

MAZOWIECKI WOJEWÓDZKI  
KONSERWATOR ZABYTKÓW  
00-013 WARSZAWA, UL. JASNA 10

DECYZJA OSTATECZNA  
NADANO NUMER REJESTRU **A-881**

Warszawa, dnia 06.11.2009 r.

WD. 4164-119/1/09

**DECYZJA NR 1268/2009**

w sprawie wpisania zabytku do rejestru zabytków

Na podstawie przepisów art. 89 pkt. 2, art. 91 ust. 4 pkt. 3 i 4, art. 9 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2003r. Nr 162, poz. 1568 - z póź. zm. ) w trybie art. 104 KPA (tekst jednolity: Dz. U. z 2000r. Nr 98 poz. 1071 - z póź. zm.) w wyniku postępowania administracyjnego przeprowadzonego z urzędu

Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków w Warszawie

orzeka:

Wpisać do rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego

Willę drewnianą, powstałą w 1929 r., według projektu Karola Sicińskiego, położoną w Piasecznie przy ul. Królowej Jadwigi 11, gm. loco.

- Niniejszym wpisem obejmuje się budynek położony na terenie działki o nr 53 z obręb 50 (KW nr VII-21650), oznaczony linią w kolorze czerwonym.
- W celu ochrony wartości widokowych oraz ochrony przed oddziaływaniem szkodliwych czynników zewnętrznych ustala się strefę otoczenia w granicach w/w działki ewidencyjnej, oznaczoną linią w kolorze zielonym.
- Załącznik graficzny do niniejszej decyzji stanowi jej integralną część.

**Uzasadnienie**

W dniu 08.07.2009 r. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie wpisu do rejestru zabytków Willi drewnianej, powstałej ok. 1930 r., położonej w Piasecznie przy ul. Królowej Jadwigi 11. W dniu 22.07.2009 r. przeprowadzone zostały oględziny przedmiotowego obiektu z udziałem stron.

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w centralnej części prostokątnej działki porośniętej starodrzewiem (w tym ok. 300-stu letni dąb - pomnik przyrody). Całość ogrodzona siatką metalową. Willa drewniana w konstrukcji zrębowej w typie na jaskółczy ogon, na rzucie prostokąta, na podmurówce, częściowo podpiwniczona parterowa z mieszkalnym poddaszem, przekryta dachem czterospadowym z wystawkami, kryta gontem. Wejście główne do budynku zlokalizowane w środkowej partii fasady, poprzedzone gankiem kolumnowym, zwieńczonym trójkątnym szczytem, całość przekryta dwuspadowym daszkiem. W elewacji południowej weranda, wtórnie zabudowana. Układ wnętrz pierwotny - amfiladowy. Zachowane oryginalne elementy wystroju domu tj.: schody drewniane wraz z balustradą, drewniana stolarka okienna i drzwiowa wraz z okiennicami, drewniana podłoga z desek, płecze kaflowe. Tym samym obiekt przedstawia wysoki stopień zachowania oryginalnej formy i substancji.

Rzeczona willa powstała ok. 1929 r. na terenie ówczesnej osady Zalesie Miasto -Las przy ul. Królowej Jadwigi 8. W 1929 r. prof. Józef Zawadzki odkupił dom od pierwszego właściciela Karola Radwana. Do 1939 r. obiekt służył rodzinie Zawadzkich jako domek letniskowy (lata młodości spędził tam Tadeusz Zawadzki „Zośka” - harcmistrz, podporucznik AK, poległy w 1943 r. podczas akcji „Taśma”). W czasie drugiej wojny światowej willa służyła celom konspiracyjnym - spotkaniom Rady Wychowawczej Szarych Szeregów, której prof. Józef Zawadzki był członkiem. W związku z tymi zebraniem w domu Zawadzkich gościli: współzałożyciel Szarych Szeregów Aleksander Kamiński, szef Głównej Kwatery

Szarych Szeregów Piotr Pomian oraz Komendant Związku Walki Młodych gen. Stefan Rówecki - Grot. W 1963 r. jedyna spadkobierczyni nieruchomości - Hanna Zawadzka przekazała wille obecnemu właścicielowi - Zgromadzeniu Sióstr Urszulanek, która, służyła jako dom mieszkalny. Od kilku lat obiekt jest nieużytkowany.

Przedmiotowa willa stanowi przykład dobrze zaprojektowanego drewnianego domu letniskowego - przystosowanego jednak do całorocznego zamieszkiwania. Obiekt doskonale wpisuje się w teśny krajobraz podwarszawskiej miejscowości - Zalesia. Willa jest dziełem wybitnego architekta Karola Sicińskiego (1884-1965), autora powojennej odbudowy Kazimierza Dolnego. Dom przy ul. Królowej Jadwigi 11 prezentuje walory artystyczne, przede wszystkim dzięki zachowaniu proporcji bryły oraz użyciu w fasadzie detaliu snycerskiemu. Obiekt posiada nadto szczególną wartość historyczną, z uwagi na osoby przedwojennych właścicieli - rodzinę Zawadzkich, której zaangażowanie w sprawy kraju sprawiło, iż willa stała się miejscem konspiracyjnych spotkań najwyższych działaczy Polskiego Państwa Podziemnego.

Na podstawie art. 9 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 roku nr 162, poz. 1568 z późn. zm.) 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. W myśl art. 9 ust. 2 - w trybie określonym przez ust. 1 wyżej przytoczonego artykułu - do rejestru zabytków może być również wpisane otoczenie zabytku wpisanego do rejestru.

Definicja legalna zawarta w art. 3 pkt.1 ustawy z dnia 32 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami określa, iż zabytek nieruchomy to nieruchomość, jej część lub zespół nieruchomości. Wobec powyższego w związku z zasadą prawa cywilnego wyrażoną w art. 46 § 1 Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 - z późn. zm.) - mówiącą, iż nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunt) jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności - wynika, iż ochroną prawną na mocy decyzji o wpisie do rejestru zabytków, objęty jest obiekt wraz z gruntem w granicach jego fundamentowania.

Zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt. 1 litera c w/w ustawy ochronie i opiece podlegają, bez względu na stan zachowania, zabytki nieruchome będące dziełami architektury i budownictwa. Z uwagi na zachowane wartości artystyczne i historyczne willa odpowiada definicji legalnej zabytku zawartej w art. 3 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, zostaje wpisana niniejszą decyzją do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego i podlega, wraz z otoczeniem, ochronie prawnej.

*Od decyzji niniejszej przysługuje stronom, na podstawie art. 127 KPA, odwołanie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego, które należy złożyć za pośrednictwem tutejszego urzędu zgodnie z art. 129 § 2 KPA w terminie 14 dni od doręczenia przedmiotowej decyzji.*

**UWAGA NUMER REJESTRU ZABYTEKÓW JEST NAĐAWANY PO UPRAWOMOCNIENIU SIĘ NINIEJSZEJ DECYZJI**

Załączniki:

1. Kopia mapy ewidencyjnej
2. Pouczenie o skutkach wpisu do rejestru

Otrzymują:

1. Zgromadzenie Sióstr Urszulanek, ul. Wiślana 2, 00-317 Warszawa  
4 X WUOZ a/a (KZ)

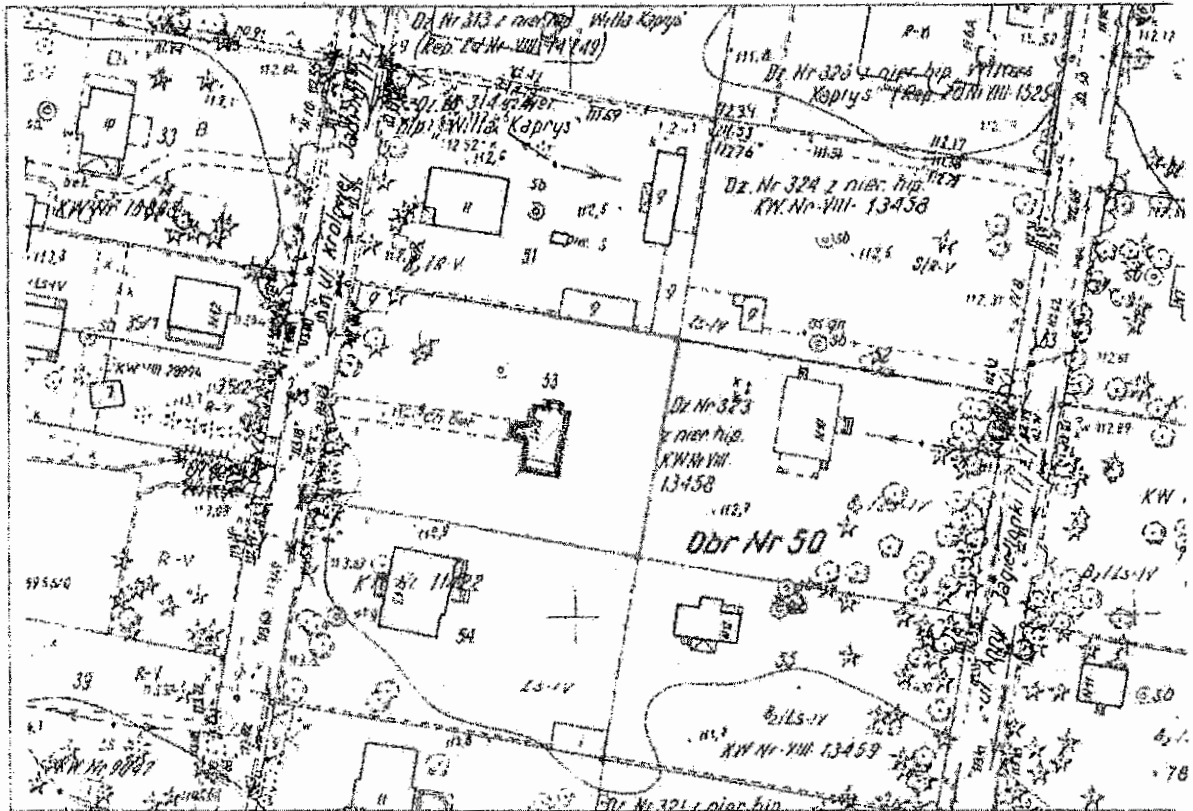
Do wiadomości:

1. Urząd Miasta i Gminy Piaseczno, ul. Kościuszki 5, 05-500 Piaseczno
2. Starostwo Powiatowe w Piasecznie, ul. Chylickowska 14, 05-500 Piaseczno
3. Krajowy Ośrodek Badań i Dokumentacji Zabytków, ul. Szwoleżerów 9, 00-464 Warszawa
4. Towarzystwo Przyjaciół Zalesia Dolnego, ul. Jodłowa 5, 05-501 Piaseczno

tel. 0 22 826 58 05 w.27 FAX 826 37 08

MAZOWIECKI WOJEWÓDZKI  
KONSERWATOR ZABYTEKÓW

Barbara Wiercicka



MAZOWIECKI WOJEWÓDZKI KONSERWATOR  
 ZABYTKÓW W WARSZAWIE  
 ul. Jana 10, 00-012 Warszawa  
 tel. 022/828-57-52, 022/828-08-06  
 022/828-37-80, fax: 022/828-37-06

MAZOWIECKI WOJEWÓDZKI  
 KONSERWATOR ZABYTKÓW

Barbara Jezerska

Załącznik graficzny do decyzji MWKZ nr 1268/2009 z dn.06.11.2009 r. wpisującej do rejestru zabytków : Willę drewnianą , powstałą ok. 1930 r., położonej w Plaszczynie przy ul. Królowej Jadwigi 11, gm. loco



Obiekt wpisany do rejestru zabytków



Granice terenu wpisanego do rejestru zabytków



MAZOWIECKI  
WOJEWÓDZKI  
KONSERWATOR  
ZABYTKÓW

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Warszawie  
ul. Nowy Świat 18/20, 00-373 Warszawa  
tel. (+48) 22 44 30 400 fax (+48) 22 44 30 401  
www.mwzkz.pl

*A. Sejmowa*  
03.09.2019

URZĄD MIASTA I GMINY PIASECZNO	
KANCELARIA	
wpłynęło dnia	2019-09-30
L. dz.	
Ilość załącz.	
Nr sprawy	

*[Signature]*

Warszawa, 14 sierpnia 2019 r.

WN.5183.262.2019.JW

Urząd Miasta i Gminy Piaseczno  
ul. T. Kościuszki 5  
05-500 Piaseczno  
Pełnomocnik – p. Marcin Górski

**Dotyczy wniosku o zaopiniowanie dokumentacji konserwatorskiej dotyczącej zabytkowej willi „Dom Zośki”, zlokalizowanego w Piasecznie przy ul. Królowej Jadwigi 11 na terenie działki ew. 53, obr.50**

Odnosząc się do Państwa pisma z 1.08.2019 r. (data wpływu do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków), dotyczącego zaopiniowania dokumentacji konserwatorskiej dla zabytkowej willi - „Dom Zośki”, zlokalizowanej w Piasecznie przy ul. Królowej Jadwigi 11 na terenie działki ew. 53, obr. 50, przedstawiam swoje stanowisko w sprawie.

