

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Burmistrz Miasta 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⁾

[Redacted area for data of the sender]

URZĄD MIASTA CZARNKÓW
WPLYNEŁO

dnia 10. 06. 2026

L.dz. zał.
Znak sprawy
podpis

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

[Redacted area for the content of the letter]

7.1. Treść⁶⁾ pisma zawarto w **załączniku nr 1** do niniejszego pisma, który jest jego integralną częścią

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			☐ tak ☐ nie	

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⁾
 - załącznik nr 1: treść pisma pkt 7.1,
 - załącznik nr 2: mapka określająca teren objęty uwagami,
 - załącznik nr 3: mapka planowanej i projektowanej inwestycji zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego na terenie objętym uwagami

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.

Podp

[Podpis]

Data: 9 czerwca 2026

[Data]

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.

-załącznik nr 1: treść pisma pkt 7.1

Dotyczy: uwagi do planu ogólnego Gminy Miasta Czarneków.

Uwzględniając nasz wniosek złożony prawidłowo zgodnie z procedurą planu ogólnego o zachowanie w tworzonej planie ogólnym Gminy Miasta Czarneków przeznaczenia i warunków zagospodarowania naszych terenów (tj uogólniając: **usługi turystyczno- rekreacyjne z funkcją noclegową, medyczno-rehabilitacyjne, usługi gastronomiczne, usługi handlu, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**) dla:

- A) teren położony przy rzece Noteć, basenie portowym Mariny i nasypie mostu (działki nr: 314/2,316/1,316/2,317,318,320,321),

- B) teren położony przy rzece Noteć, Łazienkach Miejskich i nasypie mostu (działka nr 882)
jak w obowiązujących planach miejscowych

wnosimy o:

-pkt A) usunięcie z planu ogólnego dla obszaru (fragmentu naszego terenu, tj obszar oznaczony tzw „szrafurą” na przedstawionej mapie -załącznik nr 2: mapka określająca teren objęty uwagami) przeznaczenia oraz zapisu: oznaczenie i profil funkcjonalny „4SN” (bez możliwości zabudowy) na fragmencie tego przedmiotowego terenu oraz zdefiniowanie i zapisanie w planie ogólnym (na obszarze oznaczonym „szrafurą”) o możliwości jego zabudowy oraz profilu funkcjonalnym tak jak w pozostałej części tego terenu tj „46 SJ” -strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną.

-pkt B) zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy (%) dla:

- a) „46 SJ” (teren przy Marinie tj teren A) z 40% do 45-50% (optymalnie) i
- b) „58 SU” (teren przy Łazienkach Miejskich tj teren B) z 30% do 35-40% (optymalnie).

Uzasadnienie:

- ad **pkt A):**

mapy zagrożeń powodziowych, które przedstawiają potencjalne i szacowane, hipotetyczne zagrożenie powodziowe nie są obligatoryjnym prawem. Są to modele teoretyczne i opracowania statystyczne, które w oparciu o przyjęte algorytmy obliczeń i dane obrazują hipotetyczne strefy możliwej wody powodziowej w perspektywie długiego czasookresu (np. 100 lat, 1%). Stanowią one materiały pomocnicze dla inwestorów i w procedurach tworzenia planów ogólnych, ale nie stanowią prawa obligatoryjnego i powszechnie obowiązującego. Przedstawione np. w ISOK tereny zagrożenia zalania tzw wodą stuletnią są jedynie materiałami poglądowymi i podają orientacyjne rzędne tej wody. Dla celów np projektowych stosowne jednostki na zlecenia wykonują indywidualnie dla wskazanego obszaru inwestycji obliczenia rzędnej wody stuletniej. Nadto obliczenia rzędnych wody stuletniej i modele map zagrożeń powodziowych są okresowo aktualizowane dla mapowanych obszarów i w związku z tym są to bazy zmienne, a obszary potencjalnie zalewowe również są obszarami o powierzchniach zmiennych. Automatyczne kopiowanie tych map symulacji zagrożeń powodzią do planów zagospodarowania gmin bez indywidualnych i szczegółowych analiz dla małych obszarów, a wręcz działek przy rzekach jest

