

D E C Y Z J A NR 259.2026

Na podstawie art. 36a ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418) oraz na podstawie art. 104 i 163 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025r. poz. 1691) po rozpatrzeniu wniosku, który wpłynął do Starostwa Powiatowego w Kaliszu w dniu 09 grudnia 2025 r.,

RSENERGY 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

w sprawie zmiany decyzji Starosty Kaliskiego nr 291.2025 z dnia 28 maja 2025r. znak ABP.67400.184.2025, zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę na rzecz inwestora: RSENERGY 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - dla inwestycji obejmującej budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną – w zabudowie odnawialne źródła energii, na działkach nr 60, 195, 259 w miejscowości Złotniki Małe, (obręb 0023 Złotniki Małe), gm. Żelazków,

***zatwierdzam projekt zmian zagospodarowania terenu
oraz projekt zmian architektoniczno-budowlanych
i zmieniam decyzję Starosty Kaliskiego nr 291. 2025 z dnia 28 maja 2025 r.
znak ABP.67400.184.2025 pozwolenia na budowę***

w zakresie obejmującym: **budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną – w zabudowie odnawialne źródła energii**

na terenie położonym w m. **Złotniki Małe, ul. ---- nr ----, gm. Żelazków,
zapisanym w ewidencji gruntów jako działka/i nr 60, 259 (obręb 0023 Złotniki Małe),
gm. Żelazków,**

wg projektu budowlanego sporządzonego przez:

- w zakresie projektu zmian zagospodarowania terenu oraz projektu zmian architektoniczno-budowlanego – mgr inż. Michała Pieprznika posiadającego uprawnienia budowlane nr POM/0189/PBE/19 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, wpisanego na listę członków Pomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr POM/IE/0291/19, inż. Janusza Tomaszewskiego posiadającego uprawnienia budowlane nr POM/0351/PWOK/09 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, wpisanego na listę członków Pomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr POM/BO/0077/10 oraz sprawdzonego przez mgr inż. Radosława Rutkowskiego posiadającego uprawnienia budowlane nr POM/0426/PWBE/21 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, wpisanego na listę członków Pomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr POM/IE/0046/22.

rodzaj(e) obiektu(-ów) albo robót budowlanych, funkcja i rodzaj zabudowy, imię i nazwisko projektanta oraz specjalność, zakres i numer jego uprawnień budowlanych oraz informacja o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego)

Pozostałe warunki wymienione w ww. decyzji nie ulegają zmianie.

UZASADNIENIE

RSENERGY 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, złożyła 09 grudnia 2025r. w Starostwie Powiatowym w Kaliszu wniosek o wydanie decyzji o zmianie pozwolenia na budowę udzielonego przez Starostę Kaliskiego decyzją nr 291.2025 z dnia 28 maja 2025r. znak ABP.67400.184.2025, zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną – w zabudowie odnawialne źródła energii, na działkach nr 60, 259 w miejscowości Złotniki Małe, (obręb 0023 Złotniki Małe), gm. Żelazków.

Zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy Prawo budowlane stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę, a w konsekwencji także w sprawie zatwierdzenia projektu zamiennego, w wyniku zmiany pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu. Przy czym art. 36a ust. 3 ustawy Prawo budowlane stanowi, że do postępowania w sprawie zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę, przepisy art. 32-35 stosuje się odpowiednio do zakresu tej zmiany. Tak więc interes prawny podmiotów biorących udział w tym postępowaniu musi odnosić się do zakresu zmian zawartych w nowym projekcie budowlanym.

Zatem, obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, obejmuje nieruchomość: działki objęte inwestycją nr 60 i 259 w m. Złotniki Małe (obręb 0023 Złotniki Małe), gm. Żelazków.

Starosta Kaliski w dniu 13 stycznia 2026r. dokonał zawiadomienia stron o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie oraz prawie do czynnego udziału w postępowaniu prawie wglądu do akt, zgłaszania wniosków dowodowych, uwag i zastrzeżeń – stosownie do art. 61 § 1 i 4 kpa. Strony z przysługującego im prawa w ustawowym terminie nie skorzystały.

