



Warszawa, 2025-04-23

WRD.5140.1.107.2023.UD

DECYZJA NR 42 /2025

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 zespół budowlany Osiedla WSM Zatrasie, zaprojektowany i wzniesiony w latach 1960-1972 wg proj. arch. J. Nowickiego z zespołem, obejmującego 42 obiekty (37 budynków mieszkalnych, 2 budynki oświatowe, 2 budynki usługowo-handlowe, 1 budynek usługowy), w granicach określonych przebiegiem ulic: Broniewskiego, Elbląskiej, Przasnyskiej, Krasińskiego w Warszawie, dzielnica Żoliborz.

- Niniejszym wpisem obejmuje się historyczny zespół budowlany obejmujący budynki położone na terenie dz. ew. nr 2/5, 2/11, 2/12, 2/13, 2/14, 2/15, 2/16, 2/17, 2/19, 2/20, 2/21, 2/23, 2/24, 2/25, 2/27, 2/32, 2/33, 2/34, 2/35, 2/36, 2/37, 2/38, 2/40, 2/41, 2/42, 2/43, 2/44, 2/45, 2/46, 2/47, 2/48, 2/60, 2/62, 2/64, 2/66, 2/90, 3, 4 obr. 7-02-06, oznaczone na załączniku graficznym kolorem czerwonym oraz teren (dz. ew. nr 2/1, 2/5, 2/7, 2/8, 2/9, 2/10, 2/11, 2/12, 2/13, 2/14, 2/15, 2/16, 2/17, 2/18, 2/19, 2/20, 2/21, 2/23, 2/24, 2/25, 2/27, 2/28, 2/29, 2/32, 2/33, 2/34, 2/35, 2/36, 2/37, 2/38, 2/39, 2/40, 2/41, 2/42, 2/43, 2/44, 2/45, 2/46, 2/47, 2/48, 2/49, 2/52, 2/59, 2/60, 2/61, 2/62, 2/63, 2/64, 2/65, 2/66, 2/87, 2/88, 2/89, 2/90, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 15, 19 obr. 7-02-06), oznaczony na załączniku graficznym kolorem zielonym.
- Załączniki nr 1-2 do niniejszej decyzji stanowią jej integralną część.

Nie wpisać do rejestru zabytków województwa mazowieckiego 7 stacji transformatorowych oraz 4 budynków garaży położonych na terenie dz. ew. nr 2/7, 2/18, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 obręb 7-02-06.

UZASADNIENIE

Zawiadomieniem z dnia 27.10.2023 r. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków (MWKZ) wszczął postępowanie administracyjne w sprawie wpisu do rejestru zabytków nieruchomości układu urbanistycznego Osiedla WSM Zatrasie, w granicach określonych na załączniku graficznym, (obejmujących dz. ew. nr 2/1, 2/5, 2/7, 2/8, 2/9, 2/10, 2/11, 2/12, 2/13, 2/14, 2/15, 2/16, 2/17, 2/18, 2/19, 2/20, 2/21, 2/23, 2/24, 2/25, 2/27, 2/28, 2/29, 2/32, 2/33, 2/34, 2/35, 2/36, 2/37, 2/38, 2/39, 2/40, 2/41, 2/42, 2/43, 2/44, 2/45, 2/46, 2/47, 2/48, 2/49, 2/52, 2/59, 2/60, 2/61, 2/62, 2/63, 2/64, 2/65, 2/66, 2/87, 2/88, 2/89, 2/90, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 15, 19 obręb 7-02-06). Pismem z dnia

21.11.2023 r. MWKZ zawiadomił strony o oględzinach obiektu, które odbyły się w dniu 6.12.2023 r. W ich trakcie wykonano dokumentację fotograficzną. Notatka służbowa z oględzin została spisana w dniu 6.12.2023 r. Pismem z dnia 25.04.2024 r. MWKZ zawiadomił o ponownych oględzinach obiektu, które odbyły się w dniu 21.05.2024 r. W ich trakcie wykonano dokumentację fotograficzną oraz spisany został protokół. Postanowieniem z dnia 7.10.2024 r. zmieniono zakres postępowania w sprawie wpisu do rejestru zabytków układu urbanistycznego Osiedla WSM Zatrasię w Warszawie, dzielnica Żoliborz na postępowanie w sprawie wpisu do rejestru zabytków historycznego zespołu budowlanego Osiedla WSM Zatrasię, wzniesionego wg proj. arch. J. Nowickiego z zespołem, obejmującego 53 obiekty (37 budynków mieszkalnych, 2 budynki usługowo-handlowe, 2 budynki oświaty, 7 transformatorów, 4 budynków garaży oraz 1 budynek niemieszkalny) w granicach określonych przebiegiem ulic: W. Broniewskiego, Elbląska, Przasnyska, Z. Krasińskiego w Warszawie, dzielnica Żoliborz – wraz z terenem obejmującym działki ew. o nr 2/1, 2/5, 2/7, 2/8, 2/9, 2/10, 2/11, 2/12, 2/13, 2/14, 2/15, 2/16, 2/17, 2/18, 2/19, 2/20, 2/21, 2/23, 2/24, 2/25, 2/27, 2/28, 2/29, 2/32, 2/33, 2/34, 2/35, 2/36, 2/37, 2/38, 2/39, 2/40, 2/41, 2/42, 2/43, 2/44, 2/45, 2/46, 2/47, 2/48, 2/49, 2/52, 2/59, 2/60, 2/61, 2/62, 2/63, 2/64, 2/65, 2/66, 2/87, 2/88, 2/89, 2/90, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 15, 19 obręb 7-02-06. Pismem z dnia 7.10.2024 r. MWKZ zawiadomił strony o oględzinach obiektu, które odbyły się w dniu 23.10.2024 r., podczas których wykonano dokumentację fotograficzną oraz spisany został protokół. Pismem z dnia 31.12.2024 r. zostało zakończone postępowanie dowodowe ww. sprawie. Stowarzyszenie Żoliborzan pismem z dnia 26.02.2025 r. podtrzymało stanowisko złożone wnioskiem z dnia 22.06.2020 r. (data wpływu do Urzędu: 6.07.2020 r.) o dopuszczeniu do udziału w przedmiotowym postępowaniu na prawach strony oraz uzupełniło wnioski o aktualny statut. MWKZ postanowieniem z dnia 28.02.2025 r. dopuścił organizację społeczną do postępowania na prawach strony.

Osiedle WSM Zatrasię znajduje się w kwartale ulic: W. Broniewskiego, Elbląskiej, Przasnyskiej, Z. Krasińskiego. Wzniesione zostało na terenie wybudowanej w latach 20. XX w. z inicjatywy Magistratu Warszawy Kolonii im. T. Kościuszki. Projekt przedwojennej kolonii wybudowanej u zbiegu ul. Przasnyskiej i Z. Krasińskiego opracował arch. O. Sosnkowski, do 1939 r. wzniesiono 16 domów wielorodzinnych oraz wykonano nasadzenia drzew. Kolonia została zniszczona w czasie II wojny światowej, pozostałości po zabudowie rozebrano w latach 50. XX w., pozostawiając częściowo zachowaną roślinność.

