



WRD.5140.1.30.2023.ALT

Warszawa, 17-09-2024

## DECYZJA NR 63 /2024

Na podstawie przepisów art. 89 pkt 2, art. 91 ust. 4 pkt 3 i 4, art. 3 pkt 1 i 2, art. 6 pkt 1, pkt 1 lit. b, art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1292) w trybie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572) w wyniku postępowania administracyjnego przeprowadzonego z urzędu,

### ORZEKAM

**wpisać do rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego historyczny układ urbanistyczny rejonu ulic Barcickiej, Szaflarskiej, B. Zuga, Karskiej, Lesznowskiej, Cegłowskiej, Grębałowskiej i Twardowskiej w Warszawie, dzielnica Bielany.**

- Niniejszym wpisem obejmuje się historyczny układ urbanistyczny znajdujący się na terenie dz. ew. nr 91, 136, 92, 93, 96, 99, 33, 32, 31, 30, 108, 41/1, 29, 28, 27, 26, 107, 25, 24, 23, 106, 21, 22, 109, 77, 87, 86, 85, 84, 137/2, 137/1, 82/1, 82/2, 81, 80, 79, 78, 103, 76, 75, 74, 69, 70, 71, 72/1, 72/2, 73, 68, 67, 66, 65, 64, 59, 60, 61, 62, 63, 53, 52, 51, 54, 55, 56, 57, 58, 50, 42, 43/1, 43/2, 44, 45/1, 45/2, 46, 47, 48, 49, 15, 14, 16/1, 17/1, 18, 19, 20, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, części dz. ew. nr 94, 97, 102, 41/3, 1, 104 z obrębu 7-05-04 oraz części dz. ew. nr 31 z obrębu 7-05-01, oznaczony na załączniku graficznym kolorem czerwonym.
- Załącznik graficzny do niniejszej decyzji stanowi jej integralną część.

**Nie wpisać do rejestru zabytków województwa mazowieckiego dz. ew. nr 6 obr. 7-05-04, dzielnica Bielany.**

### UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 6.09.2023 r. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków (MWKZ) wszczął postępowanie administracyjne w sprawie wpisu do rejestru zabytków nieruchomości zespołu budowlanego dawnego terenu wystawy Tani Dom Własny wraz z terenem, położonego w Warszawie na obszarze ograniczonym ulicami Barcicką, Twardowską, Cegłowską oraz południową granicą dz. ew. nr 22, 106, 23, 24, 25, 107, 27, 28, 29, 41/1, 108, 31, 32, 33 z obr. 7-05-04, w związku z wnioskiem organizacji społecznej – Stowarzyszenia Historyków Sztuki z dnia 31.08.2023 r. Pismem z dnia 10.10.2023 r. MWKZ sprostował określenie przedmiotu postępowania, wskazując iż dotyczy ono zespołu osiedla Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej Związku Zawodowego Kolarzy RP „Związkowiec” oraz domów stanowiących pozostałość wystawy Tani Dom Własny wraz z terenem obejmującym ww. działki ewidencyjne. Pismem z dnia 12.10.2023 r. MWKZ zawiadomił o oględzinach ww. terenu, które odbyły się w dniu 16.11.2023 r. W trakcie oględzin wykonano dokumentację fotograficzną oraz spisany został protokół. Pismem z dnia 8.11.2023 r. MWKZ zawiadomił rozszerzeniu zakresu ww. postępowania o nieruchomości położoną przy ul. Karskiej 3 na dz. ew. nr 67 z obr. 7-05-04. Następnie postanowieniem z dnia 20.12.2023 r. MWKZ dopuścił dowód – opinię Narodowego

Instytutu Dziedzictwa z dnia 16.10.2023 r. dotyczącą translokacji drewnianego budynku aut. Romualda Millera, usytuowanego przy ul. Grębałowskiej 11 w Warszawie oraz zasadności wpisu do rejestru zabytków przedmiotowego budynku wraz z pozostałą zabudową Osiedla „Związkowiec”. Postanowieniem z dnia 8.01.2024 r. MWKZ zmienił zakres prowadzonego postępowania na postępowanie w sprawie wpisania do rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego układu urbanistycznego rejonu ulic Barcickiej, Szaflarskiej, B. Zuga, Karskiej, Lesznowskiej, Cegłowskiej, Grębałowskiej i Twardowskiej w Warszawie, obejmującego dz. ew. nr 91, 136, 92, 93, 96, 99, 33, 32, 31, 30, 108, 41/1, 29, 28, 27, 26, 107, 25, 24, 23, 106, 21, 22, 109, 77, 87, 86, 85, 84, 137/2, 137/1, 82/1, 82/2, 81, 80, 79, 78, 103, 76, 75, 74, 69, 70, 71, 72/1, 72/2, 73, 68, 67, 66, 65, 64, 59, 60, 61, 62, 63, 53, 52, 51, 54, 55, 56, 57, 58, 50, 42, 43/1, 43/2, 44, 45/1, 45/2, 46, 47, 48, 49, 15, 14, 16/1, 17/1, 18, 19, 20, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, części dz. ew. nr 94, 97, 102, 41/3, 1, 104 z obrębu 7-05-04 oraz w części dz. ew. nr 31 z obrębu 7- 05-01. Zawiadomieniem z dnia 15.01.2024 r. MWKZ poinformował o oględzinach ww. układu urbanistycznego, które odbyły się w dniu 29.02.2024 r. W trakcie oględzin wykonano dokumentację fotograficzną oraz spisany został protokół. Pismem z dnia 4.07.2024 r. MKWZ zawiadomił o zakończeniu postępowania dowodowego w ww. sprawie.

Na terenie historycznego układu urbanistycznego rejonu ulic Barcickiej, Szaflarskiej, B. Zuga, Karskiej, Lesznowskiej, Cegłowskiej, Grębałowskiej i Twardowskiej w Warszawie znajdują się obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków: zespół Osiedla Powystawowego „Tani Dom Własny” (1932) położony w rejonie ulic Cegłowskiej, Karskiej, Twardowskiej, Lesznowskiej i Grębałowskiej oraz Osiedle Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej Związku Zawodowego Kolarzy „Związkowiec” (1933-1936) położony w rejonie ulic Grębałowskiej, Karskiej, Zuga, Szaflarskiej i Barcickiej oraz budynki przy ul. Barcickiej 44, 46, 48, ul. Cegłowskiej 35, 37, ul. Grębałowskiej 5, 9, ul. Karskiej 1, 7, ul. Lesznowskiej 11, ul. Szaflarskiej 3, 5, 7 oraz ul. B. Zuga 26, 28 (karty ewidencyjne opr. E. Kalnoj, 2010). Przy ul. Cegłowskiej i Szaflarskiej znajdują się latarnie gazowe z I poł. XX w. wpisane do rejestru zabytków ruchomych decyzją z dnia 16.12.1982 r. pod nr rej. B-287. Teren będący przedmiotem postępowania współtworzy układ urbanistyczny i zespół budowlany Stare Bielany ujęty w gminnej ewidencji zabytków (ID BIE03888). Ponadto dla ww. obszaru obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Starych Bielany, przyjęte Uchwałą nr XCIV/2817/2010 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 9.11.2010 r.

MWKZ wyjaśnia, że rozpatrując zakres ochrony oparł się na posiadanej dokumentacji ewidencyjnej (karty zabytków architektury i budownictwa, 2010), kartograficznej (mapy i plany przedwojennej i powojennej Warszawy) oraz archiwalnej (przed- i powojenne publikacje, prasa, projekty budowlane). Obszar na którym znajduje się historyczny układ urbanistyczny rejonu ulic Barcickiej, Szaflarskiej, B. Zuga, Karskiej, Lesznowskiej, Cegłowskiej, Grębałowskiej i Twardowskiej w Warszawie oraz zabudowa tej części miasta są przedmiotem studiów warszawianistów i badaczy, publikujących książki związane z badaniami nad rozwojem urbanistycznym i przestrzennym Bielany oraz działalnością związanych z tym terenem architektów, m.in. J. Kasprzycki, *Korzenie miasta, t. V Żoliborz i Wola*, Warszawa: 1999; M. Rozbicka, *Małe mieszkanie z ogrodem w tle w teorii i praktyce popularnego budownictwa mieszkaniowego w międzywojennej Polsce*, Warszawa: 2007; J. Zieliński, *Bielany. Przewodnik historyczny*, Warszawa: 2015; M. Dudkowski, *W stronę modernizmu. Architekt Romuald Miller*, Warszawa: 2024.

