

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego



1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Burmistrz Miasta i Gminy Żerków, ul. Adama Mickiewicza 5, 63-210 Żerków

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]

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. Treść:

Wnoszę o zmianę projektu Planu Ogólnego dla działki nr 498/19 (obręb Bieździadów) poprzez:

1. Zmianę strefy planistycznej z obecnej strefy otwartej (SO) na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ).
2. Wyznaczenie na obszarze przedmiotowej działki Obszaru Uzupełnienia Zabudowy (OUZ).

Uzasadnienie:

Dla działki nr 498/19 została wydana ostateczna decyzja o warunkach zabudowy oraz prawomocne pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Na ich podstawie inwestycja została rozpoczęta i jest obecnie realizowana. Projekt Planu Ogólnego, kwalifikujący przedmiotową nieruchomość do strefy otwartej (SO), nie odzwierciedla aktualnego stanu prawnego ani faktycznego. Działka jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową na podstawie obowiązujących decyzji administracyjnych, a proces inwestycyjny jest aktualnie w toku.

Pozostawienie działki w strefie SO może w przyszłości istotnie ograniczyć możliwość prowadzenia dalszych działań inwestycyjnych związanych z nieruchomością, w tym rozbudowy budynku lub realizacji dopuszczalnych obiektów towarzyszących, takich jak garaż, wiatła czy budynek gospodarczy.

W związku z powyższym wnoszę o zmianę przeznaczenia działki do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz o wyznaczenie dla niej Obszaru Uzupełnienia Zabudowy (OUZ), tak aby ustalenia Planu Ogólnego pozostawały zgodne z obowiązującym stanem prawnym oraz rzeczywistym sposobem zagospodarowania nieruchomości.

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 ⁶⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1	Plan Ogólny Miasta i Gminy Żerków	Działka nr 498/19, obręb Bieździadów	☒ tak ☐ nie	Wniosek o zmianę strefy SO na strefę SJ oraz wyznaczenie Obszaru Uzupełnienia Zabudowy

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

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

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) ⁷⁾	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.⁸⁾

1. **Kserokopia prawomocnego pozwolenia na budowę dla działki 498/19**
2. **Dokumentacja fotograficzna przedstawiająca aktualny stan realizacji inwestycji (wykonane ławy fundamentowe oraz zgromadzone materiały budowlane do kolejnego etapu).**

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis po

ania pisma w postaci papierowej.

Podpis:

Data: 03.03.2020.....

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⁾ 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.

⁷⁾ 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.).

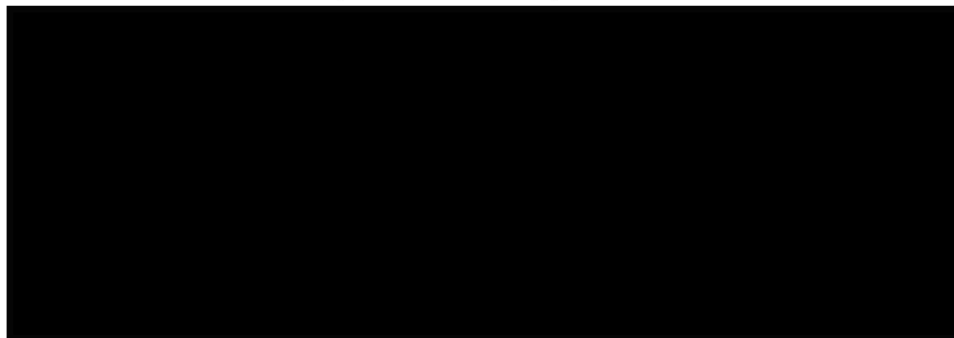
⁸⁾ W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.

DECYZJA NR 199/2026

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2026 r. poz. 524) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691)

po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 25 marca 2026 r. (data wpływu 31 marca 2026 r.)

**zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno - budowlany
oraz udzielam pozwolenia na budowę dla**



według powtarzalnego projektu architektoniczno-budowlanego

opracowanego przez:

mgr inż. arch. Barbary Mendel

posiadającą o uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności

architektonicznej, nr upr. bud. 32/2002

należącą do Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP o nr ewid. MP-0971

przystosowanego do warunków miejscowych i projektu zagospodarowania terenu

opracowanego przez

tech. bud. Mariana Matuszaka

posiadającego uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności

architektonicznej i konstrukcyjno-budowlanej, nr upr. bud. 8386/115-116/88

należącego do Wlkp. Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa o nr ewid. WKP/BO/3157/01

z zachowaniem następujących warunków zgodnie z treścią art. 36 ust. 1 pkt 1 – 5 oraz art. 42 ust. 1 i 45a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane:

1. szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:

- teren budowy odpowiednio zabezpieczyć,
- obiekt objęty pozwoleniem na budowę podlega geodezyjnemu wyznaczeniu w terenie a po wybudowaniu geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej,

