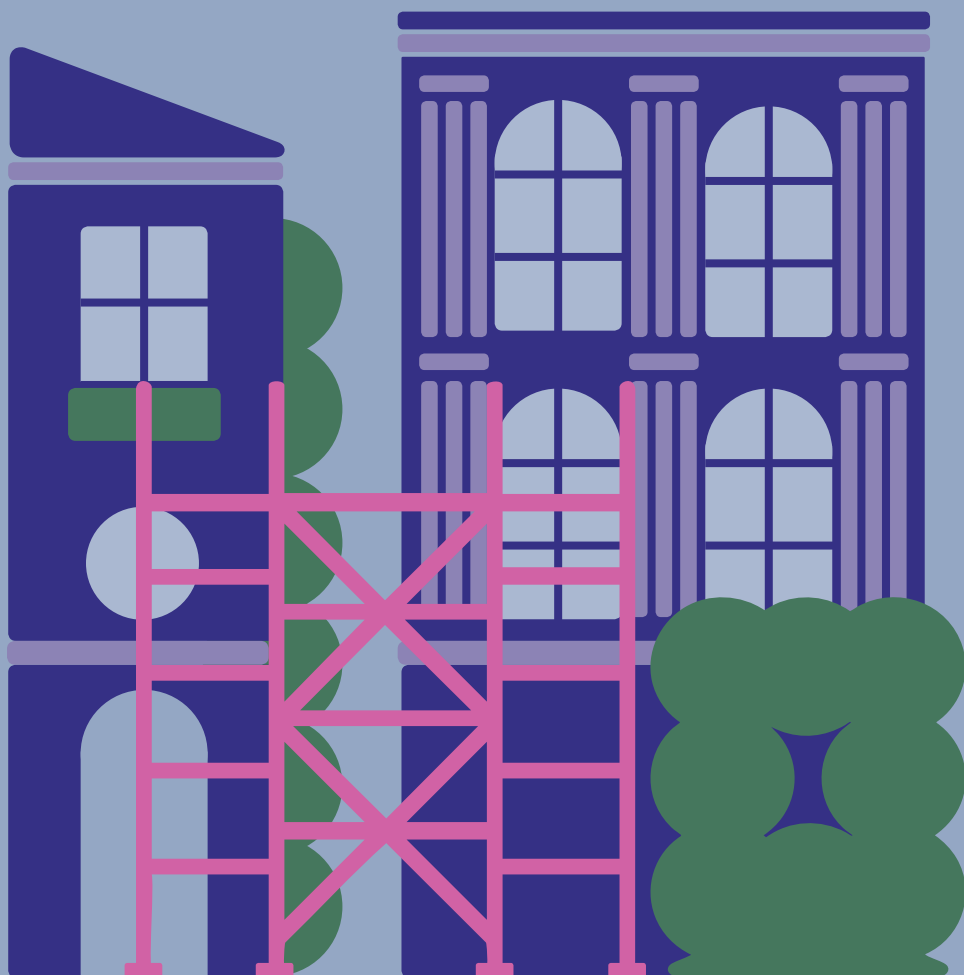


Paula Drzymała

Prace przy zabytkach

PORADNIK DLA INWESTORÓW



Prace przy zabytkach

Prace przy zabytkach

PORADNIK DLA INWESTORÓW

Paula Drzymała



Narodowy
Instytut
Dziedzictwa

Warszawa 2025

Dofinansowano ze środków Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego



Ministerstwo Kultury
i Dziedzictwa Narodowego

Autorka

Paula Drzymała

Recenzentki Barbara Bieliniś-Kopeć, Małgorzata Gmitter

Redaktorka prowadząca Maria Wierchoś

Redakcja i korekta Paulina Piątlowska

Projekt graficzny Beata Danowska i Marta Duda | Dobry Skład

Skład Piotr Berezowski

Ilustracja na okładce Magdalena Heliasz

Wydawca



Narodowy
Instytut
Dziedzictwa

Narodowy Instytut Dziedzictwa
ul. Mikołaja Kopernika 36/40, 00-924 Warszawa
nid.pl
ISBN 978-83-68253-40-5

Warszawa 2025

Spis treści

Wprowadzenie 7

Jak korzystać z poradnika? 9

Słowniczek stosowanych pojęć 10

1. Z kim rozmawiać, czyli o urzędach ochrony zabytków 15

1.1 Urzędy ochrony zabytków i ich hierarchia 16

1.2 Kompetencje urzędów 17

1.3 Terminy rozpatrywania spraw 19

1.4 Spotkania konsultacyjne 20

2. Rozpoznanie zabytku 23

2.1 Czym jest zabytek? 24

2.2 Wpis do rejestru zabytków 26

2.3 Różnice między wpisem indywidualnym
a wpisem obszarowym 30

2.4 Czym jest gminna ewidencja zabytków? 34

2.5 Inne formy ochrony 37

2.5.1 Miejscowe plany zagospodarowania
przestrzennego 37

2.5.2 Decyzje o warunkach zabudowy i ustaleniu
lokalizacji inwestycji celu publicznego 39

2.5.3 Park kulturowy 41

2.5.4 Pomniki historii 45

3. Administracja 47

3.1 Opinia, decyzja, postanowienie, zalecenia 49

3.2 Dlaczego warto wystąpić o zalecenia
konserwatorskie? 50

3.3 Jaką dokumentację powinien zgromadzić
inwestor? 53

3.4 Jakie prace wymagają pozwolenia? 59

3.5 Co trzeba dołączyć do wniosku o pozwolenie
konserwatorskie? 66

- 3.6 Co zrobić, jeśli nie zgadzam się z decyzją konserwatora? 72
- 3.7 Kiedy trzeba zlecić badania archeologiczne? 76

4. Realizacja prac 79

- 4.1 Na co zwrócić uwagę w pozwoleniu? 80
- 4.2 Kto może kierować pracami przy zabytkach? 86
- 4.3 Proces budowlano-konserwatorski 91
 - 4.3.1 Harmonogram inwestycji 92
 - 4.3.2 Uzgodnienia wykonawcze i protokoły 95
 - 4.3.3 Zmiany w pozwoleniach 98
- 4.4 Odkrycia podczas realizacji prac 106
- 4.5 Odbiór konserwatorski i eksploatacja obiektu zabytkowego 110
 - 4.5.1 Dokumentacja powykonawcza 112
 - 4.5.2 Zalecenia dotyczące eksploatacji zabytku 116
- 4.6 Co jest droższe: konserwacja czy wymiana? 117
- 4.7 Podstawowe zasady konserwatorskie 124

Dodatki 129

- Checklisty inwestorskie 130
- Przykładowe wzory pism 135
- Najczęstsze pytania i odpowiedzi 140

Wprowadzenie

Ten poradnik skierowany jest do wszystkich inwestorek i inwestorów¹ planujących lub realizujących prace przy zabytkach nieruchomych². Niezależnie od złożoności inwestycji zawarte w nim informacje pozwolą usystematyzować wiedzę, a także poznać od podstaw konserwatorski proces inwestycyjny – od zaplanowania i przygotowania dokumentacji aż po realizację prac i zakończenie ich odbiorem konserwatorskim. Skupimy się głównie na procesie konserwatorskim, który opiera się na współpracy z urzędami ochrony zabytków. Miejcie jednak na uwadze, że realizacja inwestycji budowlanej podlega także odrębnym uzgodnieniom na podstawie ustawy Prawo budowlane i w zależności od rodzaju prac oraz obiektu możecie być zobligowani uzyskać też pozwolenie na budowę lub zgłosić prace. Te zależności przeanalizujemy jednak tylko pobieżnie, aby nie odbiegać od głównego tematu. Pamiętajcie, że ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ustawa Prawo budowlane są równoważne i przepisy jednej nie stoją ponad przepisami drugiej.

Celem poradnika jest przedstawienie uniwersalnych zasad krok po kroku, bez powtarzania często zawiłych zapisów ustawowych. Chcę tu wyjaśnić mechanizmy i procedury stosowane przez urzędy konserwatorskie, a wynikające z ustawy o ochronie zabytków i opiece

- 1 W dalszej części, ze względu na specyfikę języka polskiego i problematyczność każdorazowego stosowania obu form, są używane formy męskie, ale poradnik jest przeznaczony dla wszystkich osób inwestujących w prace przy zabytkach, bez względu na płeć.
- 2 Poradnik skupia się głównie na inwestycjach przy zabytkach nieruchomych, którymi zgodnie z definicją ustawową są między innymi zespoły budowlane, dzieła architektury i budownictwa, dzieła budownictwa obronnego i obiekty techniki. Zawarte w nim informacje o kolejności działań i mechanizmy postępowania można też jednak odnieść do prac przy innych obiektach zabytkowych, z uwzględnieniem ich specyfiki.

nad zabytkami oraz z rozporządzeń wykonawczych. Skupiam się na czystej praktyce, która na podstawie przepisów została zaadaptowana do realizowanych postępowań. Dlatego nie cytuję po prostu paragrafów, tylko opisuję działania, wskazując ich podstawy prawne. Do źródłowej ustawy każdy może zajrzeć samodzielnie.

Wszystkie informacje zawarte w poradniku zgromadziłam na podstawie własnego doświadczenia i praktycznej realizacji przepisów. Wiele koordynowanych budów, prac konserwatorskich i restauratorskich oraz niezliczone konsultacje z inwestorami pozwoliły mi przedstawić w przyjaznej formie obowiązki i niezbędne działania oraz zebrać przydatne porady, które pomogą wam zrealizować prace przy zabytkach. Zasadą, którą chciałam zaszczyć czytelnikom, jest przede wszystkim osiągnięcie balansu między planowaną inwestycją a zasadami właściwej konserwacji zabytków i opieki nad nimi. Stąd poradnik cechują między innymi prosty, codzienny język, przybliżający prace przy zabytku od początku do końca, praktyczne wyjaśnienia przepisów oraz przytaczanie popularnych przykładów z realizacji.

Trzeba zaznaczyć, że opisywane praktyki urzędnicze są często wypracowanymi mechanizmami wewnętrznymi, których ustawa nie precyzuje. Z powodu dużej ogólności przepisów organy wykonawcze musiały wprowadzić dodatkowe czynności, aby móc w pełni realizować swoje zadania w codziennej pracy. Większość z przytaczanych działań jest taka sama w całym kraju, jednak warto pamiętać, że jeśli dana czynność nie wynika wprost z przepisów, to w tym zakresie tryb pracy konkretnego urzędu może być ustalony indywidualnie.

Czy ta publikacja jest dla każdego? Zdecydowanie tak! Niezależnie od tego, czy jesteście inwestorami kupującymi kamienice w celu remontu i późniejszej sprzedaży mieszkań, współwłaścicielami budynków w historycznej części miasta, a może architektami, którzy przygotowują projekt lub zarządcami nieruchomości. W tym opracowaniu znajdziecie wszystkie niezbędne i najczęściej poruszane wątki, które pojawiają się na etapie przygotowawczym i w trakcie późniejszej realizacji prac.

Czy dzięki poradnikowi samodzielnie przeprowadzicie remont lub renowację zabytku? Nie, ale będziecie dobrze wiedzieć, do kogo się zwrócić i kogo zatrudnić, żeby prace przy zabytku zostały wykonane należycie i zgodnie ze sztuką. Kompleksowe inwestycje w prace przy zabytku wymagają zaangażowania interdyscyplinarnego zespołu

osób o bogatej i wszechstronnej wiedzy. Dopiero współpraca specjalistów z różnych dziedzin pozwala bowiem kompleksowo przygotować prace i chronić to, co najcenniejsze.

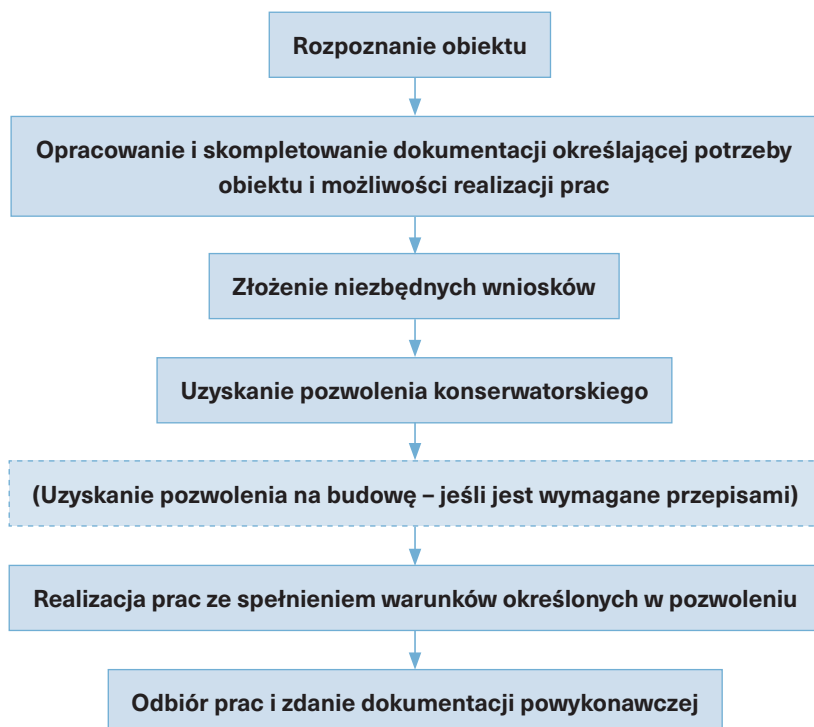
Przeczytajcie, a należycie zadbać o nasze wspólne dziedzictwo kulturowe. Pozwólcie, żeby dzięki waszej pracy kolejne pokolenia mogły poznać zabytki z przeszłości.

Jak korzystać z poradnika?

Układ publikacji został pomyślany w taki sposób, aby od zagadnień ogólnych poprowadzić czytelnika do szczegółowych kwestii formalnych i realizacji prac. Dlatego warto czytać poradnik od początku do końca, a nie tylko wybrane rozdziały, ponieważ bez teorii nie ma praktyki, podstawy są zaś bardzo ważne dla zrozumienia całości.

Treść dla ułatwienia została uporządkowana zgodnie z przebiegiem procesu inwestycyjnego: od planowania przez dokumentację aż po realizację.

Przebieg procesu inwestycyjnego



W poradniku spotkacie się z infografikami, które mają ułatwić zrozumienie niejednokrotnie zawiłych procesów administracyjnych oraz pomóc uporządkować informacje. Wyczerpujące komentarze i opisy są niezbędne, ale nic tak nie systematyzuje wiedzy jak możliwość szybkiego zajrzenia później do praktycznej tabelki czy schematu. Warto też czytać przypisy. Nie każdy szczegół jest podany bezpośrednio w treści, żeby nie odbiegać od głównego tematu. W przypisach znajdziecie chociażby odwołania do konkretnych przepisów, w razie gdyby ktoś potrzebował zajrzeć do źródłowych aktów prawnych.

Ponadto stosowane są praktyczne oznaczenia.



najczęstsze pytania, które zapewne nasuną się wam podczas lektury, z komentarzem wyjaśniającym okoliczności lub procedury



zwrócenie uwagi na częsty problem lub przepis, którego nieprzestrzeganie może skutkować konsekwencjami prawnymi lub karnymi



porada, pomysł lub sugestia rozwiązania, którego wdrożenie będzie pomocne w inwestycji

Dodatkowo publikacja zawiera wzory przykładowych pism, którymi możecie się posłużyć, oraz listę najczęstszych pytań i odpowiedzi, z odniesieniem do rozdziału, gdzie należy szukać szerszego komentarza i wyjaśnień.

Słowniczek stosowanych pojęć

Na początek uporządkujmy terminologię. W poradniku stosowane są skrótowe określenia, których objaśnienia znajdziecie poniżej.

Urząd konserwatorski – termin ten wskazuje zarówno na wojewódzkie urzędy ochrony zabytków, jak i na jednostki samorządowe, które mogą mieć kompetencje do wydawania decyzji konserwatorskich na podstawie lokalnych porozumień.

Konserwator / konserwator zabytków – tak określani są w książce pracownicy urzędów ochrony zabytków, czyli osoby, z którymi kontaktuje się inwestor lub projektant, by uzyskać pozwolenie na prace.

Konserwator-restaurator – tak określone są w książce osoby z ustawowymi uprawnieniami do kierowania pracami konserwatorskimi

i restauratorskimi lub samodzielnego ich wykonywania oraz prowadzenia badań konserwatorskich, za których wybór odpowiada inwestor. Główną rolą tych osób jest prowadzenie prac zgodnie z uzgodnionym programem prac konserwatorskich i sztuką konserwacji zabytków.

Ustawa – ilekroć w książce jest mowa o „ustawie”, chodzi o Ustawę z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. 2024, poz. 1292; tekst jednolity nie obejmuje zmian wprowadzonych 5 grudnia 2024 roku). Pozostałe akty prawne są przywoływane z podaniem pełnej nazwy.

Rozporządzenie – ilekroć w książce jest mowa o „rozporządzeniu”, chodzi o Rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 2 sierpnia 2018 r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich i badań konserwatorskich przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków albo na Listę Skarbów Dziedzictwa oraz robót budowlanych, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, a także badań archeologicznych i poszukiwań zabytków (t.j. Dz.U. 2021, poz. 81).

Właściciel zabytku – ustawa, określając obowiązki, prawa i przywileje, każdorazowo odnosi się do właściciela lub posiadacza zabytku. W poradniku w tych kontekstach skrótowo jest mowa o „właścicielu”, ale w domyśle chodzi także o posiadaczy zabytków, czyli osoby mające prawo do nieruchomości, na przykład na drodze użytkowania wieczystego.

Kierownik prac lub badań – ustawa w art. 37a–37e określa liczne kryteria, które muszą spełniać osoby kierujące pracami konserwatorskimi lub restauratorskimi, badaniami konserwatorskimi, architektonicznymi i archeologicznymi oraz robotami budowlanymi. Trzeba jednak mieć na uwadze, że niektóre prace konserwatorskie bądź restauratorskie albo badania mogą być także wykonywane samodzielnie przez osoby spełniające wspomniane kryteria. W poradniku dla uproszczenia jest mowa tylko o „kierowniku”, ale każdorazowo chodzi także o osoby samodzielnie wykonujące prace i badania – o ile spełniają niezbędne wymogi.

Na wstępie warto też wyjaśnić kilka podstawowych pojęć, które pojawiają się w procesie inwestycyjnym³, często niepoprawnie używanych wymiennie.

3 Pojęcia opracowano na podstawie: *Interdyscyplinarnego słownika wielojęzycznego* pod red. Moniki Bogdanowskiej i Andreasa W. Komodzińskiego, imd.pk.edu.pl, dostęp: styczeń 2024 r.; artykułu Iwony Małgorzaty Szmelter *Współczesna teoria*

Budynek – obiekt budowlany trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, który ma fundamenty i dach.

Budowla⁴ – każdy obiekt budowlany, który nie jest budynkiem ani obiektem małej architektury, między innymi: obiekty liniowe, mosty, wiadukty, tunele, przepusty, budowle ziemne, obronne (fortyfikacje) i hydrotechniczne, zbiorniki, konstrukcje oporowe, cmentarze, pomniki czy urządzenia techniczne.

Obiekt budowlany – budynek, budowla lub obiekt małej architektury wraz z instalacjami umożliwiającymi jego użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem, wzniesiony z wykorzystaniem wyrobów budowlanych.

Obiekty małej architektury – niewielkie obiekty kultu religijnego (kapliczki, krzyże przydrożne, figury), posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej, obiekty użytkowe służące codziennej rekreacji i utrzymaniu porządku (huśtawki, piaskownice, śmietniki).

Konserwacja – działania mające na celu zabezpieczenie i utrwalenie struktury zabytku oraz zahamowanie procesów destrukcyjnych, bez zmiany wyglądu obiektu. Podstawą konserwacji architektury jest koncepcja raczej zachowywania niż wymiany istniejących elementów budowli. W konserwacji wykorzystuje się techniki naukowych badań diagnostycznych, a cały proces jest szczegółowo dokumentowany. Przykładami czynności z zakresu konserwacji architektury są: czyszczenie, podklejanie odspojonych tynków, uzupełnianie spoin murów czy konsolidacja zniszczonego drewna. Wyróżnia się dwa rodzaje konserwacji. Są to:

konserwacja zachowawcza – zabezpieczenie, wzmocnienie i utrwalenie zastanego stanu w połączeniu z uodpornieniem na działania czynników otaczających;

konserwacja zapobiegawcza – profilaktyka i prawidłowa pielęgnacja, zapobiegające procesom destrukcyjnym (w tym bezpieczne użytkowanie i edukacja).

Rekonstrukcja – proces odwzorowywania oryginalnej formy lub wyglądu zniszczonego zabytku bądź jego elementów na podstawie

konserwacji i restauracji dóbr kultury. Zarys zagadnień, „Ochrona Zabytków” 2006, nr 2, s. 5–39 oraz Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. 2025, poz. 418) i Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. 2024, poz. 1292).

- 4 W art. 3 pkt 3 ustawy Prawo budowlane definicja „budowli” jest bardzo szeroka i zawiera wiele przykładów. Na potrzeby poradnika wybrałam tylko te najistotniejsze, mogące być uznane za zabytki.

zachowanych fragmentów i dokumentacji. Możliwe jest także rekonstruowanie wartości artystycznych, estetycznych lub użytkowych czy kontekstu historycznego. Należy pamiętać, że dopuszczalna jest wyłącznie częściowa rekonstrukcja obiektu zabytkowego.

Remont – wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych, które polegają na odtworzeniu stanu pierwotnego, ale nie stanowią bieżącej konserwacji. Podczas remontu dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż pierwotnie wykorzystane.

Renowacja – działania podejmowane wyłącznie w celu poprawienia estetyki zabytku. Można je uznać za dopuszczalne jedynie wtedy, gdy nie powodują zniszczeń oryginału oraz gdy nie są realizowane zamiast niezbędnych prac konserwatorskich, utrwalających i wzmacniających zabytkową materię.

Restauracja – działania utrwalające i wydobywające wartości artystyczne i estetyczne zabytku. Jest to forma interwencji konserwatorskiej podejmowanej w stosunku do zniszczonych obiektów, która dopuszcza, jeżeli zachodzi taka potrzeba, uzupełnienie, częściową rekonstrukcję obiektu (odtworzenie jego części). Trzeba jednak w pełni udokumentować te działania.

Rewaloryzacja – proces przywracania budynku do stanu używalności dzięki naprawom lub przeróbkom, które pozwolą na jego efektywne użytkowanie, przy jednoczesnym zachowaniu obszarów lub cech nieruchomości mających znaczenie dla jej wartości historycznych, architektonicznych lub kulturowych.

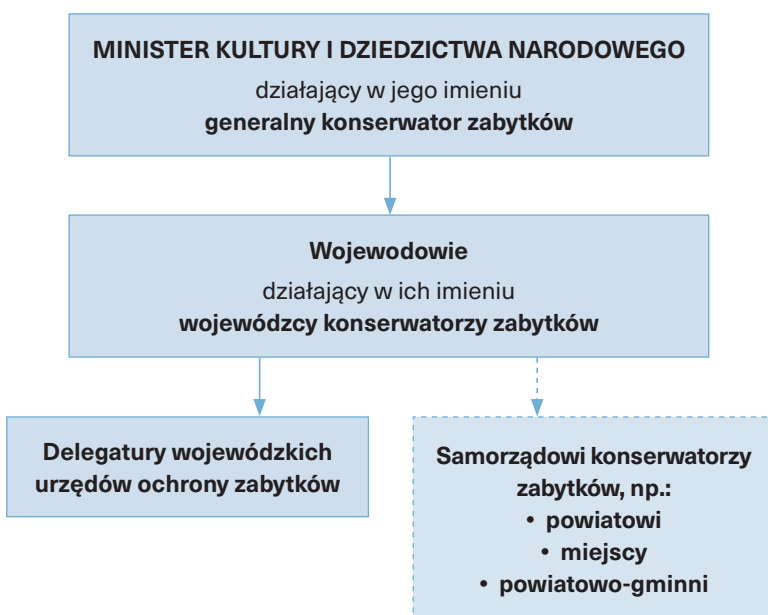
Roboty budowlane – grupa takich czynności, jak: budowa, przebudowa, montaż, remont, a także rozbiórka obiektu budowlanego.

1 Z kim rozmawiać, czyli o urzędach ochrony zabytków

1.1. Urzędy ochrony zabytków i ich hierarchia

Aktualny podział wojewódzkich urzędów ochrony zabytków (WUOZ) został przyjęty zgodnie z reformą terytorialną państwa z 1999 roku. W każdym województwie za ochronę zabytków odpowiada wojewoda, którego kompetencje wykonuje wojewódzki konserwator zabytków (WKZ). W każdym województwie jest jeden wojewódzki konserwator, a jego organem nadzorczym jest generalny konserwator zabytków w Ministerstwie Kultury i Dziedzictwa Narodowego.

Hierarchia urzędów ochrony zabytków



O ile istnienie WUOZ jest obowiązkowe i w każdej jednostce terytorialnej taki urząd znajdziecie, o tyle utworzenie delegatur⁵ jest dobrowolne. Najczęściej wojewódzcy konserwatorzy zabytków korzystają jednak z tej możliwości, która niezaprzeczalnie ułatwia rozdział obowiązków i terenu. Ustawa daje także możliwość powołania samorządowych konserwatorów zabytków (powiatowych, miejskich, powiatowo-gminnych czy metropolitalnych), którzy stanowią organ administracji lokalnej. Najczęściej powoływani są konserwatorzy powiatowi oraz miejscy – i to głównie o nich będzie tutaj mowa.

5 Na mocy art. 92 ust. 3 ustawy.

Utworzenie delegatur wymaga zawarcia porozumienia między wojewodą a starostą lub prezydentem miasta. Różnica pomiędzy delegaturą WUOZ a konserwatorem samorządowym jest znacząca. Przede wszystkim należy mieć świadomość, że delegatura urzędu jest jego zamiejscową filią i realizuje w pełnym zakresie obowiązki ustawowe na danym terenie. Każda decyzja wydana przez delegaturę stanowi decyzję wojewódzkiego konserwatora zabytków, którego reprezentuje kierownik delegatury. Samorządowi konserwatorzy zabytków muszą natomiast mieć sprecyzowany zakres przekazanych kompetencji (o czym szerzej za chwilę), a podejmowane przez nich decyzje są decyzjami jednostki samorządowej.

Gdzie mam szukać informacji, do kogo się udać w sprawie swojej nieruchomości?



Najpewniejszym źródłem są tu strony internetowe wojewódzkich urzędów ochrony zabytków. Tam zawsze znajdziesz pełne informacje o podziale terenowym. Tam również wyszukasz potrzebne ci dane kontaktowe do WUOZ oraz każdej z delegatur, adresy ich siedzib oraz godziny urzędowania. Dodatkowo będą podani samorządowi konserwatorzy, jeśli ich powołano w danym województwie, i zakres ich obowiązków.

Dobrym miejscem do poszukiwania informacji jest też strona Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego. W zakładce Konserwatorzy zabytków (tinyurl.com/3kksmctb) przedstawieni są wszyscy konserwatorzy zabytków z podziałem na województwa, wraz z utworzonymi przez nich delegaturami. Należy jednak pamiętać, że w tym wykazie nie podano samorządowych konserwatorów.

1.2. Kompetencje urzędów

Zakres obowiązków każdego wojewódzkiego konserwatora zabytków oraz jego delegatur jest taki sam. Realizują oni wszystkie zadania ustawowe⁶, prowadząc postępowania oraz obejmując ochroną zabytki nieruchome, ruchome i archeologiczne.

⁶ Zadania ustawowe realizowane przez każdego wojewódzkiego konserwatora zabytków są wskazane w art. 91 ust. 4 ustawy.

Inaczej rzecz się ma w przypadku urzędów samorządowych. Powiatowy lub miejski konserwator zabytków może mieć mniejszy lub większy zakres kompetencji. Porozumienia zawierane między wojewodą a starostą czy prezydentem (albo wójtem lub burmistrzem) precyzyjnie określają, jakie obszary działalności wojewódzki konserwator powierza władzy lokalnej. Najczęściej przekazywane są zadania dotyczące zabytków nieruchomych, jednak różnice mogą się pojawić pomiędzy zabytkami wpisanymi indywidualnie do rejestru zabytków a obiektami obszarowymi. Zdarzają się też jednostki, które pomimo wydawania pozwoleń na prowadzenie prac nie uzgadniają projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy czy decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Inną możliwością jest nieprzekazanie kompetencji dotyczących zabytków ruchomych lub archeologicznych.

