



## Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy

Znak sprawy: UD-XVII-WAiB-AB.6740.136.2023.AK  
(9)

WOM-BO/22829/23

KANCELARIA  
Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami  
w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy  
Warszawa, 5 stycznia 2024 r.  
08. 01. 2024  
p.o. DYREKTOR  
Piotr Kręgoszowski  
Nr 224

DECYZJA Nr 1/WOL/PB/2024

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 682 ze zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z 6 października 2023 r., uzupełnionego 25 października 2023 r.,

**zatwierdzam projekt architektoniczno-budowlany i udzielam pozwolenia na budowę**

dla:

**Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy**

ul. J. Bema 70, 01-225 Warszawa

obejmującego:

przebudowę i remont lokalu mieszkalnego 3/3A i 3B w budynku mieszkalnym wielorodzinnym (adres inwestycji: **ul. Żelazna 91**, dz. ew. nr 9 z obrębem 6-01-01 w Warszawie),

według projektu z 30 sierpnia 2023 r./7 listopada 2023 r./20 listopada 2023 r. stanowiącego integralną część niniejszej decyzji, wykonanego przez mgr inż. Andrzeja Grajtera posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej nr BŁ/13/90;

z zachowaniem następujących warunków:

- 1) roboty budowlane należy wykonywać zgodnie z art. 5 Prawa budowlanego,
- 2) roboty należy realizować zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym, uzyskanymi opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami, w sposób zapewniający bezpieczeństwo ludzi, mienia i ochronę środowiska,
- 3) inwestor jest obowiązany zapewnić objęcie kierownictwa budowy lub określonych robót budowlanych oraz nadzór nad robotami przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności i spełniającą wymóg art. 12 ust. 7 ustawy – Prawo budowlane,
- 4) przy prowadzeniu robót budowlanych, do kierowania którymi jest wymagane przygotowanie zawodowe w specjalności techniczno-budowlanej innej niż posiada kierownik budowy, inwestor jest zobowiązany zapewnić ustanowienie kierownika robót w danej specjalności,
- 5) przy wykonywaniu robót należy stosować wyroby dopuszczone do obrotu i stosowania, wg przepisów ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1213),

**wynikających z:**

- art. 5, art. 18 ust. 1 pkt 2, art. 42 ust. 4, art. 22 pkt 3, art. 10 ustawy Prawo budowlane.

**UZASADNIENIE**

6 października 2023 r. Inwestor złożył wniosek o pozwolenie na budowę w przedmiotowej sprawie. Do akt sprawy Inwestor dołączył oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i 3 egzemplarze projektu.

Inwestor ostatecznie uzupełnił wniosek 25 października 2023 r. po wcześniejszym wezwaniu tut. organu z 13 października 2023 r.

Pismem z 30 października 2023 r. Prezydent m.st. Warszawy poinformował strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego. Tym samym pismem, zgodnie z art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, zawiadomił strony o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów, materiałów i zgłoszonych żądań.

Następnie, na podstawie art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego Prezydent m.st. Warszawy sprawdził projekt architektoniczno-budowlany.

30 października 2023 r. Prezydent m.st. Warszawy, postanowieniem nr 407/N/2023, zgodnie z art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane, nałożył na Inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości w przedłożonym projekcie.

7 listopada 2023 r. dokonano uzupełnień w projekcie.

14 listopada 2023 r. Prezydent m.st. Warszawy zawiadomił strony postępowania, że zmierza do zakończenia postępowania. Jednocześnie informując, że nie wszystkie braki wymienione w ww. postanowieniu zostały uzupełnione.

20 listopada 2023 r. Inwestor przedłożył kompletny projekt architektoniczno-budowlany.

Tut. organ ponownie sprawdził projekt architektoniczno-budowlany, zgodnie z treścią art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane.

Projekt architektoniczno-budowlany jest kompletny oraz został sporządzony przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, legitymującą się aktualnym na dzień opracowania projektu zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7 Prawa budowlanego. Projektant złożył oświadczenie, o którym mowa w art. 34 ust. 3d pkt 3 Prawa budowlanego.

Projekt jest zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Żelaznej – część północna A – Nr LXXXV/2214/2014 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z 3 lipca 2014 r., wymaganiami ochrony środowiska, innymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi.

W związku z tym, że budynek przy ul. Żelaznej 91 jest wpisany do gminnej ewidencji zabytków Miasta Stołecznego Warszawy pod nr. WOL20218, Prezydent m.st. Warszawy na podstawie art. 39 ust. 3 ustawy Prawo budowlane, pismem z 21 listopada 2023 r., wystąpił do właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków o uzgodnienie przedmiotowej inwestycji. 3 stycznia 2024 r. wpłynęło postanowienie Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, znak: WZWL.5151.161.2023.JS z 27 grudnia 2023 r. informujące o umorzeniu postępowania

administracyjnego w sprawie uzgodnienia projektu budowlanego.

Do czasu wydania niniejszej decyzji strony postępowania nie wniosły uwag do prowadzonego postępowania, które mogłyby mieć wpływ na charakter nin. rozstrzygnięcia.

Zgodnie z art. 35 ust. 4 Prawa budowlanego, w razie spełnienia wymagań określonych w ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4, organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę. W przedmiotowej sprawie organ nie stwierdził uchybień, które stanowiłyby podstawę do wydania decyzji innej niż pozytywna.