Historyczny układ urbanistyczny będący przedmiotem niniejszego postępowania wyznaczony został wzdłuż zewnętrznej granicy działek tworzących pierzeję ulic Cegłowskiej, Grębałowskiej i Barcickiej oraz wzdłuż ul. Twardowskiej, na terenie dz. ew. nr 91, 136, 92, 93, 96, 99, 33, 32, 31, 30, 108, 41/1, 29, 28, 27, 26, 107, 25, 24, 23, 106, 21, 22, 109, 77, 87, 86, 85, 84, 137/2, 137/1, 82/1, 82/2,

81, 80, 79, 78, 103, 76, 75, 74, 69, 70, 71, 72/1, 72/2, 73, 68, 67, 66, 65, 64, 59, 60, 61, 62, 63, 53, 52, 51, 54, 55, 56, 57, 58, 50, 42, 43/1, 43/2, 44, 45/1, 45/2, 46, 47, 48, 49, 15, 14, 16/1, 17/1, 18, 19, 20, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, części dz. ew. nr 94, 97, 102, 41/3, 1, 104 z obrębem 7-05-04 oraz części dz. ew. nr 31 z obrębem 7-05-01. Na ww. obszarze znajduje się 5 kwartałów, na których zachowała się czytelna historyczna parcelacja z wytyczonymi ulicami Barcicką, Szaflarską, B. Zuga, Karską, Lesznowską, Cegłowską, Grębałowską i Twardowską oraz posesje współtworzące pierzeje ulic Cegłowskiej (wschodnia), Grębałowskiej (południowa) i Barcickiej (zachodnia). Po 1945 r. wtórnie podzielono historyczne parcele przy ul. Cegłowskiej (dz. ew. nr 6, 7), ul. Lesznowskiej (dz. ew. nr 45/1, 45/2, 44, 43/1, 43/2), B. Zuga (dz. ew. nr 72/1, 72/2, 75, 76), Szaflarskiej (dz. ew. nr 82/1, 82/2), Barcickiej (dz. ew. nr 137/1, 137/2, 136) oraz Grębałowskiej (dz. ew. nr 30, 108, 26, 107, 21, 22, 109). Połączono historyczne posesje przy ul. Karskiej, Grębałowskiej, Barcickiej (dz. ew. nr 67, 32, 94, 97).

Ww. obszar został włączony do Warszawy w latach 30. XX w., jednak projekty parcelacji tej części Bielania wykonano już w latach 20. XX w. (Plan wykonany w Dziale IV Regulacji i Pomiarów Wydziału VII Technicznego Magistratu m.st. Warszawy, 1928). W 1928 r. przy ul. Marymonckiej zaczęto wznosić zespół budowlany Centralnego Instytutu Wychowania Fizycznego, co podniosło atrakcyjność inwestycyjną tzw. pól bielańskich. W 1929 r. komisja regulacyjna magistratu planu zabudowy m.st. Warszawy uznała, że okalające miasta peryferia należy przeznaczyć pod luźną i uporządkowaną „higieniczną” zabudowę z zielenią, będącą odciążeniem dla centrum stolicy. Do gruntów przeznaczonych pod zabudowę należały m.in. Bielany, Młociny, Żoliborz, Saska Kępa („ABC”, 1929 nr 133). Podstawą dla podjętych prac stał się opracowany wcześniej plan regulacyjny z siatką równoległych do siebie ulic: Cegłowską, Lesznowską, Szaflarską, Twardowską, Zuga, Karską, Barcicką oraz prostopadłą do nich ul. Grębałowską. Ramą dla osiedla były ul. Marymoncka, Kasprowicza, al. Zjednoczenia i ul. Gródecka. Koncepcja ta została zmodyfikowana ok. 1930 r. Pomiędzy ul. Marymoncką i Kasprowicza wytyczono równoległe do nich ul. Cegłowską i Barcicką oraz ciągi komunikacyjne wydzielające kwartały mieszkaniowe: Szaflarską, Zuga, Karską i Lesznowską. Pomiędzy ul. Przybyszewskiego i al. Zjednoczenia wydzielono teren zielony (las) oraz dwa równoległe do siebie ciągi komunikacyjne: ul. Twardowską i Grębałowską. W tak zaprojektowaną siatkę ulic wpisano powstającą zabudowę, co odzwierciedlają plany wystawy „Tani Dom Własny” (1932) oraz szkic zabudowy osiedla „Związkowiec” (1933). Na ich podstawie można stwierdzić, iż zaprojektowany układ otrzymał symetryczną formę z wydzielonymi posesjami wzdłuż skrajnych ulic Cegłowską, Grębałowską i Barcicką oraz pięcioma założonymi na rzucie trapezu kwartałami.

Wystawa zorganizowana w 1932 r. na terenie historycznego układu urbanistycznego będącego przedmiotem niniejszego postępowania zajęła dwa wschodnie kwartały mieszkaniowe. Wystawa przygotowana przez Polskie Towarzystwo Reformy Mieszkaniowej rozwijała założenia ekspozycji „Mieszkania Najmniejsze” zorganizowanej w 1930 r. w budynku Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Wystawa na Bielaniach zorganizowana została przy poparciu rządu oraz udziale Banku Gospodarstwa Krajowego. Kuratorem ekspozycji został działacz społeczny i propagator spółdzielczości Teodor Toeplitz, który wskazywał, iż „mały domek podmiejski nie jest zmniejszoną willą lub pałacikiem, lecz zwartą, skończoną w sobie całością” („Dom, Ogród, Mieszkanie”, 1932, nr 9-10). Zasada ta przyświecała organizacji ekspozycji na Bielaniach.

Wystawa obejmowała parcele w kwartale wytyczonym przez ul. Karską, Grębałowską, Cegłowską i Twardowską. Budowa 21 budynków mieszkalnych i hali wystawowej rozpoczęła się 7.07.1932 r., jej otwarcie nastąpiło 17.09.1932 r., zamknięcie 16.10.1932 r. Tereny wystawy podzielono na 27 parceli, wszystkie prezentowane domy przeznaczono na sprzedaż wraz z gruntem. Podział nie był jednorodny – kwartał między ul. Cegłowską i Lesznowską podzielono na 6 rzędów, w pierwszym

rzędzie wydzielono 4 działki, w pozostałych po dwie, w sąsiednim kwartale w pierwszym rzędzie wydzielono 3 działki. Ekspozycja obejmowała 9 działów tematycznych dotyczących szeroko pojętego budownictwa jednorodzinnego i wyzwań z nim związanych, prezentowała 20 domów drewnianych i 1 murowany, autorstwa przedstawicieli warszawskiej awangardy m.in. Romualda Gutta, Romualda Millera, Lucjana Korngolda, Bohdana Lacherta, Józefa Szanajcy oraz architektów lwowskich i gdyńskich. Wnętrza oraz ogrody przydomowe zaprojektowali m.in. Barbara i Stanisław Brukalscy i Spółdzielnia „Ład”. Wystawę zwiedziło ponad 30 tys. osób, towarzyszył jej katalog („Dom, Osiedle, Mieszkanie”, 1932, nr 7-8) oraz informator dla przyszłych właścicieli domów („Tani Dom Własny. Poradnik dla chcących budować”, 1932), a także liczne komentarze i relacje publikowane w prasie codziennej i branżowej.

Wzniesione na potrzeby wystawy budynki miały różnorodny charakter – całoroczny, letniskowy oraz „święteczny” tzw. weekendhouse, czerpały ze stylistyki tradycyjnej (szalunek, dach dwuspadowy), modernistycznej (dach płaski, kontrastowe zestawienia brył i otworów okiennych), nawiązywały do budownictwa murowanego (tynk na elewacji, 2 kondygnacje, tarasy). Nagrodę zdobył dom założonej w 1932 r. Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Związkowiec” zaprojektowany przez Romualda Millera, który jako jedyny został zaadaptowany na potrzeby osiedla domów jednorodzinnych na Bielanych. Realizację kolonii mieszkaniowej poprzedziła wieloletnia współpraca architekta przy budowie domów Związku Zawodowego Kolejarzy na terenie niemal całego kraju.

