



## PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa,  
tel. 22 443 10 00, 22 443 10 01, faks 22 443 10 02  
sekretariatprezydenta@um.warszawa.pl, www.um.warszawa.pl

UD-XVII-WAIB-AB.6743.144.2019.EKA

Warszawa, dnia 03.07.2019 r.

(4)

WOM-BO/16945/19

### DECYZJA NR 49/N/s/2019

Na podstawie art. 30 ust. 7 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1186) i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 ze zm.), art. 1 ust.1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz. U. z 2018 r. poz. 1817) oraz art. 92 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2019 r. poz. 511),

po rozpatrzeniu zgłoszenia złożonego w dniu 7 czerwca 2019 r. przez Inwestora – Wspólnotę Mieszkaniową Chmielna 73A i B oraz Żelazna 16, ul. Chmielna 73B m. 74, 00-801 Warszawa,

#### wnosząc sprzeciw

do wykonania robót budowlanych niewymagających pozwolenia na budowę, określonych w zgłoszeniu jako „(...) *remont prześwitu bramowego, usunięcie odspojonych tynków, naprawa uszkodzeń, malowanie*”, w budynku mieszkalnym przy ul. **Żelaznej 16** w Warszawie, działka ewid. nr **33/1** z obrębem **6-01-10**

#### i nakładam obowiązek uzyskania pozwolenia na budowę.

#### UZASADNIENIE

W dniu 7 czerwca 2019 r. do Prezydenta m.st. Warszawy wpłynęło zgłoszenie Inwestora – Wspólnoty Mieszkaniowej Chmielna 73A i B oraz Żelazna 16 w sprawie wykonania ww. robót budowlanych.

Analizując zgłoszenie organ administracji architektoniczno-budowlanej stwierdził braki w dokumentach w związku z czym postanowieniem nr 196/N/2019 z dnia 13 czerwca 2019 r. Prezydent m.st. Warszawy nałożył na Inwestora obowiązek uzupełnienia przedmiotowego zgłoszenia w terminie 14 dni od dnia doręczenia ww. postanowienia cyt.

„należy uzupełnić zgłoszenie o:

- opis sposobu wykonania zgłoszonych robót budowlanych,
- rysunek przedmiotowego prześwitu bramowego.

Inwestor w zgłoszeniu jako podstawę prawną zgłaszanych robót budowlanych wskazał art. 30 ust. 1 pkt 2a Ustawy Prawo budowlane „Zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej wymaga (...) wykonywanie remontu, o którym mowa w art. 29 ust. 2 pkt 1, dotyczącego: a) budowli, których budowa wymaga uzyskania pozwolenia na budowę b) przegród zewnętrznych albo elementów konstrukcyjnych budynków, których budowa wymaga uzyskania pozwolenia na budowę”.

Niezależnie od powyższego tutaj organ pragnie zauważyć, że budynek przy ul. Żelaznej 16 został wpisany do gminnej ewidencji zabytków m.st. Warszawy pod nr. ID WOL20358. Tym samym w nin. sprawie mogą zająć okoliczności, o których mowa w art. 30 ust. 7 pkt 2 in fine ustawy Prawo budowlane, tj. właściwy organ może nałożyć, w drodze decyzji o sprzeciwie do zgłoszenia robót budowlanych, obowiązek uzyskania pozwolenia na budowę, jeżeli realizacja robót budowlanych podlegających zgłoszeniu może spowodować pogorszenie stanu zachowania zabytku.

Zauważyć należy, że celem przepisu art. 30 ust. 7 pkt 2 ustawy Prawo budowlane jest stworzenie odpowiednich mechanizmów prawnych pozwalających w sposób właściwy chronić dobra o najdonioślejszym charakterze i z tego też względu już w razie potencjalnego ich zagrożenia zobowiązuje inwestora do przejścia przez weryfikację właściwą dla inwestycji wymagających pozwolenia na budowę. Nie oznacza to w żadnym wypadku, już na tym etapie, że inwestycja nie będzie mogła zostać zrealizowana w ogóle bądź konieczne będzie dokonanie jej modyfikacji.

Odwolania decyzji należy składać pocztą lub w Wydziale Obsługi Mieszkańców dla Dzielnicy Wola, al. Solidarności 90, wejście A, poziom 0, stanowisko nr 5

Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Wola, Urząd m.st. Warszawy,  
al. Solidarności 90, 01-003 Warszawa, tel. 22 443 57 77, faks 22 443 56 00

Oznacza to natomiast konieczność przeprowadzenia postępowania z udziałem wszystkich podmiotów, których interesy mogą być zagrożone i poddanie planowanej inwestycji kontroli pod względem zgodności z przepisami prawa.

Jeżeli w jej wyniku okaże się, że obawy dotyczące zagrożenia dóbr, o których mowa w art. 30 ust. 7 pkt 2 ustawy Prawo budowlane były niezasadne, a inwestycja spełnia wymogi stawiane jej przez przepisy prawa, to brak będzie przeszkód do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę”.

W dniu 21 czerwca 2019 r. do tut. organu wpłynęło pismo Inwestora stanowiące odpowiedź na ww. postanowienie, jednakże Inwestor nie uzupełnił wszystkich braków, a mianowicie nie przedłożył opisu sposobu wykonania zgłoszonych robót budowlanych.

Ponadto w nin. sprawie zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 30 ust. 7 pkt 2 *in fine* ustawy Prawo budowlane, tj. właściwy organ może nałożyć, w drodze decyzji o sprzeciwie do zgłoszenia robót budowlanych, obowiązek uzyskania pozwolenia na budowę, jeżeli realizacja robót budowlanych podlegających zgłoszeniu może spowodować pogorszenie stanu zachowania zabytku.

