

## PREZYDENT MIASTA KALISZA

WBUA.6740.01.0073.2024  
D2025.03.01466

Kalisz, dnia 19.03.2025r.

### DECYZJA NR 85/25

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 2024r., poz. 725 ze zmianami) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2024r., poz. 572) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na **budowę**<sup>1)</sup> z dnia 16.02.2024r., /data wpływu do Urzędu Miasta Kalisza w dniu 21.02.2024r./ uzupełnionego w dniu 01.03.2024r., następnie w dniach 11.03.2024r., 14.05.2024r. oraz 30.01.2025r.

**zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu  
oraz projekt architektoniczno - budowlany<sup>2)</sup>  
i udzielam pozwolenia na budowę<sup>1)</sup>**

dla:

**Trzeciej Sovo – Group Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki Komandytowej  
z siedzibą w Poznaniu przy ul. Ogrodowej 12**

reprezentowanej przez pełnomocnika Dominikę Górską

obejmujące:

**trzy budynki mieszkalne wielorodzinne z halami garażowymi, usługami w parterze budynku (handel, gastronomia) wraz ze szczelnym zbiornikiem retencyjnym do gromadzenia wód opadowych i roztopowych**

na nieruchomości położonej w **Kaliszu przy ul. Złotej 20a i ul. Fryderyka Chopina 21**, oznaczonym w ewidencji gruntów i budynków jako dz. nr 26/2, 26/5, 26/8, 27/3, 34/4, 70/1 i 73 (obręb 0024).

autor opracowania w zakresie projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno – budowlanego:

**Łukasz Sterzyński**, uprawnienia nr W/07/2010 w specjalności architektonicznej, wpis na listę członków Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem WP-0763,

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,
  - wykonać zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Kalisza o środowiskowych uwarunkowaniach znak WGOŚ.6220.0022.2024 z dnia 13.12.2024r.
  - z powstałymi w trakcie wykonywania robót budowlanych odpadami, należy postępować zgodnie z obowiązującymi zasadami gospodarowania odpadami,
  - dokonać geodezyjnego wyznaczenia obiektu w terenie, a po wybudowaniu wykonać inwentaryzację geodezyjną powykonawczą,
  - 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,  
- nakłada się obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego w specjalności konstrukcyjno - budowlanej zgodnie z § 1, Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19.11.2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy realizacji których jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz.U. Nr 138, poz. 1554 z dnia 4.12.2001r.),

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, o ile jest wymagany - projektu technicznego,  
- umieścić na terenie budowy, w widocznym miejscu:

a) tablicę informacyjną

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.<sup>3)</sup>

## UZASADNIENIE

W dniu 21.02.2024r. Trzecia Sowo – Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa wystąpiła do Prezydenta Miasta Kalisza w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z halami garażowymi, usługami w parterze budynku (handel, gastronomia) wraz ze szczelnym zbiornikiem retencyjnym do gromadzenia wód opadowych i roztopowych na nieruchomości położonej w Kaliszu przy ul. Złotej 20A i ul. Fryderyka Chopina 21 (dz. nr 26/2, 26/5, 26/8, 27/3, 34/4, 70/1, 73 – obręb 024).

W dniu 11.03.2024r. Inwestor dokonał uzupełnień formalnych swojego wniosku o pełnomocnictwo dla p. Łukasza Sterzyńskiego, który złożył oświadczenie o prawie do dysponowania na cele budowlane wraz z dowodem wniesienia opłaty skarbowej, projekt zagospodarowania terenu oraz ostateczne pozwolenie Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr 109/2024/A z dnia 27.02.2024r.

Organ administracji architektoniczno – budowlanej, działając na podstawie art. 35 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego, dokonał analizy przedłożonego projektu pod kątem jego zgodności z decyzją o ustaleniu warunków zabudowy oraz obowiązującymi przepisami techniczno – budowlanymi. W wyniku przeprowadzonej weryfikacji stwierdzono konieczność uzupełnienia wniosku oraz projektu architektoniczno – budowlanego.

Postanowieniem z dnia 05.04.2024r. nałożono na Inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości, w tym przedłożenia:

- decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanej zabudowy - zgodnie z art. 72 ust. 1, pkt 1 ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023r., poz 1094),
- zgody zarządcy drogi na usytuowanie budynku „C” w odległości mniejszej niż 6 metrów od krawędzi jezdni drogi gminnej ul. Fryderyka Chopina w Kaliszu zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r., poz 320),
- dowód uiszczenia opłaty skarbowej z 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczeń niemieszkalnych we wznoszonych budynkach zgodnie z ustawą o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023r., poz 2111),
- daty podpisania oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane dla nieruchomości objętych wnioskiem,
- odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego potwierdzający dane osoby lub osób uprawnionych do reprezentacji spółki. Termin na uzupełnienie braków wynosił 30 dni od daty otrzymania postanowienia.