Na potrzeby osiedla „Związkowiec” na Bielanych wytyczono 64 działki, które zgodnie z pierwotnym projektem zawierały się na obszarze wytyczonym przez ul. Marymoncką, al. Zjednoczenia, ul. Kasprowicza oraz północną granicą lasu bielańskiego (Dudkowski, 2024). Kwartały mieszkaniowe między ul. Karską i Zuga oraz Szaflarską i Barcicką podzielono po 2 parcele w każdym z 5 rzędów, posesje wytyczono także wzdłuż ul. Cegłowskiej, Grębałowskiej i Barcickiej. Tereny od strony ul. Marymonckiej, al. Zjednoczenia i ul. Kasprowicza miały być niezabudowane. Koncepcji tej nie zrealizowano w całości. Zabudowa Osiedla Związku Zawodowego Kolejarzy RP na Bielanych została wzniesiona w dwóch seriach. W latach 1933-1936 wybudowano budynki wzdłuż ulicy Barcickiej, Szaflarskiej, Zuga, Karskiej i Grębałowskiej. Domy z I serii opracowano w wariantach mniejszym i większym, jako 2-kondygnacyjny, o drewnianej, opatentowanej przez architekta autorskiej konstrukcji. Wybudowano 28 domów, w tym 26 wolnostojących i 2 w zabudowie bliźniaczej z których 13 przetrwało do czasów współczesnych, zachowując w większości swój pierwotny charakter lub czytelne elementy historycznego wyglądu.

Do połowy lat 30. XX w. zabudowane były niemal wszystkie parcele zawierające się w kwartale wytyczonym ulicami Twardowską, Barcicką, Grębałowską (po obu stronach) i Zuga, w znacznym stopniu kwartał wytyczony ul. Twardowską, Szaflarską, Grębałowską i Barcicką oraz dwie posesje na rogu ul. Grębałowskiej i Zuga. W 1936 r. z inicjatywy Związku Pracowników Kolejowych RP, Społecznego Przedsiębiorstwa Budowlanego i Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Związkowiec” utworzony został Instytut Budowy Tanich Mieszkań, który dysponował parcelami oraz projektami budowli do realizacji („Robotnik”, 1936, nr 148). Nowe domy wznoszono także na posesjach zagospodarowanych w czasie wystawy „Tani Dom Własny” – istniejące drewniane budynki rozbierano, część domów modernizowano lub rozbudowywano. Wraz z budową osiedla wprowadzano konieczną infrastrukturę techniczną, w tym instalację wodno-kanalizacyjną oraz gazową. W 1936 r., z uwagi na brak porozumienia z elektrownią w Pruszkowie, zarząd miejski zdecydował się na wprowadzenie wzdłuż ulic Szaflarskiej, Zuga, Grębałowskiej, Karskiej, Lesznowskiej, Cegłowskiej, Barcickiej oświetlenia gazowego („Polska Zbrojna”, 1936, nr 46).

W latach 1936-1939 wzniesiona została II seria budynków wzdłuż ul. Ceglowskiej i Barcickiej oraz pojedyncze budynki o zindywidualizowanych projektach. Domy współtworzące osiedle „Związkowiec” wzniesiono wzdłuż wschodniej granicy ul. Ceglowskiej, zachodniej pierzei ul. Barcickiej, uzupełniono także zabudowę południowej pierzei ul. Grębałowskiej. Budynki z II serii zgodnie z zaleceniami kredytodawcy – Banku Gospodarstwa Krajowego otrzymały wyższy standard. W serii tej zrealizowano 2 typy domów zaprojektowanych przez Romualda Millera we współpracy z Włodzimierzem Dubikiem, pierwszy prostszy o zwartej bryle, drugi o bardziej urozmaiconej rozbudowanej bryle z charakterystycznym filarem wspierającym płaski dach nad wejściem. Nie wszystkie budynki udało się ukończyć przed 1939 r.

Historyczny układ urbanistyczny będący przedmiotem niniejszego postępowania bez większych zniszczeń przetrwał II wojnę światową. Zachowała się czytelna siatka ulic, parcelacja oraz zabudowa z lat 30. XX w. Po 1945 r. przystąpiono do prac wykończeniowych budynków przy ul. Ceglowskiej (1948), budowano także nowe i rozbierano drewniane budynki przedwojenne, dotyczyło to przede wszystkim działek położonych we wschodnich kwartałach (ul. Lesznowska, Karska, Twardowska). Na początku lat 50. XX w. na terenie przeznaczonym na cele użyteczności publicznej w kwartale ul. Twardowskiej, Zuga, Grębałowskiej i Szaflarskiej rozpoczęto budowę przedszkola i żłobka wraz z zaprojektowaną zielenią (1952-1953), zaprojektowano także obsługującą je kotłownię ze składem opału (ul. Grębałowska 23/25), obecnie budynek administracyjny. Kolejne lata przyniosły dalsze modernizacje, w tym zmiany nawierzchni ulic i ciągów pieszych. W ostatniej dekadzie XX i pierwszej XXI w. rozebrano większość domów powystawowych – zachował się wyłącznie dom wystawiony przez Dyрекcję Naczelną Lasów Państwowych wg proj. Jana Zabłockiego przy ul. Ceglowskiej 35. Zniszczeniu uległy także niektóre domy z I serii osiedla „Związkowiec”.

Obecnie w pełni czytelny jest przebieg historycznych ciągów komunikacyjnych z siatką krzyżujących się ulic o różnicowanej nawierzchni (bitumicznej, z klinkieru, współczesnej szarej kostki betonowej). W części ulic wydzielono chodniki pokryte płytami betonowymi oraz kostką betonową szarą i różową w kilku typach. Na terenie historycznego układu urbanistycznego będącego przedmiotem postępowania znajduje się oświetlenie zabytkowe (latarnie gazowe) i współczesne (latarnie elektryczne). Na działkach wydzielonych ogrodzeniami o różnicowanej formie znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przed- i powojenna oraz budynki użyteczności publicznej (przedszkole, żłobek, budynek administracyjny). Zgodnie z koncepcją z lat 30. XX w. większość budynków została odsunięta od granic działki, poprzedzona zieleńcem, z ogrodem za domem. Linia zabudowy nie jest jednorodna, w kilku przypadkach w wyniku podziałów historycznych posesji oraz rozbudowy domów część budynków i aneksów wzniesiono w ostrej granicy działek. Na wspomnianym obszarze brak wydzielonych ogólnodostępnych form zaprojektowanej zieleni – zgodnie z koncepcją przyjętą w czasie wystawy „Tani Dom Własny” i realizowanej w ramach zabudowy osiedla „Związkowiec”, funkcję tę pełnić miały przydomowe ogrody i przedogródki. Ponadto na terenie kwartału wytyczonego ul. B. Zuga, Grębałowską, Szaflarską i Twardowską, znajduje się zieleń z drzewami liściastymi w północnej i wschodniej części kwartału oraz iglastymi w części południowo-zachodniej, stanowiąca teren przedszkola i dawnego żłobka (ob. Bielański Środowiskowy Dom Samopomocy).

Zabudowę ww. historycznego układu urbanistycznego tworzą budynki wzniesione w różnym czasie: dom wzniesiony w związku z wystawą „Tanie Domy Własne” (ul. Ceglowska 35), zespół budowlany tworzony przez drewniane i murowane budynki osiedla „Związkowiec” wznoszone w latach 1933-1939, w części ukończone po zakończeniu II wojny światowej, budynki o zindywidualizowanych projektach wznoszone w latach 30. i 50. XX w. na terenie dawnej wystawy „Tanie Domy Własne”

o zwartej modernistycznej bryle, budynki użyteczności publicznej wznoszone w latach 50. XX w., oraz pojedyncze domy wznoszone w 3 ćwierci XX w. i na początku XXI w. o zróżnicowanej, często ahistorycznej formie i gabarytach.

Po przeanalizowaniu zebranego materiału dowodowego MWKZ stoi na stanowisku, iż historyczny układ urbanistyczny rejonu ulic Barcickiej, Szaflarskiej, B. Zuga, Karskiej, Lesznawolskiej, Ceglowskiej, Grębałowskiej i Twardowskiej w Warszawie w dzielnicy Bielany, posiada wartości historyczne i naukowe, uzasadniające objęcie go wpisem do rejestru zabytków nieruchomości, a jego trwałe zachowanie dla przyszłych pokoleń leży w interesie społecznym.

