



## Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy

Warszawa, 18 grudnia 2025 r.

**Znak sprawy:** UD-XVII-WAiB-AB.6740.132.2025.AKO

(10)

EPUAP/476742/25

### DECYZJA Nr 146/WOL/PB/2025

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 2025 r., poz. 418) oraz na podstawie art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1691),  
po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z 29 października 2025 r., uzupełnionego 12 listopada 2025 r.,

**zatwierdzam projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielam pozwolenia na budowę**

dla:

**Miasta Stołecznego Warszawy**

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

ul. J. Bema 70, 01-225 Warszawa

obejmującego:

przebudowę i remont nawierzchni dróg wewnętrznych i chodników wraz z zagospodarowaniem nieutwardzonego terenu między garażami na podwórku między ulicami: al. „Solidarności”, al. Jana Pawła II i ul. Ogrodową W Warszawie (adres inwestycji: **al. „Solidarności”, al. Jana Pawła II, ul. Ogrodowa**, dz. ew. nr 3, 4, 7/1, 7/2 z obrębu 6-01-02 w Warszawie),

według projektu z 29 października 2025 r./19 listopada 2025 r. stanowiącego integralną część niniejszej decyzji, wykonanego przez mgr. inż. arch. Katarzynę Króla, posiadającą uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej nr 64/WPOKK/2017;

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) obiekt należy wyznaczyć na gruncie przez uprawnionego geodetę,
- 6) przed zakończeniem robót należy wykonać powykonawczą inwentaryzację geodezyjną, zaś obiekty lub elementy obiektów budowlanych ulegające zakryciu, wymagające wykonania inwentaryzacji geodezyjnej, podlegają inwentaryzacji przed ich zakryciem,
- 7) 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),
- 8) roboty budowlane należy prowadzić z poszanowaniem ochrony przyrody z zachowaniem następujących warunków:
  - w stosunku do zwierząt chronionych wymienionych w załączniku nr 1 i 2 do rozporządzenia Ministra Środowiska z 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 2183 ze zm.) należy zastosować się do przepisów ujętych w § 6, 7, 8, 9, 10 ww. rozporządzenia,
  - w okresie od 1 marca do 15 października:
    - 1) przed przystąpieniem do prac budowlanych należy uzyskać opinię ornitologiczną stwierdzającą obecność lub brak chronionych gatunków ptaków w danym obiekcie budowlanym;
    - 2) w przypadku obecności chronionych gatunków ptaków gnieźdzących się w obiekcie budowlanym należy uzyskać:
      - w przypadku ptaków objętych ochroną ścisłą: zgodę regionalnego dyrektora ochrony środowiska na płoszenie gatunków objętych ścisłą ochroną (w przypadku braku jaj i młodych w gniazdach) w trybie art. 56 ust. 1 pkt 1 ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 916), natomiast w przypadku obecności jaj i piskląt należy uzyskać zgodę Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska na zabijanie, okaleczanie i chwyatanie piskląt i zniszczenie jaj lub na odchów piskląt i inkubację jaj w trybie cytowanego wyżej artykułu,
      - w przypadku ptaków objętych ochroną częściową: zgodę regionalnego dyrektora ochrony środowiska na płoszenie gatunków objętych ochroną częściową (w przypadku braku jaj i młodych w gniazdach) w trybie art. 56 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy, w przypadku obecności jaj i piskląt zgodę regionalnego dyrektora ochrony środowiska na zabicie piskląt i zniszczenie jaj lub na odchów i inkubację jaj w trybie cytowanego wyżej artykułu.
- 9) przy wykonywaniu robót budowlanych należy uwzględnić zapis art. 32 ust. 1 ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U z 2022 r., poz. 840 ze zm.), zgodnie z którym „kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:
  - 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
  - 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
  - 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta)”.

- 10) władający powierzchnią ziemi, który stwierdził historyczne, tj. powstałe przed 30 kwietnia 2007 r., zanieczyszczenie powierzchni ziemi na terenie będącym w jego władaniu, jest obowiązany niezwłocznie zgłosić ten fakt regionalnemu dyrektorowi ochrony środowiska i przedłożyć mu wniosek o wydanie decyzji ustalającej plan cji, a następnie przeprowadzić remediację na podstawie decyzji regionalnego dyrektora ochrony środowiska, stosownie do przepisów ustawy z 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2025 r., poz. 647). Rodzaje działalności mogących z dużym prawdopodobieństwem powodować historyczne zanieczyszczenie powierzchni ziemi, wraz ze wskazaniem przykładowych dla tych działalności zanieczyszczeń określa załącznik nr 2 do rozporządzenia Ministra Środowiska z 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz.U. z 2016 r., poz. 1395);
- 11) jeżeli szkoda w środowisku w powierzchni ziemi wystąpiła po 30 kwietnia 2007 r., podmiot korzystający ze środowiska jest obowiązany niezwłocznie zgłosić ten fakt regionalnemu dyrektorowi ochrony środowiska i wojewódzkiemu inspektorowi ochrony środowiska, przedłożyć regionalnemu dyrektorowi ochrony środowiska wniosek o uzgodnienie warunków przeprowadzenia działań naprawczych wraz z projektem planu remediacji, a następnie przeprowadzić remediację na podstawie decyzji regionalnego dyrektora ochrony środowiska, stosownie do przepisów ustawy z 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 2187);