Przedmiotowy obiekt to willa drewniana, datowana na rok 1929. Wybudowana została według projektu Karola Sicińskiego. Z uwagi na swoje wartości historyczne i artystyczne, wraz z otoczeniem została objęta prawną ochroną konserwatorską na mocy wpisu do rejestru zabytków decyzją z dnia 6.11.2009 r. pod nr **A-881**. Stosownie zatem do zapisu art. 36 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich oraz działań mogących wpłynąć na wygląd lub stan obiektu wpisanego do rejestru wymaga pozwolenia Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (MWKZ).

Przedłożona z wnioskiem dokumentacja związana jest z realizacją zadania pn. „Modernizacja budynku Dom Zośki” – prace projektowe”, autorstwa zespołu konserwatorskiej pracowni projektowej „festgrupa” Sp. z o. o.:

1. „Ekspertyza budowlana z zakresu konstrukcyjnego” - mgr inż. Sławomir Szarleja, mgr inż. Michał Dębowski, 2019 r.
2. „Program Prac Konserwatorskich” – mgr Barbara Kubisa, 2019 r.

3. „Ekspertyza techniczna stanu ochrony przeciwpożarowej” - mgr inż. Paweł Barciak, inż. bud. ład. Marian Nocula, 2019 r.
4. „Ekspertyza Mykologiczna”, mgr inż. arch. Katarzyna Skiba, mgr inż. Piotr Kozarski oraz
5. „Dokumentacja badań podłoża gruntowego wraz z opinią geotechniczną” autorstwa Przedsiębiorstwa Geotechnicznego „GeoGT”, 2019 r.

Dokumentacja stanowi podstawę do sporządzenia Programu Funkcjonalno- Użytkowego dla obiektu. Zakładany zakres prac obejmuje:

- przeprowadzenie prac porządkowych, pielęgnacyjnych, remontowo-konserwatorskich wraz z zagospodarowaniem terenu działki;
- wykonanie instalacji sieciowych w terenie;
- przeprowadzenie prac konserwatorsko-remontowych budynku wraz z przywróceniem jego ostatniej udokumentowanej formy historycznej, ze szczególnym uwzględnieniem częściowej wymiany i naprawy fundamentów oraz likwidacji pomieszczenia piwnicznego;
- modernizacja budynku i przystosowanie go do nowej funkcji usług publicznych tj. domu spotkań z historią.

Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków pozytywnie opiniuje przedłożoną dokumentację oraz uznaje za podstawy (oraz w oparciu o wytyczne konserwatorskie) dla opracowania projektu kompleksowego remontu konserwatorskiego w zakresie renowacji - remontu i modernizacji obiektu ulegającego obecnie postępującej destrukcji, a w efekcie, na zachowanie zabytkowych wartości przedmiotowego zabytku.

z up. MAZOWIECKIEGO WOJEWÓDZKIEGO  
KONSERWATORA ZABYTKÓW

*Damian Mantakowski*  
Główny specjalista

Załączniki:

1. Ekspertyza Mykologiczna
2. Program Prac Konserwatorskich
3. Ekspertyza Budowlana
4. Ekspertyza techniczna stanu ochrony przeciwpożarowej budynku
5. Dokumentacja badań podłoża gruntowego

Otrzymują:

1. Adresat za pośrednictwem pełnomocnika
2. WUOZ aa. (JW)



MAZOWIECKI  
WOJEWÓDZKI  
KONSERWATOR  
ZABYTKÓW

MO z 18.07.2018r.

28.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Warszawie  
ul. Nowy Świat 18/20, 00-373 Warszawa  
tel. (+48) 22 44 30 400, fax (+48) 22 44 30 401  
www.mwzkz.pl

*Feb.*  
2018-07-18  
D. Szymoń (A. Stanisławski)  
- Proszę o odpowiedź  
wr. 18.07.2018

WN.5183.132.2018.AB

URZĄD MIASTA I GMINY PIASECZNO  
KANCELARIA

wpłynęło 2018-07-17  
data 1231046/5000  
L. dz.  
Ilość załącz. podpis  
Nr sprawy

Warszawa, 5 lipca 2018 r.

Urząd Miasta i Gminy Piaseczno  
ul. Kościuszki 5, 05-500 Piaseczno

Dot. zaleceń konserwatorskich dla budynku „Dom Zośki” zlokalizowanego przy ul. Królowej Jadwigi 11 w Piasecznie na działce ew. nr 53, obr. 50.

Odpowiadając na Państwa pismo z 24.05.2018 r. (data wpływu do urzędu) w sprawie wydania wytycznych bądź zaleceń konserwatorskich dla budynku „Dom Zośki” zlokalizowanego przy ul. Królowej Jadwigi 11 w Piasecznie na działce ew. nr 53, obr. 50, przedstawiam swoje stanowisko poniżej.

Drewniana willa zwana „Domem Zośki” powstała w 1929 r. według projektu Karola Sicińskiego. Jest to budynek drewniany w konstrukcji zrębowej w typie na jaskółczy ogon, na podmurówce, częściowo podpiwniczony parterowy, z mieszkalnym poddaszem, przykryty dachem czterospadowym z wystawkami, kryty gontem. Wejście główne do budynku, zlokalizowane jest w środkowej partii fasady, poprzedzone gankiem kolumnowym, zwieńczonym trójkątnym szczytem, całość przykryta dwuspadowym daszkiem. W elewacji południowej znajduje się wtórnie wybudowana weranda. Układ wnętrz pierwotny – amfildowy z zachowanymi oryginalnymi elementami wystroju domu, tj.: drewniane schody z balustradą, drewniana stolarka okienna i drzwiowa wraz z okiennicami, drewniana podłoga z desek, piece kaflowe.

Obiekt zapisał się w historii jako własność rodziny Zawadzkich (w latach 1929 r. – 1939 r. był to domek letniskowy, w którym gościł często Tadeusz „Zośka” Zawadzki), zaś później willa służyła celom konspiracyjnym, m.in. jako miejsce spotkań Rady Wychowawczej Szarych Szeregów. W 1963 r. jedyna spadkobierczyni obiektu, Hanna Zawadzka przekazała budynek Zgromadzeniu Sióstr Urszulanek, który służył im jako dom mieszkalny. Obecnie willa pozostaje własnością Gminy Piaseczno. Planuje się urządzenie w niej przestrzeni kulturalnej oraz miejsca pamięci poświęconemu rodzinie Zawadzkich, a także historii Zalesia Dolnego, co łączy się z wprowadzeniem usług publicznych na przedmiotowej działce.

Z racji na swoje artystyczne, historyczne i naukowe wartości „Dom Zośki” został objęty indywidualną ochroną konserwatorską i wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-881 decyzją z 6.11.2009 r. wraz z ustaleniem strefy ochrony, którą wyznaczają granice działki.

W związku ze złożonym przez Urząd Miasta i Gminy Piaseczno wnioskiem o wydanie wytycznych bądź zaleceń konserwatorskich, w dniu 25.06.2018 r. pracownicy Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków (WUOZ) dokonali oględzin obiektu. Stwierdzono, iż stan techniczny nieużytkowanego budynku nie jest zły, jednakże nieustannie się pogarsza. Znacznemu zniszczeniu uległa podmurówka, będąca fundamentem dla konstrukcji naziemnej willi. Problem stanowi również ciągle zawilgocenie fundamentów oraz brak odpływu wód opadowych. Konstrukcja sumikowo-łatkowa budynku posiada liczne otwory i zniszczenia dokonane przez owady i korozję biologiczną. Poszycie dachu uległo degradacji biologicznej oraz posiada liczne ubytki. Wnętrze obiektu zachowało się w umiarkowanie dobrym stanie. Podłogi na parterze posiadają liczne ubytki, niejednokrotnie z przebiciem do poziomu piwnic. Zachowała się oryginalna stolarka okienna i drzwiowa, jednakże niejednokrotnie bez mosiężnych klamek, a także drewniana klatka schodowa wraz z fragmentem balustrady. Zarówno na parterze jak i poddaszu przetrwały oryginalne piece kaflowe.

Biorąc pod uwagę projektowane prace Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków (MWKZ) wskazuje, iż celem remontu powinno być zachowanie jak największej ilości autentycznej substancji zabytkowej obiektu - szczególnie części ekspozowanych - i prowadzenie działań z poszanowaniem chronionych wartości willi. Stąd zaleca się ograniczenie do minimum wymiany elementów i materiałów oryginalnych oraz konserwację zachowanej historycznej tkanki obiektu, a także przywrócenie budynku (również w detalach) do jego pierwotnej formy.

Nadrzędnym problemem, który należy zniwelować jest zawilgocenie fundamentów. MWKZ zwraca uwagę na wprowadzoną wtórnie obrzutkę betonową, która zachodząc na podwalinę przyczynia się do zalegania wody i do degradacji biologicznej tychże belek. Ponadto fundamenty należy wzmocnić i poprawić ich izolację. W tym celu wymagana jest naprawa podmurówki - trzeba usunąć spękania i poprawić geometrię elementu w taki sposób, aby jego górna część była wyprofilowana ze spadkiem na zewnątrz oraz ułożona poniżej linii izolacji. Wskazane jest również zbadanie stanu papy między podmurówką, a podwaliną oraz ewentualną wymianę na nową, co poprawi ogólną izolację obiektu.

Następnie należy zlikwidować aktywne żerowiska owadów na drewnianej elewacji budynku. Ze względu na szerokie i rozległe porażenia widoczne na ścianach zewnętrznych sugeruje się wykonanie zabiegu fumigacji za pomocą gazowania. Ponadto zwraca się uwagę, iż niezwykle istotny pozostaje zewnętrzny wyraz willi, który charakteryzuje się pociemniałym drewnem. Zatem wszelkie wymiany elementów na nowe, które mogą wydawać się zasadne z powodów eksploatacyjnych, byłyby szkodliwe ze względu na postrzeganie oryginalności obiektu, co stanowi wartość nadrzędną. W związku z tym zaleca się podjęcie wzmocnień strukturalnych zamiast ingerencji w tkankę zabytkową. Zwraca się uwagę, że wzmocnienia te należy wykonać z tego samego materiału, co oryginalna tkanka zabytku. W przypadkach, gdzie wizualnie widoczne są znaczne ubytki drewna (jak np. łątki przy tylnej ścianie) należy dokonać uzupełnień, przy czym zwykle stosowane flekowanie

należy ujednolicić wizualnie z istniejącym materiałem. Ponadto w przypadku elementów zdegradowanych, ewentualne flekowanie powinno ograniczyć się jedynie do obszaru degradacji.

Zniszczony gont poszycia dachowego należy wymienić na formę analogiczną do obecnego, czyli gont łupany. Wymianie należy poddać również orynnowanie obiektu. Zaleca się likwidację rynien pionowych na elewacji frontowej (szczególnie biegnących w pionie ganku) i ułożenie ich w mniej eksponowanym miejscu. Nowe orynnowanie powinno być ocynkowane, a jak najcieńszych przekrojach, wykonane w kolorystyce elewacji. Kominy należy oczyścić z obrutki oraz nadać im ponownie geometryczny kształt z przywróceniem detalu zwieńczenia komina, a także otynkować pozostawiając je w jasnej kolorystyce.

Formę ganku należy odtworzyć na podstawie zachowanych archiwalnych zdjęć z uwzględnieniem drewnianej dekoracji w formie łuków zawieszonych od frontu i po bokach, a także z wykorzystaniem zachowanych drzwiczek w partii podmurówki oraz przełożeniem ich okuć. Z kolei wejście boczne wraz z balustradą (wylączając stolarkę okienną i drzwiową), a także dobudowane wystawki są elementami wtórnymi, powstałymi w późniejszym czasie, stąd MWKZ nie wskazuje potrzeby zachowania tychże elementów w obecnym stanie, jednakże zwraca uwagę, że zaproponowane nowe rozwiązania powinny nawiązywać formą i charakterem do całości obiektu. Ponadto dopuszcza się likwidację wtórnie dobudowanej werandy elewacji bocznej. Jednakże tutejszy organ konserwatorski wskazuje, iż przed i podczas ewentualnej rozbiórki należy wykonać dokumentację fotograficzną, a także dokonać selekcji obiektów, które można będzie usunąć z udziałem przedstawiciela WUOZ, zaś sama rozbiórka powinna być realizowana ze szczególną ostrożnością, gdyż w partiach dobudowanych ścian może znajdować się dawna, oryginalna balustrada.

Stolarkę okienną oraz drzwiową elewacji należy zachować i poddać konserwacji, a także ewentualnym uzupełnieniom (zachowaniu podlegają również okucia oraz pochwyty okienne). Dopuszcza się jedynie wymianę stolarki okiennej wystawek, jednakże jak zostało to wcześniej zaznaczone nowe rozwiązania muszą wpisywać się formą w charakter budynku. Jednocześnie tutejszy urząd wskazuje, iż jeśli nastąpiłaby taka potrzeba dopuszczalne jest ewentualne przywrócenie otworu drzwiowego w elewacji tylnej, w miejscu zaznaczonym przez widoczną ościeżnicę i wtórnie ułożony materiał drewniany.

Wszelki oryginalny detal elewacji należy zabezpieczyć, a także poddać konserwacji, a w razie potrzeby uzupełnić analogicznie do pierwotnych elementów. MWKZ zwraca również uwagę na takie elementy jak haczyki okiennic widoczne na tylnej elewacji, a także kratki wentylacyjne, które należy oczyścić oraz zachować, a w przypadku ich braku wykonać kopię stosowną w formie do czasów powstania budynku.

