

DECYZJA NR 406.2026

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 524, zwaną dalej Pb) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1691, zwaną dalej Kpa) po rozpatrzeniu wniosku inwestora o pozwolenie na budowę z dnia 08.12.2025 r.

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

Gminy Żelów

ul. Żeromskiego 23, 97-425 Żelów

obejmującego:

1. przebudowę kotłowni olejowej na gazową wraz z infrastrukturą towarzyszącą Przedszkola Samorządowego Nr 4,

na dz. nr ewid.: 80, obręb 0006, miasto Żelów, miejscowość Żelów, ul. Żeromskiego 4/10, id.: 100108_4.0006.80.

Autorzy projektu:

Piotr Parkitny, specjalność: konstrukcyjno-budowlana, zakres: sporządzanie projektów w zakresie rozwiązań konstrukcyjno – budowlanych budynków oraz innych budowli, z wyłączeniem linii, węzłów i stacji kolejowych, dróg oraz nawierzchni lotniskowych, mostów, budowli hydrotechnicznych i melioracji wodnych, nr upr. 543/85/91, członek Łódzkiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod nr LOD/BO/1150/02.

Jerzy Prokopczyk, specjalność: instalacje i urządzenia sanitarne, zakres: sporządzanie projektów instalacji i urządzeń sanitarnych i prostych projektów budowlano konstrukcyjnych w tym zakresie, w jakim roboty te wchodzi jako elementy budowlane do instalacji i urządzeń sanitarnych, nr upr. 223/74 Lw, członek Łódzkiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod nr LOD/IS/3054/03.

Andrzej Sperczyński, specjalność: instalacyjna do projektowania bez ograniczeń, zakres: sieci, instalacje i urządzenia elektryczne i elektroenergetyczne, nr upr. LOD/4121/PWBE/19, członek Łódzkiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod nr LOD/IE/8217/08.

z zachowaniem następujących warunków wynikających z art. 36 i 42 ustawy Pb:

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

- 1) budowę można rozpocząć na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę (art. 28 ustawy Pb),
- 2) roboty budowlane należy realizować zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym (zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlanym), obowiązującymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, ppoż. i bhp, sztuką budowlaną oraz nie naruszając praw osób trzecich,
- 3) należy spełnić wymagania określone w uzgodnieniach, opiniach branżowych oraz decyzjach i postanowieniach wynikających z przepisów szczególnych,
- 4) wszelkie kolizje w terenie, przebudowa infrastruktury technicznej i ewentualne szkody powstałe w wyniku prowadzenia prac budowlanych inwestor winien rozwiązać we własnym zakresie, na własny koszt oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) usunięcie drzew i krzewów wymaga uzyskania zezwolenia w trybie określonym w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,
- 6) przed przystąpieniem do robót budowlanych, w przypadku stwierdzenia kolizji zabudowy z systemem melioracyjnym, należy postępować zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. prawo wodne,
- 7) przy wykonywaniu robót budowlanych należy uwzględnić zapis art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- 8) po zakończeniu budowy teren należy uporządkować i doprowadzić do należytego stanu.

2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych:

- 1) obiekty tymczasowe postawione na czas budowy mogą być użytkowane nie dłużej niż 30 dni od daty zawiadomienia o zakończeniu budowy.

3. Terminy rozbiórki:

- 1) obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania – zgodnie z harmonogramem robót,
- 2) tymczasowych obiektów budowlanych - 30 dni od daty zawiadomienia o zakończeniu robót.

4. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:

- 1) roboty należy prowadzić pod nadzorem uprawnionego kierownika budowy,
- 2) w przypadku braku obowiązku ustanowienia kierownika budowy zabezpieczenie terenu budowy lub rozbiórki należy do inwestora,
- 3) ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego w specjalności:

5. Inwestor jest zobowiązany:

- 1) zorganizować proces budowy, z uwzględnieniem zawartych w przepisach zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o których mowa w art. 18 ustawy Pb,
- 2) spełnić warunki instytucji uzgadniających,
- 3) zapewnić sporządzenie projektu technicznego, z zastrzeżeniem art. 34 ust. 3B ustawy Pb,
- 4) ustanowić kierownika budowy,
- 5) przekazać kierownikowi budowy projekt budowlany, w tym projekt techniczny, o ile jest wymagany.

