



Remont i prze



Rebudowa zabytku



Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami pod pojęciem „zabytku” należy rozumieć nieruchomość lub rzecz ruchomą, ich części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzeń, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową. Z uwagi na posiadaną wartość kulturową oraz interes społeczny w zachowaniu zabytków wszystkie planowane prace o charakterze budowlanym powinny zostać uzgodnione z właściwym konserwatorem zabytków.

Remont czy przebudowa?

W pierwszej kolejności warto określić dokładnie termin remontu oraz odróżnić go od przebudowy i bieżącej konserwacji, co niekiedy, jak wykazuje orzecznictwo, może stwarzać trudności. W myśl przepisów prawa budowlanego poprzez pojęcie „remontu” należy rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie materiałów innych niż użyto w stanie pierwotnym. „Przebudową” jest przeprowadzenie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji; w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego. Dla wyjaśnienia, Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu, stwierdził, iż do parametrów użytkowych i technicznych należy zakwalifikować wszelkie wielkości (waga, miara, nachylenie) określające elementy użytkowe (np. balkon, dach, ściana) i techniczne (ciężar konstrukcji), występujące w przypadku każdego obiektu budowlanego (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 16 listopada 2010r., sygn. II SA/Wr 412/2010). Zatem nie można uznać za remont, polegający na nadbudowie poddasza czy zmiany konstrukcji dachu, gdyż taka ingerencja nie stanowi odtworzenia stanu pierwotnego (Wyrok Naczelnego Sądu Administracyj-

nego z dnia 26 stycznia 1999r., sygn. IV SA 121/97). Z całą pewnością remontem nie będzie również dobudowanie cokołu do pomnika (wyrok WSA w Olsztynie z dnia 26 listopada 2006 r., sygn. II SA/OI 602/06). Wymiana samej kostki brukowej powinna być kwalifikowana jako remont, ale już zmiana konstrukcji poprzez wylanie betonu i położenie kostki brukowej będzie implikowała konieczność wystąpienia do właściwego organu architektoniczno-budowlanego o wydanie pozwolenia na budowę (wyrok NSA z dnia 14 listopada 2001r., SA/Rz 549/00).

Pojęcie remontu, szczególnie w przypadku zabytku, może być również mylnie identyfikowane z bieżącą konserwacją. Ustawa nie definiuje pojęcia „konserwacji”, jednakże Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 5 kwietnia 2006 r. (sygn. II OSK 704/05) podkreślił, iż jej znaczenie należy utożsamiać z wykonywaniem robót w istniejącym obiekcie budowlanym, które nie będą stanowić odtworzenia stanu pierwotnego, ale mają na celu i służą utrzymaniu obiektu budowlanego w dobrym stanie, zabezpieczeniu przed szybkim zużyciem, zniszczeniem oraz zapewnieniu dalszego użytkowania zgodne z przeznaczeniem budynku. Choć przepisy prawa budowlanego nie wymagają uzyskania żadnych decyzji, to w przypadku zabytków niezbędnym będzie uzgodnienie powyższego charakteru prac z właściwym konserwatorem zabytków.

Generalnie, w myśl art. 29 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane remont obiektów budowlanych oraz urządzeń budowlanych nie wymaga uzyskania uprzednio pozwolenia na budowę, jednakże w stosunku do zabytków wpisanych do rejestru zabytków przepisy przewidują wyjątki. Zarówno w stosunku do remontu lub przebudowy niezbędne będzie uzyskanie uprzednio prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę. Przeprowadzenie konserwacji nie wymaga uzyskania decyzji prawno – budowlanych, ale konieczne będzie wystąpienie o pozwolenia na przeprowadzenie prac konserwatorskich.

