

DECYZJA Nr 808 pR /2017

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, art. 36, art. 36a oraz art. 82 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r., poz. 1332) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r., poz. 1257), po rozpatrzeniu wniosku Mareckich Inwestycji Miejskich Sp. z o. o., złożonego dnia 09.06.2017 r., nr rej. 497p/2017,

zmieniam decyzję

Starosty Wołomińskiego Nr 140pR/2013 z dnia 18.03.2014 r. znak: WAB.6740.13.1.55.2013 zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą Mareckim Inwestycjom Miejskim Sp. z o. o., al. Marsz. J. Piłsudskiego 96/2, 05-270 Marki, pozwolenia na budowę Gimnazjum i Szkoły Ponadgimnazjalnej w Markach przy ul. Wspólnej na działkach ew. nr 74/30, 74/31, 74/32, 74/33, 74/34, 74/35, 74/36, 74/37, i 35/2 z obrębu 4-03 oraz 284, 285/5, 285/6, 286/9 i 316 z obrębu 4-01 - ETAP I obejmujący: zagospodarowanie terenu wraz z zewnętrznymi obiektami sportowymi, miasteczkiem ruchu drogowego, parkingiem i rowem odwadniającym, niezbędne uzbrojenie w infrastrukturę techniczną wraz z przebudową elementów kolidujących, budynki gimnazjum (A i B), budynek stacji trafo i śmietnika (E), budynek trybun i zbiornika (F), a także fragment drogi gminnej ul. Wspólnej (kategoria obiektu budowlanego – IX),

w związku z planowanymi zmianami charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego: kubatury, wysokości i liczby kondygnacji obiektu budowlanego (budynek A),

w następujący sposób:

zatwierdzam projekt budowlany z uwzględnieniem zmian wynikających z projektu budowlanego zamiennego i udzielam pozwolenia dla:

**Mareckich Inwestycji Miejskich Sp. z o. o.
ul. Kościuszki 46A, 05-270 Marki**

obejmujące:

budowę Gimnazjum i Szkoły Ponadgimnazjalnej w Markach przy ul. Wspólnej na działkach ew. nr 74/30, 74/31, 74/32, 74/33, 74/34, 74/35, 74/36, 74/37, i 35/2 z obrębu 4-03 oraz 284, 285/5, 285/6, 286/9 i 316 z obrębu 4-01 - ETAP I obejmujący: zagospodarowanie terenu wraz z zewnętrznymi obiektami sportowymi, miasteczkiem ruchu drogowego, parkingiem i rowem odwadniającym, niezbędne uzbrojenie w infrastrukturę techniczną wraz z przebudową elementów kolidujących, budynki gimnazjum (A i B), budynek stacji trafo i śmietnika (E), budynek trybun i zbiornika (F), a także fragment drogi gminnej ul. Wspólnej (kategoria obiektu budowlanego – IX),

o następujących wskaźnikach technicznych budynku A gimnazjum:

**powierzchnia zabudowy: - 2726,23 m²
powierzchnia użytkowa: - 6895,87 m²
kubatura: - 32078,06 m³**

według zamiennego projektu budowlanego wykonanego przez projektantów:

architektura:

- **projektant:** **P. Bogdan Słomski** posiadający uprawnienia bud. nr Wa-191/92 w specjalności architektonicznej, wpisanego na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP – pod nr ew. MA-1195,
- **sprawdzający:** **P. Piotr Kuś** posiadający uprawnienia bud. nr MA/057/14 w specjalności architektonicznej, wpisanego na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP – pod nr ew. MA-2696,

konstrukcja:

- **projektant:** **P. Tomasz Klimczak** posiadający uprawnienia bud. nr MAZ/0006/POOK/09 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, wpisanego na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa – pod nr ew. MAZ/BO/0535/09,
- **sprawdzający:** **P. Marcin Nazaruk** posiadający uprawnienia bud. nr MAZ/0012/POOK/09 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, wpisanego na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa – pod nr ew. MAZ/BO/0613/09,

instalacje sanitarne wod-kan:

- **projektant:** **P. Michał Gosiewski** posiadający uprawnienia bud. nr MAZ/0136/POOS/13 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, wpisany na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa – pod nr ew. MAZ/IS/0552/13,
- **sprawdzający:** **P. Marcin Gosiewski** posiadający uprawnienia bud. nr MAZ/0231/POOS/11 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, wpisany na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa – pod nr ew. MAZ/IS/0698/11,

instalacje sanitarne wentylacja i klimatyzacja:

- **projektant:** **P. Piotr Kłonica** posiadający uprawnienia bud. nr SWK/0261/PWBS/15 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, wpisany na listę członków Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa – pod nr ew. SWK/IS/0101/16,
- **sprawdzający:** **P. Kamil Nowocień** posiadający uprawnienia bud. nr MAZ/0599/PWBS/15 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, wpisany na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa – pod nr ew. MAZ/IS/0016/16,

instalacje elektryczne:

- **projektant:** **P. Franciszek Thlon** posiadający uprawnienia bud. nr OPL/0796/POOE/12 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, wpisany na listę członków Opolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa – pod nr ew. OPL/IE/0100/12,
- **sprawdzający:** **P. Piotr Sienkiewicz** posiadający uprawnienia bud. nr MAZ/0556/PWBE/15 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, wpisany na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa – pod nr ew. MAZ/IE/0126/16,

z zachowaniem pozostałych warunków zawartych w decyzji Starosty Wołomińskiego Nr 140pR/2013 z dnia 18.03.2014 r. znak: WAB.6740.13.1.55.2013.