Projekt tzw. Żoliborza Zachodniego, na terenie którego znajduje się m.in. Osiedle WSM Zatrasię, realizowany był przez założoną w 1921 r. Warszawską Spółdzielnię Mieszkaniową. Po 1945 r. ukończono zabudowę na terenie Żoliborza (kolonie XI, XII, XIII) i przystąpiono do opracowania koncepcji nowych osiedli. Od lat 50. do lat 70. XX w. wybudowano zespoły osiedli Żoliborz II (Serek Żoliborski, Żoliborz Południowy, Osiedle Krajewskiego), Żoliborz III (Sady I, Sady II, Sady III), Żoliborz IV (Zatrasię, Rudawka) (T. Pawłowski, *100 lat na Żoliborzu*, „Życie WSM”, 2021, nr 16).

Ogólne założenia urbanistyczne Żoliborza Zachodniego opracowali absolwenci Politechniki Warszawskiej: Jacek Nowicki i Halina Skibniewska. Osiedle Zatrasię zaprojektowane zostało przez zespół w składzie: arch. T. Fiećko, W. Materski, J. Osuchowski, arch. kraj. W. Staniewicz pod kierunkiem J. Nowickiego, przy wsparciu zespołu technicznego (Pracownia Architektoniczna nr 4). Koncepcja projektowa osiedla wzniesionego przy trasie N-S została szczegółowo opisana przez Nowickiego w 1963 r. Miało ono stanowić samowystarczającą jednostkę mieszkaniową (sąsiedzką): „Zarówno wielkość osiedla, jak i jego wyraźne granice i wreszcie pełne wyposażenie w urządzenia społeczne umożliwiają traktowanie tego osiedla nie jako zespołu domów – ale jako pełnej jednostki urbanistycznej, zarazem przestrzennej i społecznej, zespołu budynków i zespołu ludzi związanych

ze sobą przez fakt bliskiego mieszkania, współużytkowania urządzeń gospodarczo-społecznych, wreszcie udział w pracy samorządowej” (J. Nowicki, *Mieszkaniowe Osiedle Zatrassie*, „Architektura”, 1963, nr 3). Inspiracją dla Nowickiego była twórczość socjologa Clarence Perry’ego twórcy koncepcji „jednostki sąsiedzkiej” i arch. Clarence Stein’a propagatora koncepcji miast ogrodów.

Osiedle składać miało się z 8 kolonii z blokami mieszkalnymi o zróżnicowanej wysokości, uzupełnionych zabudową o charakterze społecznym (szkoła, świetlice, administracja) oraz infrastrukturą o charakterze usługowym i kulturalnym (pawilony sklepowe, garaże, dom dla twórców, kino). Na terenie całego osiedla wykluczono ruch kołowy, miejsca postojowe zaprojektowano na jego obrzeżach, trasy komunikacji pieszej skoncentrowano od strony trasy N-S (w części wschodniej i zachodniej), przy której zlokalizowane miały być przystanki komunikacji miejskiej. Pewne ograniczenia narzuciła projektantom istniejąca na terenie przyszłego osiedla zielen: „Bogata szata roślinna we wschodniej części terenu i działki na północy, choć stanowiące pewien „kapitał” dla przyszłych użytkowników, jednak utrudniają zarówno projektowanie, jak i realizację” (Nowicki, *Mieszkaniowe Osiedle Zatrassie...*). Pomimo tych trudności dla każdej z 8 kolonii zaprojektowano place zabaw dla dzieci oraz wspólne dla całego osiedla tereny sportu osiedlowego i gier (boiska, urządzenia do gimnastyki). Opracowywany w latach 1960-1962 projekt Osiedla Zatrassie został nagrodzony przez Komitet Budownictwa, Urbanistyki i Architektury (1961).

W 1962 r. położono kamień węgielny pod budowę osiedla. Prace rozpoczęto od północno-wschodniego narożnika, w kolejnych etapach obejmując część południową i zachodnią. Pierwsze trzy kolonie zrealizowano zgodnie z założeniami projektowymi, w technologii wielkoblokowej (mury z gazobetonu). Po 1964 r. wprowadzono zmiany polegające m.in. na podwyższeniu zabudowy mieszkaniowej i zastosowaniu technologii wielkopłytowej. Po 1965 r. projekt dostosowywano do narzuconej przez Ministerstwo Budownictwa tzw. unifikacji warszawskiej UW2 (typizacja i zastosowanie rozwiązań gotowych w budownictwie mieszkaniowym). Budowę osiedla zakończono w 1972 r., prace realizowały Społeczne Przedsiębiorstwo Budowlane, a następnie Przedsiębiorstwo Budownictwa Uprzemysłowionego z Jelonek. Na terenie osiedla wzniesiono łącznie 37 budynków mieszkalnych oraz szkołę, przedszkole publiczne, dom pracy twórczej (ob. usługowy), pawilony usługowo-handlowe oraz transformatory i garaże. Odstąpiono od budowy kina oraz domu społecznego. Pomimo wprowadzanych w czasie budowy zmian, bloki na terenie osiedla otrzymały jednorodne opracowanie: elewacje otynkowano i pomalowano na kolor biały, z detalem w kolorze szarym, żółtym i czerwonym, w zależności od numeru kolonii (W. Zając, *Zatrassie - osiedle zapomniane*, „Nasz Żoliborz”, 2015, nr 18). Prace nad aranżacją zieleni ukończono w 1974 r. Na obszarze osiedla znajdowały się aleja spacerowa, ogród osiedlowy i teren o charakterze rekreacyjnym (boiska sportowe, place zabaw). Uzupełnieniem były elementy małej architektury oraz formy przestrzenne o charakterze dekoracyjnym (rzeźby).

W latach 80. XX w. w miejscu planowanego zespołu garaży przy skrzyżowaniu ul. Elbląskiej z W. Broniewskiego wzniesiono budynek administracyjny WSM (ul. Elbląska 4), w kolejnej dekadzie w miejscu planowanego kina wybudowano wielopiętrowy budynek mieszkalny z podziemnym parkingiem (ul. W. Broniewskiego 9). Większość budynków do 2007 r. poddano termomodernizacji, w pracach przy remoncie budynków przy ul. Przasnyskiej 10 i 12 uczestniczył J. Nowicki.

Historyczny zespół budowlany osiedla Zatrassie zachował czytelne rozplanowanie oparte na pierwotnej koncepcji projektowej i spójny charakter historycznej zabudowy. Teren będący przedmiotem postępowania ma kształt zbliżony do trapezu. Jego północną granicę stanowi ul. W. Broniewskiego, wschodnią ul. Z. Kasińskiego, południową ul. Przasnyska, zachodnią ul. Elbląska. Na terenie osiedla znajdują się 42 obiekty współtworzące zespół budowlany: 37 bloków mieszkalnych,

2 budynki oświatowe, 2 pawilony usługowo-handlowe, 1 o charakterze usługowym. Ponadto wydzielono ciągi komunikacyjne wyznaczające 8 oddzielnych kolonii mieszkaniowych oraz strefy rekreacyjne. Zabudowa każdej z kolonii jest urozmaicona i obejmuje pojedyncze bloki mieszkalne niskie i wysokie oraz grupy bloków w różnych układach. Budynki mieszkalne na terenie osiedla wzniesiono w 4 typach: A, B, C i S. Wszystkie budynki są murowane, podpiwniczone, przekryte płaskim dachem, o tynkowanej elewacji, obecnie w większości z wykonaną termoizolacją, w części z zachowaną konstrukcją szkieletu żelbetowego (pionowe i poziome pasy) i nieznacznie cofniętym względem nich licem elewacji, wydzielającymi powtarzalne moduły, z balkonami o metalowej balustradzie powyżej 1 kondygnacji. W większości budynków wejścia na klatki schodowe poprzedzone zostały schodami z płyt lastriko i przesłonięte zadaszeniem samonośnym lub wstępnym na metalowych filarach. Większość stolarki okiennej wymieniono na nowe okna z PCW z zachowaniem podziałów. W części budynków znajdują się wjazdy do garaży.