W pierwszej kolejności zgoda konserwatora zabytków

Jak już wcześniej wspominałam zgodnie z ustawą

o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wszelkie prace budowlane przy zabytku oraz w jego otoczeniu wymagają uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków właściwego dla miejsca położenia nieruchomości, przed złożeniem wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Z uwagi, iż zakres ingerencji w budynki objęte ochroną zabytków jest dość ograniczony bądź zależny od wyglądu całego kompleksu budynków otaczających daną nieruchomość, warto przed planowaniem wszelkich prac wystąpić do wojewódzkiego konserwatora zabytków z wnioskiem o przedstawienie zaleceń konserwatorskich, które nie tylko określą sposób korzystania, zabezpieczenia i konserwacji zabytku wpisanego do rejestru, ale przede wszystkim wyznaczą granice dopuszczalnych zmian oraz ingerencji w budynek. Wniosek o pozwolenie na prowadzenie prac budowlanych powinien dokładnie określać miejsce położenia zabytku oraz wskazanie przewidywanego terminu rozpoczęcia i zakończenia powyższych prac. W załączeniu wniosku inwestor zobowiązany jest przedłożyć wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków projekt budowlany albo część projektu budowlanego w zakresie niezbędnym do oceny wpływu planowanych robót budowlanych na zabytek, dokumenty potwierdzające posiadanie przez wnioskodawcę tytułu prawnego do korzystania z zabytku oraz dokumenty potwierdzające posiadanie przez wykonawcę uprawnień budowlanych.

Wojewódzki konserwator zabytków jest obowiązany zająć stanowisko w sprawie wniosku o pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektów budowlanych objętych ochroną konserwatorską w terminie 30 dni od dnia doręczenia tego wniosku. Nie zajęcie stanowiska w terminie oznacza brak zastrzeżeń do przedstawionych wniosków. Otrzymanie pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie prac budowlanych i remontowych nie zwalnia od konieczności uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Nadzór konserwatorski nad pracami budowlanymi

Wojewódzki konserwator zabytków lub upoważnieni przez niego pracownicy właściwego wojewódzkiego urzędu ochrony zabytków sprawują kontrolę nad

przestrzeganiem i stosowaniem norm regulujących ochronę zabytków i opiekę nad zabytkami. Właściciele lub posiadacze budynków wpisanych do rejestru zabytków mogą spodziewać się kontroli w związku z prowadzonymi pracami budowlanymi nie tylko dotyczącymi konstrukcji zabytku, ale również terenu go okalającego. Jeżeli roboty budowlane prowadzone są przy zabytku wpisanym do rejestru lub w jego otoczeniu bez uzyskania pozwolenia lub w sposób odbiegający od zakresu i warunków określonych w pozwoleniu konserwatora, wojewódzki konserwator zabytków wydaje decyzję o wstrzymaniu wykonywanych prac, a następnie wydaje decyzję:

- nakazującą przywrócić zabytku do poprzedniego stanu lub uporządkowanie terenu, z określeniem terminu wykonania tych czynności, albo
- nakładającą obowiązek uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na prowadzenie wstrzymanych prac lub robót, albo
- nakładającą obowiązek podjęcia określonych czynności w celu doprowadzenia wykonywanych prac lub robót do zgodności z zakresem i warunkami określonymi w pozwoleniu, wskazując termin wykonania tych czynności.

Prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru lub w jego otoczeniu bez pozwolenia albo wbrew warunkom pozwolenia zagrożone jest karą grzywny. Wojewódzki konserwator zabytków może wydać decyzję o wstrzymaniu prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku nie wpisanym do rejestru, jeżeli zabytek ten spełnia warunki uzasadniające dokonanie takiego wpisu.

Pozwolenie na rozbiórkę obiektu budowlanego wpisanego do rejestru zabytków może być wydane jedynie tylko w sytuacji, kiedy nie jest możliwe przeprowadzenie remontu. Decyzję o skreśleniu tego zabytku z rejestru zabytków podejmuje Generalny Konserwator Zabytków działający w imieniu ministra właściwego do spraw kultury i dziedzictwa narodowego.

Zuzanna Łaganowska

BAKOWSKI
KANCELARIA RADCOWSKA