

## **Inwestycja budowlana w zabytkowym budynku.**

Prowadzenie badań konserwatorskich, prac konserwatorskich lub robót budowlanych w zabytku regulują przepisy Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. nr 162, poz. 1568 z późn. zm.), przepisów wykonawczych do ww. ustawy, z których szczególnie ważne w procesie inwestycyjnym jest Rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 27 lipca 2011 r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków oraz badań archeologicznych (Dz. U. z 2011 nr 165 poz. 987), a także przepisy odrębne, ze szczególnym uwzględnieniem ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. — Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623, ze zm.).

Za opiekę nad zabytkiem, odpowiedzialny jest aktualny dysponent zabytku, czyli jego właściciel lub posiadacz. Zgodnie z art. 5 opieka nad zabytkiem sprawowana przez jego właściciela lub posiadacza polega w szczególności na zapewnieniu warunków: 1) naukowego badania i dokumentowania zabytku, 2) prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytku, 3) zabezpieczenia i utrzymania zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie, 4) korzystania z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości, 5) popularyzowania i upowszechniania wiedzy o zabytku oraz jego znaczenia dla historii i kultury.

Planując inwestycję, potencjalny inwestor powinien zgromadzić możliwie pełną wiedzę o zabytku, w którym zamierza prowadzić inwestycję. Powinien wiedzieć, jaką formą ochrony zabytków przewidzianą ustawą jest on objęty, gdyż inna będzie procedura administracyjna wobec zabytku wpisanego do rejestru zabytków, a inna wobec podlegającego każdej z trzech pozostałych form ochrony lub ujętego w gminnej ewidencji zabytków.

Teoretycznie właściciel zabytku wpisanego do rejestru zabytków, zgodnie z treścią art. 25 ustawy, powinien posiadać odpowiednią dokumentację konserwatorską i dwa programy: 1) prac konserwatorskich przy zabytku oraz 2) zagospodarowania zabytku wraz z otoczeniem do dalszego korzystania z niego, uzgodnionego z organem konserwatorskim. Przy czym proces inwestycyjny powinien uwzględnić historyczną funkcję i wartość tego zabytku. Przepis ten stanowi regulację prawną w sprawie zagospodarowania na cele użytkowe ww. zabytku, a dotyczyć może sytuacji, w których zabytek ma zostać przeznaczony przez jego właściciela na inne niż pierwotne cele, jaką dla przykładu być może zamierzenie polegające na adaptacji lokalu mieszkalnego na miejsce prowadzenia działalności gospodarczej.

W tej i podobnych sytuacjach, jeszcze przed przystąpieniem do planowania, wskazane jest skorzystanie z możliwości, jakie daje przepis art. 27 ustawy. Przewiduje on wydawanie zaleceń konserwatorskich. Są one wydawane na piśmie na wniosek właściciela lub posiadacza zabytku przez wojewódzkiego konserwatora zabytków, a określają sposób korzystania z zabytku, jego zabezpieczenia i wykonania prac konserwatorskich, a także zakres dopuszczalnych zmian, które mogą być wprowadzone w tym zabytku. Zalecenie te stanowią formę ukierunkowania działań inwestorskich oraz swoistą formę podpowiedzi dla projektanta. Zazwyczaj wraz z ww. zaleceniami wnioskodawca uzyskuje informacje dotyczące statusu prawnego zabytku oraz wskazany zostanie zakres regulacji prawnych, które mogą go obowiązywać.

W przypadku budynku wpisanego do rejestru zabytków lub znajdującego się na terenie objętym tą formą ochrony każdy przejaw aktywności przy ww. obiekcie wymaga uzyskania stosownego pozwolenia. Przepis art. 36 ustawy precyzuje, jakie działania podlegają temu obowiązkowi. W przypadku budynków i budowli będą to: prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych; wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku; prowadzenie badań konserwatorskich; prowadzenie badań architektonicznych; prowadzenie badań archeologicznych; przemieszczanie zabytku nieruchomego; dokonywanie podziału zabytku nieruchomego; zmiana przeznaczenia lub sposobu korzystania z tego zabytku; umieszczanie na zabytku urządzeń technicznych, tablic, reklam oraz napisów; podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany jego wyglądu.

Powyższe pozwolenia mogą określać warunki, które zapobiegają uszkodzeniu lub zniszczeniu zabytku. Ustawa pozwala organowi konserwatorskiemu na wiele uznaniowości, umożliwia uzależnienie wydania pozwolenia na podejmowanie działań od przeprowadzenia na koszt wnioskodawcy niezbędnych badań konserwatorskich, architektonicznych lub archeologicznych.

Pozwolenia te wydawane są na wniosek osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej posiadającej tytuł prawny do korzystania z zabytku.

Wyżej przywołane rozporządzenie określa tryb wydawania ww. pozwoleń, szczególne wymagania, jakim powinien odpowiadać wniosek. Określa też kwalifikacje oraz dodatkowe wymagania wobec osób, które będą realizowały działania określone ww. pozwoleniu.

