

Inwestycje dotyczące nieruchomości zabytkowych

Obiekty zabytkowe, z uwagi na posiadaną wartość historyczną, artystyczną oraz naukową, objęte są szczególną ochroną prawa. Ten wyjątkowy sposób traktowania znajduje swoje odbicie również w przebiegu procesu inwestycyjnego, jeśli jego przedmiotem ma być zabytek nieruchomy (np. budynek lub zespół budynków). Zważywszy, iż coraz powszechniejszym staje się inwestowanie nie tylko w stare kamienice, lecz również całe kompleksy dawnych fabryk czy obiektów wojskowych, uzasadnionym wydaje się przybliżenie potencjalnym inwestorom specyfiki procesu inwestycyjnego dotyczącego nieruchomości objętych ochroną konserwatora zabytków.

Zgodnie z art. 7 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ochrona zabytków może przybrać jedną z następujących form: wpis do rejestru zabytków, uznanie za pomnik historii, utworzenie parku kulturowego lub ustalenie ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Od niedawna katalog ten został rozszerzony o możliwość ustanowienia ochrony nad zabytkiem m.in. w decyzji o warunkach zabudowy. Ponadto, w związku z dokonaną w 2010 roku nowelizacją powyższej ustawy o ochronie zabytków, kolejną swoistą formą tejże ochrony jest umieszczenie danego zabytku nieruchomego w gminnej ewidencji zabytków.

W praktyce dla potencjalnego inwestora najistotniejsze znaczenie będą miały obowiązki wynikające z wpisania danego zabytku do rejestru zabytków, objęcie go ochroną w planie miejscowym lub w decyzji o warunkach zabudowy, jak również wciągnięcie go do gminnej ewidencji zabytków.

Inwestor decydujący się na realizację przedsięwzięcia dotyczącego zabytku nieruchomego musi liczyć się z dodatkowymi obowiązkami, zarówno na samym etapie postępowania administracyjnego poprzedzającego proces budowy, jak również w trakcie realizacji inwestycji.

Decyzję o warunkach zabudowy rozpoczynającą, w przypadku braku planu miejscowego, proces inwestycyjny, o ile ma dotyczyć zabytku nieruchomego objętego jedną z wymienionych powyżej form ochrony (w tym wpisanego do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków), wydaje się dopiero

po uzgodnieniu jej treści z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Powyższa decyzja lub też plan miejscowy, o ile dla danej nieruchomości został uchwalony, może określać rozwiązania niezbędne dla zapobieżenia zagrożeniom dla zabytków, zapewnienia im ochrony przy realizacji inwestycji oraz przywracania zabytków do jak najlepszego stanu. Ich wprowadzenie w toku inwestycji może wiązać się z koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów lub z wydłużeniem się procesu budowy.

Dodatkowo, jeśli mamy do czynienia z zabytkiem nieruchomym wpisanym do rejestru zabytków zgodnie z art. 25 ww. ustawy o ochronie zabytków, jego zagospodarowanie na cele użytkowe wymaga posiadania przez właściciela lub posiadacza odpowiedniej dokumentacji konserwatorskiej określającej stan zachowania zabytku nieruchomego i możliwości jego adaptacji, jak również uzgodnionego z wojewódzkim konserwatorem zabytków programu prac konserwatorskich oraz programu zagospodarowania zabytku i dalszego z niego korzystania. W celu spełnienia tych wymagań przez inwestora, wojewódzki konserwator zabytków jest obowiązany nieodpłatnie udostępnić mu do wglądu posiadaną przez siebie dokumentację danego zabytku.

Również na etapie uzyskiwania decyzji o pozwoleniu na budowę organy administracji architektoniczno-budowlanej są zobowiązane do współdziałania z konserwatorem zabytków. W przypadku prowadzenia robót budowlanych przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków

wymagane jest, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskanie pozwolenia na prowadzenie tych robót, wydanego przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków. Pozwolenie na rozbiórkę obiektu budowlanego wpisanego do rejestru zabytków może być wydane po uzyskaniu decyzji generalnego konserwatora zabytków działającego w imieniu ministra właściwego do spraw kultury i ochrony dziedzictwa narodowego o skreśleniu tego obiektu z rejestru zabytków.

W związku ze zmianami wprowadzonymi do ww. ustawy o ochronie zabytków w 2010 r., znacznemu rozszerzeniu uległ również katalog przypadków, w których organ administracji architektoniczno-budowlanej wydaje pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego po wcześniejszym uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków. Obecnie powyższy obowiązek dotyczy wszystkich obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków (przed zmianą obowiązek ten dotyczył wyłącznie obiektów objętych ochroną konserwatorską w planie miejscowym).

Jak wspomniano powyżej, sprawowana m.in. przez wojewódzkiego konserwatora zabytków opieka nad zabytkami znajduje również swój wyraz na etapie prowadzenia prac budowlanych w postaci prawa do kontroli przestrzegania i stosowania przepisów dotyczących ochrony i opieki nad zabytkami. Przy wykonywaniu kontroli wojewódzki konserwator zabytków uprawniony jest m.in. do wstępu na teren nieruchomości, jeżeli istnieje uzasadnione podejrzenie zniszczenia lub uszkodzenia zabytku, oceny stanu zachowania, warunków przechowywania i zabezpieczenia zabytków wpisanych do rejestru, sprawdzania zgodności wszelkich działań podejmowanych przy zabytkach wpisanych do rejestru, jak również dokonania wpisu w dzienniku budowy w zakresie określonym przepisami Prawa budowlanego. Nieprzestrzeganie opisanych powyżej wymogów dotyczących uczestnictwa konserwatora zabytków w procesie administracyjnym poprzedzającym realizację inwestycji skutkować może wadliwością wydanych decyzji i w konsekwencji prowadzić może nawet do ich uchylecia.

Piotr Rusin

*Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych
Miller Canfield, W.Babicki, A.Chełchowski i
Wspólnicy sp. k.*