Możliwości rozdziału kompetencji jest wiele, dlatego przed przystąpieniem do jakichkolwiek uzgodnień czy złożeniem wniosku lepiej dokładnie sprawdzić, do kogo powinno trafić wasze pismo. Jeśli jednak błędnie złożycie swój wniosek, nie musicie go wycofywać. Urząd prześle go zgodnie z właściwością⁷. Nie zwalnia to jednak inwestorów lub ich pełnomocników od należytego przeanalizowania uwarunkowań i zapoznania się z właściwościami konserwatorów zabytków ze swojego terenu. O przekazaniu waszych dokumentów do innej jednostki (niezależnie, czy będzie to delegatura WUOZ, czy konserwator samorządowy) zostaniecie poinformowani pisemnie. Dzięki temu będziecie mieć pełne dane urzędu prowadzącego docelowo waszą sprawę.

Właściwością, której wojewódzki konserwator nie może przekazać samorządowym konserwatorom w ramach porozumienia⁸, jest postępowanie dotyczące wpisu do rejestru zabytków. Dlatego jeśli chcecie, aby wasza nieruchomość została wpisana do rejestru zabytków, wniosek zawsze musicie złożyć bezpośrednio do wojewódzkiego konserwatora zabytków.

7 Obliguje go do tego art. 65 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz.U. 2024, poz. 572 ze zm.).

8 Z możliwych zadań przekazywanych samorządowemu konserwatorowi są wykluczone dwa zadania własne: prowadzenie wojewódzkiej ewidencji zabytków, która jako wykaz na szczeblu województwa nie może być prowadzona przez inne organy, oraz prowadzenie rejestru zabytków, w tym także postępowań mających na celu wpisanie do niego kolejnych zabytków.

Jeśli natomiast oczekujecie wykreślenia zabytku z rejestru, to postępowanie prowadzi minister kultury i dziedzictwa narodowego przy wsparciu wojewódzkiego konserwatora właściwego dla terenu, na którym znajduje się zabytek.

1.3. Terminy rozpatrywania spraw

W przypadku konserwatorów, tak jak w każdym urzędzie, sprawy co do zasady rozpatrywane są zgodnie z kolejnością wpływu. Odpowiedź powinna być udzielona – jak mówi Kodeks postępowania administracyjnego – bez zbędnej zwłoki, ale nie znaczy to, że wniosek składany w poniedziałek zostanie rozpatrzony w środę. Przede wszystkim trzeba mieć świadomość, że złożenie dokumentów do kancelarii urzędu wymaga ich zarejestrowania, przydzielenia do właściwego oddziału lub wydziału, przekazania do kierownictwa oddziału właściwej komórki, a dopiero potem do pracownika, który rzeczywiście będzie analizował wasze zapytanie i przygotowywał projekt odpowiedzi. Jeśli sprawa okaże się skomplikowana, to zapewne potrzebny będzie czas na konsultacje wewnętrzne pomiędzy pracownikiem a kierownictwem podejmującym decyzje.

Urząd przygotowuje odpowiedź w ciągu maksymalnie miesiąca od daty wpływu. Natomiast gdy sprawa ma szczególnie skomplikowany charakter i konieczne jest na przykład zebranie i dopuszczenie w postępowaniu dodatkowych dowodów, czas rozpatrzenia może się wydłużyć do dwóch miesięcy⁹.

Jeśli z jakiegokolwiek powodu dana sprawa nie może zostać rozpatrzona w ustawowym terminie, to organ jest zobowiązany poinformować wszystkie strony postępowania o zwłoce i jej przyczynie oraz wskazać nowy termin, w którym sprawa zostanie załatwiona¹⁰. Jako stronie zawsze przysługuje wam prawo do wniesienia ponaglenia. Pamiętajcie jednak, że jeśli złożycie je przed upływem terminu na załatwienie sprawy wskazanego w przepisach, to ponaglenie pozostanie bez rozpatrzenia. Natomiast gdy terminy już minęły, to ponaglenie powinniście złożyć do organu wyższego szczebla, który rozpatruje je na podstawie akt sprawy w terminie siedmiu dni. Praktyka

9 Art. 35 § 3 Kodeksu postępowania administracyjnego.

10 Art. 36 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.

jednak wskazuje, że ponaglenie potrafi paradoksalnie wydłużyć całe postępowanie.

Co istotne, odpowiedzią na wniosek jest także wezwanie do uzupełnienia braków. Czas wskazany w wezwaniu nie może być krótszy niż siedem dni. Okres, w którym jako wnioskodawca przygotowujecie uzupełnienie, nie jest wliczany w czas prowadzonego postępowania, dlatego pamiętajcie, że w przypadku takiego wezwania całe postępowanie się wydłuża.

1.4. Spotkania konsultacyjne

Inwestorzy lub projektanci mają możliwość spotkania z konserwatorem zabytków, aby przedstawić na przykład wstępne założenia koncepcyjne. Warto się dowiedzieć, w jakie dni dyrektor lub kierownik przyjmuje interesantów. Pamiętajcie, że jeśli spotkania są przewidziane raz w tygodniu lub w miesiącu, to może się okazać, że na najbliższy wolny termin trzeba trochę poczekać.

Przed spotkaniem dobrze jest poznać uwarunkowania formalno-prawne nieruchomości, którą jesteście zainteresowani. Tego, na co zwrócić uwagę i co sprawdzić przed konsultacjami i rozpoczęciem inwestycji, dowiecie się w rozdziale *Dodatki*. Zamieszczoną tam praktyczną listę pytań możecie wykorzystywać wielokrotnie, przed każdą inwestycją. Co istotniejsze, te podstawowe informacje o nieruchomościach możecie zebrać, jeszcze zanim zostaniecie ich właścicielami.

Jeśli natomiast na teren waszej nieruchomości chcecie zaprosić przedstawicieli urzędu ochrony zabytków, na przykład na oględziny, to musicie mieć świadomość, że zorganizowanie takiego wyjazdu wymaga dopełnienia formalności i często jest możliwe dopiero w trakcie prowadzonego już postępowania – jako forma zebrania dodatkowego materiału dowodowego. Dlatego nie oczekujcie, że konserwator przyjedzie zaraz na drugi dzień od waszej propozycji. Szczególnie jeśli wojewódzki urząd lub jego delegatura ma pod opieką spory obszar, a do dyspozycji tylko jeden samochód służbowy. Oczywiście pracownicy docierają do zabytków także komunikacją publiczną, jeśli pozwala na to lokalizacja obiektu, jednak to również wiąże się z wcześniejszym zaplanowaniem wyjazdu i podróży w obie strony w godzinach pracy. Dlatego o tym wspominam? Przede wszystkim

dlatego, by uświadomić inwestorom i ich przedstawicielom, że dostępność konserwatorów jest ograniczona, więc każde spotkanie trzeba uzgodnić z wyprzedzeniem.

Pamiętajcie także, że przywołane tutaj spotkania, czy to w siedzibie urzędu, czy to w terenie, nie są ustawowym obowiązkiem przedstawicieli urzędu konserwatorskiego. Oczywiście każdy obywatel ma prawo skorzystać z wyznaczonych godzin przyjmowania interesantów, ale na takim spotkaniu nie może oczekiwać żadnych deklaracji. Wspólne oględziny obiektu także nie skutkują otrzymaniem wiążącego stanowiska konserwatorskiego co do tego, czy potencjalna inwestycja uzyska pozwolenie. Będą one miały charakter spotkania zapoznawczego pomiędzy na przykład nowym inwestorem, który przychodzi ze swoim pomysłem na zabytek, a konserwatorem, który docelowo swoje decyzje oprze na dostarczonej mu w postępowaniu dokumentacji.

2 Rozpoznanie zabytku

2.1. Czym jest zabytek?

Zanim przystąpicie do projektowania i realizacji inwestycji, musicie sobie przyswoić odrobinę teorii i przeprowadzić właściwe rozpoznanie. Słowo „zabytek” pada w tym poradniku wielokrotnie, jednak co tak naprawdę się pod nim kryje?

Gdy spojrzycie do słowniczka pojęć przedstawionych w ustawie, dowiecie się, że zabytek to „nieruchomość lub rzecz ruchoma, ich części lub zespoły, 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”. Zatem istotą zabytku jest przede wszystkim jego dawność, niewspółczesność i upamiętnianie minionych czasów lub okresu w historii. Zabytek musi być dziełem człowieka albo być związany z jego działalnością (na przykład produkcyjną), a jego zachowanie – leżeć w interesie społecznym, czyli interesie nas wszystkich. Pamiętajcie, że jako właściciele zabytku jesteście tylko jego tymczasowymi dysponentami, ponieważ zabytki były przed nami i to właśnie nasza opieka nad nimi powinna pozwolić im przetrwać do następnych pokoleń.

Obszerny zbiór zabytków podzielono na trzy kategorie:

- **zabytki nieruchome**, będące na przykład dziełami architektury lub urbanistyki, zespołami budowlanymi, założeniami parkowymi, cmentarzami albo krajobrazami kulturowymi;
- **zabytki ruchome**, czyli na przykład dzieła sztuk plastycznych, rzemiosła i sztuki użytkowej, kolekcje i zbiory, numizmaty, urządzenia techniczne czy instrumenty;
- **zabytki archeologiczne**, a więc zabytki zarówno nieruchome, jak i ruchome, które są powierzchnią, podziemną lub podwodną pozostałością działalności człowieka, złożoną z nawarstwień kulturowych.

Najważniejszą cechą zabytków jest ich autentyczność. To ona potwierdza ową dawność i przejawia się w pierwotnych formach, w materii obiektu, ale także w cechach niematerialnych (takich jak związki z wydarzeniami historycznymi czy folklorem lokalnym). Dlatego pracując przy zabytku, niezależnie od tego, w jakim charakterze: inwestora, projektanta czy konserwatora-restauratora, powinniście



w maksymalnym stopniu zadbać o zachowanie autentycznych elementów i cech, które są rdzeniem zabytku. Kreacje, iluzje i modyfikacje zaprzeczają tej autentyczności. Dlatego też zrekonstruowany budynek, bez względu na to, jak dokładnie, nie jest już tym samym co zachowany w pierwotnej formie zabytek, nawet w złym stanie.

Kompleks
dawnej Cukrowni
Żnin, obecnie
zaadaptowany
na cele hotelowo-
rekreacyjne

Fot. Paula Drzymała

Utarło się myślenie, że zabytkiem jest obiekt wpisany do rejestru. Przez to wiele osób, które nie znajdują swojej nieruchomości w rejestrze zabytków, nie traktuje jej jako cennej i wartościowej, a tym samym umniejsza jej znaczenie w historii architektury. Jednak należy bardzo wyraźnie rozgraniczyć te dwa pojęcia. Zabytkiem może być każdy obiekt o wartościach historycznych, naukowych i architektonicznych i nie musi on być wpisany do rejestru zabytków. To, czy powinien, stanowi odrębny wątek. Wpis do rejestru jest natomiast ustawową formą ochrony, a więc narzędziem pozwalającym wdrożyć określone działania, które służą jego ochronie i opiece na nim. Szerzej o samym wpisie do rejestru w rozdziale 2.2.

Inwestorzy, właściciele i inne osoby zajmujące się szeroko pojętym dziedzictwem powinni zwrócić uwagę, że ustawa w jednych miejscach wskazuje jako przedmiot ustaleń „zabytek”, a w innych – „zabytek wpisany do rejestru”. Warto o tym pamiętać podczas



następnej lektury ustawy, by właściwie odczytać intencje ustawodawcy. Szczególnie jeśli chodzi o artykuły określające obowiązki względem zabytków.

2.2. Wpis do rejestru zabytków

Jak już wiecie, wpis do rejestru zabytków jest jedną z ustawowych form ochrony zabytków, zarazem najważniejszą. Decyzję o tym, czy obiekt zostaje wpisany do rejestru, podejmuje wojewódzki konserwator zabytków. Decyzja jest wydawana w drodze pełnego postępowania administracyjnego i z reguły zajmuje to sporo czasu. Trzeba przede wszystkim zebrać materiał dowodowy na potwierdzenie wartości historycznych, artystycznych i naukowych obiektu oraz przeprowadzić oględziny, w ramach których weryfikuje się stan zachowania i występowanie ewentualnych wtórnych nawarstwień. Strony postępowania są zawiadamiane o oględzinach i powinny wziąć w nich udział – osobiście lub za pośrednictwem pełnomocnika. Stroną są zawsze właściciele, ale mogą być nią także organizacje społeczne, które złożą wniosek o uwzględnienie ich w postępowaniu na prawach strony, pod warunkiem że ich działalność ma związek z ochroną dziedzictwa kulturowego.



Kiedy zabytek może być wpisany do rejestru?

Nie ma określonego czasu, jaki musi upłynąć od powstania obiektu do możliwości objęcia go ochroną. Utało się, że obiekty zabytkowe powinny mieć przynajmniej sto lat, ale nie jest to wiek graniczny decydujący o ich ochronie. Obiekt musi spełniać warunki wynikające z definicji zabytku przytoczonej w rozdziale 2.1 *Czym jest zabytek?*. Dlatego w aktualnym rejestrze znajdują się budynki powstałe mniej niż sto lat temu, które jednak wywarły znaczący wpływ na rozwój historii architektury lub są przykładem niestandardowych i wartościowych rozwiązań.



Kto może wnosić o wpis obiektu do rejestru?

W przypadku zabytków nieruchomych postępowanie może zostać wszczęte zarówno na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, jak i z urzędu, na przykład z uwagi na zagrożenie zniszczeniem. Niezależnie jednak od wnioskodawcy zawsze wszystkie



strony otrzymują wszelkie zawiadomienia, nie tylko o wszczęciu postępowania, lecz także pozostałe, wynikające z przebiegu postępowania (na przykład zawiadomienie o oględzinach, o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy, o zakończeniu zbierania materiału dowodowego czy o dopuszczeniu do postępowania materiałów złożonych przez strony). Każda ze stron ma bowiem prawo wypowiedzieć się w sprawie i przedstawić swoje kontrargumenty, jeśli nie zgadza się z którymś z aspektów.

Widok na park
i zamek
w Krasicy

Fot. Paula Drzymała

Czy do rejestru zabytków wpisuje się tylko budynki?



Nie. Do rejestru zabytków nieruchomych mogą być wpisane wszelkie obiekty nieruchome, w tym zespoły budowlane i urbanistyczno-architektoniczne, założenia wiejskie, cmentarze, parki, dzieła techniki, fabryki, zespoły kolejowe, fortyfikacje, kopalnie czy huty¹¹. Ochrona może obejmować także otoczenie każdego z tych obiektów, które było związane z funkcjonowaniem danego zabytku

11 Art. 6 ustawy.

i ochrony wymagają jego wartości¹². Otoczenie musi być precyzyjnie określone w decyzji o wpisie do rejestru i przedstawione na załączniku graficznym.

O różnicach między wpisem indywidualnego budynku a wpisem obszaru lub zespołu obiektów piszę szerzej w rozdziale 2.3 *Różnice między wpisem indywidualnym a wpisem obszarowym*.



Gdzie mogę się dowiedzieć, czy mój dom jest wpisany do rejestru zabytków?

Każdy wojewódzki konserwator zabytków na swojej stronie internetowej udostępnia wykaz obiektów z podległego mu terenu, które już wpisano do rejestru. Ponadto ze strony Narodowego Instytutu Dziedzictwa (tinyurl.com/5hxdb78a) można pobrać wykazy z całego kraju, dla każdego województwa osobno. Jeśli mimo wszystko nie masz pewności, czy wykazy są aktualne, to zawsze możesz, zwrócić się z zapytaniem do konserwatora, czy dana nieruchomość jest objęta jakąkolwiek formą ochrony¹³. Będziesz mieć wówczas aktualną i pełną informację.

Ponadto informacji o ochronie możesz poszukiwać także w księdze wieczystej nieruchomości. Po zakończeniu postępowania wpisowego i wydaniu decyzji o objęciu obiektu ochroną sąd, na wniosek wojewódzkiego konserwatora zabytków, ujawnia numer rejestru w dziale III księgi wieczystej, gdzie wpisuje się ograniczone prawa rzeczowe. Jeśli natomiast kupujesz nieruchomość

- 12 Panuje błędne przekonanie, że otoczenie wpisywane do rejestru stanowi bufor ochronny, który ma na celu ochronę tylko wartości widokowych zabytku. Jednak bywa, że otoczenie odgrywa istotną rolę przede wszystkim w kontekście planistycznym, w osiach widokowych, historycznych i urbanistycznych, kiedy umożliwia właściwy odbiór zabytku. Jego ochrona pozwala na właściwe zagospodarowanie przy poszanowaniu wartości zabytku. W kontekście kulturowym i edukacyjnym umożliwia zaś stworzenie przestrzeni interpretacyjnej, która pozwala na pełne zrozumienie i poznanie zabytku. Zatem myślcie o otoczeniu zabytku nie jako o pustej przestrzeni wokół niego, ale jako o buforze ochronnym, który wraz z zabytkiem tworzy pełny kontekst i pozwala chronić wartości tego zabytku. Dlatego otoczeniem zabytku mogą być parki, skwery czy fragmenty przestrzeni, gdzie zagospodarowanie terenu nie uległo degradacji ani przekształceniom. Nikt chyba nie wyobraża sobie nowego bloku bezpośrednio przy zabytkowym pałacu.
- 13 Takie zapytanie można złożyć także jako wniosek o udostępnienie informacji publicznej, do której dostęp przysługuje każdemu. Zasady jej uzyskania reguluje Ustawa z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (t.j. Dz.U. 2022, poz. 902).

w ramach licytacji komorniczej, to wszelkie informacje dotyczące wpisu do rejestru muszą być zawarte w danych nieruchomości wystawionej na sprzedaż.

Czy już wszczęcie postępowania o wpis do rejestru ogranicza prawa właściciela?



Zgodnie z ustawą¹⁴ od dnia wszczęcia postępowania aż do uprawnienia się podjętej na koniec decyzji (niezależnie, czy będzie ona negatywna czy pozytywna) przy zabytku nie można prowadzić żadnych prac i działań mogących naruszyć jego substancję. Chodzi tu nie tylko o roboty budowlane, ale także o prace konserwatorskie i restauratorskie oraz wszelkie inne działania, które mogą naruszyć i zmienić wygląd, integralność czy układ zabytku i wpłynąć na stan jego zachowania. Prowadzący postępowanie konserwator musi mieć możliwość oceny obiektu w stanie niezmienionym przez cały okres postępowania. Dotyczy to także robót budowlanych objętych pozwoleniem na budowę lub zgłoszeniem – mimo że ustawa Prawo budowlane nie wskazuje wprost takiego obowiązku.

Co się zmienia po wpisaniu zabytku do rejestru?



Warto zauważyć, że obowiązki właściciela określone w art. 5 ustawy dotyczą opieki nad zabytkiem w rozumieniu ogólnym, a nie nad zabytkiem wpisanym do rejestru. Dlatego po wpisie wszystkie obowiązki pozostają nadal takie same. Dodatkowo odpowiedzialność zostaje rozszerzona między innymi o konieczność zgłaszania konserwatorowi uszkodzeń, zniszczeń, zagrożeń czy zmian stanu prawnego¹⁵, a przede wszystkim o konieczność uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na planowaną inwestycję.

14 Art. 10a ust. 1 ustawy: „Od dnia wszczęcia postępowania w sprawie wpisu zabytku do rejestru do dnia, w którym decyzja w tej sprawie stanie się ostateczna, przy zabytku, którego dotyczy postępowanie, zabrania się prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych i podejmowania innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku”.

15 Art. 28 ust. 1 ustawy: „Niezależnie od obowiązków wynikających z opieki nad zabytkami, określonych w art. 5, właściciel lub posiadacz zabytku wpisanego do rejestru lub zabytku znajdującego się w wojewódzkiej ewidencji zabytków zawiadamia wojewódzkiego konserwatora zabytków o:

1) uszkodzeniu, zniszczeniu, zaginięciu lub kradzieży zabytku, nie później niż w terminie 14 dni od dnia powzięcia wiadomości o wystąpieniu zdarzenia;
2) zagrożeniu dla zabytku, nie później niż w terminie 14 dni od dnia powzięcia wiadomości o wystąpieniu zagrożenia;



Czy zabytki nieruchome wpisane do rejestru muszą być oznaczone?

Ustawa dopuszcza możliwość oznaczenia błękitną tarczą każdego zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru zabytków. Rozporządzenie wykonawcze¹⁶ określa sposób i formę oznakowania, jednak nie jest ono obligatoryjne. Fizyczne znakowanie zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zostaje uzgodnione pomiędzy wojewódzkim konserwatorem a starostą. Zatem zależy od decyzji samorządu.



Niezależnie od rodzaju obiektu wpisanego do rejestru warto, aby każdy właściciel miał decyzję administracyjną, na której podstawie dokonano owego wpisu. Jeśli dopiero nabyliście nieruchomości, to możecie wystąpić do wojewódzkiego konserwatora zabytków z wnioskiem o udostępnienie decyzji. Warto szczegółowo zapoznać się z jej treścią, gdyż są tam wskazane wszystkie elementy podlegające ochronie, a ponadto znajdują się tam ocena ich wartości i uzasadnienie wpisu. Do decyzji powinien być dołączony załącznik graficzny określający granice wpisu. Jeśli go nie ma (ponieważ decyzję wydano lata temu, gdy jej forma była dość okrojona), to jako właściciele możecie wystąpić do wojewódzkiego konserwatora zabytków o doprecyzowanie granic. Wówczas konserwator wyjaśni w toku postępowania wszelkie wątpliwości co do treści i zakresu ochrony. Każdy właściciel powinien bowiem wiedzieć, czy jego kamienica jest wpisana do rejestru wraz z podwórzem, z oficynami, czy może tylko w granicach budynku frontowego.

2.3. Różnice między wpisem indywidualnym a wpisem obszarowym

Po zapoznaniu się z definicją zabytku oraz jednej z najważniejszych form ochrony – wpisu do rejestru zabytków – pora sobie wyjaśnić różnicę, która nastręcza najwięcej problemów, czyli różnicę między

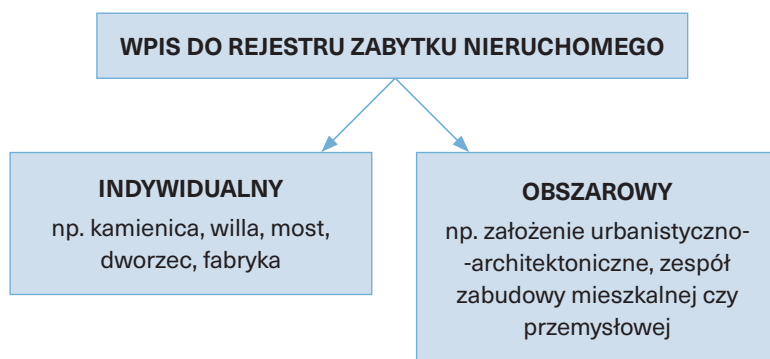
3) zmianie miejsca przechowania zabytku ruchomego w terminie miesiąca od dnia nastąpienia tej zmiany;

4) zmianach dotyczących stanu prawnego zabytku, nie później niż w terminie miesiąca od dnia ich wystąpienia lub powzięcia o nich wiadomości".

- 16 Rozporządzenie Ministra Kultury z dnia 9 lutego 2004 r. w sprawie wzoru znaku informacyjnego umieszczanego na zabytkach nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków (Dz.U. 2004, nr 30, poz. 259).

ochroną obiektu wpisanego indywidualnie do rejestru zabytków a ochroną obiektu objętego wpisem obszarowym.

W rozdziałach ustawy dotyczących obowiązku uzyskiwania pozwolenia konserwatorskiego nie ma podziału na wpis indywidualny oraz obszarowy. Z prawnego punktu widzenia przedmiotem ochrony zawsze jest bowiem obiekt wpisany do rejestru zabytków, niezależnie od jego rodzaju. Zarówno zabytkowy obiekt jednostkowy, jak i zabytkowy obszar, na przykład układ urbanistyczny, funkcjonują jako przykłady zabytków nieruchomych. Rozróżnienie na wpis indywidualny i obszarowy powstało wobec różnych uwarunkowań praktycznej ochrony. Dlatego wielu osobom planującym inwestycję w zabytek trudno jest zrozumieć to zróżnicowanie i związane z tym zasady. Często można się spotkać z potocznym określeniem wpisu obszarowego „strefą ochrony konserwatorskiej”. Takie strefy są jednak wyznaczane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i mają zupełnie inne znaczenie niż wpis obszaru do rejestru zabytków.



Wpis indywidualny, jak sama nazwa wskazuje, dotyczy obiektu jednostkowego. Może to być na przykład kamienica, willa czy pałac z ogrodem, gdzie fakultatywnie ochroną można objąć także otoczenie, ale nadal jest to pojedynczy obiekt. Decyzja o wpisie do rejestru jako przedmiot ustanawianej ochrony wskazuje tylko ten konkretny obiekt¹⁷ (o decyzjach była mowa szczegółowo w rozdziale 2.2 *Wpis do rejestru zabytków*). W przypadku wpisów obszarowych ochroną jest objęte założenie, pewien obszar, którego zakres musi być dokładnie

17 Oczywiście zdarzają się przypadki, że w jednej decyzji ochroną obejmuje się kilka budynków, na przykład w ramach wspólnych zabudowań industrialnych, ale niezmienne przedmiotem postępowania są indywidualne obiekty budowlane.

wskazany w decyzji o wpisie całego obszaru. Mogą to być na przykład historyczny układ urbanistyczny ograniczony kwartałem ulic, starówka ograniczona pierzejami budynków, założenie obronne czy układ ruralistyczny wsi.



Co decyduje o zakresie wpisu obszarowego?

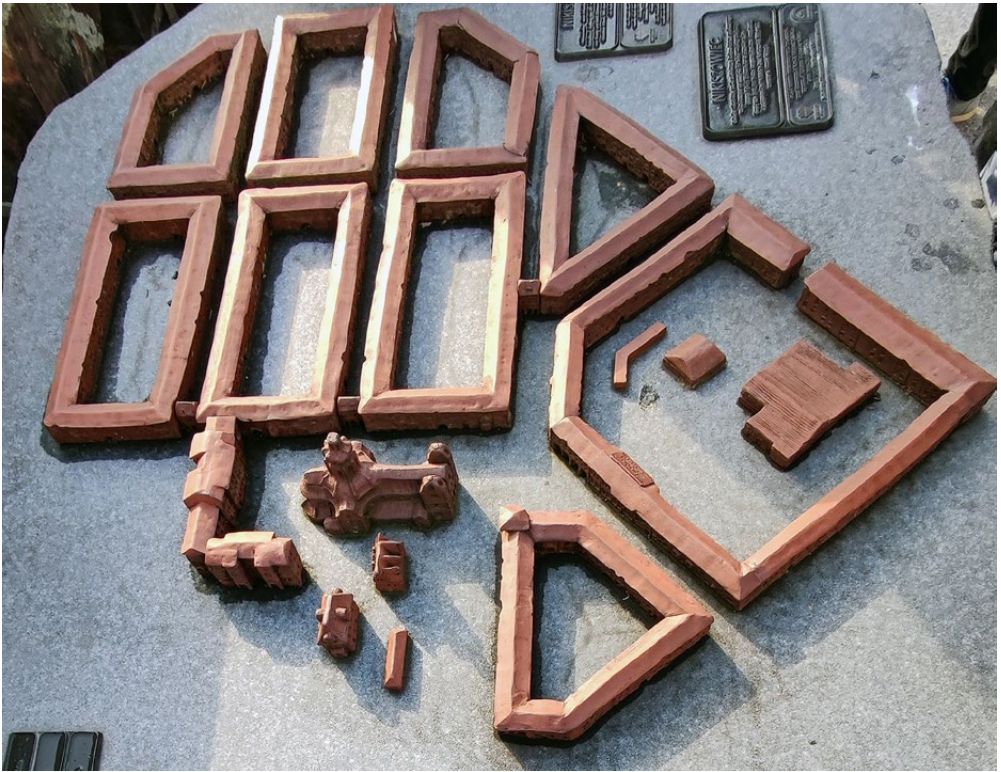
Przede wszystkim cechy wspólne obiektów tworzących kompleks, grupę. Może to być osiedle robotnicze, którego zabudowania powstały w jednolitej stylistyce i w tym samym okresie, które mają wspólną historię czy jednakowy zamysł planistyczny. Celem ochrony jest wówczas zachowanie najcenniejszych elementów historycznego założenia, kompozycji przestrzennej, korelacji pomiędzy zabudową, zielenią a układem komunikacyjnym. Dąży się do utrzymania rozplanowania placów, ulic i gabarytów zabudowy, które składają się na całość zespołu, jej proporcji, a także wystroju i układu poszczególnych elewacji. Zresztą już sama definicja ustawowa wskazuje, że historyczny zespół budowlany to „powiązana przestrzennie grupa budynków wyodrębniona ze względu na formę architektoniczną, styl, zastosowane materiały, funkcję, czas powstania lub związek z wydarzeniami historycznymi”¹⁸.