Wszystkie warunki określone w ww. przepisach zostały przez inwestora spełnione, zatem zatwierdzenie projektu budowlanego i wydanie pozwolenia na budowę jest uzasadnione i zgodne z przepisami Prawa budowlanego powołanymi w sentencji niniejszej decyzji.

**Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Mazowieckiego za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.**

Odwołania od decyzji należy wysłać pocztą lub za pośrednictwem elektronicznej skrzynki podawczej organu lub złożyć bezpośrednio w Wydziale Obsługi Mieszkańców dla Dzielnicy Wola, al. „Solidarności” 90, wejście A, poziom 0.

Zgodnie z art. 127a § 1 i § 2 Kpa w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Stosownie do treści art. 16 § 3 Kpa decyzja prawomocna nie podlega zaskarżeniu do wojewódzkiego sądu administracyjnego.

Zgodnie z art. 136 § 2 i § 3 Kpa 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.

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.

#### ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Podmiot zwolniony z opłaty skarbowej na podstawie art. 7 ust. 3 ustawy z 16 listopada 2016 r.

o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 2111).

Niniejsza decyzja została wydana  
w administracyjnym toku instancji

z dniem 3 lipca 2024 r.



**Otrzymują:**

1. Inwestor – Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy  
ul. J. Bema 70, 01-225 Warszawa  
**+ 1 egz. projektu architektoniczno-budowlanego**
2. Wspólnota Mieszkaniowa ul. Ogrodowa 10/26  
adres do korespondencji: AN-DOM, ul. Nowolipie 23B, 01-002 Warszawa

**Do wiadomości:**

1. PINB dla m.st. Warszawy – ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. nr 11, 02-366 Warszawa  
**+ 1 egz. projektu architektoniczno-budowlanego**
2. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków, ul. Nowy Świat 18/20, 00-373 Warszawa
3. Urząd m.st. Warszawy, BSKZ – ul. Nowy Świat 18/20, 00-373 Warszawa (drogą elektroniczną)
4. Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Wola – aa  
**+ 1 egz. projektu architektoniczno-budowlanego**

**Pouczenie:**

Przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest zobowiązany do wykonania czynności,  
o których mowa w art. 41 i 42 ustawy Prawo budowlane.

Przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego następuje na zasadach określonych w rozdziale  
5c ustawy Prawo budowlane.

Postępowanie administracyjne prowadziła podinspektor Aleksandra Król, akrol@um.warszawa.pl,  
telefon 22-443-57-81, al. „Solidarności” 90, 01-003 Warszawa.

DB.53.120.2023



**Urząd Miasta Stołecznego Warszawy**

**Biuro Stołecznego Konserwatora Zabytków**

ul. Nowy Świat 18/20, 00-373 Warszawa, tel. 22 443 36 40, 22 443 36 41, 22 443 36 77, faks 22 443 36 42  
adres do korespondencji: Aleje Jerozolimskie 44, 00-024 Warszawa  
Sekretariat.BSKZ@um.warszawa.pl, um.warszawa.pl

Warszawa, 13 grudnia 2023 r.

**Znak sprawy:** KZ-NK.4120.1182.2023.DMA



**Pan**  
**Leszek Popłoński**  
**Zastępca Dyrektora Zakładu**  
**Gospodarowania Nieruchomościami**  
**w Dzielnicy Wola**  
**ul. J. Bema 70**  
**01-225 Warszawa**

18.12.2023

DB+TO

**W sprawie:** remontu lokalu mieszkalnego nr 3/3A i 3B w budynku przy ul. Żelaznej 91<sup>1</sup>.

*Leszek Popłoński*

po analizie dołączonego do wniosku projektu architektoniczno-budowlanego przebudowa i remont lokalu mieszkalnego nr 3/3A i 3B w budynku mieszkalnym wielorodzinnym ul. Żelazna 91 w Warszawie autorstwa jednostki projektowej: Projekt 6 Małgorzata Karpowicz z 30.08.2023 r. zalecam aby:

- przed podjęciem prac remontowych przy drzwiach prowadzących z do lokalu wykonać odkrywki w celu ustalenia pierwotnej kolorystyki i sposobu malowania i przywrócić ich pierwotny wygląd.
- w miarę możliwości pozostawić część najlepiej zachowanych płytek terakotowych w łazience, stanowiących świadka oryginalnej posadzki.

Nie zgłaszam uwag do pozostałych prac, opisanych w projekcie.

Wytyczne zostały przygotowane na podstawie Zarządzenia Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 754/2018 r. z 14.05.2018 r.

**Osoba do kontaktu:** Damian Maniakowski, dmaniakowski@um.warszawa.pl, telefon: 22 443 36 57.

*Z poważaniem*

**NACZELNIK**  
**WYDZIAŁU NADZORU KONSERWATORSKIEGO**  
**W BIURZE STOŁECZNEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW**  
*Agnieszka Szczesniewska*  
**Agnieszka Szczesniewska**

*TELEFON*  
*18.12.2023*

<sup>1</sup> Budynek przy ul. Żelaznej 91 został ujęty w gminnej ewidencji zabytków utworzonej na podstawie Zarządzenia nr 2998/2012 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 24 lipca 2012 r. w sprawie założenia ewidencji zabytków miasta stołecznego Warszawy.

1