

Zambrów, dnia 10.12.2025 r.

STAROSTA ZAMBROWSKI
ul. Fabryczna 3
18-300 Zambrów
AB.6740.253.2025
(nr rejestru organu wydającego decyzję)

DECYZJA nr 194/2025

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 oraz art. 71 ust. 6 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r., poz. 418 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r., poz. 1691) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 19.11.2025 r.

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

Inwestora: OstroVit Sp. z o.o., ul. Sitarska 16, 18-300 Zambrów;

obejmujące:

Inwestycję: Przebudowa istniejących budynków magazynowych ze zmianą sposobu użytkowania na funkcję produkcyjno-magazynową budynków II, III, części budynku I, budowa stacji trafo, wiaty na odpady, podziemnego zbiornika na wodę na cele ppoż, wewnętrznej instalacji energii elektrycznej, fotowoltaicznej, wentylacji, gazu, wody, kanalizacji deszczowej, sanitarnej i przemysłowej wraz z zewnętrznym szczelnym zbiornikiem na ścieki technologiczne (kat. XVIII) w zabudowie przemysłowej z towarzyszeniem usług, na działkach nr: 2887/1, 2888/1, 2889, 2890 przy ul. Sitarskiej w Zambrowie;

Projektant: mgr inż. arch. Artur Róg, upr. bud. nr 19/2002 do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej, zaświadczenie o przynależności do Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP nr MP-1222;

z zachowaniem następujących warunków:

1. Inwestycję realizować zgodnie z ostateczną decyzją Burmistrza Miasta Zambrów o środowiskowych uwarunkowaniach znak GK.6220.1.2025 z dnia 06.06.2025 r.
2. Przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest obowiązany
 - zapewnić sporządzenie projektu technicznego,
 - ustanowić kierownika budowy,
 - ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego /§ 2 ust. 2, § 3 pkt 2 lit. a) 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. z 2001 r. Nr 138, poz.1554)/.
 - przekazać kierownikowi budowy projekt budowlany, w tym projekt techniczny

wynikających z art. 42 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

Uzasadnienie

W dniu 19.11.2025 r. inwestor – OstroVit Sp. z o.o., ul. Sitarska 16, 18-300 Zambrów reprezentowany przez pełnomocnika Pana Artura Roga – wystąpił do Starosty Zambrowskiego z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na przebudowę istniejących budynków magazynowych ze zmianą sposobu użytkowania na funkcję produkcyjno-magazynową budynków II, III, części budynku I, budowę stacji trafo, wiaty na odpady, podziemnego zbiornika na wodę na cele ppoż, wewnętrznej instalacji energii elektrycznej, fotowoltaicznej, wentylacji, gazu, wody, kanalizacji deszczowej, sanitarnej i przemysłowej wraz z zewnętrznym szczelnym zbiornikiem na ścieki technologiczne, na działkach nr: 2887/1, 2888/1, 2889, 2890 przy ul. Sitarskiej w Zambrowie.

Do wniosku inwestor dołączył oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, trzy egzemplarze projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i ostateczną decyzję Burmistrza Miasta Zambrów o środowiskowych uwarunkowaniach znak GK.6220.1.2025 z dnia 06.06.2025 r. stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko.

Na terenie planowanej inwestycji obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr 192/XXXVIII/05 Rady Miasta Zambrów z dnia 20 grudnia 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrowa dotyczącej obszaru położonego pomiędzy ulicami: Targową, Aleją Wojska Polskiego oraz południową granicą Miasta Zambrów, zmienionego uchwałą Nr 102/XXII/12 Rady Miasta Zambrów z dnia 30 października 2012 r., tekst jednolity uchwalony uchwałą Nr 183/XXXV/14 Rady Miasta Zambrów z dnia 25 lutego 2014 r., zmienionego uchwałą Nr 102/XVIII/16 Rady Miasta Zambrów z dnia 28 czerwca 2016 r., uchylonego w części uchwałą Nr 159/XXVIII/17 Rady Miasta Zambrów z dnia 30 maja 2017 r., zmienionego uchwałą Nr 61/XII/2019 Rady Miasta Zambrów z dnia 22 października 2019 r. oraz zmienionego uchwałą Nr 256/XLII/2023 Rady Miasta Zambrów z dnia 24 stycznia 2023 r.

Organ przyjął obszar oddziaływania inwestycji określony przez projektanta w projekcie, który obejmuje działki nr: 2887/1, 2888/1, 2889, 2890 położone przy ul. Sitarskiej w Zambrowie.

Zawiadomieniem z dnia 27.11.2025 r. Starosta Zambrowski powiadomił strony o prowadzonym postępowaniu administracyjnym, a także o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

Organ przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę sprawdził zgodność projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego w zakresie wynikającym z art. 35 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane i nie stwierdził uchybień w tym obszarze. Zgodnie z art. 35 ust. 4 ustawy Prawo budowlane organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę w przypadku spełnienia wymagań określonych w art. 35 ust. 1, oraz art. 32 ust. 4 stronie, która złożyła kompletny wniosek wraz z oświadczeniem o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

W toku prowadzonego postępowania, w wyznaczonym terminie, żadna ze stron nie wniosła uwag.

Wobec powyższego należało orzec jak w sentencji decyzji.

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

Adnotacja dotycząca opłaty skarbowej:

Opłatę skarbową uiszczono na sumę 286,50 zł (słownie: dwieście osiemdziesiąt sześć zł pięćdziesiąt gr) – zgodnie z częścią: IV, III ust. 9, pkt 1, lit. a) oraz III ust. 9, pkt 2 załącznika do ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16.11.2006 r. (Dz. U. z 2025 r., poz. 1154).

Z up. Starosty
mgr inż. arch. Michał Bernatowicz

Naczelnik Wydziału
Architektury i Budownictwa

Michał Bernatowicz

Elektronicznie podpisany przez Michał
Bernatowicz
Data: 2025.12.10 14:35:52 +01'00'

Otrzymują:

1. Strony postępowania
2. A/a

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Zambrowie
2. Burmistrz Miasta Zambrów

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 1994r. – 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 1994r. – Prawo budowlane;
 - 3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (zob. art. 41 ust. 4 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 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).

Załączniki: (otrzymuje inwestor)

1. Projekt zagospodarowania terenu – 1 egz.
2. Projekt architektoniczno-budowlany – 1 egz.
3. Załączniki – 1 egz.