

Kalisz, dnia 27.08.2026r.

WBUA.6740.01.0291.2026

D2026.08.03837

DECYZJA NR 313/26

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2026r. poz. 524 ze zmianami) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025r., poz. 1691) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę¹⁾ z dnia **27.07.2026r.**/ uzupełnionego w dniu **17.08.2026r.**

**zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu
oraz projekt architektoniczno - budowlany²⁾
i udzielam pozwolenia na budowę¹⁾**

dla:

Marcina Świeca

obejmujące:

budynek mieszkalny jednorodzinny nr 1 i 2 - w ramach inwestycji polegającej na budowie dwudziestu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami w zabudowie bliźniaczej oraz budowie wewnętrznej drogi dojazdowej - etap I - na terenie położonym w Kaliszu przy **ul. Pałacowej i ul. Klimatycznej** (dz. nr **322/12, 323/4 i 324/12** – obręb 161)

autor opracowania w zakresie projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego :

Zdzisław Wojtasiak – uprawnienia nr BN-10.9/10/79 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej i architektonicznej, wpis na listę członków Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP nr ewidencyjny WKP/BO/5658/01

z zachowaniem następujących warunków:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
 - wykonać zgodnie z zatwierdzonym projektem, wymogami i uzgodnieniami branżowymi,
 - przed przystąpieniem do robót oraz w trakcie ich wykonywania należy przestrzegać i spełniać warunki oraz wymogi zawarte w opiniach, uzgodnieniach i decyzjach organów i instytucji opiniujących i uzgadniających projekt budowlany,
 - dokonać geodezyjnego wytyczenia obiektu w terenie, a po wybudowaniu wykonać inwentaryzację geodezyjną powykonawczą,
 - z powstałymi w trakcie wykonywania robót budowlanych odpadami, należy postępować zgodnie z obowiązującymi zasadami gospodarowania odpadami,
 - uporządkować teren po zakończeniu budowy,
2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych:
obiekty tymczasowe pozostawione na czas budowy, mogą być użytkowane nie dłużej niż 30 dni od daty zawiadomienia o zakończeniu budowy,
3. Terminy rozbiórki:
 - ~~- istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania,~~
 - tymczasowych obiektów budowlanych – 30 dni od daty zawiadomienia o zakończeniu

robót,

4. Przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest zobowiązany:
 - zapewnić sporządzenie projektu technicznego,
 - ustanowić kierownika budowy lub określonych robót budowlanych oraz nadzór nad robotami przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności,
 - przekazać kierownikowi budowy projekt budowlany, w tym projekt techniczny,
 - ~~ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego~~
5. Przy prowadzeniu robót budowlanych, do kierowania którymi jest wymagane przygotowanie zawodowe w specjalności techniczno-budowlanej innej niż posiada kierownik budowy, inwestor jest obowiązany zapewnić ustanowienie kierownika robót w danej specjalności,
6. Przed rozpoczęciem budowy kierownik budowy jest zobowiązany:
 - zabezpieczyć teren budowy lub rozbiórki,
 - potwierdzić wpisem w dzienniku budowy otrzymanie od inwestora zatwierdzonego projektu budowlanego oraz projektu technicznego,
 - umieścić na terenie budowy, w widocznym miejscu:
 - a) tablicę informacyjną oraz
 - b) ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia - w przypadku budowy, na której przewiduje się prowadzenie robót budowlanych trwających dłużej niż 30 dni roboczych i jednocześnie zatrudnienie co najmniej 20 pracowników lub przewidywany zakres robót budowlanych przekracza 500 osobodni,

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 1 i 4, art. 45a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.³⁾

UZASADNIENIE

W dniu 27.07.2026r. Marcin Świec wystąpił do Prezydenta Miasta Kalisza z wnioskiem o udzielenie pozwolenia na budowę **budynku mieszkalnego jednorodzinnego nr 1 i 2** w ramach inwestycji polegającej na budowie dwudziestu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami w zabudowie bliźniaczej oraz budowie wewnętrznej drogi dojazdowej - etap I - na terenie położonym w Kaliszu przy ul. Pałacowej i ul. Klimatycznej (dz. nr 322/12, 323/4 i 324/12 – obręb 161).

Inwestor zgodnie z art. 33 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane do wniosku załączył:

- trzy egzemplarze projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczeniami, o których mowa w art. 12 ust.7 ww. ustawy, aktualnymi na dzień opracowania projektu,
- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- decyzję Prezydenta Miasta Kalisza o ustaleniu warunków zabudowy z dnia 02.07.2026r. znak WBUA.6730.0173.2025,
- decyzję Prezydenta Miasta Kalisza znak WGOŚ.6220.0002.2026 z dnia 15.04.2026r. o środowiskowych uwarunkowaniach,
- oświadczenie projektanta dotyczące możliwości podłączenia projektowanego obiektu budowlanego do istniejącej sieci ciepłowniczej, zgodnie z warunkami określonymi w art. 7b ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne, złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia wynikającej z art. 233 § 6 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. - Kodeks karny.

Obszar oddziaływania projektowanych obiektów został określony na działkach o nr 324/12 i 323/3 w obrębie ewidencyjnym 0161 dla których Inwestor wykazał prawo do

dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Dostęp do drogi publicznej został wskazany poprzez wewnętrzną drogę dojazdową - ul. Klimatyczną, której inwestor jest współwłaścicielem.

Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Obowiązek ten wynika wprost z art. 35 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. Decyzja środowiskowa wydana na podstawie oceny oddziaływania na środowisko wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę. Ma ona charakter rozstrzygnięcia wstępnego, a określone w tej decyzji warunki realizacji przedsięwzięcia nie mogą być na dalszych etapach procesu inwestycyjnego modyfikowane. Stosownie do treści art. 72 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach poprzedza wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Do wniosku złożonego przez Pana Marcina Świeca dołączona została Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wydana przez Prezydenta Miasta Kalisza w dniu 15 kwietnia 2026 r., znak WGOŚ.6220.0002.2026, dla przedsięwzięcia polegającego na budowie dwudziestu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz wewnętrznej drogi dojazdowej, zlokalizowanej przy ul. Pałacowej i ul. Klimatycznej w Kaliszu, na działkach o nr ew. 322/12, 323/4, 324/12 (obręb 0161 Sulisławice). Decyzja ta jest ostateczna. Niniejsze pozwolenie na budowę dotyczy realizacji tego przedsięwzięcia w zakresie budynków 1 i 2 (dwa segmenty bliźniacze stanowiące jeden budynek), będących w granicach inwestycji objętej ww. decyzją środowiskową. Organ dokonał szczegółowej analizy przedłożonego projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego pod kątem realizacji każdego z warunków nałożonych decyzją środowiskową.

Na podstawie przeprowadzonej analizy organ administracji architektoniczno-budowlanej stwierdził, że projekt zagospodarowania działek nr 322/12, 324/12 i 323/4 (obręb 0161 Sulisławice) oraz projekt architektoniczno-budowlany dla Budynku 1 i Budynku 2 są w pełni zgodne z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy nr 168/26 (znak: WBUA.6730.0173.2025) z dnia 2 lipca 2026 r. wydanej przez Prezydenta Miasta Kalisza. Spełnione zostały wszystkie parametry urbanistyczno-architektoniczne określone w decyzji WZ, dotyczące: linii zabudowy, intensywności zabudowy nadziemnej, udziału powierzchni zabudowy, minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego, szerokości elewacji frontowej, wysokości budynku, geometrii dachu, zagospodarowania działki oraz liczby miejsc postojowych.

Mając powyższe na uwadze należy wskazać, iż Inwestor spełnił wymogi formalne określone w art 33 ust. 2 Prawa budowlanego. Ponadto, zgodnie z art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego stwierdzono, że spełnione zostały wszystkie warunki wydania pozwolenia na budowę określone w art. 32 ust. 1 i 4 oraz art. 34 ust. 1,2 i 3 tej ustawy. W związku z powyższym, działając zgodnie z art. 4 i 28 ww. ustawy, na podstawie art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 Prawa budowlanego należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Wielkopolskiego za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu ww. terminu strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia Prezydentowi

Miasta Kalisza 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 skutkuje brakiem możliwości odwołania od decyzji oraz jej zaskarżenia do wojewódzkiego sądu administracyjnego. Ponadto jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania, niniejsza decyzja podlega wykonaniu przed terminem do wniesienia odwołania.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ

Nie podlega opłacie skarbowej dokonywanie czynności urzędowej na podstawie art. 2 ust 1 pkt 2). Podstawa prawna ustawa z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2025r., poz. 1154 ze zmianami).

z up. Prezydenta Miasta Kalisza
mgr Sławomir Miłek
Naczelnik
Wydziału Budownictwa,
Urbanistyki i Architektury

Otrzymują strony postępowania:

1. Marcin Świec
2. Ad acta (AJ)

Do wiadomości:

1. Wydział Finansowy w/m
2. Powiatowy Inspektorat Nadzoru
Budowlanego dla miasta Kalisza
Kalisz, ul. Franciszkańska 3-5

Załączniki:

Zatwierdzeniu podlegają trzy egzemplarze projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego (załącznik nr 1), z których jeden egzemplarz przeznaczony jest dla inwestora, jeden egzemplarz dla organu zatwierdzającego projekt oraz jeden egzemplarz dla właściwego organu nadzoru budowlanego.

Informacja o niniejszej decyzji oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, w tym uzgodnieniem regionalnego dyrektora ochrony środowiska i opinią inspektora sanitarnego, podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 95 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2026r., poz. 670)⁴⁾.

Informacja o niniejszej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 72 ust. 6 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko⁵⁾.

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, dołączając na piśmie: zgodnie z prawem budowlanym **art. 41 ust. 4a** 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, 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, 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 rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego, **ust. 4b** zawiadomienia organu nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych dokonuje się w: 1) postaci papierowej albo 2) formie dokumentu elektronicznego za pośrednictwem adresu elektronicznego, o którym mowa w ust. 4, **ust. 4c** Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wzór formularza zawiadomienia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, w tym w formie dokumentu elektronicznego w rozumieniu ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne, mając na względzie konieczność zapewnienia przejrzystości danych zamieszczanych przy jego wypełnianiu **ust. 4d** formularz zawiadomienia, o którym mowa w ust. 4b, w formie dokumentu elektronicznego Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego udostępnia pod adresem elektronicznym określonym w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu.

2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego budowę 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 1994 r. – 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 1994 r. – Prawo budowlane).

3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego 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 1994 r. – Prawo budowlane).

4. 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 1994 r. – Prawo budowlane).

5. 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 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – 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 1994 r. – Prawo budowlane).

1) Należy wpisać „budowę” lub „rozbiórkę”.

2) Należy wpisać „projekt zagospodarowania terenu” „architektoniczno – budowlany”, lub „rozbiórki”.

3) Należy wskazać podstawę prawną nałożenia warunków, np. art 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 1 i 4, art. 45a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane albo art. 93 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2026r., poz. 670).

4) Dotyczy decyzji wydanych w toku postępowania, w ramach którego przeprowadzono ponowną ocenę oddziaływania na środowisko.

5) Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Kalisz, dnia 27.08.2026r.

WBUA.6740.01.0290.2026
D2026.08.03833

DECYZJA NR 314/26

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2026r. poz. 524 ze zmianami) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025r., poz. 1691) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę¹⁾ z dnia **27.07.2026r./** uzupełnionego w dniu **17.08.2026r.**

**zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu
oraz projekt architektoniczno - budowlany²⁾
i udzielam pozwolenia na budowę¹⁾**

dla:

Marcina Świeca

obejmujące:

budynek mieszkalny jednorodzinny nr 3 i 4 - w ramach inwestycji polegającej na budowie dwudziestu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami w zabudowie bliźniaczej oraz budowie wewnętrznej drogi dojazdowej - etap II - na terenie położonym w Kaliszu przy **ul. Pałacowej i ul. Klimatycznej** (dz. nr **322/12, 323/4 i 324/12** – obręb 161)

autor opracowania w zakresie projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego :

Zdzisław Wojtasiak – uprawnienia nr BN-10.9/10/79 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej i architektonicznej, wpis na listę członków Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP nr ewidencyjny WKP/BO/5658/01

z zachowaniem następujących warunków:

1. Szczegółne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
 - wykonać zgodnie z zatwierdzonym projektem, wymogami i uzgodnieniami branżowymi,
 - przed przystąpieniem do robót oraz w trakcie ich wykonywania należy przestrzegać i spełniać warunki oraz wymogi zawarte w opiniach, uzgodnieniach i decyzjach organów i instytucji opiniujących i uzgadniających projekt budowlany,
 - dokonać geodezyjnego wytyczenia obiektu w terenie, a po wybudowaniu wykonać inwentaryzację geodezyjną powykonawczą,
 - z powstałymi w trakcie wykonywania robót budowlanych odpadami, należy postępować zgodnie z obowiązującymi zasadami gospodarowania odpadami,
 - uporządkować teren po zakończeniu budowy,
2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych:
obiekty tymczasowe pozostawione na czas budowy, mogą być użytkowane nie dłużej niż 30 dni od daty zawiadomienia o zakończeniu budowy,
3. Terminy rozbiórki:
 - ~~- istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania,~~
 - tymczasowych obiektów budowlanych – 30 dni od daty zawiadomienia o zakończeniu

robót,

4. Przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest zobowiązany:
 - zapewnić sporządzenie projektu technicznego,
 - ustanowić kierownika budowy lub określonych robót budowlanych oraz nadzór nad robotami przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności,
 - przekazać kierownikowi budowy projekt budowlany, w tym projekt techniczny,
 - ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego
5. Przy prowadzeniu robót budowlanych, do kierowania którymi jest wymagane przygotowanie zawodowe w specjalności techniczno-budowlanej innej niż posiada kierownik budowy, inwestor jest obowiązany zapewnić ustanowienie kierownika robót w danej specjalności,
6. Przed rozpoczęciem budowy kierownik budowy jest zobowiązany:
 - zabezpieczyć teren budowy lub rozbiórki,
 - potwierdzić wpisem w dzienniku budowy otrzymanie od inwestora zatwierdzonego projektu budowlanego oraz projektu technicznego,
 - umieścić na terenie budowy, w widocznym miejscu:
 - a) tablicę informacyjną oraz
 - b) ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia - w przypadku budowy, na której przewiduje się prowadzenie robót budowlanych trwających dłużej niż 30 dni roboczych i jednocześnie zatrudnienie co najmniej 20 pracowników lub przewidywany zakres robót budowlanych przekracza 500 osobodni,

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 1 i 4, art. 45a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.³⁾

UZASADNIENIE

W dniu 27.07.2026r. Marcin Świec wystąpił do Prezydenta Miasta Kalisza z wnioskiem o udzielenie pozwolenia na budowę **budynku mieszkalnego jednorodzinnego nr 3 i 4** w ramach inwestycji polegającej na budowie dwudziestu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami w zabudowie bliźniaczej oraz budowie wewnętrznej drogi dojazdowej - etap II - na terenie położonym w Kaliszu przy ul. Pałacowej i ul. Klimatycznej (dz. nr 322/12, 323/4 i 324/12 – obręb 161).

Inwestor zgodnie z art. 33 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane do wniosku załączył:

- trzy egzemplarze projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczeniami, o których mowa w art. 12 ust.7 ww. ustawy, aktualnymi na dzień opracowania projektu,
- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- decyzję Prezydenta Miasta Kalisza o ustaleniu warunków zabudowy z dnia 02.07.2026r. znak WBUA.6730.0173.2025,
- decyzję Prezydenta Miasta Kalisza znak WGOŚ.6220.0002.2026 z dnia 15.04.2026r. o środowiskowych uwarunkowaniach,
- oświadczenie projektanta dotyczące możliwości podłączenia projektowanego obiektu budowlanego do istniejącej sieci ciepłowniczej, zgodnie z warunkami określonymi w art. 7b ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne, złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia wynikającej z art. 233 § 6 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. - Kodeks karny.

Obszar oddziaływania projektowanych obiektów został określony na działkach o nr 322/12 i 323/4 w obrębie ewidencyjnym 0161 dla których Inwestor wykazał prawo do

dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Dostęp do drogi publicznej został wskazany poprzez wewnętrzną drogę dojazdową - ul. Klimatyczną, której inwestor jest współwłaścicielem.

Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Obowiązek ten wynika wprost z art. 35 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. Decyzja środowiskowa wydana na podstawie oceny oddziaływania na środowisko wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę. Ma ona charakter rozstrzygnięcia wstępnego, a określone w tej decyzji warunki realizacji przedsięwzięcia nie mogą być na dalszych etapach procesu inwestycyjnego modyfikowane. Stosownie do treści art. 72 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach poprzedza wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Do wniosku złożonego przez Pana Marcina Świeca dołączona została Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wydana przez Prezydenta Miasta Kalisza w dniu 15 kwietnia 2026 r., znak WGOŚ.6220.0002.2026, dla przedsięwzięcia polegającego na budowie dwudziestu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz wewnętrznej drogi dojazdowej, zlokalizowanej przy ul. Pałacowej i ul. Klimatycznej w Kaliszu, na działkach o nr ew. 322/12, 323/4, 324/12 (obręb 0161 Sulisławice). Decyzja ta jest ostateczna. Niniejsze pozwolenie na budowę dotyczy realizacji tego przedsięwzięcia w zakresie budynków 3 i 4 (dwa segmenty bliźniacze stanowiące jeden budynek), będących w granicach inwestycji objętej ww. decyzją środowiskową. Organ dokonał szczegółowej analizy przedłożonego projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego pod kątem realizacji każdego z warunków nałożonych decyzją środowiskową.

Na podstawie przeprowadzonej analizy organ administracji architektoniczno-budowlanej stwierdził, że projekt zagospodarowania działek nr 322/12, 324/12 i 323/4 (obręb 0161 Sulisławice) oraz projekt architektoniczno-budowlany dla Budynku 3 i Budynku 4 są w pełni zgodne z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy nr 168/26 (znak: WBUA.6730.0173.2025) z dnia 2 lipca 2026 r. wydanej przez Prezydenta Miasta Kalisza. Spełnione zostały wszystkie parametry urbanistyczno-architektoniczne określone w decyzji WZ, dotyczące: linii zabudowy, intensywności zabudowy nadziemnej, udziału powierzchni zabudowy, minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego, szerokości elewacji frontowej, wysokości budynku, geometrii dachu, zagospodarowania działki oraz liczby miejsc postojowych.

Mając powyższe na uwadze należy wskazać, iż Inwestor spełnił wymogi formalne określone w art. 33 ust. 2 Prawa budowlanego. Ponadto, zgodnie z art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego stwierdzono, że spełnione zostały wszystkie warunki wydania pozwolenia na budowę określone w art. 32 ust. 1 i 4 oraz art. 34 ust. 1, 2 i 3 tej ustawy. W związku z powyższym, działając zgodnie z art. 4 i 28 ww. ustawy, na podstawie art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 Prawa budowlanego należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Wielkopolskiego za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu ww. terminu strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia Prezydentowi

Miasta Kalisza 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 skutkuje brakiem możliwości odwołania od decyzji oraz jej zaskarżenia do wojewódzkiego sądu administracyjnego. Ponadto jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania, niniejsza decyzja podlega wykonaniu przed terminem do wniesienia odwołania.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ

Nie podlega opłacie skarbowej dokonywanie czynności urzędowej na podstawie art. 2 ust 1 pkt 2). Podstawa prawna ustawa z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2025r., poz. 1154 ze zmianami).

z up. Prezydenta Miasta Kalisza
mgr Sławomir Milek
Naczelnik
Wydziału Budownictwa,
Urbanistyki i Architektury

Otrzymują strony postępowania:

1. Marcin Świec
2. Ad acta (AJ)

Do wiadomości:

1. Wydział Finansowy w/m
2. Powiatowy Inspektorat Nadzoru
Budowlanego dla miasta Kalisza
Kalisz, ul. Franciszkańska 3-5

Załączniki:

Zatwierdzeniu podlegają trzy egzemplarze projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego (załącznik nr 1), z których jeden egzemplarz przeznaczony jest dla inwestora, jeden egzemplarz dla organu zatwierdzającego projekt oraz jeden egzemplarz dla właściwego organu nadzoru budowlanego.

Informacja o niniejszej decyzji oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, w tym uzgodnieniem regionalnego dyrektora ochrony środowiska i opinią inspektora sanitarnego, podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 95 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2026r., poz. 670)⁴⁾.

Informacja o niniejszej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 72 ust. 6 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko⁵⁾.

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, dołączając na piśmie: zgodnie z prawem budowlanym **art. 41 ust. 4a** 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, 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, 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 rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego, **ust. 4b** zawiadomienia organu nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych dokonuje się w: 1) postaci papierowej albo 2) formie dokumentu elektronicznego za pośrednictwem adresu elektronicznego, o którym mowa w ust. 4, **ust. 4c** Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wzór formularza zawiadomienia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, w tym w formie dokumentu elektronicznego w rozumieniu ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne, mając na względzie konieczność zapewnienia przejrzystości danych zamieszczanych przy jego wypełnianiu **ust. 4d** formularz zawiadomienia, o którym mowa w ust. 4b, w formie dokumentu elektronicznego Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego udostępnia pod adresem elektronicznym określonym w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu.

2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego budowę 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 1994 r. – 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 łącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywownie, 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 1994 r. – Prawo budowlane).

3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego 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 1994 r. – Prawo budowlane).

4. 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 1994 r. – Prawo budowlane).

5. 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 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – 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 1994 r. – Prawo budowlane).

1) Należy wpisać „budowę” lub „rozbiórkę”.

2) Należy wpisać „projekt zagospodarowania terenu” „architektoniczno – budowlany”, lub „rozbiórki”.

3) Należy wskazać podstawę prawną nałożenia warunków, np. art 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 1 i 4, art. 45a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane albo art. 93 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2026r., poz. 670).

4) Dotyczy decyzji wydanych w toku postępowania, w ramach którego przeprowadzono ponowną ocenę oddziaływania na środowisko.

5) Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

WBUA.6740.01.0289.2026
D2026.08.03863

DECYZJA NR 315/26

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2026r. poz. 524 ze zmianami) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025r., poz. 1691) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę¹⁾ z dnia **27.07.2026r.**/ uzupełnionego w dniu **17.08.2026r.**

**zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu
oraz projekt architektoniczno - budowlany²⁾
i udzielam pozwolenia na budowę¹⁾**

dla:

Marcina Świeca

obejmujące:

budynek mieszkalny jednorodzinny nr 5 i 6 - w ramach inwestycji polegającej na budowie dwudziestu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami w zabudowie bliźniaczej oraz budowie wewnętrznej drogi dojazdowej - etap III - na terenie położonym w Kaliszu przy **ul. Pałacowej i ul. Klimatycznej** (dz. nr **322/12, 323/4 i 324/12** – obręb 161)

autor opracowania w zakresie projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego :

Zdzisław Wojtasiak – uprawnienia nr BN-10.9/10/79 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej i architektonicznej, wpis na listę członków Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP nr ewidencyjny WKP/BO/5658/01

z zachowaniem następujących warunków:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
 - wykonać zgodnie z zatwierdzonym projektem, wymogami i uzgodnieniami branżowymi,
 - przed przystąpieniem do robót oraz w trakcie ich wykonywania należy przestrzegać i spełniać warunki oraz wymogi zawarte w opiniach, uzgodnieniach i decyzjach organów i instytucji opiniujących i uzgadniających projekt budowlany,
 - dokonać geodezyjnego wytyczenia obiektu w terenie, a po wybudowaniu wykonać inwentaryzację geodezyjną powykonawczą,
 - z powstałymi w trakcie wykonywania robót budowlanych odpadami, należy postępować zgodnie z obowiązującymi zasadami gospodarowania odpadami,
 - uporządkować teren po zakończeniu budowy,
2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych:
obiekty tymczasowe pozostawione na czas budowy, mogą być użytkowane nie dłużej niż 30 dni od daty zawiadomienia o zakończeniu budowy,
3. Terminy rozbiórki:
 - ~~- istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania,~~
 - tymczasowych obiektów budowlanych – 30 dni od daty zawiadomienia o zakończeniu

robót,

4. Przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest zobowiązany:
 - zapewnić sporządzenie projektu technicznego,
 - ustanowić kierownika budowy lub określonych robót budowlanych oraz nadzór nad robotami przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności,
 - przekazać kierownikowi budowy projekt budowlany, w tym projekt techniczny,
 - ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego
5. Przy prowadzeniu robót budowlanych, do kierowania którymi jest wymagane przygotowanie zawodowe w specjalności techniczno-budowlanej innej niż posiada kierownik budowy, inwestor jest obowiązany zapewnić ustanowienie kierownika robót w danej specjalności,
6. Przed rozpoczęciem budowy kierownik budowy jest zobowiązany:
 - zabezpieczyć teren budowy lub rozbiórki,
 - potwierdzić wpisem w dzienniku budowy otrzymanie od inwestora zatwierdzonego projektu budowlanego oraz projektu technicznego,
 - umieścić na terenie budowy, w widocznym miejscu:
 - a) tablicę informacyjną oraz
 - b) ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia - w przypadku budowy, na której przewiduje się prowadzenie robót budowlanych trwających dłużej niż 30 dni roboczych i jednocześnie zatrudnienie co najmniej 20 pracowników lub przewidywany zakres robót budowlanych przekracza 500 osobodni,

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 1 i 4, art. 45a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.³⁾

UZASADNIENIE

W dniu 27.07.2026r. Marcin Świec wystąpił do Prezydenta Miasta Kalisza z wnioskiem o udzielenie pozwolenia na budowę **budynku mieszkalnego jednorodzinnego nr 5 i 6** w ramach inwestycji polegającej na budowie dwudziestu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami w zabudowie bliźniaczej oraz budowie wewnętrznej drogi dojazdowej - etap III - na terenie położonym w Kaliszu przy ul. Pałacowej i ul. Klimatycznej (dz. nr 322/12, 323/4 i 324/12 – obręb 161).

Inwestor zgodnie z art. 33 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane do wniosku załączył:

- trzy egzemplarze projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczeniami, o których mowa w art. 12 ust.7 ww. ustawy, aktualnymi na dzień opracowania projektu,
- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- decyzję Prezydenta Miasta Kalisza o ustaleniu warunków zabudowy z dnia 02.07.2026r. znak WBUA.6730.0173.2025,
- decyzję Prezydenta Miasta Kalisza znak WGOŚ.6220.0002.2026 z dnia 15.04.2026r. o środowiskowych uwarunkowaniach,
- oświadczenie projektanta dotyczące możliwości podłączenia projektowanego obiektu budowlanego do istniejącej sieci ciepłowniczej, zgodnie z warunkami określonymi w art. 7b ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne, złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia wynikającej z art. 233 § 6 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. - Kodeks karny.

Obszar oddziaływania projektowanych obiektów został określony na działkach o nr 324/12 i 323/4 w obrębie ewidencyjnym 0161 dla których Inwestor wykazał prawo do

dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Dostęp do drogi publicznej został wskazany poprzez wewnętrzną drogę dojazdową - ul. Klimatyczną, której inwestor jest współwłaścicielem.

Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Obowiązek ten wynika wprost z art. 35 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. Decyzja środowiskowa wydana na podstawie oceny oddziaływania na środowisko wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę. Ma ona charakter rozstrzygnięcia wstępnego, a określone w tej decyzji warunki realizacji przedsięwzięcia nie mogą być na dalszych etapach procesu inwestycyjnego modyfikowane. Stosownie do treści art. 72 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach poprzedza wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Do wniosku złożonego przez Pana Marcina Świeca dołączona została Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wydana przez Prezydenta Miasta Kalisza w dniu 15 kwietnia 2026 r., znak WGOŚ.6220.0002.2026, dla przedsięwzięcia polegającego na budowie dwudziestu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz wewnętrznej drogi dojazdowej, zlokalizowanej przy ul. Pałacowej i ul. Klimatycznej w Kaliszu, na działkach o nr ew. 322/12, 323/4, 324/12 (obręb 0161 Sulisławice). Decyzja ta jest ostateczna. Niniejsze pozwolenie na budowę dotyczy realizacji tego przedsięwzięcia w zakresie budynków 5 i 6 (dwa segmenty bliźniacze stanowiące jeden budynek), będących w granicach inwestycji objętej ww. decyzją środowiskową. Organ dokonał szczegółowej analizy przedłożonego projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego pod kątem realizacji każdego z warunków nałożonych decyzją środowiskową.

Na podstawie przeprowadzonej analizy organ administracji architektoniczno-budowlanej stwierdził, że projekt zagospodarowania działek nr 322/12, 324/12 i 323/4 (obręb 0161 Sulisławice) oraz projekt architektoniczno-budowlany dla Budynku 5 i Budynku 6 są w pełni zgodne z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy nr 168/26 (znak: WBUA.6730.0173.2025) z dnia 2 lipca 2026 r. wydanej przez Prezydenta Miasta Kalisza. Spełnione zostały wszystkie parametry urbanistyczno-architektoniczne określone w decyzji WZ, dotyczące: linii zabudowy, intensywności zabudowy nadziemnej, udziału powierzchni zabudowy, minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego, szerokości elewacji frontowej, wysokości budynku, geometrii dachu, zagospodarowania działki oraz liczby miejsc postojowych.

Mając powyższe na uwadze należy wskazać, iż Inwestor spełnił wymogi formalne określone w art 33 ust. 2 Prawa budowlanego. Ponadto, zgodnie z art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego stwierdzono, że spełnione zostały wszystkie warunki wydania pozwolenia na budowę określone w art. 32 ust. 1 i 4 oraz art. 34 ust. 1, 2 i 3 tej ustawy. W związku z powyższym, działając zgodnie z art. 4 i 28 ww. ustawy, na podstawie art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 Prawa budowlanego należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Wielkopolskiego za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu ww. terminu strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia Prezydentowi

Miasta Kalisza 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 skutkuje brakiem możliwości odwołania od decyzji oraz jej zaskarżenia do wojewódzkiego sądu administracyjnego. Ponadto jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania, niniejsza decyzja podlega wykonaniu przed terminem do wniesienia odwołania.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPLĄTY SKARBOWEJ

Nie podlega opłacie skarbowej dokonywanie czynności urzędowej na podstawie art. 2 ust 1 pkt 2). Podstawa prawna ustawa z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2025r., poz. 1154 ze zmianami).

z up. Prezydenta Miasta Kalisza
mgr Sławomir Milek
Naczelnik
Wydziału Budownictwa,
Urbanistyki i Architektury

Otrzymują strony postępowania:

1. Marcin Świec
2. Ad acta (AJ)

Do wiadomości:

1. Wydział Finansowy w/m
2. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla miasta Kalisza
Kalisz, ul. Franciszkańska 3-5

Załączniki:

Zatwierdzeniu podlegają trzy egzemplarze projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego (załącznik nr 1), z których jeden egzemplarz przeznaczony jest dla inwestora, jeden egzemplarz dla organu zatwierdzającego projekt oraz jeden egzemplarz dla właściwego organu nadzoru budowlanego.

Informacja o niniejszej decyzji oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, w tym uzgodnieniem regionalnego dyrektora ochrony środowiska i opinią inspektora sanitarnego, podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 95 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2026r., poz. 670)⁴⁾.

Informacja o niniejszej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 72 ust. 6 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko⁵⁾.

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, dołączając na piśmie: zgodnie z prawem budowlanym **art. 41 ust. 4a** 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, 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, 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 rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego, **ust. 4b** zawiadomienia organu nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych dokonuje się w: 1) postaci papierowej albo 2) formie dokumentu elektronicznego za pośrednictwem adresu elektronicznego, o którym mowa w ust. 4, **ust. 4c** Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wzór formularza zawiadomienia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, w tym w formie dokumentu elektronicznego w rozumieniu ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne, mając na względzie konieczność zapewnienia przejrzystości danych zamieszczanych przy jego wypełnianiu **ust. 4d** formularz zawiadomienia, o którym mowa w ust. 4b, w formie dokumentu elektronicznego Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego udostępnia pod adresem elektronicznym określonym w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu.

2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego budowę 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 1994 r. – 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, lokomotywownie, 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 1994 r. – Prawo budowlane).

3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego 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 1994 r. – Prawo budowlane).

4. 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 1994 r. – Prawo budowlane).

5. 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 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – 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 1994 r. – Prawo budowlane).

1) Należy wpisać „budowę” lub „rozbiórkę”.

2) Należy wpisać „projekt zagospodarowania terenu” „architektoniczno – budowlany”, lub „rozbiórki”.

3) Należy wskazać podstawę prawną nałożenia warunków, np. art 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 1 i 4, art. 45a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane albo art. 93 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2026r., poz. 670).

4) Dotyczy decyzji wydanych w toku postępowania, w ramach którego przeprowadzono ponowną ocenę oddziaływania na środowisko.

5) Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Kalisz, dnia 27.08.2026r.

WBUA.6740.01.0283.2026
D2026.08.03872

DECYZJA NR 316/26

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2026r. poz. 524 ze zmianami) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025r., poz. 1691) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę¹⁾ z dnia **27.07.2026r./** uzupełnionego w dniu **17.08.2026r.**

**zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu
oraz projekt architektoniczno - budowlany²⁾
i udzielam pozwolenia na budowę¹⁾**

dla:

Marcina Świeca

obejmujące:

budynek mieszkalny jednorodzinny nr 7 i 8 - w ramach inwestycji polegającej na budowie dwudziestu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami w zabudowie bliźniaczej oraz budowie wewnętrznej drogi dojazdowej - etap IV - na terenie położonym w Kaliszu przy **ul. Pałacowej i ul. Klimatycznej** (dz. nr **322/12, 323/4 i 324/12** – obręb 161)

autor opracowania w zakresie projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego :

Zdzisław Wojtasiak – uprawnienia nr BN-10.9/10/79 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej i architektonicznej, wpis na listę członków Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP nr ewidencyjny WKP/BO/5658/01

z zachowaniem następujących warunków:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
 - wykonać zgodnie z zatwierdzonym projektem, wymogami i uzgodnieniami branżowymi,
 - przed przystąpieniem do robót oraz w trakcie ich wykonywania należy przestrzegać i spełniać warunki oraz wymogi zawarte w opiniach, uzgodnieniach i decyzjach organów i instytucji opiniujących i uzgadniających projekt budowlany,
 - dokonać geodezyjnego wytyczenia obiektu w terenie, a po wybudowaniu wykonać inwentaryzację geodezyjną powykonawczą,
 - z powstałymi w trakcie wykonywania robót budowlanych odpadami, należy postępować zgodnie z obowiązującymi zasadami gospodarowania odpadami,
 - uporządkować teren po zakończeniu budowy,
2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych:
obiekty tymczasowe pozostawione na czas budowy, mogą być użytkowane nie dłużej niż 30 dni od daty zawiadomienia o zakończeniu budowy,
3. Terminy rozbiórki:
 - ~~- istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania,~~
 - tymczasowych obiektów budowlanych – 30 dni od daty zawiadomienia o zakończeniu

robót,

4. Przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest zobowiązany:
 - zapewnić sporządzenie projektu technicznego,
 - ustanowić kierownika budowy lub określonych robót budowlanych oraz nadzór nad robotami przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności,
 - przekazać kierownikowi budowy projekt budowlany, w tym projekt techniczny,
 - ~~ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego~~
5. Przy prowadzeniu robót budowlanych, do kierowania którymi jest wymagane przygotowanie zawodowe w specjalności techniczno-budowlanej innej niż posiada kierownik budowy, inwestor jest obowiązany zapewnić ustanowienie kierownika robót w danej specjalności,
6. Przed rozpoczęciem budowy kierownik budowy jest zobowiązany:
 - zabezpieczyć teren budowy lub rozbiórki,
 - potwierdzić wpisem w dzienniku budowy otrzymanie od inwestora zatwierdzonego projektu budowlanego oraz projektu technicznego,
 - umieścić na terenie budowy, w widocznym miejscu:
 - a) tablicę informacyjną oraz
 - b) ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia - w przypadku budowy, na której przewiduje się prowadzenie robót budowlanych trwających dłużej niż 30 dni roboczych i jednocześnie zatrudnienie co najmniej 20 pracowników lub przewidywany zakres robót budowlanych przekracza 500 osobodni,

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 1 i 4, art. 45a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.³⁾

UZASADNIENIE

W dniu 27.07.2026r. Marcin Świec wystąpił do Prezydenta Miasta Kalisza z wnioskiem o udzielenie pozwolenia na budowę **budynku mieszkalnego jednorodzinnego nr 7 i 8** w ramach inwestycji polegającej na budowie dwudziestu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami w zabudowie bliźniaczej oraz budowie wewnętrznej drogi dojazdowej - etap IV - na terenie położonym w Kaliszu przy ul. Pałacowej i ul. Klimatycznej (dz. nr 322/12, 323/4 i 324/12 – obręb 161).

Inwestor zgodnie z art. 33 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane do wniosku załączył:

- trzy egzemplarze projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczeniami, o których mowa w art. 12 ust.7 ww. ustawy, aktualnymi na dzień opracowania projektu,
- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- decyzję Prezydenta Miasta Kalisza o ustaleniu warunków zabudowy z dnia 02.07.2026r. znak WBUA.6730.0173.2025,
- decyzję Prezydenta Miasta Kalisza znak WGOŚ.6220.0002.2026 z dnia 15.04.2026r. o środowiskowych uwarunkowaniach,
- oświadczenie projektanta dotyczące możliwości podłączenia projektowanego obiektu budowlanego do istniejącej sieci ciepłowniczej, zgodnie z warunkami określonymi w art. 7b ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne, złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia wynikającej z art. 233 § 6 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. - Kodeks karny.

Obszar oddziaływania projektowanych obiektów został określony na działkach o nr 322/12 i 323/4 w obrębie ewidencyjnym 0161 dla których Inwestor wykazał prawo do

dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Dostęp do drogi publicznej został wskazany poprzez wewnętrzną drogę dojazdową - ul. Klimatyczną, której inwestor jest współwłaścicielem.

Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Obowiązek ten wynika wprost z art. 35 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. Decyzja środowiskowa wydana na podstawie oceny oddziaływania na środowisko wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę. Ma ona charakter rozstrzygnięcia wstępnego, a określone w tej decyzji warunki realizacji przedsięwzięcia nie mogą być na dalszych etapach procesu inwestycyjnego modyfikowane. Stosownie do treści art. 72 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach poprzedza wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Do wniosku złożonego przez Pana Marcina Świeca dołączona została Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wydana przez Prezydenta Miasta Kalisza w dniu 15 kwietnia 2026 r., znak WGOŚ.6220.0002.2026, dla przedsięwzięcia polegającego na budowie dwudziestu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz wewnętrznej drogi dojazdowej, zlokalizowanej przy ul. Pałacowej i ul. Klimatycznej w Kaliszu, na działkach o nr ew. 322/12, 323/4, 324/12 (obręb 0161 Sulisławice). Decyzja ta jest ostateczna. Niniejsze pozwolenie na budowę dotyczy realizacji tego przedsięwzięcia w zakresie budynków 7 i 8 (dwa segmenty bliźniacze stanowiące jeden budynek), będących w granicach inwestycji objętej ww. decyzją środowiskową. Organ dokonał szczegółowej analizy przedłożonego projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego pod kątem realizacji każdego z warunków nałożonych decyzją środowiskową.

Na podstawie przeprowadzonej analizy organ administracji architektoniczno-budowlanej stwierdził, że projekt zagospodarowania działek nr 322/12, 324/12 i 323/4 (obręb 0161 Sulisławice) oraz projekt architektoniczno-budowlany dla Budynku 7 i Budynku 8 są w pełni zgodne z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy nr 168/26 (znak: WBUA.6730.0173.2025) z dnia 2 lipca 2026 r. wydanej przez Prezydenta Miasta Kalisza. Spełnione zostały wszystkie parametry urbanistyczno-architektoniczne określone w decyzji WZ, dotyczące: linii zabudowy, intensywności zabudowy nadziemnej, udziału powierzchni zabudowy, minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego, szerokości elewacji frontowej, wysokości budynku, geometrii dachu, zagospodarowania działki oraz liczby miejsc postojowych.

Mając powyższe na uwadze należy wskazać, iż Inwestor spełnił wymogi formalne określone w art 33 ust. 2 Prawa budowlanego. Ponadto, zgodnie z art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego stwierdzono, że spełnione zostały wszystkie warunki wydania pozwolenia na budowę określone w art. 32 ust. 1 i 4 oraz art. 34 ust. 1,2 i 3 tej ustawy. W związku z powyższym, działając zgodnie z art. 4 i 28 ww. ustawy, na podstawie art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 Prawa budowlanego należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Wielkopolskiego za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu ww. terminu strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia Prezydentowi

Miasta Kalisza 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 skutkuje brakiem możliwości odwołania od decyzji oraz jej zaskarżenia do wojewódzkiego sądu administracyjnego. Ponadto jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania, niniejsza decyzja podlega wykonaniu przed terminem do wniesienia odwołania.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ

Nie podlega opłacie skarbowej dokonywanie czynności urzędowej na podstawie art. 2 ust 1 pkt 2). Podstawa prawna ustawa z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2025r., poz. 1154 ze zmianami).

z up. Prezydenta Miasta Kalisza
mgr Sławomir Miłek
Naczelnik
Wydziału Budownictwa,
Urbanistyki i Architektury

Otrzymują strony postępowania:

1. Marcin Świec
2. Ad acta (AJ)

Do wiadomości:

1. Wydział Finansowy w/m
2. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla miasta Kalisza
Kalisz, ul. Franciszkańska 3-5

Załączniki:

Zatwierdzeniu podlegają trzy egzemplarze projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego (załącznik nr 1), z których jeden egzemplarz przeznaczony jest dla inwestora, jeden egzemplarz dla organu zatwierdzającego projekt oraz jeden egzemplarz dla właściwego organu nadzoru budowlanego.

Informacja o niniejszej decyzji oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, w tym uzgodnieniem regionalnego dyrektora ochrony środowiska i opinią inspektora sanitarnego, podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 95 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2026r., poz. 670)⁴⁾.

Informacja o niniejszej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 72 ust. 6 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko⁵⁾.

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, dołączając na piśmie: zgodnie z prawem budowlanym **art. 41 ust. 4a** 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, 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, 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 rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego, **ust. 4b** zawiadomienia organu nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych dokonuje się w: 1) postaci papierowej albo 2) formie dokumentu elektronicznego za pośrednictwem adresu elektronicznego, o którym mowa w ust. 4, **ust. 4c** Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wzór formularza zawiadomienia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, w tym w formie dokumentu elektronicznego w rozumieniu ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne, mając na względzie konieczność zapewnienia przejrzystości danych zamieszczanych przy jego wypełnianiu **ust. 4d** formularz zawiadomienia, o którym mowa w ust. 4b, w formie dokumentu elektronicznego Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego udostępnia pod adresem elektronicznym określonym w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu.

2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego budowę 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 1994 r. – 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 łącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywownie, 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 1994 r. – Prawo budowlane).

3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego 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 1994 r. – Prawo budowlane).

4. 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 1994 r. – Prawo budowlane).

5. 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 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – 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 1994 r. – Prawo budowlane).

1) Należy wpisać „budowę” lub „rozbiórkę”.

2) Należy wpisać „projekt zagospodarowania terenu” „architektoniczno – budowlany”, lub „rozbiórki”.

3) Należy wskazać podstawę prawną nałożenia warunków, np. art 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 1 i 4, art. 45a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane albo art. 93 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2026r., poz. 670).

4) Dotyczy decyzji wydanych w toku postępowania, w ramach którego przeprowadzono ponowną ocenę oddziaływania na środowisko.

5) Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Kalisz, dnia 27.08.2026r.

WBUA.6740.01.0282.2026

D2026.08.03875

DECYZJA NR 317/26

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2026r. poz. 524 ze zmianami) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025r., poz. 1691) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę¹⁾ z dnia **27.07.2026r.**/ uzupełnionego w dniu **17.08.2026r.**

**zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu
oraz projekt architektoniczno - budowlany²⁾
i udzielam pozwolenia na budowę¹⁾**

dla:

Marcina Świeca

obejmujące:

budynek mieszkalny jednorodzinny nr 9 i 10 - w ramach inwestycji polegającej na budowie dwudziestu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami w zabudowie bliźniaczej oraz budowie wewnętrznej drogi dojazdowej - etap V - na terenie położonym w Kaliszu przy **ul. Pałacowej i ul. Klimatycznej** (dz. nr **322/12, 323/4 i 324/12** – obręb 161)

autor opracowania w zakresie projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego :

Zdzisław Wojtasiak – uprawnienia nr BN-10.9/10/79 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej i architektonicznej, wpis na listę członków Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP nr ewidencyjny WKP/BO/5658/01

z zachowaniem następujących warunków:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
 - wykonać zgodnie z zatwierdzonym projektem, wymogami i uzgodnieniami branżowymi,
 - przed przystąpieniem do robót oraz w trakcie ich wykonywania należy przestrzegać i spełniać warunki oraz wymogi zawarte w opiniach, uzgodnieniach i decyzjach organów i instytucji opiniujących i uzgadniających projekt budowlany,
 - dokonać geodezyjnego wytyczenia obiektu w terenie, a po wybudowaniu wykonać inwentaryzację geodezyjną powykonawczą,
 - z powstałymi w trakcie wykonywania robót budowlanych odpadami, należy postępować zgodnie z obowiązującymi zasadami gospodarowania odpadami,
 - uporządkować teren po zakończeniu budowy,
2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych:
obiekty tymczasowe pozostawione na czas budowy, mogą być użytkowane nie dłużej niż 30 dni od daty zawiadomienia o zakończeniu budowy,
3. Terminy rozbiórki:
 - ~~- istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania,~~
 - tymczasowych obiektów budowlanych – 30 dni od daty zawiadomienia o zakończeniu

robót,

4. Przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest zobowiązany:
 - zapewnić sporządzenie projektu technicznego,
 - ustanowić kierownika budowy lub określonych robót budowlanych oraz nadzór nad robotami przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności,
 - przekazać kierownikowi budowy projekt budowlany, w tym projekt techniczny,
 - ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego
5. Przy prowadzeniu robót budowlanych, do kierowania którymi jest wymagane przygotowanie zawodowe w specjalności techniczno-budowlanej innej niż posiada kierownik budowy, inwestor jest obowiązany zapewnić ustanowienie kierownika robót w danej specjalności,
6. Przed rozpoczęciem budowy kierownik budowy jest zobowiązany:
 - zabezpieczyć teren budowy lub rozbiórki,
 - potwierdzić wpisem w dzienniku budowy otrzymanie od inwestora zatwierdzonego projektu budowlanego oraz projektu technicznego,
 - umieścić na terenie budowy, w widocznym miejscu:
 - a) tablicę informacyjną oraz
 - b) ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia - w przypadku budowy, na której przewiduje się prowadzenie robót budowlanych trwających dłużej niż 30 dni roboczych i jednocześnie zatrudnienie co najmniej 20 pracowników lub przewidywany zakres robót budowlanych przekracza 500 osobodni,

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 1 i 4, art. 45a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.³⁾

UZASADNIENIE

W dniu 27.07.2026r. Marcin Świec wystąpił do Prezydenta Miasta Kalisza z wnioskiem o udzielenie pozwolenia na budowę **budynku mieszkalnego jednorodzinnego nr 9 i 10** w ramach inwestycji polegającej na budowie dwudziestu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami w zabudowie bliźniaczej oraz budowie wewnętrznej drogi dojazdowej - etap V - na terenie położonym w Kaliszu przy ul. Pałacowej i ul. Klimatycznej (dz. nr 322/12, 323/4 i 324/12 – obręb 161).

Inwestor zgodnie z art. 33 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane do wniosku załączył:

- trzy egzemplarze projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczeniami, o których mowa w art. 12 ust.7 ww. ustawy, aktualnymi na dzień opracowania projektu,
- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- decyzję Prezydenta Miasta Kalisza o ustaleniu warunków zabudowy z dnia 02.07.2026r. znak WBUA.6730.0173.2025,
- decyzję Prezydenta Miasta Kalisza znak WGOŚ.6220.0002.2026 z dnia 15.04.2026r. o środowiskowych uwarunkowaniach,
- oświadczenie projektanta dotyczące możliwości podłączenia projektowanego obiektu budowlanego do istniejącej sieci ciepłowniczej, zgodnie z warunkami określonymi w art. 7b ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne, złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia wynikającej z art. 233 § 6 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. - Kodeks karny.

Obszar oddziaływania projektowanych obiektów został określony na działkach o nr 324/12 i 323/4 w obrębie ewidencyjnym 0161 dla których Inwestor wykazał prawo do

dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Dostęp do drogi publicznej został wskazany poprzez wewnętrzną drogę dojazdową - ul. Klimatyczną, której inwestor jest współwłaścicielem.

Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Obowiązek ten wynika wprost z art. 35 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. Decyzja środowiskowa wydana na podstawie oceny oddziaływania na środowisko wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę. Ma ona charakter rozstrzygnięcia wstępnego, a określone w tej decyzji warunki realizacji przedsięwzięcia nie mogą być na dalszych etapach procesu inwestycyjnego modyfikowane. Stosownie do treści art. 72 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach poprzedza wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Do wniosku złożonego przez Pana Marcina Świeca dołączona została Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wydana przez Prezydenta Miasta Kalisza w dniu 15 kwietnia 2026 r., znak WGOŚ.6220.0002.2026, dla przedsięwzięcia polegającego na budowie dwudziestu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz wewnętrznej drogi dojazdowej, zlokalizowanej przy ul. Pałacowej i ul. Klimatycznej w Kaliszu, na działkach o nr ew. 322/12, 323/4, 324/12 (obręb 0161 Sulisławice). Decyzja ta jest ostateczna. Niniejsze pozwolenie na budowę dotyczy realizacji tego przedsięwzięcia w zakresie budynków 9 i 10 (dwa segmenty bliźniacze stanowiące jeden budynek), będących w granicach inwestycji objętej ww. decyzją środowiskową. Organ dokonał szczegółowej analizy przedłożonego projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego pod kątem realizacji każdego z warunków nałożonych decyzją środowiskową.

Na podstawie przeprowadzonej analizy organ administracji architektoniczno-budowlanej stwierdził, że projekt zagospodarowania działek nr 322/12, 324/12 i 323/4 (obręb 0161 Sulisławice) oraz projekt architektoniczno-budowlany dla Budynku 9 i Budynku 10 są w pełni zgodne z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy nr 168/26 (znak: WBUA.6730.0173.2025) z dnia 2 lipca 2026 r. wydanej przez Prezydenta Miasta Kalisza. Spełnione zostały wszystkie parametry urbanistyczno-architektoniczne określone w decyzji WZ, dotyczące: linii zabudowy, intensywności zabudowy nadziemnej, udziału powierzchni zabudowy, minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego, szerokości elewacji frontowej, wysokości budynku, geometrii dachu, zagospodarowania działki oraz liczby miejsc postojowych.

Mając powyższe na uwadze należy wskazać, iż Inwestor spełnił wymogi formalne określone w art 33 ust. 2 Prawa budowlanego. Ponadto, zgodnie z art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego stwierdzono, że spełnione zostały wszystkie warunki wydania pozwolenia na budowę określone w art. 32 ust. 1 i 4 oraz art. 34 ust. 1, 2 i 3 tej ustawy. W związku z powyższym, działając zgodnie z art. 4 i 28 ww. ustawy, na podstawie art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 Prawa budowlanego należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Wielkopolskiego za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu ww. terminu strona może rzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia Prezydentowi

Miasta Kalisza 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 skutkuje brakiem możliwości odwołania od decyzji oraz jej zaskarżenia do wojewódzkiego sądu administracyjnego. Ponadto jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania, niniejsza decyzja podlega wykonaniu przed terminem do wniesienia odwołania.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ

Nie podlega opłacie skarbowej dokonywanie czynności urzędowej na podstawie art. 2 ust 1 pkt 2). Podstawa prawna ustawa z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2025r., poz. 1154 ze zmianami).

z up. Prezydenta Miasta Kalisza
mgr Sławomir Milek
Naczelnik
Wydziału Budownictwa,
Urbanistyki i Architektury

Otrzymują strony postępowania:

1. Marcin Świec
2. Ad acta (AJ)

Do wiadomości:

1. Wydział Finansowy w/m
2. Powiatowy Inspektorat Nadzoru
Budowlanego dla miasta Kalisza
Kalisz, ul. Franciszkańska 3-5

Załączniki:

Zatwierdzeniu podlegają trzy egzemplarze projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego (załącznik nr 1), z których jeden egzemplarz przeznaczony jest dla inwestora, jeden egzemplarz dla organu zatwierdzającego projekt oraz jeden egzemplarz dla właściwego organu nadzoru budowlanego.

Informacja o niniejszej decyzji oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, w tym uzgodnieniem regionalnego dyrektora ochrony środowiska i opinią inspektora sanitarnego, podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 95 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2026r., poz. 670)⁴⁾.

Informacja o niniejszej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 72 ust. 6 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko⁵⁾.

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, dołączając na piśmie: zgodnie z prawem budowlanym **art. 41 ust. 4a** 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, 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, 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 rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego, **ust. 4b** zawiadomienia organu nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych dokonuje się w: 1) postaci papierowej albo 2) formie dokumentu elektronicznego za pośrednictwem adresu elektronicznego, o którym mowa w ust. 4, **ust. 4c** Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wzór formularza zawiadomienia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, w tym w formie dokumentu elektronicznego w rozumieniu ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne, mając na względzie konieczność zapewnienia przejrzystości danych zamieszczanych przy jego wypełnianiu **ust. 4d** formularz zawiadomienia, o którym mowa w ust. 4b, w formie dokumentu elektronicznego Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego udostępnia pod adresem elektronicznym określonym w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu.

2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego budowę 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 1994 r. – 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 łącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywownie, 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 1994 r. – Prawo budowlane).

3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego 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 1994 r. – Prawo budowlane).

4. 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 1994 r. – Prawo budowlane).

5. 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 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – 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 1994 r. – Prawo budowlane).

1) Należy wpisać „budowę” lub „rozbiórkę”.

2) Należy wpisać „projekt zagospodarowania terenu” „architektoniczno – budowlany”, lub „rozbiórki”.

3) Należy wskazać podstawę prawną nałożenia warunków, np. art 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 1 i 4, art. 45a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane albo art. 93 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2026r., poz. 670).

4) Dotyczy decyzji wydanych w toku postępowania, w ramach którego przeprowadzono ponowną ocenę oddziaływania na środowisko.

5) Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

WBUA.6740.01.0281.2026
D2026.08.02381

DECYZJA NR 318/26

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2026r. poz. 524 ze zmianami) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025r., poz. 1691) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę¹⁾ z dnia **27.07.2026r./** uzupełnionego w dniu **17.08.2026r.**

**zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu
oraz projekt architektoniczno - budowlany²⁾
i udzielam pozwolenia na budowę¹⁾**

dla:

Marcina Świeca

obejmujące:

budynek mieszkalny jednorodzinny nr 11 i 12 - w ramach inwestycji polegającej na budowie dwudziestu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami w zabudowie bliźniaczej oraz budowie wewnętrznej drogi dojazdowej - etap VI - na terenie położonym w Kaliszu przy **ul. Pałacowej i ul. Klimatycznej** (dz. nr **322/12, 323/4 i 324/12** – obręb 161)

autor opracowania w zakresie projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego :

Zdzisław Wojtasiak – uprawnienia nr BN-10.9/10/79 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej i architektonicznej, wpis na listę członków Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP nr ewidencyjny WKP/BO/5658/01

z zachowaniem następujących warunków:

1. Szczegółne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
 - wykonać zgodnie z zatwierdzonym projektem, wymogami i uzgodnieniami branżowymi,
 - przed przystąpieniem do robót oraz w trakcie ich wykonywania należy przestrzegać i spełniać warunki oraz wymogi zawarte w opiniach, uzgodnieniach i decyzjach organów i instytucji opiniujących i uzgadniających projekt budowlany,
 - dokonać geodezyjnego wytyczenia obiektu w terenie, a po wybudowaniu wykonać inwentaryzację geodezyjną powykonawczą,
 - z powstałymi w trakcie wykonywania robót budowlanych odpadami, należy postępować zgodnie z obowiązującymi zasadami gospodarowania odpadami,
 - uporządkować teren po zakończeniu budowy,
2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych:
obiekty tymczasowe pozostawione na czas budowy, mogą być użytkowane nie dłużej niż 30 dni od daty zawiadomienia o zakończeniu budowy,
3. Terminy rozbiórki:
 - ~~- istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania,~~
 - tymczasowych obiektów budowlanych – 30 dni od daty zawiadomienia o zakończeniu

robót,

4. Przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest zobowiązany:
 - zapewnić sporządzenie projektu technicznego,
 - ustanowić kierownika budowy lub określonych robót budowlanych oraz nadzór nad robotami przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności,
 - przekazać kierownikowi budowy projekt budowlany, w tym projekt techniczny,
 - ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego
5. Przy prowadzeniu robót budowlanych, do kierowania którymi jest wymagane przygotowanie zawodowe w specjalności techniczno-budowlanej innej niż posiada kierownik budowy, inwestor jest obowiązany zapewnić ustanowienie kierownika robót w danej specjalności,
6. Przed rozpoczęciem budowy kierownik budowy jest zobowiązany:
 - zabezpieczyć teren budowy lub rozbiórki,
 - potwierdzić wpisem w dzienniku budowy otrzymanie od inwestora zatwierdzonego projektu budowlanego oraz projektu technicznego,
 - umieścić na terenie budowy, w widocznym miejscu:
 - a) tablicę informacyjną oraz
 - b) ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia - w przypadku budowy, na której przewiduje się prowadzenie robót budowlanych trwających dłużej niż 30 dni roboczych i jednocześnie zatrudnienie co najmniej 20 pracowników lub przewidywany zakres robót budowlanych przekracza 500 osobodni,

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 1 i 4, art. 45a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.³⁾

UZASADNIENIE

W dniu 27.07.2026r. Marcin Świec wystąpił do Prezydenta Miasta Kalisza z wnioskiem o udzielenie pozwolenia na budowę **budynku mieszkalnego jednorodzinnego nr 11 i 12** w ramach inwestycji polegającej na budowie dwudziestu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami w zabudowie bliźniaczej oraz budowie wewnętrznej drogi dojazdowej - etap VI - na terenie położonym w Kaliszu przy ul. Pałacowej i ul. Klimatycznej (dz. nr 322/12, 323/4 i 324/12 – obręb 161).

Inwestor zgodnie z art. 33 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane do wniosku załączył:

- trzy egzemplarze projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczeniami, o których mowa w art. 12 ust.7 ww. ustawy, aktualnymi na dzień opracowania projektu,
- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- decyzję Prezydenta Miasta Kalisza o ustaleniu warunków zabudowy z dnia 02.07.2026r. znak WBUA.6730.0173.2025,
- decyzję Prezydenta Miasta Kalisza znak WGOŚ.6220.0002.2026 z dnia 15.04.2026r. o środowiskowych uwarunkowaniach,
- oświadczenie projektanta dotyczące możliwości podłączenia projektowanego obiektu budowlanego do istniejącej sieci ciepłowniczej, zgodnie z warunkami określonymi w art. 7b ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne, złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia wynikającej z art. 233 § 6 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. - Kodeks karny.

Obszar oddziaływania projektowanych obiektów został określony na działkach o nr 322/12 i 323/4 w obrębie ewidencyjnym 0161 dla których Inwestor wykazał prawo do

dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Dostęp do drogi publicznej został wskazany poprzez wewnętrzną drogę dojazdową - ul. Klimatyczną, której inwestor jest współwłaścicielem.

Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Obowiązek ten wynika wprost z art. 35 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. Decyzja środowiskowa wydana na podstawie oceny oddziaływania na środowisko wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę. Ma ona charakter rozstrzygnięcia wstępnego, a określone w tej decyzji warunki realizacji przedsięwzięcia nie mogą być na dalszych etapach procesu inwestycyjnego modyfikowane. Stosownie do treści art. 72 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach poprzedza wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Do wniosku złożonego przez Pana Marcina Świeca dołączona została Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wydana przez Prezydenta Miasta Kalisza w dniu 15 kwietnia 2026 r., znak WGOŚ.6220.0002.2026, dla przedsięwzięcia polegającego na budowie dwudziestu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz wewnętrznej drogi dojazdowej, zlokalizowanej przy ul. Pałacowej i ul. Klimatycznej w Kaliszu, na działkach o nr ew. 322/12, 323/4, 324/12 (obręb 0161 Sulisławice). Decyzja ta jest ostateczna. Niniejsze pozwolenie na budowę dotyczy realizacji tego przedsięwzięcia w zakresie budynków 11 i 12 (dwa segmenty bliźniacze stanowiące jeden budynek), będących w granicach inwestycji objętej ww. decyzją środowiskową. Organ dokonał szczegółowej analizy przedłożonego projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego pod kątem realizacji każdego z warunków nałożonych decyzją środowiskową.

Na podstawie przeprowadzonej analizy organ administracji architektoniczno-budowlanej stwierdził, że projekt zagospodarowania działek nr 322/12, 324/12 i 323/4 (obręb 0161 Sulisławice) oraz projekt architektoniczno-budowlany dla Budynku 11 i Budynku 12 są w pełni zgodne z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy nr 168/26 (znak: WBUA.6730.0173.2025) z dnia 2 lipca 2026 r. wydanej przez Prezydenta Miasta Kalisza. Spełnione zostały wszystkie parametry urbanistyczno-architektoniczne określone w decyzji WZ, dotyczące: linii zabudowy, intensywności zabudowy nadziemnej, udziału powierzchni zabudowy, minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego, szerokości elewacji frontowej, wysokości budynku, geometrii dachu, zagospodarowania działki oraz liczby miejsc postojowych.

Mając powyższe na uwadze należy wskazać, iż Inwestor spełnił wymogi formalne określone w art 33 ust. 2 Prawa budowlanego. Ponadto, zgodnie z art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego stwierdzono, że spełnione zostały wszystkie warunki wydania pozwolenia na budowę określone w art. 32 ust. 1 i 4 oraz art. 34 ust. 1, 2 i 3 tej ustawy. W związku z powyższym, działając zgodnie z art. 4 i 28 ww. ustawy, na podstawie art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 Prawa budowlanego należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Wielkopolskiego za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu ww. terminu strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia Prezydentowi

Miasta Kalisza 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 skutkuje brakiem możliwości odwołania od decyzji oraz jej zaskarżenia do wojewódzkiego sądu administracyjnego. Ponadto jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania, niniejsza decyzja podlega wykonaniu przed terminem do wniesienia odwołania.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ

Nie podlega opłacie skarbowej dokonywanie czynności urzędowej na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 2). Podstawa prawna ustawa z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2025r., poz. 1154 ze zmianami).

z up. Prezydenta Miasta Kalisza
mgr Sławomir Miłek
Naczelnik
Wydziału Budownictwa,
Urbanistyki i Architektury

Otrzymują strony postępowania:

1. Marcin Świec
2. Ad acta (AJ)

Do wiadomości:

1. Wydział Finansowy w/m
2. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla miasta Kalisza
Kalisz, ul. Franciszkańska 3-5

Załączniki:

Zatwierdzeniu podlegają trzy egzemplarze projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego (załącznik nr 1), z których jeden egzemplarz przeznaczony jest dla inwestora, jeden egzemplarz dla organu zatwierdzającego projekt oraz jeden egzemplarz dla właściwego organu nadzoru budowlanego.

Informacja o niniejszej decyzji oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, w tym uzgodnieniem regionalnego dyrektora ochrony środowiska i opinią inspektora sanitarnego, podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 95 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2026r., poz. 670)⁴⁾.

Informacja o niniejszej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 72 ust. 6 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko⁵⁾.

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, dołączając na piśmie: zgodnie z prawem budowlanym **art. 41 ust. 4a** 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, 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, 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 rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego, **ust. 4b** zawiadomienia organu nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych dokonuje się w: 1) postaci papierowej albo 2) formie dokumentu elektronicznego za pośrednictwem adresu elektronicznego, o którym mowa w ust. 4, **ust. 4c** Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wzór formularza zawiadomienia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, w tym w formie dokumentu elektronicznego w rozumieniu ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne, mając na względzie konieczność zapewnienia przejrzystości danych zamieszczanych przy jego wypełnianiu **ust. 4d** formularz zawiadomienia, o którym mowa w ust. 4b, w formie dokumentu elektronicznego Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego udostępnia pod adresem elektronicznym określonym w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu.

2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego budowę 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 1994 r. – 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 1994 r. – Prawo budowlane).

3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego 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 1994 r. – Prawo budowlane).

4. 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 1994 r. – Prawo budowlane).

5. 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 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – 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 1994 r. – Prawo budowlane).

1) Należy wpisać „budowę” lub „rozbiórkę”.

2) Należy wpisać „projekt zagospodarowania terenu” „architektoniczno – budowlany”, lub „rozbiórki”.

3) Należy wskazać podstawę prawną nałożenia warunków, np. art 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 1 i 4, art. 45a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane albo art. 93 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2026r., poz. 670).

4) Dotyczy decyzji wydanych w toku postępowania, w ramach którego przeprowadzono ponowną ocenę oddziaływania na środowisko.

5) Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

WBUA.6740.01.0296.2026
D2026.08.03645

DECYZJA NR 319/26

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2026r. poz. 524 ze zmianami) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025r., poz. 1691) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę¹⁾ z dnia **27.07.2026r.**/ uzupełnionego w dniu **17.08.2026r.**

**zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu
oraz projekt architektoniczno - budowlany²⁾
i udzielam pozwolenia na budowę¹⁾**

dla:

Marcina Świeca

obejmujące:

budynek mieszkalny jednorodzinny nr 13 i 14 - w ramach inwestycji polegającej na budowie dwudziestu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami w zabudowie bliźniaczej oraz budowie wewnętrznej drogi dojazdowej - etap VII - na terenie położonym w Kaliszu przy **ul. Pałacowej i ul. Klimatycznej** (dz. nr **322/12, 323/4 i 324/12** – obręb 161)

autor opracowania w zakresie projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego :

Zdzisław Wojtasiak – uprawnienia nr BN-10.9/10/79 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej i architektonicznej, wpis na listę członków Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP nr ewidencyjny WKP/BO/5658/01

z zachowaniem następujących warunków:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
 - wykonać zgodnie z zatwierdzonym projektem, wymogami i uzgodnieniami branżowymi,
 - przed przystąpieniem do robót oraz w trakcie ich wykonywania należy przestrzegać i spełniać warunki oraz wymogi zawarte w opiniach, uzgodnieniach i decyzjach organów i instytucji opiniujących i uzgadniających projekt budowlany,
 - dokonać geodezyjnego wytyczenia obiektu w terenie, a po wybudowaniu wykonać inwentaryzację geodezyjną powykonawczą,
 - z powstałymi w trakcie wykonywania robót budowlanych odpadami, należy postępować zgodnie z obowiązującymi zasadami gospodarowania odpadami,
 - uporządkować teren po zakończeniu budowy,
2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych:
obiekty tymczasowe pozostawione na czas budowy, mogą być użytkowane nie dłużej niż 30 dni od daty zawiadomienia o zakończeniu budowy,
3. Terminy rozbiórki:
 - ~~- istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania,~~
 - tymczasowych obiektów budowlanych – 30 dni od daty zawiadomienia o zakończeniu

robót,

4. Przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest zobowiązany:
 - zapewnić sporządzenie projektu technicznego,
 - ustanowić kierownika budowy lub określonych robót budowlanych oraz nadzór nad robotami przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności,
 - przekazać kierownikowi budowy projekt budowlany, w tym projekt techniczny,
 - ~~ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego~~
5. Przy prowadzeniu robót budowlanych, do kierowania którymi jest wymagane przygotowanie zawodowe w specjalności techniczno-budowlanej innej niż posiada kierownik budowy, inwestor jest obowiązany zapewnić ustanowienie kierownika robót w danej specjalności,
6. Przed rozpoczęciem budowy kierownik budowy jest zobowiązany:
 - zabezpieczyć teren budowy lub rozbiórki,
 - potwierdzić wpisem w dzienniku budowy otrzymanie od inwestora zatwierdzonego projektu budowlanego oraz projektu technicznego,
 - umieścić na terenie budowy, w widocznym miejscu:
 - a) tablicę informacyjną oraz
 - b) ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia - w przypadku budowy, na której przewiduje się prowadzenie robót budowlanych trwających dłużej niż 30 dni roboczych i jednocześnie zatrudnienie co najmniej 20 pracowników lub przewidywany zakres robót budowlanych przekracza 500 osobodni,

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 1 i 4, art. 45a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.³⁾

UZASADNIENIE

W dniu 27.07.2026r. Marcin Świec wystąpił do Prezydenta Miasta Kalisza z wnioskiem o udzielenie pozwolenia na budowę **budynku mieszkalnego jednorodzinnego nr 13 i 14** w ramach inwestycji polegającej na budowie dwudziestu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami w zabudowie bliźniaczej oraz budowie wewnętrznej drogi dojazdowej - etap VII - na terenie położonym w Kaliszu przy ul. Pałacowej i ul. Klimatycznej (dz. nr 322/12, 323/4 i 324/12 – obręb 161).

Inwestor zgodnie z art. 33 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane do wniosku załączył:

- trzy egzemplarze projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczeniami, o których mowa w art. 12 ust.7 ww. ustawy, aktualnymi na dzień opracowania projektu,
- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- decyzję Prezydenta Miasta Kalisza o ustaleniu warunków zabudowy z dnia 02.07.2026r. znak WBUA.6730.0173.2025,
- decyzję Prezydenta Miasta Kalisza znak WGOŚ.6220.0002.2026 z dnia 15.04.2026r. o środowiskowych uwarunkowaniach,
- oświadczenie projektanta dotyczące możliwości podłączenia projektowanego obiektu budowlanego do istniejącej sieci ciepłowniczej, zgodnie z warunkami określonymi w art. 7b ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne, złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia wynikającej z art. 233 § 6 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. - Kodeks karny.

Obszar oddziaływania projektowanych obiektów został określony na działkach o nr 324/12 i 323/4 w obrębie ewidencyjnym 0161 dla których Inwestor wykazał prawo do

dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Dostęp do drogi publicznej został wskazany poprzez wewnętrzną drogę dojazdową - ul. Klimatyczną, której inwestor jest współwłaścicielem.

Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Obowiązek ten wynika wprost z art. 35 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. Decyzja środowiskowa wydana na podstawie oceny oddziaływania na środowisko wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę. Ma ona charakter rozstrzygnięcia wstępnego, a określone w tej decyzji warunki realizacji przedsięwzięcia nie mogą być na dalszych etapach procesu inwestycyjnego modyfikowane. Stosownie do treści art. 72 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach poprzedza wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Do wniosku złożonego przez Pana Marcina Świeca dołączona została Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wydana przez Prezydenta Miasta Kalisza w dniu 15 kwietnia 2026 r., znak WGOŚ.6220.0002.2026, dla przedsięwzięcia polegającego na budowie dwudziestu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz wewnętrznej drogi dojazdowej, zlokalizowanej przy ul. Pałacowej i ul. Klimatycznej w Kaliszu, na działkach o nr ew. 322/12, 323/4, 324/12 (obręb 0161 Sulisławice). Decyzja ta jest ostateczna. Niniejsze pozwolenie na budowę dotyczy realizacji tego przedsięwzięcia w zakresie budynków 13 i 14 (dwa segmenty bliźniacze stanowiące jeden budynek), będących w granicach inwestycji objętej ww. decyzją środowiskową. Organ dokonał szczegółowej analizy przedłożonego projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego pod kątem realizacji każdego z warunków nałożonych decyzją środowiskową.

Na podstawie przeprowadzonej analizy organ administracji architektoniczno-budowlanej stwierdził, że projekt zagospodarowania działek nr 322/12, 324/12 i 323/4 (obręb 0161 Sulisławice) oraz projekt architektoniczno-budowlany dla budynku 13 i budynku 14 są w pełni zgodne z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy nr 168/26 (znak: WBUA.6730.0173.2025) z dnia 2 lipca 2026 r. wydanej przez Prezydenta Miasta Kalisza. Spełnione zostały wszystkie parametry urbanistyczno-architektoniczne określone w decyzji WZ, dotyczące: linii zabudowy, intensywności zabudowy nadziemnej, udziału powierzchni zabudowy, minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego, szerokości elewacji frontowej, wysokości budynku, geometrii dachu, zagospodarowania działki oraz liczby miejsc postojowych.

Mając powyższe na uwadze należy wskazać, iż Inwestor spełnił wymogi formalne określone w art 33 ust. 2 Prawa budowlanego. Ponadto, zgodnie z art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego stwierdzono, że spełnione zostały wszystkie warunki wydania pozwolenia na budowę określone w art. 32 ust. 1 i 4 oraz art. 34 ust. 1, 2 i 3 tej ustawy. W związku z powyższym, działając zgodnie z art. 4 i 28 ww. ustawy, na podstawie art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 Prawa budowlanego należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Wielkopolskiego za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu ww. terminu strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia Prezydentowi

Miasta Kalisza 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 skutkuje brakiem możliwości odwołania od decyzji oraz jej zaskarżenia do wojewódzkiego sądu administracyjnego. Ponadto jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania, niniejsza decyzja podlega wykonaniu przed terminem do wniesienia odwołania.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ

Nie podlega opłacie skarbowej dokonywanie czynności urzędowej na podstawie art. 2 ust 1 pkt 2). Podstawa prawna ustawa z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2025r., poz. 1154 ze zmianami).

z up. Prezydenta Miasta Kalisza
mgr Sławomir Miłek
Naczelnik
Wydziału Budownictwa,
Urbanistyki i Architektury

Otrzymują strony postępowania:

1. Marcin Świec
2. Ad acta (AŚ)

Do wiadomości:

1. Wydział Finansowy w/m
2. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla miasta Kalisza
Kalisz, ul. Franciszkańska 3-5

Załączniki:

Zatwierdzeniu podlegają trzy egzemplarze projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego (załącznik nr 1), z których jeden egzemplarz przeznaczony jest dla inwestora, jeden egzemplarz dla organu zatwierdzającego projekt oraz jeden egzemplarz dla właściwego organu nadzoru budowlanego.

Informacja o niniejszej decyzji oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, w tym uzgodnieniem regionalnego dyrektora ochrony środowiska i opinią inspektora sanitarnego, podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 95 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2026r., poz. 670)⁴⁾.

Informacja o niniejszej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 72 ust. 6 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko⁵⁾.

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, dołączając na piśmie: zgodnie z prawem budowlanym **art. 41 ust. 4a** 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, 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, 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 rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego, **ust. 4b** zawiadomienia organu nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych dokonuje się w: 1) postaci papierowej albo 2) formie dokumentu elektronicznego za pośrednictwem adresu elektronicznego, o którym mowa w ust. 4, **ust. 4c** Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wzór formularza zawiadomienia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, w tym w formie dokumentu elektronicznego w rozumieniu ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne, mając na względzie konieczność zapewnienia przejrzystości danych zamieszczanych przy jego wypełnianiu **ust. 4d** formularz zawiadomienia, o którym mowa w ust. 4b, w formie dokumentu elektronicznego Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego udostępnia pod adresem elektronicznym określonym w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu.

2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego budowę 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 1994 r. – 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, lokomotywownie, 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 1994 r. – Prawo budowlane).

3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego 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 1994 r. – Prawo budowlane).

4. 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 1994 r. – Prawo budowlane).

5. 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 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – 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 1994 r. – Prawo budowlane).

1) Należy wpisać „budowę” lub „rozbiórkę”.

2) Należy wpisać „projekt zagospodarowania terenu” „architektoniczno – budowlany”, lub „rozbiórki”.

3) Należy wskazać podstawę prawną nałożenia warunków, np. art 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 1 i 4, art. 45a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane albo art. 93 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2026r., poz. 670).

4) Dotyczy decyzji wydanych w toku postępowania, w ramach którego przeprowadzono ponowną ocenę oddziaływania na środowisko.

5) Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

WBUA.6740.01.0295.2026
D2026.08.03644

DECYZJA NR 320/26

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2026r. poz. 524 ze zmianami) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025r., poz. 1691) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę¹⁾ z dnia **27.07.2026r./** uzupełnionego w dniu **17.08.2026r.**

**zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu
oraz projekt architektoniczno - budowlany²⁾
i udzielam pozwolenia na budowę¹⁾**

dla:

Marcina Świeca

obejmujące:

budynek mieszkalny jednorodzinny nr 15 i 16 - w ramach inwestycji polegającej na budowie dwudziestu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami w zabudowie bliźniaczej oraz budowie wewnętrznej drogi dojazdowej - etap VIII - na terenie położonym w Kaliszu przy ul. Pałacowej i ul. Klimatycznej (dz. nr 322/12, 323/4 i 324/12 – obręb 161)

autor opracowania w zakresie projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego :

Zdzisław Wojtasiak – uprawnienia nr BN-10.9/10/79 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej i architektonicznej, wpis na listę członków Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP nr ewidencyjny WKP/BO/5658/01

z zachowaniem następujących warunków:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
 - wykonać zgodnie z zatwierdzonym projektem, wymogami i uzgodnieniami branżowymi,
 - przed przystąpieniem do robót oraz w trakcie ich wykonywania należy przestrzegać i spełniać warunki oraz wymogi zawarte w opiniach, uzgodnieniach i decyzjach organów i instytucji opiniujących i uzgadniających projekt budowlany,
 - dokonać geodezyjnego wytyczenia obiektu w terenie, a po wybudowaniu wykonać inwentaryzację geodezyjną powykonawczą,
 - z powstałymi w trakcie wykonywania robót budowlanych odpadami, należy postępować zgodnie z obowiązującymi zasadami gospodarowania odpadami,
 - uporządkować teren po zakończeniu budowy,
2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych:
obiekty tymczasowe pozostawione na czas budowy, mogą być użytkowane nie dłużej niż 30 dni od daty zawiadomienia o zakończeniu budowy,
3. Terminy rozbiórki:
 - ~~- istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania,~~
 - tymczasowych obiektów budowlanych – 30 dni od daty zawiadomienia o zakończeniu

- robót,
4. Przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest zobowiązany:
 - zapewnić sporządzenie projektu technicznego,
 - ustanowić kierownika budowy lub określonych robót budowlanych oraz nadzór nad robotami przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności,
 - przekazać kierownikowi budowy projekt budowlany, w tym projekt techniczny,
 - ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego
 5. Przy prowadzeniu robót budowlanych, do kierowania którymi jest wymagane przygotowanie zawodowe w specjalności techniczno-budowlanej innej niż posiada kierownik budowy, inwestor jest obowiązany zapewnić ustanowienie kierownika robót w danej specjalności,
 6. Przed rozpoczęciem budowy kierownik budowy jest zobowiązany:
 - zabezpieczyć teren budowy lub rozbiórki,
 - potwierdzić wpisem w dzienniku budowy otrzymanie od inwestora zatwierdzonego projektu budowlanego oraz projektu technicznego,
 - umieścić na terenie budowy, w widocznym miejscu:
 - a) tablicę informacyjną oraz
 - b) ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia - w przypadku budowy, na której przewiduje się prowadzenie robót budowlanych trwających dłużej niż 30 dni roboczych i jednocześnie zatrudnienie co najmniej 20 pracowników lub przewidywany zakres robót budowlanych przekracza 500 osobodni,

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 1 i 4, art. 45a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.³⁾

UZASADNIENIE

W dniu 27.07.2026r. Marcin Świec wystąpił do Prezydenta Miasta Kalisza z wnioskiem o udzielenie pozwolenia na budowę **budynku mieszkalnego jednorodzinnego nr 15 i 16** w ramach inwestycji polegającej na budowie dwudziestu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami w zabudowie bliźniaczej oraz budowie wewnętrznej drogi dojazdowej - etap VIII - na terenie położonym w Kaliszu przy ul. Pałacowej i ul. Klimatycznej (dz. nr 322/12, 323/4 i 324/12 – obręb 161).

Inwestor zgodnie z art. 33 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane do wniosku załączył:

- trzy egzemplarze projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczeniami, o których mowa w art. 12 ust.7 ww. ustawy, aktualnymi na dzień opracowania projektu,
- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- decyzję Prezydenta Miasta Kalisza o ustaleniu warunków zabudowy z dnia 02.07.2026r. znak WBUA.6730.0173.2025,
- decyzję Prezydenta Miasta Kalisza znak WGOŚ.6220.0002.2026 z dnia 15.04.2026r. o środowiskowych uwarunkowaniach,
- oświadczenie projektanta dotyczące możliwości podłączenia projektowanego obiektu budowlanego do istniejącej sieci ciepłowniczej, zgodnie z warunkami określonymi w art. 7b ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne, złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia wynikającej z art. 233 § 6 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. - Kodeks karny.

Obszar oddziaływania projektowanych obiektów został określony na działkach o nr 322/12 i 323/4 w obrębie ewidencyjnym 0161 dla których Inwestor wykazał prawo do

dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Dostęp do drogi publicznej został wskazany poprzez wewnętrzną drogę dojazdową - ul. Klimatyczną, której inwestor jest współwłaścicielem.

Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Obowiązek ten wynika wprost z art. 35 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. Decyzja środowiskowa wydana na podstawie oceny oddziaływania na środowisko wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę. Ma ona charakter rozstrzygnięcia wstępnego, a określone w tej decyzji warunki realizacji przedsięwzięcia nie mogą być na dalszych etapach procesu inwestycyjnego modyfikowane. Stosownie do treści art. 72 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach poprzedza wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Do wniosku złożonego przez Pana Marcina Świeca dołączona została Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wydana przez Prezydenta Miasta Kalisza w dniu 15 kwietnia 2026 r., znak WGOŚ.6220.0002.2026, dla przedsięwzięcia polegającego na budowie dwudziestu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz wewnętrznej drogi dojazdowej, zlokalizowanej przy ul. Pałacowej i ul. Klimatycznej w Kaliszu, na działkach o nr ew. 322/12, 323/4, 324/12 (obręb 0161 Sulisławice). Decyzja ta jest ostateczna. Niniejsze pozwolenie na budowę dotyczy realizacji tego przedsięwzięcia w zakresie budynków 15 i 16 (dwa segmenty bliźniacze stanowiące jeden budynek), będących w granicach inwestycji objętej ww. decyzją środowiskową. Organ dokonał szczegółowej analizy przedłożonego projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego pod kątem realizacji każdego z warunków nałożonych decyzją środowiskową.

Na podstawie przeprowadzonej analizy organ administracji architektoniczno-budowlanej stwierdził, że projekt zagospodarowania działek nr 322/12, 324/12 i 323/4 (obręb 0161 Sulisławice) oraz projekt architektoniczno-budowlany dla budynku 15 i budynku 16 są w pełni zgodne z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy nr 168/26 (znak: WBUA.6730.0173.2025) z dnia 2 lipca 2026 r. wydanej przez Prezydenta Miasta Kalisza. Spełnione zostały wszystkie parametry urbanistyczno-architektoniczne określone w decyzji WZ, dotyczące: linii zabudowy, intensywności zabudowy nadziemnej, udziału powierzchni zabudowy, minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego, szerokości elewacji frontowej, wysokości budynku, geometrii dachu, zagospodarowania działki oraz liczby miejsc postojowych.

Mając powyższe na uwadze należy wskazać, iż Inwestor spełnił wymogi formalne określone w art 33 ust. 2 Prawa budowlanego. Ponadto, zgodnie z art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego stwierdzono, że spełnione zostały wszystkie warunki wydania pozwolenia na budowę określone w art. 32 ust. 1 i 4 oraz art. 34 ust. 1, 2 i 3 tej ustawy. W związku z powyższym, działając zgodnie z art. 4 i 28 ww. ustawy, na podstawie art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 Prawa budowlanego należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

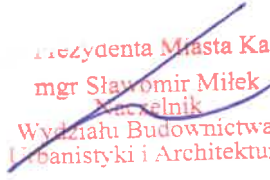
Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Wielkopolskiego za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu ww. terminu strona może rzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia Prezydentowi

Miasta Kalisza 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 skutkuje brakiem możliwości odwołania od decyzji oraz jej zaskarżenia do wojewódzkiego sądu administracyjnego. Ponadto jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania, niniejsza decyzja podlega wykonaniu przed terminem do wniesienia odwołania.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ

Nie podlega opłacie skarbowej dokonywanie czynności urzędowej na podstawie art. 2 ust 1 pkt 2). Podstawa prawna ustawa z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2025r., poz. 1154 ze zmianami).


Prezydenta Miasta Kalisza
mgr Sławomir Miłek
Naczelnik
Wydziału Budownictwa,
Urbanistyki i Architektury

Otrzymują strony postępowania:

1. Marcin Świec
2. Ad acta (AŚ)

Do wiadomości:

1. Wydział Finansowy w/m
2. Powiatowy Inspektorat Nadzoru
Budowlanego dla miasta Kalisza
Kalisz, ul. Franciszkańska 3-5

Załączniki:

Zatwierdzeniu podlegają trzy egzemplarze projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego (załącznik nr 1), z których jeden egzemplarz przeznaczony jest dla inwestora, jeden egzemplarz dla organu zatwierdzającego projekt oraz jeden egzemplarz dla właściwego organu nadzoru budowlanego.

Informacja o niniejszej decyzji oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, w tym uzgodnieniem regionalnego dyrektora ochrony środowiska i opinią inspektora sanitarnego, podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 95 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2026r., poz. 670)⁴⁾.

Informacja o niniejszej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 72 ust. 6 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko⁵⁾.

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, dołączając na piśmie: zgodnie z prawem budowlanym **art. 41 ust. 4a** 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, 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, 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 rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego, **ust. 4b** zawiadomienia organu nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych dokonuje się w: 1) postaci papierowej albo 2) formie dokumentu elektronicznego za pośrednictwem adresu elektronicznego, o którym mowa w ust. 4, **ust. 4c** Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wzór formularza zawiadomienia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, w tym w formie dokumentu elektronicznego w rozumieniu ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne, mając na względzie konieczność zapewnienia przejrzystości danych zamieszczanych przy jego wypełnianiu **ust. 4d** formularz zawiadomienia, o którym mowa w ust. 4b, w formie dokumentu elektronicznego Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego udostępnia pod adresem elektronicznym określonym w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu.

2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego budowę 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 1994 r. – 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 łącznie), 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 1994 r. – Prawo budowlane).

3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego 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 1994 r. – Prawo budowlane).

4. 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 1994 r. – Prawo budowlane).

5. 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 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – 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 1994 r. – Prawo budowlane).

1) Należy wpisać „budowę” lub „rozbiórkę”.

2) Należy wpisać „projekt zagospodarowania terenu” „architektoniczno – budowlany”, lub „rozbiórki”.

3) Należy wskazać podstawę prawną nałożenia warunków, np. art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 1 i 4, art. 45a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane albo art. 93 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2026r., poz. 670).

4) Dotyczy decyzji wydanych w toku postępowania, w ramach którego przeprowadzono ponowną ocenę oddziaływania na środowisko.

5) Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Kalisz, dnia 27.08.2026r.

WBUA.6740.01.0294.2026
D2026.08.03646

DECYZJA NR 321/26

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2026r. poz. 524 ze zmianami) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025r., poz. 1691) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę¹⁾ z dnia **27.07.2026r./** uzupełnionego w dniu **17.08.2026r.**

**zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu
oraz projekt architektoniczno - budowlany²⁾
i udzielam pozwolenia na budowę¹⁾**

dla:

Marcina Świeca

obejmujące:

budynek mieszkalny jednorodzinny nr 17 i 18 - w ramach inwestycji polegającej na budowie dwudziestu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami w zabudowie bliźniaczej oraz budowie wewnętrznej drogi dojazdowej - etap IX - na terenie położonym w Kaliszu przy **ul. Pałacowej i ul. Klimatycznej** (dz. nr **322/12, 323/4 i 324/12** – obręb 161)

autor opracowania w zakresie projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego :

Zdzisław Wojtasiak – uprawnienia nr BN-10.9/10/79 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej i architektonicznej, wpis na listę członków Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP nr ewidencyjny WKP/BO/5658/01

z zachowaniem następujących warunków:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
 - wykonać zgodnie z zatwierdzonym projektem, wymogami i uzgodnieniami branżowymi,
 - przed przystąpieniem do robót oraz w trakcie ich wykonywania należy przestrzegać i spełniać warunki oraz wymogi zawarte w opiniach, uzgodnieniach i decyzjach organów i instytucji opiniujących i uzgadniających projekt budowlany,
 - dokonać geodezyjnego wytyczenia obiektu w terenie, a po wybudowaniu wykonać inwentaryzację geodezyjną powykonawczą,
 - z powstałymi w trakcie wykonywania robót budowlanych odpadami, należy postępować zgodnie z obowiązującymi zasadami gospodarowania odpadami,
 - uporządkować teren po zakończeniu budowy,
2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych:
obiekty tymczasowe pozostawione na czas budowy, mogą być użytkowane nie dłużej niż 30 dni od daty zawiadomienia o zakończeniu budowy,
3. Terminy rozbiórki:
 - ~~- istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania,~~
 - tymczasowych obiektów budowlanych – 30 dni od daty zawiadomienia o zakończeniu

robót,

4. Przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest zobowiązany:
 - zapewnić sporządzenie projektu technicznego,
 - ustanowić kierownika budowy lub określonych robót budowlanych oraz nadzór nad robotami przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności,
 - przekazać kierownikowi budowy projekt budowlany, w tym projekt techniczny,
 - ~~ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego~~
5. Przy prowadzeniu robót budowlanych, do kierowania którymi jest wymagane przygotowanie zawodowe w specjalności techniczno-budowlanej innej niż posiada kierownik budowy, inwestor jest obowiązany zapewnić ustanowienie kierownika robót w danej specjalności,
6. Przed rozpoczęciem budowy kierownik budowy jest zobowiązany:
 - zabezpieczyć teren budowy lub rozbiórki,
 - potwierdzić wpisem w dzienniku budowy otrzymanie od inwestora zatwierdzonego projektu budowlanego oraz projektu technicznego,
 - umieścić na terenie budowy, w widocznym miejscu:
 - a) tablicę informacyjną oraz
 - b) ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia - w przypadku budowy, na której przewiduje się prowadzenie robót budowlanych trwających dłużej niż 30 dni roboczych i jednocześnie zatrudnienie co najmniej 20 pracowników lub przewidywany zakres robót budowlanych przekracza 500 osobodni,

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 1 i 4, art. 45a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.³⁾

UZASADNIENIE

W dniu 27.07.2026r. Marcin Świec wystąpił do Prezydenta Miasta Kalisza z wnioskiem o udzielenie pozwolenia na budowę **budynku mieszkalnego jednorodzinnego nr 17 i 18** w ramach inwestycji polegającej na budowie dwudziestu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami w zabudowie bliźniaczej oraz budowie wewnętrznej drogi dojazdowej - etap IX - na terenie położonym w Kaliszu przy ul. Pałacowej i ul. Klimatycznej (dz. nr 322/12, 323/4 i 324/12 – obręb 161).

Inwestor zgodnie z art. 33 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane do wniosku załączył:

- trzy egzemplarze projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczeniami, o których mowa w art. 12 ust.7 ww. ustawy, aktualnymi na dzień opracowania projektu,
- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- decyzję Prezydenta Miasta Kalisza o ustaleniu warunków zabudowy z dnia 02.07.2026r. znak WBUA.6730.0173.2025,
- decyzję Prezydenta Miasta Kalisza znak WGOŚ.6220.0002.2026 z dnia 15.04.2026r. o środowiskowych uwarunkowaniach,
- oświadczenie projektanta dotyczące możliwości podłączenia projektowanego obiektu budowlanego do istniejącej sieci ciepłowniczej, zgodnie z warunkami określonymi w art. 7b ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne, złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia wynikającej z art. 233 § 6 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. - Kodeks karny.

Obszar oddziaływania projektowanych obiektów został określony na działkach o nr 324/12 i 323/4 w obrębie ewidencyjnym 0161 dla których Inwestor wykazał prawo do

dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Dostęp do drogi publicznej został wskazany poprzez wewnętrzną drogę dojazdową - ul. Klimatyczną, której inwestor jest współwłaścicielem.

Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Obowiązek ten wynika wprost z art. 35 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. Decyzja środowiskowa wydana na podstawie oceny oddziaływania na środowisko wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę. Ma ona charakter rozstrzygnięcia wstępnego, a określone w tej decyzji warunki realizacji przedsięwzięcia nie mogą być na dalszych etapach procesu inwestycyjnego modyfikowane. Stosownie do treści art. 72 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach poprzedza wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Do wniosku złożonego przez Pana Marcina Świeca dołączona została Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wydana przez Prezydenta Miasta Kalisza w dniu 15 kwietnia 2026 r., znak WGOŚ.6220.0002.2026, dla przedsięwzięcia polegającego na budowie dwudziestu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz wewnętrznej drogi dojazdowej, zlokalizowanej przy ul. Pałacowej i ul. Klimatycznej w Kaliszu, na działkach o nr ew. 322/12, 323/4, 324/12 (obręb 0161 Sulisławice). Decyzja ta jest ostateczna. Niniejsze pozwolenie na budowę dotyczy realizacji tego przedsięwzięcia w zakresie budynków 17 i 18 (dwa segmenty bliźniacze stanowiące jeden budynek), będących w granicach inwestycji objętej ww. decyzją środowiskową. Organ dokonał szczegółowej analizy przedłożonego projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego pod kątem realizacji każdego z warunków nałożonych decyzją środowiskową.

Na podstawie przeprowadzonej analizy organ administracji architektoniczno-budowlanej stwierdził, że projekt zagospodarowania działek nr 322/12, 324/12 i 323/4 (obręb 0161 Sulisławice) oraz projekt architektoniczno-budowlany dla budynku 17 i budynku 18 są w pełni zgodne z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy nr 168/26 (znak: WBUA.6730.0173.2025) z dnia 2 lipca 2026 r. wydanej przez Prezydenta Miasta Kalisza. Spełnione zostały wszystkie parametry urbanistyczno-architektoniczne określone w decyzji WZ, dotyczące: linii zabudowy, intensywności zabudowy nadziemnej, udziału powierzchni zabudowy, minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego, szerokości elewacji frontowej, wysokości budynku, geometrii dachu, zagospodarowania działki oraz liczby miejsc postojowych.

Mając powyższe na uwadze należy wskazać, iż Inwestor spełnił wymogi formalne określone w art 33 ust. 2 Prawa budowlanego. Ponadto, zgodnie z art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego stwierdzono, że spełnione zostały wszystkie warunki wydania pozwolenia na budowę określone w art. 32 ust. 1 i 4 oraz art. 34 ust. 1, 2 i 3 tej ustawy. W związku z powyższym, działając zgodnie z art. 4 i 28 ww. ustawy, na podstawie art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 Prawa budowlanego należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Wielkopolskiego za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu ww. terminu strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia Prezydentowi

Miasta Kalisza 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 skutkuje brakiem możliwości odwołania od decyzji oraz jej zaskarżenia do wojewódzkiego sądu administracyjnego. Ponadto jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania, niniejsza decyzja podlega wykonaniu przed terminem do wniesienia odwołania.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ

Nie podlega opłacie skarbowej dokonywanie czynności urzędowej na podstawie art. 2 ust 1 pkt 2). Podstawa prawna ustawa z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2025r., poz. 1154 ze zmianami).

z up. Prezydenta Miasta Kalisza
mgr Sławomir Miłek
Naczelnik
Wydziału Budownictwa,
Urbanistyki i Architektury

Otrzymują strony postępowania:

1. Marcin Świec
2. Ad acta (AŚ)

Do wiadomości:

1. Wydział Finansowy w/m
2. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla miasta Kalisza
Kalisz, ul. Franciszkańska 3-5

Załączniki:

Zatwierdzeniu podlegają trzy egzemplarze projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego (załącznik nr 1), z których jeden egzemplarz przeznaczony jest dla inwestora, jeden egzemplarz dla organu zatwierdzającego projekt oraz jeden egzemplarz dla właściwego organu nadzoru budowlanego.

Informacja o niniejszej decyzji oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, w tym uzgodnieniem regionalnego dyrektora ochrony środowiska i opinią inspektora sanitarnego, podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 95 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2026r., poz. 670)⁴⁾.

Informacja o niniejszej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 72 ust. 6 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko⁵⁾.

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, dołączając na piśmie: zgodnie z prawem budowlanym **art. 41 ust. 4a** 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, 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, 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 rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego, **ust. 4b** zawiadomienia organu nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych dokonuje się w: 1) postaci papierowej albo 2) formie dokumentu elektronicznego za pośrednictwem adresu elektronicznego, o którym mowa w ust. 4, **ust. 4c** Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wzór formularza zawiadomienia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, w tym w formie dokumentu elektronicznego w rozumieniu ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne, mając na względzie konieczność zapewnienia przejrzystości danych zamieszczanych przy jego wypełnianiu **ust. 4d** formularz zawiadomienia, o którym mowa w ust. 4b, w formie dokumentu elektronicznego Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego udostępnia pod adresem elektronicznym określonym w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu.

2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego budowę 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 1994 r. – 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 łącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywownie, 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 1994 r. – Prawo budowlane).

3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego 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 1994 r. – Prawo budowlane).

4. 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 1994 r. – Prawo budowlane).

5. 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 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – 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 1994 r. – Prawo budowlane).

1) Należy wpisać „budowę” lub „rozbiórkę”.

2) Należy wpisać „projekt zagospodarowania terenu” „architektoniczno – budowlany”, lub „rozbiórki”.

3) Należy wskazać podstawę prawną nałożenia warunków, np. art 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 1 i 4, art. 45a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane albo art. 93 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2026r., poz. 670).

4) Dotyczy decyzji wydanych w toku postępowania, w ramach którego przeprowadzono ponowną ocenę oddziaływania na środowisko.

5) Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

WBUA.6740.01.0287.2026
D2026.08.03954

DECYZJA NR 322/26

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2026r. poz. 524 ze zmianami) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025r., poz. 1691) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę¹⁾ z dnia **27.07.2026 r./** uzupełnionego w dniu **17.08.2026 r.**

**zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu
oraz projekt architektoniczno - budowlany²⁾
i udzielam pozwolenia na budowę¹⁾**

dla:

Marcina Świeca

obejmujące:

budynek mieszkalny jednorodzinny nr 19 i 20

- w ramach inwestycji polegającej na budowie dwudziestu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami w zabudowie bliźniaczej oraz budowie wewnętrznej drogi dojazdowej - etap X

na terenie położonym w Kaliszu przy **ul. Pałacowej i ul. Klimatycznej** (dz. nr **322/12, 323/4 i 324/12** – obręb **161**)

autor projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno- budowlanego :

Zdzisław Wojtasiak – uprawnienia nr BN-10.9/10/79 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej i architektonicznej, wpis na listę członków Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP nr ewidencyjny WKP/BO/5658/01

z zachowaniem następujących warunków:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
 - wykonać zgodnie z zatwierdzonym projektem, wymogami i uzgodnieniami branżowymi,
 - przed przystąpieniem do robót oraz w trakcie ich wykonywania należy przestrzegać i spełniać warunki oraz wymogi zawarte w opiniach, uzgodnieniach i decyzjach organów i instytucji opiniujących i uzgadniających projekt budowlany,
 - dokonać geodezyjnego wytyczenia obiektu w terenie, a po wybudowaniu wykonać inwentaryzację geodezyjną powykonawczą,
 - z powstałymi w trakcie wykonywania robót budowlanych odpadami, należy postępować zgodnie z obowiązującymi zasadami gospodarowania odpadami,
 - uporządkować teren po zakończeniu budowy,
2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych:
obiekty tymczasowe pozostawione na czas budowy, mogą być użytkowane nie dłużej niż 30 dni od daty zawiadomienia o zakończeniu budowy,
3. Terminy rozbiórki:
 - ~~- istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania,~~
 - tymczasowych obiektów budowlanych – 30 dni od daty zawiadomienia o zakończeniu robót,

4. Przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest zobowiązany:
 - zapewnić sporządzenie projektu technicznego,
 - ustanowić kierownika budowy lub określonych robót budowlanych oraz nadzór nad robotami przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności,
 - przekazać kierownikowi budowy projekt budowlany, w tym projekt techniczny,
 - ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego
5. Przy prowadzeniu robót budowlanych, do kierowania którymi jest wymagane przygotowanie zawodowe w specjalności techniczno-budowlanej innej niż posiada kierownik budowy, inwestor jest obowiązany zapewnić ustanowienie kierownika robót w danej specjalności,
6. Przed rozpoczęciem budowy kierownik budowy jest zobowiązany:
 - zabezpieczyć teren budowy lub rozbiórki,
 - potwierdzić wpisem w dzienniku budowy otrzymanie od inwestora zatwierdzonego projektu budowlanego oraz projektu technicznego,
 - umieścić na terenie budowy, w widocznym miejscu:
 - a) tablicę informacyjną oraz
 - b) ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia - w przypadku budowy, na której przewiduje się prowadzenie robót budowlanych trwających dłużej niż 30 dni roboczych i jednocześnie zatrudnienie co najmniej 20 pracowników lub przewidywany zakres robót budowlanych przekracza 500 osobodni,

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 1 i 4, art. 45a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.³⁾

UZASADNIENIE

W dniu 27.07.2026r. Marcin Świec wystąpił do Prezydenta Miasta Kalisza z wnioskiem o udzielenie pozwolenia na budowę **budynku mieszkalnego jednorodzinnego nr 19 i 20** w ramach inwestycji polegającej na budowie dwudziestu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami w zabudowie bliźniaczej oraz budowie wewnętrznej drogi dojazdowej - etap X - na terenie położonym w Kaliszu przy ul. Pałacowej i ul. Klimatycznej (dz. nr 322/12, 323/4 i 324/12 – obręb 161).

Inwestor zgodnie z art. 33 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane do wniosku załączył:

- trzy egzemplarze projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczeniami, o których mowa w art. 12 ust.7 ww. ustawy, aktualnymi na dzień opracowania projektu,
- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- decyzję Prezydenta Miasta Kalisza o ustaleniu warunków zabudowy z dnia 02.07.2026r. znak WBUA.6730.0173.2025,
- decyzję Prezydenta Miasta Kalisza znak WGOŚ.6220.0002.2026 z dnia 15.04.2026r. o środowiskowych uwarunkowaniach,
- oświadczenie projektanta dotyczące możliwości podłączenia projektowanego obiektu budowlanego do istniejącej sieci ciepłowniczej, zgodnie z warunkami określonymi w art. 7b ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne, złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia wynikającej z art. 233 § 6 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. - Kodeks karny.

Obszar oddziaływania projektowanego obiektu został określony na działkach o nr 322/12 i 323/4 w obrębie ewidencyjnym 0161 dla których Inwestor wykazał prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Dostęp do drogi publicznej został wskazany poprzez wewnętrzną drogę dojazdową - ul. Klimatyczną, której inwestor jest współwłaścicielem. Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ

Nie podlega opłacie skarbowej dokonywanie czynności urzędowej na podstawie art. 2 ust 1 pkt 2). Podstawa prawna ustawa z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2025r., poz. 1154 ze zmianami).

~~z up. Prezydenta Miasta Kalisza
mgr Sławomir Miłek
Naczelnik
Wydziału Budownictwa,
Urbanistyki i Architektury~~

Otrzymują strony postępowania:

1. Marcin Świec
2. Ad acta (AW)

Do wiadomości:

1. Wydział Finansowy w/m
2. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla miasta Kalisza
Kalisz, ul. Franciszkańska 3-5

Załączniki:

Zatwierdzeniu podlegają trzy egzemplarze projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego (załącznik nr 1), z których jeden egzemplarz przeznaczony jest dla inwestora, jeden egzemplarz dla organu zatwierdzającego projekt oraz jeden egzemplarz dla właściwego organu nadzoru budowlanego.

Informacja o niniejszej decyzji oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, w tym uzgodnieniem regionalnego dyrektora ochrony środowiska i opinią inspektora sanitarnego, podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 95 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2026r., poz. 670)⁴⁾.

Informacja o niniejszej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 72 ust. 6 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko⁵⁾.

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, dołączając na piśmie: zgodnie z prawem budowlanym **art. 41 ust. 4a** 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, 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, 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 rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego, **ust. 4b** zawiadomienia organu nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych dokonuje się w: 1) postaci papierowej albo 2) formie dokumentu elektronicznego za pośrednictwem adresu elektronicznego, o którym mowa w ust. 4, **ust. 4c** Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wzór formularza zawiadomienia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, w tym w formie dokumentu elektronicznego w rozumieniu ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne, mając na względzie konieczność zapewnienia przejrzystości danych zamieszczanych przy jego wypełnianiu **ust. 4d** formularz zawiadomienia, o którym

oraz projektu architektoniczno-budowlanego z wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Obowiązek ten wynika wprost z art. 35 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. Decyzja środowiskowa wydana na podstawie oceny oddziaływania na środowisko wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę. Ma ona charakter rozstrzygnięcia wstępnego, a określone w tej decyzji warunki realizacji przedsięwzięcia nie mogą być na dalszych etapach procesu inwestycyjnego modyfikowane. Stosownie do treści art. 72 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach poprzedza wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Do wniosku złożonego przez Pana Marcina Świeca dołączona została Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wydana przez Prezydenta Miasta Kalisza w dniu 15 kwietnia 2026 r., znak WGOŚ.6220.0002.2026, dla przedsięwzięcia polegającego na budowie dwudziestu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz wewnętrznej drogi dojazdowej, zlokalizowanej przy ul. Pałacowej i ul. Klimatycznej w Kaliszu, na działkach o nr ew. 322/12, 323/4, 324/12 (obręb 0161 Sulisławice). Decyzja ta jest ostateczna. Niniejsze pozwolenie na budowę dotyczy realizacji tego przedsięwzięcia w zakresie budynków 19 i 20 (dwa segmenty bliźniacze stanowiące jeden budynek), będących w granicach inwestycji objętej ww. decyzją środowiskową. Organ dokonał szczegółowej analizy przedłożonego projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego pod kątem realizacji każdego z warunków nałożonych decyzją środowiskową.

Na podstawie przeprowadzonej analizy organ administracji architektoniczno-budowlanej stwierdził, że projekt zagospodarowania działek nr 322/12, 324/12 i 323/4 (obręb 0161 Sulisławice) oraz projekt architektoniczno-budowlany dla budynku 19 i budynku 20 są w pełni zgodne z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy nr 168/26 (znak: WBUA.6730.0173.2025) z dnia 2 lipca 2026 r. wydanej przez Prezydenta Miasta Kalisza. Spełnione zostały wszystkie parametry urbanistyczno-architektoniczne określone w decyzji WZ, dotyczące: linii zabudowy, intensywności zabudowy nadziemnej, udziału powierzchni zabudowy, minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego, szerokości elewacji frontowej, wysokości budynku, geometrii dachu, zagospodarowania działki oraz liczby miejsc postojowych.

Mając powyższe na uwadze należy wskazać, iż Inwestor spełnił wymogi formalne określone w art 33 ust. 2 Prawa budowlanego. Ponadto, zgodnie z art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego stwierdzono, że spełnione zostały wszystkie warunki wydania pozwolenia na budowę określone w art. 32 ust. 1 i 4 oraz art. 34 ust. 1, 2 i 3 tej ustawy. W związku z powyższym, działając zgodnie z art. 4 i 28 ww. ustawy, na podstawie art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 Prawa budowlanego należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Wielkopolskiego za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu ww. terminu strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia Prezydentowi Miasta Kalisza 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 skutkuje brakiem możliwości odwołania od decyzji oraz jej zaskarżenia do wojewódzkiego sądu administracyjnego. Ponadto jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania, niniejsza decyzja podlega wykonaniu przed terminem do wniesienia odwołania.

mowa w ust. 4b, w formie dokumentu elektronicznego Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego udostępnia pod adresem elektronicznym określonym w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu.

2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego budowę 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 1994 r. – 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 łącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywownie, 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 1994 r. – Prawo budowlane).

3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego 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 1994 r. – Prawo budowlane).

4. 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 1994 r. – Prawo budowlane).

5. 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 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – 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 1994 r. – Prawo budowlane).

1) Należy wpisać „budowę” lub „rozbiórkę”.

2) Należy wpisać „projekt zagospodarowania terenu” „architektoniczno – budowlany”, lub „rozbiórki”.

3) Należy wskazać podstawę prawną nałożenia warunków, np. art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 1 i 4, art. 45a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane albo art. 93 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2026r., poz. 670).

4) Dotyczy decyzji wydanych w toku postępowania, w ramach którego przeprowadzono ponowną ocenę oddziaływania na środowisko.

5) Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

WBUA.6740.01.0288.2026
D2026.08.03908

DECYZJA NR 323/26

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2026r. poz. 524 ze zmianami) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025r., poz. 1691) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę¹⁾ z dnia **27.07.2026 r./** uzupełnionego w dniu **17.08.2026 r.**

**zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu
oraz projekt architektoniczno - budowlany²⁾
i udzielam pozwolenia na budowę¹⁾**

dla:

Marcina Świeca

obejmujące:

budynek mieszkalny jednorodzinny nr 21 i 22

- w ramach inwestycji polegającej na budowie dwudziestu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami w zabudowie bliźniaczej oraz budowie wewnętrznej drogi dojazdowej - etap XI

na terenie położonym w Kaliszu przy **ul. Pałacowej i ul. Klimatycznej** (dz. nr **322/12, 323/4 i 324/12** – obręb **161**)

autor projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno- budowlanego :

Zdzisław Wojtasiak – uprawnienia nr BN-10.9/10/79 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej i architektonicznej, wpis na listę członków Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP nr ewidencyjny WKP/BO/5658/01

z zachowaniem następujących warunków:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
 - wykonać zgodnie z zatwierdzonym projektem, wymogami i uzgodnieniami branżowymi,
 - przed przystąpieniem do robót oraz w trakcie ich wykonywania należy przestrzegać i spełniać warunki oraz wymogi zawarte w opiniach, uzgodnieniach i decyzjach organów i instytucji opiniujących i uzgadniających projekt budowlany,
 - dokonać geodezyjnego wytyczenia obiektu w terenie, a po wybudowaniu wykonać inwentaryzację geodezyjną powykonawczą,
 - z powstałymi w trakcie wykonywania robót budowlanych odpadami, należy postępować zgodnie z obowiązującymi zasadami gospodarowania odpadami,
 - uporządkować teren po zakończeniu budowy,
2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych:
obiekty tymczasowe pozostawione na czas budowy, mogą być użytkowane nie dłużej niż 30 dni od daty zawiadomienia o zakończeniu budowy,
3. Terminy rozbiórki:
 - ~~- istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania,~~
 - tymczasowych obiektów budowlanych – 30 dni od daty zawiadomienia o zakończeniu robót,

4. Przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest zobowiązany:
 - zapewnić sporządzenie projektu technicznego,
 - ustanowić kierownika budowy lub określonych robót budowlanych oraz nadzór nad robotami przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności,
 - przekazać kierownikowi budowy projekt budowlany, w tym projekt techniczny,
 - ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego
5. Przy prowadzeniu robót budowlanych, do kierowania którymi jest wymagane przygotowanie zawodowe w specjalności techniczno-budowlanej innej niż posiada kierownik budowy, inwestor jest obowiązany zapewnić ustanowienie kierownika robót w danej specjalności,
6. Przed rozpoczęciem budowy kierownik budowy jest zobowiązany:
 - zabezpieczyć teren budowy lub rozbiórki,
 - potwierdzić wpisem w dzienniku budowy otrzymanie od inwestora zatwierdzonego projektu budowlanego oraz projektu technicznego,
 - umieścić na terenie budowy, w widocznym miejscu:
 - a) tablicę informacyjną oraz
 - b) ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia - w przypadku budowy, na której przewiduje się prowadzenie robót budowlanych trwających dłużej niż 30 dni roboczych i jednocześnie zatrudnienie co najmniej 20 pracowników lub przewidywany zakres robót budowlanych przekracza 500 osobodni,

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 1 i 4, art. 45a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.³⁾

UZASADNIENIE

W dniu 27.07.2026r. Marcin Świec wystąpił do Prezydenta Miasta Kalisza z wnioskiem o udzielenie pozwolenia na budowę **budynku mieszkalnego jednorodzinnego nr 21 i 22** w ramach inwestycji polegającej na budowie dwudziestu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami w zabudowie bliźniaczej oraz budowie wewnętrznej drogi dojazdowej - etap XI - na terenie położonym w Kaliszu przy ul. Pałacowej i ul. Klimatycznej (dz. nr 322/12, 323/4 i 324/12 – obręb 161).

Inwestor zgodnie z art. 33 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane do wniosku załączył:

- trzy egzemplarze projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczeniami, o których mowa w art. 12 ust.7 ww. ustawy, aktualnymi na dzień opracowania projektu,
- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- decyzję Prezydenta Miasta Kalisza o ustaleniu warunków zabudowy z dnia 02.07.2026r. znak WBUA.6730.0173.2025,
- decyzję Prezydenta Miasta Kalisza znak WGOŚ.6220.0002.2026 z dnia 15.04.2026r. o środowiskowych uwarunkowaniach,
- oświadczenie projektanta dotyczące możliwości podłączenia projektowanego obiektu budowlanego do istniejącej sieci ciepłowniczej, zgodnie z warunkami określonymi w art. 7b ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne, złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia wynikającej z art. 233 § 6 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. - Kodeks karny.