nieuzasadnione i może bezpodstawnie ograniczyć możliwości inwestycyjne terenów, ograniczyć prawa własności i to w sposób bezpodstawny, co może rodzić z tych względów konsekwencje prawne oraz inne powiązane. Należy stanowczo podkreślić, że obliczenia hydrologiczne i mapy zagrożeń powodzią są okresowo aktualizowane i są zmienne, natomiast zapisy w planach zagospodarowania nie są automatycznie aktualizowane do map zagrożeń i obowiązują przez długi czas, a ich aktualizacje np. w formule zmian planów są rzadko wykonywane i w czasochłonnych oraz skomplikowanych formalnie procedurach. Zatem automatyczne kopiowanie map zagrożeń powodzią dla określonych obszarów (działek stanowiących czyjąś własności i o wymiernej wartości) w planie miasta bez wnikliwych analiz jest nieuzasadnione, tym bardziej, że wykorzystując cenne informacje zawarte w mapach zagrożeń można stosownie wkomponować do planów miejscowych warunkując możliwą zabudowę odpowiednim dostosowaniem terenu i planowanego obiektu budowlanego do potencjalnego zagrożenia w celu jego wyeliminowania. Zapisane w planach zagospodarowania przestrzennego warunki inwestor musi spełnić ubiegając się o pozwolenie na budowę i na etapie realizacji inwestycji. **Gminy mają możliwość stworzenia planu ogólnego, który promuje rozwój miasta, szanuje zapisy obowiązujących planów miejscowych i kreatywność oraz własność mieszkańców ale też wykorzystuje i uwzględnia cenne informacje zawarte w mapach zagrożenia powodziowego.** Mapy o zagrożeniach dają miastu i inwestorom możliwość stosownego przygotowania się do możliwych zdarzeń oraz umiejętnego ich wykorzystania w planach zagospodarowania również dla ich rozwoju, a nie stagnacji. Podkreślimy ponownie- mapy zagrożeń należy wykorzystać w planach zagospodarowania przestrzennego ale nie w sposób automatycznego kopiowania lecz indywidualnej i wnikliwej analizy każdej działki w sąsiedztwie rzeki, tym bardziej z uwagi na ich cenne walory. W pracach analitycznych i projektowych związanych z planem ogólnym w kontekście zagrożeń powodzią trzeba również uwzględnić oprócz topografii terenu, kształt rozlewiska wody zalewowej, intencje inwestycyjne właścicieli działek, współczesne technologie budowlane stosowane na terenach zagrożeń i np. depresji oraz wiele innych aspektów (których nie uwzględniają algorytmy obliczające symulacje ewentualnych zdarzeń powodziowych), aby ograniczyć zagrożenie powodzią ale też umożliwić realizację inwestycji budowlanych na terenach przy rzekach stosując odpowiednie procedury, technologie i uwarunkowania. Natomiast automatyczne kopiowanie tych symulacji bez wspomnianych analiz będzie hamować rozwój gmin i przyniesie wiele negatywnych skutków dla społeczności oraz gminy. Na świecie oraz w Polsce zrealizowano wiele inwestycji blisko wód powierzchniowych, w tym rzek i nad tymi akwenami, na lagunach, poniżej poziomu depresji itp. projektując inwestycje świadomie i zgodnie ze sztuką budowlaną oraz w oparciu o współczesne technologie, a przy tym uwzględniając potencjalne zagrożenia. Oprócz tego zgodnie z prawem odpowiedzialność za inwestycje oraz obiekty budowlane ponosi zawsze inwestor (właściciel). Finalna decyzja i odpowiedzialność za inwestycję uwzględniając potencjalne różne zagrożenia powinna należeć do inwestorów, którzy muszą spełnić zapisy warunkowe do realizacji danej inwestycji zapisane w planach zagospodarowania, jednakże bez automatycznego kopiowania i ograniczenia im podstawowego prawa własności (szczególnie, jeśli można postąpić właściwie). Mapy zagrożenia powodzią nie mają statusu obligatoryjnego i powszechnie obowiązującego prawa lecz są wartościowym opracowaniem do rozsądnego wykorzystania przez inwestorów oraz gminy przy opracowywaniu planów zagospodarowania przestrzennego. Natomiast plany zagospodarowania po ich uchwaleniu staną się już prawem miejscowym. Konsekwencji map zagrożeń, czyli zakazu zabudowy nie należy prosto, automatycznie i bez analiz kopiować. Mapy zagrożeń należy wykorzystać rozważnie dla rozwoju gmin oraz nadanym inwestorom możliwością realizowania inwestycji zapisanych w planie ogólnym w sposób uwzględniający ostrzeżenia map w celu ich ograniczenia lub wyeliminowania, a nie nieuzasadnionego blokowania inwestycji. Mapy zagrożenia powodzią są dobrym opracowaniem dla gmin oraz inwestorów (opartym na algorytmach obliczeniowych dla olbrzymiego obszaru, który obejmuje i mapuje cały kraj). Z uwagi na swój rozległy zakres zawierają pewne „nieścisłości”, które mogą być istotne w szczególności w małej skali (np. działki) na możliwości zabudowy. Inwestycje w sąsiedztwie rzek można blokować przy automatyzmie kopiowania lub zrealizować bezpiecznie dla ludzi i mienia przy spełnieniu

