



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.6743.205.2019.EKA

Warszawa

2019-08-27

(4)

WOM-BO/20590/19

DECYZJA NR 70/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 ze zm.) 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 23 lipca 2019 r. przez Inwestora – Polskie Koleje Państwowe SA, Al. Jerozolimskie 142A, 02-305 Warszawa,

wnoszę sprzeciw

do wykonania robót budowlanych niewymagających pozwolenia na budowę, polegających na remoncie obiektu budowlanego w zakresie wymiany 2 szt. witryn o konstrukcji aluminiowej z drzwiami wejściowymi do budynku mieszkalnego przy **ul. Chmielnej 73A** w Warszawie, działka ewid. nr **33/1** z obrębu **6-01-10**

i nakładam obowiązek uzyskania pozwolenia na budowę.

UZASADNIENIE

23 lipca 2019 r. do Prezydenta m.st. Warszawy wpłynęło zgłoszenie w sprawie wykonania ww. robót budowlanych.

Analizując zgłoszenie organ administracji architektoniczno-budowlanej stwierdził braki w dokumentach w związku z czym postanowieniem nr 265/N/2019 z 2 sierpnia 2019 r. Prezydent m.st. Warszawy nałożył na Inwestora obowiązek uzupełnienia przedmiotowego zgłoszenia w terminie 14 dni od dnia doręczenia ww. postanowienia cyt.

„W związku z tym należy:

- 1/ uzupełnić oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane o numer jednostki ewidencyjnej – w poz. 3 (146518_8, Dzielnica Wola),
- 2/ dostarczyć oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania wskazaną nieruchomością na cele budowlane w zakresie części wspólnej budynku - przegrody zewnętrznej (zgoda Wspólnoty Mieszkaniowej).

Niezależnie od powyższego tut. organ pragnie zauważyć, że budynek przy ul. Chmielnej 73A 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. 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.

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

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

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.

3/ określić termin rozpoczęcia robót budowlanych mając na względzie datę uzupełnienia zgłoszenia, od której biegnie 21 – dniowy termin na ewentualne wniesienie sprzeciwu przez organ administracji architektoniczno-budowlanej”.

22 sierpnia 2019 r. do tut. organu wpłynęło pismo, którym Inwestor uzupełnił braki wymienione w pkt. 1-3 ww. postanowienia, jednakże w niniejszej 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 trwałe 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. Chmielnej 73A jest szeroko eksponowany w przestrzeni skrzyżowania ul. Chmielnej i ul. Żelaznej oraz w perspektywie tych ulic. Z przedłożonych dokumentów wynika, że zakres remontu obejmuje wymianę 2 szt. witryn aluminiowych (witryna zewnętrzna i wewnętrzna) z drzwiami wejściowymi do budynku, automatycznie rozsuwanymi. Wymiary witryn pozostaną zachowane. 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. Chmielnej 73A.

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. Chmielnej 73A. 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

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

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
Główny Naczelnik
Wydziału Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Wola

Otrzymują:

1. Wnioskodawca: PKP SA
Al. Jerozolimskie 142A, 02-305 Warszawa
pełnomocnik
adres do korespondencji: PKP SA Oddział Gospodarowania
Nieruchomościami w Warszawie
ul. Armatnia 14, 01-246 Warszawa

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 (poczta elektroniczną)
5. a /a WAiB dla Dzielnicy Wola

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

GLÓWNY SPECJALISTA
w WYDZIALE ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA
dla DZIELNICY WOLA

Elżbieta Kalinowska

2019 -08- 27

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

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

KIEROWNIK
REFERATU ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA
W WYDZIALE ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA
DLA DZIELNICY WOLA

Michał Budzyński

2019 -08- 27