8
99.9
100.0

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), przepisów odrębnych oraz inwentaryzacji terenu

warunków zabudowy dla budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego z dopuszczeniem garażu w bryle budynku, budynku gospodarczego, budynku rekreacji indywidualnej, studni do poboru wody pitnej, piwniczki ziemnej oraz indywidualnej oczyszczalni ścieków na terenie działki o nr ewid. 145/13 położonej w miejscowości Gębiczyn, 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:** 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, tj. 195,0 m 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;
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” - SPELNIONY,
pkt 2 - dostęp do drogi publicznej - SPELNIONY,
pkt 3 - „uzbrojenie” - istniejące lub projektowane uzbrojenie z uwzględnieniem ust. 5 jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego - SPELNIONY,
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, - SPELNIONY,
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 gminnej o nr ewid. działki 112/1, poprzez teren działki o nr ewid. 145/5,

4. Możliwości obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- sieć wodociągowa,
- sieć elektroenergetyczna,
- linia telefoniczna;

5. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie obszaru analizowanego

- funkcja zabudowy sąsiedniej (na podstawie wizji lokalnej i mapy): zabudowa zagrodowa;

6. Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie obszaru analizowanego

- linia zabudowy istniejących budynków (na podstawie wizji lokalnej i mapy):
 - zabudowa zlokalizowana jest w odległości ok. 33,0 – 57,0 m od linii rozgraniczającej drogę o nr ewid. działki 112/1,
- wskaznik wielkości powierzchni istniejącej zabudowy w stosunku do powierzchni działki (obliczona szacunkowo na podstawie mapy):
 - zróżnicowany, średni wskaźnik tej wielkości dla obszaru analizowanego wynosi 11,8%,
- wskaznik wielkości powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki (obliczona szacunkowo na podstawie mapy):
 - zróżnicowany, średni wskaźnik tej wielkości dla obszaru analizowanego wynosi 75%
- intensywność istniejącej zabudowy (obliczona szacunkowo na podstawie mapy):
 - maksymalna z tolerancją do 20%: 0,12,
 - minimalna: 0,12,
 - średnia: 0,12,
- szerokość elewacji frontowej istniejącej zabudowy (na podstawie wizji lokalnej i mapy):
 - zróżnicowana, średnia szerokość elewacji frontowej z tolerancją 20% wynosi 10,0 m,
- wysokość istniejącej zabudowy (na podstawie wizji lokalnej): nie wyższa niż 8,50 m dla dachów pochyłych oraz nie wyższa niż 4,0 m dla dachów płaskich,
- geometria dachów istniejącej zabudowy (na podstawie wizji lokalnej): występują dachy pochyle 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 2003 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 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

BL

z up. Wójta Gminy

Mariusz Grzegorek
mgr Mariusz Grzegorek
Sekretarz Gminy

STADIUM AVENUE, 22, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870,

[illegible]

WOJUT GAMNY CZARNIKOW
ul. Rybacki 3
64-700 CZARNKÓW
2. etap: Wójci Gracjan
Tytuł: Mistrzostwo w łapce

[illegible]

Mysant beauty April 27 one each 280000)
! Dapogon...
- labrator de oxyd o ...
2 zón
in croped 172011 7964

YACI 2025

**Warunki przyłączenia
do sieci elektroenergetycznej ENEA Operator sp. z o.o.**

Charakter i lokalizacja obiektu / lokalu:

Dom jednorodzinny, Gębiczyn, dz. nr 145/13
warunki dotyczą przyłączenia obiektu projektowanego
z mocą przyłączeniową 20 kW
na napięciu 0,4 kV
zakwalifikowanego do V grupy przyłączeniowej

I. MIEJSCE PRZYŁĄCZENIA:

Projektowane złącze kablowo-pomiarowe ZK1x-1P.

Zasięg stacji 07-2555 Gębiczyn 2, pole nr 1.