Warto tu zauważyć, że historyczne zespoły budowlane mogą być elementami większego układu urbanistycznego lub ruralistycznego. Ten większy układ to „przestrzenne założenie miejskie lub wiejskie, zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynki i formy zaprojektowanej zieleni, rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych, w tym ulic lub sieci dróg”¹⁹. Zatem zarówno historyczne zespoły budowlane, jak i układy urbanistyczne lub ruralistyczne odnoszą się do pewnej przestrzeni, której elementy mają cechy wspólne stanowiące wyznacznik ich wartości i przedmiot ochrony.

W uproszczeniu można stwierdzić, że w przypadku obiektu wpisanego do rejestru indywidualnie ochronie podlega całość budynku – zarówno wewnątrz, jak i na zewnątrz. Natomiast przy wpisie obszarowym ochrona dotyczy zewnętrznych cech wszystkich obiektów historycznych, które tworzą dany zespół.

¹⁸ Art. 3 pkt 13 ustawy.

¹⁹ Art. 3 pkt 12 ustawy.



Należy pamiętać, że wpis obszarowy nie wyklucza wpisania indywidualnie poszczególnych obiektów, które tworzą dany zespół. Dlatego możecie się spotkać z tym, że do rejestru jest wpisane założenie urbanistyczno-architektoniczne złożone z dwudziestu kamienic, ale tylko pięć z nich jest dodatkowo wpisanych indywidualnie do rejestru. Wówczas każda z tych dwudziestu kamienic podlega ochronie jako element zespołu w zakresie elewacji, bryły i gabarytów, a w tych pięciu dodatkowo chronione są wnętrza. W takiej sytuacji musielibyście się zapoznać z jedną decyzją dla całości założenia, a jeśli wasza kamienica byłaby jedną z tych pięciu, to dodatkowo z odrębną decyzją wpisującą pojedynczą kamienicę.

Dla ułatwienia różnice w zakresach ochrony pomiędzy tymi dwoma przedmiotami wpisu do rejestru zostały zebrane w praktycznej tabelce, dzięki której podczas przygotowań do inwestycji szybko zweryfikujecie zakres ochrony. Pamiętajcie jednak, że tabelka jest pewnym uogólnieniem i nie zastępuje zapoznania się z decyzją o wpisie do rejestru waszego obiektu. Tylko jeśli zapoznacie się z decyzją, będziecie mieć pewność co do zakresu ochrony.

Makieta osiedla Nikiszowiec, zainstalowana przed kościołem św. Anny w Katowicach-Nikiszowcu

Fot. Paula Drzymata

Zakresy ochrony przy wpisie indywidualnym i wpisie obszarowym do rejestru

WPIS INDYWIDUALNY BUDYNKU	WPIS OBSZAROWY ZESPOŁU
Chronione są elementy zewnętrzne i wewnętrzne budynku	Chronione są elementy zewnętrzne budynków oraz zagospodarowanie terenu
• elewacje, dach • zewnętrzne i wewnętrzne elementy wystroju • pierwotne rozwiązania materiałowe • kolorystyka wszystkich historycznych elementów • gabaryty, kubatura • stolarka okienna • stolarka drzwiowa (każda) • trakty komunikacyjne – klatki schodowe, sień przejazdowa, podziały wewnętrzne • granica ochrony ściśle określona w decyzji (może dotyczyć budynku, tylko jego części albo budynku i jego otoczenia)	• elewacje, dach • elementy wystroju elewacji • pierwotne rozwiązania materiałowe • kolorystyka elewacji i jej historycznych elementów • gabaryty • stolarka okienna • zewnętrzna stolarka drzwiowa • relacje przestrzenne wszystkich elementów zespołu • układ ulic, placów, skwerów, parków, spójność zieleni i zabudowy, układ placów, obiekty małej architektury, parcelacja • granica ochrony określona w decyzji, wyznaczona np. kwartałem ulic, pierzeją zabudowy czy układem przestrzennym



Czy te dwa rodzaje wpisu: wpis indywidualny i wpis obszarowy, przedkładają się na obowiązek uzyskania pozwolenia na prace?

Tak. Pozwolenie należy uzyskać na prace przy zabytku, a w przypadku tych dwóch przedmiotów ochrony zabytkiem jest albo budynek, albo całość założenia. Więcej o obowiązkach uzyskania pozwoleń na prace w rozdziale 3.4 *Jakie prace wymagają pozwolenia?*

2.4. Czym jest gminna ewidencja zabytków?

O gminnej ewidencji zabytków (GEZ) słyszał już chyba każdy inwestor i właściciel nieruchomości. Jeśli jednak spojrzymy do ustawowych form ochrony zabytków opisanych w art. 7 ustawy, to GEZ tam nie znajdziemy. Przez prawników często nazywana jest więc nieustawową formą ochrony. Wprowadzona została nowelizacją ustawy z 2010 roku. Odtąd gmina ma obowiązek tworzyć zbiór kart adresowych dla obiektów zabytkowych na jej obszarze. Gminną ewidencję zabytków prowadzi wójt, prezydent lub burmistrz i na podstawie jego zarządzeń karty adresowe są włączane do GEZ.

Podstawowym założeniem było przeniesienie na samorządy obowiązku prowadzenia ewidencji zabytków z ich obszarów, czyli weryfikacji

zasobów nieruchomości o wartościach spełniających definicję zabytku. Posiadanie GEZ jest podstawą do opracowania gminnego programu opieki nad zabytkami, który sporządza się co cztery lata.

W GEZ powinny być uwzględnione zabytki nieruchome wpisane do rejestru, zabytki ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz inne zabytki nieruchome wyznaczone przez wójta, prezydenta lub burmistrza w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków. Ostatnia grupa budziła sporo kontrowersji, a wpisywanie obiektów do GEZ odbywało się bez wiedzy ich właścicieli, więc od 2019 roku włączenie lub wykreślenie karty adresowej z GEZ każdorazowo musi zostać poprzedzone zawiadomieniem właściciela nieruchomości.

Gminna ewidencja zabytków nie zastępuje wpisu do rejestru zabytków ani nie jest z nim równoważna. Jest odrębnym spisem zabytków, tworzonym na szczeblu samorządowym, i nie zmienia obowiązków wynikających z posiadania zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru zabytków.



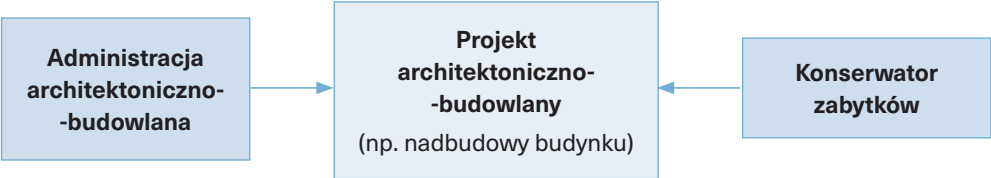
Jak ujęcie karty adresowej budynku w GEZ wpływa na proces inwestycyjny?



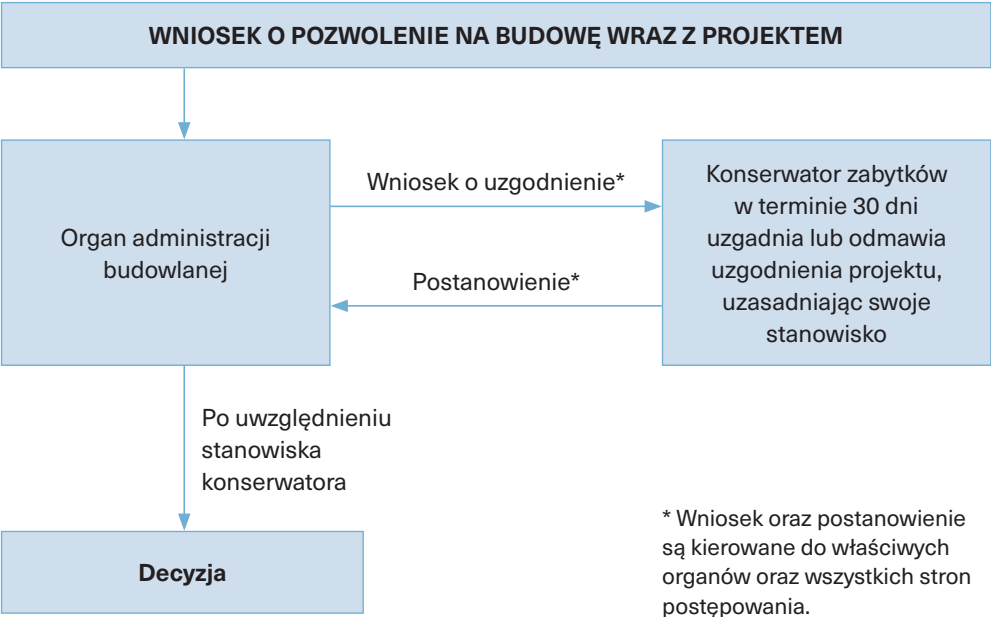
Ustawa nie nakłada na właściciela dodatkowych obostrzeń – nie musisz uzyskiwać pozwolenia konserwatorskiego, jeśli twój obiekt jest tylko włączony do GEZ, ale nie został wpisany do rejestru zabytków ani nie znajduje się na obszarach wpisanych do rejestru. Prawo budowlane wskazuje, że pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego ujętego w GEZ wymaga uzgodnienia z konserwatorem zabytków²⁰. O takie uzgodnienie nie występujesz samodzielnie jako inwestor. Jest ono dokonywane w toku postępowania o wydanie pozwolenia na budowę. To organy administracji architektoniczno-budowlanej i konserwator zabytków przekazują między sobą dokumentację załączoną do wniosku. Zatem na projekt architektoniczno-budowlany mają wpływ dwa organy, mimo że swój wniosek kierujesz tylko do jednego.

20 Art. 39 ust. 3 ustawy Prawo budowlane.

Projekt architektoniczno-budowlany wymaga uzgodnienia z dwoma organami



Po otrzymaniu wniosku o pozwolenie na budowę i potwierdzeniu, że obiekt figuruje w GEZ, organ administracji budowlanej kieruje do właściwego konserwatora (w zależności od utworzonych delegatur, powołanych samorządowych konserwatorów oraz przekazanych im kompetencji) wniosek o uzgodnienie projektu architektoniczno-budowlanego. Konserwator musi zająć stanowisko (pozytywne lub negatywne) i przekazać je w formie postanowienia w terminie 30 dni. Jeśli nie udzieli odpowiedzi w terminie, to przyjmuje się, że projekt uzgodniono bez uwag.



Co zrobić, jeśli konserwator odmówi uzgodnienia planowanych robót budowlanych?



W przypadku zastrzeżeń do rozwiązań projektowych i wydania postanowienia odmownego konserwator ma obowiązek uzasadnić swoje stanowisko. Z uzasadnienia musi jasno wynikać, dlaczego odmówił uzgodnienia planowanych robót budowlanych. Najczęściej spotkasz się ze stwierdzeniem, że ten konkretny zakres inwestycji naruszy historyczne elementy lub zabytkowy charakter obiektu. W takiej sytuacji organ administracji budowlanej może cię wezwać do wprowadzenia korekty, jeśli zmiany pozwolą na docelowe uzgodnienie robót.

2.5. Inne formy ochrony

Warto skrótowo omówić najpopularniejsze inne formy ochrony wskazane w ustawie. Nie zamierzam się tu rozwodzić nad administracyjno-prawnymi zawiłościami każdej z nich, chcę tylko przedstawić te aspekty, które każdy inwestor znać powinien i które są kluczowe dla przeprowadzenia inwestycji.

2.5.1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (MPZP) to dokument urbanistyczny, który w swoich założeniach uwzględnia także ochronę dziedzictwa kulturowego, a więc zabytków²¹. Przyjmowany jest uchwałą rady miasta lub gminy, a w swoich postanowieniach określa sposób przeznaczenia poszczególnych terenów objętych planem. Jest to akt prawa miejscowego, więc obowiązuje tylko na obszarze gminy, która go uchwaliła. Składa się z części tekstowej oraz graficznej.

Musicie przeanalizować MPZP, jeśli chcecie się dowiedzieć, jakie funkcje obiektów możecie uwzględnić na danym terenie oraz jakie są dopuszczalne parametry zabudowy (w planie określa się parametry maksymalne, ale mogą być określone także parametry minimalne, na przykład minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej). Plan uwzględnia również zagospodarowanie części wolnych od zabudowy,

21 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego opracowywane i uchwalane są na podstawie Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024, poz. 1130 ze zm.).

układy komunikacyjne oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia obowiązujące na danym terenie. W kontekście zabytków w MPZP znajdziecie informacje o obiektach i obszarach wpisanych do rejestru, stanowiskach archeologicznych oraz obiektach ujętych w GEZ. Pamiętajcie jednak, że rejestr zabytków jest zbiorem otwartym, dlatego jeśli dla waszego terenu plan miejscowy uchwalono kilka lat temu, to warto zweryfikować, czy w międzyczasie ochroną nie zostały objęte dodatkowe obiekty.

Właścicielowi zabytku MPZP pozwoli wstępnie ustalić, czy obiekt podlega ochronie, czy można wprowadzić zmiany w jego bryle oraz jakie funkcje przewidziano dla istniejącej zabudowy. W przypadku niezagospodarowanej działki sąsiadującej z zabytkiem plan określi jej możliwe przeznaczenie oraz dopuszczalne gabaryty zabudowy, które mogą podlegać ograniczeniu w związku z historycznym sąsiedztwem lub chronionym obszarem.

W planie miejscowym muszą być także wskazane stanowiska archeologiczne wraz z określoną strefą ochronną. Nie oznacza to jednak automatycznie obowiązku przeprowadzenia badań archeologicznych, ale daje pierwszy sygnał, że konieczny będzie kontakt z konserwatorem. Szczegółowo o konieczności prowadzenia badań jest mowa w rozdziale 3.7 *Kiedy trzeba zlecić badania archeologiczne?*.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są procedowane przez gminę. Cały proces inicjuje uchwała rady miasta lub gminy o przystąpieniu do sporządzenia MPZP. Prace polegają między innymi na określeniu granic planu, zebraniu danych i wskazaniu do przygotowania projektu, uzgodnieniu projektu z poszczególnymi organami wydającymi poprzednio wskazania oraz wyłożeniu projektu do konsultacji społecznych. Następnie należy rozpatrzyć uwagi wniesione w ramach konsultacji społecznych, ponieważ każdy może złożyć propozycję poprawek do przedstawionego projektu, a dopiero potem uchwalany jest miejscowy plan. Dlatego jeśli na obszarze waszej nieruchomości, gdzie planujecie inwestycję, nie obowiązują MPZP ani gmina nie podjęła uchwały o przystąpieniu do niego, to musicie uzyskać decyzję o warunkach zabudowy.

2.5.2. Decyzje o warunkach zabudowy i ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Decyzje o warunkach zabudowy (DWZ) oraz o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (ULICP) wydawane są w sytuacji, gdy na obszarze planowanej inwestycji nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego²². Będziecie ich potrzebować w różnych sytuacjach.

Przykłady planowanych inwestycji, które wymagają decyzji o warunkach zabudowy lub o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY	DECYZJA O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO*
Gdy planujesz	
• zbudować budynek lub obiekt budowlany • rozbudować lub nadbudować istniejący budynek • zmienić sposób przeznaczenia budynku lub jego części (np. zmienić funkcję lokalu na parterze)	• wybudować sieci: – wodociągową – kanalizacyjną – ciepłowniczą – elektroenergetyczną – gazową • przebudować lub zbudować drogę

* Cele publiczne, których realizacja może być przedmiotem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, zostały określone w art. 6 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2024, poz. 1145 ze zm.). W tabelce wymieniono tylko najpopularniejsze.

Mimo że DWZ i ULICP to odrębne decyzje administracyjne, procedury ich wydawania wyglądają podobnie. Wnioski zawierające parametry inwestycji należy składać w urzędzie miasta lub gminy właściwym ze względu na jej lokalizację. Wyjątek stanowią tereny zamknięte (kolejowe lub wojskowe) – w ich przypadku wniosek musi trafić do urzędu wojewódzkiego.

Jaki jest związek tych decyzji z zabytkami? Otóż każdy wniosek dotyczący terenu lub budynku objętego ochroną konserwatorską oraz ujętego w gminnej ewidencji zabytków musi zostać uzgodniony

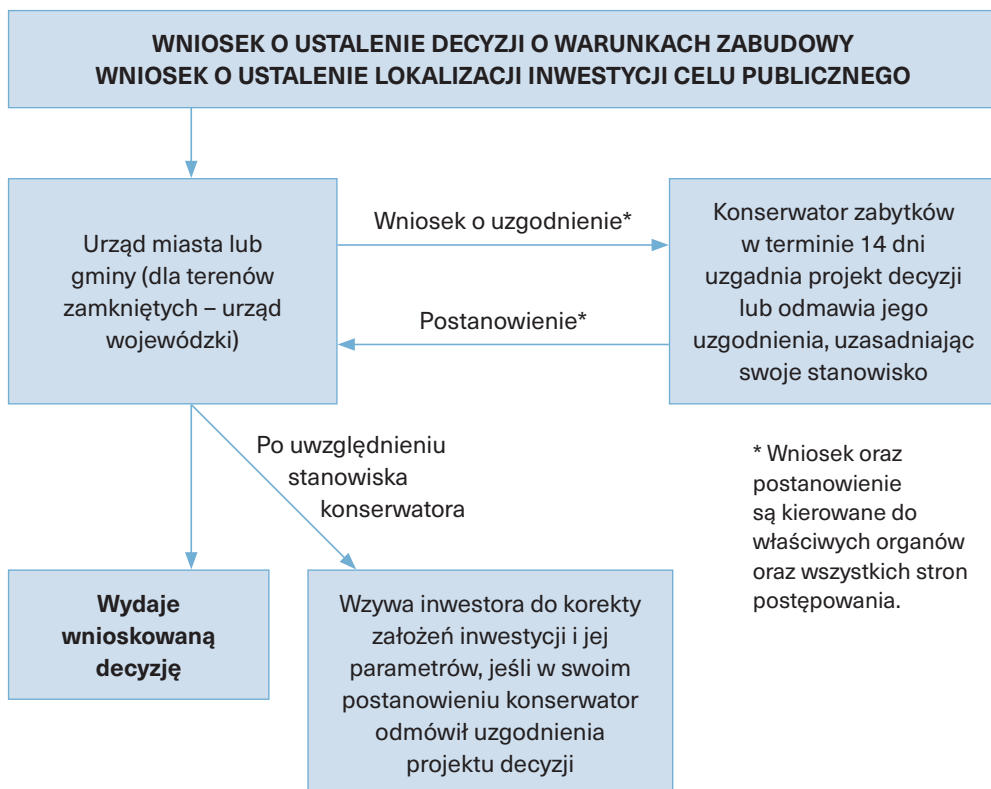
22 Reforma urbanistyczna z 2023 roku wprowadziła zmianę ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która ogranicza możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Od lipca 2026 roku taką decyzję będzie można uzyskać, tylko jeśli w gminie będzie obowiązywał plan ogólny gminy (POG). Ponadto DWZ będzie można uzyskać wyłącznie na terenach, gdzie w POG wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy. Pamiętajcie też, że DWZ uprawomocnione po 1 stycznia 2026 roku będą ważne przez pięć lat, a nie jak obecnie bezterminowo.

z właściwym konserwatorem. Skutkuje to uczestnictwem urzędu ochrony zabytków w całym postępowaniu. Najczęściej w DWZ lub ULICP (podobnie jak w MPZP) są wskazane obiekty bądź obszary wpisane do rejestru (w tym stanowiska archeologiczne) oraz wynikające z tego ograniczenia i dopuszczenia.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy lub o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego może nie zostać uzgodniony przez konserwatora. Wówczas w postanowieniu odmownym musi on uzasadnić swoje stanowisko. W takiej sytuacji, jeśli w grę wchodzi korekta na przykład parametrów nowej zabudowy lub założeń inwestycyjnych, organ administracji budowlanej może wezwać was jako inwestorów do wprowadzenia zmian, jeśli pozwolą one docelowo uzgodnić projekt decyzji.

Postanowienie, niezależnie, czy pozytywne czy negatywne, zawsze trafia do każdej ze stron postępowania.

Procedura uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy oraz o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego



Wprowadzenie zmian do założeń, na przykład zmiana liczby kondygnacji, linii zabudowy lub funkcji obiektu, wymaga ponownego przekazania projektu decyzji do konserwatora zabytków. Szczegółowy opis całej procedury, wymagane dokumenty, załączniki i terminy znajdziecie na stronie rządowej biznes.gov.pl w przygotowanym specjalnie dla inwestorów katalogu usług.

Każda z omawianych decyzji zawiera część określającą warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w której powinniście szukać informacji o swoim zabytku. Co ważniejsze, warto się dowiedzieć, czy aby uzyskać którąkolwiek z decyzji, nie musicie być właścicielami nieruchomości. Warunki ustalane są dla danego terenu i określają możliwości jego zagospodarowania, niezależnie od indywidualnego inwestora czy projektu prac. Dlatego najlepiej wystąpić o warunki zabudowy przed zakupem nieruchomości. Dzięki temu dowiecie się, czy planowane przez was działania są realne, szczególnie jeśli teren jest pod ochroną konserwatorską.

Reforma urbanistyczna z 2023 roku wprowadziła pięcioletni okres ważności decyzji o warunkach zabudowy. Dotyczy to DWZ uprawnionych po 1 stycznia 2026 roku. Decyzje uprawnione wcześniej pozostają ważne bezterminowo.



2.5.3. Park kulturowy

Park kulturowy stanowi jedną z form ochrony, o której wdrożeniu decyduje gmina. Uchwalany jest w drodze uchwały rady miasta lub gminy po zasięgnięciu opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków. Służy ochronie wartości krajobrazu kulturowego, czyli przestrzeni historycznie ukształtowanej przez czynniki naturalne oraz działalność człowieka. Na jego terenie o dokładnie określonych granicach muszą występować zabytki nieruchome charakterystyczne dla miejscowej tradycji budowlanej. Uchwała o ustanowieniu parku kulturowego stanowi akt prawa miejscowego i jest publikowana w wojewódzkim dzienniku urzędowym. Na terenie parku kulturowego konieczne trzeba też uchwalić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, co się wiąże z brakiem możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy.



Czy ustalenia uchwały powołującej park kulturowy mają wpływ na właścicieli pojedynczych zabytków?

Tak. Uchwała zawiera między innymi zakazy i ograniczenia, które mogą dotyczyć prowadzenia robót budowlanych, działalności przemysłowej, rolniczej, hodowlanej, handlowej i usługowej. Określa też możliwości zmiany funkcji zabytków na jego terenie, składowania lub magazynowania odpadów, a także sposobu oznaczania lokali usługowych, umieszczania tablic czy reklam oraz sytuowania obiektów małej architektury.



Jakie konkretnie zakazy i nakazy mogą obowiązywać na terenie parku kulturowego?

Dla prywatnych inwestorów lub użytkowników budynków ważnym aspektem będą warunki prowadzenia robót budowlanych, które mogą wskazywać na przykład na zakaz zmiany wystroju elewacji, kształtu dachów czy wysokości kalenicy. W parku kulturowym obowiązuje całkowity zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych. Wymiana stolarki okiennej, witryn sklepowych czy bram wejściowych lub wjazdowych do kamienic będzie dopuszczona tylko przy zachowaniu historycznych wzorców i rozwiązań materiałowych.

Jeśli chcesz prowadzić działalność handlową, gastronomiczną lub usługową, to uchwała może określać formy ogródków gastronomicznych i ich lokalizację oraz ograniczać różnorodność materiałów i wyposażenia. Najczęściej zakazany jest handel w bramach, przejściach czy przejazdach oraz przed budynkami.

Reklamy, szyldy i tablice będą miały precyzyjnie określone formaty, wymiary oraz dozwolone miejsca montażu. Uchwała wskaże także maksymalną powierzchnię, jaką mogą zajmować na elewacji, oraz to, czy na danym terenie jest dopuszczalna forma muralu. Ograniczeniu mogą podlegać także na przykład treść wyklejek na szybach witryn czy montaż markiz zacieniających.

Ponadto na terenie parku kulturowego może obowiązywać ograniczenie dotyczące elementów technicznych, takich jak klimatyzatory, maszty, głośniki czy anteny satelitarne.

Projekt 2: PAW

Pomysł na projekt szyldu sklepu Paw to odtworzenie historycznego napisu. Wielkie, podświetlane litery PAW stały na krawędzi zadaszenia nad ciągiem sklepów na parterze budynku pod adresem os. Zgody 7. Masywne, dwuelementowe, rozciągnięte litery wypełnione były świecącymi rurkami które tworzyły świetlisty, poziomy rytm. Napis został odtworzony. Lekko zmodyfikowany został kształt litery P, poza tym wykorzystana została ta sama zasada konstrukcji liter: dwa elementy, poziome proporcje, poziomy, prążkowany rytm wypełnienia.

PAW

GODZINY OTWARCIA:

pn. – pt. 10:30 – 18:00

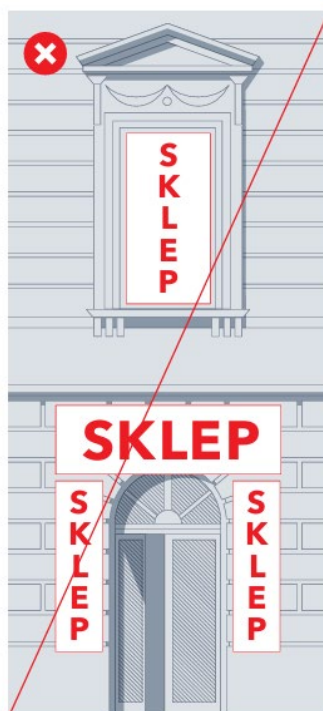
sb. 10:00 – 14:00

Obiekt monitorowany

Akceptujemy płatność kartą



A4 Szyldy reklamowe Szyldy płaszczyznowe

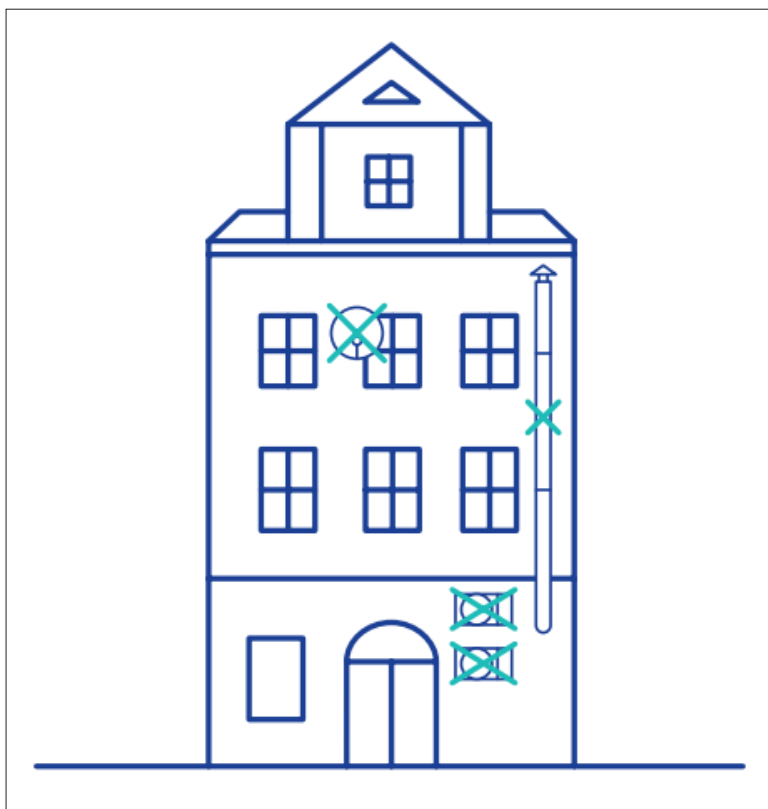


Fragment opracowania określającego możliwości lokalizowania szyldów na terenie Parku Kulturowego Nowa Huta

Źródło: Szyldy i witryny w Nowej Hucie, Kraków 2020, tinyurl.com/3uefmfw4, dostęp: 5.09.2025

Fragment broszury informacyjnej określającej zasady obowiązujące na terenie Parku Kulturowego Poznań Stare Miasto

Źródło: Park Kulturowy. Czyli jak dbać o estetykę Starego Miasta, Poznań 2018, tinyurl.com/4b27ycte, dostęp: 5.09.2025



W Polsce do tej pory uchwalono około 40 parków kulturowych²³, dlatego warto sprawdzić, czy planowana przez was inwestycja, niezależnie od tego, czy będzie to remont kamienicy czy wynajem lokalu, nie znajduje się na obszarze jednego z nich. Obostrzenia, ograniczenia i możliwości na terenie każdego parku kulturowego bywają różne, dlatego dobrze jest się zapoznać z treścią uchwały i załącznikami. Mogą się one okazać pomocne, gdyż podpowiedzą choćby, w którym miejscu wolno wam na przykład umieścić szyld i jakich materiałów powinniście użyć do jego wykonania. Gotowe rozwiązania lub wachlarz dopuszczalnych rozwiązań będą niezbędne dla wykonawców, a dobre praktyki, które już zostały zaakceptowane, mogą stanowić cenne źródło inspiracji.

