



Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy

plac Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa, tel. (022) 443 10 00, 443 10 01, faks (022) 443 10 02
www.um.warszawa.pl

I.dz. UD-IX-WAB.6730.74.2014.MWA
(18.MJA.KZ-ZZ)

01 SIE. 2014

POSTANOWIENIE NR 61 W/14

W odpowiedzi na wniosek Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Śródmieście, ul. Nowogrodzka 43, 00-691 Warszawa, z dnia 16.07.2014 r. (data wpływu: 21.07.2014 r.), w sprawie uzgodnienia decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na: budowie pawilonu wystawienniczego wraz z miejscami parkingowymi i zapleczem technicznym w ramach realizacji zadania „Ogród XXI wieku z pawilonem wystawienniczym - Ochrona, zachowanie i udostępnianie zabytkowego obszaru Muzeum Łazienki Królewskie w Warszawie”, na działce ew. nr 6/3 w obrębie 5-06-15, położonej przy ul. Agrykoli 1 w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy.

- działając na podstawie art. 22 ust. 4 i art. 96 ust. 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. nr 162, poz.1568 ze zm.), § 2 pkt 2b porozumienia z dnia 1 czerwca 2005 r. w sprawie powierzenia miastu stołecznemu Warszawie prowadzenia niektórych spraw z zakresu właściwości Wojewody Mazowieckiego, realizowanych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 138 z dnia 13.06.2005r., poz. 4314) oraz aneksu Nr 1 do porozumienia z dnia 01.06.2006 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 156, poz. 6149) i aneksu Nr 3 z dnia 31.12.2007 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 269, poz. 9331) oraz aneksu Nr 6 z dnia 15 lipca 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 138 poz. 3283), art. 53 ust. 4 pkt 2 w związku z art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012r., poz. 647, ze zm.), art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2013, poz. 267, ze zm.).

postanawiam

nie uzgodnić projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie pawilonu wystawienniczego wraz z miejscami parkingowymi i zapleczem technicznym w ramach realizacji zadania „Ogród XXI wieku z pawilonem wystawienniczym – Ochrona, zachowanie i udostępnianie zabytkowego obszaru Muzeum Łazienki Królewskie w Warszawie”, na działce ew. nr 6/3 w obrębie 5-06-15, położonej przy ul. Agrykoli 1 w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy.

Uzasadnienie

Pawilon wystawienniczy wraz z miejscami parkingowymi i zapleczem technicznym mają być wybudowane w południowo - zachodniej części działki nr 6/3, stanowiącej obszar Łazienek Królewskich, w miejscu dawnego zaplecza ogrodniczego od strony ul. Parkowej.

Inwestycja położona będzie na terenie wpisanym do rejestru zabytków, zarówno jako park (nr rej. 2/1: Łazienki - park, ul. Agrykoli 9, lipiec 1965 r.), jak i obszar archeologiczny (nr rej. C-48: teren objęty ulicami: Podchorążych – Czerniakowska - B. Prusa – Książęca - Aleje Ujazdowskie, 30.06.1971 r.). Stosownie do art. 53 ust. 4 pkt 2 w związku z art. 60 ust. 1 w/w ustawy oraz w/w porozumienia Stołeczny Konserwator Zabytków jest uprawniony do rozstrzygania w sprawie uzgadniania decyzji o warunkach zabudowy w odniesieniu do obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

Do wniosku Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Śródmieście, wraz z projektem decyzji – częścią tekstową – załączono mapę (opisaną jako Zał. Nr 1), wyniki z analizy zagospodarowania obszaru, tekst - (Załącznik nr 2) oraz część graficzną analizy obszaru (Załącznik Nr 3).

Po przeanalizowaniu załączonego projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę pawilonu wystawienniczego wraz z miejscami parkingowymi i zapleczem technicznym na działce ew. nr 6/3 w obrębie 5-06-15, Stołeczny Konserwator Zabytków odmówił jego uzgodnienia ze względów formalnych.