Wnętrze willi należy poddać kompleksowemu remontowi konserwatorskiemu, a co za tym idzie wskazuje się na potrzebę zachowania jak największej ilości elementów i detali oryginalnego wystroju. W przypadku ubytków zaleca się odtworzenie ich za pomocą tych samych materiałów i technologii, co części pierwotne. Należy również wykonać



waloryzację stolarki drzwiowej wewnątrz obiektu i skonsultować jej wyniki z MWKZ, w celu przeprowadzenia selekcji, które z drzwi należy bezwzględnie pozostawić, a które traktując jako wtórne można ewentualnie wymienić.

Tutejszy organ konserwatorski zwraca również uwagę na obiekty gospodarcze zlokalizowane na przedmiotowej działce, będące w strefie otoczenia zabytkowego budynku. Stan techniczny obiektów jest bardzo zły i kwalifikuje je do rozbiórki, która jest dopuszczalna z punktu widzenia konserwatorskiego. Jednakże zwraca się uwagę, iż otoczenie pozostaje integralną częścią całości przestrzeni zabytkowej i utrzymanie go w charakterze czasów powstania willi z pewnością podniesie prestiż miejsca i pozwoli na jego jeszcze czytelniejszy odbiór. Zatem dopuszcza się istnienie nowej zabudowy budynków gospodarczych, wykonanych w podobnej skali i o podobnym charakterze, wpłującym się w całość zabytkowego terenu. Szczególnie godnym zachowania obiektem wydaje się być studnia umiejscowiona przed elewacją frontową budynku, którą należy traktować jako świadka historii miejsca.

MAZOWIECKI WOJEWÓDZKI  
KONSERWATOR ZABYTKÓW  
*Jakub Lewicki*  
prof. dr hab. Jakub Lewicki

- otrzymują:
1. Adresat
  2. WUOZ aa



MAZOWIECKI  
WOJEWÓDZKI  
KONSERWATOR  
ZABYTKÓW

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Warszawie  
ul. Nowy Świat 18/20, 00-373 Warszawa  
tel. (+48) 22 44 30 400, fax (+48) 22 44 30 401  
www.mwzkz.pl

28 INW

A. Sefnel  
09.03.2020

Warszawa, 10 lutego 2020 r.

WRW.5141.3.2019MG

URZĄD MIASTA I GMINY PIASECZNO  
KANCELARIA

Wpłynęło dnia 2020-02-28  
L.dz. RP. 18098-2020 (WA) INW  
Ileść załącz. 0 podpis  
Nr sprawy

Pan  
Ksawery Gut  
Starosta  
Starostwo Powiatu Piaseczyńskiego  
Ul. Chyliczkowska 14  
05-500 Piaseczno

W związku z równocześnie złożonymi zawiadomieniami o znalezieniu dnia rzeczy o cechach zabytku w budynku zwanym Domem Zośki, położonym przy ul. Królowej Jadwigi 11 w Zalesiu Górnym oraz brakiem stosownego zawiadomienia ze strony Starosty uprzejmie informuję, że zgodnie z treścią art. 4 ust. 1 ustawy o rzeczach znalezionych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz.908), kto znalazł rzecz i zna osobę uprawnioną do jej odbioru oraz jej miejsce pobytu, niezwłocznie zawiadamia ją o znalezieniu rzeczy i wzywa do jej odbioru, natomiast kto znalazł rzecz i nie zna osoby uprawnionej do jej odbioru lub nie zna jej miejsca pobytu, niezwłocznie zawiadamia o znalezieniu rzeczy starostę właściwego ze względu na miejsce zamieszkania znalazcy lub miejsce znalezienia rzeczy (vide: art. 5 ust. 1 ustawy). Dalej, na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy, prowadzenie postępowania w sprawach odbierania zawiadomień o znalezieniu rzeczy, przyjmowania i przechowania rzeczy znalezionych oraz poszukiwania osób uprawnionych do ich odbioru należy do zadań właściwego starosty. Postępowanie ze znalezionymi rzeczami o wartości historycznej, naukowej lub artystycznej regulują natomiast przepisy art. 22 i nast. ustawy, mianowicie:

- 1 - W przypadku przypuszczenia, że rzecz znaleziona stanowi rzecz o wartości historycznej, naukowej lub artystycznej, właściwy starosta w terminie 7 dni od dnia powzięcia wiadomości o znalezieniu rzeczy zawiadamia właściwego miejscowo wojewódzkiego konserwatora zabytków. (art. 22)
- 2 - WKZ przeprowadza w terminie 7 dni oględziny rzeczy znalezionej, (art. 23)
- 3 - W przypadku gdy rzecz znaleziona jest zabytkiem lub materiałem archiwalnym, wojewódzki konserwator zabytków, w drodze decyzji, oddaje ją na przechowanie właściwemu ze względu na rodzaj rzeczy znalezionej muzeum państwowemu albo samorządowemu, bibliotece, dla której organizatorem jest minister, kierownik urzędu centralnego albo jednostka samorządu terytorialnego,

albo archiwum państwowemu. (art. 24)

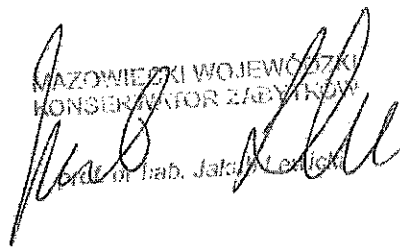
4 - W przypadku gdy rzecz znaleziona jest zabytkiem i stała się własnością Skarbu Państwa (na zasadach określonych w art. 187 kodeksu cywilnego), muzeum albo biblioteka, którym rzecz została oddana na przechowanie, występują do właściwego starosty o przeniesienie własności tej rzeczy, w drodze umowy (art. 25).

Powyższe oznacza, że starosta przyjmuje rzecz i ustala kwestie dotyczące własności. Rzeczy o cechach zabytku, przypuszczalnie posiadające wartość historyczną, naukową lub artystyczną powinny być zgłoszone przez starostę właściwemu wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków.

Ponieważ stosowne zawiadomienie nie zostało przez Starostę skierowane i nie wiadomo czy ustalono kwestie własnościowe, proszę o podjęcie właściwej procedury opisanej powyżej.

Natomiast przedmioty będące przynależnościami budynku położonego przy ul. Królowej Jadwigi 11 w Zalesiu Górnym zwanego „Domem Zośki” (przedstawione do oględzin lampy, listwa przypodłogowa, włączniki/wyłączniki elektryczności, fragmenty tynku) stanowią część przynależną budynku, chronionego wpisem do rejestru zabytków. Należy dążyć do ich zachowania we wnętrzach, w których się znajdowały. w związku z prowadzonymi pracami powinny być na ich czas zabezpieczone i powrócić na swoje pierwotne miejsce. Wszelkie prace planowane do wykonania jak i działania mogące mieć wpływ na ich substancję wymagają uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

MAZOWIECKI WOJEWÓDZKI  
KONSERWATOR ZABYTKÓW  
ul. Królowej Jadwigi 11, Łęka



Otrzymuje

1. Adresat

Do wiadomości:

② Urząd Miasta i Gminy Piaseczno ul. Kościuszki 5 Piaseczno

3. aa



MAZOWIECKI  
WOJEWÓDZKI  
KONSERWATOR  
ZABYTKÓW

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Warszawie  
ul. Nowy Świat 18/20, 00-373 Warszawa  
tel. (+48) 22 44 30 400, fax (+48) 22 44 30 401  
www.mwzkz.pl

Warszawa, 27 listopada 2019 r.

WN.5183.384.2019.JW

Gmina Piaseczno  
ul. T. Kościuszki 5  
05-500 Piaseczno

nadzór konserwatorski – dr. inż. arch. Marcin Górski (festgrupa sp. z o.o.)

**Dot. wydania opinii konserwatorskiej do wniosku w sprawie sprawozdania z prac doraźnych w budynku przy ul. Królowej Jadwigi 11, 05-500 w Piasecznie („Dom Zośki”)**

Odnosząc się do Państwa pisma z 13.11.2019 r. w sprawie przeprowadzonych doraźnych prac prowadzonych przy przedmiotowym obiekcie w ramach zadania inwestycyjnego pn. „Modernizacja budynku ‘Dom Zośki’ – prace projektowe”, przedstawiam swoje stanowisko w sprawie.

Przekazana tutaj urzędowi dokumentacja mająca formę sprawozdania końcowego z doraźnych prac wykonanych w październiku 2019 r. przy zabytku zlokalizowanym przy ul. Królowej Jadwigi 11 w Piasecznie, stanowi podsumowanie nadzoru konserwatorsko-inwestorskiego nad ich przebiegiem. Zakres przeprowadzonych działań został uzgodniony z MWKZ i miał na celu przygotowanie budynku do wykonania zabiegu fumigacji planowanego na wiosnę 2020 r.

Informuję, iż po zapoznaniu się z ww. opracowaniem nie wnoszę dodatkowych uwag. Wnioski z niego wynikające należy przyjąć jako właściwe zalecenia konserwatorskie dla dalszego etapu prac przy zabytku tj.

- w konsekwencji nowych odkryć/informacji o strukturze obiektu niezbędna jest aktualizacja zakresu inwentaryzacji konieczna na etapie prac nad dokumentacją budowlano-wykonawczą;
- w pracach docelowych, po wykonaniu projektów szczegółowych budowlanych i wykonawczych, należy uzgodnić z przedstawicielami MWKZ wymianę elementów porażonych biologicznie w stopniu pośrednim lub zaawansowanym;
- Inwestor za pośrednictwem Wykonawcy zobowiązany jest do zachowania oraz właściwego zabezpieczenia wszystkich elementów zakwalifikowanych zarówno do wykorzystania w formie oryginalnej jak i mogących stanowić wzór;
- tablice rozdzielcze znajdujące się w holu wejściowym pozostają do zachowania w pierwotnym miejscu (bez demontażu) i zabezpieczenia na czas przeprowadzanego zabiegu fumigacji;
- MWKZ zostanie poinformowany o terminie rozpoczęcia kolejnego etapu prac przy zabytku.

Otrzymują:  
1. Gmina Piaseczno  
2. WUOZ aa

z up. MAZOWIECKIEGO WOJEWÓDZKIEGO  
KONSERWATORA ZABYTKÓW

*Damian Maniakowski*  
Główny specjalista



MAZOWIECKI KOMENDANT WOJEWÓDZKI  
PAŃSTWOWEJ STRAŻY POŻARNEJ  
02-672 Warszawa, ul. Domaniewska 40

Warszawa, dnia 2021-01-14

WZ.5595.787.1.2020

URZĄD MIASTA I GMINY PIASECZNO	
KANCELARIA	
Wpłynęło	2021-01-20
data	
L.dz.	PP. 50.26.80.211
liczba załącz.	podpis
nr sprawy	

## POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 124 § 1, art. 126 § 1 w związku z art. 107 § 1 i 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 256) oraz art. 11 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o Państwowej Straży Pożarnej (Dz. U. z 2020 r. poz. 1123 z późn. zm.) i art. 6a ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. 2020 r. poz. 961), w związku z § 2 ust. 3a rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065), po rozpatrzeniu „Ekspertyzy technicznej w zakresie ochrony przeciwpożarowej budynku „Dom Zośki” zlokalizowanego w Piasecznie, przy ul. Królowej Jadwigi 11”, wykonanej przez rzeczoznawców: budowlanego - dr inż. Adama Baryłkę oraz do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych - inż. Stanisława Wachowskiego”, zwanej dalej „Ekspertyzą...”, nadesłanej przez Pana Marcina Żmijewskiego, (pełnomocnictwo w aktach sprawy).

### wyrażam zgodę

na spełnienie wymagań w zakresie bezpieczeństwa pożarowego w inny sposób niż to określono w przepisach techniczno-budowlanych dla przedmiotowego niskiego budynku „Dom Zośki” zlokalizowanego w Piasecznie przy ul. Królowej Jadwigi 11, polegających na:

1. Wyposażeniu całego budynku w system sygnalizacji pożaru – ochrona całkowita;
2. Wyposażeniu dróg ewakuacyjnych w oświetlenie ewakuacyjne o natężeniu 2 lx w osi drogi ewakuacyjnej; (2h)
3. Wyposażeniu budynku w podświetlane znaki ewakuacyjne na poziomych i pionowych drogach ewakuacji;
4. Wyposażeniu budynku w przeciwpożarowy wyłącznik prądu;
5. Wyposażenie budynku w agregat pianowy 20l AWP-20x.

