

Ostrołęka, dnia 28 marca 2025 r.

**PREZYDENT MIASTA
OSTROŁĘKI
WB.6740.165.2024**

DECYZJA NR 39/25

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.2024.725 ze zmianami) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j.Dz.U.2024.572), po rozpatrzeniu wniosku o pozwoleniu na budowę z dnia 28.11.2024 r., ostatecznie uzupełnionego dnia 24.03.2025 r.,

**zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-
budowlany**

i udzielam pozwolenia na budowę

dla

Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej w Piątnicy

18-421 Piątnica, ul. Forteczna 3,

obejmujące:

rozbudowę Zakładu Produkcyjnego w Ostrołęce o budynek produkcyjno-magazynowy z częścią socjalną i techniczną, halę magazynu wysokiego składowania, budynek komunikacji technologicznej, budynek pompowni ze zbiornikiem wody pożarowej wraz z przyległym układem komunikacyjnym i niezbędną infrastrukturą techniczną **dotyczącą etapu I - rozbudowa istniejącego budynku magazynu produktów z częścią socjalną i techniczną o halę magazynu wysokiego składowania i budynek komunikacji technologicznej przy ul. Ławskiej w Ostrołęce**. Adres zamierzenia budowlanego: działki o nr ew. 40868, 40872, 40874, obręb 0004, jednostka ewidencyjna 146110_1 Ostrołęka.

Autorem projektu jest zespół z składzie:

Pan Paweł Michał Aleksandrowicz posiadający uprawnienia budowlane nr ewidencyjny Bł/2/97 z dnia 10.01.1997 r. do projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń, jest członkiem Podlaskiej Okręgowej Izby Architektów RP nr PD-0010;

Pan Jarosław Szaciło posiadający uprawnienia nr ewidencyjny Bł/336/89 z dnia 12.10.1989r. do projektowania w specjalności konstrukcyjno-budowlanej i architektonicznej, jest członkiem Podlaskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr PDL/BO/2532/02;

Pan Andrzej Leszek Żmiejko posiadający uprawnienia budowlane nr ewidencyjny Bł/12/88 z dnia 12.02.1988 r. do pełnienia samodzielnej funkcji projektanta w specjalności inst.-inż. w zakresie sieci i instalacji sanitarnych, nr ewidencyjny Bł/140/94 z dnia 03.10.1994 r. do pełnienia samodzielnej funkcji projektanta oraz kierownika budowy i robót w specjalności instalacyjno-inżynieryjnej w zakresie sieci i instalacji sanitarnych, jest członkiem Podlaskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr PDL/IS/1839/01;

Pan Janusz Topolski posiadający uprawnienia budowlane nr ewidencyjny Bł/5/01 z dnia 16.03.2001r. do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, jest członkiem Podlaskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr PDL/IE/1564/01,

Pan Paweł Krasowski posiadający uprawnienia budowlane nr ewidencyjny PDL/0167/PWBT/22 z dnia 13.12.2022 r. do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń telekomunikacyjnych, jest członkiem Podlaskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr PDL/IE/0096/13,

z zachowaniem następujących warunków zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane:

1. roboty budowlane należy prowadzić zgodnie z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, obowiązującymi Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej i informacją BIOZ;
2. projektowane roboty budowlane podlegają geodezyjnemu wyznaczeniu na gruncie, a po ich wykonaniu geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej, obejmującej położenie ich na gruncie zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane;
3. kierownik budowy (robót) jest obowiązany prowadzić dziennik budowy oraz umieścić na budowie w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia;
4. zgodnie z art. 37 ust.1 ustawy – Prawo budowlane, decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie zostanie rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym stanie się ostateczna, lub budowa zostanie przerwana na okres dłuższy niż 3 lat;
5. wykonać zalecenia i warunki wszystkich jednostek opiniujących projekt;
6. przed przystąpieniem do realizacji inwestycji, usunąć występujące kolizje istniejącego uzbrojenia oraz pozostałych obiektów budowlanych z planowanym zamierzeniem budowlanym;
7. wykonać warunki decyzji Nr 10/23 z dnia 31.08.2023 r. znak: WB.6220.13.2021 Prezydenta Miasta Ostrołęki o środowiskowych uwarunkowaniach;
8. ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego - § 2 ust. 1 pkt 3a rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz.U.2001.138.1554).

UZASADNIENIE

W dniu 28.11.2024 r. do tut. Urzędu wpłynął wniosek Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej w Piątnicy reprezentowanej przez pełnomocnika Pana Pawła Aleksandrowicza w sprawie wydania pozwolenia na rozbudowę istniejącego budynku magazynu produktów z częścią socjalną i techniczną Zakładu Produkcyjnego w Ostrołęce o halę magazynu wysokiego składowania i budynek komunikacji technologicznej wraz z przyległym układem komunikacyjnym i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Ławskiej w Ostrołęce na działce o nr ew. 40868, obręb 0004, jednostka ewidencyjna 146110_1 Ostrołęka. Do wniosku przedłożono elektroniczny projekt budowlany wraz z wymaganymi opiniami i uzgodnieniami, oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz ostateczną decyzję Prezydenta Miasta Ostrołęki Nr 25/24 z dnia 12.11.2024 r. znak: WB.6730.28.2024 o ustaleniu warunków zabudowy.

WB.6740.165.2024 z dnia 28.03.2025 r.

Strona 2/5

W trybie art. 64 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego w dniu 9.12.2024 r. znak: WB.6740.165.2024 wezwano Inwestora do usunięcia braków. W dniu 16.12.2024 r. uzupełniono braki formalne.