UZASADNIENIE

Wnioskiem złożonym w Starostwie 09.06.2017 r. inwestor wystąpił o zmianę decyzji o pozwoleniu na budowę inwestycji określonej we wniosku. Do wniosku dołączono 4 egzemplarze zamiennego projektu budowlanego oraz oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Pismem z dnia 11.08.2017 r. Starosta Wołomiński wezwał inwestora do uzupełnienia wniosku i oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane o brakujące działki stanowiące teren inwestycji. Inwestor odebrał wezwanie dnia 16.08.2017 r. i przy piśmie z dnia 23.08.2017 r. złożył wniosek i oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane wypełniając w ustawowym terminie obowiązki określone w treści wezwania.

Pismem z dnia 23.08.2017 r. zawiadomiono strony w sprawie o wszczęciu postępowania, możliwości zapoznania się z materiałem dowodowym zgromadzonym w aktach sprawy oraz składania uwag i wniosków, a Gmina Miasto Marki złożyła oświadczenie, że nie wnosi uwag i wniosków do zamiennego projektu budowlanego.

Przed podjęciem niniejszej decyzji dokonano niżej opisanych ustaleń.

W myśl art. 35 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego właściwy organ sprawdza:

1. zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, a także wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 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;
2. zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno – budowlanymi,
3. kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt. 1b oraz zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7,
4. wykonanie – w przypadku obowiązku sprawdzenia projektu, o którym mowa w art. 20 ust. 2, także sprawdzenie projektu – przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane i legitymującą się aktualnym na dzień opracowania projektu – lub jego sprawdzenia - zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7.

Zgodnie z art. 35 ust. 4 ustawy - Prawo budowlane w razie spełnienia wymagań określonych w art. 35 ust. 1 oraz art. 32 ust. 4 właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

W rozpatrywanej sprawie dołączono wymagane oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz zamienny projekt budowlany w czterech egzemplarzach, zawierający wymagane uzgodnienia, sporządzony i sprawdzony przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane i legitymujące się aktualnymi na dzień opracowania projektu zaświadczeniami, o których mowa w art. 12 ust. 7 ustawy - Prawo budowlane. Osoby te dołączyły oświadczenia o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

Projekt budowlany został pozytywnie uzgodniony pod względem wymagań ochrony przeciwpożarowej przez rzeczoznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych przez rzeczoznawcę do spraw sanitarno-higienicznych oraz znajduje się w nim informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b ustawy - Prawo budowlane.

Inwestycja jest zgodna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 74/28, 74/29 z obrębu 4-03 położonych w Markach przy ul. Wspólnej, zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta Marki Nr XLVII/372/2013 z dnia 30.10.2013 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 14.11.2013 r., poz. 11789 i znajduje się na terenie oznaczonym w planie symbolami UO/US – tereny usług oświaty i sportu; ZP/UO – tereny zieleni urządzonej i usług oświaty; KDD – drogi lokalnej; KDZ – drogi dojazdowej.

Nie stwierdzono niezgodności zamiennego projektu budowlanego z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, w szczególności z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 poz. 1422).

Reasumując powyższe należy stwierdzić, że nie dopatrzone się naruszeń w zakresie wymagań określonych w art. 35 ust. 1 oraz art. 32 ust. 4 ustawy – Prawo budowlane.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności orzeczono jak w sentencji.

Zgodnie z art. 37 ustawy - Prawo budowlane decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem trzech lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż trzy lata. W tych przypadkach rozpoczęcie lub wznowienie budowy może nastąpić po wydaniu nowej decyzji o pozwoleniu na budowę.

W myśl art. 36a ust. 1 ustawy - Prawo budowlanego istotne odstępianie od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę jest dopuszczane jedynie po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę.

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

Jednocześnie informuję, że zgodnie z treścią art. 127a ustawy - Kodeks postępowania administracyjnego: § 1. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

§ 2. 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.

W przypadku złożenia przez stronę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania od decyzji (określonego w § 2), nie przysługuje prawo do odwołania się ani prawo do skargi do sądu administracyjnego.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2016 r., poz. 1827) odstąpiono od pobrania opłaty skarbowej.



Z up. STAROSTY

Adam Łoson
WICESTAROSTA

Otrzymują:

1. **Mareckie Inwestycje Miejskie Sp. z o. o.**
- z 2 egz. projektu budowlanego
2. **Gmina Miasto Marki**
- adresy w aktach sprawy
3. **a.a.** - z 1 egz. projektu budowlanego

Wobec nie wniesienia odwołania i w terminie właściwym, decyzja niniejsza stała się ostateczna z dniem 22.08.2017
Wznowienie, dnia 25.08.2017

Wydział Budownictwa
PODINSPEKTOR

Małgorzata Figura

Do wiadomości:

1. Burmistrz Miasta Marki
Al. Marsz. J. Piłsudskiego 95, 05-270 Marki
- jako organ podatkowy
- oraz na mocy art. 38 Prawa budowlanego
2. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Wołominie
ul. Legionów 78, 05-200 Wołomin
- z 1 egz. projektu budowlanego, gdy niniejsza decyzja stanie się ostateczna

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 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).