W przypadku robót budowlanych przy zabytku, zgodnie z § 4 ww. rozporządzenia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego, o wydanie pozwolenia na prowadzenie robót budowlanych zawiera: 1) imię, nazwisko i adres lub nazwę, siedzibę i adres wnioskodawcy; 2) wskazanie zabytku, z uwzględnieniem miejsca jego położenia; 3) wskazanie przewidywanego terminu rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych; 4) w przypadku obiektów indywidualnie wpisanych do rejestru, należy również podać imię, nazwisko i adres osoby: a) kierującej robotami budowlanymi, b) wykonującej nadzór inwestorski, albo złożyć oświadczenie, że osoba kierująca robotami budowlanymi lub osoba wykonująca nadzór inwestorski zostaną wyłonione w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego.

Ponadto do wniosku załącza się: 1) projekt budowlany albo część projektu budowlanego w zakresie niezbędnym do oceny wpływu planowanych robót budowlanych na zabytek; 2) dokument potwierdzający posiadanie przez wnioskodawcę tytułu prawnego do korzystania z zabytku, uprawniającego do występowania z tym wnioskiem, albo oświadczenie wnioskodawcy o posiadaniu tego tytułu; 3) dowód zapłaty opłaty skarbowej za wydanie pozwolenia albo pisemna informacja o przyczynach zwolnienia od obowiązku jej zapłaty (np., gdy sprawa dotyczy budownictwa mieszkaniowego); 4) w przypadku obiektów indywidualnie wpisanych do rejestru, należy przedłożyć dokumenty potwierdzające spełnianie przez osobę kierującą robotami budowlanymi lub osobę wykonującą nadzór inwestorski dodatkowych wymagań, w przypadku gdy osoba kierująca robotami budowlanymi lub osoba wykonująca nadzór inwestorski nie będą wyłonione w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego. Zgodnie z art. 24 ww. rozporządzenia samodzielne funkcje techniczne w budownictwie przy zabytkach nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków mogą wykonywać

osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane określone przepisami ustawy Prawo budowlane, a kierować robotami budowlanymi oraz wykonywać nadzór inwestorski przy zabytkach nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków mogą osoby, które spełniają powyżej określone wymagania oraz odbyły co najmniej 2-letnią praktykę zawodową na budowie przy zabytkach nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków.

Podobne wymagania formalne dotyczą inwestycji polegającej na translokacji zabytku. Dodatkowym dokumentem, który powinien zostać dołączony do wniosku jest pisemna zgoda właściciela nieruchomości, na którą ma być przemieszczony lub przeniesiony zabytek wpisany do rejestru zabytków.

(Ważne!) Należy pamiętać, że postępowania administracyjne w sprawie wydania ww. pozwoleń prowadzone są w oparciu o przepisy ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity – Dz. U. z 2013 r., poz. 276), która między innymi określa wymogi formalne dotyczące przedkładanych dokumentów.

Uzyskanie pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na podjęcie robót budowlanych przy zabytku nie zwalnia z uzyskania pozwolenia na budowę albo zgłoszenia w przypadkach określonych ustawą – Prawo budowlane. Należy przy tym jednak pamiętać, że postępowanie administracyjne dotyczące wydania pozwolenia na ww. działania przy zabytku wpisanym do rejestru jest postępowaniem autonomicznym względem ww. postępowania o uzyskanie pozwolenia na budowę. Nie stanowi etapu uzgodnienia w postępowaniu o wydanie ww. pozwolenia na budowę, gdyż każde z tych postępowań kończy się wydaniem odrębnych decyzji administracyjnych.

Inne uregulowania prawne dotyczą zabytkowych budynków nie wpisanych do rejestru zabytków, ale ujętych w gminnej ewidencji zabytków, niemniej tu również główną zasadą konserwatorską pozostaje prowadzenie inwestycji w sposób, który umożliwi w maksymalnym stopniu zachowanie substancji zabytkowej i minimalną w nią ingerencję oraz umożliwi zachowanie wartości zabytkowych budynku.

W przypadku inwestycji dotyczącej budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków zastosowanie mieć będą odpowiednie przepisy odrębne, w tym ustawy Prawo budowlane oraz ustalenia zapisane w aktualnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 39 ust. 3 ww. ustawy Prawo Budowlane w stosunku do takich obiektów, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę wydaje właściwy organ w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków. Natomiast wg art. 30 ust. 2 ww. ustawy do zgłoszenia robót budowlanych należy dołączyć, w zależności od potrzeb, pozwolenia, uzgodnienia i opinie wymagane odrębnymi przepisami – w tym wojewódzkiego konserwatora zabytków. Katalog działań budowlanych w stosunku, do których należy uzyskać pozwolenie budowlane, a które podlegają zgłoszeniu organowi budowlanemu określają kolejno art. 29, 29 a, 30, 31 ww. ustawy.