określonych planem zagospodarowania wymagań, sztuki budowlanej oraz wykorzystując informacje zawarte w mapach zagrożeń. Skutki potencjalnego zagrożenia powodzią zależą też między innymi od lokalizacji, ukształtowania terenu, dróg ewakuacyjnych, kształtu i wielkości obszaru (terenu) potencjalnie zalewowego, wysokości i objętości wody zalewowej oraz innych parametrów. Dla fragmentu naszego (małego) terenu, który jest przedmiotem niniejszego pisma zdecydowanie uwzględniając różne aspekty w tym potencjalne zagrożenie oraz sztukę i technologie budowlane zdecydowanie wyeliminujemy hipotetyczne zagrożenie powodzią. W naszym przypadku przedmiotowa strefa potencjalnej wody zalewowej jest małym obszarem (około 15x20 m) w skali powierzchni całej nieruchomości i o niskiej wysokości słupa potencjalnej statystycznie wody zalewowej na tym fragmencie (około 0-35 cm). Niestety ten niewielki fragment terenu wcinając się klinem w obszar naszej nieruchomości (prostopadle do koryta rzeki Noteć) i skutecznie poprzez swój kształt oraz kierunek napływu potencjalnej wody ogranicza nam w konsekwencji na dużym obszarze zabudowę (rozdzielając swym kształtem teren), a uwzględniając nasze plany wręcz uniemożliwia zabudowę i realizację zaplanowanej inwestycji (zgodnie z załączoną mapką - **załącznik nr 3: mapka planowanej i projektowanej inwestycji zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego na terenie objętym uwagami**). Zapisanie w planie ogólnym na tym fragmencie wpisu „4SN” (bez możliwej zabudowy) zniweczy również poniesione od lat przygotowania i wydatki, ponieważ uwzględniając specyficzny oraz trudny inwestycyjnie kształt nieruchomości (wąski pas terenu w okolicach mariny) oraz dużą ilość drzew jest to jedyny teren umożliwiający realizację zaplanowanej inwestycji na obszarze naszej nieruchomości. Zaakcentuję - na którą pozwalają obecnie obowiązujące plany zagospodarowania.

Ewentualność zalania tego fragmentu terenu uwzględniliśmy w naszych koncepcjach inwestycyjnych przewidując stosownie zdefiniowane zabezpieczenia między innymi: rzędnej zera posadzki parteru ponad poziom wody zalewowej, rodzaj fundamentów i technikę posadowienia obiektu budowlanego, ściany fundamentowe oporowe szczelne (typu wanna) lub fragmentaryczne palowanie z uniesieniem lekkiego budynku ponad poziom niewielkiej plamy wody zalewowej, czy alternatywnie na ukrytych w konstrukcji budynku podciągach/ wspornikach zciągami również unoszących bez palowania część budynku ponad płamę wody zalewowej, alternatywnie wykonanie nasypu i inne zabezpieczenia zgodne ze sztuką budowlaną oraz powszechną i sprawdzoną praktyką inwestowania na terenach zalewowych, poniżej poziomu depresji, itd. Koncepcja lokalizacji budynku i inwestycji zakłada brak ingerencji w potencjalne przepływy wody zalewowej na tym fragmencie terenu bez ich naruszania i zmian kierunków. Planujemy również takie posadowienie obiektu pod względem fundamentowania oraz poziomu rzędnej tzw zera posadzki parteru ponad poziom wody zalewowej, aby wyeliminować całkowicie zagrożenie. Inne zabezpieczenia to: użycie materiałów wodoszczelnych, brak podpiwniczenia, stosowna lokalizacja urządzeń technicznych na bezpiecznej wysokości, stabilizacja gruntu eco, budowa inwestycji bezpiecznej z punktu widzenia również Prawa Wodnego i w oparciu o kompleksowy projekt „budynek bezpieczny” dla wód oraz odpornego na ewentualne zalanie, systemy odwodnienia awaryjnego na wypadek zdarzenia, bariery przeciwpowodziowe. W sąsiedztwie znajdują się budynki mieszkalne, a nowa zabudowa z uwagi na lokalizację, schematy architektoniczne zagospodarowania terenu i drogi ewakuacyjne oraz bliskość istniejących dróg ewakuacyjnych nie stworzy zagrożenia, jak również nie będzie wywierać negatywnego wpływu na środowisko.