6. Kierownik budowy jest obowiązany:

- 1) zabezpieczyć teren budowy,
- 2) prowadzić dokumentację budowy (dziennik budowy),
- 3) potwierdzić wpisem w dzienniku budowy otrzymanie od inwestora zatwierdzonego projektu budowlanego oraz projektu technicznego, o ile jest wymagany,
- 4) umieścić na terenie budowy, w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia.

Uzasadnienie

W dniu 08.12.2025 r. inwestor złożył do Starosty Belchatowskiego wniosek w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę ww. zamierzenia budowlanego.

Po przeprowadzonej analizie akt sprawy organ określił obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 3 pkt 20 ustawy Pb, obejmujący następujące nieruchomości: dz. nr ewid.: 80, obręb 04, miasto Żelów.

Zawiadomieniem z dnia 30.12.2025 r. o wszczęciu postępowania administracyjnego oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy, na podstawie art. 61 § 1 i 4 Kpa, organ I instancji powiadomił strony postępowania. W wyznaczonym terminie strony nie wniosły żadnych uwag.

W związku z nieprawidłowościami w projekcie budowlanym, postanowieniem nr 8.2026 z dnia 09.01.2026 r., nałożono na inwestora obowiązek ich usunięcia na podstawie art. 35 ust. 3 ustawy Pb. Wszystkie braki nałożone postanowieniem zostały uzupełnione w wyznaczonym terminie.

Na podstawie art. 39 ust. 3 Pb pismem z dnia 19.02.2026 r. Starosta Belchatowski wystąpił do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi o uzgodnienie projektu budowlanego ww. inwestycji z uwagi na to, iż planowana inwestycja znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” historycznego układu urbanistycznego centrum Żelowa. Starosta Belchatowski postanowieniem nr 85.2026 z dnia 20.02.2026 r. zawiesił ww. postępowanie z urzędu.

W dniu 24.04.2026 r. do Kancelarii Ogólnej Starostwa Powiatowego w Belchatowie wpłynęło pismo znak: WUOZ-ZNZ.5142.76.2026.MZ z dn. 01.04.2026 r. Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w sprawie milczącego uzgodnienia projektu ww. inwestycji. Z uwagi na fakt, iż ustąpiły przyczyny uzasadniające zawieszenie postępowania, postanowieniem nr 272.2026 z dnia 04.05.2026 r. Starosta Belchatowski podjął zawieszone postępowanie administracyjne.

Na podstawie art. 10 § 1 ustawy Kpa pismem z dnia 05.05.2026 r. strony zostały ponownie powiadomione, iż mogą wypowiedzieć się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań przed wydaniem decyzji kończącej postępowanie i rozstrzygającej sprawę co do jej istoty.

Po przeanalizowaniu akt przedmiotowej sprawy organ stwierdza co następuje.

Do wniosku o pozwolenie na budowę inwestor dołączył trzy egzemplarze projektu budowlanego (zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlanego), oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz dokumenty wymagane dla planowanej inwestycji zgodnie z art. 33 ust. 2 ustawy Pb.

Teren inwestycji usytuowany jest w granicach obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Żelów, zatwierdzonym Uchwałą Nr XXII/142/2004 Rady Miejskiej w Żelowie z dnia 20 maja 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 200 z dnia 16 lipca 2004 r., poz.1780) oraz zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Miasta i Gminy Żelów zatwierdzonym Uchwałą Nr XIX/214/2020 Rady Miejskiej w Żelowie z dnia 28 sierpnia 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 18 września 2020 r., poz.5105). Planowana inwestycja jest zgodna z zapisami ww. planu w zakresie ustaleń ogólnych jak i szczegółowych, a także z przepisami odrębnymi, w tym techniczno – budowlanymi.