Budynki typu A to założone na rzucie zbliżonym do prostokąta 8- i 9-kondygnacyjne punktowce. Usytuowane zostały w centralnej części osiedla (4 budynki) oraz przy jego wschodniej i zachodniej stronie (po 2 budynki), po jednym na terenie każdej z kolonii. Bloki przy ul. Krasińskiego 38 C, 40A, ul. Broniewskiego 11B, 13A, ul. Przasnyskiej 14A, 16B (dz. ew. nr 2/14, 2/15, 2/62, 2/25, 2/47, 2/46, kolonie I-VI) mają spójne opracowanie. Na dłuższych elewacjach (wschodniej i zachodniej) zastosowano powtarzalne moduły z ciągiem okiem i balkonem (2- i 3-skrzydłowe okno oraz okno z 1- i 2-skrzydłowymi drzwiami balkonowymi). Balkony są prostokątne o metalowej balustradzie z osłoną z blachy. Elewacje boczne są 3-osiowe z niewielkimi kwadratowymi oknami po bokach, środkowa oś z otworem drzwiowym została cofnięta względem lica. Na każdym z pięter znajdują się: z jednej strony zabezpieczone balustradą portfenetry, z przeciwnej do środkowej osi przylega zewnętrzna zabudowana klatka schodowa z szybem windowym, oryginalnie doświetloną luksferami (ob. zamurowane). Wariantem tego typu są 8-kondygnacyjne bloki przy ul. Elbląskiej 10, 24 (dz. ew. nr 2/35, 2/33, kolonie VII-VIII) o klatce schodowej i szybie windowym zlokalizowanym w obrysie budynków, z maszynownią na dachu. Elewacje boczne (wschodnia, zachodnia) są 5-osiowe z powtarzalnymi 4 modułami z ciągiem okien i 1-skrzydłowymi drzwiami prowadzącymi na kwadratowy balkon o metalowej balustradzie (w elewacji wschodniej także moduł pozbawiony balkonów). Skrajna południowa oś jest asymetryczna z niewielkim otworem okiennym w każdej z elewacji. Elewacje południowe są 3-osiowe, o analogicznie opracowanych modułach do elewacji bocznych, elewacje północne są 3-osiowe, z cofniętym względem lica portfenetrem w środkowej osi.

Budynki typu B to założone na rzucie wydłużonego prostokąta 4- i 5-kondygnacyjne bloki (tzw. klatkowce), w wariantach 7-, 8- i 9-klatkowych, z wejściem poprzedzonym podestem i schodami. Usytuowane zostały w większości równolegle do ciągów komunikacyjnych w każdej z kolonii. Budynki przy ul. Krasińskiego 38B, ul. Przasnyskiej 10, 12, ul. Broniewskiego 11 (dz. ew. nr 2/11, 2/19, 2/20, 2/45 kolonie I-III, V) mają analogiczne opracowanie. Moduły dłuższych elewacji są w kształtowane odmiennie. Na jednej elewacji zastosowano wyłącznie 2 otwory okienne w każdym module (1- i 2-skrzydłowe, w budynku przy ul. Przasnyskiej 10 2- i 3-skrzydłowe), na drugiej okna 1- i 2-skrzydłowe połączone z drzwiami balkonowymi oraz prostokątne balkony. W skrajnych osiach od strony południowej i wschodniej wprowadzono wyłącznie otwory okienne. Północna i zachodnia ściana ww. budynków jest pozbawiona otworów okiennych, przeciwna elewacji składa się z 2 modułów z oknami oraz skrajnym wysuniętym przed lico ściany z prostokątnym balkonem. Wejścia do budynków osłonięte zostały płaskim dachem, przy lokalach na parterze od znajdują się schody prowadzące do ogródków. Wariantem tego typu są budynki pozbawione ryzalitu w ścianie szczytowej, wzniesione przy ul. Przasnyskiej 16 i ul. Broniewskiego 15A (dz. ew. nr 2/23, 2/41, kolonie IV, VI) z 2-skrzydłowymi

drzwiami balkonowymi, oraz bloki przy ul. Przasnyskiej 20A, Elbląskiej 12, 12A (dz. ew. nr 2/34, 2/35, 2/36, kolonie VII-VIII), o pasowych oknach oraz pojedynczych drzwiach balkonowych (w ścianie północnej budynku przy ul. Elbląskiej 12A na każdym z pięter wykonano pojedyncze otwory okienne).

Budynki typu C to 3- i 4- oraz 5-kondygnacyjne bloki (tzw. segmentowce) zbliżone rzutem do kwadratu z ryzalitami przy narożniku każdej ze ścian. Zgodnie z założeniem projektowym forma budynku umożliwia budowę segmentów pojedynczych oraz zestawianych w grupy. Bloki przy ul. Krasieńskiego 38, 38A, 40, 42 (dz. ew. nr 2/12, 2/13, 2/16, 2/17, kolonie I-II) zostały wzniesione zgodnie z oryginalnym projektem, jako pojedyncze (nr 38A) oraz w zestawach po 2 (nr 40), po 4 (nr 42) i po 5 segmentów (nr 38). Z uwagi na zróżnicowanie terenu są one 3- i 4-kondygnacyjne, ze schodami niwelującymi różnice terenu. Elewacje są jednorodne, 3- i 4- osiowe z ryzalitami z balkonami w skrajnych osiach. Otwory okienne są w większości 2-skrzydłowe, 3-skrzydłowe przy drzwiach balkonowych i 1-skrzydłowe w sąsiednich osiach. Płyty balkonowe usytuowano przy ścianie w osiach i w narożnikach budynku (wysunięte poza osie elewacji), w przypadku segmentów łączonych nachodzą na sąsiednią oś. Wejścia na klatki schodowe poprzedzone zostały podestem osłoniętym dachem wspartym na metalowych słupach. Wariantem tego typu budynku są bloki przy ul. Przasnyskiej 12A, 14, 16 A, 16C, 18, 20, 22, ul. Broniewskiego 11A, 11C, 13, 15, 17, 19 (dz. ew. nr 2/27, 2/21, 2/60, 2/24, 2/64, 2/66, 2/32, 2/48, 2/45, 2/44, 2/43, 2/42, 2/40, kolonie III-VI, VIII). Zostały one wzniesione jako pojedyncze (ul. Przasnyska 12A, 22; ul. Broniewskiego 13, 15, 17, 19), w zestawach po 2 (ul. Przasnyska 14, 16 A, 16C, 20; ul. Broniewskiego 11C) i po 4 segmenty (ul. Przasnyska 12A). Budynki są 5-kondygnacyjne, o 2-skrzydłowych oknach, w osiach sąsiadujących z balkonami 1-osiowe. Wejścia na klatki schodowe osłonięto daszkami.