Poprzedni projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji przygotowany przez Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Śródmieście dnia 4 czerwca br. nie został uzgodniony przez Stołecznego Konserwatora Zabytków z powodu braku podstawowych informacji, w odniesieniu do czego zostały ustalone warunki zabudowy, uniemożliwiających Stołecznemu Konserwatorowi Zabytków ocenę, czy planowana zabudowa i jej parametry będą miały wpływ na walory zabytkowe i kompozycyjne zespołu pałacowo-ogrodowego Łazienek Królewskich, których wartość historyczna, artystyczna i naukowa są niezaprzeczalne i wymagają najwyższej staranności przy ustalaniu warunków zabudowy nowych inwestycji na ich terenie.

Obecnie przedstawiony projekt decyzji o warunkach zabudowy nadal nie jest do końca jasny i zrozumiały. Ani w projekcie decyzji, ani w wynikach analizy nie wskazano działek sąsiednich, które posłużyły do ustalenia warunków zabudowy. Treść projektu decyzji sugeruje natomiast, że punktem odniesienia do określenia warunków zabudowy dla planowanej inwestycji nie są działki sąsiednie, a działka obejmująca cały zespół parkowo-pałacowy w Łazienkach (nr 6/3 w obrębie 5-06-15) czyli ta, na której ma być realizowana przedmiotowa inwestycja. Jest to szczególnie widoczne przy wyznaczeniu obowiązującej linii zabudowy. Zgodnie z par. 4.1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. nr 1588 w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.2003 nr 164, poz.1588) obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Należy przy tym podkreślić, że na obszarze analizowanym oznaczonym na załączniku nr 3 nie oznaczono działek sąsiednich, gdzie występowałyby podobna linia zabudowy. W projekcie decyzji o warunkach zabudowy wyznaczono obowiązującą linię zabudowy od strony ul. Parkowej, jako przedłużenie istniejącej linii zabudowy budynków usytuowanych w linii rozgraniczającej ulicy, których ściana frontowa tworzy mur wydzielający Ogród Łazienki Królewskie. Stwierdzić należy zatem, że linię zabudowy dla budynku głównego wyznaczono na przedłużeniu linii zabudowy istniejącej na tej samej działce (nr 6/3), natomiast dla budynku technicznego linię zabudowy wyznaczono na linii zabudowy istniejącej

Wprawdzie par. 4.4 ww. rozporządzenia dopuszcza inne wyznaczenie linii zabudowy, o ile wynika to z analizy. Jednakże w wynikach analizy (załącznik nr 2) nie zostało wyjaśnione, dlaczego linię zabudowy wyznaczono w taki sposób. Powoduje to kolejną wątpliwość uniemożliwiającą właściwą ocenę powyższego zamierzenia inwestycyjnego oraz jego wpływu na zabytkową część Łazienek.

Niejasne jest jaka będzie szerokość elewacji frontowej budynku głównego, ponieważ nie wliczono do niej szerokości murów oporowych, biegnących równolegle do ul. Parkowej. Nie można zgodzić się z twierdzeniem zawartym w projekcie decyzji o warunkach zabudowy, do szerokości elewacji frontowej budynku głównego nie wlicza się murów oporowych, które nie są częścią budynku, gdyż „*stanowią część tarasów ziemnych kształtujących przestrzeń ogrodową, nie zmieniając przy tym sposobu zagospodarowania terenu*”. Wbrew temu twierdzeniu, mury oporowe z dużymi masami ziemi pomiędzy nimi, są bardzo znaczącym elementem zagospodarowania. Należy bowiem zaznaczyć, że stanowią budowlę, w rozumieniu art. 3 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 Prawo budowlane (t.j. Dz.U.2013 poz.1409) w którym wymieniono m.in. konstrukcje oporowe. Tego typu budowle nie zostały wymienione w art 29 Prawa budowlanego, a zatem wymagają one wydania pozwolenia na budowę. W związku z tym – zgodnie z art. 59 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiana zagospodarowania terenu - polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych wymaga ustalenia w drodze decyzji warunków zabudowy. Stanowisko to jest również utrwalone w orzecznictwie sądów administracyjnych - II SA/Bk 54/10 - Wyrok WSA w Białymstoku z 2010-04-15, II SA/Rz 152/10 - Wyrok WSA w Rzeszowie z 2010-05-18, II SA/Ka 416/00 - Wyrok NSA oz. w Katowicach z 2001-11-22 i in.

