



Warszawa, 13 stycznia 2025 r.

WZWP.5151.3.2025 MS

POSTANOWIENIE

Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków, działając na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 1 lit. b, art. 89 pkt 2 i art. 91 ust. 4 pkt 4 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 roku (Dz. U. z 2024 r., poz. 1292), art. 106 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego z dnia 14 czerwca 1960 roku (Dz.U. z 2024 r. poz. 572) oraz art. 53 ust. 5 w zw. z art. 53 ust. 4 pkt 2 i art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), po rozpatrzeniu wniosku Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Białołęka Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy znak UD-II-WAB.6730.308.2024.WRA z dnia 20 grudnia 2024 roku w sprawie uzgodnienia projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla dz. ew. nr 15/2 w obrębie 4-05-06 w Warszawie,

postanawia

nie uzgodnić projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na dz. ew. nr 15/2 w obrębie 4-05-06 tj. przy ul. Ambaras w Warszawie.

Uzasadnienie

Dnia 30 grudnia 2024 roku do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Warszawie wpłynęło wystąpienie Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Białołęka Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy znak UD-II-WAB.6730.308.2024.WRA z dnia 20 grudnia 2024 roku w sprawie uzgodnienia projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na dz. ew. nr 15/2 w obrębie 4-05-06 tj. przy ul. Ambaras w Warszawie.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2, ust. 5 oraz art. 60 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, *decyzje, o których mowa w art. 51 ust. 1, wydaje się po uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków - w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków; decyzję o warunkach zabudowy wydaje, z zastrzeżeniem ust. 3, wójt, burmistrz albo prezydent miasta po uzgodnieniu z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4, i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi.*

Przedmiotowa dz. ew. nr 15/2 w obrębie 4-05-06 położona jest na obszarze układu urbanistycznego Miasta Ogrodu Białołęki Dworskiej, ujętego w gminnej ewidencji zabytków Miasta Stołecznego Warszawy pod id BIA35592 zarządzeniem Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 1962/2024 z dnia 16 grudnia 2024 roku, w związku z czym podlega opiece i ochronie.

Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków podkreśla, iż postanowienie tut. Organu znak WZWP.5151.32.2024 zostało wydane dnia 11 grudnia 2024 roku, a więc w innym stanie prawnym tj. przed ujęciem ww. układu urbanistycznego w gminnej ewidencji zabytków.

Przedłożony projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy zakłada w szczególności rozbiórkę istniejącego na ww. działce budynku oraz budowę na jego miejscu nowego budynku

o maksymalnej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej 6,5 m, szerokości elewacji frontowej 20 m z tolerancją 20% oraz o maksymalnej wysokości zabudowy 9 m. Ponadto, na terenie działki znajdują się drzewa w kolizji z planowaną inwestycją.

Zgodnie z art. 3 pkt 12 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, historyczny układ urbanistyczny lub ruralistyczny to przestrzenne założenie miejskie lub wiejskie, zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynki i formy zaprojektowanej zieleni, rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych, w tym ulic lub sieci dróg. W przedmiotowym przypadku oznacza to, iż budynek planowany do wyburzenia jest integralnym elementem ww. układu urbanistycznego. W tym kontekście przytoczyć można następujące orzecznictwo sądownoadministracyjne: *Wpis obszarowy oznacza zatem, że ochronie prawnej podlegają wszystkie znajdujące się na tym obszarze obiekty. Podzielić należy zatem stanowisko organu, że w związku z położeniem przedmiotowego budynku w strefie ochrony konserwatorskiej jako układu zabudowy - w pojęciu prac mogących wpłynąć na wygląd miejsca mieszczą się prace polegające na montażu zewnętrznych rolet natynkowych antywłamaniowych na zabytkowym budynku mieszkalnym przy ul. (...) w K. Przeciwny wniosek dopuszczający dekompozycję elewacji zaprzeczałby podstawowym celom i wartościom jakie stoją u podstaw ochrony zabytków w przypadku takiego dobra niematerialnego jakim jest układ zabudowy* (za: II OSK 1738/20 z dnia 16 maja 2023 roku); *Okoliczność, że przedmiotem ochrony jest układ urbanistyczny, a nie pojedynczy budynek, nie oznacza że budynek stanowiący element tego zespołu nie podlega ochronie. Inny jest oczywiście zakres takiej ochrony jako elementu układu urbanistycznego, niż w przypadku indywidualnego wpisu budynku do rejestru zabytków, na co prawidłowo wskazał Sąd I instancji, odwołując się do wyroku NSA z 18 czerwca 203 r. sygn. II OSK 427/12). W tej pierwszej sytuacji ochrona jest podyktowana współzależnością pomiędzy cechami danego elementu a wartością zabytkową układu urbanistycznego.* (za: II OSK 2684/17 z dnia 18 kwietnia 2018 roku).