23 Według danych publikowanych na stronie Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego.

2.5.4. Pomnik historii

Za pomniki historii mogą być uznane zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków, które charakteryzują się szczególnymi wartościami i znaczeniem dla kultury. Wyróżnienie to przyznawane jest w drodze rozporządzenia prezydenta RP na wniosek ministra kultury i dziedzictwa narodowego – po przeanalizowaniu wielu kryteriów. Do rozporządzenia trzeba dołączyć załącznik, który określa granice pomnika historii.

Pomnikami historii stają się obiekty jednostkowe lub zespoły zabudowy, układy urbanistyczne czy obiekty dziedzictwa przemysłowego, które prezentują wybitne walory architektoniczne, historyczne bądź naukowe i zachowały swoją pierwotną kompozycję przestrzenną. Warto, aby przed uznaniem zabytku za pomnik historii w pierwszej kolejności został opracowany i uchwalony na jego obszarze miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego²⁴. Taki plan powinien nie tylko wskazywać możliwości zagospodarowania terenów, ale także chronić wartości historyczne i charakterystyczne cechy stylowe.

Czy uznanie obiektu lub obszaru za pomnik historii zmienia coś dla właścicieli?



Z administracyjnego punktu widzenia nie. Z racji tego, że są to obiekty wpisane do rejestru zabytków, nadal na wszelkie prace i działania przy nich należy uzyskać pozwolenie konserwatorskie²⁵. Dlatego w przypadku planów renowacji elewacji kamienicy znajdującej się na obszarze układu urbanistycznego miasta uznane go za pomnik historii ochrona konserwatorska nie ulega zmianie, a procedura uzgodnienia dokumentacji i realizacji prac pozostaje taka sama.

- 24 Uchwalenie MPZP obejmującego swoimi granicami potencjalny pomnik historii jest nie wymogiem ustawowym, ale jednym z rekomendowanych kroków proceduralnych. Określa je dokument *Kryteria i procedury uznawania obiektu za Pomnik Historii*, opracowany przez Radę Ochrony Zabytków i przyjęty do stosowania w 2005 roku (zob. nid.pl/pomniki-historii).
- 25 Wyjątkiem jest warszawski pomnik historii – historyczny zespół miasta z traktem królewskim i Wilanowem, ustanowiony zarządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z 8 września 1994 roku, który swoim zasięgiem obejmuje także teren niewpisany do rejestru zabytków.

Można by zatem pomyśleć, że uznanie za pomnik historii jest tylko miłym wyróżnieniem. Nie do końca. Oznacza to dołączenie do *crème de la crème* pośród zabytków. Taki obiekt wyróżnia się na tle innych w całej Polsce, jest inspiracją i przede wszystkim przykładem odpowiedzialnej opieki i ochrony. Przekłada się to na korzyści finansowe płynące z turystyki, gdyż niejedna wycieczka odbywa się szlakiem pomników historii. Co więcej, niektóre programy dotacyjne określające możliwość uzyskania dofinansowania na prace konserwatorskie i restauratorskie przy zabytkach, by nadać priorytet obiektom uznanym za pomniki historii, dodatkowo punktuja tę formę ochrony w klasyfikacji wniosków.

3 Administracja

W tej części zajmujemy się procedurami administracyjnymi, przez które musi przejść każdy właściciel obiektu wpisanego do rejestru zabytków. Skupimy się na procesie przedprojektowym oraz uzgodnieniach, jakie są niezbędne w urzędzie konserwatorskim przed rozpoczęciem prac.

Na tym etapie macie już rozpoznany swój zabytek i wiecie:

- jaką formą ochrony jest objęty i co się z tym wiąże,
- jaki zakres obejmuje wpis do rejestru zabytków,
- jakie są warunki zabudowy lub ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla waszej nieruchomości.

Jeśli potraficie odpowiedzieć na powyższe pytania, to możecie się zwrócić do właściwego urzędu konserwatorskiego po... No właśnie, o co konkretnie macie wnioskować? Odwiecznym problemem w początkowej fazie inwestycji jest wątpliwość, o co tak właściwie macie się zwracać do urzędu. Czy wystarczy, że zgłosicie planowany remont? A może musicie oczekiwać na decyzję? Czy konserwator może zakwestionować wasze prace? Przecież już macie gotowy projekt...

Spójrzcie zatem najpierw, w jakiej formie urzędy mogą odpowiedzieć inwestorom, żeby dokładnie wiedzieć, czego możecie oczekiwać oraz jak formułować swoje wnioski i pisma²⁶.

26 W trakcie prac wydawniczych nad poradnikiem do sejmiku wpłynął projekt zmiany ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, który zalicza się do działań deregulacyjnych rządu. Projekt zakłada wprowadzenie możliwości milczącego załatwienia sprawy w przypadku: prowadzenia robót budowlanych w otoczeniu zabytku; trwałego przeniesienia zabytku ruchomego (na przykład mebla czy rzeźby); zmiany przeznaczenia lub sposobu korzystania z zabytku; umieszczenia na zabytku reklam, napisów lub urządzeń technicznych; prowadzenia innych działań mogących naruszyć substancję zabytkową. Oznacza to, że w ustawie może zostać wprowadzona nowa forma zgłoszenia w powyższych przypadkach. Zastąpiłoby ono wydawane dotychczas pozwolenie konserwatorskie, ale tylko dla wymienionych kilku rodzajów prac. Zmiany nie objęłyby najistotniejszych prac przy zabytku, takich jak prace konserwatorskie czy roboty budowlane. Drugim istotnym elementem noweli jest ujednolicenie postępowań dotyczących usunięcia drzew i zastąpienie dwóch decyzji, wydawanych obecnie przez konserwatorów zabytków, jedną.

3.1. Opinia, decyzja, postanowienie, zalecenia

Urzędy konserwatorskie mogą odpowiadać na zapytania inwestorów w kilku różnych formach. Jedne z nich wynikają wprost z ustawy, inne – z przyjętych procedur wewnętrznych, a jeszcze inne są podstawową czynnością administracyjną, której nie można pominąć. Nie każda z otrzymanych odpowiedzi będzie upoważniała was do podjęcia działań przy zabytku, dlatego powinniście wiedzieć, w jakich okolicznościach są wydawane poszczególne rodzaje pism.

Decyzja, postanowienie i zalecenia mają swoje źródło w ustawie, co oznacza, że ich wydanie, treść i tryb postępowania opierają się na konkretnych przepisach. Jednak urzędy wydają także nieformalne pisma i opinie, które nie są prawnie wiążące, ale mają charakter informacyjny. Najczęściej otrzymamy taką odpowiedź, gdy wystąpimy do urzędu ze zwykłym zapytaniem w formie papierowej lub elektronicznej.

DECYZJA (w tym POZWOLENIE)	• jako określony normami prawnymi dokument zawiera informacje wiążące dla obu stron – odbiorcy oraz organu wydającego • musi zawierać liczne elementy (m.in. datę wydania, podstawę prawną, dane wnioskodawcy, określenie zabytku, sentencję z przedmiotem rozpatrzenia, termin ważności, warunki, uzasadnienie, pouczenie o możliwości odwołania, wykaz stron postępowania) • o jej wydanie może wystąpić osoba posiadająca tytuł prawny do nieruchomości • rozstrzyga o istocie sprawy • przysługuje na nią odwołanie do organu wyższej instancji • jej wydanie wymaga wniesienia opłat skarbowych (z wyjątkiem budynków mieszkalnych, które są zwolnione z opłaty)
POSTANOWIENIE	• otrzymują je wszystkie strony postępowania • wydawane jest: – w trakcie prowadzonego postępowania i nie rozstrzyga o istocie sprawy (np. postanowienie o zawieszeniu lub podjęciu postępowania) – na wniosek innego organu (na przykład wojewody lub wójta, burmistrza albo prezydenta w toku postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy lub w trakcie uzyskiwania pozwolenia na budowę dla obiektów ujętych w GEZ) – w celu informacyjnym (np. postanowienie o dołączeniu materiału dowodowego) • w przypadkach określonych przepisami przysługuje na nie zażalenie do organu wyższej instancji

ZALECENIA	• mogą być wydane w dwóch sytuacjach: – na wniosek właściciela zabytku nieruchomego – po przeprowadzonej kontroli
OPINIA	• nie jest wiążąca dla inwestora • może być pierwszym etapem wstępnych konsultacji, np. dotyczących koncepcji • może o nią wystąpić każdy, nie trzeba być właścicielem nieruchomości • jeśli w piśmie do urzędu poprosicie o opinię dla inwestycji, która docelowo wymaga uzyskania pozwolenia konserwatorskiego, w odpowiedzi najczęściej otrzymacie podstawowe informacje (np. wskazanie formy ochrony, którą jest objęty zabytek, informację o obowiązku uzyskania decyzji – pozwolenia konserwatorskiego – przed rozpoczęciem prac oraz określenie dokumentacji, którą powinniście złożyć z wnioskiem) • nie zastępuje pozwolenia, pełni tylko funkcję informacyjną • nie przysługuje na nią zażalenie ani odwołanie od niej • nie wymaga wnoszenia opłat skarbowych

3.2. Dlaczego warto wystąpić o zalecenia konserwatorskie?

Zalecenia konserwatorskie są formą wskazówek i ukierunkowania inwestora przed rozpoczęciem właściwych prac projektowych. Część inwestorów o zalecenia nie występuje, tylko przedstawia gotową dokumentację projektową już przy wnioskowaniu o jej uzgodnienie, co nie do końca ułatwia sprawę²⁷. Wydawałoby się, że złożenie od razu wniosku o wydanie pozwolenia konserwatorskiego czy pozwolenia na budowę przyspieszy etap administracyjny, jednak przy dużych zakresowo inwestycjach można w ten sposób nieświadomie wydłużyć całe postępowanie.

Jeśli chodzi o zalecenia konserwatorskie²⁸, to można je uzyskać dla posiadanego zabytku. Nie ograniczono się tutaj do obiektów wpisanych do rejestru, ale grupę tę potraktowano szeroko – obejmuje ona

27 Mowa tutaj o kompleksowych i wielozakresowych inwestycjach, w których jedno założenie projektowe wiąże się ze zmianami w obiekcie i szeregiem prac, a nie o prostych czynnościach, takich jak wymiana stolarki okiennej.

28 Z art. 27 ustawy, a więc określających „sposób korzystania z zabytku, jego zabezpieczenia i wykonania prac konserwatorskich, a także zakres dopuszczalnych zmian, które mogą być wprowadzone w tym zabytku”.

wszystkie zabytki. (Jeśli ta różnica nadal budzi wasze wątpliwości, cofnijcie się do rozdziału 2.1 *Czym jest zabytek?*). Oznacza to, że zalecenia można uzyskać dla każdego obiektu, który ma wartości historyczne, architektoniczne i naukowe, a więc dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków, znajdujących się na obszarach wpisanych do rejestru czy ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

Konserwator w zaleceniach określa:

- możliwości korzystania z zabytku,
- konieczne zabezpieczenia,
- zakres niezbędnych prac konserwatorskich,
- dopuszczalne zmiany.

Czy nie prościej byłoby modyfikować swoje plany względem zabytku, gdyby się miało tak sprecyzowane zalecenia? Dzięki zaleceniom o wiele łatwiej jest określić projektantowi kierunki jego działań, zaplanować długoterminowy harmonogram inwestycji, rozdzielić budżet czy dzielić prace na etapy. Ponadto zgodnie z doktryną zalecenia stanowią przyrzeczenie publiczne (administracyjne), a więc są wiążące dla organu, który w ich treści określił warunki dla przyszłego działania przy obiekcie. Oznacza to, że wskazanie w zaleceniu dopuszczalnych zmian rzutuje na dalsze decyzje podejmowane w trybie rozstrzygnięcia, takie jak pozwolenie konserwatorskie czy uzgodnienie pozwolenia na budowę.

Z inwestorskiego punktu widzenia otrzymanie zaleceń to także oszczędność czasu i środków. Jeśli macie szansę uzyskać od urzędu konserwatorskiego konkretne wskazania i kierunki możliwych działań, to całkowicie chybione jest opracowywanie najpierw projektu, który będzie się opierał tylko na waszych oczekiwaniach, planowanym budżecie czy wizji architektonicznej. Szczególnie że praca i poprawki w dokumentacji wiążą się z niemałymi kosztami, a istnieje ryzyko, że nie będzie szans na realizację opracowanych założeń²⁹.

29 Jako przykład przytoczę tu kompleksowy remont kamienicy połączony z rozbudową o szyb windy i podziałem na mniejsze lokale. Opracowanie takiego projektu wymaga kilku specjalistów i wielu godzin pracy, za które inwestor będzie musiał zapłacić. Gdyby od razu złożył wniosek o udzielenie pozwolenia konserwatorskiego, mogłoby się okazać, że podział istniejących lokali w ogóle nie wchodzi w grę, a winda nie może zostać zlokalizowana w zaprojektowanym miejscu z uwagi na chronione elementy zabytku. Wówczas cała inwestycja wymagałaby przeprojektowania, a to oznaczałoby kolejne koszty poniesione na wstępnym etapie.

Gdy wnioskujecie o zalecenia, co prawda przesuwacie w czasie złożenie wniosku o wydanie pozwolenia, jednak zapewniamie sobie jakieś zabezpieczenie późniejszego rozstrzygnięcia administracyjnego oraz unikacie wielokrotnego poprawiania dokumentacji projektowej i wprowadzania w niej zmian.

O niezbędnej dokumentacji będzie mowa szerzej w rozdziale 3.3. *Jaką dokumentację powinien zgromadzić inwestor?*.



Czy muszę być właścicielem, żeby otrzymać zalecenia?

Tak. Ustawa określa, że zalecenia są wydawane na wniosek właściciela lub posiadacza zabytku. W przypadku zabytków nieruchomości będzie to osoba dysponującą tytułem prawnym do nieruchomości. Oczywiście współwłaściciel także może wystąpić z takim wnioskiem.



Czy o zalecenia może wystąpić architekt, z którym współpracuję?

Właściciel może ustanowić pełnomocnika do reprezentowania go w urzędzie i wówczas to on występuje o zalecenia. Takim pełnomocnikiem może zostać architekt. Jednak lepiej jest występować o zalecenia osobiście. Dlaczego? Ponieważ zalecenia dotyczą nie tylko wąskiego zakresu projektowego, za który odpowiada architekt, ale także ogólnie funkcjonowania zabytku. Z tego powodu ich głównym odbiorcą powinien być właściciel, który będzie planować inwestycję i rozdzielać zakresy prac na poszczególnych zleceniobiorców.



Co powinien zawierać wniosek o zalecenia?

Ustawa nie precyzuje, jakie dane powinien zawierać wniosek o wydanie zaleceń. Jednak im dokładniej określisz swoją nieruchomość i plany, tym dokładniejszą otrzymasz odpowiedź. Z pewnością we wniosku musisz podać:

- adres zabytku,
- numer działki / działek (należy wskazać wszystkie nieruchomości objęte inwestycją),

- numer księgi wieczystej (do weryfikacji, czy wnioskodawca jest właścicielem nieruchomości),
- charakter inwestycji.

Wstępne określenie charakteru inwestycji powinno wskazywać, czy planujesz adaptację zabytku do nowych funkcji (na przykład mieszkalnych, usługowych) i czy w związku z tym przewidujesz konserwację i restaurację, a może także przebudowę, nadbudowę czy rozbudowę którejś części obiektu. Wszystkie najprostsze określenia naprowadzające na twoje plany pozwolą konserwatorowi odnieść je do możliwości i dopuszczalnych zmian w zabytku. Do wniosku nie trzeba dołączać rysunków projektowych. Na stronach internetowych niektórych urzędów konserwatorskich możesz zobaczyć wzór przygotowanego wniosku o zalecenia, ale w razie potrzeby przykładowy wzór znajdziesz w części *Dodatki*.

Czy przed wydaniem zaleceń konserwator musi przyjechać do obiektu?



Nie ma takiego obowiązku, jednak jeśli obiekt nie był w ostatnim czasie kontrolowany, to najprawdopodobniej pracownicy urzędu zechcą przeprowadzić oględziny, żeby móc lepiej się odnieść do aktualnego stanu zachowania. Wówczas zalecenia będą w pełni odnosić się do najpotrzebniejszych prac, najważniejszych elementów zabytkowych, których zachowanie jest niezbędne, oraz zmian, które są możliwe. Ponadto przegląd obiektu ułatwi także późniejsze rozpatrywanie wniosków i docelowej dokumentacji projektowej.

Pracownicy urzędów konserwatorskich nie mogą projektować ani wskazywać metod i technologii prowadzenia prac. Zalecenia będą uwzględniać niezbędne prace czy zakres badań i zabezpieczeń, ale sposób ich prowadzenia musi zostać określony w programie prac konserwatorskich lub badań, o którym będzie mowa w następnym rozdziale.

3.3. Jaką dokumentację powinien zgromadzić inwestor?

Opracowywanie jakiejkolwiek dokumentacji bez właściwego rozpoznania obiektu pod względem historycznym, konserwatorskim czy budowlanym mija się z celem. Dlatego do inwestowania w obiekty

Fragment elewacji secesyjnej
kamienicy w Amsterdamie

Fot. Paula Drzymała

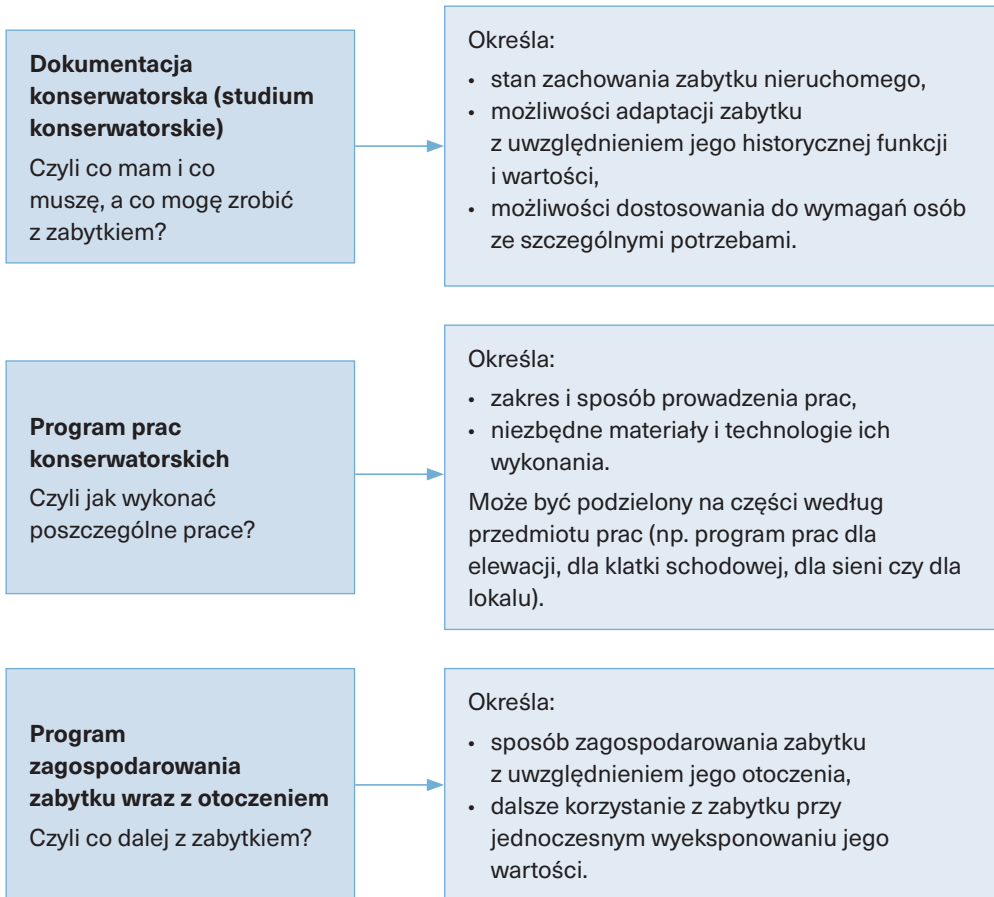


zabytkowe zawsze potrzebne są pokora, cierpliwość i umiejętność zrozumienia zabytku. Głównymi hasłami, które dobrze opisują wieloetapowy proces przygotowywania dokumentacji, są: POZNAĆ, ZROZUMIEĆ, PROJEKTOWAĆ, REALIZOWAĆ.

Po podjęciu decyzji o realizacji inwestycji nie zatrudniajcie od razu architekta, który przygotowuje projekt. W przypadku zabytków wpisanych do rejestru zawsze pierwszym waszym działaniem powinno być rozpoznanie i sformułowanie wniosków konserwatorskich określających potrzeby obiektu. Dlatego przed przygotowaniem dokumentacji projektowej musicie uzyskać dokumentację konserwatorską, program prac konserwatorskich i program zagospodarowania zabytku wraz z otoczeniem³⁰ – niezależnie od funkcji, jaką planujecie dla swojej nieruchomości.

30 O tej dokumentacji mówi art. 25 ustawy.

Dokumentacja inwestorska



Zgodnie z ustawą posiadanie dokumentacji inwestorskiej jest dla właściciela obowiązkowe. Co więcej, program prac konserwatorskich oraz program zagospodarowania zabytku wraz z otoczeniem powinny zostać uzgodnione z konserwatorem zabytków (należy uzyskać uzgodnienie w formie opinii).

Dokumentacja konserwatorska, zwana też studium konserwatorskim obiektu, pozwoli wam dokładnie rozpoznać nieruchomość i szczegółowo się z nią zapoznać: z jej cechami stylowymi i historycznymi, zachowanymi wartościami, cennymi elementami, rozwiązaniami konstrukcyjnymi, ale ponadto z potrzebami (takimi jak konieczność osuszenia piwnicy lub fundamentów albo zabezpieczenia poszczególnych elementów zabytkowych czy połączeń dachowej).

Wewnętrzny dziedziniec kamienicy, w której przeprowadzono prace restauratorskie, zrekonstruowano ostatnią kondygnację i jednocześnie wstawiono windę

Fot. Paula Drzymała



Jest to konserwatorski rekonesans pod kątem tego, czego wymaga zabytek, i skonfrontowanie jego potrzeb oraz możliwości z planami inwestycyjnymi.

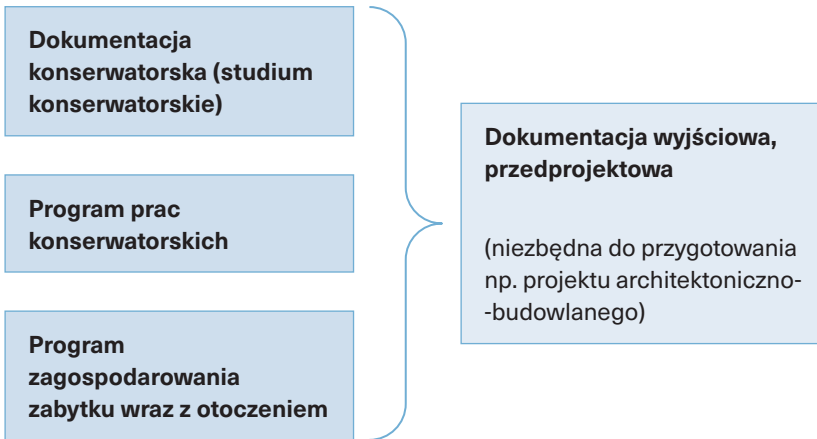
Każdy inwestor (ale także projektant) musi pamiętać o jednym – o odpowiednim dostosowaniu funkcji do zabytku, a nie zabytku do funkcji. Jeśli planujecie adaptację zabytku do nowej funkcji, to musicie być elastyczni i dane rozwiązanie wkomponować w obiekt, a nie wdrażać je siłowo, za wszelką cenę. Pamiętajcie też, że niektóre koncepcje będą musiały zostać ograniczone czy nawet całkowicie wyeliminowane, gdyby ich realizacja wiązała się z naruszeniem integralności zabytku.

Tym bardziej jest tutaj niezbędna analiza przedprojektowa możliwości i potrzeb zabytku, którą powinien opracowywać zabytkoznawca, który ma wiedzę w zakresie badań nad architekturą, umiejętności jej

analizy i wartościowania oraz zdolność formułowania wniosków niezbędnych do kolejnych opracowań. Na tym etapie należy przeprowadzić kwerendę archiwaliów, potwierdzić istnienie warstw historycznych i je ocenić, a także zlecić badania³¹ odpowiednim specjalistom (na przykład konserwatorskie, architektoniczne, mykologiczne czy konstruktorskie). Chodzi więc o kompleksowe rozpoznania i opracowanie waszego zabytku, co może być wynikiem pracy interdyscyplinarnego zespołu osób.

Program prac konserwatorskich jest odpowiedzią na wyniki analizy wartościującej oraz potrzeby zabytku. Wskazuje on niezbędne procesy i działania, ale skupia się na ich metodach i technologii. Dla przykładu: konieczność zachowania i konserwacji detalu polichromowanego powinna być wskazana w studium konserwatorskim, ale sposób realizacji tego celu i rodzaje materiałów – w programie konserwatorskim.

Rysuje się nam tutaj jasny ciąg przyczynowo-skutkowy, który uświadamia inwestorom zakres niezbędnych prac oraz sposób ich prowadzenia. Dopiero później można mówić o programie zagospodarowania zabytku i jego otoczenia, czyli o potencjale zabytku lub – jak kto woli – marzeniach inwestora.



31 Kwestia badań będzie jeszcze poruszana w rozdziałach 3.4 *Jakie prace wymagają pozwolenia?* oraz 4.2 *Kto może kierować pracami przy zabytkach?*. Tutaj warto zauważyć, że w zależności od formy ochrony zabytku na część badań możecie potrzebować dodatkowego pozwolenia.