W projekcie decyzji o warunkach zabudowy nie podano ilości kondygnacji, w tym podziemnych.

Nie podano wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla terenu objętego wnioskiem. Warto zauważyć, że z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U.2003 nr 164 poz. 1589) par. 2 pkt 3 wynika, iż ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego zapisuje się m.in. poprzez określenie wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Jednocześnie Stołeczny Konserwator Zabytków zwraca uwagę na lokalizację inwestycji w obrębie terenu wpisanego do rejestru zabytków archeologicznych z uwagi na występowanie na przedmiotowym terenie osadnictwa z okresu brązu, wczesnośredniowiecznego i średniowiecznego. Wykonanie robót ziemnych towarzyszących inwestycji na terenie gdzie występują zabytki archeologiczne, może doprowadzić do zniszczenia lub przekształcenia zabytku archeologicznego.

Zgodnie z treścią art. 31 1a pkt 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna, która zamierza realizować roboty ziemne lub dokonać zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, co doprowadzić może do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, jest obowiązana, z zastrzeżeniem art. 82a ust. 1, pokryć koszty badań archeologicznych oraz ich dokumentacji, jeżeli przeprowadzenie tych badań jest niezbędne w celu ochrony tych zabytków.

Zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych, ustala stołeczny konserwator zabytków w drodze decyzji, wyłącznie w takim zakresie, w jakim roboty budowlane albo roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, zniszczą lub uszkodzą zabytek archeologiczny.

W związku z powyższym Stołeczny Konserwator Zabytków wnosi o zmianę zapisów punktu 2.3 w przesłanym projekcie decyzji o warunkach zabudowy - „Warunki w

zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej" poprzez poinformowanie o ustawowych obowiązkach strony oraz kompetencjach Stołecznego Konserwatora Zabytków wynikających z treści art. 31 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Stołeczny Konserwator Zabytków wnosi również o usunięcie z projektu decyzji akapitu umieszczonego w pkt 2.1 tiret 9 na stronie 3 o treści: „o dopuszczalności i ostatecznym sposobie ukształtowania zabudowy zdecyduje Stołeczny Konserwator Zabytków na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę”.

Zdaniem Stołecznego Konserwatora Zabytków warunek ten nie może być umieszczony w decyzji o warunkach zabudowy, ponieważ wykracza poza regulacje wymienione w paragrafie 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy. Zgodnie z tym przepisem ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zapisuje się poprzez określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu. Nie można jednak uznać ww. zapisu zawartego w projekcie decyzji jako nakaz, zakaz, dopuszczenie bądź ograniczenie tym bardziej, że stwierdzenie to jest niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa. Nie ma bowiem regulacji prawnych przesądzających o tym, że organ ochrony zabytków decyduje o dopuszczalności i ostatecznym sposobie ukształtowania zabudowy.

Stołeczny Konserwator Zabytków, dopuścił, jako dowód w prowadzonym postępowaniu, opinię Narodowego Instytutu Dziedzictwa, w której odniesiono się do zagadnień merytorycznych związanych z planowaną od strony ul. Parkowej inwestycją. Specjaliści Narodowego Instytutu Dziedzictwa wskazali, że planowana inwestycja może mieć negatywny wpływ na walory kompozycyjne parku, jak również na cenny parkowy drzewostan. Głębokie wykopy konieczne przy jej realizacji, mogą mieć negatywny wpływ na warunki gruntowo-wodne. Zdaniem Narodowego Instytutu Dziedzictwa, ze względu na ogromną wartość Łazienek Królewskich dla historii sztuki ogrodowej i kultury oraz wartość przyrodniczą, za wskazane uważa się wykonanie analiz kompozycyjnych, widokowych planowanego Ogrodu XXI wieku oraz ekspertyzy hydrologicznej i geologicznej przedstawiającej zmiany wód gruntowych i w strukturze gruntu oraz ich wpływ na układ roślinności i układ wodny Łazienek Królewskich.