O wartości historycznej ww. historycznego układu urbanistycznego świadczy w niewielkim stopniu przekształcony i w pełni czytelny podział parcelacyjny i układ ciągów drogowych i pieszych, którego koncepcja powstała pod koniec lat 20. XX w., a realizacja w nieco zmienionej formie nastąpiła w kolejnej dekadzie i przetrwała bez większych zmian do dnia dzisiejszego. Na wyznaczonym wzdłuż zewnętrznej granicy działek tworzących pierzeję ulic Ceglowskiej, Grębałowskiej i Barcickiej oraz wzdłuż ul. Twardowskiej obszarze obejmującym dz. ew. nr 91, 136, 92, 93, 96, 99, 33, 32, 31, 30, 108, 41/1, 29, 28, 27, 26, 107, 25, 24, 23, 106, 21, 22, 109, 77, 87, 86, 85, 84, 137/2, 137/1, 82/1, 82/2, 81, 80, 79, 78, 103, 76, 75, 74, 69, 70, 71, 72/1, 72/2, 73, 68, 67, 66, 65, 64, 59, 60, 61, 62, 63, 53, 52, 51, 54, 55, 56, 57, 58, 50, 42, 43/1, 43/2, 44, 45/1, 45/2, 46, 47, 48, 49, 15, 14, 16/1, 17/1, 18, 19, 20, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, części dz. ew. nr 94, 97, 102, 41/3, 1, 104 z obrębu 7-05-04 oraz części dz. ew. nr 31 z obrębu 7-05-01 zachowały się rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych zabudowania stanowiące pozostałości i zespoły budowlane, a także nie związane bezpośrednio z ww. zespołami budynki mieszkalne i użyteczności publicznej. Dokonane podziały i scalenia działek w niewielkim stopniu wpływają na posiadane przez ww. obszar walory historyczne.

Jak wskazano w niniejszej decyzji przedmiotowy historyczny układ urbanistyczny jest przykładem miejskiej kolonii mieszkaniowej o zróżnicowanych i czytelnych nawarstwieniach historycznych, zapoczątkowanej w latach 30. XX w., odzwierciedlającej ówczesne tendencje w budownictwie mieszkaniowym i rozbudowywanej w latach kolejnych, tworzącą spójną i odróżniającą się od sąsiedniej zabudowy całość, której charakter określił układ ulic i plan parcelacyjny. Znajdujące się na tym terenie zabudowania wiążą się z nieistniejącym już zespołem budynków wzniesionych na potrzeby wystawy „Tani Dom Własny” (1932), z którego zachował się jeden dom (ul. Ceglowska 35). Ponadto historyczny układ urbanistyczny zawiera w sobie historyczny zespół budowlany osiedla „Związkowiec”. Cechą charakterystyczną budynków współtworzących ww. historyczny układ urbanistyczny jest zwarta 2-kondygnacyjna bryła o płaskim dachu, drewniana konstrukcja oszalowana lub tynkowana z poziomym szalunkiem z desek na wysokości okien i w strefie wejścia (I seria domów osiedla „Związkowiec”), konstrukcja murowana o 2-kondygnacyjnej bryle przykrytej dachem płaskim i urozmaiconym opracowaniu tynkowanej elewacji z okładziną z klinkieru (II seria domów osiedla „Związkowiec”). Do stylistyki tej nawiązywały także budynki wznoszone wg indywidualnych projektów. Pomimo dokonanych przekształceń budynków przedwojennych oraz budowy nowych obiektów w dalszym ciągu czytelne jest rozmieszczenie zabudowy w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych.

Program funkcjonalny projektowanej w latach 30. XX w. kolonii mieszkaniowej uzupełniły budynki użyteczności publicznej, których forma i gabaryty (budynki 2-kondygnacyjne założone na rzucie zbliżonym do prostokąta) zostały wpisane w kontekst urbanistyczny, w większości respektując zastane podziały parcelacyjne oraz ciągi komunikacyjne. Na obszarze objętym ochroną obejmuje również obiekty współczesne. Wprawdzie nie są one nośnikami wspomnianych wartości historycznych, jednak wypełniają historyczną tkankę urbanistyczną, a zatem wszelkie zmiany

dokonywane na ich elewacjach mają bezpośredni wpływ na odbiór historycznego układu urbanistycznego i jego walorów zabytkowych.

Wartość naukowa ww. historycznego układu urbanistycznego wynika z jego warstwy materialnej i formalnej. Projektowana i zrealizowana sieć dróg, plan parcelacyjny, czytelne granice zespołów budowlanych oraz grupy budynków powstałych w różnych fazach budowy osiedla stanowią istotne źródło do badań nad dziejami Starych Bielan, ich stopniowej urbanizacji wyrażającej się m.in. poprzez wprowadzenie ulic, zharmonizowanej zabudowy, budynków użyteczności publicznej, ale także kolejnych faz zabudowy i przekształceń przyjętej do realizacji koncepcji. Zachowana zabudowa umożliwia pogłębianie wiedzy na temat dziejów i charakteru realizowanego w dwudziestoleciu międzywojennego programu osiedli spółdzielczych, których propagatorem był m.in. Teodor Toeplitz, wiąże się również z działalnością Związku Zawodowego Kolarzy oraz aktywnością zawodową architekta Romualda Millera. Przedmiotowy historyczny układ urbanistyczny jest również istotnym źródłem wiedzy na temat zrealizowanych w Warszawie osiedli mieszkaniowych, potrzeb społecznych, budownictwa jednorodzinnego w dobie kryzysu mieszkaniowego międzywojennej Polski, a także specyfiki domów z ogrodami, będącej ważnym elementem praktyki budowlanej w międzywojennej Polsce. Ponadto zróżnicowanie w zakresie materiałów i technologii wykonania budynków w obrębie zachowanej historycznej siatki ulic dokumentuje koncepcję taniego budownictwa mieszkaniowego początku lat 30. XX w. oraz murowaną zabudowę o wyższym standardzie wykonania narzuconym przez Bank Gospodarstwa Krajowego.

W toku postępowania strony wniosły liczne uwagi do postępowania, do części z nich MWKZ ustosunkował się w postanowieniu z dnia 2.07.2024 r. odmawiającym przeprowadzenia rozprawy administracyjnej w związku z prowadzonym postępowaniem w sprawie wpisu do rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego historycznego układu urbanistycznego rejonu ulic Barcickiej, Szaflarskiej, B. Zuga, Karskiej, Lesznowskiej, Cegłowskiej, Grębałowskiej i Twardowskiej w Warszawie, obejmującego działki ewidencyjne nr 91, 136, 92, 93, 96, 99, 33, 32, 31, 30, 108, 41/1, 29, 28, 27, 26, 107, 25, 24, 23, 106, 21, 22, 109, 77, 87, 86, 85, 84, 137/2, 137/1, 82/1, 82/2, 81, 80, 79, 78, 103, 76, 75, 74, 69, 70, 71, 72/1, 72/2, 73, 68, 67, 66, 65, 64, 59, 60, 61, 62, 63, 53, 52, 51, 54, 55, 56, 57, 58, 50, 42, 43/1, 43/2, 44, 45/1, 45/2, 46, 47, 48, 49, 15, 14, 16/1, 17/1, 18, 19, 20, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, w części działki ewidencyjne nr 94, 97, 102, 41/3, 1, 104 z obrębu 7-05-04 oraz część dz. ew. nr 31 z obrębu 7-05-01.