- przed przystąpieniem do robót oraz w trakcie ich wykonywania należy przestrzegać i spełniać warunki oraz wymogi zawarte w decyzji o warunkach zabudowy, a także zawarte w opiniach, uzgodnieniach i decyzjach organów i instytucji opiniujących oraz uzgadniających projekt budowlany,
- budowę należy prowadzić zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji, zatwierdzonym projektem budowlanym, obowiązującymi przepisami i normami oraz w sposób nie powodujący naruszenia stosunków wodnych na gruncie,
- chronić podziemną sieć drenarską, w przypadku jej uszkodzenia należy niezwłocznie dokonać naprawy,
- na ewentualną wycinkę drzew i krzewów należy uzyskać pozwolenie właściwego organu, zgodnie z ustawą o ochronie przyrody,
- w razie przypadkowego odkrycia obiektów archeologicznych należy przerwać roboty i niezwłocznie zawiadomić Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- przestrzegać przepisy dotyczące ochrony środowiska, bhp i ppoż.,
- w przypadku kolizji objętego niniejszą decyzją obiektu z niezainwentaryzowanymi sieciami i instalacjami należy dokonać ich przebudowy w uzgodnieniu z jej dysponentami,
- odpady wytworzone w trakcie wykonywania robót budowlanych należy zagospodarować zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku obowiązującym na terenie gminy oraz przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach,
- uporządkować teren po zakończeniu budowy.

2. *czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych:* nie dotyczy.

3. *terminy rozbiórki:*

- a) istniejących obiektów budowlanych nie przewidzianych do dalszego użytkowania – nie dotyczy,
- b) tymczasowych obiektów budowlanych – nie dotyczy.

4. *szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:* inwestor jest zobowiązany zapewnić objęcie kierownictwa budowy przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno – budowlanej.

5. *inwestor jest:*

- zobowiązany zawiadomić właściwy organ nadzoru budowlanego, co najmniej 14 dni przed zamierzonym terminem przystąpienia do użytkowania, o zakończeniu budowy.

Obszar oddziaływania obiektu (-ów), o którym mowa w art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, obejmuje nieruchomości: dz. nr ewid. 498/19 w obrębie Bieżądziadów.

(adres, nr działki ewidencyjnej i obręb ewidencyjny dotyczący zamierzenia budowlanego)

Uzasadnienie

W związku ze spełnieniem wymagań wynikających z art. 32 ust. 4 powołanej na wstępie ustawy Prawo budowlane

inwestora został rozpatrzony pozytywnie. Stosownie do powyższego ustalono jak w sentencji.

Załącznikiem do decyzji jest projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany wymienione w niniejszym pozwoleniu na budowę, dołączone do decyzji inwestora i organu nadzoru budowlanego.

Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Wielkopolskiego za pośrednictwem Starosty Jarocińskiego w terminie 14 dni od dnia doręczenia. Odwołanie od decyzji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, a zakres żądania będącego przedmiotem odwołania wskazywać dowody uzasadniające to żądanie. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania, strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Zrzeczenie się prawa do wniesienia odwołania oznacza jednocześnie brak możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Wydanie niniejszej decyzji nie podlega opłacie skarbowej zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej



Otrzymują jako strony postępowania:

Z up. Starosty
[Signature]
Włodzimierz Buchwald
Główny Specjalista

Do wiadomości:

1. Burmistrz Miasta i Gminy Żerków
2. PINB w Jarocinie
3. a/a

Pouczenie:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem.

2. Do zawiadomienia organu nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych inwestor dołącza:

1° informację wskazującą imiona i nazwiska osób, które będą sprawować funkcję:

a) kierownika budowy - w przypadku robót budowlanych wymagających ustanowienia kierownika budowy,

b) inspektora nadzoru inwestorskiego - jeżeli został on ustanowiony - oraz w odniesieniu do tych osób dołącza kopie zaświadczeń, o których mowa w art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane, wraz z kopiami decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności;

2° oświadczenie lub kopię oświadczenia projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu technicznego, dotyczącego zamierzenia budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej, projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym oraz zastrzeżeniami dotyczącymi zamierzenia budowlanego.

3. Wymogu dołączenia kopii:

1° zaświadczeń, o którym mowa w art. 41 ust. 4a pkt 1 ustawy Prawo budowlane - nie stosuje się do osób wpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane;

2° uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności, o którym mowa w art. 41 ust. 4a pkt 1 ustawy Prawo budowlane - nie stosuje się do uprawnień budowlanych wpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane.

4. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę którego wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (zob. art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane). Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii: V, IX-XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk włącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych; budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywnie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych), XXVIII - XXX (zob. art. 55 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane).

5. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego (zob. art. 55 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane).

6. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane).

7. Przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy (zob. art. 57 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane).

Załącznik nr 2:

Dokumentacja fotograficzna przedstawiająca aktualny stan realizacji inwestycji - wykonane ławy fundamentowe oraz zgromadzone materiały budowlane do kolejnego etapu budowy.



