

**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO**

w Powiecie Grodziskim

05-825 Grodzisk Mazowiecki ul. T. Kościuszki 32, tel. 22 734 19 67

PINB/7141/84/19/Pod-440/26



RPW/624/2026

Data: 2026-01-30

Urząd Miasta Podkowa Leśna

Grodzisk Mazowiecki. 2026-01-28

DECYZJA Nr 24/26

Na podstawie art. 104, art. 151 § 1 pkt 2 i art. 150 § 1, w zw. z art. 145 § 1 pkt 8 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025r., poz. 1691 ze zm.) oraz art. 51 ust. 4, w związku z art. 83 ust.1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020r., poz. 1333 ze zm.),

uchylam własną ostateczną decyzję Nr 68/22 z dnia 07.03.2022r.

o odmowie zatwierdzenia projektu budowlanego zamiennego

i

zatwierdzam projekt budowlany zamienny pod nazwą:

**„Projekt zagospodarowania terenu. Przebudowa zbiornika na rowie melioracyjnym RS-11
w Podkowie Leśnej”,**

na działce nr ew. 2 obręb 07 w Podkowie Leśnej,

**autorstwa mgr inż. arch. Bartosza Zdanowicza (nr upr. MA/089/04 - pracownia projektowa
MKLbud Sp. z o.o.), datowany na dzień 05.11.2025r.**

oraz

zezwalam na wznowienie i prowadzenie robót budowlanych wg w/w projektu.

- nakładam obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie.**

UZASADNIENIE

Decyzją Nr 230/19 z dnia 26.09.2019r. PINB w Powiecie Grodziskim, działając w trybie art. 51 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane, zobowiązał inwestora – Gminę Miejską Podkowa Leśna do sporządzenia i dostarczenia projektu budowlanego zamiennego przebudowy zbiornika na rowie melioracyjnym RS-11 na działce nr ewid. 2 obręb 07 w Podkowie Leśnej, w związku z wykonywaniem robót budowlanych w warunkach istotnego odstąpienia od zatwierdzonego projektu budowlanego i warunków pozwolenia na budowę.

W myśl art. 51 ust. 4 Prawa budowlanego po upływie terminu lub na wniosek inwestora, organ nadzoru budowlanego sprawdza wykonanie obowiązku, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, i wydaje decyzję w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i pozwolenia na wznowienie robót budowlanych albo - jeżeli budowa została zakończona - o zatwierdzeniu projektu budowlanego zamiennego. W decyzji tej nakłada się obowiązek uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

Decyzją Nr 68/22 z dnia 07.03.2022r. PINB w Powiecie Grodziskim odmówił zatwierdzenia projektu budowlanego zamiennego inwestycji wskazując, że mamy do czynienia z przebudową obiektu budowlanego – zbiornika wodnego, zlokalizowanego na rowie melioracyjnym RS-11, który jednocześnie znajduje się na terenie objętym ochroną konserwatorską. Na skutek ostatecznej decyzji Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 16.12.2021r. Inwestorowi odmówiono wymaganego pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie robót budowlanych, objętych złożonym do PINB projektem budowlanym zamiennym. W tym stanie rzeczy organ uznał, iż przedłożona dokumentacja jest niekompletna a brak, wymaganego przepisami szczególnymi, pozwolenia konserwatorskiego nie pozwala na merytoryczną ocenę rozwiązań projektowych i zatwierdzenie złożonego projektu oraz wydanie pozwolenia na dokończenie robót budowlanych przy przebudowie zbiornika wodnego.

Mając na uwadze dyspozycję art. 147 k.p.a. tutejszy organ na mocy postanowienia Nr 153/25 z dnia 04.07.2025r. wznowił z urzędu postępowanie administracyjne w przedmiocie wydania własnej decyzji Nr 68/22 z dnia 07.03.2022r., pod kątem zaistnienia przesłanki wznowieniowej wskazanej w przepisie art. 145 § 1 pkt 8 k.p.a.

Zgodnie z art. 145 § 1 pkt 8 k.p.a., w sprawie zakończonej decyzją ostateczną wznawia się postępowanie, jeżeli decyzja została wydana w oparciu o inną decyzję lub orzeczenie sądu, które zostało następnie uchylone lub zmienione.

W myśl art. 147 k.p.a. wznowienie postępowania następuje z urzędu lub na żądanie strony.

Organ powziął z urzędu informację, że **decyzja Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 16.12.2021r.** o odmowie udzielenia pozwolenia konserwatorskiego na wykonanie robót budowlanych nie ostała się w obrocie prawnym i została uchylona. Inwestor uzyskał zaś pozytywną **decyzję Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 13.06.2024r., znak: DOZ-OAiK.650.297.2024.BKW**, z datą ważności pozwolenia konserwatorskiego do dnia 01.12.2028r. i zgodą na wykonanie inwestycji wedle projektu zamiennego.

W świetle art. 149 k.p.a.:

§ 1. Wznowienie postępowania następuje w drodze postanowienia.

§ 2. Postanowienie stanowi podstawę do przeprowadzenia przez właściwy organ postępowania co do przyczyn wznowienia oraz co do rozstrzygnięcia istoty sprawy.

Z okoliczności sprawy wynika, że doszło do zmiany stanu prawnego i ustały przesłanki wydania decyzji o odmowie zatwierdzenia projektu budowlanego zamiennego inwestycji. Ostatecznie w omawianej kwestii organ konserwatorski zajął odmienne, tj. pozytywne stanowisko i zezwolił na wykonanie robót budowlanych przy przebudowie rzeczzonego zbiornika. Powyższe oznacza zaistnienie przesłanki wznowieniowej wskazanej w art. 145 § 1 pkt 8 k.p.a. i zobowiązuje organ do przeprowadzenia merytorycznej analizy sprawy i jej ponownego rozstrzygnięcia.

W dniu 06.11.2025r. Inwestor złożył aktualizowany projekt budowlany zamienny, poprawiony i uzupełniony wedle wytycznych organu wynikających z postanowienia PINB Nr 19/25 z dnia 24.01.2025r.

Zważyć należy, iż głównym powodem wydania decyzji Nr 68/22 z dnia 07.03.2022r. o odmowie zatwierdzenia projektu budowlanego zamiennego był brak formalny, czyli brak wymaganego uzgodnienia konserwatorskiego. Okoliczność ta uległa zmianie i w chwili obecnej, jak już wcześniej wskazano, Inwestor dysponuje ostateczną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 13.06.2024r., znak: DOZ-OAiK.650.297.2024.BKW z datą ważności pozwolenia konserwatorskiego do dnia 01.12.2028r. i zgodą na wykonanie inwestycji wedle projektu zamiennego.

Zgodnie z przepisami wprowadzającymi ustawy nowelizującej, tj. art. 25 i art. 27 ustawy z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw do oceny sprawy mają zastosowanie przepisy obowiązujące przed zmianą ustawy.

W myśl art. 51 ust. 1 pkt 3 ustawy, obowiązującego w dacie orzekania, przepisy dotyczące projektu budowlanego stosuje się odpowiednio do zakresu tych zmian. Projekt budowlany zamienny powinien być sprawdzony przez organ w zakresie objętym regulacją art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego, mającą odpowiednie zastosowanie do dokumentacji zamiennej, na podstawie odesłania zawartego w art. 51 ust. 1 pkt 3 tej ustawy, w tym - (o ile jest to uzasadnione rodzajem istotnych odstępstw) w zakresie zgodności z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy w przypadku braku planu oraz przepisami, w tym: techniczno-budowlanymi.

W ocenie organu Inwestor przedłożył projekt budowlany zamienny (4 egzemplarze) zgodny z wymaganiami wynikającymi z przepisów. Projekt jest kompletny i posiada wymagane opinie i uzgodnienia. Projektant mgr inż. arch. Bartosz Zdanowicz, posiada odpowiednie uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń i złożył wymagane oświadczenie o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.

Wymagany projekt budowlany zamienny złożony został w PINB wraz z pozwoleniami wodno - prawnymi i uzgodnieniem konserwatorskim.

Do projektu załączono następujące decyzje:

1. Decyzja z dnia 28.05.2018r. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Dyrektor Zarządu Zlewni w Łowiczu udzielająca pozwolenia wodnoprawnego na przebudowę urządzenia wodnego poprzez zakrycie fragmentu otwartego rowu melioracyjnego oznaczonego symbolem „RS-11” na wysokości stawu zlokalizowanego w Parku Miejskim w Podkowie Leśnej stanowiącego część działki nr ew. 2 obręb 7 przy ul. Lilpopa, rurociągiem okularowym o określonych parametrach.
2. Postanowienie w/w organu z dnia 23.10.2025r. prostujące z urzędu oczywistą omyłkę w powyższej decyzji w zakresie parametrów rurociągu okularowego.
3. Decyzja z dnia 17.05.2019r. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Dyrektor Zarządu Zlewni w Łowiczu udzielająca pozwolenia wodnoprawnego na wykonanie urządzenia wodnego poprzez przebudowę istniejącego zbiornika wodnego zlokalizowanego w Parku Miejskim w Podkowie Leśnej na działce nr ew. 2 obręb 7 przy ul. Lilpopa i nadanie mu określonych parametrów wskazanych w decyzji.
4. Decyzja Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 13.06.2024r., znak: DOZ-OAiK.650.297.2024.BKW orzekająca o przedłużeniu daty ważności pozwolenia konserwatorskiego do dnia 01.12.2028r. a w pozostałej części utrzymująca w mocy decyzję Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zezwalającą na prowadzenie robót polegających na przebudowie zbiornika wodnego na rzece Nivce w Podkowie Leśnej, znajdującego się na terenie nieruchomości przy ul. Lilpopa 16 w Podkowie Leśnej (dz. nr ewid. 2 z obrębu 7) według projektu budowlanego dla realizacji zadania pod nazwą „Projekt Zagospodarowania Terenu. Przebudowa zbiornika wodnego na rzece Nivce (Rów RS-11), opracowanego w maju 2021r. przez pracownię projektową MKLbud Sp. z o.o.

Organ nie podziela wielokrotnie podnoszonych w licznych pismach (w tym z dnia 07.01.2026r.) zarzutów Stowarzyszenia Dziedzictwa Kulturowego i Krajobrazowego Dendropolis odnośnie naruszenia przez przedmiotowy projekt przepisów prawa, w tym zapisów Uchwały Nr 84/XIX/2008 Rady Miasta Podkowy Leśnej z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta-Ogrodu Podkowa Leśna, szczególnie § 26 ust. 3, § 28, § 162.

Zgodnie z § 26 ust. 3 Uchwały ustala się rewitalizację stawu w parku miejskim, polegającą na nadaniu mu funkcji stałego zbiornika wodnego (poprzez uszczelnienie części Stawu) i jednocześnie infiltracyjnego (poprzez pozostawienie części stawu nie uszczelnionej), co pozwoli na odbudowę lokalnych zasobów wód podziemnych. Niewątpliwie efektem prac przewidzianych w zatwierdzonym projekcie budowlanym będzie rewitalizacja istniejącego stawu. Z projektu wynika, że nadana mu będzie funkcja stałego zbiornika wodnego poprzez uszczelnienie większej jego części, w pozostałym zaś zakresie przewidziano funkcję infiltracyjną, pozwalającą na przenikanie nadwyżki wód opadowych w głąb gruntu.