Budynki typu S, tzw. domy dla samotnych zaprojektowane zostały jako samodzielne jednostki, usytuowane przy ciągach komunikacyjnych przy ul. Broniewskiego 9A i 21, (dz. ew. nr 2/90, 2/38, pomiędzy koloniami I i IV oraz VI i VII. Ich forma nawiązuje do typu A oraz jego wariantu. Są to bloki założone na rzucie prostokąta, 9-kondygnacyjne, z zewnętrznym szybem windowym i schodami. Na dłuższych elewacjach (wschodniej i zachodniej), zastosowano powtarzalne moduły z 3-skrzydłowym oknem i balkonem. Od strony wschodniej znajduje się zewnętrzny zabudowany szyb windowy, ściana po południowej stronie szybu jest 1-osiowa z niewielkimi otworami. Po przeciwnej stronie budynku opracowanie ściany jest analogiczne, zamiast szybu wprowadzono jedną cofniętą względem lica oś z 2-skrzydłowym oknem. Na ścianie południowej zastosowano moduły analogiczne jak w elewacjach wschodniej i zachodniej, od strony północnej ściana jest 2-osiowa, z drzwiami na zewnętrzną niezabudowaną kręconą klatkę schodową usytuowaną na osi budynku. W pomieszczeniach na parterze przeznaczonych na funkcje użytkowe (pierwotnie społeczne) wykonano witryny i drzwi wejściowe.

Zespół zabudowy uzupełniają budynki o indywidualnie zaprojektowanej formie. Wszystkie są murowane, tynkowane, o dachu płaskim. Funkcję mieszkálną z usługami pełni tzw. dom dla twórców (H3) przy ul. Broniewskiego 23 (dz. ew. nr 2/37), który znajduje się w północno-zachodnim narożniku osiedla. Jest on założony na rzucie prostokąta, 3-kondygnacyjny, z cofniętą względem lica dolną kondygnacją przy dłuższych elewacjach, o zróżnicowanym poziomie dachu między częścią wschodnią (wyższą) i zachodnią. W elewacji frontowej (wschodniej) na parterze znajdują się witryny lokali usługowych, na obu wyższych kondygnacjach czytelny jest podział na 6 segmentów w 2 typach (naprzemiennie): pasów okiennych na całej ich szerokości na każdym z pięter oraz wielokwaterowych okien wypełniających 2 kondygnacje. Od strony wschodniej znajdują się zróżnicowane okna i drzwi do lokali użytkowych, powyżej w każdym z segmentów wykonano po 2 okna 3-dzielne na każdym z pięter, w przedostatnim segmencie od strony południowej skrajna oś została cofnięta względem lica ściany.

Na osi elewacji szczytowych znajdują się wejścia, od strony południowej na parterze (na piętrze otwory okienne), od strony północnej na parterze i piętrze, do którego prowadzą zewnętrzne jednobiegowe schody o prostej balustradzie. We wschodniej części znajduje się wielokwaterowe okno.

W centralnej części osiedla znajdują się budynki użyteczności publicznej. Budynek przy ul. Przasnyskiej 18A (dz. ew. nr 3) ob. Szkoła Podstawowa nr 92 im. Jana Brzechwy usytuowany został pomiędzy koloniami w zachodniej części osiedla. Składa się z kilku brył: 3-kondygnacyjnego skrzydła południowego oraz parterowych skrzydeł wschodniego, zachodniego i północnego, tworzących prostokątny dziedziniec (ob. zabudowany 2-kondygnacyjnym współczesnym budynkiem), oraz 2-kondygnacyjnego aneksu od strony zachodniej. Elewacje podzielono na segmenty, pierwotnie z czytelną konstrukcją szkieletu żelbetowego z zaakcentowanymi kolorystycznie jego pionowymi elementami (przesłonięte warstwą izolacji). Ich podział jest zróżnicowany. Dominują segmenty z wielokwaterowymi oknami na całej szerokości (skrzydło północne, wschodnie i południowe), duże okna wielokwaterowe w górnej partii (skrzydło zachodnie), w części segmentów wykonano pasy niewielkich okien w górnej partii i pojedyncze okna (elewacja północna skrzydła południowego). Na dolnej kondygnacji skrzydeł północnego i południowego znajdują się otwory drzwiowe umożliwiające wyjście z sal do ogródka i na dziedziniec przed szkołą. Budynek przy ul. Broniewskiego 9D (dz. ew. nr 4) ob. Przedszkole nr 87 usytuowany został pomiędzy koloniami we wschodniej części osiedla. Składa się z kilku parterowych brył: nieco wyższego skrzydła północnego z głównym wejściem do budynku, usytuowanego na jego osi od strony południowej skrzydła zachodniego, które wraz z szerokim skrzydłem południowym i wysuniętym ku przodowi zachodnim tworzą niewielki prostokątny dziedziniec. Do wschodniej znajduje dodatkowe skrzydło. Elewacje podzielono na segmenty z oknami wielokwaterowymi, pasami 3-skrzydłowych oraz niewielkich okien w górnej partii muru. Od strony dziedzińca (patio) wprowadzono portfenetry.

Pawilony handlowe H1 i H2 przy ul. Broniewskiego 7 i 9 (dz. ew. nr 2/5) znajdują się w północno-wschodnim narożniku osiedla. Są one 1- i 2-kondygnacyjne. Detal ogranicza się do wyodrębnionej strefy cokołowej z lastriko oraz szerokiego gzymsu stanowiącego jednocześnie krawędź wysuniętego przed lico elewacji dachu. Ściany budynków opracowano tynkiem fakturowym, okna i drzwi w większości wtórne, z PCW. Pierwszy z nich (H1) założony został na rzucie prostokąta, na elewacjach uwidoczniono elementy konstrukcyjne szkieletu żelbetowego, dzielącego je na powtarzalne segmenty z witrynami okiennymi i drzwiami wejściowymi do lokali znajdujących się w przyziemiu oraz na piętrze dostępnym za pomocą 2 zewnętrznych schodów 2-biegowych z podestem, usytuowanych przy krótszych ścianach budynku oraz galerii wzdłuż elewacji północnej. Dach nad galerią wsparty został na metalowych słupach stanowiących jednocześnie element konstrukcyjny balustrady wykonanej ze zmultiplikowanych równoległych pasów osadzonych na słupkach. W części lokali otwory okienne przemurowano. Od strony południowej znajdują się wejścia służbowe do lokali użytkowych oraz 1-skrzydłowe otwory okienne, na piętrze część z nich oddzielono od siebie pionowymi żaluzjami (tzw. żyłki). Pawilon handlowy H2 usytuowany po zachodniej stronie pawilonu H1 jest styczny do zewnętrznej klatki schodowej. Zbudowany został z 2 brył: prostokątnego krótkiego skrzydła od strony północnej, nieco wyższego budynku głównego. Podział na segmenty z oknami i witrynami okiennymi zastosowano również w budynku H2, w skrzydle północnym i południowym, witryny okienne wprowadzono również w elewacji zachodniej (frontowej) korpusu głównego. Od strony zaplecza znajdują się drzwi wejściowe oraz okna (w budynku głównym wzdłuż górnej krawędzi, w bocznym skrzydle okna 2-rzędowe 2-dzielne. Na krawędzi gzymsu znajduje się napis „SPOŻYWCZY” z mocowanych na dystansach liter. Do północnej ściany budynku przylega parterowy założony na rzucie prostokąta pawilon usługowy przy ul. Broniewskiego (dz. ew. nr 2/5),

z wejściem od strony zachodniej i elewacji doświetlonej pasami okien w górnej partii ściany (elewacja wschodnia i zachodnia) z większymi oknami w części południowej.