W związku z realizacją inwestycji w bezpośrednim sąsiedztwie stanowiska archeologicznego nr 18 ujętego w gminnej ewidencji zabytków archeologicznych Gminy Żelazków Starosta Kaliski pismem z dnia 13 stycznia 2026r. wystąpił do Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków Delegatury w Kaliszu stosownie do treści art. 39 ust. 3 ustawy Prawo Budowlane o uzgodnienie pozwolenia na budowę w zakresie objętym wnioskiem.

Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków postanowieniem nr 61/2026 (znak Ka-WA.5152.145.2.2026 z dnia 23 stycznia 2026r. uzgodnił zamiar prowadzenia robót budowlanych, polegających na budowie farmy fotowoltaicznej objętej projektem zmian wg wniosku RSENERGY 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia 09 grudnia 2025r.

Dla inwestycji inwestor uzyskał pozwolenie nr 125/2025/C (znak Ka-WA.5161.2029.2.2025 z dnia 16 maja 2025 na prowadzenie badań archeologicznych wykopaliskowych na działkach nr 60 i 259 w m. Złotniki Małe, gm. Żelazków.

Oceny kompletności przedłożonego wniosku w stosunku do projektowanego zamierzenia, na podstawie art. 33 ust. 2 ustawy z dnia 07 lipca 1994r. - Prawo budowlane, art 35 ust. 1 w związku z art. 34 tejże ustawy, wymogów określonych w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r., poz. 1679) oraz wymogów określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225).

Starosta Kaliski oceniając złożone przez Inwestora dokumenty oraz dokumentację projektową pod kątem zgodności z przepisami art. 36a, 32 ust. 4, art. 33 ust. 2 art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane oraz w oparciu o wymogi rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1679), stwierdził uchybienia, braki i nieścisłości, które stały się podstawą do wydania w dniu 28 stycznia 2026r.

postanowienia wzywającego inwestora do ich usunięcia w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia postanowienia.

Inwestor pismem z dnia 12 lutego 2026r. poinformował o odwołaniu pełnomocnictwa dotychczasowemu pełnomocnikowi oraz przestanie korespondencji na adres Spółki.

RSENERGY 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością pismem z dnia 26 lutego 2026r. wniosła o zmianę postanowienia Starosty Kaliskiego z dnia 28 stycznia 2026r. w części terminu wykonania nałożonego obowiązku do 01 września 2026r. oraz przedłożyła pełnomocnictwo nr 2/02/2026 wraz z potwierdzeniem wniesienia należnej opłaty skarbowej.

Starosta Kaliski postanowieniem z dnia 02 marca 2026r. zmienił ww. postanowienie w części terminu jego wykonania, zgodnie z żądaniem strony tj. do 01 września 2026r.

Inwestor pismem z dnia 12 marca 2026r. przedłożył w formie elektronicznej projekt budowlany, korektę wniosku o wydanie decyzji o zmianie pozwolenia na budowę (druk PB-7), korektę oświadczenia o posiadanych prawach do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (druk PB-5), informację uzupełniającą zawierającą dane kolejnych inwestorów i nieruchomości oraz kopie stron dziennika budowy nr 816.2025 z dnia 31 grudnia 2025r. potwierdzającymi stan zaawansowania robót przy realizacji inwestycji, dodatkowo pismem z dnia 02 kwietnia 2026r. RSENERGY 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zwróciła się do tut. Urzędu o zajęcie stanowiska w przedmiocie kompletności przesłanego w formie elektronicznej w dniu 12 marca 2026r. projektu budowlanego.

Starosta Kaliski po dokonaniu oceny dokumentów przesłanych ww. pismem z dnia 12 marca 2026r., pismem z dnia 09 kwietnia 2026r. wskazał braki wynikające z postanowienia Starosty Kaliskiego z dnia 28 stycznia 2026 r., - na uzupełnienie których nadal oczekuje.

RSENERGY 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością pismem z dnia 13 kwietnia 2026r. przedłożyła swoje stanowisko poparte załączonymi wyrokami sądów administracyjnych w przedmiocie możliwości zmiany (zmniejszenia) terenu inwestycji określonego w decyzji Wójta Gminy Żelazków znak GP.6730.131.2024 z dnia 06 lutego 2025r. o ustaleniu warunków zabudowy.