Odnosząc się do pozostałych uwag stron postępowania należy zwrócić uwagę, iż objęcie ochroną obszaru w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP) nie wyklucza możliwości wpisu do rejestru zabytków. Zgodnie z art. 4 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130), MPZP jest aktem prawa miejscowego, a jego celem jest kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy (art. 3 ww. ustawy). Zgodnie z wyrokiem NSA z dnia 14.04.2017 r., sygn. II OSK 451/16, „Každy obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego wiążącym na terenie danej gminy i nie może być modyfikowany przez akt administracyjny indywidualny [...]. Zakres kompetencji organu jest w takim przypadku uzależniony od treści ustaleń planu miejscowego, a nie od ustalenia, w jaki sposób oraz na podstawie jakich przepisów prawa konserwator zabytków brał udział w procesie uchwalenia planu miejscowego na przedmiotowym obszarze”. Procedurę wpisu do rejestru zabytków normuje natomiast ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, zgodnie z którą do rejestru zabytków wpisuje się zabytek, którego zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową (art. 9 ust 1 ww. ustawy). Przedmiotem postępowania w sprawie wpisu do rejestru zabytków nie jest zatem określenie parametrów lub norm



zabudowy dla ww. obszaru, ale wskazanie wartości zabytkowych, które stanowią podstawę dla objęcia go ochroną. Jednocześnie należy podkreślić, iż niniejsze postępowanie dotyczy historycznego układu urbanistycznego rejonu ulic Barcickiej, Szaflarskiej, B. Zuga, Karskiej, Lesznowskiej, Ceglowskiej, Grębałowskiej i Twardowskiej w Warszawie, znajdującego się terenie dz. ew. nr 91, 136, 92, 93, 96, 99, 33, 32, 31, 30, 108, 41/1, 29, 28, 27, 26, 107, 25, 24, 23, 106, 21, 22, 109, 77, 87, 86, 85, 84, 137/2, 137/1, 82/1, 82/2, 81, 80, 79, 78, 103, 76, 75, 74, 69, 70, 71, 72/1, 72/2, 73, 68, 67, 66, 65, 64, 59, 60, 61, 62, 63, 53, 52, 51, 54, 55, 56, 57, 58, 50, 42, 43/1, 43/2, 44, 45/1, 45/2, 46, 47, 48, 49, 15, 14, 16/1, 17/1, 18, 19, 20, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, części dz. ew. nr 94, 97, 102, 41/3, 1, 104 z obrębu 7-05-04 oraz części dz. ew. nr 31 z obrębu 7-05-01, zatem ocena wartości terenów usytuowanych poza wskazanym terenem wykracza poza zakres niniejszego postępowania i nie może być przedmiotem oceny MWKZ.

Ponadto w przekonaniu MWKZ chybiony jest argument wskazany w piśmie „Stanowisko stron” złożonym m.in. w dniu 3.06.2024, 14.06.2024, 12.07.2024 r., iż „najistotniejszą wartość przy historycznym układzie urbanistycznym generuje spójna całość [...] budynków, zespołów budowlanych czy zaprojektowanej zieleni, składającej się na zabytkowy ład przestrzenny” przy założeniu, iż całość oznacza jednorodność zabudowy. Zgodnie z wyrokiem NSA z 7.03.2018 r. sygn. II OSK 1187/16 „Ochrona konserwatorska zabytkowych układów urbanistycznych polega m. in. na zachowaniu historycznego rozplanowania oraz kompozycji przestrzennej miasta. Oznacza to w szczególności zachowanie rozplanowania placów i ulic, linii zabudowy i wysokości budynków oraz użytych do budowy budynków materiałów, jak również utrzymanie właściwych proporcji i relacji przestrzennych zespołu. Zgodnie z art. 7 pkt 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, wpis do rejestru zabytków stanowi jedną z podstawowych form ochrony zabytków, a zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 1 lit. b tej ustawy - układ urbanistyczny podlega ochronie bez względu na jego stan zachowania. Układ urbanistyczny wpisywany jest do rejestru zabytków na podstawie posiadanych wartości historycznych, artystycznych i naukowych”. W związku z powyższym to nie „spójna całość” rozumiana jako jednorodność zabudowy, ale wartość danego obszaru stanowi podstawę dla objęcia ochroną konserwatorską historycznego układu urbanistycznego. Jak wskazano w niniejszej decyzji przedmiotowy historyczny układ urbanistyczny jest nośnikiem wartości historycznych i naukowych, a zatem zachodzą przesłanki wskazane w art. 9 ust 1 ustawy o ochronie zabytków przemawiające za objęciem ww. obszaru ochroną w formie wpisu do rejestru zabytków.

Należy w tym miejscu podkreślić, iż koncepcja opracowana w latach 30. XX w. nie została w pełni zrealizowana, a zabudowa nie miała charakteru jednorodnego, o czym przesądziła zróżnicowana zabudowa wzniesiona w 1932 r., kilka typów budynków wzniesionych w I i II serii czy lokalizacja w głębi lub bliżej granicy posesji. Nie wyklucza to jednak postrzeganie ww. obszaru jako całości, tj. zwartego układu, którego cechy i prawidłowości decydują o wszelkich właściwościach jego poszczególnych składników. O całości tej decydują bowiem w pierwszej kolejności rozplanowanie, czytelna siatka ulic, przyjęta koncepcja zabudowy, która w ocenie MWKZ na terenie historycznego układu urbanistycznego rejonu ulic Barcickiej, Szaflarskiej, B. Zuga, Karskiej, Lesznowskiej, Ceglowskiej, Grębałowskiej i Twardowskiej w Warszawie pozostaje doskonale czytelna. Zgodnie z art. 9 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami „Przesłanką wpisu do rejestru zabytków określonego [...] układu stanowi bowiem fakt, że przedstawia on wartość zabytkową jako całość i że wartość ta ulegnie zniszczeniu w przypadku wyizolowania z niego jedynie elementów najcenniejszych, najlepiej zachowanych czy najbardziej reprezentacyjnych. Tym samym, materia i kształty obiektów składających się łącznie na ów wpisany do rejestru zabytków [...] układ mogą ulegać zmianom lub zmianie na nowe, byleby tylko sam schemat, organizacja w przestrzeni zostały zachowane” (*Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*, red. M. Cherka, 2010).



W odniesieniu do uwag złożonych pismem z dnia 8.03.2024 r. oraz pismem z dnia 13.03.2024 r. należy raz jeszcze podkreślić, iż wskazany w niniejszej decyzji przedmiot dotyczy obszaru o precyzyjnie wskazanych granicach, na terenie którego czytelne są rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych i sieci dróg wytyczających poszczególne kwartały elementy historycznego zespołu historycznego, takie jak domy stanowiące część zespołu budowlanego osiedla „Związkowiec” oraz pojedyncze budynki. W ocenie MWKZ nie ma podstaw dla wyłączenia z postępowania nieruchomości położonej przy ul. Grębałowskiej 11 i umorzenia sprawy w tym zakresie, zgodnie z wnioskiem z dnia 24.05.2024 r. Ww. nieruchomość znajduje się na historycznej parceli (ob. dz. ew. nr 26 i 107 z obrębem 7-05-04), która została wytyczona w latach 30. XX w., tym samym bezsprzecznie jest elementem historycznego rozplanowania (Szkic zabudowy zaprojektowanego podziału bloków wydzielonych z terenów Państwowych przy Al. Zjednoczenia w Warszawie Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Związkowiec”, załącznik do pisma z dnia 22.04.1933, kopia w aktach sprawy, na planie działka nr 59). Przesłanką za odmową wpisu do rejestru zabytków lub umorzeniem postępowania w sprawie wpisu do rejestru zabytków nie może być również stan techniczny poszczególnych obiektów. Zgodnie z art. 6 pkt 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, zabytki nieruchome podlegają ochronie i opiece bez względu na stan zachowania. Jak stwierdzono w wyroku WSA zły stan zachowania danego zabytku „nie ma decydującego znaczenia w postępowaniu administracyjnym w sprawie wpisu do rejestru zabytków. Analizie na etapie prowadzonego postępowania podlega stopień zniszczenia obiektu powodujący utratę jego wartości historycznej, artystycznej lub naukowej, a nie sam stan techniczny obiektu oraz brak uzasadnienia dla dalszego jego trwania z punktu widzenia technicznego i użytkowego” (Wyrok VII SA/Wa 30/16). W przypadku przedmiotowego historycznego układu urbanistycznego czytelne pozostają komponenty tego założenia oraz układ funkcjonalno-przestrzenny z podziałem na część mieszkalną i użyteczności publicznej, ciągi komunikacyjne oraz podziały parcelacyjne. Przebudowa i rozbudowa historycznych budynków znajdujących się na ww. terenie oraz wzniesienie nowej zabudowy nie doprowadziło do utraty ww. wartości zabytkowych.

Jednocześnie MWKZ nie wpisał do rejestru zabytków dz. ew. nr 6 obr. 7-05-04, dzielnica Bielany, która została wtórnie wydzielona z narożnej posesji usytuowanej przy skrzyżowaniu ul. Cegłowskiej i Twardowskiej. Ww. działka współtworzy obecnie część ciągu komunikacyjnego przy nieruchomości przy ul. Cegłowskiej 64. W części tej historyczny podział nie jest czytelny w takim stopniu, który umożliwiłby odczytanie pierwotnej parcelacji. Po przeanalizowaniu sprawy MWKZ zdecydował nie wpisywać do rejestru zabytków części, która uległa przekształceniu uniemożliwiającemu odczytanie jej wartości historycznych.