Powyższe inne rozwiązania w stosunku do wymaganych przepisami techniczno-budowlanymi, odnoszą się do przypadków wskazanych w tych przepisach, określonych w pkt. 7.3 „Ekspertyzy...”, tj.:

1. Braku wymaganej odporności ogniowej R 30 konstrukcji budynku w części nadziemnej.
2. Braku wymaganej odporności ogniowej REI 30 nad parterem i poddaszem.
3. Braku wydzielenia pożarowego piwnicy stropem o klasie odporności ogniowej co najmniej REI 60 z zamknięciem drzwiami EI 30.
4. Braku wydzielenia poddasza użytkowego od palnej konstrukcji i palnego przekrycia dachu przegrodami o klasie odporności ogniowej EI 30.
5. Braku zapewnienia klasy odporności ogniowej REI 30 ścian i stropów stanowiących obudowę klatki schodowej.
6. Braku odporności ogniowej biegów schodów drewnianej klatki schodowej

- i schodów zewnętrznych na ganek zachodni, przy wymaganej klasie odporności ogniowej co najmniej R 30.
7. Braku wymaganego pasa międzykondygnacyjnego w klasie odporności ogniowej EI 30 wraz z połączeniem ze stropem.
  8. Braku wyłazu wyjściowego z klatki schodowej na strych o wymaganej klasie odporności ogniowej co najmniej EI 15.
  9. Pozostawienia drzwi dwuskrzydłowych, stanowiących wyjścia ewakuacyjne z pomieszczenia i na drodze ewakuacyjnej o szerokości skrzydła nieblokowanego 0,57 + 0,575 m, przy wymaganej szerokości co najmniej 0,9 m;
  10. Pozostawienia drzwi do pomieszczeń przeznaczonych dla ponad 3 osób o szerokości wynoszącej 0,70 m (z pomieszczeń 004 i 103), 0,76 m (z pomieszczenia 005), 0,79 (z pomieszczeń 101 i 104), 0,80 (z pomieszczenia 006) przy wymaganej szerokości co najmniej 0,9 m
  11. Pozostawienia drzwi ewakuacyjnych z budynku o szerokości w świetle 0,79 m (komunikacja 007), 1,14 m (komunikacja 001), przy wymaganej 1,2 m.
  12. Pozostawienia drzwi wyjściowych z pomieszczenia o wysokości 1,92 m (z pomieszczenia 004), 1,96 m (komunikacja 007), 1,85 m (z pomieszczenia 102) i 1,82 m (z pomieszczenia 103), przy wymaganej wysokości co najmniej 2,0 m;
  13. Pozostawienia szerokości poziomej drogi ewakuacyjnej w komunikacji 007 na wyjściu z pomieszczenia 006, oraz w komunikacji 101 na wyjściu z pomieszczenia 103, wynoszącej od 0,72,5 do 0,99 m, przy wymaganej 1,2 m;
  14. Pozostawienia spocznika ze stopniami na poziomej drodze ewakuacyjnej w komunikacji 101 na wyjściu z pomieszczenia 102.
  15. Pozostawienia wysokości drogi ewakuacyjnej na przejściu z pomieszczenia 103 do schodów zabiegowych, wynoszącej 1,13 + 1,78 m, przy wymaganej wysokości 2,20 m;
  16. Pozostawienia schodów ze stopniami zabiegowymi w drewnianej klatce schodowej będącej jedyną drogą ewakuacji z poddasza.
  17. Pozostawienia biegu schodów drewnianej klatki schodowej o szerokości 0,63 + 0,74 m, przy wymaganej 1,2 m;
  18. Pozostawienia nieblokowanego skrzydła drzwiowego w drzwiach wieloskrzydłowych o szerokości 0,35 m przy wymaganej 0,9 m.
  19. Pozostawienia drogi ewakuacyjnej na schodach wewnętrznych zabiegowych o wysokości 1,75 m, przy wymaganej 2,2 m z możliwością lokalnego obniżenia do 2,0 m na długości nie większej niż 1,5 m;
  20. Pozostawienia przejścia w pomieszczeniu 002 szerokości 0,60 m przy wymaganej 0,9 m;
  21. Braku klasy NRO dla zabudowanych elementów drewnianych budynku.

### Uzasadnienie

Przy wyrażeniu stanowiska uwzględniono zabytkowy charakter obiektu potwierdzony stanowiskiem Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków znak A-881 z dnia 16 listopada 2009 r. Postanowienie nie uwzględnia nieprawidłowości innych niż z zakresu bezpieczeństwa pożarowego, w tym wykraczających poza zakres określony w § 207 ust. 2 cyt. rozporządzenia Ministra Infrastruktury, dot. § 68 ust. 1 i 2 oraz § 181, tj.

1. Pozostawienia balustrady schodowej schodów wewnętrznych o wysokości 0,69 m. przy wymaganej 1,1 m.
2. Braku balustrady na schodach zewnętrznych prowadzących na spocznik ganku

zachodniego.

Jednocześnie organ wskazuje, że:

- postanowienie nie zastępuje wymaganych prawem projektów budowlanych i projektów wykonawczych, uzgodnionych z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz stosownych pozwoleń;
- postanowienie wyraża zgodę na spełnienie wymagań w zakresie bezpieczeństwa pożarowego w inny sposób, niż określono w przepisach techniczno-budowlanych, jedynie dla przypadków wymienionych w postanowieniu oraz wyłącznie w zakresie objętym „Ekspertyzą...”;
- wszelkie zmiany odbiegające od przyjętych w opracowaniu założeń wymagają realizacji zgodnie z wymaganiami przepisów techniczno – budowlanych oraz o ochronie przeciwpożarowej;
- postanowienie należy rozpatrywać łącznie z „Ekspertyzą...”.

### Pouczenie

Na niniejsze postanowienie przysługuje stronie zażalenie do Komendanta Głównego Państwowej Straży Pożarnej, ul. Podchorążych 38 w Warszawie, wniesione za moim pośrednictwem w terminie 7 dni od dnia doręczenia.

#### W załączeniu:

- Informacja o ochronie danych osobowych w postępowaniu administracyjnym.
- 2 egzemplarze ekspertyzy – Wnioskodawca.

MAZOWIECZKA  
KOMENDANT WOJEWÓDZKI  
PAŃSTWOWEJ STRAŻY POŻARNEJ  
s.p.  
st. brzyg. męj int. Dariusz Stanski  
Zastępca Komendanta

#### Otrzymują:

- 1) Gmina Piaseczno  
ul. Kościuszki 5, 05-500 Piaseczno  
reprezentowana przez pełnomocnika  
Marcina Żmijewskiego  
26-110 Skarżysko-Kamienna,  
ul. Dygasińskiego 2

2. a/a

#### Do wiadomości

1. Komendant Powiatowy PSP  
w Piasecznie



MAZOWIECKI  
WOJEWÓDZKI  
KONSERWATOR  
ZABYTKÓW

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Warszawie  
ul. Nowy Świat 18/20, 00-373 Warszawa  
tel. (+48) 22 44 30 400, fax (+48) 22 44 30 401  
www.mwzkz.pl

Warszawa, 10 września 2021 r.

WZ.5146.701.2021.MRe

### DECYZJA

Działając na podstawie art. 89 pkt 2 i art. 91 ust.4 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r., poz. 710), art. 83 i 83a ust. 1, ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098) oraz art. 104 i 105 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 poz. 735), po rozpatrzeniu wniosku Gminy Piaseczno, reprezentowanej przez Pana Marcina Żmijewskiego, EMGIE projekt Sp. z o.o., ul. Mazurska 14, 25-342 Kielce z 23.07.2021 r. w sprawie usunięcia drzew i krzewów z terenu działki nr 53 z obr. 0050, przy ul. Królowej Jadwigi 11 w Piasecznie – w obszarze działki stanowiącej otoczenie willi drewnianej z 1929 r. tzw. „Domu Zośki” - wpisanego do rejestru zabytków pod nr A 881 decyzją z 6.11.2009 r.,

### orzekam:

1. Odmówić zezwolenia Gminie Piaseczno na usunięcie 1 drzewa: grabu zwyczajnego (*Carpinus betulus*) o obw. pnia 94+70 cm, rosnącej na działce nr 53 z obr. 0050 przy ul. Królowej Jadwigi 11 w Piasecznie.
2. Umorzyć postępowanie w stosunku do: robinii białej (*Robinia pseudoacacia*) o obw. pnia 45(56)<sup>1</sup> cm, 6 sosen zwyczajnych (*Pinus sylvestris*) o obw. pnia 15 cm, 15 cm, 15 cm, 15 cm, 15 cm i 15 cm, 2 grabów zwyczajnych (*Carpinus betulus*) o obw. pnia 25(28) cm i 3 cm, 3 cisów pospolitych (*Taxus baccata*) formy krzewlastej o pow. łącznej 4 m<sup>2</sup> - jako nie spełniających wymogów minimalnych określonych przepisami o ochronie przyrody.

### Uzasadnienie:

Działka nr 53 z obr. 0050 przy ul. Królowej Jadwigi 11 w Piasecznie, podlega ochronie konserwatorskiej w ramach wpisu do rejestru zabytków willi drewnianej z 1929 r. tzw. „Domu Zośki” z otoczeniem w granicach działki – nr A-881 decyzją z 6.11.2009 r.

W związku z powyższym usunięcie drzew i krzewów na w/w nieruchomości - na podstawie art. 83a ust. 1 ustawy o ochronie przyrody wymaga uzyskania zezwolenia właściwego miejscowo wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Wniosek Gminy Piaseczno, reprezentowanej przez Pana Marcina Żmijewskiego, EMGIE projekt Sp. z o.o., ul. Mazurska 14, 25-342 Kielce z 23.07.2021 r. dotyczył 10 drzew: 3 grabów zwyczajnych, robinii białej i 6 sosen zwyczajnych oraz 3 cisów pospolitych, rosnących na terenie działek nr 53 z obr. 0050 przy ul. Królowej Jadwigi 11 Piasecznie.

W trakcie oględzin dokonanych 8.09.2021 r. ustalono, iż grab 2 pniowy jest drzewem zdrowym proporcjonalnym bez zmian chorobowych. Planowane prace instalacyjne w rzucie korony powinny być wykonane przeciskiem lub przewiertem. Pozostałe ze zgłoszonych drzew nie osiągnęły wymiarów minimalnych określonych w art. 83f ust. 1 pkt 1 i pkt 3 lit. b, c ustawy o ochronie przyrody. W związku z tym należało w stosunku do nich umorzyć postępowanie. Zgłoszonych sosen nie znaleziono w terenie. Ślady wskazują, iż zostały usunięte wcześniej. Cisy z uwagi na ich walory dekoracyjne powinny być przesadzone

**W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.**

<sup>1</sup> Cyfry w nawiasach odnoszą się do pomiaru wykonanego 5 cm na powierzchnią gruntu





**Pouczenie:**

1. Na podstawie art. 127 § 1 i 2 oraz art. 129 § 1 i 2 Kpa od decyzji niniejszej przysługuje odwołanie do Ministra Kultury Dziedzictwa Narodowego i Sportu w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji za pośrednictwem Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
2. Wnieście odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji, podstawa: art. 130 § 2 Kpa.

*Oplaty skarbowej nie pobrano – podst. prawna: ustawa z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej – Dz. U. 2020 r., poz.1546.*

**Otrzymują:**

1. Gmina Piaseczno,  
Za pośrednictwem  
Pana Marcina Żmijewskiego, EMGIE projekt  
Sp. z o.o., ul. Mazurska 14, 25-342 Kielce
2. a/a MRe MWKZ

z op. MAZOWIECKIEGO WOJEWÓDZKIEGO  
KONSERWATORA ZABYTKÓW

Aneta Grudzińska  
Kierownik Biura  
Zabytkowych Zespołów Zieloni



Piaseczno, dnia 22.07.2021

Wnioskodawca:

**Gmina Piaseczno**

(imię i nazwisko, lub nazwa jednostki organizacyjnej)\*

**ul. Kościuszki 5, 05-500 Piaseczno**

(adres, ewentualnie: tel. kontaktowy, adres e-mail)\*<sup>a)</sup>

Oznaczenie pełnomocnika (jeżeli jest ustanowiony):

**Marcin Żmijewski**

**EMGIEprojekt sp. o.o., ul. Mazurska 14, 25-342 Kielce**

**tel. 506 120 008, mail: marcin.zmijewski@emgieprojekt.pl**

(imię, nazwisko, adres, ewentualnie: tel. kontaktowy, adres e-mail)

Właściciel nieruchomości (jeżeli wnioskodawca nie jest właścicielem):

.....  
(imię i nazwisko, lub nazwa jednostki organizacyjnej)

**Mazowiecki Wojewódzki  
Konserwator Zabytków  
ul. Nowy Świat 18/20  
00 – 373 Warszawa**

**WNIOSEK  
O WYDANIE ZEZWOLENIA NA USUNIĘCIE DRZEW/KRZEWÓW**

1. Miejscowość, gmina, numer ewidencyjny działki i obręb geodezyjny, na której rośnie drzewo/krzew wnioskowane do usunięcia:

**05-500 Piaseczno, ul. Królowej Jadwigi 11,**

**dz. nr ewid. 53, obręb 0050 Piaseczno, jednostka ewidencyjna 141804\_4 Piaseczno,**

**gmina Piaseczno, Powiat Piaseczyński, województwo mazowieckie**

(proszę wskazać dokładny adres )

2. Wykaz drzew wnioskowanych do usunięcia:

(\*b.m.p. - brak możliwości pomiaru)

L p.	Nazwa gatunkowa drzewa	Obw. pnia na wys. 130 [cm]	Obw. pnia na wys. 5 [cm]	Przyczyna usunięcia drzewa (uwagi dotyczące stanu drzewa)
5	Grab pospolity	94+70	b.m.p.*	Kolizja z projektowanym zagospodarowaniem terenu
51	Robinia akacja	45	56	Kolizja z projektowanym zagospodarowaniem terenu

\*<sup>a)</sup> Wyrażam zgodę na przetwarzanie danych osobowych w zakresie nr telefonu i/lub adresu e-mail wskazanych w niniejszym formularzu w celu ułatwienia kontaktu z WUOZ.