Na terenie będącym przedmiotem postępowania znajduje się 7 założonych na rzucie kwadratu parterowych stacji transformatorowych (dz. ew. nr 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11), murowane garaże przy ul. Broniewskiego 7A, 7B, 7C (dz. ew. nr 2/7), przy ul. Przasnyskiej 8 (dz. ew. nr 2/18) oraz murowane prostokątne altany śmietnikowe. Ponadto budynek przy ul. Broniewskiego 9E (dz. ew. nr 2/88) składający się z bloku mieszkalnego o 11 kondygnacjach z usługowym parterem oraz 2-kondygnacyjną częścią usługową z garażami od strony południowej. Przy ul. Elbląskiej 14 (dz. ew. nr 2/1) wzniesiono 3-kondygnacyjny budynek administracyjny z wewnętrznym dziedzińcem.

Na terenie osiedla znajdują się ciągi dróg wewnętrznych o nawierzchni z trylinki, ciągi piesze wyłożone płytami chodnikowymi oraz kostką betonową, dziedzińce kolonii pokryto nawierzchnią bitumiczną. Główne ciągi wytyczono w linii prostej pomiędzy budynkami i wzdłuż elewacji bloków, pomiędzy nimi wykonano dodatkowe ścieżki łączące poszczególne budynki i place. Tereny przy budynkach mieszkalnych częściowo zaadaptowano na ogródki przydomowe wydzielone ażurowym ogrodzeniem, na dziedzińcach znajduje się wyposażenie placów zabaw (huśtawki, piaskownice) i urządzenia do ćwiczeń, przy drogach wewnętrznych wydzielono parkingi. Tereny zielone (skwery, place) zaaranżowano poprzez wprowadzenie murków z cegły silikatowej i betonu oddzielających wzniesienia terenu i akcentujących jego zróżnicowany poziom. Uzupełnieniem są elementy małej architektury (ławki, latarnie, kosze śmietnikowe) w większości o współczesnej formie. Teren wokół budynków oświatowych został wydzielony ogrodzeniem. Przy szkole znajduje się boisko sportowe z bieżnią (od strony zachodniej), tereny rekreacyjne (przed elewacją frontową i po stronie północnej). Place zabaw przy przedszkolu znajdują się po stronie wschodniej i zachodniej oraz przed budynkiem frontowym. Roślinność na terenie osiedla jest zróżnicowana. Dominują drzewa liściaste m.in. klony, topole, robinie akacjowe, drzewa owocowe, w mniejszym stopniu także iglaste m.in. świerki, żywotniki, cisy. Wzdłuż ul. Krasińskiego zachowano szpaler drzew dawnej Kolonii im. T. Kościuszki. Na terenie dz. ew. nr 21/2 znajduje się pomnik przyrody (kasztanowiec biały). W częściach ogrodowych przeważają krzewy i roślinność niska.

Po przeanalizowaniu zebranego materiału dowodowego MWKZ stoi na stanowisku, iż historyczny zespół budowlany Osiedla WSM Zatrasię, zaprojektowany i wzniesiony w latach 1960-1972 wg proj. arch. J. Nowickiego z zespołem, obejmującego 42 obiekty (37 budynków mieszkalnych, 2 budynki oświatowe, 2 budynki usługowo-handlowe, 1 budynek usługowy), w granicach określonych przebiegiem ulic: Broniewskiego, Elbląskiej, Przasnyskiej, Krasińskiego w Warszawie, dzielnica Żoliborz, posiada wartości historyczne, artystyczne i naukowe, uzasadniające objęcie go wpisem do rejestru zabytków nieruchomych, a jego trwałe zachowanie dla przyszłych pokoleń leży w interesie społecznym.

Historyczny zespół budowlany Osiedla WSM Zatrasię stanowi przykład kompleksowo zaprojektowanego późnomodernistycznego osiedla mieszkaniowego o jednorodnej pod względem kompozycyjnym zabudowie, tworzącego powiązaną przestrzennie grupę budynków. Osiedle zostało wzniesione w latach 1962-1972 w ramach prowadzonej przez WSM zabudowy Żoliborza Zachodniego. Dokonywane w kolejnych latach zmiany i przekształcenia, w tym budowa nowych budynków (ul. Broniewskiego 9F, ul. Elbląska 14), rozbudowa szkoły o salę gimnastyczną na wewnętrznym dziedzińcu, termoizolacje ścian, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w niewielkim stopniu zmieniły pierwotną koncepcję zabudowy, osiedle zachowało w związku z tym unikalny charakter, w tym relacje widokowo-przestrzenne między budynkami oraz ich oryginalne gabaryty i bryłę.

Przedmiotowe osiedle stanowi świadectwo epoki późnego modernizmu, swoją koncepcją, strukturą i rozwiązaniami funkcjonalnymi i materiałowymi wpisując się w ówczesne tendencje architektoniczne oraz technologiczne, które nie są już obecnie stosowane. Osiedle należy do grupy zabytków powojennych, które odrzucając stosowaną dekadę wcześniej stylistykę socrealistyczną na rzecz modernistycznego minimalizmu i przemyślanej funkcjonalnej formy oraz łącząc tradycje przedwojenne z potrzebami współczesnego odbiorcy, stało się ważnym osiągnięciem architektonicznym w skali Warszawy. Należy podkreślić, iż obiekty wznoszone w latach 60. i 70. XX w. stanowią przedmiot zainteresowania konserwatorskiego. Do rejestru zabytków wpisane zostały m.in. decyzją z dnia 22.02.2019 r. pod nr A-1495 budynek dawnej Węgierskiej Ekspozytury Handlowej wzniesiony w 1972 r., decyzją z dnia 24.07.2019 r. pod nr A-1515 Dworzec Centralny w Warszawie wzniesiony w latach 1972-1974. Ochroną obejmowane są także powojenne osiedla mieszkaniowe (m.in. Praga I, Praga II, Muranów). W związku z tym Osiedle Zatrasy stanowi ważne ogniwo w rozwoju powojennego budownictwa mieszkaniowego i dokumentuje autorską koncepcję zrealizowaną na przełomie lat 60. i 70. XX w.