Na podstawie art. 9 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami do rejestru wpisuje się zabytek nieruchomy na podstawie decyzji wydanej przez wojewódzkiego konserwatora zabytków, z urzędu bądź na wniosek właściciela zabytku nieruchomego, lub użytkownika wieczystego gruntu, na którym znajduje się zabytek nieruchomy. Definicja zabytku zawarta w art. 3 pkt 1 ww. ustawy określa, iż zabytek nieruchomy to nieruchomość, jej części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową. Zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt. 1 litera b ww. ustawy ochronie i opiece podlegają, bez względu na stan zachowania, zabytki nieruchome będące historycznym układem urbanistycznym. Z uwagi na zachowane, wyżej opisane, wartości historyczne, artystyczne i naukowe historyczny układ urbanistyczny rejonu ulic Barcickiej, Szaflarskiej, B. Zuga, Karskiej, Lesznawolskiej, Cegłowskiej, Grębałowskiej i Twardowskiej w Warszawie, dzielnica Bielany, odpowiada ustawowej definicji zabytku,

zostaje wpisana niniejszą decyzją do rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego i podlega, wraz terenem posesji, ochronie prawnej.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

### POUCZENIE

Od decyzji niniejszej przysługuje stronom, na podstawie art. 127 Kpa, odwołanie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego, które należy złożyć za pośrednictwem tutejszego urzędu (na adres: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Warszawie, 00-373 Warszawa, ul. Nowy Świat 18/20) zgodnie z art. 129 § 2 Kpa w terminie 14 dni od doręczenia przedmiotowej decyzji. W myśl art. 130 § 2 Kpa wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji.

W myśl art. 127a K.p.a., w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Wówczas 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.

UWAGA, NUMER REJESTRU ZABYTKÓW JEST NADAWANY PO STWIERDZENIU OSTATECZNOŚCI  
NINIEJSZEJ DECYZJI

MAZOWIECKI WOJEWÓDZKI  
KONSERWATOR ZABYTKÓW  
*Marcin Dawidowicz*

Załączniki:

1. Załącznik graficzny
2. Pouczenie o skutkach wpisu zabytku do rejestru zabytków

Otrzymują:

1. Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy, pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa
2. Burmistrz Dzielnicy Bielany, ul. S. Żeromskiego 29, pok. 411, 01-882 Warszawa
3. strony postępowania (w drodze obwieszczenia)
4. 4 x Aa (ALT: nr rej, teczka obiektu, KW, NID)

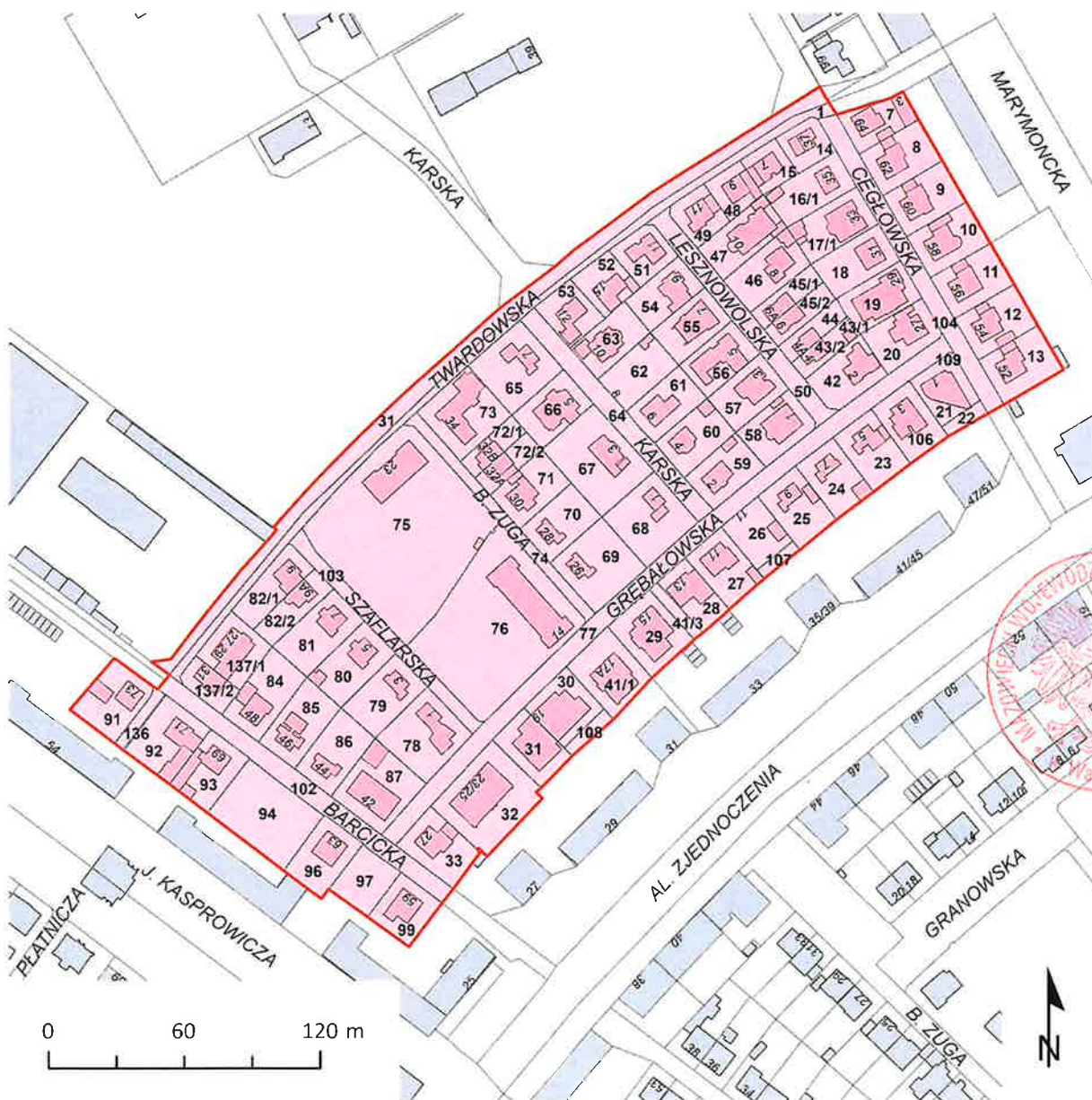
Do wiadomości:


1. Wydział Architektury, Urząd Dzielnicy Bielany, ul. S. Żeromskiego 29, 01-882 Warszawa
2. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego, ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. 11, 02-366 Warszawa
3. Wojewoda Mazowiecki, pl. Bankowy 3/5 00-950 Warszawa
4. Biuro Stołecznego Konserwatora Zabytków, ul. Nowy Świat 18/20, 00-373 Warszawa

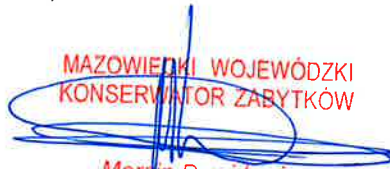
**MAZOWIECKI WOJEWÓDZKI  
KONSERWATOR ZABYTKÓW**

ul. Nowy Świat 18/20, 00-373 Warszawa  
tel.: 22 44 30 400, fax: 22 44 30 401

Załącznik graficzny do decyzji MWKZ nr 63 /2024 z dnia 17-09-2024 wpisującej do rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego historyczny układ urbanistyczny rejonu ulic Barcickiej, Szaflarskiej, B. Zuga, Karskiej, Lesznawolskiej, Ceglowskiej, Grębałowskiej i Twardowskiej w Warszawie, dzielnica Bielany (dz. ew. nr 91, 136, 92, 93, 96, 99, 33, 32, 31, 30, 108, 41/1, 29, 28, 27, 26, 107, 25, 24, 23, 106, 21, 22, 109, 77, 87, 86, 85, 84, 137/2, 137/1, 82/1, 82/2, 81, 80, 79, 78, 103, 76, 75, 74, 69, 70, 71, 72/1, 72/2, 73, 68, 67, 66, 65, 64, 59, 60, 61, 62, 63, 53, 52, 51, 54, 55, 56, 57, 58, 50, 42, 43/1, 43/2, 44, 45/1, 45/2, 46, 47, 48, 49, 15, 14, 16/1, 17/1, 18, 19, 20, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, części dz. ew. nr 94, 97, 102, 41/3, 1, 104 z obrębów 7-05-04 oraz część dz. ew. nr 31 z obrębów 7-05-01).



 historyczny układ urbanistyczny wpisany do rejestru zabytków

**MAZOWIECKI WOJEWÓDZKI  
KONSERWATOR ZABYTKÓW**  
  
Marcin Dawidowicz

**POUCZENIE O SKUTKACH WPISU DO REJESTRU ZABYTEKÓW NIERUCHOMYCH**  
zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2024 poz. 1292)

**Art. 10a. 1.** Od dnia wszczęcia postępowania w sprawie wpisu zabytku do rejestru do dnia, w którym decyzja w tej sprawie stanie się ostateczna, przy zabytku, którego dotyczy postępowanie, zabrania się prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych i podejmowania innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku.