54	Sosna zwyczajna	15	b.m.p.*	Drzewo suche
55	Sosna zwyczajna	15	b.m.p.*	Drzewo suche
56	Sosna zwyczajna	15	b.m.p.*	Drzewo suche
57	Sosna zwyczajna	15	b.m.p.*	Drzewo suche
58	Sosna zwyczajna	15	b.m.p.*	Drzewo suche
59	Sosna zwyczajna	15	b.m.p.*	Drzewo suche
69	Grab pospolity	25	28	Kolizja z istniejącym kamieniem z tablicą pamiątkową
78	Grab pospolity	3	4	Kolizja z przebudowywanym przyłączem gazowym

3. Wykaz krzewów wnioskowanych do usunięcia:

L p.	Nazwa gatunkowa krzewu	Wielkość powierzchni, z której zostanie usunięty krzew [w m <sup>2</sup> ]	Przyczyna usunięcia krzewu
75	Cis pospolity	Krzew 0,35m <sup>2</sup>	Kolizja z przebudowywanym przyłączem gazowym
76	Cis pospolity	Krzew 0,25m <sup>2</sup>	Kolizja z przebudowywanym przyłączem gazowym
77	Cis pospolity	Krzew 0,25m <sup>2</sup>	Kolizja z przebudowywanym przyłączem gazowym

4. Termin zamierzonego usunięcia drzewa/krzewu:

styczeń-luty 2022 r.

.....  
(proszę wskazać konkretną datę. Termin ten wiąże się z ważnością zezwolenia)

5. Usunięcie drzewa/krzewu wynika / nie wynika\* - z celu związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej ( *niepotrzebne skreślić* )

.....  
(podpis wnioskodawcy lub pełnomocnika)

**DO WNIOSKU NALEŻY DOŁĄCZYĆ:**

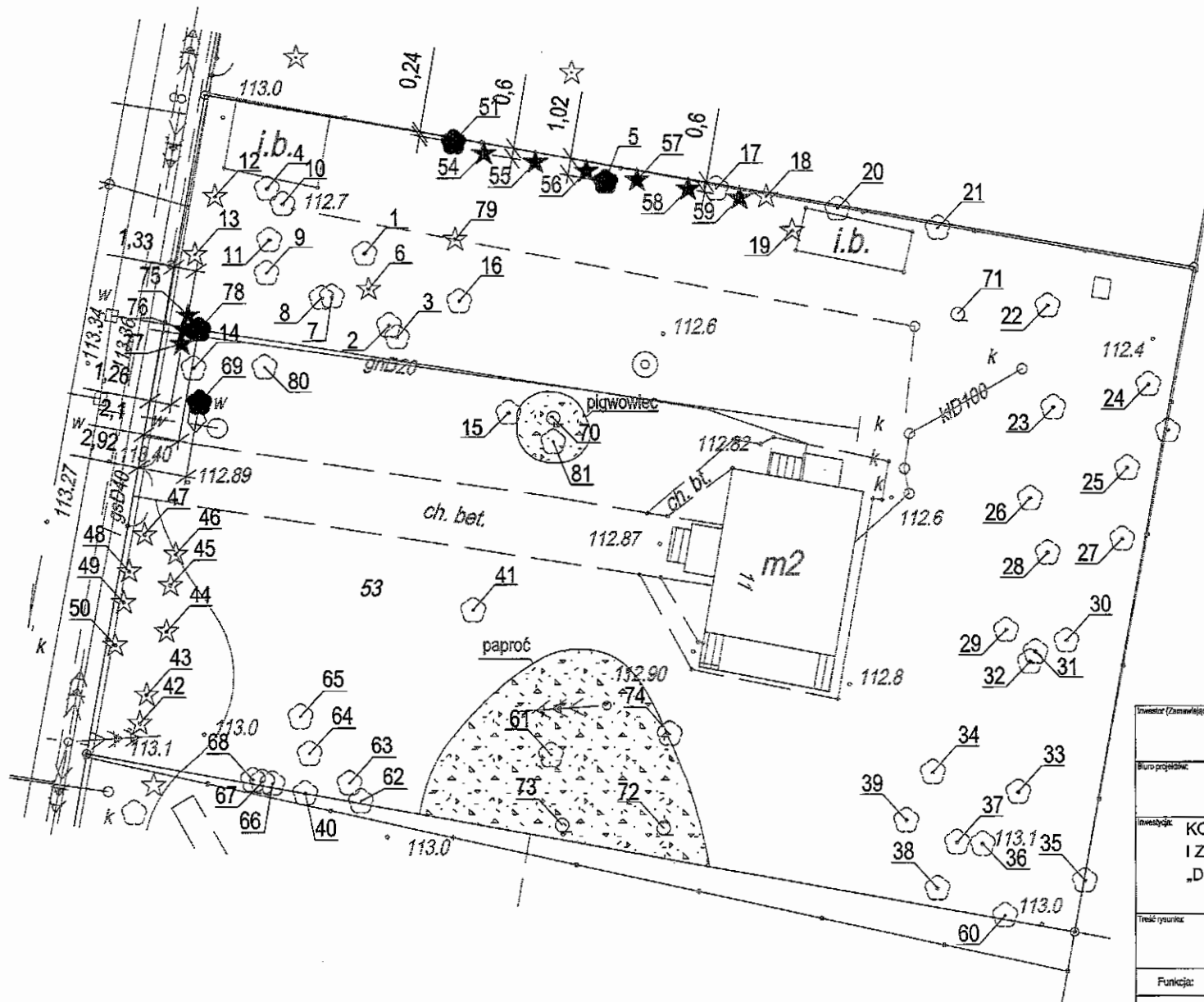
1. Rysunek, mapę z naniesioną lokalizacją i numeracją drzew przeznaczonych do usunięcia oraz wykonany przez projektanta posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane projekt zagospodarowania działki lub terenu w przypadku realizacji inwestycji, dla której jest on wymagany zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane - określające usytuowanie drzewa lub krzewu w odniesieniu do granic nieruchomości i obiektów budowlanych istniejących lub projektowanych na tej nieruchomości.
- ~~2. Zgodę właściciela nieruchomości/współwłaścicieli.~~
3. Oświadczenie o tytule prawnym władania nieruchomością).

4. ~~Oświadczenie o udostępnieniu informacji o zamiarze złożenia wniosku o wydanie zezwolenia na usunięcie drzewa lub krzewu (dotyczy spółdzielni mieszkaniowych i wspólnot mieszkaniowych) — do pobrania.~~
5. Projekt planu nasadzeń zastępczych.
6. ~~Decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach (jeśli zostało wydane)~~
7. ~~Zezwolenie RDOŚ w stosunku do gatunków chronionych na czynności podlegające zakazom (jeśli zostało wydane)~~
8. Kopia decyzji MWKZ na prowadzenie prac budowlanych, konserwatorskich i restauratorskich oraz zmianę sposobu użytkowania zabytkowej willi "Dom Zośki" (WN.5142.56.2021.JW),
9. Pełnomocnictwo,
10. Dowód opłaty skarbowej – w wypadku pełnomocnictwa (17 zł)

\* niepotrzebne skreślić

\*Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych:

1. Administratorem danych osobowych podanych w formularzu jest Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków z siedzibą przy ul. Nowy Świat 18/20, 00-373 Warszawa, tel. 22 44 30 405, fax 22 44 30 401, e-mail: info@mwkz.pl.
2. Kontakt z Inspektorem Ochrony Danych możliwy jest pod nr. tel.: 22 44 30 432 oraz drogą elektroniczną: iod@mwkz.pl.
3. Państwa dane osobowe przetwarzane są w celu realizacji zadań WUOZ wynikających z przepisów prawa.
4. Podanie danych jest niezbędne do prawidłowego zarejestrowania wniosku i rozpoznania sprawy, pod rygorem pozostawienia jej bez rozpoznania.
5. W przypadku wskazania nr telefonu i/lub adresu e-mail podanie tych danych jest dobrowolne, za Państwa zgodą, którą można w dowolnym momencie wycofać. Cofnięcie zgody nie wpłynie na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej wycofaniem
6. Pozostałe szczegółowe informacje dotyczące przetwarzania danych osobowych dostępne są na stronie [www.mwkz.pl](http://www.mwkz.pl)



**LEGENDA:**

- - OBSZAR INWESTYCJI
- - DRZEWA LIŚCIASTE
- ☆ - DRZEWA IGLASTE
- ⊗ - KRZEWY
- 60 - NUMER DRZEWA / KRZEWU
- 59 - NUMER DRZEWA DO USUNIĘCIA

<b>INWESTOR (ZAMAWIAJĄCY):</b>			
<b>GMINA PIASECZNO</b>			
ul. Kościuszki 5, 05-500 Piaseczno			
<b>Biuro projektów:</b>			
Biuro Projektów / Design Office / Inżynierstwo			
<b>EMGIEprojekt Sp. z o.o.</b>			
25-342 Kielce, ul. Mazowiecka 14			
tel: 41-343-27-00; fax: 41-344-19-81; e-mail: biuro@emgieprojekt.pl			
<b>INWESTYCJA:</b>			
KONSERWACJA, REMONT, PRZEBUDOWA, ROZBUDOWA			
I ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA ZABYTKOWEJ WILLI			
„DOM ZOŚKA” WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU			
05-500 Piaseczno, ul. Kołowej Jachwgi 11, dz. nr ewid. 53, obręb 0050 Piaseczno			
jednostka ewidencyjna 141804_4 Piaseczno			
<b>Treść rysunku:</b>			<b>Skłótna:</b>
DRZEWA DO WYCINKI			OPRACOWANIA PRZEDPROJEKTOWE
Funkcja:	Imię i nazwisko:	Podpis:	Data:
Opracował:	Marcin Żmijewski		sierpień 2020
			Skala:
			1:250
			Format rysunku:
			A3
			Rysunek Nr:
			Wydanie:
			PDZ-DDW-01 A
<b>Uwaga:</b>			
Niniejsza dokumentacja ani żadna jej część nie może być powielana ani rozpowszechniana za pomocą urządzeń elektronicznych, mechanicznych, kopiujących, nagrywających i innych bez pisemnej zgody właściciela praw autorskich: Biuro Projektów EMGIEprojekt Sp. z o.o.			



MAZOWIECKI  
WOJEWÓDZKI  
KONSERWATOR  
ZABYTKÓW

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Warszawie  
ul. Nowy Świat 16/20, 00-373 Warszawa  
tel. (+48) 22 44 30 400, fax (+48) 22 44 30 401  
www.mwkc.pl

Warszawa, 24 lutego 2022 r.

WZ.5146.196.2022.MRe

### DECYZJA

Działając na podstawie art. 89 pkt 2 i art. 91 ust. 4 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r., poz. 710), art. 83a ust. 1, art. 83d ust. 1, art. 86 ust. 1 pkt. 4 i 10 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku Gminy Piaseczno, reprezentowanej przez Pana Marcina Żmijewskiego, EMGIE projekt Sp. z o.o., ul. Mazurska 14, 25-342 Kielce z 16.02.2022 r. w sprawie usunięcia drzewa z terenu działki nr 53 z obr. 0050, przy ul. Królowej Jadwigi 11 w Piasecznie – w obszarze działki stanowiącej otoczenie willi drewnianej z 1929 r. tzw. „Domu Zośki”- wpisanego do rejestru zabytków pod nr A 881 decyzją z 6.11.2009 r.,

### orzekam:

1. Zezwolić Gminie Piaseczno na usunięcie 1 drzewa: sosny zwyczajnej (*Pinus sylvestris*) o obw. pnia 150 cm, rosnącej na działce nr 53 z obr. 0050 przy ul. Królowej Jadwigi 11 w Piasecznie. **w terminie do 31 maja 2022 r.**
2. Nie naliczać opłaty za usunięcie drzew wymienionych w pkt. 1.

### Uzasadnienie:

Działka nr 53 z obr. 0050 przy ul. Królowej Jadwigi 11 w Piasecznie, podlega ochronie konserwatorskiej w ramach wpisu do rejestru zabytków willi drewnianej z 1929 r. tzw. „Domu Zośki” z otoczeniem w granicach działki – nr A-881 decyzją z 6.11.2009 r.

W związku z powyższym usunięcie drzewa na w/w nieruchomości - na podstawie art. 83a ust. 1 ustawy o ochronie przyrody wymaga uzyskania zezwolenia właściwego miejscowo wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Wniosek Gminy Piaseczno, reprezentowanej przez Pana Marcina Żmijewskiego, EMGIE projekt Sp. z o.o., ul. Mazurska 14, 25-342 Kielce z 16.02.2022 r. dotyczył 1 drzewa: sosny zwyczajnej, rosnącej na terenie działki nr 53 z obr. 0050 przy ul. Królowej Jadwigi 11 Piasecznie.

W trakcie oględzin dokonanych 23.02.2022 r. ustalono, iż zgłoszona sosna jest drzewem martwym.

W trakcie postępowania nie stwierdzono obecności gatunków chronionych zwierząt, roślin ani grzybów, jak również ich siedlisk w obrębie ww. drzewa. W związku z powyższym, dopuszcza się jego usunięcie.

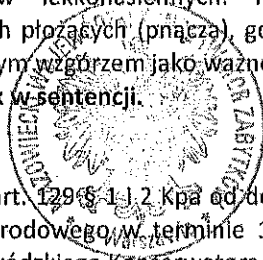
Usunięcie drzewa nie podlega opłacie – zgodnie z art. 86 ust. 1 pkt. 4 i 10 ustawy o ochronie przyrody.