Z analizy wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu z dnia 20 lutego 2018r. znak II SA/Op 549/17 wynika co następuje „(...) warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę jest złożenie kompletnej dokumentacji projektowej wraz z oświadczeniem o posiadanych prawach do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, stosownymi piniami, uzgodnieniami i pozwoleniami, która następnie podlega ocenie właściwego organu architektoniczno-budowlanego. Jednocześnie zaakcentować trzeba, że organ ten, przeprowadzając postępowanie sprawdzające przed wydaniem pozwolenia na budowę został pozbawiony możliwości ingerencji w zawartość merytoryczną projektu. Ocenie organu może podlegać jedynie zgodność przyjętych rozwiązań z prawem i to w zakresie ściśle określonym w ustawie. Dopuszczalne jest jedynie sprawdzenie zgodności projektu budowlanego (a więc projektu zagospodarowania działki i projektu architektoniczno-budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy oraz wymogami ochrony środowiska. Projekt zagospodarowania działki lub terenu podlega sprawdzeniu tylko pod kątem zgodności z przepisami, w tym zwłaszcza techniczno-budowlanymi (np. warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie). Ostateczna decyzja o ustaleniu warunków zabudowy wyznacza bowiem, w przypadku braku planu miejscowego, podstawowe kierunki kształtowania projektowanej inwestycji budowlanej w sposób wiążący tak projektanta obiektu budowlanego, jak i organ wydający pozwolenie na budowę. Związanie organu architektoniczno-budowlanego decyzją o warunkach zabudowy odnosi się do władczego rozstrzygnięcia prezydenta miasta (wójta, burmistrza), że zamierzona inwestycja jest zgodna z ładem przestrzennym obowiązującym dla miejsca jej realizacji. Nie ma przeszkód, aby w obecnie obowiązującym stanie prawnym nie można było zatwierdzić projektu budowlanego i udzielić pozwolenia na budowę obejmującego budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego w przypadku, gdy projekt ten nie zawiera

jednej z działek wskazanych w decyzji o warunkach zabudowy, a która nie została wskazana we wniosku o wydanie pozwolenia na budowę. Natomiast rozstrzygnięcie organu, które wykraczałoby poza granice wniosku inwestora, stanowiłoby rażące naruszenie przepisu art. 32 ust. 4 pkt 1 ustawy Prawo budowlane. Jednocześnie podnieść należy, iż w przypadku, gdy pozwolenie na budowę wybranych obiektów lub zespołu obiektów, inwestor jest obowiązany przedstawić projekt zagospodarowania działki lub terenu, o którym mowa w art. 34 ust. 3 pkt 1 ww ustawy, dla całego zamierzenia budowlanego. To jednak nie oznacza, że określenie decyzją o warunkach zabudowy, w jaki sposób może zostać zagospodarowany dany teren obliguje inwestora do zrealizowania zabudowy, na wszystkich działkach. Żaden przepis nie stanowi o konieczności złożenia wniosku o pozwolenie na budowę w takim samym zakresie, jak wskazuje decyzja o warunkach zabudowy.

W przepisie art. 35 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane, użyto sformułowania, że projekt budowlany winien być zgodny z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy. Na ustalenia decyzji o warunkach zabudowy składa się szereg parametrów, tj. rodzaj inwestycji, funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu, warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy. Ustalenia te, są przyjęte dla określonych działek, wymienionych na wstępie i nie ma znaczenia, czy wskazana zabudowa będzie znajdowała się na jednej z tych działek, czy na wszystkich wymienionych, jeśli zachowane będą wymienione parametry i nieprzekraczalne linie zabudowy. Zwłaszcza w sytuacji, gdy sposób zagospodarowania określonego w ww. decyzji terenu (wszystkich wymienionych w decyzji działek) jest tożsamy.

