

OB. D. 44. 2025

R. Mike  
Kellu 21.08.2025

14. 08. 2025



Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy

MB

ADB+TK  
ML  
Clz

Warszawa, 13 sierpnia 2025 r.

Znak sprawy: UD-XVII-WAiB-AB.6741.5.2025.KME

(7)

WOM-BO/12966/25

**DECYZJA NR 105/WOL/PB/2025/R**

Na podstawie art. 28, art. 30b, art. 33 ust. 1 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. 2024 r., poz. 572),

po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na rozbiórkę z 3 lipca 2025 r., uzupełnionego 16 lipca 2025 r.,

KANCELARIA	
Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy	
wpłynęło dnia	14. 08. 2025
10699	
Nr	Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy

udzielam pozwolenia na rozbiórkę

dla:

Miasta Stołecznego Warszawy

Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy

Ul. J. Bema 70, 01-225 Warszawa,

obejmującą:

„rozbiórkę budynków użytkowych” (adres inwestycji: ul. J. Sowińskiego 16AB, dz. ew. nr 34/4 z obrębu 6-05-03 w Warszawie),

zgodnie z dokumentacją dołączoną do wniosku, stanowiącą część akt administracyjnych nin. sprawy,

z zachowaniem następujących warunków:

- 1) roboty budowlane należy wykonywać zgodnie z art. 5 Prawa budowlanego;
- 2) roboty należy realizować zgodnie z załączoną do wniosku dokumentacją, o której mowa w art. 30b ust. 3 pkt 2-4 i 6 Prawa budowlanego, 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) 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;

- 6) 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 chwytanie 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;
- 7) 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 remediacji, 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 2021 r., poz. 1973). 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);
- 8) 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);

- 9) w przypadku wystąpienia konieczności usunięcia materiałów zawierających azbest, należy zastosować się do wymogów zawartych w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z 2 kwietnia 2004 r. w sprawie sposobów i warunków bezpiecznego użytkowania i usuwania wyrobów zawierających azbest (Dz. U. z 2004 r. nr 71 poz. 649 ze zm.). Odpady przekazywać można wyłącznie podmiotom, które mają zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie gospodarki odpadami na terenie m.st. Warszawy;
- 10) w przypadku wystąpienia pylenia należy nawilżać rozbierane elementy budynku;

**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. 3 i art. 56 ustawy o ochronie przyrody;
- 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;
- art. 36 ust. 1 pkt 4 ustawy Prawo budowlane w zw. z art. 83a i art. 83d ust. 5 ustawy o ochronie przyrody;
- art. 36 ust. 1 pkt 4 ustawy Prawo budowlane w zw. z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 2 kwietnia 2004 r. w sprawie sposobów i warunków bezpiecznego użytkowania i usuwania wyrobów zawierających azbest.

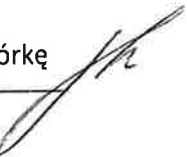
**UZASADNIENIE**

3 lipca 2025 r. inwestor złożył wniosek o pozwolenie na rozbiórkę ww. obiektu. Inwestor ostatecznie uzupełnił wniosek 16 lipca 2025 r. po wcześniejszym wezwaniu tut. organu z 9 lipca 2025 r. Do akt sprawy inwestor przedłożył zgodę właściciela obiektu budowlanego na jego rozbiórkę, szkic usytuowania obiektu budowlanego przeznaczonego do rozbiórki, opis zakresu i sposobu prowadzenia robót rozbiórkowych oraz opis sposobu zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Pismem z 8 sierpnia 2025 r. Prezydent m.st. Warszawy poinformował strony 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. 30b ust. 3 pkt 1-5 Prawa budowlanego dokonał weryfikacji załączonej do wniosku dokumentacji.

W wyniku oceny zebranego materiału dowodowego tut. organ stwierdził, że pozwolenie na rozbiórkę



budynków użytkowych przy ul. J. Sowińskiego 16AB dz. ew. nr 34/4 z obrębu 6-05-03 w Warszawie, jest zgodne z przepisami ustawy Prawo budowlane, wskazanymi w sentencji niniejszej decyzji.

Obszar nin. inwestycji, znajduje się na działce nieobjętych ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ze względu na zakres robót budowlanych przedmiotowa inwestycja nie wymagała uzyskania przez inwestora decyzji o warunkach zabudowy.

Zamierzenie budowlane jest zgodne z wymaganiami ochrony środowiska, innymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi.

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 ustawy Prawo budowlane, 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 rozbiórkę. W niniejszej 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 wydanie pozwolenia na rozbiórkę 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 2026 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 2111 ze zm.).

Niniejsza decyzja stała się ostateczna  
w administracyjnym toku instancji

z dniem 29.08.2025

z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY

Michał Budzyński  
Kierownik Referatu  
Architektury i Budownictwa  
Wydziału Architektury i Budownictwa  
dla Dzielnicy Wola



z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY

Michał Budzyński  
Kierownik Referatu  
Architektury i Budownictwa  
Wydziału Architektury i Budownictwa  
dla Dzielnicy Wola

**Otrzymują:**

- 1) Inwestor – Miasto Stołeczne Warszawa Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy, ul. J. Bema 70, 01-225 Warszawa,
2. M.st. Warszawa, Zarząd Mienia m.st. Warszawy, ul. Jana Kazimierza 62, 01-248 Warszawa (wysyłka na adres do doręczeń elektronicznych - ADE)

**Do wiadomości:**

1. PINB dla m.st. Warszawy, ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. nr 11, 02-366 Warszawa
2. Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Wola – aa

**Pouczenie:**

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

Sprawę prowadzi podinspektor Karolina Mędrzycka, kmedrzycka@um.warszawa.pl, telefon 22-443-58-63 al. „Solidarności”, 90, 01-003 Warszawa, adres do doręczeń elektronicznych (ADE) m.st. Warszawy AE:PL-79408-50689-FDSVF-21.