Opracowanie wymienionych rodzajów dokumentacji jest niezmiernie ważne, gdyż pomaga wam kompleksowo się zapoznać z zabytkiem, zaplanować inwestycję oraz zminimalizować ryzyko przykrych niespodzianek. Ponadto pozwala rzetelnie i właściwie dzielić przedsięwzięcia na etapy, szczególnie przy dłuższych inwestycjach, takich jak adaptacje zabytkowych kompleksów czy zespołów budynków. Wówczas inwestor, który zleca studium konserwatorskie całego założenia, a następnie adekwatny program prac konserwatorskich, ma pełną informację dotyczącą tego, które prace są pilne i niezbędne, a które można wykonać na kolejnym etapie. Oczywiście zawartość dokumentacji oraz jej obszerność zależą od obiektu. Im większy jest zabytek lub zespół zabytków, tym bardziej złożona będzie dokumentacja. Ale niezależnie od tego, czy macie do adaptacji kamienicę czy zespół poindustrialny, cała dokumentacja jest zawsze najlepszym punktem wyjścia. Pominięcie tych opracowań może skutkować niewłaściwym projektowaniem, które – o ile zostanie zauważone w procesie administracyjnym – tylko wydłuży czas uzyskiwania pozwoleń. Jeśli jednak błędne założenia projektowe przejdą w etap realizacji, może to spowodować sporo komplikacji, a tego zdecydowanie byście nie chcieli.



Dokumentacja konserwatorska, program prac konserwatorskich oraz program zagospodarowania zabytku wraz z otoczeniem są pełnymi opracowaniami dla zabytku, a nie tylko dla pewnego etapu prac. Dlatego nie należy ich mylić z dokumentacją, której będzie wymagał konserwator w postępowaniu dotyczącym uzyskania pozwolenia na realizację prac. Opisywane tutaj dokumentacje są przewodnikiem dla inwestora, określającym stan zachowania, możliwości adaptacyjne i sposób prowadzenia prac przy zabytku w ogóle, niezależnie od konieczności uzyskiwania pozwolenia na poszczególne prace. Natomiast gdy uzyskacie pozwolenie na przykład na remont elewacji, musicie załączyć do wniosku dokumentację określającą tylko zakres prac dotyczący elewacji.

Czy zatem opracowań powinno być kilka? Tak. Pierwsze ogólne studium jest merytorycznym opracowaniem problematyki zabytku dla właściciela, instrukcją obsługi, z której korzysta na wszystkich etapach inwestycyjnych. Nie trzeba go załączać do wniosków do urzędu konserwatorskiego. Wymagane przepisami dokumentacje załączane do wniosków są natomiast wycinkami dla konkretnych etapów prac.

3.4. Jakie prace wymagają pozwolenia?

Kiedy macie już dokumentację wyjściową i poznaliście swój zabytek, przeanalizujcie, na które prace musicie uzyskać pozwolenie konserwatorskie. W rozdziałach 2.2 *Wpis do rejestru zabytków* oraz 2.3 *Różnice między wpisem indywidualnym a wpisem obszarowym* wyjaśniłam już, czym się charakteryzuje ta forma ochrony i jakie są różnice w zależności od przedmiotu ochrony.

Przepisy określające obowiązek uzyskania pozwolenia konserwatora na prace przy zabytkach wpisanych do rejestru umieszczono w art. 36 ust. 1 pkt 1–13 ustawy. Znajdziecie tam szereg prac i działań, których realizacja wymaga wcześniejszej decyzji administracyjnej³². Są to:

1. prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru, w tym prac polegających na usunięciu drzewa lub krzewu z nieruchomości lub jej części będącej wpisanym do rejestru parkiem, ogrodem lub inną formą zaprojektowanej zieleni;
2. wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku;
3. prowadzenie badań konserwatorskich zabytku wpisanego do rejestru;
4. prowadzenie badań architektonicznych zabytku wpisanego do rejestru;
5. prowadzenie badań archeologicznych;
6. przemieszczanie zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru;
7. trwałe przeniesienie zabytku ruchomego wpisanego do rejestru, z naruszeniem ustalonego tradycją wystroju wnętrza, w którym zabytek ten się znajduje;
8. dokonywanie podziału zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru;
9. zmiana przeznaczenia zabytku wpisanego do rejestru lub sposobu korzystania z tego zabytku;
10. umieszczanie na zabytku wpisanym do rejestru: urządzeń technicznych, tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych w rozumieniu art. 2 pkt 16b i 16c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) oraz napisów, z zastrzeżeniem art. 12 ust. 1;

”

32 Zob. przypis 26 na s. 48.

11. podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru, z wyłączeniem działań polegających na usuwaniu drzew lub krzewów z terenu nieruchomości lub jej części niebędącej wpisanym do rejestru parkiem, ogrodem albo inną formą zaprojektowanej zieleni;
12. poszukiwanie ukrytych lub porzuconych zabytków ruchomych, w tym zabytków archeologicznych, przy użyciu wszelkiego rodzaju urządzeń elektronicznych i technicznych oraz sprzętu do nurkowania [Uwaga! Przepis obowiązuje do 31 grudnia 2026 roku];
13. wydobywanie wielkogabarytowego zabytku ruchomego, wymagające użycia maszyn budowlanych [Uwaga! Przepis obowiązuje od 1 stycznia 2027 roku].

Chociaż powyższa lista jest dość szczegółowa, to należy zwrócić uwagę na pkt 11, w którym wskazano podejmowanie innych działań, które mogą doprowadzić do zmiany substancji zabytku lub jego wyglądu. Ta kategoria to trochę taki worek bez dna, do którego można by wrzucić wiele różnorodnych działań, nieokreślonych w poprzednich punktach.

Jednak mimo wszystko inwestorzy i projektanci mają wiele wątpliwości, gdy trzeba złożyć wniosek. W przypadku których konkretnie czynności lub prac jest to konieczne? Ten problem pojawia się szczególnie wtedy, gdy nie przeanalizuje się zakresu ochrony. Kluczem do zrozumienia tych różnic jest właściwe rozpoznanie przedmiotu ochrony, dlatego jeśli po przeczytaniu decyzji o wpisie do rejestru nadal macie wątpliwości, zawsze lepiej skontaktować się z urzędem konserwatorskim i się upewnić, niż popełnić samowolę. Form kontaktu z jednostką administracyjną jest obecnie wiele. Kontakt telefoniczny zawsze wydaje się najszybszy i pozwala na dialog z żywą osobą, pamiętajcie jednak, że pracownicy pracują także w terenie, więc mogą nie być obecni, gdy akurat zadzwonicie. Równie sprawnie skontaktujecie się za pomocą poczty elektronicznej.

Dla ułatwienia w tabeli zostały zebrane najczęściej realizowane prace wraz z informacją o konieczności uzyskania pozwolenia. Tabela dotyczy obiektów wpisanych indywidualnie do rejestru zabytków oraz obiektów położonych na obszarze wpisanym do rejestru. Nie dotyczy budynków, które są wpisane do rejestru indywidualnie, a jednocześnie położone na obszarze wpisanym do rejestru. W takiej sytuacji

prace przy kamienicy należy rozpatrywać według decyzji o wpisie tej kamienicy, a prace na terenie – według decyzji obszarowej. Ostatecznie wszelkie działania będą wymagały pozwolenia, gdyż dla każdego elementu zastosowanie znajdzie jedna z wymienionych decyzji.

W przypadku niektórych prac konieczność uzyskania pozwolenia zależy od granic wpisu do rejestru i lokalizacji tych prac. Dlatego planując podział działki, zagospodarowanie działki czy budowę przyłącza, musicie przeanalizować, jaki jest przebieg prac i czy będą one realizowane także na terenie wpisanym do rejestru, na przykład na podwórzu wpisanym razem z kamienicą. Jeśli ingerujecie nawet w niewielkim stopniu, choćby fragmentem przyłącza, w teren objęty ochroną konserwatorską, to musicie uzgodnić zakres ingerencji z konserwatorem. W praktyce oznacza to, że wniosek będziecie składać jedynie na fragment inwestycji, a nie na cały jej przebieg. Nadgorliwe składanie wniosku na całość inwestycji, podczas gdy tylko część podlega ochronie konserwatorskiej, skończy się tym, że otrzymacie dwie decyzje. Pierwsza umorzy postępowanie w zakresie, w którym ochrona konserwatorska nie obowiązuje, a druga udzieli pozwolenia na realizację prac na chronionym terenie. Należy bowiem pamiętać, że urząd musi rozpatrzyć wniosek w całości, nie może wybrać sobie z niego tylko tych prac czy zakresu, który go interesuje. Wydawanie dwóch decyzji wydłuży czas postępowania, ponieważ każda z nich musi się uprawomocnić i przysługuje prawo do złożenia od niej odwołania.

Które prace przy zabytku wymagają pozwolenia?

Zakres prac	Wpis do rejestru zabytków	
	indywidualny	obszarowy
Prace konserwatorskie i restauratorskie na elewacji	POZWOLENIE	POZWOLENIE
Przebudowa*, nadbudowa, rozbudowa	POZWOLENIE	POZWOLENIE
Remont dachu, wymiana pokrycia	POZWOLENIE	POZWOLENIE
Wymiana lub restauracja stolarki okiennej lub drzwiowej głównej wejściowej	POZWOLENIE	POZWOLENIE
Badania archeologiczne lub konserwatorskie	POZWOLENIE	POZWOLENIE/ BEZ POZWOLENIA (zależnie od lokalizacji badań – prace wewnątrz nie wymagają pozwolenia)

Izolacja fundamentów	POZWOLENIE	POZWOLENIE
Badania geologiczne / odwierty	POZWOLENIE / BEZ POZWOLENIA (zależnie od granicy wpisu i lokalizacji badań)	POZWOLENIE
Przebudowa podwórza / zagospodarowanie działki	POZWOLENIE / BEZ POZWOLENIA (zależnie od granicy wpisu i lokalizacji prac)	POZWOLENIE
Budowa przyłącza, sieci	POZWOLENIE / BEZ POZWOLENIA (zależnie od granicy wpisu i lokalizacji prac)	POZWOLENIE
Podział zabytku, w tym podział ewidencyjny działki	POZWOLENIE / BEZ POZWOLENIA (zależnie od granicy wpisu i planowanego podziału)	POZWOLENIE
Montaż reklamy, szyldu lub oznaczenia na elewacji	POZWOLENIE	POZWOLENIE
Montaż paneli fotowoltaicznych na dachu	POZWOLENIE	POZWOLENIE
Przebudowa mieszkania (usunięcie lub postawienie ścian działowych)	POZWOLENIE	BEZ POZWOLENIA
Prace konserwatorskie w obrębie klatki schodowej	POZWOLENIE	BEZ POZWOLENIA
Wymiana stolarki drzwiowej wewnętrznej (do lokalu lub w lokalu)	POZWOLENIE	BEZ POZWOLENIA
Przebudowa instalacji wewnętrznej** (gazowej, wodnej, kanalizacyjnej, elektrycznej)	POZWOLENIE	POZWOLENIE / BEZ POZWOLENIA (zależnie od lokalizacji – prace wewnątrz nie wymagają pozwolenia)

* Zgodnie z definicją ustawową (art. 3 pkt 7a ustawy Prawo budowlane) przebudowa to „wykonywanie 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 [...]”. Zatem wydawać by się mogło, że na obszarze wpisanym do rejestru przebudowa nie będzie wymagała zgody konserwatora. Są jednak wyjątki, na przykład termomodernizacja obiektu, która traktowana jest jako przebudowa, oraz wymiana okien ze zmianą wymiarów otworów okiennych. Prace te ingerują w zewnętrzne elementy budynku, a jednocześnie zmieniają parametry użytkowe i techniczne budynku.

** Mimo określenia instalacji mianem „wewnętrznej” prace związane z jej przebudową mogą ingerować w część elewacji, na przykład wyprowadzać dodatkowy komin, co wymaga już uzyskania pozwolenia konserwatorskiego.



Drzwi zewnętrzne kamienicy z lat 30. XX wieku objęte ochroną konserwatorską na podstawie obszarowego wpisu do rejestru zabytków

Fot. Paula Drzymała

Podobnie sprawa wygląda w przypadku budynków będących elementami wpisanego do rejestru układu urbanistyczno-architektonicznego, czyli wpisu obszarowego. Wspominałam o tym w rozdziale 2.3 *Różnice między wpisem indywidualnym a wpisem obszarowym*. Ochrona tych budynków koncentruje się głównie na ich zewnętrznych elementach: elewacji, gabarytach czy kształcie dachu, które mają wpływ na wygląd całości chronionego obszaru. Dlatego jeśli chcecie wykonać badania na przykład klatki schodowej (bo takie wskazanie macie w studium konserwatorskim i jest to niezbędne do ustalenia jej historycznego wyglądu), to działania wewnątrz kamienicy nie będą wymagały uzyskania pozwolenia konserwatorskiego. Tak samo jest z remontem mieszkania – jeżeli podejmowane prace nie wpływają na elementy zewnętrzne, to nie musicie składać wniosku do konserwatora. Zwróćcie jednak uwagę, że w ramach remontu mieszkania możecie chcieć wymienić okna, które są już częścią elewacji i wpływają na jej wygląd zewnętrzny oraz artykulację. Wówczas wniosek złożycie



Willa mieszkalna we Wschowie – przykład nieprawidłowo wymienionej stolarki okiennej, której forma, niezgodna z wzorcem historycznym, negatywnie wpływa na odbiór całej elewacji

Fot. Paula Drzymała

tylko na wymianę okien, a nie na remont całego lokalu. W przypadku przebudowy instalacji sytuacja jest o tyle skomplikowana, że musicie wiedzieć, czy na przykład podłączenie instalacji gazowej skutkuje montażem nowego komina na elewacji, czy wykorzystacie istniejące piony. Jeśli wybierze pierwsze rozwiązanie, to pozwolenie konserwatorskie będzie wymagane tylko na montaż nowych elementów na elewacji, jeśli drugie – i nie będziecie montować nic dodatkowego na dachu ani na elewacji – prace możecie wykonać bez dodatkowych decyzji konserwatorskich.

Dlatego przy każdej planowanej inwestycji, nawet z pozoru błahej, musicie się zastanowić, w jakie elementy będziecie ingerować i czy przedmiot waszej ingerencji jest objęty ochroną, gdyż od tego zależy obowiązek uzyskania pozwolenia z urzędu konserwatorskiego.



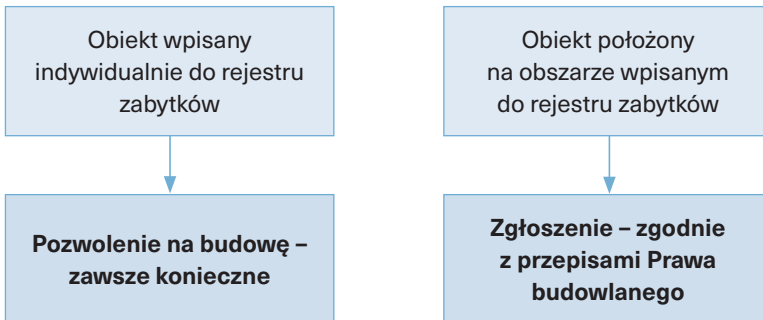
Warto zwrócić uwagę na Prawo budowlane, które rozgranicza indywidualny wpis obiektu do rejestru zabytków od wpisu obszaruowego. Przepisy mówią, że prowadzenie robót budowlanych wymaga uzyskania pozwolenia konserwatorskiego przed pozwoleniem na budowę³³. Z technicznego punktu widzenia oznacza to,

33 Art. 39 ustawy Prawo budowlane.

że gdy składacie wniosek o pozwolenie na budowę, powinniście załączyć uprawomocnioną już decyzję konserwatorską.

Rozróżniono także obowiązek zgłoszenia robót budowlanych i uzyskania pozwolenia na budowę, uzależniony od rodzaju wpi-su do rejestru zabytków³⁴. W przypadku ochrony indywidualnego obiektu zabytkowego dla prac wskazanych w art. 29 ust. 1–4 Prawa budowlanego zawsze należy uzyskać pozwolenie na budowę. Nie ma tutaj możliwości tylko zgłoszenia prac. W takim wypadku spotkalibyście się ze sprzeciwem, a właściwy wniosek musieli-byście złożyć ponownie. Należy o tym pamiętać przy tworzeniu harmonogramu prac, ponieważ uzyskanie pozwolenia na budowę wymaga dodatkowego czasu oczekiwania, do momentu, aż proces administracyjny się zakończy.

Kiedy pozwolenie na budowę, a kiedy samo zgłoszenie?



Ewentualne badania wskazane w przytoczonym art. 36 ust. 1 pkt 3–5 ustawy najczęściej są prowadzone przed opracowaniem dokumentacji projektowej, gdyż ostateczne rozwiązania lub założenia projektu zależą od wyników badań. Dlatego pierwszym pozwoleniem niezbędnym do sformułowania założeń konserwatorskich będzie wówczas pozwolenie na badania. Na etapie wykonawczym może też dojść do odkrycia, które będzie wymagało przeprowadzenia badań (na przykład archeologicznych lub konserwatorskich), o czym więcej w rozdziale 4.4 *Odkrycie lub nowe okoliczności podczas realizacji prac*. Nowa lub wyprzedzająca czynność polegająca na badaniach zawsze wymaga uzyskania pozwolenia konserwatorskiego.

34 Art. 29 ust. 7 ustawy Prawo budowlane.

3.5. Co trzeba dołączyć do wniosku o pozwolenie konserwatorskie?

Dokumenty, które trzeba dołączyć do wniosku o pozwolenie konserwatorskie, można podzielić na dwie grupy: formalne i merytoryczne. Wszystkie, z podziałem na rodzaje prac, zostały wskazane w § 3–11 rozporządzenia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego³⁵. Znajdziecie tam niezbędne informacje, co powinien zawierać wniosek oraz jakie załączniki należy do niego dołączyć, aby był kompletny.

Każdy wniosek weryfikowany jest dwuetapowo. W pierwszej kolejności urzędnicy sprawdzają poprawność formalną, a więc czy dane zostały podane właściwie i czy są kompletne, czy zostały załączone dokumenty upoważniające do występowania z wnioskiem oraz wniesione opłaty skarbowe³⁶. Następnie analizowane są kwestie merytoryczne, czyli dokumentacja konserwatorska i dokumentacja projektowa, określające zakres inwestycji³⁷. Jeśli któregokolwiek z elementów będzie brakować (dotyczy to spraw zarówno formalnych, jak i merytorycznych), to urząd wezwie was do uzupełnienia tych braków, wskazując, jakie dokumenty musicie dostarczyć, lub do korekty dokumentacji, wskazując, co w dokumentacji wymaga zmiany albo wyjaśnienia.

Najczęstsze wątpliwości przy przygotowywaniu wniosku

Co, jeśli z wnioskiem nie występuję samodzielnie, tylko ustanawiam pełnomocnika?	Ustanowienie pełnomocnika wymaga załączenia do wniosku pełnomocnictwa w oryginale (nie kopii czy skanu). Jeśli współwłaścicieli jest więcej, to każdy musi udzielić pełnomocnictwa.
---	---

35 Rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich i badań konserwatorskich przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków albo na Listę Skarbów Dziedzictwa oraz robót budowlanych, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, a także badań archeologicznych i poszukiwań zabytków (t.j. Dz.U. 2021, poz. 81).

36 Podstawą do wezwania do uzupełnienia braków formalnych jest art. 64 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. 2024, poz. 572 ze zm.).

37 Podstawą do wezwania do korekty projektu jest art. 50 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Co w sytuacji, gdy nie jestem jedynym właścicielem nieruchomości?	W przypadku jednego właściciela sprawa jest prosta. Podpisuje on wniosek jako jedyna osoba uprawniona do władania nieruchomością. Jeśli jest grupa współwłaścicieli, to należy rozważyć, czy planowane działania będą dotyczyły części nieruchomości wspólnej czy wyodrębnionej. W przypadku współwłaścicieli występujących z wnioskiem wspólnie urząd będzie wymagał podpisów każdego z nich lub pełnomocnictw dla jednej osoby. Ponadto każdy współwłaściciel musi być wpisany do księgi wieczystej.
Co w sytuacji, gdy właścicielem nieruchomości jest spółka?	Wówczas jako wnioskodawcę należy podać pełną nazwę spółki wraz z numerem KRS, a wszelkie dokumenty (wniosek i pełnomocnictwa) muszą być podpisane zgodnie z uprawnieniami wskazanymi w KRS.
Co w sytuacji, gdy jestem użytkownikiem, np. najemcą, ale nie właścicielem?	Wówczas musisz dołączyć dokument potwierdzający twoje prawo do dysponowania nieruchomością (np. umowę najmu). Jeśli wnioskodawca nie występuje w księdze wieczystej, to każdorazowo musi odpowiednimi dokumentami potwierdzić swoje prawo do występowania z wnioskiem.
Czy jestem zobowiązany wnieść opłatę skarbową?	Opłata skarbową za wydanie pozwolenia wynosi 82 zł. Z opłat zwolnione jest budownictwo mieszkalne. Jednak trzeba pamiętać, że zwolnieniu z opłaty podlegają tylko budynki istniejące, a nie dopiero planowane. Opłata od każdego pełnomocnictwa wynosi 17 zł. Przez „każde pełnomocnictwo” należy rozumieć każdy stosunek upoważniający do reprezentowania jednej osoby. Zatem jeśli małżeństwo upoważnia jedną osobę, to musi uiścić podwójną opłatę, gdyż pełnomocnik reprezentuje wtedy każdego z małżonków.
Co w sytuacji, gdy wnioskodawcą jest wspólnota mieszkaniowa?	Wówczas w imieniu wspólnoty dokumenty może podpisywać zarząd wspólnoty. Potwierdzeniem, że ktoś reprezentuje daną wspólnotę, będzie dołączenie uchwały powołującej zarząd. Ponadto należy załączyć uchwałę wspólnoty wyrażającą zgodę na realizację wnioskowanych prac.
Czy adres wpisać na wniosku?	Pełny adres korespondencyjny musi być podany dla każdego wnioskodawcy (w przypadku współwłaścicieli). Kompletne adresy będą niezbędne do poinformowania wszystkich stron postępowania o przebiegu sprawy. Najlepiej dopisać także numer telefonu kontaktowego – pomocny, jeżeli konieczne okażą się wyjaśnienia. Czasami urzędy preferują tę formę kontaktu, jeśli sprawa jest błaha, a przesyłanie wezwania przedłużyłoby postępowanie. W sytuacji gdy ustanowiony zostanie pełnomocnik, należy podać pełne adresy wnioskodawcy i pełnomocnika wraz z numerami telefonów.

Czy adres nieruchomości wystarczy do określenia zabytku?

Kompletne informacje umożliwiające identyfikację zabytku to: adres, numer działki lub działek (jeśli nieruchomość lub zakres inwestycji obejmuje większy obszar) oraz numer księgi wieczystej. Są to pełne dane, które pozwalają ustalić miejsce i obszar inwestycji oraz osoby uprawnione do władania nieruchomością.

Jeśli chodzi o załączniki formalne, należy zwrócić szczególną uwagę na budowę sieci lub przyłącza, czyli inwestycji liniowej. Najczęściej jej wnioskodawcą jest operator danej usługi, który może działać przez pełnomocników. Taka inwestycja może przebiegać przez nieruchomości zarówno prywatne, jak i państwowe, gminne czy miejskie, w tym tereny drogowe. Wówczas dla każdej działki, przez którą przebiega inwestycja, należy załączyć dokument upoważniający do dysponowania nieruchomością i do realizacji wnioskowanych prac. O ile dla działek prywatnych będzie to mniejszy problem, o tyle w przypadku działek drogowych trzeba będzie dołączyć dokumenty zezwalające na zajęcie drogi lub realizację prac, otrzymane od lokalnego zarządcy dróg (albo dokumenty wydane w trybie decyzji administracyjnej). Bez tego konserwator nie rozpatrzy waszego wniosku, gdyż ktoś, kto nie jest właścicielem nieruchomości i nie ma dokumentu upoważniającego do dysponowania nią, nie może wnioskować o prowadzenie na niej prac.

W załącznikach merytorycznych, czyli w dokumentacji, niezależnie od rodzaju prac zawsze musicie przedstawić trzy etapy:

1. Jak obiekt wygląda obecnie?
2. Co chcecie przy nim zrobić / co w nim zmienić?
3. Jak obiekt ma wyglądać po zakończeniu prac?

Te pomocnicze pytania ułatwią wam przygotowanie załączników, niezależnie od tego, czy planujecie kompleksowy remont czy montaż reklamy.

Oczywiście pamiętajcie, że jeśli planujecie jakiegokolwiek prace przy elementach zabytkowych, to zawsze niezbędny jest program prac konserwatorskich. Czasami może się wam wydawać, że prace są nieskomplikowane i wystarczy je opisać we wniosku, a okaże się, że zgodnie ze sztuką konserwatorską będzie to restauracja, która wymaga odpowiedniej dokumentacji.

Niezbędne załączniki do wniosku w przypadku najpopularniejszych prac

Konserwacja / restauracja elewacji*	- dokumentacja konserwatorska dla prac na elewacji (określenie stanu zachowania, wyniki badań stratygraficznych, informacje o niezbędnych do przeprowadzenia czynnościach wraz z określeniem technologii i materiałów, planowany efekt prac) - dokumentacja projektowa (inventaryzacja rysunkowa i zdjęciowa, informacje o planowanych działaniach, rysunek / wizualizacja planowanego efektu)
Konserwacja / restauracja stolarki okiennej lub drzwiowej	program prac konserwatorskich (określenie stanu zachowania, wyniki badań stratygraficznych, informacje o niezbędnych do przeprowadzenia czynnościach wraz z określeniem technologii i materiałów, planowany efekt prac)
Wymiana stolarki okiennej	- inventaryzacja historycznej stolarki wraz z informacją o jej stanie zachowania, w tym o ewentualnych ubytkach - projekt nowych okien (zgodnie z zasadami konserwatorskimi okna muszą być odtworzeniem historycznego wzorca; w przypadku wymiany okien wtórnych wzorca należy poszukiwać na innych kondygnacjach tego samego budynku)
Montaż elementów technicznych (np. paneli fotowoltaicznych), reklamy	- dokumentacja fotograficzna stanu istniejącego - projekt umieszczenia danego elementu czy urządzenia na zabytku (określenie, co i gdzie ma zostać zamontowane, ze wskazaniem konkretnej lokalizacji, wymiarów i materiału wykonania) - wizualizacja stanu po zakończeniu montażu
Budowa przyłącza / sieci**	projekt budowlany branżowy Z konserwatorskiego punktu widzenia dla oceny prac istotne będą informacje o sposobie ich wykonania (np. metody wykopowe czy bezwykopowe, projektowana głębokość) oraz o pracach towarzyszących po zakończeniu budowy przyłącza (np. ułożenie istniejącej nawierzchni zdemontowanej na czas prac czy wykonanie nowej)

* Inwestorzy często określają planowane prace jako „odświeżenie” elewacji, gdy mają w planie uzupełnienie tynków, odmalowanie i wymianę opierzeń, a tymczasem te czynności definiowane są właśnie jako prace restauratorskie, podczas których utrwała się wartość artystyczną i estetyczną, z dopuszczeniem uzupełnień zniszczonych struktur.

** Dokumentacja składana do konserwatora po to, by uzyskać pozwolenie konserwatorskie, będzie także załącznikiem do zgłoszenia robót. W związku z tym warto od razu przedstawić dokumentację zgodną z wymogami art. 30 ust 2a ustawy Prawo budowlane.

Zwróćcie także uwagę, że w rozporządzeniu roboty budowlane, inne działania oraz prace konserwatorskie, restauratorskie i badania konserwatorskie są rozbite na osobne paragrafy. W rzeczywistości te prace najczęściej się przenikają i uzupełniają w ramach jednej

inwestycji. Przykładowo w momencie konserwacji i restauracji elewacji przeważnie wymieniane są także opierzenie czy elementy systemu odprowadzania wód opadowych. Czy wówczas składacie kilka wniosków z różnymi załącznikami? Nie. Składacie jeden wniosek, w którym opisujecie cały zakres prac. Otrzymane przez was pozwolenie będzie decyzją zezwalającą na jednoczesne prowadzenie prac konserwatorskich, prac restauratorskich, robót budowlanych i innych działań przy zabytku. W takiej sytuacji musicie jednak pamiętać, że załączniki merytoryczne wymagane przez urząd będą sumą dokumentów wymienionych w każdym z paragrafów. Tak samo będzie z warunkami prowadzenia prac.

W kwestii planowania robót budowlanych warto zwrócić uwagę na jeszcze jedną rzecz. Mianowicie w § 4 rozporządzenia, opisującym niezbędne elementy wniosku o pozwolenie na prowadzenie robót budowlanych oraz załączniki do niego, wskazano, że należy dołączyć „projekt budowlany, część projektu budowlanego w zakresie niezbędnym do oceny wpływu planowanych robót budowlanych na zabytek albo program robót budowlanych”³⁸. Nowelizacja Prawa budowlanego z 2021 roku zmieniła wymogi oraz zawartość projektu budowlanego. Obecnie projekt budowlany składa się z projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego i projektu technicznego. Ten ostatni nie jest już niezbędny, by uzyskać pozwolenie na budowę. Jednak w przypadku pozwolenia konserwatorskiego, jeśli na przykład planujecie nowy przebieg instalacji w całej kamienicy, z uwagi na nowe podziały funkcjonalne może się okazać, że urząd konserwatorski zażąda od was złożenia pełnej dokumentacji technicznej.

Dlatego warto mieć świadomość, że chociaż pozwolenie konserwatorskie uzyskuje się jako pierwsze, nie oznacza to, że do jego wydania wystarczy skromniejsza dokumentacja. Wręcz przeciwnie – konserwator może wymagać złożenia obszerniejszej dokumentacji, z większą liczbą szczegółów i końcowych rozwiązań, gdyż sposób ich realizacji będzie miał kluczowe znaczenie przy ocenie wpływu tych prac na zabytek.

38 Obecne w rozporządzeniu sformułowanie „program robót budowlanych” nie znajduje odzwierciedlenia w ustawie Prawo budowlane. Uzyskanie pozwolenia na budowę oraz zgłoszenie budowy są możliwe tylko po złożeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego.

Można by zobrazować to następująco. Jeśli w kamienicy wpisanej do rejestru zabytków jest projektowany nowy podział mieszkań, co się wiąże z większą liczbą łazienek i kuchni, to przebieg instalacji wodno-kanalizacyjnej ma duże znaczenie, gdyż skutkuje przebijaniem stropów w nowych miejscach i sytuowaniem pomieszczeń mokrych w lokalizacjach dotychczas przeznaczonych na przykład na obszerne pokoje dzienne. Jeśli w tych pokojach zachowane są detale sztukiatorskie na sufitach i drewniane parkiety, to takie rozwiązania mogą (i powinny) budzić wątpliwości konserwatora. Dlatego w dokumentacji trzeba będzie przedstawić szczegółowe rozwiązania dla instalacji oraz sposoby zabezpieczenia i zachowania elementów historycznych. W tym miejscu powraca zasada dopasowania funkcji do zabytku, a nie odwrotnie, i konieczności posiadania wyprzedzającej dokumentacji konserwatorskiej (studium konserwatorskiego), która określa możliwości i potrzeby zabytku. Wszystko po to, żebyście jako inwestorzy nie spotkali się z odmową konserwatora, gdy zainwestujecie już sporo funduszy w szczegółowy projekt.

Podobnie rzecz się ma z wnioskiem o pozwolenie na podział zabytku albo zmianę przeznaczenia zabytku lub korzystania z niego (§ 6 rozporządzenia). Na te czynności należy uzyskać odrębne pozwolenie. Podział zabytku dotyczy tutaj nie tylko fizycznego wydzielenia bryły budynku, ale także podziałów ewidencyjnych działek. W przypadku kompleksu zabudowy konserwator może się sprzeciwić podziałowi, gdy w jego ocenie taki podział doprowadzi do dezintegracji zabytku jako całości. Natomiast zmiana korzystania z zabytku lub zmiana jego przeznaczenia dotyczy zmiany funkcji obiektu – dotychczas mógł on być w całości mieszkalny, a w związku z planowaną adaptacją chcecie przekształcić go na przykład w obiekt użyteczności publicznej. Już początkowa idea zmiany funkcji może być kontrowersyjna, gdyż niesie za sobą szereg zmian mogących doprowadzić do zatarcia charakterystycznych cech obiektu.

Powyższe przykłady potwierdzają niezbędność dla inwestora dokumentacji wskaziwanych w art. 25 ustawy, o których była mowa w rozdziale 3.3 *Jaką dokumentację powinien zgromadzić inwestor?*. Uzgodniony program prac konserwatorskich oraz program zagospodarowania zabytku dają wam zielone światło i częściową pewność, że wasze plany i ogólne założenia nie zostaną całkowicie storpedowane na etapie wydawania pozwolenia. Dokumentacje dołączane do wniosków są bowiem rozwinięciem i uszczegółowieniem poszczególnych etapów prac, na które uzyskujecie pozwolenia.

3.6. Co zrobić, jeśli nie zgadzam się z decyzją konserwatora?

Postępowanie administracyjne w sprawie wydania pozwolenia (a także zmiany wydanego wcześniej pozwolenia – o czym będzie mowa w rozdziale 4.3 *Proces budowlano-konserwatorski*) zawsze kończy się decyzją administracyjną. Jak już wiecie z poprzednich rozdziałów, jeśli wniosek jest niekompletny, to konserwator wzywa do złożenia uzupełnienia lub korekty dokumentacji. Może się jednak zdarzyć, że mimo wszystko decyzja konserwatora będzie dla was negatywna. Wówczas przysługuje wam prawo do odwołania się. Warto wspomnieć, że odwołanie może złożyć każda ze stron postępowania niezależnie, nie muszą one działać wspólnie. Wystarczy więc, by tylko jeden z uczestników postępowania nie zgodził się z otrzymaną decyzją, a już zostanie zablokowane jej uprawomocnienie się. Odwołać się może też organizacja społeczna działająca na prawach strony w postępowaniu, a także strona, która nie brała udziału w postępowaniu, ale ma uzasadniony interes prawny³⁹.

Co więcej, prawo do odwołania przysługuje od każdej wydanej decyzji, także tej, którą potencjalnie rozpatrzono na korzyść strony, ale z jakiegoś powodu strona (lub jedna ze stron) nie jest z niej zadowolona. Termin na złożenie odwołania wynosi zawsze 14 dni od dnia otrzymania decyzji (nie od daty jej wydania). Terminem wiążącym i decydującym o tym, czy odwołanie złożono w terminie, jest data wpływu do urzędu – w przypadku osobistego składania dokumentu – lub nadania na pocście.



Co musi zawierać odwołanie?

Przed wszystkim musisz podać, od jakiej decyzji się odwołujesz, oraz wskazać, że nie jesteś zadowolony z rozstrzygnięcia⁴⁰. Nie trzeba się powoływać na listę paragrafów ani pisać elaboratów. Niemniej warto uzasadnić swoje racje i przedstawić argumenty przemawiające za tym, że wydana decyzja w twojej ocenie jest wadliwa.

39 Art. 28 Kodeksu postępowania administracyjnego.

40 Art. 128 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Do kogo mam skierować odwołanie?



W przypadku decyzji konserwatorskich organem wyższej instancji jest zawsze minister kultury i dziedzictwa narodowego – niezależnie od tego, czy twoją sprawę rozpatrywał konserwator wojewódzki czy samorządowy. Ważne jednak, aby treść odwołania zaadresowaną do ministra przekazać za pośrednictwem organu wydającego pierwotną decyzję, od której się odwołujesz. Jest to konieczne przede wszystkim dlatego, że konserwator wydający decyzję w pierwszej fazie odwoławczej musi przeanalizować okoliczności złożenia odwołania i może w trybie samokontroli zmienić swoją decyzję. Jeśli jednak stwierdzi, że sprawę rozpatrzył właściwie, ale odwołanie złożono poprawnie, to musi przygotować materiał do przekazania do ministerstwa.

Jak wygląda proces odwoławczy?



Cały proces jest dwuetapowy. Pierwsza faza toczy się przed organem pierwszej instancji, czyli wydającym decyzję, od której się odwołujesz. Organ wydający decyzję analizuje dopuszczalność odwołania, strony postępowania i przesłanki do samokontroli, a następnie przekazuje organowi drugiej instancji odwołanie, dokumentację projektową oraz wszystkie akta sprawy, które przyczyniły się do rozpatrzenia postępowania. Na te prace urząd ma siedem dni od daty wpływu odwołania. Ponadto wszystkie strony postępowania (nie tylko strona odwołująca się) otrzymują informacje o wniesieniu odwołania i przekazaniu dokumentów do ministerstwa, co skutkuje niewykonalnością decyzji⁴¹.

Może dojść do sytuacji, że organ drugiej instancji wezwie odwołującego się do złożenia uzupełnienia, jeśli jego odwołanie będzie niekompletne (na przykład zabraknie właściwego podpisu, co w dobie elektronicznego obiegu dokumentów jest dość częstym problemem).

41 Wyjątek stanowi sytuacja, w której decyzji wydanej w pierwszej instancji nadano rygor natychmiastowej wykonalności, gdy jest to niezbędne ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego albo dla zabezpieczenia gospodarstwa narodowego przed ciężkimi stratami bądź też ze względu na inny interes społeczny lub wyjątkowo ważny interes strony. Wówczas złożenie odwołania nie wstrzymuje wykonalności decyzji.

Dla ułatwienia na zamieszczonej obok grafice został przedstawiony cały proces odwoławczy, z wszelkimi możliwymi zakończeniami postępowania.



Co się dzieje dalej po złożeniu odwołania?

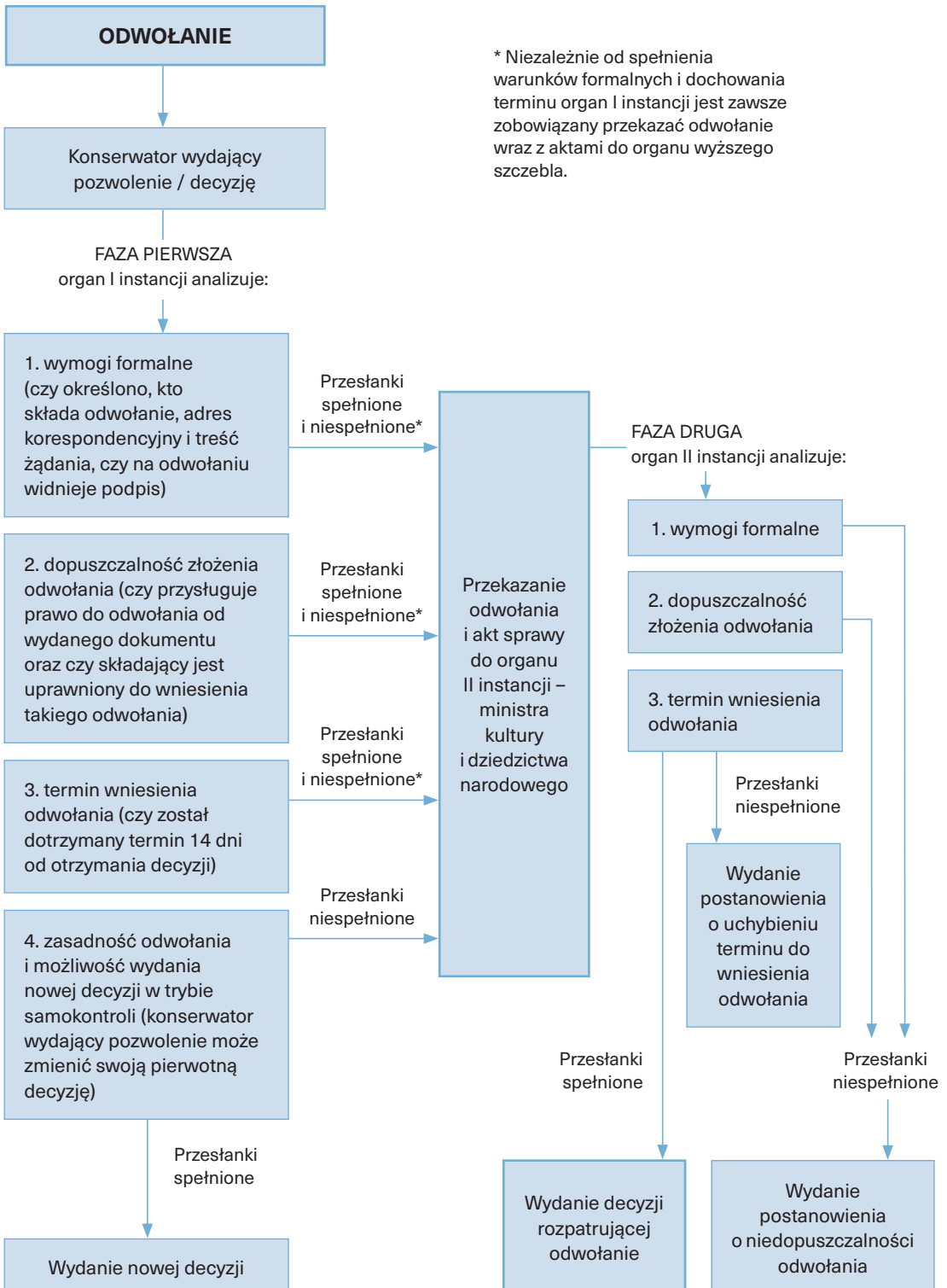
Druga instancja prowadzi postępowania odwoławcze, w którym analizuje otrzymane dokumenty. Może także zbierać dodatkowy materiał dowodowy, jeśli wymaga tego charakter sprawy. Ostatecznie wydaje decyzję. Może orzec na kilka sposobów, na przykład:

- utrzymać w mocy wydane pozwolenie, jeśli wydana decyzja jest właściwa, a odwołanie nie zasługuje na uwzględnienie;
- uchylić wydane pozwolenie w całości i skierować sprawę do ponownego rozpoznania, jeśli pozwolenie wydano z naruszeniem przepisów, a zakres ponownego wyjaśnienia ma wpływ na jej rozstrzygnięcie (konieczne jest tutaj wskazanie, jakie okoliczności organ musi wziąć pod uwagę przy ponownym rozpatrzeniu);
- uchylić wydane pozwolenie i umorzyć postępowanie pierwszej instancji w całości lub części, jeśli było ono bezprzedmiotowe;
- uchylić wydane pozwolenie w części i orzec w tym zakresie, na przykład zmieniając decyzję wydaną przez organ pierwszej instancji;
- umorzyć postępowanie odwoławcze, jeśli strona w jego trakcie wycofała odwołanie.

Ponadto jeśli jako odwołujący się nie spełnisz wymogów formalnych, minister wyda:

- postanowienie o niedopuszczalności odwołania, jeśli złożysz odwołanie na dokument, na który odwołanie nie przysługuje (na przykład na zawiadomienie o pozostawieniu sprawy bez rozpoznania z powodu nieuzupełnienia wezwania);
- postanowienie o uchybieniu terminu do wniesienia odwołania, jeśli złożysz swoje odwołanie po upływie ustawowego terminu.

* Niezależnie od spełnienia warunków formalnych i dochowania terminu organ I instancji jest zawsze zobowiązany przekazać odwołanie wraz z aktami do organu wyższego szczebla.



3.7. Kiedy trzeba zlecić badania archeologiczne?

Mimo że ten poradnik jest poświęcony głównie zagadnieniom dotyczącym inwestycji w zabytki nieruchome, warto wspomnieć tutaj także o ewentualnych badaniach archeologicznych, które bywają realizowane nie tylko przy projektach naukowych i w miejscach pradziejowych czy średniowiecznych reliktyw. W swoim codziennym inwestorskim biznesplanie też możecie mieć z nimi do czynienia.



Skąd mogę wiedzieć z wyprzedzeniem, czy badania archeologiczne będą konieczne?

Taką informację powinieneś otrzymać już na etapie zaleceń konserwatorskich, w których konserwator wskaże nie tylko, co z zabytkiem nieruchomym można i trzeba zrobić, ale też czy w obrębie danej nieruchomości znajdują się stanowisko archeologiczne lub historyczne relikty wymagające przebadania.

Na tym etapie otrzymasz także informację o rodzaju niezbędnych badań, co pozwoli ci z wyprzedzeniem uwzględnić to w harmonogramie prac.



Czy są różne rodzaje badań archeologicznych?

Tak. Możesz otrzymać od konserwatora informację, że twoja inwestycja (niezależnie, czy będzie to budowa sieci czy nowa zabudowa) wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych, które różnią się czasem realizacji.

- **Badania wyprzedzające** muszą zostać przeprowadzone przed podjęciem inwestycyjnych prac ziemnych, czyli w pierwszej kolejności. Dopiero na podstawie ich wyników będzie można zaplanować i uzgodnić dalsze działania budowlane na danym terenie.
- **Badania towarzyszące** mogą być realizowane na początkowym etapie inwestycji i najczęściej służą zadokumentowaniu i wyeksplorowaniu ewentualnych elementów zabytkowych, które ulegną zniszczeniu w toku inwestycji. Należy mieć na uwadze, że teren badań po odsłonięciu istniejących warstw ziemnych w pierwszej kolejności analizują archeolodzy i to oni informują kierownika budowy o możliwości kontynuacji pracy na nim.

Na mojej działce nie ma stanowiska, a konserwator w pozwoleniu na realizację robót budowlanych wpisał jako warunek przeprowadzenie badań archeologicznych.



Może się tak zdarzyć, jeśli istnieje uzasadnione podejrzenie występowania na terenie twojej nieruchomości na przykład reliktyw historycznej zabudowy, a twoje działania mogą się przyczynić do jej zniszczenia. Wówczas planowana inwestycja zostanie zaakceptowana, jednak warunkiem jej realizacji jest przeprowadzenie badań⁴² (ich rodzaj zależy od decyzji konserwatora) i zweryfikowanie tych reliktyw. Możemy mówić tutaj o relikwach zabudowy zagrodowej, fortyfikacjach czy innych elementach historycznych, które miały znaczenie w rozwoju danego terenu.

Czy na badania archeologiczne trzeba mieć osobne pozwolenie?



Tak, badania archeologiczne wymagają odrębnego pozwolenia konserwatorskiego⁴³, niezależnie od tego, czy planowana inwestycja uzyskała już pozwolenie czy nie. Do wniosku należy załączyć między innymi program badań, który najczęściej opracowuje archeolog docelowo mający kierować pracami.

Czy mogę uniknąć obowiązku prowadzenia badań, nawet jeśli mam na działce stanowisko archeologiczne?



Tak. Nie musisz zlecać badań, jeśli twoja inwestycja nie uwzględnia prac ziemnych, a więc stanowisku nie grozi naruszenie jego struktury ani przekształcenie.

Drugim wyjątkiem jest sytuacja, w której dane stanowisko zostało już przebadane w minionych latach i dokumentacja powykonawcza tych badań wskazuje na jego wyeksplorowanie. Informacji, czy w danym miejscu prowadzono już badania, należy poszukiwać w urzędzie konserwatorskim właściwym dla położenia stanowiska.

42 Art. 31 ust. 1a ustawy wskazuje, że w razie realizowania robót budowlanych lub robót ziemnych albo dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, gdy zakres prac może doprowadzić do przekształcenia bądź zniszczenia zabytku archeologicznego, osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna realizująca te prace ma obowiązek pokryć koszty badań i ich dokumentacji.

43 Art. 36 ust. 1 pkt 5 ustawy.

Tam znajdują się wszystkie pozwolenia wydane na badania oraz cała dokumentacja powykonawcza już zrealizowanych badań. Po zakończeniu działań, jeśli warunki określone w pozwoleniu tego wymagają, archeolog kierujący pracami sporządza dokumentację opisową, rysunkową i fotograficzną. Musi ona jednoznacznie wskazywać, czy natrafiono na zabytki archeologiczne, a jeśli tak, to w którym miejscu i co się dalej z nimi stało. Egzemplarz opracowania zawsze musi trafić do urzędu wydającego pozwolenie na badania, żeby mógł stanowić podstawę dalszych decyzji.

4 Realizacja prac

4.1. Na co zwrócić uwagę w pozwoleniu?

Uzyskanie pozwolenia konserwatorskiego jest bezsprzecznie bardzo satysfakcjonującą chwilą w procesie przygotowawczym do inwestycji. Jednak czy jako inwestorzy w tym momencie kończycie współpracę z urzędem konserwatorskim? Zdecydowanie nie.

Zatem na co powinniście zwrócić uwagę, gdy trzymacie decyzję konserwatorską w ręce? Przede wszystkim pamiętajcie, by zawsze czytać ją w całości. Jej kluczowe dwa elementy determinują dalsze kroki i logistykę prac wykonawczych: termin ważności pozwolenia oraz warunki realizacji inwestycji.

W wydawanej decyzji konserwator ustala termin ważności pozwolenia, biorąc pod uwagę rodzaj, zakres i złożoność uzgadnianych prac. Wskazany w decyzji termin określa czas, przed którego upływem musicie wykonać wszystkie prace uwzględnione w pozwoleniu i zgłosić (jeśli tak wskazano w warunkach pozwolenia) do urzędu konserwatorskiego gotowość do odbioru tychże prac. Przy wieloetapowych inwestycjach zapewne pojawia się pytanie: a co, jeśli nie zdążę? O tym, jak przedłużyć ważność pozwolenia, piszę w rozdziale 4.3 *Proces budowlano-konserwatorski*.

Urząd konserwatorski nakłada na inwestora także warunki, które determinują przebieg inwestycji. Dostosowane są one do rodzaju prowadzonych prac⁴⁴. Poniżej kilka najczęstszych grup warunków wraz z objaśnieniami.

Kierowanie pracami konserwatorskimi, robotami budowlanymi, badaniami konserwatorskimi lub architektonicznymi przez osobę, która ma kompetencje zgodnie z art. 37a–37d ustawy

Kierowanie poszczególnymi pracami przez odpowiednich specjalistów zostało omówione w rozdziale 4.2 *Kto może kierować pracami przy zabytkach?*. Pozwolenie, w zależności od tego, jakie prace

44 W § 12–20 rozporządzenia wskazano elementy, które powinno zawierać pozwolenie konserwatorskie, w tym warunki, jakie mogą zostać narzucone inwestorowi, z podziałem na rodzaj planowanych prac. Część warunków jest obligatoryjna, to znaczy konserwator musi je uwzględnić w decyzji, a część – fakultatywna i o ich uwzględnieniu konserwator decyduje w momencie wydawania decyzji, po rozpatrzeniu zakresu inwestycji i rodzaju prac. Rodzaj warunków zależy od prac, na które wydawane jest pozwolenie.

uwzględnia, będzie precyzyjnie określać specjalistów z konkretnymi uprawnieniami, których musicie wybrać do realizacji prac.

Zawiadomienie o wyborze osób kierujących pracami na 14 dni przed rozpoczęciem inwestycji i dostarczenie dokumentów potwierdzających ich uprawnienia oraz oświadczeń o przyjęciu obowiązków

Zawiadomienie o wyborze kierownika i przekazanie dokumentów to bardzo istotny krok, ponieważ konserwator po zapoznaniu się z dostarczonymi dokumentami w pierwszej kolejności weryfikuje uprawnienia wybranego specjalisty. W przypadku gdy złożycie niepełne dokumenty lub zgłosicie osobę, która nie spełnia ustawowych wymagań, będziecie musieli (o czym powinniście zostać zawiadomieni przez urząd) uzupełnić dokumenty lub wskazać inną osobę. Zatem termin 14 dni jest okresem, w którym możecie otrzymać swego rodzaju sprzeciw wobec zgłoszonego przez was kierownika i zostać zobowiązani do wyboru nowego. Pamiętajcie przy tym, że termin skutecznego zgłoszenia biegnie od daty złożenia dokumentów do urzędu i zawsze jest liczony w dniach kalendarzowych.

Jeśli kwalifikacje kierownika prac nie budzą zastrzeżeń urzędu, to musi on mieć zapewniony dostęp do zabytku w stanie nienaruszonym, to znaczy przed podjęciem jakichkolwiek prac wstępnych (na przykład przed postawieniem rusztowań). Pozwoli to wykonać dokumentację zdjęciową w fazie przed pracami, która jest wymaganym elementem późniejszej dokumentacji powykonawczej, a przede wszystkim warunkiem właściwego rozpoznania obiektu. W tym czasie musicie także przekazać kierownikowi kompletną dokumentację (uzgodniony program prac konserwatorskich i pozostałe projekty lub opracowania będące załącznikami do pozwolenia) oraz kopie pozwolenia – on także musi mieć świadomość, jakie warunki trzeba spełnić podczas realizacji prac.

Zawiadomienie o terminie rozpoczęcia prac

Może się wydawać, że zawiadomienie o terminie rozpoczęcia prac to żaden problem, jednak warto zwrócić uwagę, czy w decyzji konserwator nie wskazał choćby konkretnej liczby dni, przed których upływem należy złożyć zawiadomienie (na przykład trzy dni przed rozpoczęciem prac).

Prowadzenie dokumentacji z przebiegu prac i przekazanie jej wraz z wynikami w określonym terminie

Sporządzanie dokumentacji w trakcie prowadzenia prac trochę przypomina prowadzenie dziennika budowy. Konserwator-restaurator może także prowadzić swój odrębny dziennik prac konserwatorskich, na podstawie którego łatwiej będzie sporządzić dokumentację powykonawczą. Niezależnie jednak od przyjętej formy dokumentacja musi przedstawiać kolejność podejmowanych prac, wykorzystane materiały i zastosowane techniki oraz dokumentować stan zabytku na poszczególnych etapach. Ostateczne opracowanie dokumentacji domyka całą inwestycję i nie należy go zaniedbywać. Taka dokumentacja jest przydatna nie tylko dla urzędu konserwatorskiego czy badaczy architektury, ale także dla samego inwestora lub jego następców. Jeśli za kilka lat zajdzie potrzeba wykonania prac ponownie, to taka dokumentacja będzie gotową bazą, która pozwoli zweryfikować po latach efekty dotychczasowych prac, ocenić je i zaplanować kolejne działania.

Informacji, w jakim terminie należy przekazać dokumentację do urzędu, powinniście szukać w treści samego warunku. Niektórzy konserwatorzy oczekują bowiem przekazania dokumentacji w trakcie odbioru, co wymaga zsynchronizowania jego terminu z końcowym opracowaniem dokumentacji. Wcześniej trzeba więc przewidzieć, ile realnie czasu to zajmie. W innych przypadkach możecie mieć na to aż trzy miesiące od zakończenia prac. Wyjątek stanowią również prace realizowane na podstawie udzielonej dotacji. Wówczas termin oddania dokumentacji może wynikać z umowy zawartej pomiędzy beneficjentem a organem udzielającym dotacji i być kluczowy dla rozliczenia wsparcia finansowego.

Niezwłoczne zawiadomienie o zagrożeniach, nowych odkryciach lub nowych okolicznościach w trakcie prowadzenia prac

Zabytki, nawet te gruntownie przebadane, lubią sprawiać niespodzianki. Właśnie dlatego wszelkie nowe dane, informacje oraz odkrycia, a w szczególności zagrożenia należy szybko zabezpieczyć i niezwłocznie zgłosić do urzędu konserwatorskiego. To kierownik prac konserwatorskich i kierownik robót budowlanych, czyli osoby odpowiedzialne za realizację prac, jako pierwsi mają styczność z dokonaniem odkryciem i powinni postępować zgodnie z zasadami etycznymi swojego zawodu.

Niedopuszczalne są prace przy nowo odkrytym elemencie obiektu, które mogłyby doprowadzić do jego zniszczenia – nawet jeśli zaakceptowany projekt zakładał ich realizację. Gdy w miejscu rozbudowy kamienicy lub stawiania nowego budynku zostaną odkryte na przykład relikty dawnej zabudowy, to należy wstrzymać prace w tym obszarze, zabezpieczyć to miejsce i zgłosić odkrycie do urzędu konserwatorskiego. O tym, co się dzieje dalej, przeczytacie więcej w rozdziale 4.4 *Odkrycia podczas realizacji prac*.

Zawiadomienie o zakończeniu prac oraz odbiór częściowy i końcowy wykonanych prac z udziałem przedstawiciela urzędu konserwatorskiego

O terminie zakończenia prac powinno się zawiadamiać dopiero po rzeczywistym ich ukończeniu. Na jego podstawie konserwator uzgodni termin odbioru prac, a na odbiorze nie możecie zaprezentować kamienicy obstawionej rusztowaniami, po których skaczą robotnicy dokonujący poprawek lub prowadzący prace wykończeniowe. Oczywiście jeśli przegląd zakończonych prac podczas odbioru będzie wymagać przyjrzenia się z bliska detalom na elewacji, to część rusztowania może się okazać potrzebna. Warto to ustalić z urzędem przed spotkaniem.