**wynikających z:**

- art. 5, art. 18 ust. 1 pkt 2, art. 42 ust. 4, art. 22 pkt 3, art. 43 ust. 1 i 3, art. 10 ustawy Prawo budowlane,
- art. 36 ust. 1 pkt 4 ustawy Prawo budowlane w zw. z art. 32 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- art. 36 ust. 1 pkt 4 ustawy Prawo budowlane w zw. z art. 101e ustawy Prawo ochrony środowiska,
- art. 36 ust. 1 pkt 4 ustawy Prawo budowlane w zw. z art. 11 ustawy o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie.

**UZASADNIENIE**

29 października 2025 r. do Prezydenta m.st. Warszawy wpłynął wniosek o pozwolenie na budowę w nin. sprawie.

Inwestor ostatecznie uzupełnił wezwanie 12 listopada 2025 r. po wcześniejszym wezwaniu tut. organu z 7 listopada 2025 r.

Do akt sprawy Inwestor dołączył oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i 3 egzemplarze projektu.

Pismem z 17 listopada 2025 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.

17 listopada 2025 r. Prezydent m.st. Warszawy, postanowieniem Nr 374/WOL/PA/2025, zgodnie z art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane, nałożył na Inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości w przedłożonym projekcie.

20 listopada 2025 r. Inwestor ostatecznie przedłożył poprawiony, kompletny projekt.

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

Projekt 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 Żelaznej – część północna A – uchwała Nr LXXXV/2214/2014 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z 4 lipca 2014 r., wymaganiami ochrony środowiska, innymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi.

W związku z tym, że teren objęty inwestycją jest wpisany do gminnej ewidencji zabytków Miasta Stołecznego Warszawy pod nr. SRO10912, Prezydent m.st. Warszawy na podstawie art. 39 ust. 3 ustawy Prawo budowlane, pismem z 24 listopada 2025 r., wystąpił do właściwego konserwatora zabytków o uzgodnienie przedmiotowej inwestycji. 12 grudnia 2025 r. wpłynęło postanowienie Biura Stołecznego Konserwatora Zabytków, znak: KZ-IAU.4120.1424.2025.KGL z 12 grudnia 2025 r., informujące o uzgodnieniu inwestycji.

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 na adres do doręczeń elektronicznych (ADE) 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 przed upływem 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 pkt 2 ustawy z 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 2111).

z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY

Michał Budzyński

Kierownik Referatu Architektury i Budownictwa

Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Wola

(pismo podpisane kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

#### Otrzymują:

1. Inwestor – Miasto Stołeczne Warszawa

Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wola m.st. Warszawa

ul. J. Bema 70, 01-225 Warszawa

reprezentowany przez pełnomocnika: Pani Aleksandra Antkowiak

**+ 1 egz. projektu zagospodarowania działki lub terenu i projektu architektoniczno-budowlanego**

---

Urząd m.st. Warszawy, Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Wola,  
al. „Solidarności” 90, 01-003 Warszawa, tel. 22 443 57 77, faks 22 443 56 00, e-mail:  
wola.wab@um.warszawa.pl

2. Miasto Stołeczne Warszawa

Zarząd Mienia m.st. Warszawy

ul. Jana Kazimierza 62, 01-248 Warszawa

**Do wiadomości:**

1. PINB dla m.st. Warszawy – ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. nr 11, 02-366 Warszawa

**+ 1 egz. projektu zagospodarowania działki lub terenu i projektu architektoniczno-budowlanego**

2. Biuro Stołecznego Konserwatora Zabytków, ul. Nowy Świat 18/20, 00-373 Warszawa

3. Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Wola – aa

**+ 1 egz. projektu zagospodarowania działki lub terenu i 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.

**Sprawę prowadzi:** Aleksandra Król, akrol@um.warszawa.pl, telefon 22-443-57-81, adres do korespondencji al. „Solidarności” 90, 01-003 Warszawa, ePUAP: /UMSTWarszawa/SkrytkaESP, ADE: AE:PL-79408-50689-FDSVF-21.