

WBUA.6740.01.0300.2026
D2026.10.00540

Kalisz, dnia 07.10.2026r.

DECYZJA NR 384/26

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 zm.*) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (*t.j. Dz. U. z 2026r. poz. 1691*) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę¹⁾ z dnia **30.07.2026r.**, złożonego do Urzędu Miasta Kalisza w dniu **04.08.2026r.**,

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

dla:

**Aparton Grupy Deweloperskiej
Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki Komandytowej
z siedzibą we Wrześni przy ul. Warszawskiej 13/6**

obejmujące:

dziewięć budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami i lokalami usługowo – handlowymi w parterze budynków i infrastrukturą techniczną wraz z budową trzech parkingów z dojazdami na potrzeby projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie położonym w Kaliszu przy ul. Jana Długosza 13, ul. Jana Długosza 19 oraz ul. Przybrzeżnej 22-28 oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działki nr 1/8, 1/7, 5/2 obręb 0024

autor opracowania w zakresie projektu zagospodarowania terenu:

Rafał Jarosław Garbiec – uprawnienia nr MA/049/14 w specjalności architektonicznej, wpis na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP nr ewidencyjny MA-2668,

Ryszard Kaźmierczak – uprawnienia nr 7131/169/P/2002 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci i instalacji i urządzeń: wodociągowych i kanalizacyjnych, ciepłych, wentylacyjnych i gazowych, wpis na listę członków Wielkopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr ewidencyjny WKP/IS/0024/03,

Tomasz Duszyński – uprawnienia nr 7131-7132/71/PW/2002 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i elektrycznych i elektroenergetycznych, wpis na listę członków Wielkopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr ewidencyjny WKP/IE/0006/03,

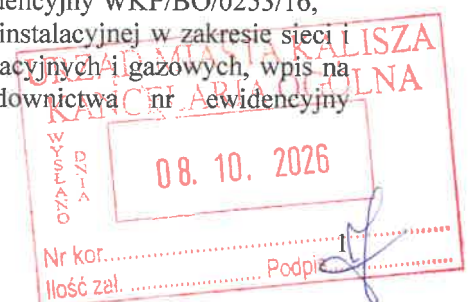
Łukasz Olejniczak – uprawnienia nr WKP/0202/PWOT/09 w specjalności telekomunikacyjnej, wpis na listę członków Wielkopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr ewidencyjny WKP/BT/0016/11,

autor opracowania w zakresie projektu architektoniczno- budowlanego:

Rafał Jarosław Garbiec – uprawnienia nr MA/049/14 w specjalności architektonicznej, wpis na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP nr ewidencyjny MA-2668,

Mariusz Smektała – uprawnienia nr 67/DOŚ/13 w specjalności konstrukcyjno - budowlanej, wpis na listę członków Wielkopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr ewidencyjny WKP/BO/0253/16,

Ryszard Kaźmierczak – uprawnienia nr 7131/169/P/2002 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci i instalacji i urządzeń: wodociągowych i kanalizacyjnych, ciepłych, wentylacyjnych i gazowych, wpis na listę członków Wielkopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr ewidencyjny WKP/IS/0024/03,



Tomasz Duszyński – uprawnienia nr 7131-7132/71/PW/2002 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i elektrycznych i elektroenergetycznych, wpis na listę członków Wielkopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr ewidencyjny WKP/IE/0006/03,

Łukasz Olejniczak – uprawnienia nr WKP/0202/PWOT/09 w specjalności telekomunikacyjnej, wpis na listę członków Wielkopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr ewidencyjny WKP/BT/0016/11,

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,
 - spełnić obowiązki wynikające z Pozwolenia Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Nr 188/2025/C z dnia 09.07.2025r., oraz Pozwolenia Nr 556/2025/A z dnia 05.09.2025r.,
 - spełnić obowiązki wynikające z Decyzji Pozwolenia wodnoprawnego znak PK.ZUZ.4210.119.2026.JG z dnia 13.07.2026r.,
 - spełnić obowiązki wynikające z Decyzji o Środowiskowych Uwarunkowaniach znak WGOŚ.6220.0021.2025 z dnia 16.02.2026r.,
 - 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 - zgodnie z § 2 ust. 1 pkt. 1) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001r., w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest – wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego – należy 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, 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.³⁾

UZASADNIENIE

W dniu 04.08.2026r. Aparton Grupa Deweloperska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa wystąpiła do Prezydenta Miasta Kalisza z wnioskiem o udzielenie pozwolenia na budowę dziewięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami i lokalami usługowo – handlowymi w parterze budynków i infrastrukturą techniczną wraz z budową trzech parkingów z dojazdami na potrzeby projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie położonym w Kaliszu przy ul. Jana Długosza 13, ul. Jana Długosza 19 oraz ul. Przybrzeżnej 22-28 oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działki nr 1/8, 1/7, 5/2 obręb 0024.

W toku prowadzonego postępowania administracyjnego organ administracji architektoniczno – budowlanej na podstawie art. 33 ust. 2 oraz art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego, dokonał sprawdzenia kompletności wymaganych prawem dokumentów oraz zgodności załączonego do wniosku projektu budowlanego z przepisami, w tym techniczno–budowlanymi.

Rozpatrując całość zgromadzonego materiału stwierdzono, iż Inwestor zgodnie z art. 33 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane do wniosku załączył:

- trzy egzemplarze projektu zagospodarowania terenu oraz trzy egzemplarze projektu architektoniczno – budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw, lub kopiami tych opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów 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 znak WBUA.6730.0187.2022 z dnia 29.10.2024r., oraz decyzję znak WBUA.6730.0099.2024 z dnia 26.07.2024r.,
- Pozwolenie Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Nr 188/2025/C z dnia 09.07.2025r., oraz Pozwolenie Nr 556/2025/A z dnia 05.09.2025r.,
- decyzję Pozwolenia wodnoprawnego znak PK.ZUZ.4210.119.2026.JG z dnia 13.07.2026r.,
- decyzję o Środowiskowych Uwarunkowaniach znak WGOŚ.6220.0021.2025 z dnia 16.02.2026r.,
- 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*,
- oświadczenie inwestora o obowiązku wykonania budowli ochronnej o określonej kategorii odporności i pojemności lub wykonania obiektu budowlanego w sposób umożliwiający zorganizowanie w nim miejsca doraźnego schronienia o określonej pojemności albo o braku takiego obowiązku, złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia wynikającej z 233 § 6 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. - *Kodeks karny*.

Obszar oddziaływania projektowanego obiektu został określony na działkach dla których Inwestor wykazał prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz na działkach nr 4/1, 4/2, 4/3.

Ponadto ustalono, że przedmiotowa inwestycja oraz załączone do wniosku opracowania projektowe są zgodne z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy znak WBUA.6730.0187.2022 z dnia 29.10.2024r., oraz decyzją znak WBUA.6730.0099.2024 z dnia 26.07.2024r..

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 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 60,00zł. – część III, ust. 9 pkt 1a) ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (tekst jednolity Dz. U. z 2025r., poz. 1154 ze zm.).

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

Otrzymują:

1. Aparton Grupa Deweloperska Sp. z o.o. Sp. K.
ul. Wrzesińska 13/6, 62-300 Września
2. Strony postępowania wg rozdzielnika
- ③ Ad acta /AS/

07.10.2026 *[signature]*

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 2026r., poz. 670 ze zm.)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 „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 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.