Każdy plan zagospodarowania przestrzennego zawiera formuły warunkowe dla potencjalnej zabudowy warunkując jej możliwość inwestycyjną poprzez zdefiniowanie warunków, które inwestor musi spełnić, aby zrealizować inwestycję (np definiując ilość kondygnacji, kąt pochylenia dachu, itp). Również w naszym przypadku można zawrzeć w planie warunki, aby na przedmiotowym klinie realizowanie inwestycji było możliwe np poprzez zapisanie warunku o podwyższeniu poziomu tego fragmentu terenu co najmniej ponad poziom rzędnej wody zalewowej i wysokości poziomu rzędnej zera posadzki parteru lub itp. Każdy obiekt budowlany jest zagrożony wystąpieniem zdarzenia destrukcyjnego, a na pewno każdy budynek np zagrożeniem pożarowym.

Obowiązują przepisy warunkujące budowę obiektów budowlanych po spełnieniu określonych warunków, aby wyeliminować lub choć ograniczyć konsekwencje zdarzenia potencjalnie destrukcyjnego. Dlatego i mimo prawdopodobieństwa wystąpienia ryzyk i zagrożeń nie zabrania się obligatoryjnie zabudowy lecz warunkuje ją stosownym przystosowaniem obiektów budowlanych i inwestycji.

Wnosząc o powyższe równocześnie niniejszym pismem deklarujemy i oświadczamy, że takie czynności i warunki wykonamy oraz spełnimy. Ponadto deklarujemy również, że nie będziemy występować ani do gminy miejskiej, ani innych urzędów państwowych o ewentualne odszkodowania z tytułu szkód spowodowanych ewentualnym zagrożeniem powodzią na obszarze (terenie) objętym niniejszą uwagą. Za zrealizowanie inwestycji na przedmiotowym jak powyżej terenie i ewentualne zalanie wodą powodziową zgodnie z mapami zagrożenia powodzią ewentualne konsekwencje będą leżeć po naszej stronie.

Nadto informujemy, że w harmonogramie naszych działań inwestycyjnych jesteśmy w trakcie wykonania opracowań do uzyskania stosownych pozwoleń (w tym wodnoprawnego związanego z wykonaniem nasypu) na realizację prac na tym fragmencie.

Rada Miasta Czarnków podjęła Uchwałę z dnia 12 grudnia 2025 roku w sprawie przyjęcia „Strategii Rozwoju Gminy Miasta Czarnków na lata 2025-2032”. Dokument ten jako nadrzędny określa politykę przestrzenną gminy. W zawartych w Strategii mapach struktury zagospodarowania terenów miasta Czarnków cały obszar naszej nieruchomości (bez wykluczeń zabudowy tj zakazu zabudowy z uwagi na ewentualne zdarzenie powodziowe) ujęto jako strefa aktywności gospodarczo - mieszkaniowej. Ten ważny dokument (z konsekwencją Uchwały jako prawo miejscowe), który związany jest z bezpieczeństwem i rozwojem miasta oraz planowaniem przestrzennym na perspektywę lat 2025-2032 obejmuje oraz uwzględnia strefy potencjalnej wody powodziowej i w swoim uchwalonym wydaniu umożliwia nam realizację zabudowy na terenie całej naszej nieruchomości co jednoznacznie zdefiniowano w tym dokumencie i zapisano w jego mapach (w części graficznej). Nie zapisano w jego mapach o wykluczeniu zabudowy (tj zakazu zabudowy) nawet na fragmencie naszego terenu!

