

BUD.6740.1.173.2022

## DECYZJA Nr 14/23

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 - ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie art. 104 - ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 2000 z późniejszymi zmianami), po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 24.10.2022 r.

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

dla:

**RABEN REAL ESTATE POLAND Sp. z o. o., ul. Zbożowa 1, 62-023 Robakowo**

obejmujące:

**budowę zespołu hal z budynkiem biurowym oraz infrastrukturą towarzyszącą w centrum logistycznym RABEN w Łomży, w tym:**

- hala magazynowo-przeładunkowa XD
- hala magazynowa wysokiego składowania CL
- budynek biurowy (stanowiących jeden budynek)
- magazyn na palety
- pompownia ppoż.
- zbiornik wody ppoż. na fundamencie
- ściany oporowe szczelne (2szt.)
- instalacje elektroenergetyczna
- instalacje wodno-kanalizacyjne
- instalacja wody p.poz.
- instalacja kanalizacji deszczowej
- instalacja kanalizacji teletechnicznej
- stanowiska postojowe w ilości 87 sztuk wraz z drogami dojazdowymi
- zagospodarowanie terenu

**na działkach o nr ew. 31323 i 30409/8 położonych przy ul. Ciepłej w Łomży, zaliczonych do kategorii XVIII obiektów, opracowany przez mgr inż. arch. Aleksandrę Graczyk, uprawnionego projektanta w specjalności architektonicznej bez ograniczeń, numer uprawnień 24/WPOKK/2012, będącą członkiem Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem ewidencyjnym WP-0950.**

Jednocześnie, zgodnie z art. 36 ust. 1, art. 42 ust. 1 oraz art. 43 ust 1 Prawa budowlanego, zobowiązuję inwestora do zachowania następujących warunków:

1. Geodezyjnego wyznaczenia projektowanego obiektu w terenie, a po wybudowaniu geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej obejmującej położenie go na gruncie.
2. Ustanowienia kierownika budowy, który jest obowiązany prowadzić dziennik budowy.
3. W przypadku zmiany kierownika budowy lub kierownika robót, dołączenia do dokumentacji budowy oświadczenia o przyjęciu obowiązków przez wymienione osoby.
4. Przed przystąpieniem do robót budowlanych związanych z planowanym przedsięwzięciem należy dokonać rozbiórki kolidującej infrastruktury technicznej.
5. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie: ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego zgodnie z § 2 ust. 1 pkt 1, § 3 pkt 2a 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. Nr 138

- z 2001 r., poz. 1554).
6. Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego zaliczonego do kategorii XVIII należy uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie – art. 54 oraz art. 55 ust. 1 ustawy Prawo budowlane.

### Uzasadnienie

W dniu 24.10.2022 r. RABEN REAL ESTATE POLAND Sp. z o. o. wystąpiła z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę zespołu hal z budynkiem biurowym oraz infrastrukturą towarzyszącą w centrum logistycznym RABEN w Łomży, w tym:

- hala magazynowo-przeładunkowa XD
- hala magazynowa wysokiego składowania CL
- budynek biurowy  
(stanowiących jeden budynek)
- magazyn na palety
- pompownia ppoż.
- zbiornik wody ppoż. na fundamencie
- ściany oporowe szczelne (2szt.)
- instalacje elektroenergetyczna
- instalacje wodno-kanalizacyjne
- instalacja wody p.poz.
- instalacja kanalizacji deszczowej
- instalacja kanalizacji teletechnicznej
- stanowiska postojowe w ilości 87 sztuk wraz z drogami dojazdowymi
- zagospodarowanie terenu

na działkach o nr ew. 31323 i 30409/8 położonych przy ul. Ciepłej w Łomży

Do wniosku inwestor dołączył 3 egz. projektu budowlanego obejmującego projekt zagospodarowania terenu, projekt architektoniczno-budowlany i załączniki, wykonanego przez osoby uprawnione, przynależne do izb samorządu zawodowego oraz oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Ponieważ zamierzenie inwestycyjne zaliczane jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z § 3 ust. 1 54 ppkt b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839) inwestor przedłożył decyzję Prezydenta Miasta Łomża nr WGK.6220.6.2022 z dnia 29.09.2022 r. orzekającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Na terenie objętym wnioskiem obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego Uchwałą 484/LIII/18 Rady Miejskiej Łomży z dnia 25 kwietnia 2018 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Łomża (rejon ulic: Wojska Polskiego, Poznańskiej i projektowanej ulicy stanowiącej przedłużenie ulicy Meblowej). Działka inwestora położona jest w obszarze oznaczonym symbolem 2PU z przeznaczeniem pod zabudowę produkcyjno-usługową. Po przeanalizowaniu przedłożonego projektu budowlanego stwierdzono, że inwestycja spełnia warunki określone w w.w. planie zagospodarowania przestrzennego.

Pismem znak BUD.6740.1.173.2022 z dnia 31.10.2022 r. zawiadomiono inwestora i stronę o wszczęciu postępowania, zgodnie z art. 61 § 1 i art. 10 § 1 – ustawy z dnia 14.06.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego i możliwości zapoznania się ze zgromadzonymi materiałami i dokumentacją w tej sprawie.