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1, dotyczy także robót budowlanych objętych pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem, a także działań określonych w innej decyzji pozwalającej na ich prowadzenie.

3. Przepisów ust. 1 i 2 nie stosuje się do zabytku służącego obronności i bezpieczeństwu państwa.

**Art. 12. 1.** Starosta, w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, może umieszczać na zabytku nieruchomym wpisanym do rejestru znak informujący o tym, iż zabytek ten podlega ochronie.

**Art. 27.** Na wniosek właściciela lub posiadacza zabytku wojewódzki konserwator zabytków przedstawia, w formie pisemnej, zalecenia konserwatorskie, określające sposób korzystania z zabytku, jego zabezpieczenia i wykonania prac konserwatorskich, a także zakres dopuszczalnych zmian, które mogą być wprowadzone w tym zabytku.

**Art. 28. 1.** Niezależnie od obowiązków wynikających z opieki nad zabytkami, określonych w art. 5, właściciel lub posiadacz zabytku wpisanego do rejestru lub zabytku znajdującego się w wojewódzkiej ewidencji zabytków zawiadamia wojewódzkiego konserwatora zabytków o:

- 1) uszkodzeniu, zniszczeniu, zaginięciu lub kradzieży zabytku, nie później niż w terminie 14 dni od dnia powzięcia wiadomości o wystąpieniu zdarzenia;
- 2) zagrożeniu dla zabytku, nie później niż w terminie 14 dni od dnia powzięcia wiadomości o wystąpieniu zagrożenia;
- 3) zmianie miejsca przechowania zabytku ruchomego w terminie miesiąca od dnia nastąpienia tej zmiany;
- 4) zmianach dotyczących stanu prawnego zabytku, nie później niż w terminie miesiąca od dnia ich wystąpienia lub powzięcia o nich wiadomości.

**Art. 29. 1.** Wojewódzki konserwator zabytków w czasie uzgodnionym z właścicielem lub posiadaczem przedmiotu będącego zabytkiem lub posiadającego cechy zabytku może prowadzić badania tego przedmiotu w miejscu, w którym przedmiot ten się znajduje.

4. W przypadku odmowy udostępnienia przedmiotu, o którym mowa w ust. 1, albo zabytku, o którym mowa w ust. 3, odpowiednio wojewódzki konserwator zabytków albo minister właściwy do spraw kultury i ochrony dziedzictwa narodowego może wydać decyzję nakazującą jego udostępnienie na czas niezbędny do wykonania badań, jednak nie dłuższy niż 3 miesiące od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna.

5. Za szkody wyrządzone w związku z badaniami, o których mowa w ust. 1 i 3, przysługuje odszkodowanie na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym.

**Art. 36. 1.** Pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków wymaga:

- 1) prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru, w tym prac polegających na usunięciu drzewa lub krzewu z nieruchomości lub jej części będącej wpisanym do rejestru parkiem, ogrodem lub inną formą zaprojektowanej zieleni;
- 2) wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku;
- 3) prowadzenie badań konserwatorskich zabytku wpisanego do rejestru;
- 4) prowadzenie badań architektonicznych zabytku wpisanego do rejestru;
- 5) prowadzenie badań archeologicznych;
- 6) przemieszczanie zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru;
- 7) trwałe przeniesienie zabytku ruchomego wpisanego do rejestru, z naruszeniem ustalonego tradycją wystroju wnętrza, w którym zabytek ten się znajduje;
- 8) dokonywanie podziału zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru;
- 9) zmiana przeznaczenia zabytku wpisanego do rejestru lub sposobu korzystania z tego zabytku;
- 10) umieszczanie na zabytku wpisanym do rejestru: urządzeń technicznych, tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych w rozumieniu art. 2 pkt 16b i 16c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz napisów, z zastrzeżeniem art. 12 ust. 1;
- 11) podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru, z wyłączeniem działań polegających na usuwaniu drzew lub krzewów z terenu nieruchomości lub jej części niebędącej wpisanym do rejestru parkiem, ogrodem albo inną formą zaprojektowanej zieleni;
- 12) poszukiwanie ukrytych lub porzuconych zabytków ruchomych, w tym zabytków archeologicznych, przy użyciu wszelkiego rodzaju urządzeń elektronicznych i technicznych oraz sprzętu do nurkowania.

3. Pozwolenia, o których mowa w ust. 1 i 1a, mogą określać warunki, które zapobiegą uszkodzeniu lub zniszczeniu zabytku.

4. Wojewódzki konserwator zabytków może uzależnić wydanie pozwolenia na podejmowanie działań, o których mowa w ust. 1 pkt 6, 9 i 11, od przeprowadzenia, na koszt wnioskodawcy, niezbędnych badań konserwatorskich, architektonicznych lub archeologicznych. Egzemplarz dokumentacji badań jest przekazywany nieodpłatnie wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków.

5. Pozwolenia, o których mowa w ust. 1 i 1a, wydaje się na wniosek osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej posiadającej tytuł prawny do korzystania z zabytku wpisanego na Listę Skarbów Dziedzictwa albo do rejestru, wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, trwałego zarządu albo ograniczonego prawa rzeczowego lub stosunku zobowiązaniowego.

**Art. 38 1.** Wojewódzki konserwator zabytków lub działający z jego upoważnienia pracownicy wojewódzkiego urzędu ochrony zabytków prowadzą kontrolę przestrzegania i stosowania przepisów dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. W upoważnieniu, o którym mowa w ust. 1, określa się osobę lub osoby upoważnione do przeprowadzenia kontroli, kontrolowaną osobę fizyczną lub jednostkę organizacyjną, miejsce i zakres kontroli oraz podstawę prawną do jej przeprowadzenia.

3. Przy wykonywaniu kontroli wojewódzki konserwator zabytków lub osoby, o których mowa w ust. 1, są uprawnione do:

- 1) wstępu na teren nieruchomości, jeżeli istnieje uzasadnione podejrzenie zniszczenia lub uszkodzenia zabytku;
- 2) oceny stanu zachowania, warunków przechowywania i zabezpieczenia zabytków wpisanych do rejestru, a także zabytków znajdujących się w muzeach, bibliotekach oraz w zbiorach lub zasobach innych państwowych jednostek organizacyjnych i jednostek samorządu terytorialnego, w terminie uzgodnionym z ich właścicielem lub posiadaczem;
- 3) sprawdzania zgodności wszelkich działań podejmowanych przy zabytkach wpisanych do rejestru oraz prowadzonych badań archeologicznych z zakresem lub warunkami określonymi w pozwoleniu i zatwierdzonej dokumentacją;
- 4) żądania ustnych lub pisemnych informacji w zakresie niezbędnym dla ustalenia stanu faktycznego dotyczącego zakresu kontroli;
- 5) żądania okazania dokumentów i udostępnienia wszelkich danych mających związek z zakresem kontroli;
- 6) dokonania wpisu w dzienniku budowy w zakresie określonym przepisami Prawa budowlanego.

4. Czynności kontrolne przeprowadza się w obecności kontrolowanej osoby fizycznej albo kierownika kontrolowanej jednostki organizacyjnej lub upoważnionej przez niego osoby, z zachowaniem przepisów o ochronie informacji niejawnych.