W ocenie organu I instancji przedłożony przez inwestora wniosek i dokumenty formalno-prawne są kompletne. Projekt budowlany spełnia wymagania określone w art. 34 ustawy Pb oraz został opracowany zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. Uzyskał również niezbędne opinie, uzgodnienia, pozwolenia i inne dokumenty wymagane przepisami szczególnymi oraz zawiera informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b, a także zaświadczenie o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy Pb., aktualne na dzień opracowania projektu. Dokumentacja projektowa została wykonana przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane, aktualnie wpisane na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego. Zgodnie z art. 34 ust 3d pkt 3 ustawy Pb osoby te dołączyły oświadczenia o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.

Mając na uwadze, iż przedmiotowy wniosek i dokumentacja projektowa spełniają wymagania zawarte w przepisach orzeczono jak w sentencji.

Od decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Łódzkiego za pośrednictwem Starosty Bełchatowskiego, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi I instancji oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.



Z up. STAROSTY
[Signature]
inż. *Marta Janikowska*
GŁÓWNY SPECJALISTA
.....
(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

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.

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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 ze zm.)

Za zgodność z oryginałem

[Signature]
mgr inż. Jerzy Prokopczyk
upr. proj. 223/74 Łw

POUCZENIE:

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

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

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

b) inspektora nadzoru inwestorskiego - jeżeli został on ustanowiony

- oraz w odniesieniu do tych osób dołącza kopie zaświadczeń, o których mowa w art. 12 ust. 7, 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.

2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę, którego wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji. 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.

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.

4. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie zgodnie z art. 55 ust. 2 ustawy Pb.

5. Przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy Pb. Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy.

Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie zostanie rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stanie się ostateczna lub budowa zostanie przerwana na czas dłuższy niż 3 lata.

Adnotacja dotycząca opłaty skarbowej:

1. Nie podlega opłacie skarbowej zgodnie z ustawą o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006 r. (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1154).

Załączniki:

1. projekt budowlany (projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany)

Otrzymują:

1. **Gmina Żelów** (+ 1 egzemplarz projektu budowlanego).

Pan Jerzy Prokopczyk – pełnomocnik inwestora.

2. Przedszkole Samorządowe Nr 4 im. Jana Brzechwy w Żelowie.

Niniejsza decyzja
jest ostateczna

od dnia 17.06.2026

Z up. STAROSTY

inż. Marta Janowska
GŁÓWNY SPECJALISTA

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Bełchatowie (+ 1 egzemplarz projektu budowlanego).

2. Urząd Miejski w Żelowie.

3. aa (+ 1 egzemplarz projektu budowlanego).

Sprawę prowadziła: Dorota Augustyniak (tel. 44 635 86 32, pok. A 21, e-mail daugustyniak@powiat-belchatowski.pl)

Za zgodność z oryginałem

mgr inż. Jerzy Prokopczyk
upr. proj. 223/74 Łw

KLAUZULA INFORMACYJNA

Na podstawie art. 13 Rozporządzenia 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 Dziennik Urzędowy . UE z dnia 04.05.2016 r. L 119/1), Starosta Belchatowski informuje:

1. Administratorem danych osobowych przetwarzanych w Starostwie Powiatowym w Belchatowie jest: Starosta Belchatowski.
2. Inspektorem ochrony danych jest Bogdan Stachowicz, dane kontaktowe: Belchatów ul. Pabianicka 26 budynek B pok.21, adres e-mail: bstachowicz@powiat-belchatowski.pl
3. Administrator danych osobowych przetwarza dane osobowe na podstawie obowiązujących przepisów prawa, zawartych umów oraz na podstawie zgody udzielonej przez osobę, której dane dotyczą.
4. Przetwarzanie danych osobowych na podstawie przepisu prawa lub zawartej umowy nie wymaga uzyskania zgody osoby, której dane dotyczą, przy czym dane te mogą być przetwarzane tylko w celu i zakresie, w jakim zostały pozyskane.
5. Dane osobowe przetwarzane są w celu: a) wypełnienia zadań realizowanych przez urząd, na podstawie przepisów prawa, b) realizacji zawartych umów, w zakresie niezbędnym do realizacji umów, c) zgody udzielonej przez osobę, której dane dotyczą, w zakresie i celu przez nią określonym.
6. W związku z przetwarzaniem danych w celach, o których mowa w pkt 4 odbiorcami danych osobowych mogą być: a) organy władzy publicznej oraz podmioty wykonujące zadania publiczne lub działające na zlecenie organów władzy publicznej, w zakresie i w celach, które wynikają z przepisów powszechnie obowiązującego prawa; b) inne podmioty, na podstawie obowiązujących przepisów, i w zakresie określonym tymi przepisami (np. ustawy o dostępie do informacji publicznej)
7. Dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celów określonych w pkt 4, a po tym czasie przez okres oraz w zakresie wymaganym przez przepisy określające zasady archiwizacji i przechowywania dokumentów urzędowych.
8. W związku z przetwarzaniem danych osobowych, osobie której dane dotyczą, przysługują następujące uprawnienia:
 - a) prawo dostępu do danych osobowych, w tym prawo do uzyskania kopii tych danych;
 - b) prawo do żądania sprostowania (poprawiania) danych osobowych – w przypadku gdy dane są nieprawidłowe lub niekompletne;
 - c) prawo do żądania usunięcia danych osobowych (tzw. prawo do bycia zapomnianym), w przypadku gdy: - dane nie są już niezbędne do celów, dla których były zebrane lub w inny sposób przetwarzane, - osoba, której dane dotyczą, wniosła sprzeciw wobec przetwarzania danych osobowych, - osoba, której dane dotyczą wycofała zgodę na przetwarzanie danych osobowych, która jest podstawą przetwarzania danych i nie ma innej podstawy prawnej przetwarzania danych, - dane osobowe przetwarzane są niezgodnie z prawem, - dane osobowe muszą być usunięte w celu wywiązania się z obowiązku wynikającego z przepisów prawa;
 - d) prawo do żądania ograniczenia przetwarzania danych osobowych – w przypadku, gdy: - osoba, której dane dotyczą kwestionuje prawidłowość danych osobowych, - przetwarzanie danych jest niezgodne z prawem, a osoba, której dane dotyczą, sprzeciwia się usunięciu danych, żądając w zamian ich ograniczenia, - Administrator nie potrzebuje już danych dla swoich celów, ale osoba, której dane dotyczą, potrzebuje ich do ustalenia, obrony lub dochodzenia roszczeń, - osoba, której dane dotyczą, wniosła sprzeciw wobec przetwarzania danych, do czasu ustalenia czy prawnie uzasadnione podstawy po stronie administratora są nadrzędne wobec podstawy sprzeciwu
 - e) prawo do przenoszenia danych – w przypadku gdy łącznie spełnione są następujące przesłanki: - przetwarzanie danych odbywa się na podstawie umowy zawartej z osobą, której dane dotyczą lub na podstawie zgody wyrażonej przez tą osobę, - przetwarzanie odbywa się w sposób zautomatyzowany;
 - f) prawo sprzeciwu wobec przetwarzania danych – w przypadku gdy łącznie spełnione są następujące przesłanki: - zaistnieją przyczyny związane ze szczególną sytuacją, w przypadku przetwarzania danych na podstawie zadania realizowanego w interesie publicznym lub w ramach sprawowania władzy publicznej przez Administratora, - przetwarzanie jest niezbędne do celów wynikających z prawnie uzasadnionych interesów realizowanych przez Administratora lub przez stronę trzecią, z wyjątkiem sytuacji, w których nadrzędny charakter wobec tych interesów mają interesy lub podstawowe prawa i wolności osoby, której dane dotyczą, wymagające ochrony danych osobowych, w szczególności gdy osoba, której dane dotyczą jest dzieckiem.
9. W przypadku gdy przetwarzanie danych osobowych odbywa się na podstawie zgody osoby na przetwarzanie danych osobowych osobie, której dane dotyczą przysługuje prawo do cofnięcia tej zgody w dowolnym momencie. Cofnięcie to nie ma wpływu na zgodność przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem.
10. W przypadku powzięcia informacji o niezgodnym z prawem przetwarzaniu danych osobowych, osobie której dane dotyczą przysługuje prawo wniesienia skargi do organu nadzoru właściwego w sprawach ochrony danych osobowych.
11. Urząd nie profiluje danych w rozumieniu Rozporządzenia.