Sąd, Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków uznaje, iż przedmiotowe zamierzenie, w szczególności w zakresie rozbiórki istniejącego budynku nie jest dopuszczalne, ponieważ wiązałaby się z uszczerbkiem dla tego układu urbanistycznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków Miasta Stołecznego Warszawy. Ewentualnie, w rozpatrywanym przypadku, po wykazaniu iż budynek mający ulec rozbiórce ma charakter wtórny względem historycznego założenia a jego stan techniczny nie pozwala na jego remont, dopuszczalnym rozwiązaniem byłoby zastąpienie budynku nową zabudową o odpowiadających gabarytach.

Tut. Organ informuje również, iż istnieje możliwość uzyskania zaleceń konserwatorskich, w których to na wniosek właściciela lub posiadacza zabytku właściwy organ ochrony 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.

Pouczenie

1. Od niniejszego postanowienia służy stronie zażalenie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego, z siedzibą przy ul. Krakowskie Przedmieście 15/17, 00-071 Warszawa, za pośrednictwem Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, ul. Nowy Świat 18/20, 00-373 Warszawa, w terminie 7 dni od dnia doręczenia niniejszego postanowienia.
2. Niniejsze postanowienie nie zwalnia z obowiązku uzyskania innych pozwoleń i zgłoszeń wymaganych przepisami prawa.
3. Zgodnie z art. 136 §2 i §3 Kodeksu postępowania administracyjnego, jeżeli decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny

wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Jeżeli przyczyni się to do przyspieszenia postępowania, organ odwoławczy może zlecić przeprowadzenie określonych czynności postępowania wyjaśniającego organowi, który wydał decyzję.

4. Przepis § 2 stosuje się także w przypadku, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Z up. MAZOWIECKIEGO WOJEWÓDZKIEGO
KONSERWATORA ZABYTKÓW

/-/

Piotr Stryczyński

Kierownik Wydziału Zabytków Warszawy Prawobrzeżnej

/podpisano elektronicznie/

Otrzymują:

1. Zarząd Dzielnicy Białołęka Miasta Stołecznego Warszawy – Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Białołęka Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy,
2. Tomasz Grzelak,
3. Waldemar Surmacz,
4. Anna Surmacz,
5. Andrzej Biedrzycki,
6. Krystyna Biedrzycka,
7. Joanna Ziębicka,
8. Zarząd Mienia Miasta Stołecznego Warszawy,
9. *obwieszczenie na podstawie art. 49 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, w związku z art. 53 ust. 1c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,*
10. aa.

Kwalifikowany podpis elektroniczny ma skutek równoważny podpisowi własnoręcznemu (art. 25 ust. 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 910/2014 z dnia 23 lipca 2014 r. w sprawie identyfikacji elektronicznej i usług zaufania w odniesieniu do transakcji elektronicznych na rynku wewnętrznym oraz uchylające dyrektywę 1999/93/WE).

Niniejszy wydruk pisma, na podstawie art. 39³ kodeksu postępowania administracyjnego, nie wymaga podpisu odręcznego. Pismo zostało wydane w formie dokumentu elektronicznego przy wykorzystaniu systemu teleinformatycznego i podpisane kwalifikowanym podpisem elektronicznym. Wydruk pisma stanowi dowód tego, co zostało stwierdzone w piśmie wydanym w formie dokumentu elektronicznego. Imię i nazwisko oraz stanowisko służbowe osoby, która pismo podpisała, a także identyfikator pisma nadawany przez system teleinformatyczny, za pomocą którego pismo zostało wydane – w załączeniu.

Potwierdzam zgodność wydruku z dokumentem wydanym w postaci elektronicznej:

Identyfikator dokumentu	535861.1881097.2237825
Nazwa dokumentu	post odmowa.pdf
Tytuł dokumentu	post odmowa
Sygnatura dokumentu	WZWP.5151.3.2025
Data dokumentu	2025-01-13 07:12:29
Skrót dokumentu	AC4A560771D832BD1AD871E46ED49959FF973355
Wersja dokumentu	1.9
Data podpisu	2025-01-13
Sygnatariusz	PIOTR STRYCYŃSKI
Stanowisko	Kierownik wydziału zabytków Warszawy Prawobrzeżnej
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego
Akceptacja	Dawidowicz Marcin, 2025-01-10 15:51:10, wersja 1.6 (MWKZ, , Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Warszawie (WUOZ)) Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Warszawie
	EZD 3.124.70.69.
Data wydruku:	2025-01-13 11:21:42
Autor wydruku:	Stryczyński Piotr