Organ administracji publicznej ma obowiązek ustalić strony postępowania w chwili jego wszczęcia. W myśl art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j.Dz.U.2024.725 ze zmianami) „stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu”. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu stanowiąca element projektu budowlanego wykazała potencjalne przesłanianie budynku wysokiego składowania na działkę o nr ew. 40866. W chwili złożenia wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 18.11.2024 r. powyższa działka stanowiła współwłasność osób fizycznych. Pismem z dnia 18.12.2024 r. znak: WB.6740.165.2024 strony postępowania zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie. Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków Miasta Ostrołęki z dnia 21.02.2025 r. działka o nr ew. 40866 stanowi obecnie własność Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej w Piątnicy, 18-421 Piątnica ul. Forteczna 3 w udziale 1/1.

Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza m.in. kompletność projektu budowlanego. W przedmiotowej sprawie na etapie sprawdzenia stwierdzono, że w złożonym wniosku i dokumentacji projektowej występowały braki. W trybie art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane postanowieniem znak: WB.6740.165.2024 z dnia 20.12.2024 r. wezwano Inwestora do usunięcia występujących nieprawidłowości. Przy pismach z dnia 30.01.2025r., 12.02.2025 r., 13.02.2025 r., 20.02.2025 r., 6.03.2025 r., 10.03.2025 r., 19.03.2025r., 20.03.2025 r., 24.03.2025 r. Inwestor przedłożył brakujące dokumenty oraz uzupełniony projekt budowlany wraz ze skorygowanym zakresem opracowania i nazwą zamierzenia budowlanego.

Przedmiotowy wniosek dotyczy zamierzenia budowlanego, które realizowane będzie w etapach. Zgodnie z przepisem art. 33 ust. 1 ustawy Prawo budowlane etapowanie zamierzenia budowlanego jest możliwe wówczas, gdy całe zamierzenie obejmuje więcej niż jeden obiekt, a objęte danym etapem zamierzenie może samodzielnie funkcjonować zgodnie ze swoim przeznaczeniem. Zgodnie z § 16 rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j.Dz.U.2022.1679 ze zmianami) w przypadku zamierzenia budowlanego realizowanego etapowo projekt zagospodarowania działki lub terenu określa kolejność realizacji poszczególnych obiektów wraz z odpowiadającymi im częściami terenu w sposób umożliwiający użytkowanie tych obiektów zgodnie z przeznaczeniem. Zatem do pierwszego wniosku obejmującego pierwszy etap, należy przedstawić projekt zagospodarowania terenu dla całego zamierzenia budowlanego. Przedłożony projekt zagospodarowania terenu części działek o nr ew. 40868, 40872, 40874 spełnia ten wymóg.

Zamiarem Inwestora jest rozbudowa istniejącego budynku magazynu produktów z częścią socjalną i techniczną o jednokondygnacyjną halę magazynu wysokiego składowania z antresolą technologiczną oraz dwukondygnacyjny budynek

komunikacji technologicznej wraz z układem komunikacyjnym i infrastrukturą techniczną stanowiące I etap inwestycji pn. rozbudowa Zakładu Produkcyjnego w Ostrołęce o budynek produkcyjno-magazynowy z częścią socjalną i techniczną, halę magazynu wysokiego składowania, budynek komunikacji technologicznej, budynek pompowni ze zbiornikiem wody pożarowej wraz z przyległym układem komunikacyjnym i niezbędną infrastrukturą techniczną. Projekt budowlany został uzgodniony przez rzeczoznawcę do spraw sanitarnohigienicznych oraz potwierdzona została przez rzeczoznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych zgodność projektu z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej.

Dane o złożonym wniosku umieszczono w publicznie dostępnym wykazie o środowisku i jego ochronie pod nr 93/2024.

Dokonano analizy przedmiotowego przedsięwzięcia pod kątem oddziaływania na środowisko. Planowane przedsięwzięcie, zgodnie z art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j.Dz. U. 2024.1112 ze zmianami) oraz § 3 ust. 2 pkt 2, w związku z § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b, pkt 94 i pkt 99 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) zaliczone jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wymagane. W związku z tym Inwestor uzyskał decyzję Nr 10/23 z dnia 31.08.2023 r. znak: WB.6220.13.2021 Prezydenta Miasta Ostrołęki o środowiskowych uwarunkowaniach.

Po sprawdzeniu, że projekt budowlany spełnia kryteria określone w art. 34 ust. 1. ust. 2 i ust. 3 oraz art. 35 ust.1 Prawa budowlanego postanowiono jak w sentencji.

Od decyzji niniejszej przysługuje odwołanie do Wojewody Mazowieckiego w Warszawie za pośrednictwem Prezydenta Miasta Ostrołęki w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia jej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Za wydanie pozwolenia na budowę pobrano opłatę skarbową w kwocie 539,00 zł (słownie pięćset trzydzieści dziewięć złotych) zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j.Dz.U.2023.2111 ze zmianami) - załącznik część III, ust. 9 poz. 1a.

Prezydent Miasta
Paweł Niewiadomski
(podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym)

Otrzymują :

1. Pan Paweł Aleksandrowicz pełnomocnik
Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej w Piątnicy
2. A/a

Do wiadomości :

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Ostrołęce
2. Wydział Finansów Budżetu, Podatków i Opłat w/m
3. Wydział Geodezji i Kartografii w/m

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.

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:

- 1) oświadczenie kierownika budowy (robót) stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
- 2) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego – oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
- 3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

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).