(...) stwierdzić należy, iż inwestor posiadający prawo zagospodarowania swoich nieruchomości zgodnie z obowiązującą decyzją o warunkach zabudowy nie ma obowiązku zrealizowania wszystkich obiektów i zagospodarowania wszystkich nieruchomości objętych tą decyzją. Oznacza to, że jeżeli wolą inwestora było, aby działka „d” pozostała niezagospodarowana lub zagospodarowana w sposób dotychczasowy, nie pozostaje w sprzeczności z żadnym przepisem prawa. Powyższe nie musi także oznaczać, jak twierdzi skarżący, że inwestycja będzie etapowana, w rozumieniu art. 33 ust. 1 Prawa budowlanego. Inwestor może wystąpić z kolejnym wnioskiem o pozwolenie na budowę, czy dokonać zgłoszenia, ale też może zrezygnować.”

Starosta Kaliski po dokonaniu analizy załączonych dokumentów oraz zapoznaniu się ze stanowiskiem i argumentacją inwestora w przedmiocie możliwości realizacji inwestycji w ramach przedłożonego projektu zmian w dniu 16 kwietnia 2026r. wystosował do RSENERGY 2 Sp. z o.o. pismo określające konieczność uzupełnienia projektu budowlanego we wskazanym zakresie.

Inwestor pismem z dnia 20 kwietnia 2026r. przekazał do Starostwa Powiatowego w Kaliszu ostateczną wersję projektu zmian dla inwestycji obejmującej budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w miejscowości Żłotniki Małe, gm. Żelazków.

Starosta Kaliski w dniu 23 kwietnia 2026r. zawiadomił strony postępowania stosownie do art. 10 kpa o prawie do czynnego udziału w postępowaniu, prawie wglądu do akt, zgłaszania wniosków dowodowych, uwag i zastrzeżeń, jak również o możliwości zapoznania się z aktami sprawy i wypowiedzenia, co do zgromadzonego materiału dowodowego.

Strony postępowania w dniu 24 kwietnia 2026r. złożyły pisma o zrzeczeniu się prawa do czynnego udziału w każdym stadium postępowania, wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

Analiza zgromadzonych dokumentów wykazała, iż Inwestor złożył poprawnie wypełniony wniosek o wydanie decyzji o zmianie pozwolenia na budowę oraz poprawnie wypełnione oświadczenie o prawie do dysponowania przedmiotową nieruchomością na cele budowlane oraz 3 egzemplarze kompletnego projektu zmian zagospodarowania terenu oraz projektu zmian architektoniczno-budowlanych wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami.

Projekt zmian zagospodarowania terenu oraz projekt zmian architektoniczno-budowlanych spełniają wymogi rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r. poz. 1225) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz.U. z 2022 r., poz. 1518). Zakres zmian dokonany w projekcie zmian zagospodarowania terenu oraz projekcie zmian architektoniczno-budowlanych zmienia warunki inwestycji określone w zatwierdzonym projekcie zagospodarowania terenu i projekcie architektoniczno-budowlanym, stanowiących załączniki do decyzji Starosty Kaliskiego nr 291.2025 z dnia 28 maja 2025r. Dla inwestycji inwestor uzyskał:

- decyzję Wójta Gminy Żelazków nr GP.6730.131.2024 z dnia 06 lutego 2025r. o ustaleniu warunkach zabudowy udzieloną dla RSENERGY Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
- decyzję Wójta Gminy Żelazków nr GP.6730.131.1.2024 z dnia 18 marca 2025r. przenoszącą ww. decyzję Wójta Gminy Żelazków na rzecz RSENERGY 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
- decyzję Wójta Gminy Żelazków znak IWŚ.6220.7.9.2024 z dnia 14 października 2024r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia – udzieloną na rzecz inwestora RSENERGY Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
- decyzję Wójta Gminy Żelazków znak IWŚ.6220.7.11.2024r. Z dnia 25 lutego 2025r. orzekającą przenieść w całości ww. decyzję Wójta Gminy Żelazków o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia z RSEnergy Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na rzecz RSENERGY 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
- zaświadczenie Starosty Kaliskiego znak OSL.6124.11.17.2025 z dnia 16 kwietnia 2025r. dotyczące wyłączenia z produkcji gruntów rolnych,
- uzgodnienie branżowe Energa Operator znak EOP/KD/4/2025/03/00546 z dnia 10 marca 2025r.,
- decyzję Zarządu Powiatu Kaliskiego znak DRP.673.3.20.2025 z dnia 18 marca 2025r. zezwalającą na lokalizację zjazdu zwykłego, na czas nieokreślony, z drogi powiatowej nr 4587P na działkę nr 259 w m. Złotniki Małe,
- pismo Zarządu Powiatu Kaliskiego znak DRP.673.7.2025 z dnia 18 marca 2025r. wyrażające zgodę na umieszczenie infrastruktury towarzyszącej w odległości mniejszej jak ustalona w art. 43 ust. 2 ustawy o drogach publicznych,
- pismo Zarządu Powiatu Kaliskiego znak DRP.673.7.2025 z dnia 08 maja 2026r. powtórnie wyrażające zgodę na umieszczenie infrastruktury towarzyszącej w odległości mniejszej jak ustalona w art. 43 ust. 2 ustawy o drogach publicznych,
- pozwolenie nr 125/2025/C na prowadzenie badań archeologicznych Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu z dnia 16 maja 2025r. (znak Ka-WA.5163.2029.2.2025) na terenie dz. nr 60 i 259 w m. Złotniki Małe, gm. Żelazków,
- kopię dziennika budowy nr 816.2025 z dnia 31 grudnia 2025r. z wpisami potwierdzającymi stan zaawansowania inwestycji - „*palowanie nóg konstrukcji wsporczych pod moduły fotowoltaiczne*”.

Przenosząc powyższe na grunt przedmiotowej sprawy należy wskazać, że przedłożony przez inwestora projekt zmian zagospodarowania terenu oraz projekt zmian architektoniczno-budowlanych są zgodne z ww. decyzjami i dokumentami. Projekt zmian zagospodarowania terenu oraz projekt zmian architektoniczno-budowlanych został uzgodniony z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych w dniu 17 kwietnia 2026r.

W toku postępowania ustalono, że decyzją nr 291.2025 z dnia 28 maja 2025r. Starosta Kaliski zatwierdził projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielił pozwolenia na budowę „*farmy fotowoltaicznej o mocy do 5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną – w zabudowie*

odnawialne źródła energii, na działkach nr 60, 195, 259 (obręb 0023 Złotniki Małe), gm. Żelazków – udzielonego RSENERGY 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Z treści przedłożonego projektu wynika, że inwestor postanowił dokonać zmian w stosunku do pierwotnie zatwierdzonego projektu budowlanego. Zakres zmian istotnych skatalogowanych w art. 36a ustawy Prawo budowlane – wskazanych przez projektanta obejmuje:

Zmianę parametrów charakterystycznych stacji transformatorowej:

- zmianę powierzchni zabudowy stacji transformatorowej w zakresie przekraczającym 5% (z 39,0 m² na 25,8 m²),
- zmianę długości stacji transformatorowej w zakresie przekraczającym 2% (z 7,50 m na 6,00m),
- zmianę szerokości stacji transformatorowej w zakresie przekraczającym 2% (z 5,20 m na 4,27 m),
- zmianę wysokości stacji transformatorowej w zakresie przekraczającym 2 % (z 3,89 m na 3,02 m).

Wprowadzono również zmiany nieistotne nie będące przedmiotem postępowania obejmujące:

- zmianę ilości paneli fotowoltaicznych z 7488 szt. na 7546 szt.,
- zmianę powierzchni zabudowy paneli wyznaczoną po ich zewnętrznym konturze z 19540 m² na 20064 m²,
- zmiana powierzchni zagospodarowania terenu w granicach działek nr 60 i 259 (wchodzących w skład terenu inwestycji obejmującego działki nr 60, 195 i 259) o łącznej powierzchni 44634 m².

Wprowadzone zmiany wyczerpują dyspozycje art. 36a ust. 5 pkt 2a i 2b ustawy Prawo budowlane i są zgodne z ww. decyzją o ustaleniu warunków zabudowy.

Wprowadzono również zmiany nieistotne w zagospodarowaniu terenu inwestycji obejmujące:

- zmianę powierzchni utwardzeń i powierzchni biologicznie czynnej.