Odstąpiono od nasadzeń zastępczych z uwagi na trudne warunki terenowe oraz intensywność odnowień spontanicznych gatunków lekkonasiennych. Planowane zabezpieczenie wzgórze zamkowego dotyczy roślin wieloletnich płożących (pnącza), gdyż z przyczyn widokowych konieczne jest odsłonięcie bryły zamku z okalającym wzgórzem jako ważnej dominanty krajobrazowej.

**W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.**

### Pouczenie:

1. Na podstawie art. 127 § 1 i 2 oraz art. 129 § 1 i 2 Kpa od decyzji niniejszej przysługuje odwołanie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego, w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji za pośrednictwem Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.



2. W terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania.
3. Oświadczenie należy złożyć Mazowieckiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków (podstawa prawna art. 107 § 1 pkt 7 Kpa).
4. Wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji, podstawa: art. 130 § 2 Kpa.
5. Informuje się o konieczności przestrzegania przepisów dot. zachowania okresu lęgowego ptaków zgodnie z §6, §8 i §9 Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 roku w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. 2016 r., poz. 2183 ze zm.).
6. Jeżeli przed przystąpieniem do wycinki stwierdzi się obecność gatunków chronionych zwierząt, roślin albo grzybów, jak również ich siedlisk, należy zwrócić się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w sprawie uzyskania zezwolenia na odstępstwo od zakazów zawartych w art. 51 i 52 ustawy o ochronie przyrody.

*Oplaty skarbowej nie pobrano – podstawa prawna: ustawa z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej – Dz. U. 2021 r. poz.1923.*

Otrzymują:

Gmina Piaseczno,  
Za pośrednictwem  
Pana Marcina Żmijewskiego, EMGIE projekt  
Sp. z o.o., ul. Mazurska 14, 25-342 Kielce  
2. a/a MRe MWKZ

z up. MAZOWIECKIEGO WOJEWÓDZKIEGO  
KONSERWATORA ZABYTKÓW

*Aneta Grudzińska*  
Kierownik Wydziału  
Zabytkowian Zespołów Zieleni

DECYZJA NR 2017/2021  
z dnia 20.09.2021r.  
stała się ostateczna  
07.10.2021r.  
Piaseczno. 15.11.2021

34.

  
Gmina Piaseczno  
Urząd Gminy Piaseczno  
ul. Chyliczkowska 14, 05-500 Piaseczno

**STAROSTA PIASECZYŃSKI**  
ul. Chyliczkowska 14, 05-500 Piaseczno  
tel.(22) 756-61-63, fax. (22) 737-11-58

Piaseczno, 20 września 2021 r.

**Nr rej. ARB.6740.1364.2021.HS**

## **DECYZJA NR 2017 / 2021**

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36, w związku z art. 82 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm.) czytaj dalej ustawy - Prawo budowlane oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.), czytaj dalej k.p.a.,

**po rozpatrzeniu:** wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 23 lipca 2021 r., wpływ do organu 26 lipca 2021 r.

### **zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno budowlany i udzielam pozwolenia na budowę**

**dla:** Gmina Piaseczno  
ul. Kościuszki 5, 05-500 Piaseczno,

**obejmujące:** remont, przebudowa rozbudowa i zmiana sposobu użytkowania zabytkowej willi „Dom Zośka” na budynek użyteczności publicznej- kulturalno społeczny, wraz z budową budynku gospodarczego, budową i remontem elementów małej architektury, budową podziemnego zbiornika na wody deszczowe i zagospodarowaniem terenu,

<u>„Dom Zośka”</u>	
powierzchnia zabudowy:	111,19 m <sup>2</sup>
powierzchnia użytkowa :	94,45 m <sup>2</sup>
powierzchnia netto	105,30 m <sup>2</sup>
kubatura	723,30 m <sup>3</sup>
<u>budynek gospodarczy</u>	
powierzchnia zabudowy:	21,00 m <sup>2</sup>
powierzchnia netto	17,19 m <sup>2</sup>
kubatura	65,40 m <sup>3</sup>
<u>altana</u>	
powierzchnia zabudowy:	16,00 m <sup>2</sup>
powierzchnia netto	13,54 m <sup>2</sup>
kubatura	47,65 m <sup>3</sup>
<u>zbiornik na wody deszczowe</u>	poj. 30,00 m <sup>3</sup>



**adres zamierzenia budowlanego:** działka ew. nr: 53 obręb 0050 jednostka ewidencyjna 141804\_4 Piaseczno-miasto

**kategorie obiektów:** IX, III, VIII,

**projektant adaptacji:**

- mgr inż. arch. Anna Krzyżak posiadająca uprawnienia budowlane nr ew. SW-08/2003 w specjalności architektonicznej, członek Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Inżynierów SW-0123 branża architektoniczna,
- mgr inż. Marcin Kobryn posiadający uprawnienia budowlane nr ew. SWK/0013/OWOK/06 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, członek Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Inżynierów SWK/BO/0243/06 branża konstrukcyjna,
- mgr inż. Renata Kapusta posiadająca uprawnienia budowlane nr ew. KI-50/99 w specjalności instalacyjnej, członek Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Inżynierów SWK/IS/0239/01 branża sanitarna,
- mgr inż. Piotr Kuchniak posiadający uprawnienia budowlane nr ew. SWK/0145/POOE/04 w specjalności instalacyjnej, członek Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Inżynierów SWK/IE/0016/05 branża elektryczna,

Informuję, że ustawa - Prawo budowlane, zobowiązuje inwestora przed rozpoczęciem robót budowlanych:

- zgodnie z art. 41 ust. 4, zawiadomić organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, dla których wymagane jest uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, dokonanie zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4, lub dokonanie zgłoszenia instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d.
- zgodnie z art. 42:
  - 1) zapewnić sporządzenie projektu technicznego, z zastrzeżeniem art. 34 ust. 3b,
  - 2) ustanowić kierownika budowy,
  - 3) ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego, w wypadku, gdy taki obowiązek wynika z niniejszej decyzji
  - 4) przekazać kierownikowi budowy projekt budowlany, w tym projekt techniczny, o ile jest wymagany;
- zgodnie z art. 45 ust. 4 w związku z ust. 9: wystąpić do organu architektoniczno-budowlanego, w celu:
  - 1) ostemplowania przedłożonego dziennika budowy i dziennika rozbiórki albo
  - 2) wydania i ostemplowania dziennika budowy i dziennika rozbiórki.

**Zgodnie z art. 36. ustawy - Prawo budowlane,**

1) określam szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:

- zgodnie z art. 45 ust. 7 ustawy – Prawo budowlane, przed rozpoczęciem robót budowlanych należy dokonać w dzienniku budowy wpisu osób, które pełnią funkcje kierownika budowy i inspektora nadzoru inwestorskiego. Osoby te są obowiązane potwierdzić podpisem przyjęcie powierzonych im funkcji.
- zgodnie z art. 45 a ustawy Prawo budowlane, przed rozpoczęciem budowy kierownik budowy jest obowiązany:
  - 1) zabezpieczyć teren budowy lub rozbiórki;
  - 2) potwierdzić wpisem w dzienniku budowy otrzymanie od inwestora zatwierdzonego projektu budowlanego oraz, o ile jest wymagany - projektu technicznego;
  - 3) umieścić na terenie budowy, w widocznym miejscu:

a) tablicę informacyjną oraz

b) ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia - w przypadku budowy, na której przewiduje się prowadzenie robót budowlanych trwających dłużej niż 30 dni roboczych i jednocześnie zatrudnienie co najmniej 20 pracowników lub przewidywany zakres robót budowlanych przekracza 500 osobodni.

- zgodnie z art. 46 ustawy - Prawo budowlane, kierownik budowy (rozbiórki), jest obowiązany przez okres wykonywania robót budowlanych przechowywać dokumenty stanowiące podstawę ich wykonania, a także oświadczenie dotyczące *wyrobów budowlanych* jednostkowo zastosowanych w obiekcie budowlanym, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o *wyrobach budowlanych*, oraz udostępniać te dokumenty przedstawicielom uprawnionych organów.

roboty budowlane wykonywane w miejscach kolizji lub zbliżeń budowanego obiektu z podziemnym uzbrojeniem terenu należy wykonywać ręcznie i ze szczególną ostrożnością pod nadzorem inspektorów właściwych służb. Pamiętając o konieczności odcięcia rozbieranego obiektu od mediów. Roboty należy realizować zgodnie z dokumentacją budowy, z zachowaniem warunków nałożonych przez uzyskane opinie, uzgodnienia i pozwolenia oraz w sposób zapewniający bezpieczeństwo ludzi i mienia, oraz ochronę środowiska. W szczególności wynikające z:

-- decyzji Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr WN.5142.56.2021.JW z dnia 28 czerwca 2021 r.,

2) określam szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:

- 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, zgodnie z art. 42 ust. 1 ustawy - Prawo budowlane;
- na podstawie § 2 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz. U. nr 138, poz. 1554), nakładam na inwestora obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego nad wykonawstwem robót w zakresie ustalonym w projekcie budowlanym, zatwierdzonym niniejszą decyzją, posiadającego uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności, w powiązaniu z art. 19 ust. 1 ustawy Prawo budowlane,
- zgodnie z art. 42 ust. 4 ustawy - Prawo budowlane, przy prowadzeniu robót budowlanych, do kierowania którymi jest wymagane przygotowanie zawodowe w specjalności techniczno-budowlanej innej niż posiada kierownik budowy, inwestor jest obowiązany zapewnić ustanowienie kierownika robót w danej specjalności.

3) informuję o obowiązkach i warunkach, wynikających:

- z art. 54 ustawy – Prawo budowlane, który stanowi, że:

„1. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę którego wymagana jest decyzja o pozwoleniu na budowę albo zgłoszenie budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 i 2, można przystąpić, z zastrzeżeniem art. 55 i art. 57, po zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji. Przepis art. 30 ust. 6a stosuje się.

2. Organ nadzoru budowlanego może z urzędu przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 1, wydać zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu. Wydanie zaświadczenia wyłącza możliwość wniesienia sprzeciwu, o którym mowa w ust. 1, oraz uprawnia inwestora do rozpoczęcia użytkowania obiektu, o którym mowa w ust. 1.”

- lub wynikające z art. 55 ustawy – Prawo budowlane, który stanowi, że:

„1. Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego należy uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli:

1) na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii:

a) V, IX-XVI,

b) XVII - z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk łącznie,

c) XVIII - z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywnie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego,

d) XX,

e) XXII - z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów,

f) XXIV - z wyjątkiem stawów rybnych,

g) XXVII - z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych,

h) XXVIII-XXX

- o których mowa w załączniku do ustawy;

2) zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 49 ust. 5 albo art. 51 ust. 4;

3) przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego ma nastąpić przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych.

1a. Decyzja, o której mowa w ust. 1 pkt 3, może obejmować:

1) obiekt budowlany lub jego część;

2) niektóre z obiektów budowlanych objętych jedną decyzją o pozwoleniu na budowę lub zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 i 2.

1b. Decyzja, o której mowa w ust. 1 pkt 3, może być wydana, jeżeli oddawane do użytkowania obiekty budowlane lub ich części mogą samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem.

2. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.”

**Ponadto przypominam, o konieczności zachowania warunków wynikających z innych przepisów, w tym m.in.:**

- 1) „roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29-31”, zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy - Prawo budowlane;
- 2) decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie zostanie rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym ta stanie się ostateczną, lub budowa zostanie przetrwana na okres dłuższy niż 3 lata, zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy - Prawo budowlane,
- 3) w razie konieczności inwestor jest zobowiązany uzyskać, zgodnie z art. 83a ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 55 ze zm.) „Zezwolenie na usunięcie drzewa lub krzewu z terenu nieruchomości (...)”, które „wydaje wójt, burmistrz albo prezydent miasta, a w przypadku gdy zezwolenie dotyczy usunięcia drzewa lub krzewu z terenu nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków - wojewódzki konserwator zabytków.”
- 4) Jednocześnie organ przypomina, o obowiązku gospodarowania odpadami zgodnie z przepisami, w tym ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (tj. Dz.U. z 2020 r., poz. 797) ) oraz zapisami rozporządzenia Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 2 kwietnia 2004 r. w sprawie sposobów i warunków bezpiecznego użytkowania i usuwania wyrobów zawierających azbest (Dz.U. nr 71 poz. 649 ze zm.)

**Otrzymanie ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę nie zwalnia uczestników procesu budowlanego od obowiązków wynikających z innych przepisów.**

ARB.6740.1364.2021.HS

## UZASADNIENIE

Dnia 26 lipca 2021 r., wpłynął do tutejszego organu wniosek o udzielenie pozwolenia na budowę na wyżej wymienione zamierzenie budowlane.