W dniu 14.05.2024r. Inwestor uzupełnił część brakujących dokumentów tj.: zgodę zarządcy drogi znak WU.4123.2.3.2024 z dnia 11.03.2024r. na usytuowanie budynku „C” w odległości mniejszej niż 6 metrów od krawędzi jezdni drogi gminnej, dowód uiszczenia opłaty skarbowej w wysokości 17zł, oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane uzupełnione o datę podpisania oraz aktualny odpis z Krajowego Rejestru Sądowego. Jednocześnie wniósł o zawieszenie postępowania administracyjnego. Prezydent Miasta Kalisza przychylając się do tego wniosku, wydał w dniu 16.05.2024r. postanowienie o zawieszeniu postępowanie.

Następnie w dniu 30.01.2025r., Inwestor zwrócił się z wnioskiem o podjęcie postępowania, przedkładając ostateczną decyzję Prezydent Miasta Kalisza znak WGOŚ.6220.0022.2024 z dnia 13.12.2024r. o środowiskowych uwarunkowaniach. Prezydenta Miasta Kalisza postanowieniem z dnia 18.02.2025r. znak WBUA.6740.01.0073.2024 podjął zawieszone postępowanie.

Zgodnie z art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, pismem z dnia 19.02.2025r. poinformowano strony postępowania o możliwości zapoznania się z aktami sprawy dotyczącymi wydania przedmiotowego pozwolenia. W przewidywanym w zawiadomieniu terminie do tut. organu nie wpłynęły żadne zastrzeżenia ani uwagi.

Po analizie zgromadzonych materiałów stwierdzono, iż Inwestor dopełnił obowiązków wynikających z art. 33 ust. 2 Prawa budowlanego załączając:

- trzy egzemplarze projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczeniami,
- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- decyzję o ustaleniu warunków zabudowy,
- oświadczenie projektanta dotyczące możliwości podłączenia projektowanego obiektu budowlanego do istniejącej sieci ciepłowniczej, zgodnie z warunkami określonymi w art. 7b ustawy Prawo energetyczne, pod rygorem odpowiedzialności karnej.

- decyzję Prezydenta Miasta Kalisza o środowiskowych uwarunkowaniach znak WGOS.6220.0022.2024 z dnia 13.12.2024r.

Obszar oddziaływania obiektów określono na działkach, do których Inwestor wykazał prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz sąsiedniej nieruchomości położonej przy ul. Fryderyka Chopina 19 (dz. nr 33/6, 33/7 – obręb 024). Zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy Prawo budowlane stronami postępowania administracyjnego w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujący się w obszarze oddziaływania obiektu. Organ w toku prowadzonego postępowania administracyjnego dokonał zawiadomienia stron postępowania, umożliwiając ich czynny udział w postępowaniu.

Stwierdzono, iż wniosek o pozwolenie na budowę jest kompletny pod względem formalnym, a załączony do wniosku projekt budowlany został opracowany zgodnie z decyzją o ustaleniu warunków zabudowy znak WBUA.6730.0095.2021 z dnia 20.09.2023r.

Projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno – budowlany jest kompletny i posiada wymagane opinie, uzgodnienia i pozwolenia. W związku z powyższym wydano niniejszą decyzję.

Biorąc powyższe pod uwagę uznano, iż Inwestor spełnił wymogi określone w art. 33 ust. 2 ustawy Prawo budowlane, a także spełnił warunki wydania pozwolenia na budowę określone w art. 32 ust. 1 i 4 ustawy Prawo budowlane.

Działając na podstawie art. 4 i 28 ustawy Prawo budowlane orzeczono jak w sentencji 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 do wniesienia odwołania 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 wniesienia odwołania.

#### **ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ**

Wniesiono opłatę skarbową w wysokości 175,00zł. zgodnie z załącznikiem (cz. III ust. 9 pkt 1) lit a) oraz 34,00 zł. zgodnie z załącznikiem cz. IV do ustawy z dnia 16 listopada 2006r. – o opłacie skarbowej (tekst jednolity Dz.U. z 2023r., poz. 2111 ze zmianami).

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

Otrzymują:

1. Trzecia Sowo-Group Sp. z o. o., Sp. K.  
61-821 Poznań, ul. Ogrodowa 12  
reprezentowana przez pełnomocnika  
Dominikę Górską
2. Strony postępowania  
wg rozdzielnika w aktach sprawy
3. aa. AW

Do wiadomości:

1. Wydział Finansowy w/m
2. Powiatowy Inspektor 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 2024r., poz. 1112 ze zmianami)<sup>4)</sup>.

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 środowisko<sup>5)</sup>.

**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 udostępni 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 „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 2024r., poz. 1112 ze zm.).

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

5) Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.