Opinia nie neguje przy tym możliwości stworzenia Ogrodu XXI wieku, z zachowaniem jednak szczególnej ostrożności, by wykluczyć wszystkie potencjalne zagrożenia oraz rozwiązać wszelkie wątpliwości związane z realizacją planowanej inwestycji, aby nie naruszyć zabytkowej tkanki wyjątkowego dzieła sztuki ogrodowej. Planowana inwestycja nie może być rozpatrywana w oderwaniu od historycznej całości.

Stołeczny Konserwator Zabytków w pełni podziela opinię Narodowego Instytutu Dziedzictwa. Park w Łazienkach rozwijał się stopniowo i nie jest jednolity stylistycznie. Ogród XXI wieku, jako idea, może być cennym, współczesnym wkładem w historię Łazienek. Jednak w obiekcie tak wysokiej rangi, jak Łazienki Królewskie, każda nowa inwestycja powinna być poprzedzona gruntownymi badaniami i analizami, które pozwolą przyjąć rozwiązanie najlepsze i najbezpieczniejsze dla parku. Zadaniem organu ochrony zabytków jest między innymi zapobieganie zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości zabytków (art. 4 pkt. 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 162, poz. 1568 ze zm.).

W związku z powyższym Stołeczny Konserwator Zabytków nie może uzgodnić przedstawionego projektu decyzji o warunkach zabudowy ze względu na nieprecyzyjne zapisy dotyczące podstawowych parametrów, które uniemożliwiają organowi

konserwatorskiemu rozpoznanie zakresu i właściwą ocenę powyższego zamierzenia oraz jego wpływu na zabytkową część Łazienek Królewskich.

W tym stanie rzeczy należało postanowić jak wyżej.

Pouczenie

Zgodnie z art. 106 § 5 Kpa w związku z art. 53 ust. 5 w związku z art. 61 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, na niniejsze postanowienie przysługuje zażalenie wyłącznie inwestorowi do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego, ul. Krakowskie Przedmieście 15/17, 00-071 Warszawa, za pośrednictwem Stołecznego Konserwatora Zabytków; ul. Nowy Świat 18/20, 00-373 Warszawa, w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego postanowienia.

z up. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY



Piotr Brabander
Stołeczny Konserwator Zabytków

Otrzymują:

1. Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Śródmieście, ul. Nowogrodzka 43, 00-691 Warszawa
2. Muzeum Łazienki Królewskie w Warszawie, ul. Agrykoli 1, 00-460 Warszawa
3. Kancelaria Prezesa Rady Ministrów, Al. Ujazdowskie 1/3, 00-583 Warszawa
- ④ 4. Ogród Warszawa. Stowarzyszenie na rzecz Krajobrazu Kulturowego, ul. Panieńska 3A m.13, 03-704 Warszawa
5. Ogólnopolskie Towarzystwo Ochrony Ptaków, ul. Odrowąża 24, 05-270 Marki
6. a/a

Do wiadomości:

1. Biuro Ochrony Rządu, ul. Podchorążych 38, 00-463 Warszawa
2. Biuro Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m.st. Warszawy, Pl. Starynkiewicza 7/9/, 02-015 Warszawa,
3. Wydział Nieruchomości Urzędu Dzielnicy Śródmieście, ul. Nowogrodzka 43, 00-691 Warszawa
4. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków; ul. Nowy Świat 18/20, 00-373 Warszawa
5. BAiPP – centralny rejestr decyzji, pl. –ul. Marszałkowska 77/79, 00-683 Warszawa