Na wstępie organ dokonał sprawdzenia kompletności wniosku pod względem formalnoprawnym. Inwestor do wniosku o pozwolenie na budowę dołączył:

- 1) trzy egzemplarze projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw, lub kopiami tych opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów;
- 2) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
- 3) oświadczenie projektanta dotyczące możliwości podłączenia projektowanego obiektu budowlanego do istniejącej sieci ciepłowniczej, zgodnie z warunkami określonymi w art. 7b ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz. U. z 2019 r. poz. 755, z późn. zm.), złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia wynikającej z art.233 § 6 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. - Kodeks karny (Dz. U. z 2019 r. poz. 1950 i 2128 oraz z 2020 r. poz. 568, 875 i 1086);

Obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 28 ust. 2 ustawy - Prawo budowlane obejmuje nieruchomość dz. nr ew. 53 obręb ewidencyjny 0050 w jednostce ewidencyjnej 141804\_4 Piaseczno miasto, zatem jedyną stroną postępowania jest inwestor, więc zgodnie z art. 61 § 4 k.p.a., nie było potrzeby wysyłania zawiadomienia o wszczęciu postępowania.

Wobec stwierdzenia kompletności wniosku pod względem formalnym, dokonano sprawdzenia wniosku pod względem materialnoprawnym zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy - Prawo budowlane tj.:

1. zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z:
2. ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna zatwierdzonego uchwałą Nr 418/XVIII/2003 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 18 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. woj. Mazowieckiego, nr 20 z dnia 30 stycznia 2004 r., poz. 673), gdzie dla terenu inwestycji przewidziano tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług- 17MN, oraz uchwałą Nr 127/VII/2019 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 13 marca 2019 r. (Dz. Urz. woj. Mazowieckiego, z dnia 17 kwietnia 2019 r., poz. 5082), i innymi aktami prawa miejscowego,
3. zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;
4. kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w tym dołączenie:
  - a) wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,
  - b) informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b,
  - c) kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego,
  - d) oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10;

5. posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych oraz aktualność zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7.

Inwestor dostarczył niezbędne dokumenty i spełnił wymogi ustawowe, w tym również nałożone przez załączone do projektu decyzje, opinie, i uzgodnienia, zgodnie z art. 35 ust. 4 ustawy Prawo budowlane stanowiącym, iż w razie spełnienia wymagań określonych w ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4, właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę, orzeczono, jak w sentencji.

**Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Mazowieckiego, za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję (Starosta Piaseczyński, ul. Chyliczkowska 14, 05-500 Piaseczno), w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.**

**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.**

#### **ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ**

Zgodnie z § 4 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 września 2007 r. w sprawie zapłaty opłaty skarbowej (Dz. U. nr 187, poz.1330) potwierdzam, że zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej ( t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1546 ze zm.), że podmiot jest zwolniony z opłaty skarbowej na podstawie art. 7 pkt 3 ww. ustawy.



OPATRZONE KWALIFIKOWANYM PODPISEM  
ELEKTRONICZNYM

Z up. Starosty Piaseczyńskiego  
*mgr inż. Sylwia Moszczyńska-Staś*  
Naczelnik Wydziału  
Architektoniczno-Budowlanego

**Załącznik:** zatwierdzony projekt zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlany.

#### **Otrzymują:**

1. Pan Marcin Żmijewski – pełnomocnik inwestora (+egz. proj. bud.)
2. aa (+egz. proj. bud.)

#### **Do wiadomości:**

- 3 Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Piasecznie  
ul. Czajewicza 2/4, 05-500 Piaseczno (dec. ostateczna + egz. proj. bud.)
4. Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno  
ul. Kościuszki 5, 05-500 (decyzja)



### POUCZENIE

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, dołączając na piśmie:
  - 1) oświadczenie kierownika budowy (robót) stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
  - 2) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego – oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
  - 3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art.41 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego budowę wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (zob. art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii: V, IX-XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk włącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywnie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych), XXVIII-XXX (zob. art. 55 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego (zob. art. 55 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
4. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
5. Przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy (zob. art. 57 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

W związku ze zbieraniem od Pana danych osobowych, które to dane dotyczą Pana, podaję, zgodnie z art. 13 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), czytaj dalej RODO, następujące informacje:

- swoją tożsamość i dane kontaktowe: Starosta Piaseczyński, ul. Chyliczkowska 14, 05-500 Piaseczno,
- dane kontaktowe inspektora ochrony danych: Pan Michał Jęda, Starostwo Powiatowe w Piasecznie, ul. Chyliczkowska 14, 05-500 Piaseczno tel. 22 756 61 64

- cele przetwarzania danych osobowych, oraz podstawę prawną przetwarzania: art. 6 ust. 1 lit c) RODO, który stanowi, że: przetwarzanie jest niezbędne do wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze, w związku z art. 82 ust. 2 ustawy Prawo budowlane, zgodnie z którym organem właściwym do rozpatrzenia Pana wniosku jest starosta;

- informacje o odbiorcach danych osobowych lub o kategoriach odbiorców:

1) strony postępowania, określone zgodnie z art. 28 ust. 2 ww. ustawy Prawo budowlane, który stanowi, że w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wierzchości lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu, 2) ewentualne osoby żądające wglądu do dokumentów urzędowych, zgodnie z ustawą o dostępie do informacji publicznej, bądź inny podmiot, który wykaże swój interes prawny lub obowiązek, zgodnie z art. 28 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego, 3) społeczeństwo, poprzez informację zamieszczoną na Biuletynie Informacji Publicznej urzędu obsługującego Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego w oparciu o art. 82b ust. 7 ww. ustawy, w przypadkach szczególnych na Biuletynie Informacji Publicznej tutejszego organu i/lub w drodze obwieszczeń na Biuletynie Informacji Publicznej urzędów gminnych i/lub tablicach ogłoszeń tych urzędów / zgodnie z art. 38 ust. 4 ww. ustawy Prawo budowlane, bądź zgodnie z art. 49a ustawy Kodeks postępowania administracyjnego,

- okres, przez który dane osobowe będą przechowywane: „organ administracji architektoniczno- budowlanej przechowuje zatwierdzone projekty budowlane, projekty załączone do zgłoszenia, w stosunku do którego organ nie wniósł sprzeciwu, a także inne dokumenty objęte pozwoleniem na budowę lub tym zgłoszeniem, co najmniej przez okres istnienia obiektu budowlanego”(art. 38 ust. 2 ww. ustawy- Prawo budowlane), dopiero po upływie 10 lat po zakończonym okresie istnienia obiektu budowlanego ww. dokumentacja może ulec brakowaniu, inna dokumentacja może ulec brakowaniu po upływie 10 lat od dnia archiwizacji, zgodnie z rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych,

- informuję o prawie do żądania od administratora dostępu do danych osobowych dotyczących osoby, której dane dotyczą:

1) dostęp do treści danych, na podstawie art. 15 RODO, 2) sprostowanie danych na podstawie art. 16 RODO,

- informuję o prawie wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych osobowych, w sprawie przetwarzania danych osobowych niezgodnie z przepisami RODO,

- informuję, że podanie danych osobowych jest wymogiem ustawowym wynikającym z ustawy Prawo budowlane oraz osoba, której dane dotyczą, jest zobowiązana do ich podania.

W wyniku nie podania danych osobowych organ będzie zobowiązany:

- w wypadku braku podania adresu wnioskodawcy i nie możliwości jego ustalenia na podstawie posiadanych danych, pozostawić sprawę bez rozpoznania, zgodnie z art. 64 § 1 Kodeks postępowania administracyjnego;

- w przypadku nie podania innych danych, do wezwania o ich podanie, zgodnie z art. 64 § 2 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego, i dopiero po bezskutecznym upływie terminu na uzupełnienie braków określonych w wezwaniu, sprawę pozostawić bez rozpoznania;

- przetwarzanie danych osobowych nie podlega zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym profilowaniu.

Potwierdzam zgodność kopii z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	7999.35829.57530
Nazwa dokumentu	decyzja Gmina 1364..2021.HS.odt
Tytuł dokumentu	decyzja Gmina 1364..2021.HS
Sygnatura dokumentu	ARB.6740.1364.2021
Data dokumentu	22.09.2021 13:15:27
Skrót dokumentu	210613B49343C2DAF0CFEBC574ADB444CE3 2C367
Wersja dokumentu	1.4
Data podpisu	22.09.2021
Podpisane przez	Sylwia Moszczyńska - Staś Pracownik
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego
	EZD 3.104.37.37.38340
Data wydruku:	22.09.2021 13:26:36
Autor wydruku:	Siekierska Henryka





Warszawa, 28 czerwca 2021 r.

WN.5142.56.2021.JW

## DECYZJA

Działając na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 1, art. 7 pkt 1, art. 36 ust. 1 pkt.1, art. 89 pkt 2, art. 91 ust. 4 pkt 4, ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735) oraz § 12 i 13 Rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 2 sierpnia 2018 r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich i badań konserwatorskich przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków albo na Listę Skarbów Dziedzictwa oraz robót budowlanych, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, a także badań archeologicznych i poszukiwań zabytków (Dz. U. z 2021 r. poz. 81)

– po rozpatrzeniu wniosku z 23.04.2021 r. (data wpływu do Urzędu Ochrony Zabytków w Warszawie) złożonego przez Gminę Piaseczno za pośrednictwem Pełnomocnika – p. Marcin Żmijewski (EMGIEprojekt Sp. z o.o.), w sprawie wydania pozwolenia na prowadzenie prac budowlanych, konserwatorskich i restauratorskich oraz zmianę sposobu użytkowania zabytkowej willi („Dom Zośki”), zlokalizowanej przy ul. Królowej Jadwigi 11 w Piasecznie, wraz z budową budynku gospodarczego, budową i remontem elementów małej architektury, budową podziemnego zbiornika na wody deszczowe i zagospodarowaniem terenu działki nr ew. 53, obr. 0050, pow. piaseczyński

### pozwalam

ze stanowiska konserwatorskiego, Gminie Piaseczno na prowadzenie prac budowlanych, konserwatorskich i restauratorskich oraz zmianę sposobu użytkowania zabytkowej willi „Dom Zośki”, zlokalizowanej przy ul. Królowej Jadwigi 11 w Piasecznie (dz. nr ew. 53, obr. 0050, pow. piaseczyński), zgodnie z załączoną dokumentacją: „Projekt budowlany remontu, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania zabytkowej willi „Dom Zośki wraz z budową budynku gospodarczego, budową i remontem elementów małej architektury, budową podziemnego zbiornika na wody deszczowe i zagospodarowaniem terenu” autorstwa jednostki projektowej EMGIEprojekt Sp. z o.o., opracowanie z 19 kwietnia 2021 r., uzupełnionego „Projektem technicznym przyłącza wod.-kan.”, stanowiących integralne załączniki niniejszej decyzji.

1. Nakładam warunek polegający na obowiązku kierowania pracami konserwatorskimi lub samodzielnego ich wykonywania przez osoby spełniające wymagania, o których mowa w art. 37a ust. 1 i 2, art. 37b ust. 1 i 3 albo art. 37d ust. 1 ustawy z dnia 13 lipca 2003 r. o ochronie i opiece nad zabytkami.
2. Zobowiązuję Inwestora do:
  - a. przekazania Mazowieckiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków (MWKZ) danych osobowych osoby kierującej pracami konserwatorskimi lub samodzielnie prowadzącej prace konserwatorskie na 7 dni przed rozpoczęciem robót budowlanych;
  - b. uzgodnienia z MWKZ projektu wykonawczego uwzględniającego elementy małej architektury i oświetlenia terenu oraz projekt aranżacji wnętrza;
  - c. przygotowania wytycznych postępowania zielenią istniejącą na terenie budowy, ze wskazaniem sposobów zabezpieczeń poszczególnych drzew i krzewów – ze

- szczególnym uwzględnieniem znajdującego się na terenie pomnika przyrody oraz uzyskaną odrębną zgodą w zakresie planowanej wycinki drzew.
- d. odbioru częściowego i końcowego wykonanych prac przy udziale przedstawicieli MWKZ;
  - e. sporządzenia i przekazania MWKZ kompleksowej dokumentacji powykonawczej.

Określam termin ważności decyzji na 31 grudnia 2023 r.

#### Uzasadnienie

Drewniana willa zwana „Domem Zośki” powstała w 1929 r. według projektu Karola Sicińskiego. Ze względu na swoje artystyczne, historyczne i naukowe wartości budynek został objęty indywidualną ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków pod numerem A-881. decyzją z 6.11.2009 r. wraz z ustaleniem strefy ochrony, którą wyznaczają granice działki. Obiekt zapisał się w historii jako własność rodziny Zawadzkich (w latach 1929-1939). Dom mieszkalny, letniskowy - w czasie wojny służący celom konspiracyjnym m. in. jako miejsce spotkań Rady Wychowawczej Szarych Szeregów. Planowane jest stworzenie kameralnego miejsca spotkań i wspomnień związanych z rodziną Zawadzkich oraz Zalesiem Dolnym, przy jednoczesnym zachowaniu historycznej formy obiektu oraz ograniczeniu do minimum wymiany elementów i materiałów oryginalnych i konserwację zachowanej historycznej tkanki. Celem remontu konserwatorskiego jest zachowanie jak największej ilości autentycznej substancji zabytkowej obiektu, a w szczególności części eksponowanych oraz prowadzenie działań z poszanowaniem chronionych wartości willi.

Planowana inwestycja ma na celu remont konserwatorski i modernizację zabytkowego budynku wraz z jego otoczeniem (zagospodarowanie działki) oraz zmianę sposobu użytkowania obiektu na cele społeczno-kulturalne. W zakresie przewidzianych projektem budowlanym prac znajdują się następujące działania:

- remont konserwatorski, przebudowa i zmiana sposobu użytkowania willi wraz z rozbiórką istniejącej wtórnej werandy i rozbudową przywracanego w jej miejsce historycznego tarasu południowego;
- rozbiórka dwóch istniejących szop drewnianych oraz budowa nowego budynku gospodarczego;
- budowa altany rekreacyjnej po wschodniej stronie willi oraz remont „sławojki”;
- remont istniejącej studni oraz kamienia z tablicą pamiątkową;
- rozbiórka istniejących w terenie zbiorników bezodpływowych i budowa w ich miejsce podziemnego szczelnego zbiornika na wody opadowe i roztopowe o pojemności 30 m<sup>3</sup> wraz z podziemną szczelną pompownią wód deszczowych;
- zmiana istniejących wewnętrznych ciągów pieszych o nawierzchni utwardzonej oraz urządzenie drugiego zjazdu z drogi publicznej – ul. Królowej Jadwigi, oraz nowych wewnętrznych ciągów jezdnych, pieszych i miejsc postojowych, w tym jednego dla osób z niepełnosprawnością;
- pielęgnacja zieleni istniejącej, z wycinką zbędnych nasadzeń oraz wykonaniem nowej zieleni urządzonej, w tym również nasadzeń kompensacyjnych. Prace prowadzone w obrębie znajdującego się na terenie działki pomnika przyrody – dąb szypułkowy należy prowadzić z należytą ostrożnością.

Realizacja zamierzenia zgodnie z opracowaniem projektowym jest dopuszczalna z konserwatorskiego punktu widzenia i nie wpłynęła negatywnie na wartości chronione zabytkowej willi „Dom Zośki” oraz jej otoczenia.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

#### Pouczenie

1. Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego, ul. Krakowskie Przedmieście 15/17, 00-071 Warszawa za pośrednictwem Mazowieckiego

Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; ul. Nowy Świat 18/20, 00-373 Warszawa, w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji.

2. W terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Oświadczenie należy złożyć Mazowieckiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków.

3. Z dniem doręczenia Mazowieckiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

4. Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

5. Niniejsze pozwolenie nie zwalnia z obowiązku uzyskania innych pozwoleń i zgłoszeń wymaganych przepisami prawa.

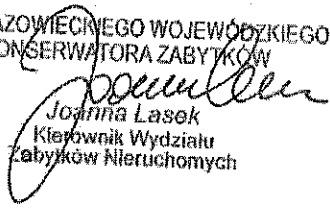
6. Postępowanie w sprawie wydanego pozwolenia może zostać wznowione, a następnie pozwolenie może być cofnięte lub zmienione na podstawie art. 47 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami

7. Właściciel lub użytkownik obiektu zobowiązany jest do zawiadomienia Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o wszystkich okolicznościach ujawnionych w toku robót, które mogą mieć ujemny wpływ na stan zachowania zabytku oraz zmienić zakres prac określonych w zezwoleniu.

8. Jednocześnie MWKZ informuje, iż w przypadku natrafienia w trakcie robót ziemnych na przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami, należy roboty przerwać i powiadomić o fakcie odkrycia Mazowieckiego Woj. Konserwatora Zabytków (art. 32 i art. 33 cyt. ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami).

9. W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia prac budowlanych znaczących eksponatów historycznych może zaistnieć potrzeba zweryfikowania rozwiązań przyjętych w dokumentacji projektowej, a nawet może wystąpić konieczność wprowadzenia znaczących zmian w projekcie.

z up. MAZOWIECKIEGO WOJEWÓDZKIEGO  
KONSERWATORA ZABYTKÓW

  
Joanna Lasek  
Kierownik Wydziału  
Zabytków Nieruchomych

**Załącznik:**

Projekt budowlany

Projekt techniczny przyłącza wod.- kan.

**Otrzymują:**

1. Urząd Miasta i Gminy Piaseczno za pośrednictwem Pełnomocnika

2. WUOZ aa

**Do wiadomości:**

Starostwo Powiatowe w Piasecznie (e-PUAP)



MAZOWIECKI  
WOJEWÓDZKI  
KONSERWATOR  
ZABYTKÓW

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Warszawie  
ul. Nowy Świat 18/20, 00-373 Warszawa  
tel. (+48) 22 44 30 400, fax (+48) 22 44 30 401  
www.mwzkz.pl

DECYZJA OSTATECZNA **36.**

z up. MAZOWIECKIEGO WOJEWÓDZKIEGO  
KONSERWATORA ZABYTKÓW

  
Damian Maniakowski  
Główny specjalista

Warszawa, 26 lipca 2022 r.

WN.5142.56.2021.PP

### DECYZJA

Działając na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 1, art. 7 pkt 1, art. 36 ust. 1 pkt 1, art. 89 pkt 2, art. 91 ust. 4 pkt 4, Ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2022 r. poz. 840), art. 104 Ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.) oraz § 13 Rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z 2 sierpnia 2018 r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich i badań konserwatorskich przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków albo na Listę Skarbów Dziedzictwa oraz robót budowlanych, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, a także badań archeologicznych i poszukiwań zabytków (Dz. U. z 2021 r. poz. 81)

- po rozpatrzeniu wniosku Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno, wniesionego za pośrednictwem Marcina Żmijewskiego, z 13.05.2022 r. (data wpływu do Urzędu: 16.05.2022 r.), w sprawie wydania pozwolenia na prowadzenie robót budowlanych polegających na remoncie, przebudowie, rozbudowie i zmianie sposobu użytkowania zabytkowej willi „Dom Zośki” wraz z budową budynku gospodarczego, budową i remontem elementów małej architektury, budową podziemnego zbiornika na wody deszczowe i zagospodarowaniem terenu, zlokalizowanej w Piasecznie przy ul. Królowej Jadwigi 11, dz. ew. nr 53, obr. 00-50, pow. piaseczyński:

#### pozwalam

Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno, poprzez pełnomocnika Marcina Żmijewskiego, na prowadzenie robót budowlanych polegających na remoncie, przebudowie, rozbudowie i zmianie sposobu użytkowania zabytkowej willi „Dom Zośki” wraz z budową budynku gospodarczego, budową i remontem elementów małej architektury, budową podziemnego zbiornika na wody deszczowe i zagospodarowaniem terenu, zlokalizowanej w Piasecznie przy ul. Królowej Jadwigi 11, dz. ew. nr 53, obr. 00-50, pow. piaseczyński: zgodnie z przedłożonym projektem wykonawczym, części A-H, autorstwa Jednostki projektowej EMGIEprojekt Sp. z o.o. z 25.04.2022 r., stanowiącymi integralną część niniejszej decyzji.

Określam warunki polegające na:

1. Obowiązku kierowania robotami budowlanymi oraz wykonywania nadzoru inwestorskiego przez osoby spełniające wymagania, o których mowa w art. 37c ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
2. Obowiązku kierowania pracami konserwatorskimi lub samodzielnego ich wykonywania przez osoby spełniające wymagania, o których mowa w art. 37a ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie i opiece nad zabytkami.

3. Przekazaniu Mazowieckiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków danych osób pełniących nadzór inwestorski oraz danych kierownika robót budowlanych i kierownika prac konserwatorskich lub osoby samodzielnie je wykonujące na 14 dni przed rozpoczęciem robót budowlanych oraz oświadczenia osoby, o której mowa w pkt 2 i 3 o przyjęciu przez tę osobę obowiązku kierowania robotami budowlanymi, pracami konserwatorskimi albo wykonywania nadzoru inwestorskiego.
4. Zastosowaniu we wnętrzach farby mineralnej, krzemianowej.
5. Przeprowadzeniu odbioru częściowego i końcowego wykonanych prac przy udziale przedstawicieli MWKZ.
6. Sporządzeniu i przekazaniu MWKZ kompleksowej dokumentacji powykonawczej.

Wyznaczam termin ważności pozwolenia do 30.06.2025 r.

#### Uzasadnienie

Drewniana willa zwana „Domem Zośki” jest objęta ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków decyzją Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z 06.11.2009 r., pod nr rej. A-881. Zgodnie z art. 36 ust. 1. pkt 1 Ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków wymaga pozwolenia Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (MWKZ).

Po otrzymaniu pozytywnej decyzji MWKZ – WN.5142.56.2021.JW z 28.06.2021 r. dla prowadzenia przedmiotowych prac zgodnie z przedłożonym projektem budowlanym, do akceptacji został przedstawiony projekt wykonawczy. Zgodnie z warunkiem zawartym w ww. decyzji miał on dotyczyć projektu elementów małej architektury, oświetlenia terenu i aranżacji wnętrz. Przygotowane miały zostać także wytyczne postępowania z zielenią istniejącą na terenie budowy, ze wskazaniem sposobów zabezpieczeń poszczególnych drzew i krzewów – ze szczególnym uwzględnieniem znajdującego się na terenie pomnika przyrody.

W ramach zagospodarowania terenu nastąpi rozbiórka dwóch szop, budowa budynku gospodarczego, altany rekreacyjnej, ogrodzenia, odtworzenie sławojki, urządzenie ciągów pieszych, drogi dojazdowej i miejsc postojowych. Na terenie działki ustawione zostaną drewniane ławki i metalowe, czarne kosze na śmieci, stojaki rowerowe, oprawy oświetleniowe typu niskiego i wysokiego oraz reflektory. Planowane jest pozostawienie otoczenia willi w leśnym, kameralnym charakterze z czasów jej powstania. Zakłada się pielęgnację zieleni istniejącej, wycinkę pojedynczych drzew oraz przesadzenie krzewów. W tym miejscu należy zaznaczyć, że termin ważności jednej z decyzji MWKZ wymienionych na stronie nr 11 w „części H: gospodarka zielenią” minął 31.05.2022 r. Jeśli prace, na które zezwalała niniejsza decyzja nie zostały do tej pory wykonane to należy powtórnie wystąpić o pozwolenie na ich przeprowadzenie.

W ramach aranżacji wnętrz projektuje się posadzki z desek modrzewiowych łączone na pióro i wpust, ozdobne drewniane listwy przypodłogowe, a w pomieszczeniach mokrych płytki gresowe drewnopodobne. Ściany i sufity zostaną wykończone tynkiem wapiennym lub wapienno-cementowym na matach trzciniowych, malowanym farbą krzemianową. W pomieszczeniach mokrych dodatkowo zastosowane zostaną płytki ceramiczne. Elementy oświetlenia wykonane zostaną z mosiądzu i szkła.

Grzejniki będą stalowe, członowe, w kolorze mosiądzu. Także oprawy kratki wentylacyjnych mają zostać wykonane z mosiądzu. Włączniki i gniazdka będą okrągłe. Meble będą w kolorze mahoni.

W ocenie MWKZ przeprowadzenie powyższych prac jest dopuszczalne i nie wpłynie negatywnie na wartości chronione willi i jej otoczenia.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

#### Pouczenie

1. Od niniejszej decyzji przysługuje, zgodnie z przepisem art. 129 § 1 i § 2 Kpa, odwołanie do Ministra Kultury, Dziedzictwa Narodowego i Sportu, które strona może wnieść w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji, za pośrednictwem Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, ul. Nowy Świat 18/20, 00-373 Warszawa.
2. Zgodnie z art. 127a Kpa w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona ma prawo do zrzeczenia się prawa do wniesienia odwołania od decyzji wobec organu administracji, 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.
3. Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.
4. **Niniejsze pozwolenie nie zwalnia z obowiązku uzyskania innych pozwoleń i zgłoszeń wymaganych przepisami prawa – min. dotyczy wycinki drzew.**
5. Postępowanie w sprawie wydanego pozwolenia może zostać wznowione, a następnie pozwolenie może być cofnięte lub zmienione na podstawie art. 47 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami
6. Właściciel lub użytkownik obiektu zobowiązany jest do zawiadomienia Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o wszystkich okolicznościach ujawnionych w toku robót, które mogą mieć ujemny wpływ na stan zachowania zabytku oraz zmienić zakres prac określonych w zezwoleniu.
7. **Zgodnie z art. 32 i art. 33 ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w przypadku natrafienia w trakcie robót ziemnych na przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami należy roboty przerwać i niezwłocznie powiadomić o tym fakcie MWKZ.**

Z upoważnienia  
MAZOWIECKIEGO WOJEWÓDZKIEGO  
KONSERWATORA ZABYTKÓW

/-/

Joanna Lasek

Kierownik Wydziału  
Zabytków Nieruchomych

/Podpisano elektronicznie/

#### Otrzymują:

1. Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno – poprzez pełnomocnika Marcina Żmłjewskiego

2. WUOZ aa

Do wiadomości:

3. Starostwo Powiatowe w Piasecznie, e-PUAP

Potwierdzam zgodność kopii z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	270639.1145638.1254400
Nazwa dokumentu	Piaseczno, Królowej Jadwigi 11, Dom Zośki, wykonawcza.pdf
Tytuł dokumentu	Piaseczno, Królowej Jadwigi 11, Dom Zośki, wykonawcza
Sygnatura dokumentu	WN.5142.56.2021
Data dokumentu	2022-07-26 12:40:21
Skrót dokumentu	7E63F5D56830DE08A12526EC1D988B75D2FEA35E
Wersja dokumentu	1.8
Data podpisu	2022-07-26
Podpisane przez	Joanna Łasek Kierownik Wydziału Zabytków Nieruchomych
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego karta
	EZD 3.108.84.84.
Data wydruku:	2022-07-26 13:01:23
Autor wydruku:	Piwowar Paulina