II. RODZAJ POŁĄCZENIA Z SIECIĄ ORAZ ZAKRES NIEZBĘDNYCH ZMIAN W SIECI:

1. w zakresie dotyczącym budowy przyłącza ENEA Operator sp. z o.o.:

W granicy działki, od strony ulicy (drogi) ustawić złącze kablowo-pomiarowe ZK1x-1P.

2. w zakresie dotyczącym niezbędnych zmian w sieci ENEA Operator sp. z o.o.:

Pobudować przyłącze kablowe nn-0,4 kV ze złącza kablowo-pomiarowego ZK1x-1P nr 0291191 kablem o przekroju 150 mm².

3. w zakresie dotyczącym urządzeń podmiotu przyłączanego:

Przygotować miejsce do zabudowy wolnostojącego złącza kablowo-pomiarowego.

Z projektowanego złącza kablowo-pomiarowego wykonać instalację odbiorczą.

III. MIEJSCE DOSTARCZANIA ENERGII ELEKTRYCZNEJ:

Zaciski na listwie zaciskowej w złączu kablowo-pomiarowym w kierunku instalacji podmiotu przyłączanego.

Miejsce dostarczania energii elektrycznej stanowi jednocześnie miejsce rozgraniczenia własności sieci i instalacji.

IV. MIEJSCE ZAINSTALOWANIA UKŁADU POMIAROWO-ROZLICZENIOWEGO:

Projektowane złącze kablowo-pomiarowe ZK1x-1P.

V. WYMAGANIA DOTYCZĄCE UKŁADU POMIAROWO-ROZLICZENIOWEGO:

Należy zainstalować układ, który składać się będzie z:

trójfazowego, dwustrefowego, licznika energii czynnej

Wszystkie urządzenia do układu pomiarowego włącznie należy przystosować do plombowania.

VI. RODZAJ I USYTUOWANIE ZABEZPIECZEŃ:

Główne: 3 x 50 A.

Przedlicznikowe: 3 x 32 A.

Usytuowane w projektowanym złączu kablowo-pomiarowym ZK1x-1P.

VII. WYMAGANY STOPIEŃ SKOMPENSOWANIA MOCY BIERNEJ:

Energia elektryczna winna być pobierana przy współczynniku mocy odpowiadającym $\text{tg } \varphi \leq 0,4$.

VIII. DANE I INFORMACJE DOTYCZĄCE SIECI DLA DOBORU SYSTEMU OCHRONY OD PORAŻEŃ:

Zasilająca sieć niskiego napięcia pracuje w układzie TN-C, w instalacji odbiorczej należy zastosować odpowiedni dla tego układu system i urządzenia ochrony przeciwporażeniowej

IX. SCHEMAT ELEKTRYCZNY W ZAŁĄCZENIU (dla podmiotów dotyczących II i III gr przyłączeniowej)

X. UWAGI DODATKOWE:

1. Instalację wewnętrzną należy wykonać zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie „warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie” (Dz.U. 2002 nr 75 poz. 690).
2. Instalowane urządzenia powinny spełniać wymagania norm oraz posiadać odpowiednie atesty. Przyłączane urządzenia powinny posiadać wymaganą odporność na zaburzenia elektromagnetyczne oraz powinny być tak skonstruowane, aby nie wywoływały w swoim środowisku zaburzeń elektromagnetycznych o wartościach przekraczających odporność na te zaburzenia innych urządzeń występujących w tym środowisku.
3. Zrealizowanie zasilania na podstawie przedmiotowych warunków przyłączenia stanowić będzie podstawę do zawarcia w umowie o świadczenie usług dystrybucji lub umowie kompleksowej standardowych parametrów jakościowych energii elektrycznej w zakresie odchylen częstotliwości i napięcia, odkształcenia napięcia, zawartości poszczególnych harmonicznych, wskaźnika długookresowego migotania światła, czasu trwania jednorazowej przerwy nieplanowanej i planowanej oraz czasu trwania przerw nieplanowanych i planowanych w ciągu roku zgodnych z przepisami obowiązującego prawa.
4. Podstawę do rozpoczęcia realizacji prac projektowych i budowlano - montażowych ujętych w niniejszych warunkach stanowi umowa o przyłączenie.
5. Dokumentacja projektowa w zakresie urządzeń ENEA Operator sp. z o.o. opracowana na podstawie niniejszych warunków przyłączenia winna być zgodna ze Standardami w sieci dystrybucyjnej ENEA Operator sp. z o.o., które są publikowane na stronie internetowej Spółki: www.operator.enea.pl. Do przedkładanych do uzgodnienia dokumentacji projektowych należy dołączyć oświadczenie projektanta o zgodności przyjętych rozwiązań ze Standardami w sieci dystrybucyjnej ENEA Operator sp. z o.o. ze wskazaniem ewentualnych odstępstw, dopuszczonych wg zasad określonych w tych Standardach.

Data ważności warunków przyłączenia: rok od daty ich doręczenia.

Krzysztof Daleszyński
Daleszyński

Krzysztof Daleszyński
2026.08.11
10:19:49+02'00'

Uwaga do projektu planu ogólnego gminy Czarnków

Do:  urząd <urząd@czarnkowgmina.pl>

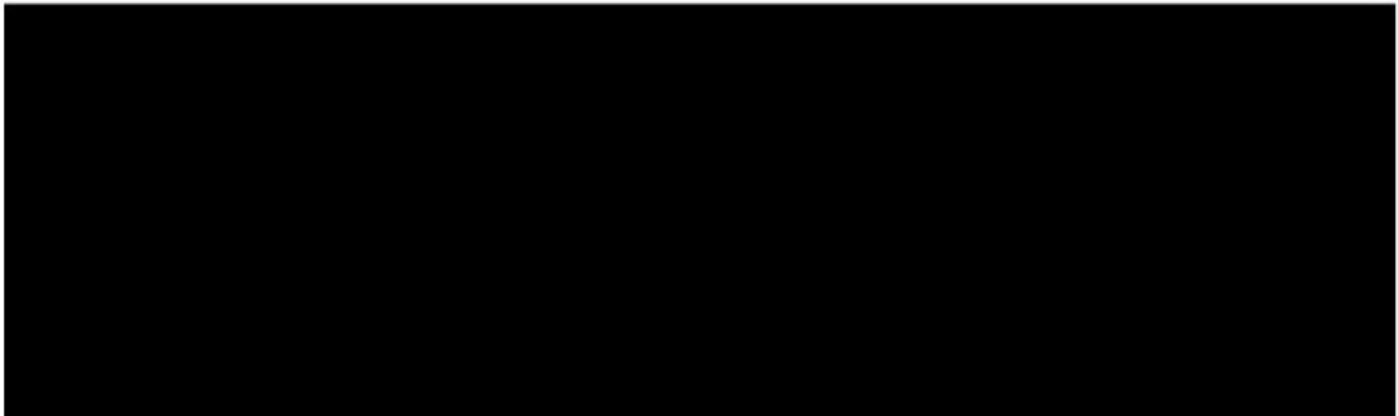
Data: 2026-08-16 23:46

 Uwaga.pdf (~3,1 MB)

Szanowni Państwo,

W załączeniu przesyłam uwagę do projektu planu ogólnego gminy Czarnków.

Z poważaniem,



Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: ...NÓJT GHINY CZARNKON...

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⁾

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⁾ ...W ZHŁĄCZNIKU...

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 ⁸⁾
1	PLAN OGÓLNY GMINY CZARNKÓW	DZ. NR 145/13 OBREB GĘBICZYN	☒ tak ☐ nie	WNOSZE O WYZNACZENIE NA DZIAŁCE STREFY WIELOFUNKCYJNEJ 2. ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA (S1) ORAZ WJĘCIE DZIAŁKI W GRANICACH ODBIARU WZPEŁNIENIA ZABUDOWY (OU2)

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	DZ. NR 145/13 OBREB GĘBICZYN	☒ tak ☐ nie	S1 OU2	13%	9 m	75%

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⁾

TREŚĆ PKT 7.1 - UZASADNIENIE I DOKŁAD O WARUNKACH ZABUDOWY NR 196/2025
PISMO ENEA 38554/2026/ODSI 2RZ W SPRAWIE NADUNKÓW PRZYTACZENIA

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.

Załącznik 1

7.1. Treść uzasadnienia

Wnosimy o zmianę ustalonego w projekcie planu ogólnego przeznaczenia działki nr 145/13, obręb Gębiczyn, ze strefy otwartej (SO) na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz o włączenie przedmiotowej nieruchomości do Obszaru Uzupełnienia Zabudowy (OUZ).

Dla działki nr 145/13 wydana została ostateczna decyzja o warunkach zabudowy nr 196/2025, ustalająca możliwość realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z budynkiem gospodarczym, budynkiem rekreacji indywidualnej, studnią do poboru wody pitnej, piwniczką ziemną oraz indywidualną oczyszczalnią ścieków. Dla działek położonych w sąsiedztwie wydano również decyzje o warunkach zabudowy, co potwierdza możliwość kontynuacji funkcji mieszkaniowej na tym obszarze oraz istnienie przesłanek do dalszego rozwoju zabudowy jednorodzinnej.

Inwestycja znajduje się na zaawansowanym etapie przygotowawczym. Ponieśliśmy już znaczące nakłady związane z przygotowaniem nieruchomości do realizacji inwestycji. Wykonaliśmy niezbędne prace związane z urządzeniem drogi dojazdowej, uzyskaliśmy warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej wydane przez Enea Operator Sp. z o.o. (sprawa nr 38554/2026/OD5/ZR7), a obecnie oczekujemy na rozpatrzenie wniosku dotyczącego przyłączenia do sieci wodociągowej.

Działka obejmuje wyłącznie grunty klas RV i RVI, które nie należą do gruntów podlegających szczególnej ochronie. Z uwagi na niską przydatność rolniczą terenu jego przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną nie będzie miało istotnego wpływu na gospodarowanie przestrzenią rolą gminy. Jednocześnie nieruchomość wykazuje predyspozycje do rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, stanowiącej naturalne uzupełnienie istniejącej i planowanej struktury osadniczej.

Parametry określone w decyzji o warunkach zabudowy gwarantują zachowanie ładu przestrzennego i ochronę walorów krajobrazowych otoczenia. Planowana zabudowa charakteryzuje się niską intensywnością oraz wysokim udziałem powierzchni biologicznie czynnej, dzięki czemu nie będzie powodować nadmiernej ingerencji w środowisko ani krajobraz.

Wnioskowana zmiana pozwoli na racjonalne wykorzystanie terenu, dla którego wydano już decyzję administracyjną dopuszczającą zabudowę, przy jednoczesnym zachowaniu zasad ładu przestrzennego. Pozostawienie nieruchomości w strefie otwartej (SO) prowadziłoby do istotnego ograniczenia możliwości realizacji inwestycji zgodnej z ostateczną decyzją o warunkach zabudowy oraz pozostawałoby w sprzeczności z zasadą ochrony uzasadnionych oczekiwań właścicieli nieruchomości.

W związku z powyższym wnosimy o uwzględnienie uwagi poprzez objęcie działki nr 145/13, obręb Gębiczyn, strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz włączenie jej do Obszaru Uzupełnienia Zabudowy (OUZ).

DECYZJA
o warunkach zabudowy Nr 196/2025

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. 1120)

25.04.2025 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego z dopuszczeniem garażu w bryle budynku, budynku gospodarczego, budynku rekreacji indywidualnej, studni do poboru wody pitnej, piwniczki ziemnej oraz indywidualnej oczyszczalni ścieków na terenie działki o nr ewid. 145/13 położonej w miejscowości Gębiczyn, 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 z dopuszczeniem garażu w bryle budynku, budynku gospodarczego, budynku rekreacji indywidualnej, studni do poboru wody pitnej, piwniczki ziemnej oraz indywidualnej oczyszczalni ścieków;**
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 lasu oraz istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy: 0,13,
 - e) nadziemna intensywność zabudowy: 0,03 – 0,13,
 - f) powierzchnia zabudowy:
 - budynek mieszkalny: 70,0 – 180,0 m²,
 - budynek gospodarczy: 30,0 – 60,0 m²,
 - budynek rekreacji indywidualnej: 30,0 – 70,0 m²,
 - g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 75% powierzchni przedmiotowej działki,
 - h) szerokość elewacji frontowej:
 - budynek mieszkalny: 10,0 – 14,0 m,
 - budynek gospodarczy: 5,0 – 10,0 m,
 - budynek rekreacji indywidualnej: 6,0 – 10,0 m,
 - i) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynek mieszkalny: 1 – 2 w tym poddasze,
 - budynek gospodarczy: 1,

- budynek rekreacji indywidualnej: 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: 30° – 45° ,
- l) wysokość całkowita:
 - budynek mieszkalny: 6,0 – 9,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem,
 - budynek gospodarczy: 4,0 – 6,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem,
 - budynek rekreacji indywidualnej: 3,0 – 7,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem,
- m) ustala się usytuowanie głównej kalenicy bryły budynku mieszkalnego równolegle do frontowej nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na załączniku graficznym do niniejszej decyzji,
- n) ustala się usytuowanie głównej kalenicy bryły budynku gospodarczego równolegle do frontowej nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na załączniku graficznym do niniejszej decyzji,
- o) ustala się usytuowanie głównej kalenicy bryły budynku rekreacji indywidualnej równolegle do frontowej nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na załączniku graficznym do niniejszej decyzji,
- p) piwniczka ziemna:
 - powierzchnia: 6,0 – 12,0 m²,
 - długość: 3,0 – 4,0 m,
 - szerokość: 2,0 – 3,0 m,
 - wysokość: nie wyżej niż 2,50 m,
- q) studnia własna:
 - powierzchnia: 1,0 – 2,0 m²,
 - pojemność: 1,0 – 4,0 m³,
 - długość: 1,0 – 1,50 m,
 - szerokość: 1,0 – 1,50 m,
 - wysokość: 0,50 – 2,0 m,
 - głębokość: do 30,0 m,
 - średni roczny pobór wody: nie więcej niż 5,0 m³ na dobę,
- r) zabrania się budowy od strony drogi ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych, maksymalna wysokość ogrodzenia od strony drogi 1,50 m,
- s) zaleca się stosowanie na elewacji kolorów jasnych i pastelowych,
- t) przy projektowaniu inwestycji należy zachować obowiązujące przepisy Prawa budowlanego – ustawa z dnia 7 lipca 1994r. (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 418 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 ze zm.);
- u) projektowana studnia własna:
 - w przypadku zwykłego korzystania z wód, w ilości średnio rocznie nieprzekraczającej 5,0 m³/dobę, z ujęć o głębokości do 30,0 m – uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego nie jest wymagane,
 - w przypadku korzystania z wód w ilości średnio rocznie nieprzekraczającej 5,0 m³/dobę, z ujęć o głębokości powyżej 30,0 m – uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego jest obowiązkowe,
 - zgodnie z art. 389 pkt 1 ustawy, z art. 35 ust. 3 pkt 1, w przypadku przekroczenia ilości czerpanej wody właściwej dla zwykłego korzystania z wód (5,0 m³ na dobę)

uzyskanie dodatkowego pozwolenia wodnoprawnego na usługi wodne jest obowiązkowe.

- v) w ramach zwykłego korzystania z wód projektowana przydomowa oczyszczalnia ścieków służyć będzie jednemu gospodarstwu domowemu i wymaga zgłoszenia wodnoprawnego na podstawie art. 394 Ustawy Prawo wodne,
 - w) zakaz lokalizacji zamierzeń budowlanych w obszarze w stosunku do którego decyzja 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 2001r. Prawo ochrony środowiska (tj. 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 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 (tj. 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 112/1, poprzez teren działki o nr ewid. 145/5, 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 lub z instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zasilanie w energię ciepłą – z indywidualnej kotłowni lub z instalacji pozyskującej energię ciepłą ze źródeł odnawialnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) odprowadzanie ścieków – do zbiornika bezodpływowego, docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez gestora sieci, dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków do przydomowej oczyszczalni ścieków, 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;
- 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 0,4379 ha, w tym RV – 0,2004 ha i RVi – 0,2375 ha. W sąsiedztwie urbanistycznym na działce nr 314 występuje zabudowa zagrodowa. Dla przedmiotowego terenu w dniu 28.12.2022 r. została wydana decyzja nr 132/2022 (IGROŚ.6730.78.2022) ustalająca warunki zabudowy dla budowy trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących oraz trzech budynków gospodarczych. W oparciu o ww. decyzję zaistniała możliwość ustalenia warunków zabudowy dla wnioskowanego przedsięwzięcia. Na wnioskowanym terenie projektuje się budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego z dopuszczeniem garażu w bryle budynku, budynku gospodarczego, budynku rekreacji indywidualnej, studni do poboru wody pitnej, piwniczki ziemnej oraz indywidualnej oczyszczalni ścieków. Przedmiotowy teren nie jest położony w granicach obszarów objętych formami ochrony przyrody. 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 70,0 – 180,0 m², budynku gospodarczego 30,0 – 60,0 m². Przeprowadzona analiza wykazała, iż w obszarze analizowanym średni wskaźnik wielkości powierzchni istniejącej zabudowy w stosunku do powierzchni działki wynosi 11,8%.

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

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.

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.

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 ze zm.) Kodeks postępowania administracyjnego od decyzji przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile, ul. Dzieci Polskich 26, 64-920 Pila 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 2025 roku poz. 1154).

Załączniki:

1. Część graficzna decyzji na kopii mapy zasadniczej



z up. Wóta Gminy

mgr Mariusz Grzegorek
Sekretarz Gminy

11.5.2021
Handwritten signature



ZALĄCZNIK
 do decyzji o warunkach zabudowy Nr *196/2021*
 z dnia *04.11.2021* r.
 sprawa Nr-GROS.8730.165.2024

Oznaczenia:
 ABCD - linie rozgraniczające teren inwestycji
 - nieprzekraczające linie zabudowy

WOLFF & PARTNER
 Sp. z o.o.
 64-700 CZARNKÓW

Województwo Łódzkie
 Urząd Marszałkowski
 ul. Piotrkowska 100
 53-601 Łódź

PL. PZ.01.K.1693

NAPRA. ZASADNICZA

z dnia **25 PAŹ. 2024**

WYKONANO PRZEZ
W. KROSTY

WYKONANO PRZEZ
W. KROSTY

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) przepisów odrębnych oraz innych aktów prawnych,

warunków zabudowy dla budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego z dopuszczeniem garażu w bryle budynku, budynku gospodarczego, budynku rekreacji indywidualnej, studni do poboru wody pitnej, piwniczki ziemnej oraz indywidualnej oczyszczalni ścieków na terenie działki o nr ewid. 145/13 położonej w miejscowości Gębieszyn, gmina Czarnków,

w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalone 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 w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, tj. 195,0 m 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;
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” - SPELNIONY,
pkt 2 - dostęp do drogi publicznej - SPELNIONY,
pkt 3 - „uzbrojenie” - istniejące lub projektowane uzbrojenie z uwzględnieniem ust. 5 jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego - SPELNIONY,
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, - SPELNIONY,
pkt 5 - decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
pkt 6 „zamierzenie budowlane nie znajduje 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 gminnej o nr ewid. działki 112/1, poprzez teren działki o nr ewid. 145/S;

4. Możliwości obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- sieć wodociągowa,
- sieć elektroenergetyczna,
- linia telefoniczna;

5. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie obszaru analizowanego

- funkcja zabudowy sąsiedniej (na podstawie wizji lokalnej i mapy): 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. 33,0 – 57,0 m od linii rozgraniczającej drogę o nr ewid. działki 112/1,
- 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 11,8%,
- 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 75%
- d) intensywność istniejącej zabudowy (obliczona szacunkowo na podstawie mapy):
 - maksymalna z tolerancją do 20%: 0,12,
 - minimalna: 0,12,
 - średnia: 0,12,
- e) szerokość elewacji frontowej istniejącej zabudowy (na podstawie wizji lokalnej i mapy):
 - zróżnicowana, średnia szerokość elewacji frontowej z tolerancją 20% wynosi 10,0 m,
- f) wysokość istniejącej zabudowy (na podstawie wizji lokalnej): nie wyższa niż 8,50 m dla dachów pochyłych oraz nie wyższa niż 4,0 m dla dachów płaskich,
- g) geometria dachów istniejącej zabudowy (na podstawie wizji lokalnej): występują dachy pochyle 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 nie jest położony w granicach obszaru Natura 2000 ani w obszarze wysokiej ochrony wód podziemnych OWO i obszarze najwyższej ochrony ONO.

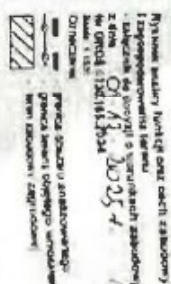
Analizę sporządziła mgr Magdalena Kalinowska wpisana na listę członków Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów pod nr Z-383

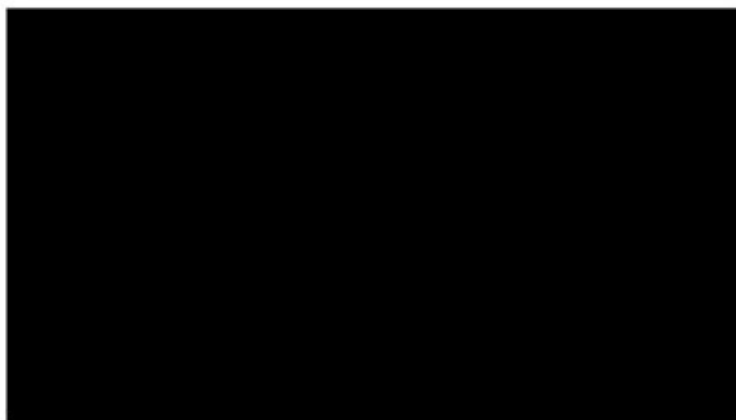
Załączniki: część graficzna

BL

z up. Wójta Gminy

mgr **Martusze Grzegorek**
Sekretarz Gminy





**Warunki przyłączenia
do sieci elektroenergetycznej ENEA Operator sp. z o.o.**

Charakter i lokalizacja obiektu / lokalu:

Dom jednorodzinny, Gębiczyn, , dz. nr 145/13

warunki dotyczą przyłączenia obiektu projektowanego

z mocą przyłączeniową 20 kW

na napięciu 0,4 kV

zakwalifikowanego do V grupy przyłączeniowej

I. MIEJSCE PRZYŁĄCZENIA:

Projektowane złącze kablowo-pomiarowe ZK1x-1P.

Zasięg stacji 07-2555 Gębiczyn 2, pole nr 1.

II. RODZAJ POŁĄCZENIA Z SIECIĄ ORAZ ZAKRES NIEZBĘDNYCH ZMIAN W SIECI:

1. w zakresie dotyczącym budowy przyłącza ENEA Operator sp. z o.o.:

W granicy działki, od strony ulicy (drogi) ustawić złącze kablowo-pomiarowe ZK1x-1P.

2. w zakresie dotyczącym niezbędnych zmian w sieci ENEA Operator sp. z o.o.:

Pobudować przyłącze kablowe nn-0,4 kV ze złącza kablowo-pomiarowego ZK1x-1P nr 0291191 kablem o przekroju 150 mm².

3. w zakresie dotyczącym urządzeń podmiotu przyłączanego:

Przygotować miejsce do zabudowy wolnostojącego złącza kablowo-pomiarowego.

Z projektowanego złącza kablowo-pomiarowego wykonać instalację odbiorczą.