Obszar oddziaływania inwestycji pokrywa się z obszarem opracowania i obejmuje działki oznaczone nr ew. 31323 i 30409/8. Zgodnie z art. 3 pkt 20 Prawa budowlanego, obszar oddziaływania obiektu jest to teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu. Lokalizacja budynków jak i towarzyszących obiektów budowlanych jest zgodna z wymogami Rozporządzenia 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 z późn. zm.).

Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgodnie z art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego, organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza; zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi; kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczących bezpieczeństwa i ochrony zdrowia. Po przeanalizowaniu załączonego do wniosku projektu budowlanego stwierdzono, że dokumentacja nie spełnia wymogów obowiązującego prawa - dlatego postanowieniem nr BUD.6740.1.173.2022 z dnia 10.11.2022 r., nałożono na inwestora obowiązek dostosowania projektu budowlanego do wymogów określonych w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. W dniu 23.12.2022 r. Rafał Jacewicz – pełnomocnik RABEN REAL ESTATE POLAND Sp. z o. o. wystąpił z wnioskiem o zawieszenie postępowania w przedmiotowej sprawie ze względu na trwające procedury uzgadniania części graficznej projektu zagospodarowania terenu z gestorami i brak możliwości zachowania wyznaczonego w postanowieniu terminu. Postanowieniem z dnia 29.12.2022 r. zawieszono przedmiotowe postępowanie do czasu uzyskania przez Inwestora pozytywnych uzgodnień z gestorami sieci. W dniu 07.02.2023 r. Katarzyna Kozłowska – pełnomocnik RABEN REAL ESTATE POLAND Sp. z o. o. wystąpiła z wnioskiem o podjęcie zawieszzonego postępowania, załączając jednocześnie uzupełniony projekt budowlany. Postanowieniem z dnia 08.02.2023 r. podjęto przedmiotowe postępowanie, natomiast ze względu na to, że w trakcie toczącego się postępowania administracyjnego nastąpiła zmiana właściciela działki o nr ew. 30409/8 objętej przedmiotowym opracowaniem i Miasto Łomża nie jest już właścicielem tej działki. Decyzją z dnia 09.02.2023 r. umorzono postępowanie w przedmiocie strony postępowania – Miasta Łomża.

Wypełniając obowiązek zapewnienia stronom czynnego udziału w każdym stadium postępowania, stosownie do treści art. 10 § 1 ustawy z dnia 14.06.1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego, pismem z dnia 09.02.2023 r. poinformowano inwestora o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dokumentów i materiałów w przedmiotowej sprawie. Nie wniesiono żadnych uwag i zastrzeżeń w przedmiotowej sprawie.

Ze względu na to, że inwestycja wymaga udziału społeczeństwa, zgodnie z przepisami 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 ( tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 z późniejszymi zmianami ) zgodnie z art. 72, ust. 1 pkt. 1 i ust. 6 - tejże ustawy - obwieszczeniem z dnia 31.10.2022 r. oraz z dnia 09.02.2023 r., podano do publicznej wiadomości informację o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie oraz możliwości zapoznania się z wnioskiem i dokumentacją sprawy. W terminie 21 dni od dnia publicznego obwieszczenia nikt nie złożył uwag, zastrzeżeń i wniosków.

Na inwestora, niniejszą decyzją, nałożono obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego, stosownie do treści § 2 ust. 1 pkt 1 oraz § 3 pkt 2 lit a - rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19.11.2001 r., (Dz. U. z 2001 r., Nr 138, poz. 1554) ze względu na to, że jest to obiekt użyteczności publicznej o kubaturze przekraczającej 2500m<sup>3</sup> oraz posiada elementy konstrukcyjne o rozpiętości większej niż 12m, wysokości kondygnacji 6m i większej. Ze względu na kategorię XVIII obiektu, zgodnie z art. 55 pkt. 1 - ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane - nałożono na inwestora obowiązek uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

Załączony do wniosku projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany zaopiniowano pozytywnie pod względem wymagań ochrony przeciwpożarowej oraz pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.

Po przeanalizowaniu przedłożonego projektu budowlanego obejmującego projekt zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlany stwierdzono, że spełnia on wymogi określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz w art. 35 ust. 1 - Prawa budowlanego, został wykonany przez osoby uprawnione przynależne do izb samorządu zawodowego – dlatego orzeczono jak w sentencji decyzji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Podlaskiego w Białymstoku za pośrednictwem Prezydenta Miasta Łomża, w terminie 14 dni od dnia doręczenia.



Zgodnie z art. 127a § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego, w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może się zrzec prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Natomiast w myśl art. 127a § 2 ww. ustawy, 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.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania, zgodnie z art. 130 § 4 ww. ustawy.

*Uiszczono opłatę skarbową łącznie w wysokości 1225,00 zł zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 2142 z późniejszymi zmianami).*



z up. Prezydenta Miasta Łomża  
Aneta Kucharska  
Kierownik ds. Budownictwa  
(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

**Załączniki:**

1. Projekt zagospodarowania terenu, projekt architektoniczno-budowlany, załączniki – 1 egz.

**Otrzymują:**

1. Katarzyna Kozłowska - pełnomocnik RABEN REAL ESTATE POLAND Sp. z o. o.

**Do wiadomości:**

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego Powiatu Grodzkiego w Łomży.

**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 (zob. art. 41 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
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 (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 brzego-

- wych 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).
  6. Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata (art. 37 ust. 1 Prawa budowlanego).