Wartość historyczna osiedla wynika zarówno z tradycji miejsca, związanego przed 1945 r. z Kolonią im. T. Kościuszki, jak również z działalności budowlanej Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, której początki łączą się z przedwojenną zabudową Żoliborza projektowaną przez zespoły architektów, m.in. Helenę i Jana Syrkusów oraz Barbarę i Stanisława Brukalskich. Powojenna zabudowa tzw. Żoliborza Zachodniego powierzona została Jackowi Nowickiemu i Halinie Skibniewskiej, którzy określili zasadnicze koncepcje architektoniczne. Głównym projektantem Osiedla WSM Zatrasy został J. Nowicki, absolwent Politechniki Warszawskiej i uczeń Barbary Brukalskiej, który w swojej twórczości architektonicznej nawiązywał do koncepcji Clarence Perry'ego i Clarence Stein'a, co znalazło odzwierciedlenie w kompozycji i charakterze zabudowy osiedla przy trasie N-S. O tym, jak istotną realizacją było Osiedle Zatrasy w twórczości Nowickiego świadczą jego refleksje zawarte w publikacji *Jednostka sąsiedzka* (1971): „osiedle jest zespołem mieszkaniowym czytelnym i wyraźnie odróżniającym się w stosunku do otoczenia. Jest nie tylko rezultatem jego wydzielenia ulicami i wolną przestrzenią, lecz również i charakterystyczną zabudową” (s. 63). Ponadto, jak podkreślał autor projektu „dążenie do osiągnięcia czytelności układu przestrzennego zarówno jako całości oglądanej z zewnątrz, jako jednorodnego zespołu wewnątrz, jak i zespołu hierarchicznie zróżnicowanych jednostek – stanowiło jeden z podstawowych celów projektu” (s. 59). Przede wszystkim jednak Osiedle WSM Zatrasy stanowiło realizację pełnej jednostki urbanistycznej stanowiącej eksperymentalną jednostkę sąsiedzką (s. 52-53). Tym samym zaproponowana przez Nowickiego koncepcja architektoniczna osiedla wpisuje się w nurt architektury lat 60. i 70. XX w. stanowiącej odpowiedź na ówczesne potrzeby społeczne. Jej przykładami na terenie Warszawy są m.in. Sady Żoliborskie realizowane pod kierunkiem Haliny Skibniewskiej czy Osiedle Przyczółek Grochowski proj. Oskara Hansena i Zofii Garlińskiej-Hansen.

Wartość artystyczna osiedla Zatrasy wynika z przyjętej koncepcji zabudowy, obejmującej kilka typów i wariantów bloków mieszkalnych oraz indywidualne projekty budynków oświatowych, pawilonów handlowych i budynku użytkowego (d. domu twórców). Jak podkreślał Nowicki „Budynki mieszkalne stanowią rezultat poszukiwań najkorzystniejszych układów komunikacji wewnętrznej i wysokości budynku dla określonej kategorii mieszkań” (J. Nowicki, *Jednostka Sąsiedzka*, Warszawa: 1971, s. 59). W rezultacie na terenie osiedla wzniesiono zarówno tzw. punktowce, stanowiące dominantę wizualną, jak niższe, wkomponowane w zieleń tzw. klatkowce. Wynikało to z przekonania, iż „tylko zabudowa wyraźnie zróżnicowana wysokościowo ma szansę przy dość znacznej ilości tej zabudowy dać czytelny, możliwy do ogarnięcia przez widza fragment krajobrazu miasta” (J. Nowicki,

Mieszkaniowe Osiedle Zatrassie, „Architektura”, 1963, nr 3, s. 68). Elementem spajającym kompozycję było jednorodne opracowanie z czytelną konstrukcją żelbetową dzielącą elewacje na charakterystyczne segmenty. Pomimo termoizolacji w większości budynków ten sposób kształtowania pozostaje w dalszym ciągu czytelny.

O indywidualizmie projektu Nowickiego i twórczym podejściu świadczą m.in. wprowadzenie wyjść do ogrodu z lokali mieszkalnych oraz z sal szkolnych zaczerpnięte z architektury skandynawskiej, indywidualnie zaprojektowane wydłużone zadaszenia nad wejściami do klatek schodowych o metalowej lekkiej konstrukcji wspartej na słupach z drewnianym wykończeniem podniebienia, wprowadzenie narożnych balkonów oraz zewnętrznych klatek schodowych zabudowanych i otwartych (zewnętrzne kręcone klatki schodowe w tzw. domach dla samotnych), zróżnicowanie podziałów okiennych na elewacjach. Pomimo ograniczenia do 4 typów bloków mieszkalnych, dzięki wprowadzeniu kilku wariantów oraz przemyślanej lokalizacji i zróżnicowanych zestawów bloków segmentowych, uniknięto monotonii charakterystycznej dla licznych osiedli mieszkaniowych z tego okresu. O walorach architektonicznych zabudowy mieszkaniowej świadczy m.in. nagroda przyznana przez Komitet Budownictwa, Urbanistyki i Architektury za projekt osiedla (1961), a także wyróżnienie w 1966 r. budynku ul. Przasnyskiej 14 (III kolonia) w konkursie na tzw. Mistera Warszawy (tytuł nadawany najlepszym realizacjom architektonicznym na terenie miasta).

Istotnym walorem artystycznym zespołu budowlanego Osiedla WSM Zatrassie są również czytelna kompozycja i zachowane relacje przestrzenne między zabudową podzieloną na 8 kolonii mieszkalnych oraz usytuowanymi w sercu osiedla budynkami o charakterze oświatowym: szkoły oraz przedszkola. Lokalizacja niskich pawilonów handlowych przy ciągach komunikacyjnych przy granicy osiedla pozwoliła na podkreślenie addycyjnej formy zabudowy z dominantą kilku 8- i 9-kondygnacyjnych punktowców stanowiących wizualną dominantę w środku osiedla. Rozwiązanie takie stanowi przeciwieństwo późniejszej architektury, która często projektowana jest z pominięciem szerszej perspektywy urbanistycznej, czego przykładem jest budynek przy ul. Broniewskiego 9F. Wspomniane powiązania widokowe i relacje przestrzenne podkreśla starannie zaaranżowana zielen z wydzielonymi skwerami i parkami oraz miejscami rekreacji i zabawy. Pomimo stosunkowo długiego czasu realizacji osiedla (1962-1972) oraz wprowadzonych zmian w stosunku do pierwotnego projektu, zachowano spójny charakter Osiedla WSM Zatrassie, które wyróżnia się w zabudowie Warszawy swoją indywidualną stylistyką i formą architektoniczną.

Przedmiotowy zespół budowlany jest również nośnikiem wartości naukowych. Stanowi on przede wszystkim cenne źródło wiedzy na temat architektury późnomodernistycznej oraz praktycznej realizacji koncepcji tzw. jednostki sąsiedzkiej – samowystarczalnego osiedla integrującego mieszkańców dzięki wprowadzeniu na jej terenie obiektów realizujących podstawowe usługi (oświata, kultura, handel, wypoczynek). Jednocześnie zabudowa osiedla może być przedmiotem badań nad budownictwem mieszkaniowym realizowanym przez Warszawską Spółdzielnię Mieszkaniową w okresie powojennym, a szerzej także na terenie Warszawy czy Polski. Pomimo termoizolacji budynków, która doprowadziła do przesłonięcia oryginalnego opracowania, zachowany materiał archiwalny oraz pojedyncze przykłady budynków pozwalają na analizę kompozycyjną, czerpiącą z tradycji neoplastycznej: „Budynki o łamanym rzucie pomalowane były na biało, natomiast przód balkonów na szaro [...]. Architekci zdecydowali się tylko na kolor żółty i czerwony, lecz w przypadku Zatrassia kolory te nie były rozrzucone przypadkowo, ale wskazywały na numer kolonii. Spody balkonów budynków w koloniach o numerach nieparzystych miały kolor czerwony, a o numerach parzystych kolor żółty” (W. Zajac, *Zatrassie - osiedle zapomniane...*). Sposób realizacji osiedla, począwszy od fazy projektowej, stanowi źródło wiedzy na temat specyfiki budownictwa mieszkaniowego PRL,

nakładanych na realizację ograniczeń finansowych i materiałowych oraz stopniowej typizacji rozwiązań technicznych i projektowych (unifikacja warszawska).