III. MIEJSCE DOSTARCZANIA ENERGII ELEKTRYCZNEJ:

Zaciski na listwie zaciskowej w złączu kablowo-pomiarowym w kierunku instalacji podmiotu przyłączanego.

Miejsce dostarczania energii elektrycznej stanowi jednocześnie miejsce rozgraniczenia własności sieci i instalacji.

IV. MIEJSCE ZAINSTALOWANIA UKŁADU POMIAROWO-ROZLICZENIOWEGO:

Projektowane złącze kablowo-pomiarowe ZK1x-1P.

V. WYMAGANIA DOTYCZĄCE UKŁADU POMIAROWO-ROZLICZENIOWEGO:

Należy zainstalować układ, który składać się będzie z:

trójfazowego, dwustrefowego, licznika energii czynnej

Wszystkie urządzenia do układu pomiarowego włącznie należy przystosować do plombowania.

VI. RODZAJ I USYTUOWANIE ZABEZPIECZEŃ:

Główne: 3 x 50 A.

Przedlicznikowe: 3 x 32 A.

Usytuowane w projektowanym złączu kablowo-pomiarowym ZK1x-1P.

VII. WYMAGANY STOPIEŃ SKOMPENSOWANIA MOCY BIERNEJ:

Energia elektryczna winna być pobierana przy współczynniku mocy odpowiadającym $\text{tg } \varphi \leq 0,4$.

VIII. DANE I INFORMACJE DOTYCZĄCE SIECI DLA DOBORU SYSTEMU OCHRONY OD PORAZEŃ:

Zasilająca sieć niskiego napięcia pracuje w układzie TN-C, w instalacji odbiorczej należy zastosować odpowiedni dla tego układu system i urządzenia ochrony przeciwporażeniowej

IX. SCHEMAT ELEKTRYCZNY W ZAŁĄCZENIU (dla podmiotów dotyczących II i III gr przyłączeniowej)

X. UWAGI DODATKOWE:

1. Instalację wewnętrzną należy wykonać zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie „warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie” (Dz. U. 2002 nr 75 poz. 690).
2. Instalowane urządzenia powinny spełniać wymagania norm oraz posiadać odpowiednie atesty. Przyłączane urządzenia powinny posiadać wymaganą odporność na zaburzenia elektromagnetyczne oraz powinny być tak skonstruowane, aby nie wywoływały w swoim środowisku zaburzeń elektromagnetycznych o wartościach przekraczających odporność na te zaburzenia innych urządzeń występujących w tym środowisku.
3. Zrealizowanie zasilania na podstawie przedmiotowych warunków przyłączenia stanowić będzie podstawę do zawarcia w umowie o świadczenie usług dystrybucji lub umowie kompleksowej standardowych parametrów jakościowych energii elektrycznej w zakresie odchylen częstotliwości i napięcia, odkształcenia napięcia, zawartości poszczególnych harmonicznych, wskaźnika długookresowego migotania światła, czasu trwania jednorazowej przerwy nieplanowanej i planowanej oraz czasu trwania przerw nieplanowanych i planowanych w ciągu roku zgodnych z przepisami obowiązującego prawa.
4. Podstawę do rozpoczęcia realizacji prac projektowych i budowlano - montażowych ujętych w niniejszych warunkach stanowi umowa o przyłączenie.
5. Dokumentacja projektowa w zakresie urządzeń ENEA Operator sp. z o.o. opracowana na podstawie niniejszych warunków przyłączenia winna być zgodna ze Standardami w sieci dystrybucyjnej ENEA Operator sp. z o.o., które są publikowane na stronie internetowej Spółki: www.operator.enea.pl. Do przedkładanych do uzgodnienia dokumentacji projektowych należy dołączyć oświadczenie projektanta o zgodności przyjętych rozwiązań ze Standardami w sieci dystrybucyjnej ENEA Operator sp z o.o. ze wskazaniem ewentualnych odstępstw, dopuszczonych wg zasad określonych w tych Standardach.

Data ważności warunków przyłączenia: rok od daty ich doręczenia.

Krzysztof Daleszyński
2026.08.11 10:19:49+02'00'