**Art. 43 1.** Wojewódzki konserwator zabytków wydaje decyzję o wstrzymaniu wykonywanych bez jego pozwolenia lub w sposób odbiegający od zakresu i warunków określonych w pozwoleniu:

- 1) prac konserwatorskich, restauratorskich, badań konserwatorskich lub architektonicznych przy zabytku wpisanym do rejestru;
- 2) robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru lub w jego otoczeniu;
- 3) badań archeologicznych lub poszukiwań, o których mowa w art. 36 ust. 1 pkt 12;
- 4) innych działań, o których mowa w art. 36 ust. 1 pkt 6-8, 10 i 11, przy zabytku wpisanym do rejestru.

**Art. 49 1.** Wojewódzki konserwator zabytków może wydać decyzję nakazującą osobie fizycznej lub jednostce organizacyjnej posiadającej tytuł prawny do korzystania z zabytku wpisanego do rejestru, wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, trwałego zarządu albo ograniczonego prawa



rzeczowego lub stosunku zobowiązaniowego, przeprowadzenie prac konserwatorskich lub robót budowlanych przy tym zabytku, jeżeli ich wykonanie jest niezbędne ze względu na zagrożenie zniszczeniem lub istotnym uszkodzeniem tego zabytku.

3. W przypadku wykonania zastępczego prac konserwatorskich lub robót budowlanych przy zabytku nieruchomym, wojewódzki konserwator zabytków wydaje decyzję określającą wysokość wierzytelności Skarbu Państwa z tytułu wykonania zastępczego tych prac lub robót, ich zakres oraz termin wymagalności tej wierzytelności.

**Art. 74.** 1. Dotacja na dofinansowanie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru może być udzielona przez:

- 1) ministra właściwego do spraw kultury i ochrony dziedzictwa narodowego ze środków budżetu państwa, z części, której dysponentem jest ten minister;
- 2) wojewódzkiego konserwatora zabytków ze środków finansowych z budżetu państwa w części, której dysponentem jest wojewoda.

**Art. 76.** 1. Dotacja może być udzielona na dofinansowanie:

- 1) nakładów koniecznych na wykonanie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru, ustalonych na podstawie kosztorysu zatwierdzonego przez wojewódzkiego konserwatora zabytków, które zostaną przeprowadzone w roku złożenia przez wnioskodawcę wniosku o udzielenie dotacji lub w roku następującym po roku złożenia tego wniosku;
  - 2) nakładów koniecznych na wykonanie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru, które zostały przeprowadzone w okresie trzech lat poprzedzających rok złożenia przez wnioskodawcę wniosku o udzielenie dotacji.
2. Wniosek o udzielenie dotacji, o której mowa w ust. 1 pkt 2, wnioskodawca może złożyć po przeprowadzeniu wszystkich prac lub robót przy zabytku wpisanym do rejestru, określonych w pozwoleniu wydanym przez wojewódzkiego konserwatora zabytków.

**Art. 110.** 1. Kto będąc właścicielem lub posiadaczem zabytkowego nie zabezpieczył go w należyty sposób przed uszkodzeniem, zniszczeniem, zaginięciem lub kradzieżą, podlega karze aresztu, ograniczenia wolności albo grzywny.

2. W razie popełnienia wykroczenia określonego w ust. 1, można orzec nawiązkę do wysokości dwudziestokrotnego minimalnego wynagrodzenia na wskazywany cel społeczny związany z opieką nad zabytkami.

### **zgodnie z ustawą z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. 2023 poz. 70)**

**Art. 7.** 1. Zwalnia się od podatku od nieruchomości:

- 6) grunty i budynki wpisane indywidualnie do rejestru zabytków, pod warunkiem ich utrzymania i konserwacji, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków, z wyjątkiem części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej;

### **zgodnie z ustawą z dnia z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. z 2024, poz. 226, ze zm.)**

**Art. 26hb.** 1. Podatnik może odliczyć od podstawy obliczenia podatku, ustalonej zgodnie z art. 26 ust. 1 lub art. 30c ust. 2, wydatki:

- 1) poniesione w roku podatkowym na wpłaty na fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej lub spółdzielni mieszkaniowej utworzony, zgodnie z odrębnymi przepisami, dla zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru zabytków lub znajdującego się w ewidencji zabytków;
- 2) na prace konserwatorskie, restauratorskie lub roboty budowlane przy zabytku nieruchomym wpisanym do rejestru zabytków;

3) (uchylony).

2. Odliczenie, o którym mowa w:

- 1) ust. 1 pkt 1, przysługuje podatnikowi, jeżeli w momencie poniesienia wydatku jest właścicielem lub współwłaścicielem zabytku nieruchomego;
- 2) ust. 1 pkt 2, przysługuje podatnikowi, jeżeli w momencie poniesienia wydatku podatnik jest właścicielem lub współwłaścicielem zabytku nieruchomego, o którym mowa w tym przepisie, oraz posiada sporządzone na piśmie pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków na prowadzenie prac konserwatorskich, prac restauratorskich lub robót budowlanych przy tym zabytku oraz po poniesieniu tego wydatku uzyskał zaświadczenie wojewódzkiego konserwatora zabytków potwierdzające wykonanie odpowiednio tych prac lub robót;

3) (uchylony).

3. Za datę poniesienia wydatków z tytułów określonych w:

- 1) ust. 1 pkt 1 uznaje się dzień zapłaty należności;
- 2) ust. 1 pkt 2 uznaje się dzień wystawienia faktury;

3) (uchylony).

4. Odliczenia, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, nie mogą przekroczyć 50% wydatków udokumentowanych:

- 1) dowodem wpłaty na fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej lub spółdzielni mieszkaniowej lub zaświadczeniem o wysokości wpłat w roku podatkowym wystawionym przez wspólnotę mieszkaniową lub spółdzielnię mieszkaniową;
- 2) fakturą wystawioną przez podatnika podatku od towarów i usług niekorzystającego ze zwolnienia od tego podatku, powiększonych o kwotę podatku od towarów i usług, o ile podatek ten nie został odliczony na podstawie ustawy o podatku od towarów i usług.

5. (uchylony).

6. Małżonkowie, między którymi istnieje wspólność majątkowa, wydatki, o których mowa w ust. 1, mogą odliczyć w częściach równych lub w dowolnej proporcji przez nich ustalonej, bez względu na to, czy dokument potwierdzający poniesienie wydatku został wystawiony na imię obojga małżonków lub jednego z nich.

7. Odliczenia wydatków, o których mowa w:

- 1) ust. 1 pkt 1 - dokonuje się w zeznaniu składanym za rok podatkowy, w którym poniesiono te wydatki;
- 2) ust. 1 pkt 2 - dokonuje się w zeznaniu składanym po otrzymaniu zaświadczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 2.

8. Kwota odliczenia niezajmująca pokrycia w rocznym dochodzie podatnika podlega odliczeniu w kolejnych latach, nie dłużej jednak niż przez sześć lat, licząc od końca roku podatkowego, w którym dokonano odliczenia.

9. Odliczeniu nie podlegają wydatki w części, w jakiej:

- 1) zostały odliczone od przychodu na podstawie ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym;
- 2) zostały uwzględnione przez podatnika w związku z korzystaniem z ulg podatkowych w rozumieniu Ordynacji podatkowej;
- 3) wykraczają poza zakres prac i robót określonych w pozwoleniu wojewódzkiego konserwatora zabytków lub zostały wykonane niezgodnie z pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków;
- 4) zostały sfinansowane, dofinansowane lub zwrócone podatnikowi w jakiegokolwiek formie.

10. Podatnik, który po roku, w którym dokonał odliczeń, otrzymał zwrot odliczonych wydatków, jest obowiązany doliczyć odpowiednio kwoty poprzednio odliczone do dochodu za rok podatkowy, w którym otrzymał ten zwrot.

11. W przypadku skorzystania z odliczenia wydatków, o których mowa w ust. 1, stanowiących odpisy amortyzacyjne od środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych, przepisu art. 23 ust. 1 pkt 45 nie stosuje się.

12. Ilekroć w ust. 1-11 jest mowa o:

- 1) powierzchni użytkowej - oznacza to powierzchnię, o której mowa w art. 16 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. z 2023 r. poz. 1774 i 1843);

2) pracach konserwatorskich - oznacza to prace konserwatorskie w rozumieniu art. 3 pkt 6 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

3) pracach restauratorskich - oznacza to prace restauratorskie w rozumieniu art. 3 pkt 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

4) robotach budowlanych - oznacza to roboty budowlane w rozumieniu art. 3 pkt 8 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

5) zabytku nieruchomym - oznacza to zabytek nieruchomy, o którym mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1 lit. c-e ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami