

Zasady postępowania w stosunku do obiektów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków oraz objętych ochroną konserwatorską

Jaki obiekt można wpisać do rejestru zabytków?

Wojewódzki Konserwator Zabytków prowadzi rejestr zabytków znajdujących się na terenie województwa. Do rejestru zabytków wpisuje się dobra kultury nieruchome, ruchome oraz kolekcje na podstawie decyzji wojewódzkiego konserwatora zabytków, wydanej z urzędu lub na wniosek właściciela dobra kultury, jego użytkownika, bądź właściwego organu powiatu lub gminy albo ministra kultury i ochrony dziedzictwa narodowego.

Wpisanie nieruchomości lub jej części do rejestru zabytków ujawnia się w księdze wieczystej danej nieruchomości na wniosek wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Co to jest obiekt budowlany objęty szczególną ochroną konserwatorską?

Obiekt objęty szczególną ochroną konserwatorską to obiekt budowlany niewpisany do rejestru zabytków, a objęty ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obowiązkiem wojewodów i organów jednostek samorządu terytorialnego jest dbałość o dobra kultury i podejmowanie działań ochronnych oraz uwzględnianie zadań ochrony zabytków, między innymi w wojewódzkich i miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w budżetach i w prawie miejscowym. Plany te uzgadniane są z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków. Wójtowie lub burmistrzowie (prezydenci miast) są zobowiązani do prowadzenia ewidencji dóbr kultury nie wpisanych do rejestru zabytków, a objętych ochroną konserwatorską i znajdujących się na terenie ich działania.

Jak kształtuje się postępowanie w stosunku do obiektów wpisanych do rejestru zabytków?

Prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków wymaga, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót, wydanego przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Pozwolenie na rozbiórkę obiektu budowlanego wpisanego do rejestru zabytków może być wydane tylko 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.

Jak kształtuje się postępowanie w stosunku do obiektów objętych ochroną konserwatorską?

W stosunku do obiektów budowlanych niewpisanych do rejestru zabytków, a objętych ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę wydaje właściwy 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 tych obiektów budowlanych w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia. W przypadku niezajęcia przez niego stanowiska w tym terminie uznaje się to za brak zastrzeżeń do przedstawionych we wniosku rozwiązań projektowych. Jest to odmiennie uregulowane niż w przypadku obiektów wpisanych do rejestru zabytków, gdzie pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków na prowadzenie robót przy obiekcie zabytkowym oraz decyzja Generalnego Konserwatora Zabytków musi być wydane i nie jest ograniczone terminem.

Jak użytkować zabytek nieruchomy?

Ogólna regulacja prawa budowlanego stanowi, że właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest zobowiązany użytkować go zgodnie z takimi zasadami, jakie wynikają z konieczności ochrony zabytku, jako pewnej wartości historycznej. Ochronie powinny podlegać zarówno zabytki wpisane do rejestru zabytków, jak i zabytek nie wpisany do tego rejestru, a objęty ochroną konserwatorską.

Zabytek nieruchomy może być zatem użytkowany wyłącznie w sposób zgodny z zasadami opieki nad zabytkami i w sposób odpowiadający jego wartości zabytkowej. Dla zapewnienia realizacji tego przepisu organy, do których należy dyspozycja gruntami, budynkami lub

lokalami, obowiązane są w stosunku do obiektów zabytkowych działać w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Użytkownicy obiektów zabytkowych stanowiących własność Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego składają zobowiązanie należytego ich utrzymania, konserwacji i opieki nad nimi. Jeżeli zabytek będący własnością Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego użytkowany jest w sposób nie odpowiadający jego wartości zabytkowej, może być przez właściwe organy przekazany innemu użytkownikowi.

W celu zapewnienia należytej ochrony i właściwego wykorzystania zabytków nieruchomych osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej powinny dążyć do ich zagospodarowania na cele użytkowe.

Jak sprzedać nieruchomość wpisaną do rejestru zabytków?

W przypadku sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków lub prawa użytkowania wieczystego takiej nieruchomości gminie przysługuje prawo pierwokupu.

Prawo pierwokupu w tym wypadku polega na tym, że gdyby strona chciała sprzedać rzecz osobie trzeciej pierwszeństwo kupna będzie przysługiwało gminie. Rzecz, której dotyczy prawo pierwokupu, może być sprzedana osobie trzeciej tylko pod warunkiem, że uprawniony do pierwokupu swego prawa nie wykona. Prawo pierwokupu gmina wykonuje przez oświadczenie złożone zobowiązanemu. Jeżeli zawarcie umowy sprzedaży rzeczy, której dotyczy prawo pierwokupu, wymaga zachowania szczególnej formy, oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu powinno być złożone w tej samej formie (to znaczy, że w wypadku dotyczącym sprzedaży nieruchomości oświadczenie powinno być złożone w akcie notarialnym).

Prawo pierwokupu nie przysługuje gminie w przypadkach, gdy prawo pierwokupu zabytku wpisanego do rejestru zabytków nie zostało ujawnione w księdze wieczystej, nie przysługuje ono także w przypadku, gdy sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz osób bliskich dla sprzedawcy, bądź gdy sprzedaż nieruchomości następuje między osobami prawnymi tego samego kościoła lub związku wyznaniowego.

Pamiętaj, że:

Osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są niezwłocznie zawiadomić o tym organ wykonawczy właściwej gminy lub powiatu i właściwego konserwatora zabytków. Jednocześnie osoby te są obowiązane zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty, mogące go uszkodzić lub

zniszczyć, do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiednich zarządzeń. Zarządzenie konserwatora powinno być doręczone nie później niż trzeciego dnia od otrzymania zawiadomienia o odkryciu. Jeżeli w terminie trzech dni zarządzenie nie zostanie doręczone, przerwane roboty mogą być podjęte.

Gminie przysługuje prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków lub prawa użytkowania wieczystego takiej nieruchomości.

Budowa obiektu budowlanego, tymczasowego obiektu budowlanego i urządzenia budowlanego na obszarze Pomnika Zagłady lub jego strefy ochronnej wymaga, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskania zgody właściwego wojewody.

Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury (Dz. U. 1999 r., Nr 98, poz. 1150 ze zmianami),
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (Dz. U. 2000 r., Nr 106, poz. 1126 ze zmianami),
- Ustawa z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. 1999 r., Nr 41, poz. 412 ze zmianami),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. 1964 r., Nr 16, poz. 93 ze zmianami),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. 2004 r., Nr 261, poz. 2603 ze zmianami).