Wszystkie wymienione wyżej zawiadomienia należy przekazywać do urzędu w formie pisemnej⁴⁵. Poza tradycyjną drogą pocztową możecie skorzystać z elektronicznych skrzynek podawczych, których adresy znajdziecie na stronach każdego urzędu. Pamiętajcie jednak, że dokumenty wpływające do urzędu drogą elektroniczną muszą być opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym. Dlatego jeśli w kontaktach z urzędem decydujecie się na metodę online, poproście wybranych kierowników o podpisanie cyfrowo oświadczeń o przyjęciu obowiązków.

Ponadto w zależności od rodzaju planowanych prac konserwator może postawić inwestorowi dodatkowe warunki realizacji inwestycji, na przykład uzgodnienie na etapie wykonawczym założeń projektowych, których w czasie projektowania nie dało się ostatecznie uregulować i przewidzieć lub które wymagają potwierdzenia podczas oględzin. Poniżej kilka przykładowych warunków.

45 Na taką formę wskazuje wprost § 21 ust. 1 rozporządzenia.

Fragment elewacji tarasowej po zakończeniu badań konserwatorskich, które odsłoniły historyczną polichromię

Fot. Paula Drzymała



- Wykonanie szczegółowych badań stratygraficznych, na przykład po rozstawieniu rusztowań, co umożliwi dostęp do wcześniej niedostępnych partii elewacji. Dodatkowo przebadane części mogą mieć wpływ na charakter wykończenia i ostateczny wygląd zabytku.
- Wykonanie i uzgodnienie próbek kolorystycznych elewacji, stolarki lub innych elementów. Założenia projektowe, nawet oparte na badaniach, zawsze odnoszą się do próbki przedstawionej we wzorniku barw. Z reguły dany kolor jest tam przedstawiony tylko poglądowo. Dlatego przy wyborze kolorystyki elewacji (lub innych elementów) należy uwzględnić kilka czynników, takich jak: nasłonecznienie, artykulacja, faktura tynków, a także zestawienie wszystkich elementów razem, czyli to, jak ostatecznie będzie wyglądać obiekt, w komplecie ze stolarką okienną, drzwiową i elementami metaloplastycznymi.
- Uzgodnienie sposobu wykończenia tynków Jeśli dany budynek zdobi detal sztukatorski, to ważne są jego faktura, uziarnienie oraz narzędzia wykorzystywane podczas obróbki. W przypadku tynków fakturowych wykonywanych metodami tradycyjnymi (na przykład grzebieniowych ciągnionych z ręki) istotną rolę odgrywa sposób ich kładzenia, czyli charakterystyczna technika danego wykonawcy. Dlatego najczęściej przygotowuje się kilka próbek do oceny *in situ*.

- Przedstawienie okna wzorcowego, które na budowie podlega oględzinom i ewentualnym korektom po zestawieniu z oknem historycznym. W razie takiego wymogu stolarz przygotowuje jedno okno lub skrzydło (w przypadku okien skrzynkowych) i uzgadnia się z nim sposób odtworzenia historycznego profilowania, proporcji oraz osadzenia w otworze okiennym.
- Ostateczny wybór zaprojektowanego materiału spośród kilku próbek o różnym sposobie opracowania (na przykład kamień, lastryko, cegła).
- Realizacja prac zgodnie z lokalnymi zarządzeniami gminy, na przykład w zakresie ochrony drzew i krzewów w trakcie inwestycji, jeśli gmina takowe przyjęła.
- Zabezpieczenie starodrzewu lub chronionego drzewostanu podczas prowadzenia prac ziemnych i wykopów w ich sąsiedztwie.
- Przedłożenie do akceptacji ostatecznego projektu wykonawczego wnętrza lub aranżacji poszczególnych pomieszczeń bądź klatek schodowych. Z takim warunkiem możecie się spotkać szczególnie

Różne rodzaje opracowania tynków elewacyjnych przygotowane na naradę konserwatorską. Próbkę różni się techniką wykonania, co pozwala dobrać efekt najlepiej odpowiadający historycznemu wykończeniu kamienicy

Fot. Paula Drzymała



Porównanie okna wzorcowego zespolonego z historyczną stolarką skrzynkową, przygotowane przez stolarza na spotkanie konsultacyjne

Fot. Paula Drzymała



przy wieloetapowych inwestycjach, uwzględniających kompleksową adaptację do nowych funkcji. Wówczas ostateczny charakter i wystrój pomieszczeń mogą ulec zmianie w trakcie prac ogólnobudowlanych na początkowych etapach, a szczegóły projektowe zostają doprecyzowane podczas dalszych prac.

Po uzgodnieniach wybrane rozwiązania muszą zostać zaprotokołowane na spotkaniu konsultacyjnym i uwzględnione w dokumentacji powykonawczej. Jak wygląda taka narada na budowie i akceptacja projektu, przeczytacie szerzej w rozdziale 4.3 *Proces budowlano-konserwatorski*.

Przytoczona lista warunków wykonawczych jest przykładowa, dlatego ponownie przypominam, że najlepszym przygotowaniem się do realizacji inwestycji jest wnikliwa lektura pozwolenia konserwatorskiego w całości. Warto także ustalić, kto będzie odpowiadał za kontakty z urzędem konserwatorskim – czy inwestor zajmie się tym osobiście, czy też przekaże ten obowiązek komuś z kierowników. Dla porządku i sprawnej logistyki warto, żeby za pilnowanie terminów i realizację kolejnych kroków odpowiadała jedna osoba.



Obecna ustawa daje konserwatorowi możliwość nałożenia pieniężnej kary administracyjnej w przypadku prowadzenia prac niezgodnie z warunkami pozwolenia⁴⁶. Taka kara może się wahać od 500 do 500 000 zł, więc chyba nie warto ryzykować.

4.2. Kto może kierować pracami przy zabytkach?

Każda praca konserwatorska czy restauratorska, badania lub roboty budowlane realizowane przy obiekcie zabytkowym muszą być kierowane przez osoby z odpowiednimi uprawnieniami i doświadczeniem. Tylko wówczas można mieć pewność, że zastosowane materiały, techniki i sposób realizacji prac będą adekwatne i zgodne ze sztuką konserwatorską, a co najważniejsze, nie zaszkodzą zabytkowi. Zwróćcie także uwagę, że wymóg posiadania poszczególnych uprawnień stawia się przed kierownikami prac, a nie samymi wykonawcami. Dlatego błędem jest podawanie do urzędu konserwatorskiego danych firmy wykonawczej, gdyż nie pozwalają one na weryfikację uprawnień – firma jako podmiot gospodarczy takich uprawnień nie ma.

46 Art. 107d ust. 2 ustawy.

Zanim szczegółowo napiszę o samych uprawnieniach, zaznaczę jeszcze, że obowiązek zapewnienia osób kierujących pracami leży po stronie inwestora⁴⁷ i z praktycznych względów nie powinno się tego cedować na przykład na wykonawcę prac. Zwracam na to uwagę szczególnie w kontekście zatrudniania generalnego wykonawcy, który dobiera swoich kierowników. Dlaczego? Przede wszystkim należy sobie uświadomić, że kierownicy prac i robót mają za zadanie nadzorować wykonawców, weryfikować podejmowane przez nich czynności i dobór materiałów, a w razie gdyby były niezgodne z projektem – wdrożyć działania naprawcze. Za zabytek zawsze odpowiada jego właściciel, zatem to on będzie także pociągnięty do odpowiedzialności, jeśli dojdzie do uszkodzenia tego zabytku.

Inwestycjami w obiekty zabytkowe zajmują się ludzie z różnych branż i nie muszą się oni znać na zabytkach ani historycznych technologiach. Dlatego tak ważne jest, aby inwestorzy znaleźli osoby, które będą z nimi współdziałać na rzecz zachowania zabytku i realizować prace zgodnie z założeniami. Oczywiście bywa, że wykonawca poleci inwestorowi sprawdzonego konserwatora-restauratora lub kierownika robót budowlanych i nie ma w tym nic złego. Jednak aby uniknąć niewygodnych zależności finansowych, lepiej, żeby to inwestor, a nie wykonawca, był osobą zatrudniającą kierowników prac. Dzięki temu unikniecie powiązań, które mogłyby się przełożyć na szkodę dla obiektu.

Aktualna ustawa bardzo precyzyjnie określa, jakie wymagania powinny spełniać osoby kierujące każdym rodzajem prac⁴⁸. Na grafice dla przykładu obowiązkowe wymagania dla kierowników, których wybór jest konieczny w przypadku kompleksowej inwestycji w zabytkowej kamienicy.

**PRACE KONSERWATORSKIE
PRACE RESTAURATORSKIE
BADANIA KONSERWATORSKIE**

Konserwator-restaurator

- tytuł magistra w zakresie konserwacji i restauracji dzieł sztuki lub konserwacji zabytków
- min. 9-miesięczne doświadczenie w pracach konserwatorskich lub restauratorskich albo badaniach przy zabytkach wpisanych do rejestru lub inwentarza muzeum bądź zabytków ruchomych wpisanych na Listę Skarbów Dziedzictwa

⁴⁷ Wskazuje na to wprost art. 36a ustawy.

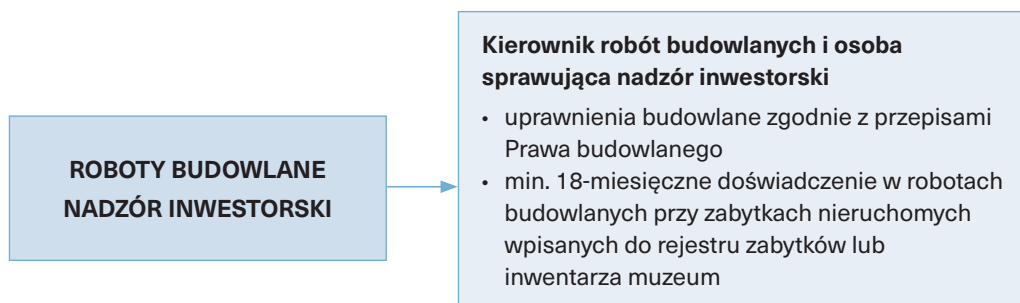
⁴⁸ Art. 37a–37e ustawy.

W tym miejscu trzeba zwrócić uwagę na znaczącą różnicę pomiędzy absolwentem konserwacji zabytków lub konserwacji i restauracji dzieł sztuki a absolwentem konserwatorstwa i ochrony dóbr kultury. Te dwa podobne z nazwy kierunki studiów dają odmienne kwalifikacje.

Konserwator-restaurator dzieł sztuki poza teorią zdobywa wiedzę techniczną i praktyczną z zakresu konserwacji zabytków, w tym z chemii i mikrobiologii. Dzięki temu ma niezbędną wiedzę do samodzielnego wykonywania prac konserwatorskich i restauratorskich lub kierowania takimi pracami. W dużym uproszczeniu można powiedzieć, że jest to osoba przygotowana technicznie i praktycznie do realizacji prac konserwatorskich, a więc niezbędna na etapie wykonawczym.

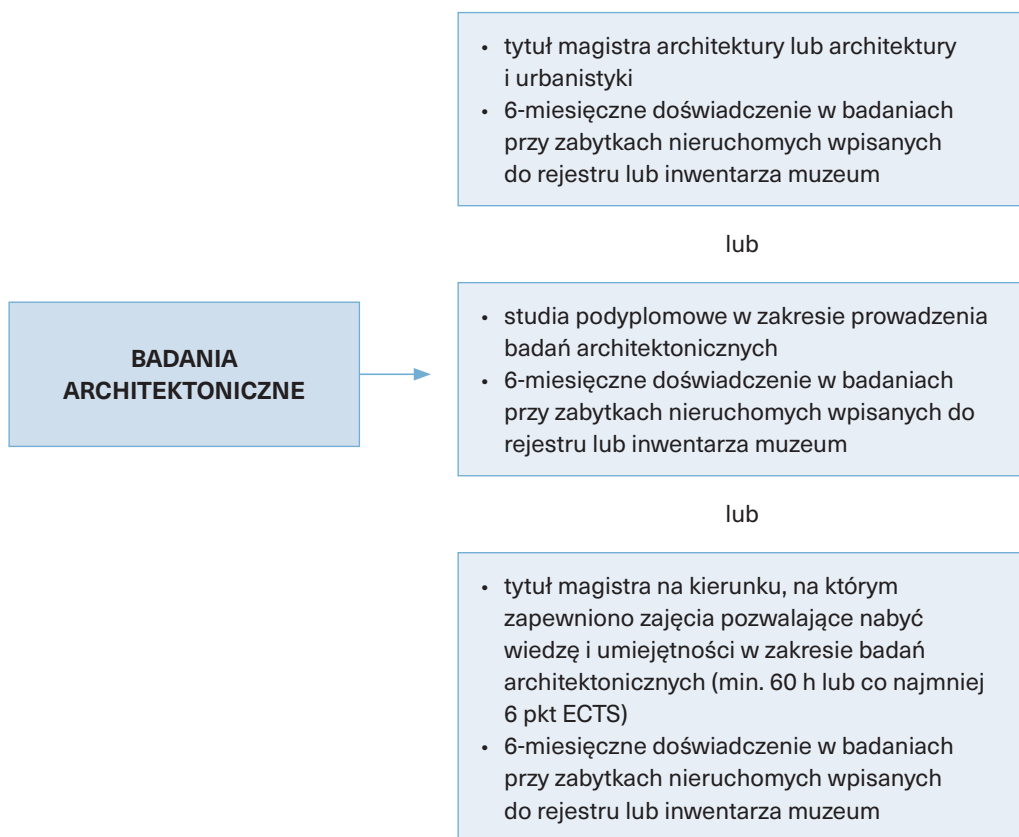
Absolwent konserwatorstwa lub ochrony dóbr kultury ma natomiast szeroką wiedzę naukową (teoretyczną, historyczną i metodologiczną), która pozwala mu odpowiednio wartościować zabytki, przeprowadzać inwentaryzacje elementów zabytkowych, precyzować wytyczne oraz przygotowywać programy konserwatorskie. To zabytkoznawca, którego wiedza jest niezbędna w procesie przedprojektowym, czyli podczas przygotowywania dokumentacji.

Jako inwestorzy dokonujący wyboru kierownika prac konserwatorskich musicie zdawać sobie sprawę w tych różnic.



Kierownik robót budowlanych oraz osoba sprawująca nadzór inwestorski (przy danej inwestycji mogą, ale nie muszą być zatrudnieni oboje) są zobowiązani mieć nie tylko stosowne przygotowanie branżowe, ale także umiejętności dostosowania technik budowlanych do specyfiki zabytku. Niezbędna jest tu wiedza z zakresu historycznych rozwiązań budowlanych, gdyż trzeba pamiętać, że zabytek to zarówno

wartości estetyczne, jak i historyczne rozwiązania materiałowe bądź konstrukcyjne czy historyczny układ funkcjonalno-przestrzenny. Podczas realizacji robót budowlanych możecie mieć do czynienia z robotami zabezpieczającymi, naprawami okresowymi lub kompleksowymi i gruntownymi remontami. Każdy z tych rodzajów robót powinien się charakteryzować innym podejściem oraz zastosowaniem odmiennych materiałów i technik. Projekt powinien oczywiście w pełni określać zaplanowane prace, ale nie zawsze jest to możliwe. Zdarza się też, że życie sprawia jakieś niespodzianki. Dobry kierownik z doświadczeniem i szeroką wiedzą będzie w razie konieczności poszukiwał nieszablonowych rozwiązań, które zależnie od zakresu robót spełnią wymagania techniczne i konserwatorskie.



Dlaczego odmienne są wymogi dotyczące kierowania badaniami konserwatorskimi i architektonicznymi lub samodzielnego ich wykonywania? Dlatego, że ich charakter jest różny. Zgodnie z definicją zawartą w ustawie badania architektoniczne to „działania ingerujące

w substancję zabytku, mające na celu rozpoznanie i udokumentowanie pierwotnej formy obiektu budowlanego oraz ustalenie zakresu jego kolejnych przekształceń”⁴⁹.

Zatem już z samego założenia w badania architektoniczne są wpisane działania inwazyjne, dotarcie do pierwotnej formy, a więc zniszczenie wtórnych nawarstwień. Mają one zatem cechę trwałej ingerencji w strukturę i mogą znacząco naruszyć stan zastany. Wykonuje się wówczas sondaże, pobrania próbek, analizy struktur, materiałów oraz technik i technologii budowlanych. Takie badania same w sobie nie wystarczą do oceny zabytku i powinny być ściśle skorelowane z badaniami konserwatorskimi, a przede wszystkim z wynikami studium historyczno-konserwatorskiego, o którym była mowa w rozdziale 3.3 *Jaką dokumentację powinien zgromadzić inwestor?*.

Posiadanie wskazanej liczby miesięcy doświadczenia przez osoby, które kierują pracami lub robotami, musi być udokumentowane. Dlatego warto wnioskować o wystawianie referencji lub dokumentu potwierdzającego realizację prac, ze wskazaniem długości przepracowanego okresu i specyfiki wykonywanych zadań. Urzędy konserwatorskie nie wydają zaświadczeń o posiadaniu kwalifikacji do pełnienia konkretnych funkcji przy zabytkach. Taka praktyka zakończyła się w 2000 roku, po nowelizacji rozporządzenia. Obecnie urzędy mogą wydać jedynie, już po zakończeniu inwestycji, zaświadczenie potwierdzające pełnienie danej funkcji.

Każdy inwestor podczas wyboru kierownika powinien móc wstępnie zweryfikować jego uprawnienia i poprosić go o przedstawienie swojego doświadczenia w pracach przy zabytkach. Dlatego warto zaznaczyć, że do 2000 roku w zaświadczeniach wojewódzkich konserwatorów zabytków mogło być wskazane, do prac z jakiej specjalności dana osoba została dopuszczona. Oczywiście docelowo komplet dokumentów trzeba dostarczyć do urzędu konserwatorskiego, który przeprowadzi szczegółową weryfikację, czy wybrana osoba lub osoby będą mogły brać udział w realizacji prac w roli kierowników. O tym była mowa w rozdziale 4.1 *Na co zwrócić uwagę w pozwoleniu?*. Niemniej rozpoczynając inwestycję, warto mieć chociaż wstępne rozeznanie, z kim musimy współpracować i czego będziemy od niego wymagać.

49 Art. 3 pkt 10 ustawy.

BADANIA ARCHEOLOGICZNE**Archeolog**

- tytuł magistra archeologii
- min. 12-miesięczne doświadczenie w badaniach archeologicznych

Ten poradnik jest poświęcony przede wszystkim pracom przy obiektach architektury, ale w określonych przypadkach w związku z robotami budowlanymi jest możliwe także realizowanie badań archeologicznych, dlatego o uprawnieniach archeologów też warto wiedzieć. O tym, kiedy może być konieczne połączenie badań i robót budowlanych lub ziemnych, była mowa w rozdziale 3,7 *Kiedy trzeba zlecić badania archeologiczne?*.

Warto zaznaczyć, że kierownicy wskazywani przez ustawę to obowiązkowe minimum. Złożoność inwestycji może wymagać od was zatrudnienia specjalistów, którzy pod kierownictwem konserwatora-restauratora lub kierownika robót budowlanych będą pełnić funkcje pomocnicze i doradcze. Takich osób będziecie potrzebować przy obiektach o szczególnej specyfice, takich jak historyczne umocnienia, fortyfikacje czy obiekty techniki, a także w przypadku skomplikowanych warunków gruntowo-wodnych, mykologicznych bądź konstrukcyjnych. Każdy inwestor musi pamiętać o jednym: że na końcowy sukces nierzadko pracuje interdyscyplinarny zespół specjalistów i kierowników, którzy ze sobą współpracują i uzupełniają wzajemnie swoją wiedzę.

4.3. Proces budowlano-konserwatorski

Etap wykonawczy prac jest kluczowym momentem. To niejako operacja na otwartym sercu – możecie być świetnie przygotowani, ale niespodzianki się zdarzają... Przystępując do realizacji wszystkich założeń projektowych (konserwatorskich i budowlanych), które do tej pory widniały tylko na papierze, musicie pamiętać hasła: **POZNAĆ, ZROZUMIEĆ, PROJEKTOWAĆ, REALIZOWAĆ**. Bez pierwszych trzech etap czwarty, a zarazem najważniejszy, może się skończyć fiaskiem. Dobrze przyjęte rozwiązania będą korzystne dla inwestycji, ale przede wszystkim dla obiektu, który przetrwa dla następnych pokoleń.

4.3.1. Harmonogram inwestycji

Stworzenie harmonogramu nie jest wymagane ustawą, jednak w przypadku wieloetapowych inwestycji lub gdy macie do czynienia z kompleksem zabytkowej zabudowy warto przedstawić konserwatorowi swój długoterminowy plan działania. Jeśli przykładowo planujecie konserwację, restaurację i adaptację historycznej zabudowy poindustrialnej do nowych funkcji, a jednocześnie postawienie nowego budynku na terenie zabytkowego kompleksu, to urząd konserwatorski może wymagać wykonania pewnych prac w pierwszej kolejności. Będzie to wynikać na przykład z konieczności podjęcia prac najpierw przy zabytkowej tkance z uwagi na jej zły stan zachowania⁵⁰ lub na warunki ochrony przyrody⁵¹. Z pozoru drugoplanowa praca może determinować wykonanie innych, znacznie bardziej kluczowych. Dobrze rozplanowanie robót, w tym odpowiednia kolejność rozbiórek, zagospodarowanie terenu budowy, wycinka drzewa, zabezpieczenie starodrzewu czy komunikacja i przemieszczanie się ciężkiego sprzętu po terenie budowy, może być bardzo istotne. Czy inwestor musi o tym wiedzieć i to pamiętać? Nie. To zadanie kierownika budowy, który koordynuje realizację prac.

Dla ułatwienia poniżej lista pytań, które pomogą wam ułożyć harmonogram inwestycji. Pytania w formie praktycznej tabeli z miejscem na adnotacje inwestorskie znajdują się w części *Dodatki*. Można je wykorzystać dla każdej inwestycji konserwatorsko-budowlanej, przy czym najpierw należy się zapoznać z warunkami wpisanymi do pozwoleń konserwatorskich.

PYTANIA POMOCNICZE DO SPORZĄDZENIA HARMONOGRAMU INWESTYCJI:

1. Czy przed rozpoczęciem prac muszę uzyskać dodatkowe zgody, na przykład pozwolenie na badania archeologiczne, wycinkę drzew lub krzewów?
2. Czy na etapie wykonawczym należy przeprowadzić dodatkowe badania lub ekspertyzy, na przykład badania miejsc

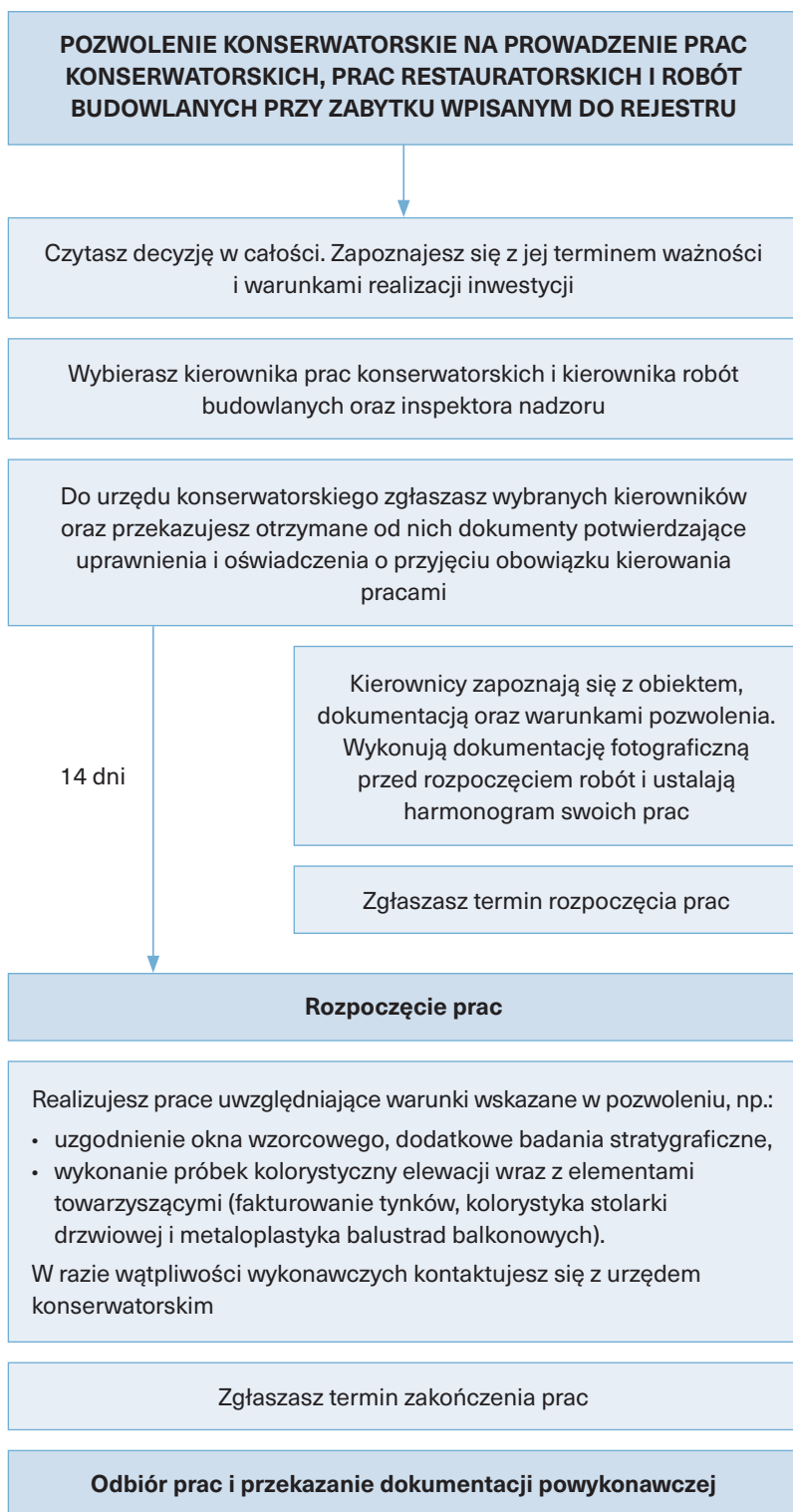
50 Najczęściej będzie to uwzględnione w warunkach pozwolenia konserwatorskiego.

51 Jeśli w ramach inwestycji planowana jest na przykład wycinka drzew, to należy uwzględnić czas, w którym będzie ona możliwa, z uwzględnieniem okresów ochronnych ptaków.

niedostępnych przy opracowywaniu dokumentacji, co wymaga rozstawienia rusztowań i udostępnienia tych miejsc konserwatorowi-restauratorowi?

3. Czy na nieruchomości znajduje się zieleń objęta ochroną konserwatorską lub przyrodniczą?
4. Czy inne organy wyznaczyły w decyzjach terminy graniczne, w których muszę na przykład wyciąć drzewa lub przeprowadzić roboty budowlane w określonych miejscach z powodu obecności siedlisk lub okresów lęgowych gatunków chronionych (ptaków, nietoperzy lub innych)?
5. Czy lokalne przepisy nakładają na mnie obowiązek zabezpieczenia drzewostanu na terenie budowy, w pasie drogowym lub na drodze dojazdowej na teren budowy?
6. Czy muszę dodatkowo zabezpieczyć zabytkowe budynki przed rozpoczęciem prac ziemnych (na przykład w związku z planowaną budową kondygnacji podziemnych)?
7. Czy muszę przeprowadzić inwentaryzację elementów demontowanych?
8. Czy mam jakieś miejsce do bezpiecznego zmagazynowania elementów demontowanych, a przeznaczonych do ponownego wbudowania lub wykorzystania?
9. Czy lokalizacja inwestycji wyklucza użytkowanie ciężkiego sprzętu budowlanego o określonych gabarytach, co może spowodować wydłużenie realizacji części prac?

Kolejność działań obrazuje graf na kolejnej stronie. Wykorzystanym przykładem jest pozwolenie na prowadzenie prac konserwatorskich, prac restauratorskich i robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru (czyli jedno z najpopularniejszych pozwoleń). Graf w syntetyczny sposób pokazuje etapy prac od uzyskania pozwolenia przez realizację aż po odbiór.