Projekt planu ogólnego między innymi:

-1) musi być spójny pod względem planowania przestrzennego z uchwaloną już Strategią i uwzględniać jej zapisy, a nie naruszać obowiązku uwzględnienia polityki przestrzennej gminy zdefiniowanej w strategii rozwoju. Strategia zakłada między innymi wzmocnienie gospodarki poprzez wspieranie lokalnych przedsiębiorców i przyciąganie nowych inwestorów oraz turystyki i rekreacji (w tym wykorzystanie potencjału turystycznego Doliny Noteci),

-2) musi uwzględniać uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, a w szczególności politykę przestrzenną określoną w strategii rozwoju. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy prezentuje cele strategii w ujęciu przestrzennym (również graficznie) i zapewnia równowagę między potrzebami mieszkańców w tym gospodarcze oraz rozwoju gminy. W naszym przypadku Strategia zdefiniowała strefę aktywności gospodarczo-mieszkaniowej z możliwością zabudowy na terenie całej nieruchomości (bez wykluczeń zabudowy) i rozwój turystyki również „kubaturowej” w budynkach, co jest adekwatne do zapisów obowiązujących planów miejscowych. Uchwalony dokument Strategii w części graficznej jednoznacznie w sposób zdefiniowany nie przedstawia wykluczeń terenów z zabudowy (terenów bez prawa zabudowy). W związku z powyższym jeśli nie zabrania się zabudowy na danym terenie to można go zabudować. W naszym przypadku budynkami o funkcji gospodarczo- mieszkaniowej. Fakt ten potwierdza również pierwsza wersja projektu planu ogólnego, którą Urząd Miasta złożył do uzgodnień w instytucji Wody Polskie, a która to wersja planu ogólnego nie zawierała również wykluczeń zabudowy i pozwalała na zabudowę na całym naszym terenie.

Wersja ta w tym wątku była spójna z uchwaloną Strategią.

-3) musi również uwzględnić i zachować ustalenia obowiązujących planów miejscowych dotyczących funkcji i zabudowy mieszkaniowej. Obowiązujące plany miejscowe umożliwiają nam realizowanie na terenie całej nieruchomości zabudowę, w tym mieszkaniową i bezsprzecznie na całym jej obszarze! Plan Ogólny nie powinien redukować możliwej i zdefiniowanej w obowiązujących planach miejscowych zabudowy mieszkaniowej oraz odpowiednio nie ograniczać zabudowę terenu i realizację obecnie możliwej w planach miejscowych zabudowy. Jednym z celów Prawa Wodnego w kontekście potencjalnych zdarzeń powodziowych jest ograniczenia ryzyka powodzią i jej skutków, co można osiągnąć również bez wykluczeń zabudowy warunkując zabudowę spełnieniem wymagań, aby wyeliminować zagrożenie oraz jego skutki i przy tym zachowując zapisy obowiązujących planów miejscowych.

-4) musi zachować bilanse (wskaźniki zagospodarowania oraz zabudowy) i zapotrzebowania na tereny budowlane z możliwą zabudową jak w obowiązujących planach miejscowych oraz musi być zgodny z bilansami i celami rozwoju przestrzennego w Strategii.