Należy podkreślić, że historyczny zespół budowlany jest zabytkiem o charakterze przestrzennym, a co za tym idzie również obszarowym w związku z powyższym ochronie podlegają jedynie zewnętrzne cechy obiektu (gabaryty, liczba kondygnacji, użyte materiały budowlane, rodzaj i kolor elewacji itd.), w przeciwieństwie do wpisów indywidualnych obejmujących ponadto ochronę wnętrza (K. Zalasinska, *Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Komentarz*). W skład zespołu budowlanego poza obiektami budowlanymi wchodzi również powiązania przestrzenne, których polem jest konkretny obszar, wymagający wyznaczenia granic ochrony konserwatorskiej. Umożliwia ona także ochronę widoków architektonicznych, relacji przestrzennych pomiędzy poszczególnymi budynkami historycznego zespołu budowlanego osiedla Zatrasy. Wyznaczając obszar niniejszego wpisu MWKZ zdecydował się na przeprowadzenie jego granic zgodnie z projektem Osiedla, tj. od strony północnej granicę stanowi ul. Broniewskiego, od strony wschodniej ul. Krasińskiego, od strony południowej ul. Przasnyska, od strony zachodniej ul. Elbląska. Z wyjątkiem wysuniętego południowo-wschodniego narożnika pozostałe są ścięte, zgodnie z obecnym podziałem ewidencyjnym.

Na wskazanym terenie znajdują się również budynki niestanowiące elementu historycznego zespołu budowlanego. Ponadto w północnej części osiedla znajdują się budynki wzniesione po zakończeniu budowy, w miejscu planowanego kina (budynek przy ul. Broniewskiego 9F) oraz niezrealizowanego budynku o funkcji społecznej (budynek przy ul. Elbląskiej 14). Nie posiadają one indywidualnych wartości artystycznych i nie stanowią elementu historycznego zespołu budowlanego, jednakże znajdują się na terenie objętym ochroną konserwatorską w ramach niniejszej decyzji.

Ochrona Osiedla WSM Zatrasy leży w interesie społecznym. Jak wskazano we wniosku organizacji społecznej Stowarzyszenie Żoliborzan z 22.06.2020 r. „Osiedle Zatrasy jest realizacją unikalną – zastosowano tu współczesne zasady ekologii i funkcji osiedla mieszkaniowego zbliżonego do ideału, jest kontynuacją modernistycznych realizacji urbanistyki i architektury Żoliborza Historycznego w latach międzywojennych”. Ponadto projekt osiedla zapewniał zachowanie terenów zielonych, w tym „zintegrowane z budynkiem ogrody o różnych powierzchniach, będące dodatkową wartością wynikającą z koncepcji urbanistycznej osiedla”. Tym samym Osiedle WSM Zatrasy stanowi przykład umiejętnego wprowadzenia terenów otwartych w środowisku mieszkalnym, jako elementu integrującego mieszkańców, ale również zapewniającym lepszy komfort oraz dystans między poszczególnymi blokami. Unikalność osiedla i jego koncepcji stanowi wartość nie tylko w kontekście architektonicznym, ale również społecznym.

Odnosząc się do uwag mieszkańców zawartych w petycjach z dnia 26.03.2025 r. (data wpływu do urzędu) MWKZ podkreśla, iż wpis do rejestru zabytków nie uniemożliwia prowadzenia remontów, rewitalizacji lub modernizacji budynków oraz terenów zielonych. Wieloletnia praktyka konserwatorska pozwala stwierdzić, iż objęcie budynku ochroną konserwatorską pozwala na przeprowadzenie planowanych prac z poszanowaniem substancji zabytkowej i umożliwia wypracowanie rozwiązań dostosowanych do charakteru osiedla. Dowodem mogą być m.in. kolonie mieszkaniowe WSM znajdujące się na Żoliborza Historycznego - strefy ochrony konserwatorskiej (układ ulic i zabudowa), wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 30.09.1980 r. decyzja z dnia A-994. Dzięki wprowadzonej ochronie możliwa jest kontrola planowanych realizacji oraz dostosowanie ich formy do charakteru osiedla. Dowodem braku takiej kontroli jest m.in. budynek przy ul. Broniewskiego 9F, który nie został dostosowany do spójnej stylistycznie i gabarytowo formy osiedla.

Jednocześnie MWKZ nie wpisał do rejestru zabytków jako elementów zespołu budowlanego 7 stacji transformatorowych oraz 4 budynków garaży położonych na terenie dz. ew. nr 2/7, 2/18, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 obręb 7-02-06. Usytuowane przy ul. Broniewskiego 7A, 7B, 7C i ul. Przasnyskiej 8, garaże wprawdzie zostały przewidziane w pierwotnym projekcie osiedla, ale ich realizacja nastąpiła w późniejszych latach. Podobnie jak stacje transformatorowe wzniesione zostały wg projektu typowego dla większości osiedli mieszkaniowych tego okresu i nie stanowią indywidualnie zaprojektowanej formy w ramach Osiedla WSM Zatrasie.

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 m.in. historyczne zespoły budowlane. Z uwagi na zachowane, wyżej opisane, wartości historyczne, artystyczne i naukowe historyczny zespół budowlany Osiedla WSM Zatrasie, zaprojektowany i wzniesiony w latach 1960-1972 wg proj. arch. J. Nowickiego z zespołem, obejmującego 42 obiekty (37 budynków mieszkalnych, 2 budynki oświatowe, 2 budynki usługowo-handlowe, 1 budynek usługowy), w granicach określonych przebiegiem ulic: Broniewskiego, Elbląskiej, Przasnyskiej, Krasińskiego w Warszawie, dzielnica Żoliborz, odpowiada ustawowej definicji zabytku, zostaje wpisany niniejszą decyzją do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego i podlega, wraz terenem, ochronie prawnej.

