

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Burmistrz Miasta Czarnków Pl. Wolności 6 64-700 Czarnków

2. RODZAJ PISMA¹⁾

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

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

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

URZĄD MIASTA CZARNKÓW
WPLYNEŁO

dnia 10. 06. 2026

L.dz. zał.
Znak sprawy
podpis

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

Imię i nazwisko lub nazwa: **Hygea s p. z o.o.**

Kraj: **POLSKA** Województwo: **WIELKOPOLSKIE**

Powiat: **CZARNKOWSKO – TRZCIANECKI** Gmina: **CZARNKÓW**

Ulica: **KOŚCIUSZKI** Nr domu: **96** Nr lokalu:

Miejscowość: **CZARNKÓW** Kod pocztowy: **64-700**

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): **przetargi@hygea.pl**

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾: **AE:PL-96968-29782-ARSHR-24**

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⁾:

HYGEA sp. z o.o.
ul. Kościuszki 96, 64-700 Czarnków
tel. 67 356 00 99, tel. 67 255 55 92
NIP: 7632148901, REGON: 69422221
KRS: 0001010

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾

Sprawa: plan ogólny – procedura Znak: AOŚ.6720.2.2024

Hygea spółka z o.o. jest właścicielem działki o numerze 305/1 położonej w Czarnkowie przy ulicy Rybaki 32, przylegającej do rzeki Noteć, na której znajduje się basen portowy. W projekcie planu ogólnego Gminy Miasta Czarnków (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), obszar tej działki oznaczony został symbolem 57SU w tym 57 SU (strefa usługowa) i 57 SU obszar uzupełnienia zabudowy – 6OUZ.

W uchwalonej Strategii Rozwoju Gminy Miasta Czarnków na lata 2025-2032 teren oznaczony jako 57SU jest terenem częściowo zalewowym – o symbolu Q1. Można zatem przypuszczać, że na tym terenie budować nie wolno. Widzimy sprzeczność w tych zapisach. Z jednej strony, w planie ogólnym, teren jest przeznaczony na działalność usługową, przy czym nigdzie nie zapisano, że zakazuje się na tym terenie budowania, z drugiej zaś strony w strategii oznacza się teren Q1 jako zagrożony powodzią (zalewowy) co de facto eliminuje możliwości zabudowy.

Postulujemy, aby zrezygnować z takiego ograniczenia i nie oznaczać części część działki 305/1 jako terenu z symbolem Q1. Przemawia za tym nie tylko fakt, iż mapy na podstawie których opracowano strategię nie mają charakteru obowiązującego prawa (mogą być zmienione, zawierają tylko hipotetyczne strefy powodziowe), ale i to, że obszar Q1 jest zagrożony powodzią z prawdopodobieństwa raz na 100 lat.

Niezależnie od powyższego nie można pominąć innych argumentów, które przemawiają przeciwko ograniczeniu aktywności inwestycyjnej na tym terenie. Teren nasz, w części oznaczonej w strategii jako Q1 został przez Stocznnię Żeglugi Bydgoskiej ODRATRANS S.A. podwyższony o 80 cm i wynika to w sposób oczywisty porównania obecnego stanu rzeczy ze zdjęcia archiwalnego (zdjęcie załączamy) - dla porównania przesyłam zdjęcia po zakupie Stoczni. Zmniejsza to ewidentnie niebezpieczeństwo zalania, czyli cel, dla którego oznacza się teren omawianym symbolem.

Warto dodać, że perspektywa zalania nie przeszkadza również innym podmiotom w ich aktywności budowlanej, przy identycznym położeniu terenu. Dotyczy to STEICO Sp. z o.o., przy czym należy tu postulować zachowanie zasady równości i nieograniczania właścicieli w ich możliwościach w zależności od tego, kiedy rozpoczęli swoją działalność inwestycyjną.

Na zakończenie pragniemy zaznaczyć, że teren oznaczony w Strategii jako Q1, w planie ogólnym ma symbol 57SU z przeznaczeniem na strefę usługowa. Skoro przeznaczenie tego terenu jest strefa usługowa, to nie można arbitralnie wykluczać jego zabudowy np. budynkami, w których te usługi mogą być świadczone. Nie trzeba udowadniać, że przy zastosowaniu odpowiedniej technologii można budować na terenie nawet depresyjnym, ograniczenie, a sposób arbitralny takich możliwości nie powinno mieć miejsca z uwagi na hamowanie przedsiębiorczości właścicieli działek, a w konsekwencji hamowaniu działalności gospodarczej gminy.

Reasumując, zgłaszamy zastrzeżenia do projektu planu ogólnego powołując się na argumenty przytoczone wyżej i postulując, aby plan dopuszczał budowę na terenie całej działki 305/1 przy zachowaniu wszelkich wymogów wynikających z zasad bezpieczeństwa chroniących ewentualną budowę przed zalaniem, a także aby przy uchwalaniu planu uszanowano zasady równości i proporcjonalności, przez co nowy plan będzie stymulatorem przedsiębiorców a nie ich hamulcowym.