-5) nie może naruszać zasady proporcjonalności i równości. Na terenie zakładów Steico tereny możliwej zabudowy w planie ogólnym nie pokrywają się i nie uwzględniają rozległych terenów zalewowych. Jeśli duża część terenu zakładu mimo obejmującego ją zagrożenia wodą powodziową co uwidaczniają mapy zagrożeń powodzią może być zabudowana nawet w strefie wody zalewowej to podmiot ten jest potraktowany wybiórczo i korzystniej niż inni w planie ogólnym. *Przyjmując, że mapy zagrożenia powodziowego są aktualne (bo wykorzystuje się je w ważnym procesie tworzenia planu ogólnego miasta) to ich zapisy są obowiązujące dla wszystkich mieszkańców oraz podmiotów funkcjonujących w mieście na równych i identycznych zasadach oraz mapy te są nadrzędne w stosunku do pozwoleń wodnoprawnych itp. zgód bez wyjątków.* Jeśli uwzględniane w planie ogólnym mapy zagrożeń powodzią są obowiązujące na czas obecny to bezspornie, nawet jeśli inwestor posiada pozwolenie wodnoprawne na nasypywanie ziemi na tereny zalewowe to na dzień obecny dokument prawny jakim są mapy zagrożeń powodzią jednoznacznie potwierdzają, że (podobnie jak u nas) są to obecnie tereny zagrożone powodzią. Nawet wydana zgoda na nasypywanie ziemi na teren zalewowy nie jest równoznaczna ze zmianą map zagrożeń powodziowych, które nadal formalnie (w zakresie obszarów zalewowych) obowiązują i jak ich skutki (aż do ich ewentualnych aktualizacji urzędowych oraz formalnych i wiążących zmian jako dokumentów urzędowych). W tym stanie rzeczy albo mapy zagrożeń powodzią obowiązują jako dokument prawny wszystkich i również przy sporządzaniu planu ogólnego albo zgoda na wykonanie nasypów jest ważniejsza i nadrzędna ponad dokument o zagrożeniach oraz procedury tworzenia planów ogólnych. Jeśli plan ogólny ma uwzględniać również zaplanowane przez inwestorów działania (w tym inwestycyjne i wykonanie nasypów), więc nasze identyczne plany inwestycyjne w wariantcie alternatywy wykonania nasypu lecz w miniaturowej skali związanej z jego niewielką powierzchnią powinny zostać też pozytywnie zaopiniowane i uwzględnione w planie ogólnym, w tym przez instytucje opiniujące.

-6) plan ogólny nie powinien naruszać interesu prawnego poprzez ograniczanie prawa zabudowy terenu w sposób sprzeczny ze Strategią rozwoju oraz obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego (w szczególności kiedy pozwalają na budowę budynków).

-ad pkt B):

obowiązujące MPZP umożliwiają nam realizowanie usług turystyczno- rekreacyjnych (w tym hotelarskich), medyczno-rehabilitacyjnych, usług gastronomicznych, usług handlu, itd. Natomiast, ponieważ chcielibyśmy uzupełnić ten projekt funkcjonalny o warsztaty pracy twórczej zwiększenie powierzchni zabudowy umożliwi nam racjonalne i bardziej optymalne oraz kreatywne i efektywne wykorzystanie terenu bez strat dla środowiska.

W związku z powyższym uwzględniając nasze zamiary inwestycyjne, stosownie dobrane technologie posadowienia budynków i ich konstrukcji oraz przygotowania przyległego terenu i oświadczenie o przeprowadzeniu inwestycji przy takich warunkach, które zabezpieczą obiekty przed wodą zalewową oraz nie zmieni przepływów ewentualnej wody powodziowej, status prawny map zagrożenia powodziowego, wymóg koniecznej spójności z uchwaloną Strategią Rozwoju Gminy Miasta Czarnków na lata 2025-2032, poniesione już wydatki inwestycyjne na zrealizowanie poszczególnych elementów całego założenia i konsekwencje obowiązujących planów miejscowych nasze uwagi tj w pkt A) o usunięcie w zapisach planu ogólnego z przedmiotowego terenu "klina"/„szrafura” przeznaczenia „4SN”, a zapisanie o możliwości zabudowy jak w dotychczas obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania i jak na wstępie niniejszego pisma tj. przeznaczenia „46SJ” oraz dopisanie zapisów do planu zgodnie z pkt B) jak na wstępie jest uzasadniony i racjonalny pod względem prawnym, zasad planowania przestrzennego, technologii i sztuki budowlanej również na terenach tzw potencjalnych szkód lub zagrożeń (które uwzględnia) i innych praw.

Wnosimy o uwzględnienie naszych uzasadnionych uwag. W przypadku ewentualnego ich nie uwzględnienia prosimy o stosowną odpowiedź i wyjaśnienie wtenczas kwestii ewentualnego naruszenia zasady proporcjonalności oraz równości z załączeniem podstawy prawnej.