Obszar oddziaływania projektowanego obiektu został określony na działkach o nr 324/12 i 323/4 w obrębie ewidencyjnym 0161 dla których Inwestor wykazał prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Dostęp do drogi publicznej został wskazany poprzez wewnętrzną drogę dojazdową - ul. Klimatyczną, której inwestor jest współwłaścicielem. Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu

oraz projektu architektoniczno-budowlanego z wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Obowiązek ten wynika wprost z art. 35 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. Decyzja środowiskowa wydana na podstawie oceny oddziaływania na środowisko wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę. Ma ona charakter rozstrzygnięcia wstępnego, a określone w tej decyzji warunki realizacji przedsięwzięcia nie mogą być na dalszych etapach procesu inwestycyjnego modyfikowane. Stosownie do treści art. 72 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach poprzedza wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Do wniosku złożonego przez Pana Marcina Świeca dołączona została Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wydana przez Prezydenta Miasta Kalisza w dniu 15 kwietnia 2026 r., znak WGOŚ.6220.0002.2026, dla przedsięwzięcia polegającego na budowie dwudziestu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz wewnętrznej drogi dojazdowej, zlokalizowanej przy ul. Pałacowej i ul. Klimatycznej w Kaliszu, na działkach o nr ew. 322/12, 323/4, 324/12 (obręb 0161 Sulisławice). Decyzja ta jest ostateczna. Niniejsze pozwolenie na budowę dotyczy realizacji tego przedsięwzięcia w zakresie budynków 23 i 24 (dwa segmenty bliźniacze stanowiące jeden budynek), będących w granicach inwestycji objętej ww. decyzją środowiskową. Organ dokonał szczegółowej analizy przedłożonego projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego pod kątem realizacji każdego z warunków nałożonych decyzją środowiskową.

Na podstawie przeprowadzonej analizy organ administracji architektoniczno-budowlanej stwierdził, że projekt zagospodarowania działek nr 322/12, 324/12 i 323/4 (obręb 0161 Sulisławice) oraz projekt architektoniczno-budowlany dla budynku 21 i budynku 22 są w pełni zgodne z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy nr 168/26 (znak: WBUA.6730.0173.2025) z dnia 2 lipca 2026 r. wydanej przez Prezydenta Miasta Kalisza. Spełnione zostały wszystkie parametry urbanistyczno-architektoniczne określone w decyzji WZ, dotyczące: linii zabudowy, intensywności zabudowy nadziemnej, udziału powierzchni zabudowy, minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego, szerokości elewacji frontowej, wysokości budynku, geometrii dachu, zagospodarowania działki oraz liczby miejsc postojowych.

Mając powyższe na uwadze należy wskazać, iż Inwestor spełnił wymogi formalne określone w art 33 ust. 2 Prawa budowlanego. Ponadto, zgodnie z art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego stwierdzono, że spełnione zostały wszystkie warunki wydania pozwolenia na budowę określone w art. 32 ust. 1 i 4 oraz art. 34 ust. 1, 2 i 3 tej ustawy. W związku z powyższym, działając zgodnie z art. 4 i 28 ww. ustawy, na podstawie art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 Prawa budowlanego należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Wielkopolskiego za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu ww. terminu strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia Prezydentowi Miasta Kalisza 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 skutkuje brakiem możliwości odwołania od decyzji oraz jej zaskarżenia do wojewódzkiego sądu administracyjnego. Ponadto jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania, niniejsza decyzja podlega wykonaniu przed terminem do wniesienia odwołania.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ

Nie podlega opłacie skarbowej dokonywanie czynności urzędowej na podstawie art. 2 ust 1 pkt 2). Podstawa prawna ustawa z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2025r., poz. 1154 ze zmianami).

z up. Prezydenta Miasta Kalisza

mgr Sławomir Mitek
Naczelnik
Wydziału Budownictwa,
Urbanistyki i Architektury

Otrzymują strony postępowania:

1. Marcin Świec
2. Ad acta (AW)

Do wiadomości:

1. Wydział Finansowy w/m
2. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla miasta Kalisza
Kalisz, ul. Franciszkańska 3-5

Załączniki:

Zatwierdzeniu podlegają trzy egzemplarze projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego (załącznik nr 1), z których jeden egzemplarz przeznaczony jest dla inwestora, jeden egzemplarz dla organu zatwierdzającego projekt oraz jeden egzemplarz dla właściwego organu nadzoru budowlanego.

Informacja o niniejszej decyzji oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, w tym uzgodnieniem regionalnego dyrektora ochrony środowiska i opinią inspektora sanitarnego, podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 95 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2026r., poz. 670)⁴⁾.

Informacja o niniejszej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 72 ust. 6 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko⁵⁾.

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, dołączając na piśmie: zgodnie z prawem budowlanym **art. 41 ust. 4a** 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, 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, 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 rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego, **ust. 4b** zawiadomienia organu nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych dokonuje się w: 1) postaci papierowej albo 2) formie dokumentu elektronicznego za pośrednictwem adresu elektronicznego, o którym mowa w ust. 4, **ust. 4c** Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wzór formularza zawiadomienia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, w tym w formie dokumentu elektronicznego w rozumieniu ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne, mając na względzie konieczność zapewnienia przejrzystości danych zamieszczanych przy jego wypełnianiu **ust. 4d** formularz zawiadomienia, o którym

mowa w ust. 4b, w formie dokumentu elektronicznego Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego udostępnia pod adresem elektronicznym określonym w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu.

2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego budowę 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 1994 r. – 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 łącznie), 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 1994 r. – Prawo budowlane).

3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego 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 1994 r. – Prawo budowlane).

4. 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 1994 r. – Prawo budowlane).

5. 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 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – 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 1994 r. – Prawo budowlane).

1) Należy wpisać „budowę” lub „rozbiórkę”.

2) Należy wpisać „projekt zagospodarowania terenu” „architektoniczno – budowlany”, lub „rozbiórki”.

3) Należy wskazać podstawę prawną nałożenia warunków, np. art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 1 i 4, art. 45a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane albo art. 93 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2026r., poz. 670).

4) Dotyczy decyzji wydanych w toku postępowania, w ramach którego przeprowadzono ponowną ocenę oddziaływania na środowisko.

5) Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Kalisz, dnia 27.08.2026 r.

WBUA.6740.01.0286.2026
D2026.08.03876

DECYZJA NR 324/26

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2026r. poz. 524 ze zmianami) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025r., poz. 1691) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę¹⁾ z dnia **27.07.2026 r./** uzupełnionego w dniu **17.08.2026 r.**

**zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu
oraz projekt architektoniczno - budowlany²⁾
i udzielam pozwolenia na budowę¹⁾**

dla:

Marcina Świeca

obejmujące:

budynek mieszkalny jednorodzinny nr 23 i 24

- w ramach inwestycji polegającej na budowie dwudziestu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami w zabudowie bliźniaczej oraz budowie wewnętrznej drogi dojazdowej - etap XII

na terenie położonym w Kaliszu przy **ul. Pałacowej i ul. Klimatycznej** (dz. nr **322/12, 323/4 i 324/12** – obręb **161**)

autor projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno- budowlanego :

Zdzisław Wojtasiak – uprawnienia nr BN-10.9/10/79 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej i architektonicznej, wpis na listę członków Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP nr ewidencyjny WKP/BO/5658/01

z zachowaniem następujących warunków:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
 - wykonać zgodnie z zatwierdzonym projektem, wymogami i uzgodnieniami branżowymi,
 - przed przystąpieniem do robót oraz w trakcie ich wykonywania należy przestrzegać i spełniać warunki oraz wymogi zawarte w opiniach, uzgodnieniach i decyzjach organów i instytucji opiniujących i uzgadniających projekt budowlany,
 - dokonać geodezyjnego wytyczenia obiektu w terenie, a po wybudowaniu wykonać inwentaryzację geodezyjną powykonawczą,
 - z powstałymi w trakcie wykonywania robót budowlanych odpadami, należy postępować zgodnie z obowiązującymi zasadami gospodarowania odpadami,
 - uporządkować teren po zakończeniu budowy,
2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych:
obiekty tymczasowe pozostawione na czas budowy, mogą być użytkowane nie dłużej niż 30 dni od daty zawiadomienia o zakończeniu budowy,
3. Terminy rozbiórki:
 - ~~istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania,~~
 - tymczasowych obiektów budowlanych – 30 dni od daty zawiadomienia o zakończeniu robót,

4. Przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest zobowiązany:
 - zapewnić sporządzenie projektu technicznego,
 - ustanowić kierownika budowy lub określonych robót budowlanych oraz nadzór nad robotami przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności,
 - przekazać kierownikowi budowy projekt budowlany, w tym projekt techniczny,
 - ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego
5. Przy prowadzeniu robót budowlanych, do kierowania którymi jest wymagane przygotowanie zawodowe w specjalności techniczno-budowlanej innej niż posiada kierownik budowy, inwestor jest obowiązany zapewnić ustanowienie kierownika robót w danej specjalności,
6. Przed rozpoczęciem budowy kierownik budowy jest zobowiązany:
 - zabezpieczyć teren budowy lub rozbiórki,
 - potwierdzić wpisem w dzienniku budowy otrzymanie od inwestora zatwierdzonego projektu budowlanego oraz projektu technicznego,
 - umieścić na terenie budowy, w widocznym miejscu:
 - a) tablicę informacyjną oraz
 - b) ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia - w przypadku budowy, na której przewiduje się prowadzenie robót budowlanych trwających dłużej niż 30 dni roboczych i jednocześnie zatrudnienie co najmniej 20 pracowników lub przewidywany zakres robót budowlanych przekracza 500 osobodni,

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 1 i 4, art. 45a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.³⁾

UZASADNIENIE

W dniu 27.07.2026r. Marcin Świec wystąpił do Prezydenta Miasta Kalisza z wnioskiem o udzielenie pozwolenia na budowę **budynku mieszkalnego jednorodzinnego nr 23 i 24** w ramach inwestycji polegającej na budowie dwudziestu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami w zabudowie bliźniaczej oraz budowie wewnętrznej drogi dojazdowej - etap XII - na terenie położonym w Kaliszu przy ul. Pałacowej i ul. Klimatycznej (dz. nr 322/12, 323/4 i 324/12 – obręb 161).

Inwestor zgodnie z art. 33 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane do wniosku załączył:

- trzy egzemplarze projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczeniami, o których mowa w art. 12 ust.7 ww. ustawy, aktualnymi na dzień opracowania projektu,
- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- decyzję Prezydenta Miasta Kalisza o ustaleniu warunków zabudowy z dnia 02.07.2026r. znak WBUA.6730.0173.2025,
- decyzję Prezydenta Miasta Kalisza znak WGOŚ.6220.0002.2026 z dnia 15.04.2026r. o środowiskowych uwarunkowaniach,
- oświadczenie projektanta dotyczące możliwości podłączenia projektowanego obiektu budowlanego do istniejącej sieci ciepłowniczej, zgodnie z warunkami określonymi w art. 7b ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne, złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia wynikającej z art. 233 § 6 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. - Kodeks karny.

Obszar oddziaływania projektowanego obiektu został określony na działkach o nr 322/12 i 323/4 w obrębie ewidencyjnym 0161 dla których Inwestor wykazał prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Dostęp do drogi publicznej został wskazany poprzez wewnętrzną drogę dojazdową - ul. Klimatyczną, której inwestor jest współwłaścicielem. Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ

Nie podlega opłacie skarbowej dokonywanie czynności urzędowej na podstawie art. 2 ust 1 pkt 2). Podstawa prawna ustawa z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2025r., poz. 1154 ze zmianami).

z up. Prezydenta Miasta Kalisza
mgr Sławomir Milek
Naczelnik
Wydziału Budownictwa,
Urbanistyki i Architektury

Otrzymują strony postępowania:

1. Marcin Świec
2. Ad acta (AW)

Do wiadomości:

1. Wydział Finansowy w/m
2. Powiatowy Inspektorat Nadzoru
Budowlanego dla miasta Kalisza
Kalisz, ul. Franciszkańska 3-5

Załączniki:

Zatwierdzeniu podlegają trzy egzemplarze projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego (załącznik nr 1), z których jeden egzemplarz przeznaczony jest dla inwestora, jeden egzemplarz dla organu zatwierdzającego projekt oraz jeden egzemplarz dla właściwego organu nadzoru budowlanego.

Informacja o niniejszej decyzji oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, w tym uzgodnieniem regionalnego dyrektora ochrony środowiska i opinią inspektora sanitarnego, podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 95 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2026r., poz. 670)⁴⁾.

Informacja o niniejszej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 72 ust. 6 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko⁵⁾.

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, dołączając na piśmie: zgodnie z prawem budowlanym **art. 41 ust. 4a** 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, 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, 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 rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego, **ust. 4b** zawiadomienia organu nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych dokonuje się w: 1) postaci papierowej albo 2) formie dokumentu elektronicznego za pośrednictwem adresu elektronicznego, o którym mowa w ust. 4, **ust. 4c** Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wzór formularza zawiadomienia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, w tym w formie dokumentu elektronicznego w rozumieniu ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne, mając na względzie konieczność zapewnienia przejrzystości danych zamieszczanych przy jego wypełnianiu **ust. 4d** formularz zawiadomienia, o którym

oraz projektu architektoniczno-budowlanego z wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Obowiązek ten wynika wprost z art. 35 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. Decyzja środowiskowa wydana na podstawie oceny oddziaływania na środowisko wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę. Ma ona charakter rozstrzygnięcia wstępnego, a określone w tej decyzji warunki realizacji przedsięwzięcia nie mogą być na dalszych etapach procesu inwestycyjnego modyfikowane. Stosownie do treści art. 72 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach poprzedza wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Do wniosku złożonego przez Pana Marcina Świeca dołączona została Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wydana przez Prezydenta Miasta Kalisza w dniu 15 kwietnia 2026 r., znak WGOŚ.6220.0002.2026, dla przedsięwzięcia polegającego na budowie dwudziestu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz wewnętrznej drogi dojazdowej, zlokalizowanej przy ul. Pałacowej i ul. Klimatycznej w Kaliszu, na działkach o nr ew. 322/12, 323/4, 324/12 (obręb 0161 Sulisławice). Decyzja ta jest ostateczna. Niniejsze pozwolenie na budowę dotyczy realizacji tego przedsięwzięcia w zakresie budynków 23 i 24 (dwa segmenty bliźniacze stanowiące jeden budynek), będących w granicach inwestycji objętej ww. decyzją środowiskową. Organ dokonał szczegółowej analizy przedłożonego projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego pod kątem realizacji każdego z warunków nałożonych decyzją środowiskową.

Na podstawie przeprowadzonej analizy organ administracji architektoniczno-budowlanej stwierdził, że projekt zagospodarowania działek nr 322/12, 324/12 i 323/4 (obręb 0161 Sulisławice) oraz projekt architektoniczno-budowlany dla Budynku 23 i Budynku 24 są w pełni zgodne z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy nr 168/26 (znak: WBUA.6730.0173.2025) z dnia 2 lipca 2026 r. wydanej przez Prezydenta Miasta Kalisza. Spełnione zostały wszystkie parametry urbanistyczno-architektoniczne określone w decyzji WZ, dotyczące: linii zabudowy, intensywności zabudowy nadziemnej, udziału powierzchni zabudowy, minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego, szerokości elewacji frontowej, wysokości budynku, geometrii dachu, zagospodarowania działki oraz liczby miejsc postojowych.

Mając powyższe na uwadze należy wskazać, iż Inwestor spełnił wymogi formalne określone w art 33 ust. 2 Prawa budowlanego. Ponadto, zgodnie z art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego stwierdzono, że spełnione zostały wszystkie warunki wydania pozwolenia na budowę określone w art. 32 ust. 1 i 4 oraz art. 34 ust. 1, 2 i 3 tej ustawy. W związku z powyższym, działając zgodnie z art. 4 i 28 ww. ustawy, na podstawie art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 Prawa budowlanego należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Wielkopolskiego za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu ww. terminu strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia Prezydentowi Miasta Kalisza 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 skutkuje brakiem możliwości odwołania od decyzji oraz jej zaskarżenia do wojewódzkiego sądu administracyjnego. Ponadto jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania, niniejsza decyzja podlega wykonaniu przed terminem do wniesienia odwołania.

mowa w ust. 4b, w formie dokumentu elektronicznego Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego udostępnia pod adresem elektronicznym określonym w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu.

2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego budowę 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 1994 r. – 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 łącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywownie, 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 1994 r. – Prawo budowlane).

3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego 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 1994 r. – Prawo budowlane).

4. 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 1994 r. – Prawo budowlane).

5. 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 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – 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 1994 r. – Prawo budowlane).

1) Należy wpisać „budowę” lub „rozbiórkę”.

2) Należy wpisać „projekt zagospodarowania terenu” „architektoniczno – budowlany”, lub „rozbiórki”.

3) Należy wskazać podstawę prawną nałożenia warunków, np. art 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 1 i 4, art. 45a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane albo art. 93 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2026r., poz. 670).

4) Dotyczy decyzji wydanych w toku postępowania, w ramach którego przeprowadzono ponowną ocenę oddziaływania na środowisko.

5) Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