W świetle zaś § 28 ust. 4) nakazuje się ochronę istniejących zasobów wód podziemnych, w tym wód gruntowych oraz podjęcie działań, mających na celu ochronę i zapobieganie obniżaniu się zwierciadła wód gruntowych poprzez: (m.in.) realizację niezbędnych prac, służących małej retencji (staw w parku miejskim i Parów Sójek), mających na celu ochronę i poprawę warunków wodnych i przyrodniczych miasta. Z założeń projektu wynika, iż staw będzie również pełnił funkcje retencyjną, a zakładane nasadzenia roślin wodnych wpłyną pozytywnie na ekosystem zbiornika i pozwolą na uporządkowanie jego otoczenia, obecnie zaniedbanego. Brak jest jakichkolwiek dowodów pozwalających na przyjęcie tezy, że zbiornik w projektowanej postaci wpłynie negatywnie na stosunki wodne na omawianym terenie. Analiza sytuacyjna w założeniach projektowych wskazuje wręcz, iż przyczyną możliwego zakłócenia stosunków wodnych jest intensywna zabudowa terenów przy rowie melioracyjnym a na stan wód wpływają wieloletnie zaniedbania w pielęgnacji rowu i gospodarka rolno- ściekowa.

W opinii organu, w sytuacji występujących coraz częściej anomalii pogodowych polegających na gwałtownych i nawałnych deszczach poprzedzonych okresami suszy, wykonanie przepustu pod zbiornikiem umożliwiającego swobodny przepływ wody opadowej rowem melioracyjnym oraz pozostawienie rezerwy w zbiorniku na retencję wód opadowych z możliwością

ich powolnego przesączania do gruntu poprawi warunki gruntowo-wodne na terenie minimalizując ryzyko zalań i podtopień. Powyższe współgra z wymogami § 162 wskazującego, iż dla terenu 120ZP/UK/UA(ZN) obowiązują zakazy zawarte w rozporządzeniu Nr 48 Wojewody Mazowieckiego z dnia 22 sierpnia 2003 r. w sprawie wyznaczenia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego pn. „Leśny Park Miejski w Mieście-Ogrodzie Podkowie Leśnej”, w szczególności nie narusza przewidzianych w pkt 3 lit a) i b) zasad ochrony środowiska przyrodniczego oraz zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Projekt nie godzi również w ustalenia Rozporządzenia Nr 5 Wojewody Mazowieckiego z dnia 14 marca 2007r. w sprawie zespołu przyrodniczo – krajobrazowego pod nazwą „Leśny Park Miejski w Mieście – Ogrodzie Podkowie Leśnej”, w tym w zakazy wyszczególnione w § 4. Z decyzji Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 13.06.2024r., znak: DOZ-OAiK.650.297.2024.BKW wynika, iż staw znajdujący się na terenie chronionym konserwatorsko jest dziełem rąk ludzkich, przekształcanym na przestrzeni lat, nie stanowi naturalnego tworu przyrodniczego. Zatwierdzony projekt przewiduje w istocie odbudowę urządzenia wodnego i jego rewitalizację, nadając mu nowy charakter ale bez szkody dla środowiska naturalnego i stosunków wodnych, które na terenie i tak zostały zakłócone poprzez w/w działalność inwestycyjno – gospodarczą. Nie można się zgodzić z twierdzeniem o niszczeniu czy przekształcaniu obszaru skoro w dalszym ciągu istnieją i sam zbiornik (zrewitalizowany o podwójnej funkcji) i rów melioracyjny, zachowujący swoją podstawową funkcję polegającą na odprowadzaniu nadmiaru wody. Wbrew twierdzeniom Stowarzyszenia zbiornik to nie budowla piętrząca, zatem nie ma do niej zastosowania przepis § 3 ust. 1 pkt 69 lit. a) Rozporządzenia rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Należy podnieść, iż roboty budowlane, ujęte w przedłożonym projekcie budowlanym zamiennym, obejmują prace związane z przebudową urządzenia wodnego i w tym zakresie Inwestor dołączył do projektu, wymagane przepisami szczególnymi, decyzje wodnoprawne.