Załączniki:

-załącznik nr 2: mapka określająca teren objęty uwagami,

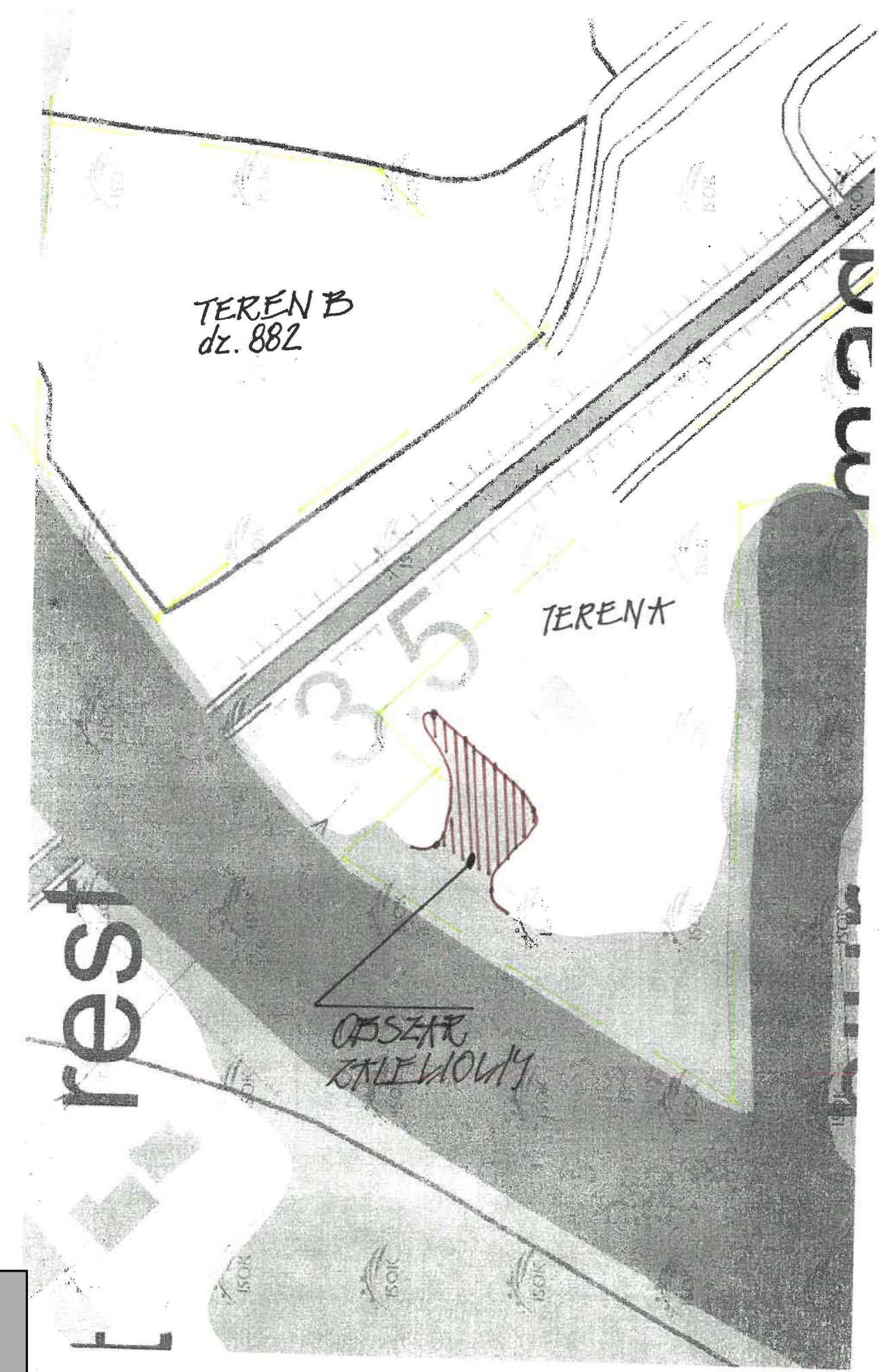
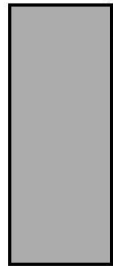
-załącznik nr 3: mapka planowanej i projektowanej inwestycji zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego na terenie objętym uwagami