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

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

HYGEA sp. z o.o.
ul. Kościuszki 96, 64-700 Czarnków
tel. 67 356 00 99, tel. 67 255 55 92
NIP: 7632148901, REGON:
KRS: 000101079

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikat or działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1	planu ogólnego Gminy Miasta Czarnków wraz z prognozą oddziaływania na środowisko	305/1	☒ tak ☐ nie	Hygea spółka z o.o. jest właścicielem działki o numerze 305/1 położonej w Czarnkowie przy ulicy Rybaki 32, przylegającej do rzeki Noteć, na której znajduje się basen portowy. W projekcie planu ogólnego Gminy Miasta Czarnków (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), obszar tej działki oznaczony został symbolem 57SU w tym 57 SU (strefa usługowa) i 57 SU obszar uzupełnienia zabudowy – 6OUZ. W uchwalonej Strategii Rozwoju Gminy Miasta Czarnków na lata 2025-2032 teren oznaczony jako 57SU jest terenem częściowo zalewowym – o symbolu Q1. Można zatem przypuszczać, że na tym terenie budować nie wolno. Widzimy sprzeczność w tych zapisach. Z jednej strony, w planie ogólnym, teren jest przeznaczony na działalność usługową, przy czym nigdzie nie zapisano, że zakazuje się na tym terenie budowania, z drugiej zaś strony w strategii oznacza się teren Q1 jako zagrożony powodzią (zalewowy) co de facto eliminuje możliwości zabudowy. Postulujemy, aby zrezygnować z takiego ograniczenia i nie oznaczać części część działki 305/1 jako terenu z symbolem Q1. Przemawia za tym nie tylko fakt, iż mapy na podstawie których opracowano strategię nie mają charakteru obowiązującego prawa (mogą być zmienione, zawierają tylko hipotetyczne strefy powodziowe), ale i to, że obszar Q1 jest zagrożony powodzią z prawdopodobieństwa raz na 100 lat. Niezależnie od powyższego nie można pominąć innych argumentów, które przemawiają przeciwko ograniczeniu aktywności inwestycyjnej na tym terenie. Teren nasz, w części oznaczonej w strategii jako Q1 został przez Stocznnię Żeglugi Bydgoskiej ODRATRANS S.A. podwyższony o 80 cm i wynika to w sposób oczywisty porównania obecnego stanu rzeczy ze zdjęcia archiwalnego (zdjęcie załączamy) - dla porównania przesyłam zdjęcia po zakupie Stoczni. Zmniejsza to ewidentnie niebezpieczeństwo zalania, czyli cel, dla którego oznacza się teren omawianym symbolem. Warto dodać, że perspektywa zalania nie przeszkadza również innym podmiotom w ich aktywności budowlanej, przy identycznym położeniu terenu. Dotyczy to STEICO Sp. z o.o., przy czym należy tu postulować zachowanie zasady równości i nieograniczania właścicieli w ich możliwościach w zależności od tego, kiedy rozpoczęli swoją działalność inwestycyjną. Na zakończenie pragniemy zaznaczyć, że teren oznaczony w Strategii jako Q1, w planie ogólnym ma symbol 57SU z przeznaczeniem na strefę usługowa. Skoro przeznaczenie tego terenu jest strefa usługowa, to nie można arbitralnie wykluczać jego zabudowy np. budynkami, w których te usługi mogą być świadczone. Nie trzeba udowadniać, że przy zastosowaniu

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikat or działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
				odpowiedniej technologii można budować na terenie nawet depresyjnym, ograniczenie, a sposób arbitralny takich możliwości nie powinno mieć miejsca z uwagi na hamowanie przedsiębiorczości właścicieli działek, a w konsekwencji hamowaniu działalności gospodarczej gminy. Reasumując, zgłaszamy zastrzeżenia do projektu planu ogólnego powołując się na argumenty przytoczone wyżej i postulując, aby plan dopuszczał budowę na terenie całej działki 305/1 przy zachowaniu wszelkich wymogów wynikających z zasad bezpieczeństwa chroniących ewentualną budowę przed zalaniem, a także aby przy uchwalaniu planu uszanowano zasady równości i proporcjonalności, przez co nowy plan będzie stymulatorem przedsiębiorców a nie ich hamulcowym.

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. Załącznik numer 2
- ☒ Zdjęcie archiwalne załącznik nr 3 zdjęcia po zakupie Stoczni

☒ załącznik nr 4 zdjęcia po zakupie Stoczni

☐ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.⁹⁾
Załącznik numer 1 - KLAUZULA INFORMACYJNA O PRZETWARZANIU DANYCH Osobowych

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.



Podpis:

Data: 10/06/2026

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 doręzeniach 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.

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 numer 1

KLAUZULA INFORMACYJNA O PRZETWARZANIU DANYCH OSOBOWYCH

Administratorem Twoich danych osobowych jest Gmina Miasta Czarnków reprezentowana przez Burmistrza Miasta Czarnków, Pl. Wolności 6, 64-700 Czarnków.

Dane będą przetwarzane w celu realizacji obowiązku prawnego ciążącego na administratorze (art. 6 ust. 1 lit. c RODO) w zakresie niezbędnym do rozpatrzenia pisma, na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

W przypadku udostępnienia danych nieobowiązkowych (numer telefonu, adresu e-mail) przetwarzane one będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. a RODO (wyrażona zgoda) w celach kontaktowych. Masz prawo do dostępu do swoich danych, ich sprostowania, uzupełnienia, ograniczenia przetwarzania oraz żądania usunięcia danych, gdy dane nie są niezbędne do celów, dla których zostały zebrane lub dane przetwarzane są niezgodnie z prawem – zgodnie z RODO. Pełna treść klauzuli informacyjnej dotyczącej przetwarzania danych osobowych dostępna jest na stronie podmiotowej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Czarnków <https://bip.czarnkow.pl/um-czarnkow.html>.



Podpis:

Data: 10/06/2026





Określenie granic terenu objętego
pismem - działki ewidencyjnej
305/1

Załącznik numer 3

zdjęcie archiwalne Stoczni Żeglugi Bydgoskiej ODRATRANS S.A.



Załącznik numer 4

zdjęcia po zakupie Stoczni – 3 szt.







HYGEA sp. z o.o.
ul. Kościuszki 96, 64-700 Czarnków
tel. 67 356 00 99, tel. 67 255 55 92
NIP: 7632148901, REGON: 524338644
KRS: 000101