Ponadto rozwiązania przyjęte w wersji projektu, aktualizowanej z uwagi na wymogi przepisów Prawa budowlanego i na zlecenie PINB (patrz m.in. postanowienie postanowienia PINB Nr 19/25 z dnia 24.01.2025r.), są tożsame z rozwiązaniami uzgodnionymi przez organy konserwatorskie. Ze stanowiska konserwatorskiego wyraźnie wskazano (patrz decyzja z dnia 13 czerwca 2024r.), że sam zbiornik i układ wodny parku nie zostały wymienione jako element wpisu do rejestru zabytków. Zbiornik ten stanowi jeden z elementów kompozycji strukturalnej i funkcjonalnej parku. Jak wskazał Minister rozwiązania zawarte w przedstawionym projekcie przywracają główne założenia kompozycyjne historycznego układu parku miejskiego, przy czym organ uznał za dopuszczalne wprowadzenie zmian technicznych i technologicznych w konstrukcji, obsłudze i utrzymaniu stawu jako zbiornika wodnego. W decyzji organu za pozostające bez wpływu na wartości chronione uznano zmianę charakteru zbiornika przez zapewnienie stałego poziomu lustra wody w konsekwencji rozdzielenia wód stawu od strugi Niwka (rowu RS-11) i całkowitego uszczelnienia dna stawu z pozostawieniem przestrzeni przelewowej i infiltracyjnej.

W ocenie organu rozwiązania proponowane przez Stowarzyszenie nie tylko nie pozwoliłyby na realizację celu przepisów, jakim jest uzyskanie stanu zgodności z prawem ale też mogłyby doprowadzić do nieodwracalnej utraty wartości zabytkowej obszaru podlegającego ochronie konserwatorskiej. Realizacja inwestycji zgodnie z warunkami projektu budowlanego zamiennego pozwoli na jej doprowadzenie do stanu zgodnego z przepisami oraz umożliwi jej użytkowanie przez lokalną społeczność oraz zachowanie charakteru chronionego założenia parkowego. Obecny stan wstrzymania inwestycji może długofalowo powodować negatywne konsekwencje zarówno dla środowiska jak i obywateli, wpływając na środowisko wodne jak i bezpieczeństwo ludzi a także obniżać wartość zabytkową terenu.

Zdaniem organu projekt jest kompletny i ujmuje w warstwie opisowej oraz rysunkowej wszelkie rozwiązania mające na celu doprowadzenie inwestycji do stanu zgodnego z przepisami.

W myśl art. 51 ust. 4 Prawa budowlanego po upływie terminu lub na wniosek inwestora, organ nadzoru budowlanego sprawdza wykonanie obowiązku, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, i wydaje decyzję w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i pozwolenia na wznowienie robót budowlanych albo - jeżeli budowa została zakończona - o zatwierdzeniu projektu budowlanego zamiennego. W decyzji tej nakłada się obowiązek uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

Zgodnie z art. 151 § 1 pkt 2 k.p.a. Organ administracji publicznej, o którym mowa w art. 150, po przeprowadzeniu postępowania określonego w art. 149 § 2 wydaje decyzję, w której: uchyla decyzję dotychczasową, gdy stwierdzi istnienie podstaw do jej uchylecia na podstawie art. 145 § 1, art. 145a, art. 145aa lub art. 145b, i wydaje nową decyzję rozstrzygającą o istocie sprawy.

Biorąc powyższe pod uwagę należało orzec jak w sentencji.



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
w Powiecie Grodziskim

mgr inż. Jarosław Roszczypała

Pouczenie: Od decyzji służy Stronie odwołanie do Mazowieckiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, ul. Czereśniowa 98, 02-456 Warszawa, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

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.

Otrzymują:

1. Gmina Miejska Podkowa Leśna ul. Akacjowa 39/41, 05-807 Podkowa Leśna
2. Stowarzyszenie Dziedzictwa Kulturowego i Krajobrazowego - Dendropolis
ul. Myśliwska 1, 05-807 Podkowa Leśna
3. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków ul. Nowy Świat 18/20
00-373 Warszawa
4. a/a

Do wiadomości:

1. Starosta Grodziski, Wydz. Architektury