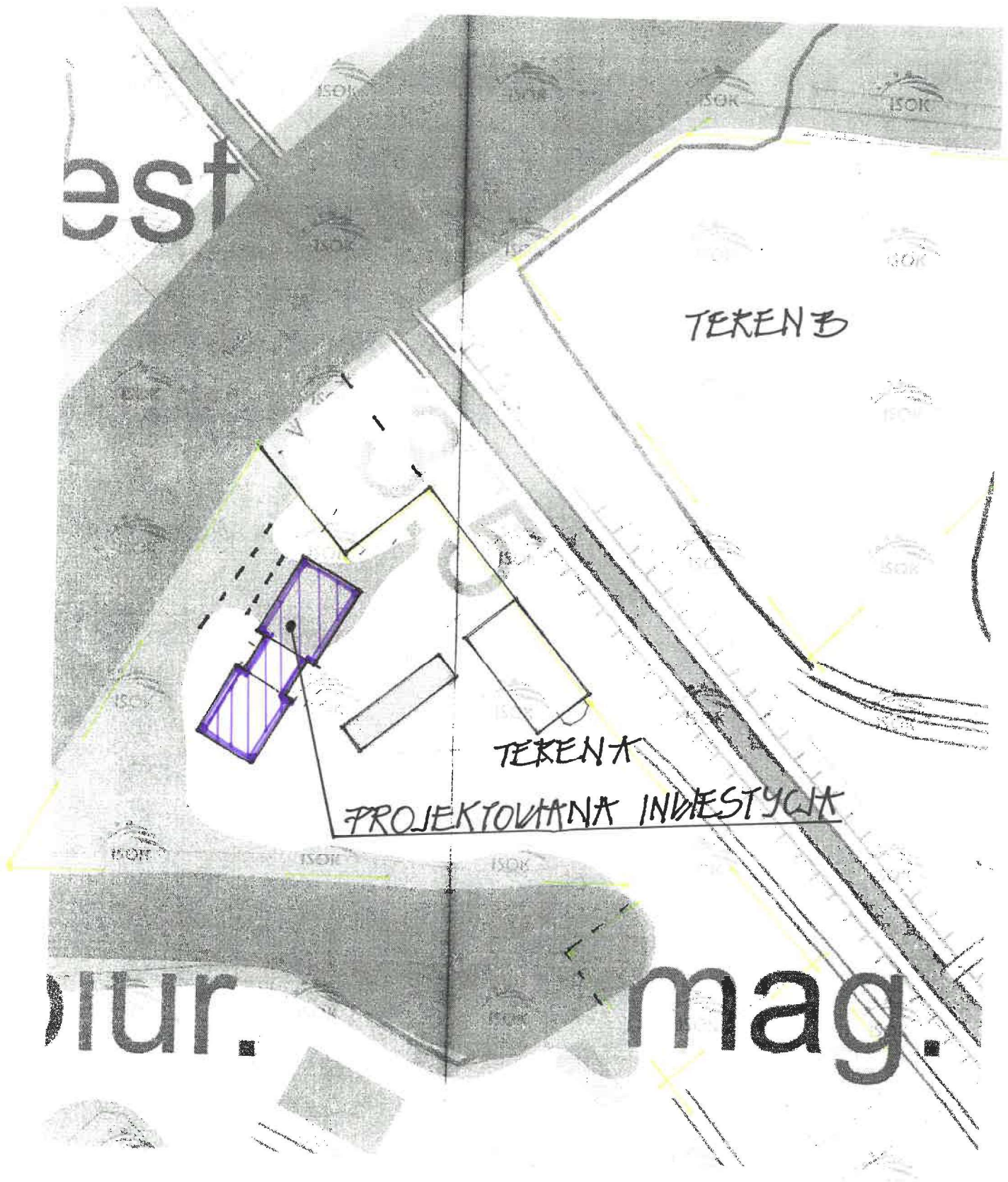
9.06.2026



9.06.2026



Uwaga: Ten wydruk ma charakter wyłącznie poglądowy i w żadnym razie nie może być traktowany jako dokument oficjalny.



ZALĄCZNIK NR 3

Uwaga: Ten wydruk ma charakter wyłącznie poglądowy i w żadnym razie nie może być traktowany jako

© 2026 Wody Polskie. Wszelkie prawa zastrzeżone.