Mając powyższe na uwadze należy wskazać, iż stosownie do zakresu zmian, inwestor spełnił wymogi formalne określone w art. 33 ust. 2 Prawa budowlanego. Zgodnie z art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego stwierdzono, że stosownie do zakresu zmian, spełnione zostały wszystkie warunki wydania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę określone w art. 36a w związku z art. 32 ust. 1 i 4 oraz art. 34 ust. 1, 2, 2a, 2b i 3 pkt. 1), 2), 5) ust. 3d tej ustawy.

Biorąc powyższe pod uwagę należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

POUCZENIE

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

Zgodnie z art. 127a kodeksu postępowania administracyjnego przed upływem ww. terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia Staroście Kaliskiemu 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:

Wniesiono opłatę skarbową w wysokości 47,00 złotych - Część I, ust. 10, załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2025 r. poz. 1154 z późn. zm.) oraz w wysokości 2 x 17,00 zł – część IV załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej.

z up. STAROSTY

Patrycja Łakomiak

Dyrektor Wydziału Architektury,

Budownictwa i Gospodarki Przestrzennej

/Dokument podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

.....
(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

Załączniki:

1. Załącznik nr 1 – projekt zmian zagospodarowania terenu w postaci elektronicznej:
PZT_089_22_RS2_Złotniki_Małe_PBz
2. Załącznik nr 2 – projektu zmian architektoniczno-budowlanych w postaci elektronicznej:
PAB_089_22_RS2_Złotniki_Małe_PBz

Załączniki te otrzymuje inwestor (1 egz.), Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego (1 egz.) oraz jeden egzemplarz pozostaje w aktach sprawy tut. Organu.

Pozostałe strony postępowania mogą się z nimi zapoznać w godzinach bezpośredniej obsługi interesantów, tj. od 7:45 do 14:15, w Wydziale Architektury, Budownictwa i Gospodarki Przestrzennej Starostwa Powiatowego w Kaliszu, ul. Kolegialna nr 4, pok. nr 109.

Otrzymują:

1. strony postępowania wg odrębnego rozdzielnika (dostępnego w aktach sprawy)
2. a/a.

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Kaliszu
2. Wójt Gminy Żelazków
3. Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Poznaniu.

PG

Informacja o niniejszej decyzji oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, w tym z 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 (Dz.U. z 2024 r. poz. 1112) 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 środowisko ⁵⁾.

Informacja uzupełniająca

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, dla których wymagane jest uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, dokonanie zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-4, lub dokonanie zgłoszenia instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d.
2. Do zawiadomienia 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 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 (zob. art. 41 ust. 4a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

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. 4d. (zob. art. 41 ust. 4 b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane).

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 (zob. art. 41 ust. 4 c ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane).

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 (zob. art. 41 ust. 4 d ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane).

3. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę, którego wymagana jest decyzja o pozwoleniu na budowę albo zgłoszenie budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 i 2, można przystąpić, z zastrzeżeniem art. 55 i art. 57, 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).
4. 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).
5. 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).
6. 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 działki lub terenu” „projekt architektoniczno-budowlany” „projekt rozbiórki” lub „wykonanie robót budowlanych”.

³⁾ Należy wskazać podstawę prawną nałożenia warunków, np. art. 36 ust. 1 pkt 1-4, art. 42 ust. 1 i 3, art. 45a oraz 43 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – 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 (Dz.U. z 2023 r. poz. 1094).

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

⁵⁾ Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Informujemy, że włączamy Państwa dane osobowe do zbioru danych znajdujących się w Wydziale Architektury, Budownictwa Gospodarki Przestrzennej Starostwa Powiatowego w Kaliszu, Pl. Św. Józefa 5. Dane osobowe będą przetwarzane w postępowaniu administracyjnym w zakresie właściwości Powiatu w statystyce i sprawozdawczości oraz w innych przypadkach przewidzianych przepisami zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych)

(Dz.U.U.E.L.2016.119.1).

Administratorem danych osobowych osób fizycznych jest Starosta Kaliski. Dalsze informacje dotyczące ochrony danych osobowych znajdują się na stronie Starostwa Powiatowego w Kaliszu pod adresem: <http://www.powiat.kalisz.pl/p,218,ochrona-danych-osobowych>