Zauważyć należy, że celem przepisu art. 30 ust. 7 pkt 2 ustawy Prawo budowlane jest stworzenie odpowiednich mechanizmów prawnych pozwalających w sposób właściwy chronić dobra o najdonioślejszym charakterze i z tego też względu już w razie potencjalnego ich zagrożenia zobowiązuje inwestora do przejścia przez weryfikację właściwą dla inwestycji wymagających pozwolenia na budowę. Nie oznacza to w żadnym wypadku, już na tym etapie, że inwestycja nie będzie mogła zostać zrealizowana w ogóle bądź konieczne będzie dokonanie jej modyfikacji. Oznacza to natomiast konieczność przeprowadzenia postępowania z udziałem wszystkich podmiotów, których interesy mogą być zagrożone i poddanie planowanej inwestycji kontroli pod względem zgodności z przepisami prawa. Jeżeli w jej wyniku okaże się, że obawy dotyczące zagrożenia dóbr, o których mowa w art. 30 ust. 7 pkt 2 ustawy Prawo budowlane były niezasadne, a inwestycja spełnia wymogi stawiane jej przez przepisy prawa, to brak będzie przeszkód do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz.U. z 2018 r., poz. 2067 ze zm.) ochrona zabytków polega, w szczególności, na podejmowaniu przez organy administracji publicznej działań mających na celu m.in.:

- 1) zapewnienie warunków prawnych, organizacyjnych i finansowych umożliwiających trwale zachowanie zabytków oraz ich zagospodarowanie i utrzymanie,
- 2) zapobieganie zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości zabytków,
- 3) udaremnianie niszczenia i niewłaściwego korzystania z zabytków.

W przypadku budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków szczególna ochrona obejmuje zabytkowe wartości obiektu reprezentowane przez jego skalę, bryłę, formę lub wystrój architektoniczny elewacji.

Budynek przy ul. Żelaznej 16 jest szeroko eksponowany w przestrzeni skrzyżowania ul. Żelaznej i Al. Jerozolimskich oraz w perspektywie tych ulic. Z przedłożonych dokumentów wynika, że między innymi ściany i strop prześwitu będą ocieplone i pomalowane oraz brama zainstalowana w prześwicie będzie pomalowana. Inwestor nie przedłożył zaleceń konserwatorskich wydanych przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków odnośnie planowanych (zgłoszonych) robót budowlanych. Tym samym sposób opracowania dokumentacji nie pozwala na jednoznaczne stwierdzenie, że inwestycja nie obniży walorów zabytkowych budynku przy ul. Żelaznej 16.

W ocenie tut. organu jedynie projekt budowlany sporządzony zgodnie z wymogami art. 34 ust. 3 ustawy Prawo budowlane oraz przepisami rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2018 r., poz. 1935), podlegający uzgodnieniu, w trybie art. 39 ust. 3 ustawy Prawo budowlane z wojewódzkim konserwatorem zabytków, pozwoli jednoznacznie ustalić wpływ zamierzonej inwestycji na zabytkowy budynek przy ul. Żelaznej 16. Zaznaczyć jednakże należy, że w trybie art. 30 ust. 5c ustawy Prawo budowlane brak jest możliwości nałożenia na inwestora obowiązku przedłożenia ww. projektu budowlanego.

Z przepisu art. 30 ust. 7 ustawy Prawo budowlane wynika, że organ nakładając obowiązek uzyskania pozwolenia na budowę nie ma obowiązku wykazania, że zamierzone roboty spowodują pogorszenie stanu zachowania zabytku, ale jedynie, że takie pogorszenie mogą spowodować. Mając na względzie przedstawioną wyżej argumentację w ocenie tut. organu w sposób dostateczny wykazano, że zgłaszane roboty mogą spowodować pogorszenie stanu zachowania zabytku.

**Odwołania decyzji należy składać pocztą lub w Wydziale Obsługi Mieszkańców dla Dzielnicy Wola, al. Solidarności 90, wejście A, poziom 0, stanowisko nr 5**

Podkreślić jeszcze raz należy, że budynki objęte gminną ewidencją zabytków chronione są przede wszystkim ze względu na swój wygląd zewnętrzny.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

**Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Mazowieckiego za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.**

Zgodnie z art. 127a § 1 i § 2 Kpa w trakcie biegu 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. Stosownie do treści art. 16 § 3 Kpa decyzja prawomocna nie podlega zaskarżeniu do wojewódzkiego sądu administracyjnego.



z up. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY  
*Aleksander Krzyżanowski*  
Aleksander Krzyżanowski  
Zastępca Naczelnika  
Wydziału Architektury i Budownictwa  
dla Dzielnicy Wola

Otrzymują:

1. **Wnioskodawca: Wspólnota Mieszkaniowa „ul. Chmielna 73A i B oraz Żelazna 16”**  
ul. Chmielna 73B m. 74, 00-801 Warszawa  
adres do korespondencji:

Do wiadomości:

2. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy  
ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. 11, 02-366 Warszawa
3. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków  
ul. Nowy Świat 18/20, 00-373 Warszawa
4. Urząd m.st. Warszawy, Biuro Stołecznego Konserwatora Zabytków  
ul. Nowy Świat 18/20, 00-373 Warszawa (pocztą elektroniczną)
5. a/a WAiB dla Dzielnicy Wola

postępowanie administracyjne prowadzi główny specjalista Elżbieta Kalinowska tel.: 22/ 443 57 85

Odwolania decyzji należy składać pocztą lub w Wydziale Obsługi Mieszkańców dla Dzielnicy Wola, al. Solidarności 90, wejście A, poziom 0, stanowisko nr 5

Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Wola, Urząd m.st. Warszawy,  
al. Solidarności 90, 01-003 Warszawa, tel. 22 443 57 77, faks 22 443 56 00