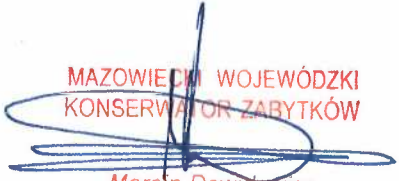
Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

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 ZABYTEKÓW JEST NADAWANY PO STWIERDZENIU OSTATECZNOŚCI NINIEJSZEJ DECYZJI

MAZOWIECKI WOJEWÓDZKI
KONSERWATOR ZABYTEKÓW

Marcin Dawidowicz

Załączniki:

1. Załącznik graficzny
2. Lista budynków tworzących zespół budowlany
3. Pouczenie o skutkach wpisu zabytku do rejestru zabytków

Otrzymują:

- ① Strony postępowania (w drodze obwieszczenia)
2. Prezydent m.st. Warszawy, pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa (e-Puap)
3. Administracja WSM Osiedla Zatrasię, ul. Elbląska 14, 01-737 Warszawa
4. Stowarzyszenie Żoliborzan, Organizacja Pożytku Publicznego, ul. Czarnieckiego 86/88 lok. 4, 01-541 Warszawa
5. Aa (WRD UD/ ALT: nr rej, teczka obiektu, 65 x KW, NID)

Do wiadomości:

1. PINB, ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. 11, 02-366 Warszawa (e-Puap)
 2. Urząd Dzielnicy Żoliborz, ul. Słowackiego 6/8, 01-627 Warszawa (e-Puap)
 3. Biuro Stołecznego Konserwatora, ul. Nowy Świat 18/20, 00-373 Warszawa
- KONTAKT: (22) 398 46 33

**MAZOWIECKI WOJEWÓDZKI
KONSERWATOR ZABYTKÓW**

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

Załącznik nr 1

do decyzji MWKZ nr 42/2025 z dnia 2025-04-23 wpisującej do rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego **historyczny zespół budowlany Osiedla WSM Zatrasye**, zaprojektowany i wzniesiony w latach 1960-1972 wg proj. arch. J. Nowickiego z zespołem, obejmującego 42 obiekty (37 budynków mieszkalnych, 2 budynki oświatowe, 2 budynki usługowo-handlowe, 1 budynek usługowy), w granicach określonych przebiegiem ulic: Broniewskiego, Elbląskiej, Przasnyskiej, Krasińskiego w Warszawie, dzielnica Żoliborz (dz. ew. nr 2/1, 2/5, 2/7, 2/8, 2/9, 2/10, 2/11, 2/12, 2/13, 2/14, 2/15, 2/16, 2/17, 2/18, 2/19, 2/20, 2/21, 2/23, 2/24, 2/25, 2/27, 2/28, 2/29, 2/32, 2/33, 2/34, 2/35, 2/36, 2/37, 2/38, 2/39, 2/40, 2/41, 2/42, 2/43, 2/44, 2/45, 2/46, 2/47, 2/48, 2/49, 2/52, 2/59, 2/60, 2/61, 2/62, 2/63, 2/64, 2/65, 2/66, 2/87, 2/88, 2/89, 2/90, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 15, 19 obr. 7-02-06).



Marcin Dawidowicz

**MAZOWIECKI WOJEWÓDZKI
KONSERWATOR ZABYTKÓW**

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

www.mwkwz.pl

Załącznik nr 2

do decyzji MWKZ nr **42** /2025 z dnia **2025-04-23** wpisującej do rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego **historyczny zespół budowlany Osiedla WSM Zatrassie, zaprojektowany i wzniesiony w latach 1960-1972 wg proj. arch. J. Nowickiego z zespołem, obejmującego 42 obiekty (37 budynków mieszkalnych, 2 budynki oświatowe, 3 budynki usługowo-handlowe, 1 budynek usługowy), w granicach określonych przebiegiem ulic: Broniewskiego, Elbląskiej, Przasnyskiej, Krasińskiego w Warszawie, dzielnica Żoliborz** (dz. ew. nr 2/1, 2/5, 2/7, 2/8, 2/9, 2/10, 2/11, 2/12, 2/13, 2/14, 2/15, 2/16, 2/17, 2/18, 2/19, 2/20, 2/21, 2/23, 2/24, 2/25, 2/27, 2/28, 2/29, 2/32, 2/33, 2/34, 2/35, 2/36, 2/37, 2/38, 2/39, 2/40, 2/41, 2/42, 2/43, 2/44, 2/45, 2/46, 2/47, 2/48, 2/49, 2/52, 2/59, 2/60, 2/61, 2/62, 2/63, 2/64, 2/65, 2/66, 2/87, 2/88, 2/89, 2/90, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 15, 19 obr. 7-02-06),

- | | |
|---|--|
| 1. Budynek mieszkalny – ul. Elbląska 10 | 33. Budynek mieszkalny – ul. Krasińskiego 38B |
| 2. Budynek mieszkalny – ul. Elbląska 12 | 34. Budynek mieszkalny – ul. Krasińskiego 38C |
| 3. Budynek mieszkalny – ul. Elbląska 12A | 35. Budynek mieszkalny – ul. Krasińskiego 40 |
| 4. Budynek mieszkalny – ul. Przasnyska 10 | 36. Budynek mieszkalny – ul. Krasińskiego 40A |
| 5. Budynek mieszkalny – ul. Przasnyska 12 | 37. Budynek mieszkalny – ul. Krasińskiego 42 |
| 6. Budynek mieszkalny – ul. Przasnyska 12A | 38. Szkoła – ul. Przasnyska 18A |
| 7. Budynek mieszkalny – ul. Przasnyska 14 | 39. Przedszkole – ul. Broniewskiego 9D |
| 8. Budynek mieszkalny – ul. Przasnyska 14A | 40. Budynki usługowo-handlowy –
ul. Broniewskiego 7 |
| 9. Budynek mieszkalny – ul. Przasnyska 16 | 41. Budynki usługowo-handlowy –
ul. Broniewskiego 9 |
| 10. Budynek mieszkalny – ul. Przasnyska 16A | 42. Budynek usługowy – ul. Broniewskiego
(bez numeru, dz. ew. nr 2/5) |
| 11. Budynek mieszkalny – ul. Przasnyska 16B | |
| 12. Budynek mieszkalny – ul. Przasnyska 16C | |
| 13. Budynek mieszkalny – ul. Przasnyska 18 | |
| 14. Budynek mieszkalny – ul. Przasnyska 20 | |
| 15. Budynek mieszkalny – ul. Przasnyska 20A | |
| 16. Budynek mieszkalny – ul. Przasnyska 22 | |
| 17. Budynek mieszkalny – ul. Przasnyska 24 | |
| 18. Budynek mieszkalny – ul. Broniewskiego 11 | |
| 19. Budynek mieszkalny – ul. Broniewskiego 11A | |
| 20. Budynek mieszkalny – ul. Broniewskiego 11B | |
| 21. Budynek mieszkalny – ul. Broniewskiego 11C | |
| 22. Budynek mieszkalny – ul. Broniewskiego 13 | |
| 23. Budynek mieszkalny – ul. Broniewskiego 13A | |
| 24. Budynek mieszkalny – ul. Broniewskiego 15 | |
| 25. Budynek mieszkalny – ul. Broniewskiego 15A | |
| 26. Budynek mieszkalny – ul. Broniewskiego 17 | |
| 27. Budynek mieszkalny – ul. Broniewskiego 19 | |
| 28. Budynek mieszkalny – ul. Broniewskiego 21 | |
| 29. Budynek mieszkalno-usługowy –
ul. Broniewskiego 23 | |
| 30. Budynek mieszkalny – ul. Broniewskiego 9A | |
| 31. Budynek mieszkalny – ul. Krasińskiego 38 | |
| 32. Budynek mieszkalny – ul. Krasińskiego 38A | |



**MAZOWIECKI WOJEWÓDZKI
KONSERWATOR ZABYTKÓW**
Maciej 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 przechowywania 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 zapobiegają 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 zatwierdzoną 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 wskazany 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 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 obojwójga 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 nieznajdąca 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 jakiejkolwiek 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.