

Komentarz prawny

Zabytek w ustawie z 7 lipca 1994 r. - Prawie budowlane

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane¹ (u.p.b.) stanowi, że nie narusza ona przepisów odrębnych, a w szczególności o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami² - w odniesieniu do obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.³ Naczelny Sąd Administracyjny, w swych wyrokach, uznał, że przepisy ustawy z 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami nie mają charakteru *lex specialis* w stosunku do przepisów prawa budowlanego, a żadne przepisy obowiązującego prawa nie wyłączają kompetencji organu nadzoru budowlanego, w sytuacji gdy postępowanie prowadzi też konserwator zabytków.⁴ Z regulacji tych wynika, że między wspomnianymi wyżej aktami prawnymi zachodzi relacja współstosowania ustaw, w tym znaczeniu, że do obiektów budowlanych (robót budowlanych) objętych ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami stosuje się zarówno przepisy tej ustawy, jak i przepisy prawa budowlanego.⁵

¹ Dz.U.2019.1186 tj.

² Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, Dz.U.2020.282 tj.

³ Art. 2 ust. 2 pkt 3) u.p.b.

⁴ Wyrok NSA z z dnia 17 grudnia 2014 r., II OSK 961/13, LEX nr 1643782.

⁵ Wyrok NSA z z dnia 22 stycznia 2013 r., II OSK 1733/11, LEX nr 1361598.

Z natury rzeczy, zbytek, do którego odnosi się prawo budowlane, to zabytek nieruchomy, określany jako nieruchomości, jej część lub zespół nieruchomości, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową.⁶ W związku ze znaczeniem zabytków, prawo budowlane odmiennie reguluje szereg spraw dotyczących zabytku nieruchomego, niż czyni to w przypadku nieruchomości nie będącej zabytkiem. Odrębności te dotyczą:

- 1)** zasad projektowania i budowy obiektu budowlanego,
- 2)** wniosku o odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych,
- 3)** budów i robót budowlanych niewymagających pozwolenia na budowę,
- 4)** zgłoszenia budowy, sprzeciwu i nałożenia obowiązku uzyskania pozwolenia na wykonanie obiektu lub robót budowlanych,
- 5)** prowadzenia robót budowlanych,
- 6)** nakazu rozbiórki nieużytkowanego lub niewykończonego obiektu budowlanego,
- 7)** zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.

Ad. 1) Obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając przy tym ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską.⁷

⁶ Art. 3 pkt 2) w zw. z pkt 1) Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków ..., op. cit.

⁷ Art. 5 ust. 1 pkt 7) u.p.b.

Ad. 2) Prawo budowlane dopuszcza odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych. Organ administracji architektoniczno-budowlanej udziela bądź odmawia zgody na odstępstwo po uzyskaniu upoważnienia ministra, który ustanowił przepisy techniczno-budowlane. W tej sprawie organ ten składa stosowny wniosek do wspomnianego ministra przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę. Wniosek powinien jednak zawierać pozytywną opinię wojewódzkiego konserwatora zabytków w odniesieniu do obiektów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków oraz innych obiektów budowlanych usytuowanych na obszarach objętych ochroną konserwatorską.⁸

Ad. 3) Ustawa - prawo budowlane zawiera katalog budów i robót budowlanych, których realizacja nie wymaga pozwolenia na budowę. Zwolnienie to nie obejmuje jednak instalowania tablic i urządzeń reklamowych usytuowanych na obiektach wpisanych do rejestru zabytków w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.⁹ Ponadto roboty budowlane objęte zwolnieniem wykonywane przy obiekcie budowlanym wpisanim do rejestru zabytków wymagają pozwolenia na budowę, wykonywane na obszarze wpisanym do rejestru zabytków - wymagają dokonania zgłoszenia. Przy czym do wniosku o pozwolenie na budowę oraz do zgłoszenia należy dołączyć pozwolenie właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.¹⁰

⁸ Art. 9 u.p.b.

⁹ Art. 29 ust. 2 pkt 6) u.p.b.

¹⁰ Art. 29 ust. 4 u.p.b.

Ad. 4) Ustawa wymaga zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej m.in. robót budowlanych polegających na instalowaniu krat na obiektach wpisanych do rejestru zabytków.¹¹ Zgłoszenie to powinno być dokonane przed terminem zamierzonego rozpoczęcia robót budowlanych. Organ w terminie 21 dni od dnia doręczenia zgłoszenia, może, w drodze decyzji, wnieść sprzeciw. Do wykonywania robót budowlanych można przystąpić, jeżeli organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu w tym terminie. Organ administracji architektoniczno-budowlanej może nałożyć, w drodze wspomnianej wyżej decyzji, obowiązek uzyskania pozwolenia na zainstalowanie krat, jeżeli realizacja związanych z tym prac może spowodować pogorszenie stanu zachowania zabytków.¹²

Ad. 5) Art. 39 ustawy - Prawo budowlane stanowi, że prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków wymaga, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót, wydanego przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków. Z kolei pozwolenie na rozbiórkę obiektu budowlanego wpisanego do rejestru zabytków może być wydane po uzyskaniu decyzji Generalnego Konserwatora Zabytków o wykreśleniu tego obiektu z rejestru zabytków. W stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje organ administracji architektoniczno-budowlanej w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków. Wojewódzki konserwator zabytków jest obowiązany zająć stanowisko w sprawie wniosku o pozwolenie na budowę lub rozbiórkę wskazanych wyżej obiektów budowlanych w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia. Niezajęcie stanowiska w tym terminie uznaje się jako brak zastrzeżeń do przedstawionych we wniosku rozwiązań projektowych.

¹¹ Art. 30 ust. 1 pkt 3) lit. a) u.p.b.

¹² Art. 30 ust. 5 i ust. 7 pkt 2) u.p.b.

Ad. 6) Co do zasady, jeżeli nieużytkowany lub niewykończony obiekt budowlany nie nadaje się do remontu, odbudowy lub wykończenia, organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję nakazującą właścicielowi lub zarządcy rozbiórkę tego obiektu i uporządkowanie terenu oraz określającą terminy przystąpienia do tych robót i ich zakończenia. Reguły tej nie stosuje się jednak do obiektów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków. W przypadku obiektów budowlanych niewpisanych do rejestru zabytków, ale objętych ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wspomnianą wyżej decyzję organ nadzoru budowlanego wydaje po uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków. Wojewódzki konserwator zabytków jest obowiązany zająć stanowisko w terminie 30 dni. Niezajęcie stanowiska w tym terminie uznaje się za uzgodnienie.¹³

Ad. 7) Zamiar zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części należy zgłosić organowi administracji architektoniczno-budowlanej. W zgłoszeniu należy określić dotychczasowy i zamierzony sposób użytkowania.

Organ administracji architektoniczno-budowlanej wnosi sprzeciw, jeżeli zamierzona zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części może spowodować niedopuszczalne pogorszenie stanu zachowania zabytków.¹⁴

dr Andrzej Kiedrzyń, radca prawny
Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych
Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski i Wspólnicy Sp.k.

¹³ Art. 67 u.p.b.

¹⁴ Art. 71 ust. 5 u.p.b.