4.3.2. Uzgodnienia wykonawcze i protokoły⁵²

W trakcie realizacji prac zapewne niejednokrotnie będziecie uczestniczyć w konsultacjach wykonawczych lub tak zwanych naradach czy komisjach konserwatorskich. Są to spotkania pomiędzy wszystkimi uczestnikami procesu konserwatorsko-budowlanego urządzone po to, by dokonać uzgodnień i przeglądu trwających prac. Jak często się odbywają? Nie ma tutaj reguły, dlatego w początkowej fazie budowy, szczególnie w przypadku dłuższych inwestycji, warto ustalić na przykład cykl comiesięcznych lub codwutygodniowych spotkań. Pamiętajcie, że ustalenie grafiku spotkań nie zwalnia inwestora lub wskazanej przez niego osoby od zgłaszania na bieżąco ewentualnych nowych okoliczności, które wystąpiły podczas realizacji prac. Pracownicy urzędów konserwatorskich na etapie wykonawczym powinni bez zwłoki reagować na zgłaszane nieprawidłowości, odkrycia lub problemy.

A kto powinien być obecny na naradach? Przede wszystkim osoby odpowiedzialne za nadzorowanie inwestycji, czyli:

- kierownik prac konserwatorskich,
- kierownik robót budowlanych,
- osoba pełniąca nadzór inwestorski.

Ponadto w zależności od potrzeb udział brać powinni:

- dodatkowi konsultanci,
- podwykonawcy (osoby odpowiedzialne za poszczególne elementy czy etapy prac).

Czy obecność inwestora jest wymagana podczas konsultacji? Nie. Jeśli jako inwestorzy powierzacie prowadzenie inwestycji osobom z doświadczeniem, to możecie oczekiwać, że dostarczą wam oni gotowy produkt w postaci ukończonej inwestycji. Jednak czy kontrola nie jest najwyższą formą zaufania? Poza tym czynny udział chociaż

⁵² Protokoły stanowią formę udokumentowania czynności podejmowanych w terenie przez urzędnika. Jeśli przedstawiciel urzędu konserwatorskiego wizytuje teren inwestycji, to w protokole wskazuje się etapy realizowane w danym momencie i stan zastany zabytku. Takie protokoły są bardzo pomocne i stanowią uzupełnienie dokumentacji powykonawczej, ale w żadnym razie jej nie zastępują i nie zwalniają kierownika prac konserwatorskich z prowadzenia dziennika prac konserwatorskich.

w części spotkań pozwoli wam lepiej poznać własny obiekt. Obserwacja zachodzących w nim procesów i zmian może zaowocować lepszą świadomością posiadanego dziedzictwa i jego wartości.

Każde spotkanie może zostać podsumowane protokołem. W praktyce najczęściej sporządza go przedstawiciel urzędu konserwatorskiego. Oryginał protokołu, podpisany przez wszystkich obecnych, trafia do akt sprawy, a kopie (lub odpisy) powinny zostać przekazane kierownikom. Dobrym zwyczajem jest także sporządzanie listy uczestników każdego spotkania, na której wskazane będą pełnione funkcje obecnych osób, czytelnie imiona i nazwiska oraz dodatkowo numery telefonu do kontaktu. Podpisy na protokole nie zawsze pozwalają rozszyfrować, kto brał udział w naradzie, a numer telefonu daje możliwość szybkiego skontaktowania się z właściwą osobą, bez przeszukiwania stosów dokumentacji czy ofert.

Warto zdawać sobie sprawę, że pracownicy urzędów konserwatorskich mają także prawo dokonywać wpisów do dziennika budowy. Wiąże się to z koniecznością nie tylko zapewnienia dostępu do dziennika, ale także jego bieżącego prowadzenia.

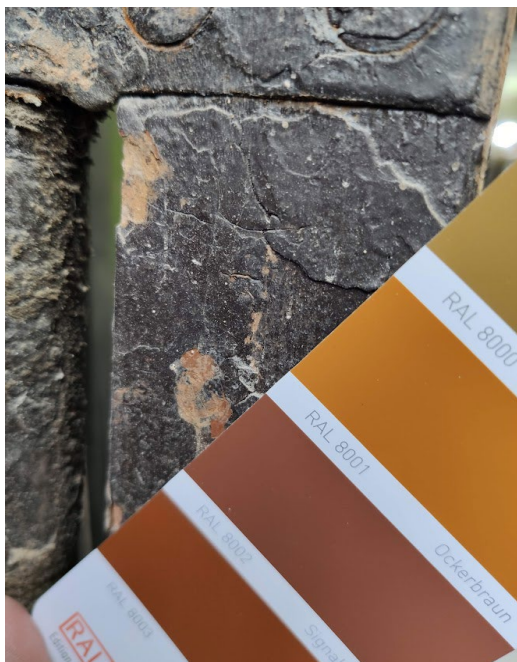
Czego natomiast dotyczą narady konsultacyjne? Zależnie od złożoności inwestycji mogą to być kwestie wykonawcze wskazane w warunkach pozwolenia, a także uzgodnienia materiałowe, których zatwierdzenia potrzebuje wykonawca. Najczęściej podczas komisji następują:

- Uzgodnienie sposobu oczyszczenia ceglanego lica – założenia programu konserwatorskiego mogą wskazywać na kilka dopuszczalnych metod przeprowadzenia prac. Dopiero na etapie wykonawczym będzie możliwe przeprowadzenie prób pod ścisłym nadzorem kierownika prac konserwatorskich i doboru odpowiedniej metody oraz technologii.
- Akceptacja stolarki – wykonawca przedstawia wzorcowe okno, drzwi czy elementy wyposażenia klatek schodowych, które mają odtwarzać rekonstruowaną stolarkę historyczną. Jeśli zostaną zgłoszone uwagi, to dany element wraca na warsztat. W przypadku nowych okien zespolonych może zachodzić konieczność zmniejszenia szerokości ramiaka, korekty okapników czy poprawy profilowania detalu snycerskiego. Warto także zweryfikować sposób osadzenia okien w otworach, tak żeby szerokości

wyeksponowanej ramy odpowiadały oknom historycznym zachowanym w budynku⁵³.

- Uzgodnienie sposobu wykonania tynków – ich uziarnienia, techniki wykonania czy rodzaju użytych materiałów. Tynki historyczne mogły być wykonywane w przeróżny sposób i z wykorzystaniem niekonwencjonalnych materiałów, dlatego w momencie uzupełniania ubytków należy uwzględnić wszystkie cechy.
- Uzgodnienie rodzaju spoin – przy częściowej wymianie spoin w przypadku nieotynkowanego muru należy mieć na uwadze historyczne opracowanie wypełnienia. Mogło być ono wykonane z zaprawy o specyficznym składzie, z widocznym uziarnieniem lub wyprofilowaniem w formie półwałka. Podstawowe informacje o rodzaju spoiny powinny się znajdować w dokumentacji konserwatorskiej, jednak ostateczną formę wykonania należy potwierdzić *in situ*.
- Dobór materiału wykonawczego z oferty różnych producentów i sposób jego obróbki – w projektach zawsze są zawarte dane materiałowe, jednak dopiero na etapie realizacji dobierze odpowiednią gatunkowo cegłę lub kamień, sposób zatarcia posadzki czy inne kwestie wykończeniowe.
- Uzgodnienia kolorystyczne – mogą dotyczyć zarówno elewacji, jak i wnętrza. W każdym przypadku należy pamiętać o zestawieniu wszystkich elementów razem. Dla elewacji będą to stolarka okienna i drzwiowa, artykulacja, uziarnienie tynków czy inne dodatkowe elementy charakterystyczne dla obiektu. Natomiast dla klatek schodowych – elementy konstrukcyjne schodów (spoczniki, stopnie, podstopnice, policzki, balustrady: tralki, pochwyt, słupki), wykończenie ścian i podniebienia schodów, szczególnie jeśli macie do czynienia z detalem sztukatorskim lub polichromowanym. Na podstawie próbek porównanych z odkrywkami dokonuje się ostatecznego wyboru kolorystyki. Pamiętajcie, aby podczas oceny uwzględnić nasłonecznienie lub oświetlenie, fakturę poszczególnych elementów oraz ich korelację między sobą (ustalcie, czy któryś jest ważniejszy, dominujący i powinien zostać podkreślony, wyeksponowany).

53 Gdy w kamienicy stolarka okienna jest częściowo wymieniona na wtórną lub wymiany dokonywane są indywidualnie przez mieszkańców, a co za tym idzie – innych wykonawców, może to skutkować odmiennym sposobem osadzenia okna w danym mieszkaniu, zawężeniem jego światła oraz mniej lub bardziej dokładnym opracowaniem detalu snycerskiego. Wszystko to w konsekwencji wpływa na ogólny odbiór całej elewacji.



Porównanie odkrywki
kolorystycznej
z wzornikiem

Fot. Paula Drzymała

Uzgodnienie innych rozwiązań, które w projekcie zostały określone jako wymagające uszczegółowienia na etapie wykonawczym. Takie prace powinny zostać wpisane w warunki pozwolenia.

4.3.3. Zmiany w pozwoleniach

Realizacja prac przy zabytkach niejednokrotnie wiąże się ze zmianami w dokumentacji. Dokumentacja projektowa, nawet najbardziej precyzyjna, nie uwzględnia elementów, co do których nie było pewności, czy w ogóle istnieją, na przykład pod wtórnymi warstwami lub przebudowami. W takich sytuacjach trzeba zmieniać dokumentację, uzupełniać ją lub doprecyzować na etapie wykonawczym. Może się także

okazać, że w związku z dokonaniem odkrycia założenia projektowe nie będą mogły zostać zrealizowane. O takim przypadku będzie mowa w rozdziale 4.4. *Odkrycia podczas realizacji prac.*

Ustawa nie przewiduje odrębnego trybu dla zmiany pozwolenia konserwatorskiego z wniosku inwestora, dlatego w takich sytuacjach stosowane są przepisy ogólne Kodeksu postępowania administracyjnego⁵⁴. Wydawana decyzja stanowi swoisty aneks do pozwolenia i jest nierozdzielnie z nim związana. Co ważne, taka decyzja wydawana jest za zgodą strony, która na podstawie uzyskanego pozwolenia nabyła prawo, czyli na przykład uzyskała zgodę na wykonanie prac. Pamiętajcie jednak, że kwestie zmian pozwolenia konserwatorskiego budzą wątpliwości, więc przed złożeniem wniosku o zmianę najlepiej skontaktujcie się z właściwym urzędem konserwatorskim, aby się dowiedzieć, czy przeprowadzenie zmiany będzie możliwe.

54 Art. 155 Kodeksu postępowania administracyjnego: „Decyzja ostateczna, na mocy której strona nabyła prawo, może być w każdym czasie za zgodą strony uchylona lub zmieniona przez organ administracji publicznej, który ją wydał, jeżeli przepisy szczególne nie sprzeciwiają się uchyleniu lub zmianie takiej decyzji i przemawia za tym interes społeczny lub słuszny interes strony [...]”.

Wydawane decyzje zmieniające można w dużym uproszczeniu podzielić na dwie grupy. Pierwsza dotyczy kwestii formalnych (choćby terminu ważności), a druga – zagadnień merytorycznych (mowa na przykład o zmianach projektowych).

Zmiany formalne

Zmiany formalne dotyczą najczęściej terminu ważności pozwolenia i nie budzą wątpliwości konserwatora. Jeśli w trakcie prowadzenia prac wiecie, że nie zdążycie ich ukończyć, a zbliża się termin ważności pozwolenia, to powinniście zwrócić się do urzędu o jego prolongatę. Przykładowy wzór wniosku o zmianę terminu znajduje się w części *Dodatki*.

Kto określa termin ważności pozwolenia?



Warto tutaj zwrócić uwagę na niedawną zmianę przepisów, która nie jest oczywista, szczególnie jeśli ktoś nieczęsto ubiega się o pozwolenia konserwatorskie. W nowelizacji rozporządzenia z 2018 roku zmieniono zakres danych podawanych przez wnioskodawcę. Wcześniej planowany termin rozpoczęcia prac i ich zakończenia inwestor musiał określić w momencie składania wniosku. Budziło to wiele wątpliwości, gdyż podawane szacunkowo terminy zazwyczaj były dalekie od daty rzeczywistej realizacji. Po zmianie to konserwator, wydając decyzję, określa jej termin ważności. Na jakiej podstawie to robi? Najczęściej głównymi miernikami są złożoność planowanych prac, ich zakres oraz obowiązek wystąpienia o pozwolenie na budowę lub jego brak. Zatem przepisy nie regulują terminu ważności pozwolenia konserwatorskiego – jest on ustalany uznaniowo w momencie wydawania decyzji.

Czy jako inwestor mogę zasugerować termin ukończenia prac?



Tak, we wniosku zawsze możesz dopisać przewidywany termin zakończenia prac, jednak nie możesz wymagać od urzędu konserwatorskiego, że uwzględni go w decyzji administracyjnej. Taki dopisek jest traktowany jako sugestia lub prośba, która nie stanowi wymogu prawnego. Nie może być także podstawą do złożenia odwołania od decyzji, jeśli konserwator wskaże inny termin ważności pozwolenia. Najważniejsze, by pamiętać, że pozwolenie konserwatorskie musi być ważne przez cały okres prowadzenia prac.

Znaczy to tyle, że prace musicie rozpocząć i zakończyć w okresie pomiędzy terminem uprawomocnienia się decyzji a terminem ważności w niej wskazanym.



Uwaga! Pozwolenie na budowę nie konsumuje pozwolenia konserwatorskiego i nie wpływa na jego termin ważności. Ustawodawca wyraźnie wskazał bowiem, że pozwolenia konserwatorskie muszą mieć podany termin ważności⁵⁵, co oznacza, że przewiduje się pewną czasowość obowiązywania zgody na realizację konkretnych działań przy zabytku. Po upływie wskazanego terminu nie można już się powoływać na daną decyzję, gdyż utraciła ona swoją ważność (czas obowiązywania), a więc nie można realizować prac, których dotyczyła.

Pozwolenie na budowę nie ma terminu ważności, a okres trzech lat, który inwestor ma na rozpoczęcie działań⁵⁶, mógłby doprowadzić do niekończącego się procesu realizacji inwestycji w obliczu postępującej degradacji zabytku. Dlatego ustawodawca chciał ukrócić pozorne ruchy budowlane, które zapewniałyby ważność decyzji administracyjnych bez realnych działań przy obiekcie. Ponadto konserwatorzy najczęściej wydają jedno pozwolenie na prowadzenie prac konserwatorskich, prac restauratorskich i robót budowlanych, które są pracami uzupełniającymi się, więc nie można stwierdzić, że część prac konserwatorskich ma termin ważności wskazany w decyzji konserwatorskiej, a roboty budowlane zostały przedłużone zgodnie z pozwoleniem na budowę. Podobnie w przypadku prac, które wymagają pozwolenia konserwatorskiego, ale nie wymagają pozwolenia na budowę – są one realizowane tylko na podstawie decyzji konserwatorskiej, więc inwestora obowiązuje termin wskazany w tejże decyzji.

Praktyka dowodzi – mimo sprzecznych orzeczeń sądowych – że procedura przedłużania (czyli aneksowania) pozwolenia konserwatorskiego nie wpływa na ważność pozwolenia na budowę ani nie blokuje realizacji inwestycji. Wynika to z równoważności przepisów, na podstawie których oba pozwolenia są wydawane.

55 § 12–20 rozporządzenia w sprawie prac przy zabytku wskazują na niezbędne elementy pozwoleń konserwatorskich dla wszelkich rodzajów prac i działań.

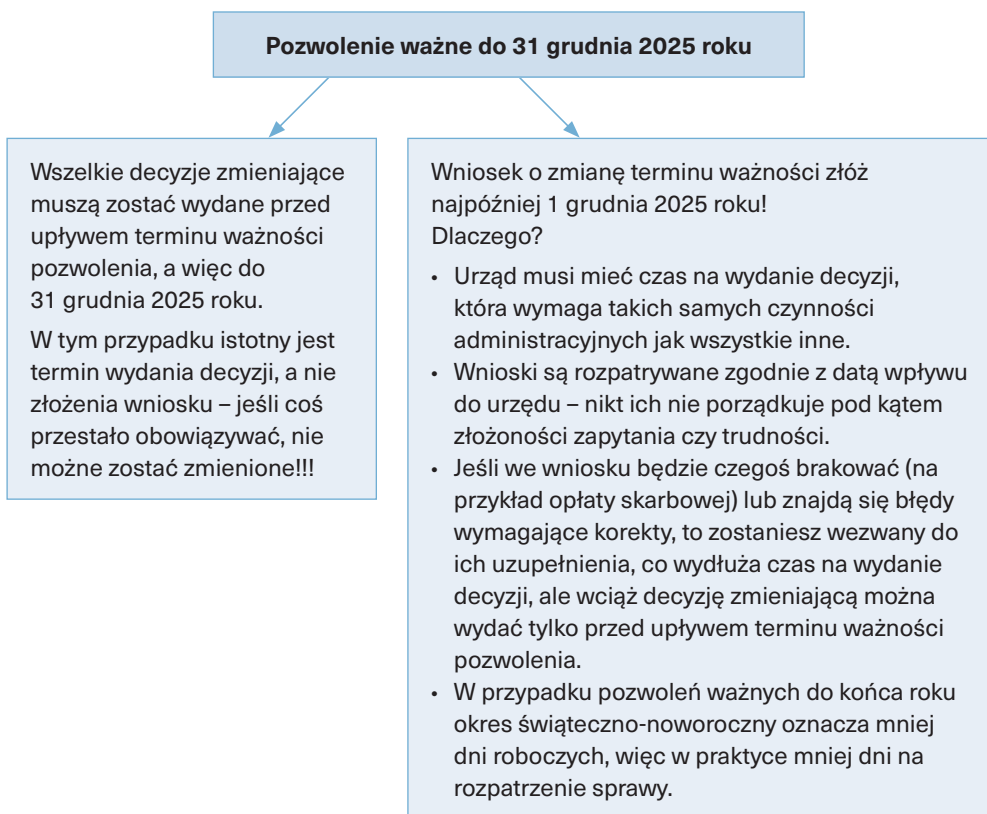
56 Pozwolenie na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem trzech lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna, lub jeżeli została przerwana na czas dłuższy niż trzy lata (art. 37 ust. 1 ustawy Prawo budowlane).

Kiedy mam złożyć wniosek o zmianę terminu ważności pozwolenia?



Wniosek możesz złożyć w trakcie realizacji prac, najlepiej minimum miesiąc przed upływem terminu ważności pozwolenia. Nie wstrzyma to ich prowadzenia, a zarazem uwzględni czas czynności administracyjnych.

Najlepiej wyjaśni to poniższy przykład.



Kto może złożyć wniosek o zmianę pozwolenia?



Tylko stronie postępowania, która była wnioskodawcą, przysługuje prawo do wniesienia wniosku o zmianę ostatecznej decyzji⁵⁷. Pamiętaj, że zmiany w nazwach spółek czy w prawie do

⁵⁷ W przypadku praw nabytych (takich jak prawo do prowadzenia prac) zmiana lub uchylenie decyzji zależą od zgody strony będącej wnioskodawcą pierwotnie wydanej decyzji (art. 155 Kodeksu postępowania administracyjnego).

ich reprezentowania powinny być udokumentowane w załącznikach do wniosku. Jeśli natomiast zmienił się pełnomocnik, to należy załączyć nowe pełnomocnictwo wraz z opłatą skarbową. Co najważniejsze, zmiana pozwolenia nie może być wydana na wniosek nowego właściciela obiektu, bo on nie ma prawa do realizacji prac (więcej o tym niżej).



Czy muszę wносить jakieś opłaty skarbowe?

Jeśli wydanie pozwolenia wymagało wniesienia opłaty skarbowej, to wszelkie decyzje zmieniające także ich wymagają⁵⁸. Potwierdzenie (na przykład przelewu na konto urzędu) należy od razu załączyć do wniosku, żeby był on kompletny. Brak takiego potwierdzenia zostanie potraktowany jako brak formalny, który skutkuje wezwaniem do uzupełnienia, a w praktyce – wydłużeniem całej procedury. Dotyczy to także opłat za pełnomocnictwo.



Co się stanie, jeśli nie wyrobię się w terminie?

Przegapiony termin ważności pozwolenia lub zbyt późne złożenie wniosku o jego przedłużenie⁵⁹ to jeszcze nie koniec świata ani inwestycji, ale na pewno spora komplikacja. Ustawa jest bowiem w tym względzie restrykcyjna – prace przy zabytku można prowadzić tylko z ważnym pozwoleniem. Jeśli twoje wygaśło, znaczy to tylko tyle (albo aż tyle), że musisz wstrzymać prace do czasu otrzymania nowego.

Jeśli przed upływem terminu ważności pozwolenia złożyłeś wniosek o jego przedłużenie, ale było już za późno, to są dwie opcje:

- urząd może cię wezwać do złożenia dokumentów, które pozwolą wydać nowe pozwolenie, a jednocześnie spytają cię, czy wniosek o przedłużenie ma zostać potraktowany jako wniosek o nowe pozwolenie;
- w odpowiedzi na wniosek o przedłużenie otrzymasz decyzję o odmowie wydania decyzji zmieniającej pozwolenie, które już wygaśło.

58 Obecnie opłata skarbową za wydanie pozwolenia wynosi 82 zł, a za wydanie decyzji zmieniającej – połowę tej kwoty, czyli 41 zł.

59 Dla zobrazowania skrajny przykład: termin ważności pozwolenia upływa 31 grudnia 2025 roku, wniosek o jego przedłużenie zostaje złożony do urzędu 29 grudnia 2025 roku – w takiej sytuacji nie ma fizycznej możliwości, żeby urząd wydał decyzję.

Niezależnie od procedury praktykowanej w danym urzędzie przepięcie terminu ważności pozwolenia zawsze wiąże się z obowiązkiem czasowego wstrzymania prac.

Gdy składasz wniosek o nowe pozwolenie po upływie terminu ważności poprzedniego pozwolenia, najlepiej, jeśli podasz numer pozwolenia, które wygaśnię, i zakres już zrealizowanych prac. Pozwoli to pracownikom administracji szybciej się zorientować w twojej sytuacji.

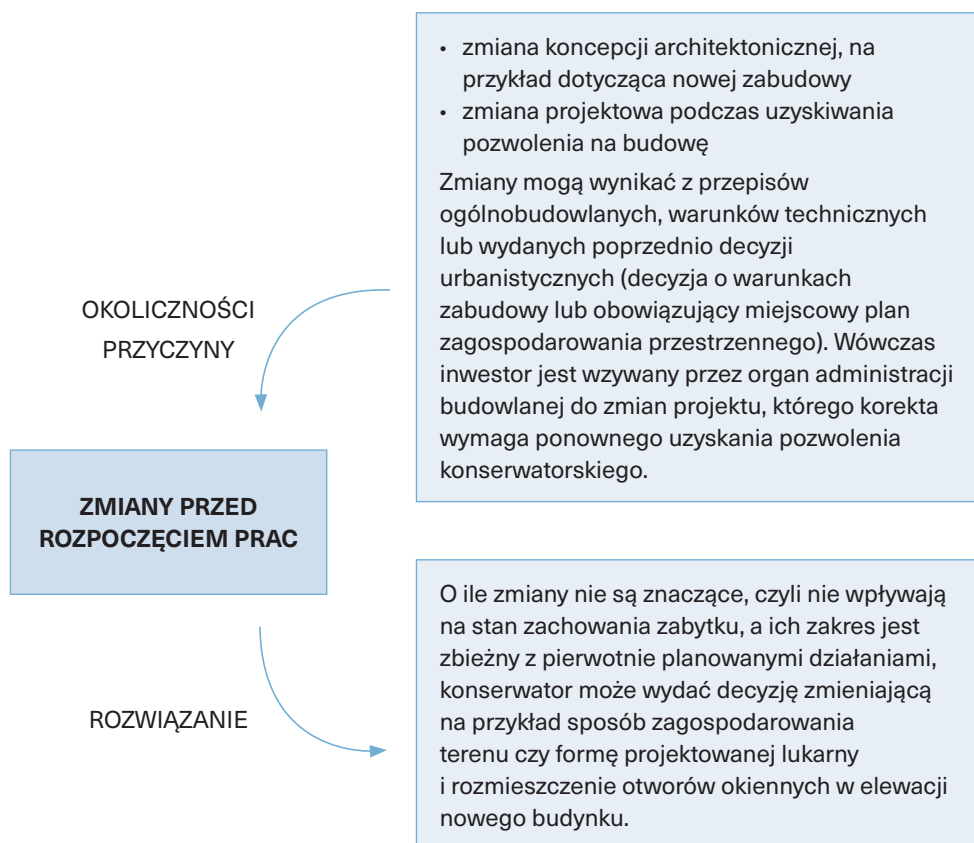


Dla wielu inwestorów problemem może być to, że nie da się przepisać pozwolenia konserwatorskiego na innego inwestora. Taka zmiana nie została przewidziana w ustawie – nie działa to tak jak w przypadku pozwolenia na budowę. Zakup nieruchomości z wydanym pozwoleniem na budowę oraz pozwoleniem konserwatorskim nie daje nowemu właścicielowi możliwości realizacji tych prac. W takiej sytuacji każdy inwestor inny niż wskazany w treści decyzji konserwatorskiej musi wystąpić z wnioskiem o wydanie nowego pozwolenia. Do takiego wniosku można załączyć poprzednio zaakceptowaną dokumentację, jeśli zakres prac nie uległ zmianie, oraz wszystkie niezbędne dokumenty formalne. O tym, co należy załączyć do wniosku, była mowa w rozdziale 3.5 *Co trzeba dołączyć do wniosku o pozwolenie konserwatorskie?*.



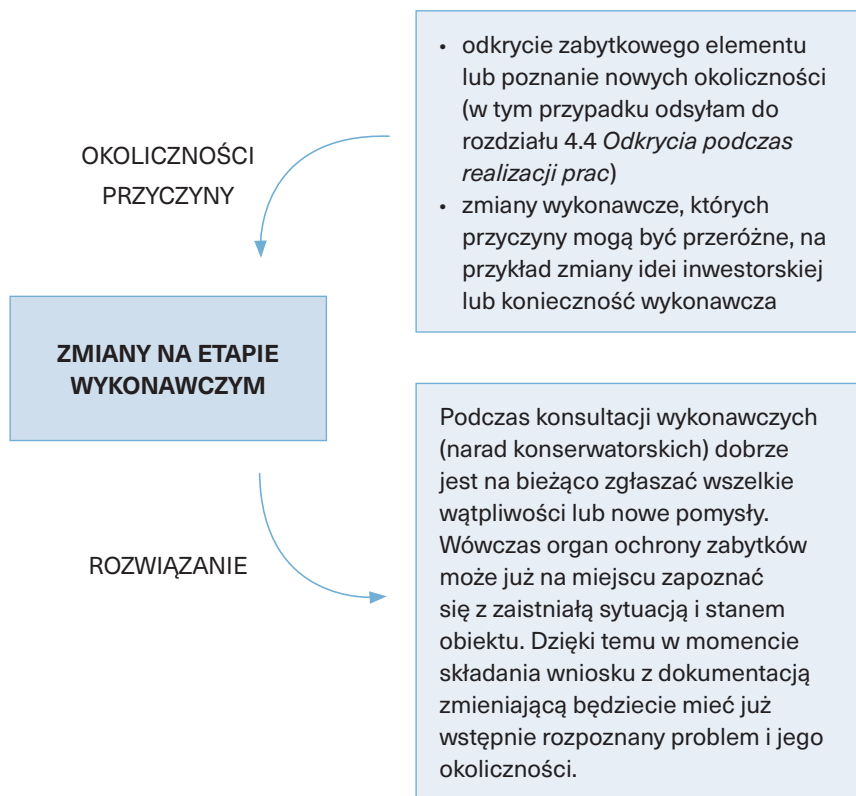
Zmiany merytoryczne

Zmiany merytoryczne stanowią większy problem niż zmiany formalne. Ich akceptacja zależy od wpływu tych nowych prac na obiekt zabytkowy, a więc wymagają ponownej analizy. Ponadto urzędy konserwatorskie różnie podchodzą do kwestii zmian już wydanych pozwoleń. Te rozbieżności wynikają z braku przepisów szczegółowych w ustawie oraz wytycznych w tym zakresie. Dlatego by lepiej zobrażować złożoność tej kwestii, na grafikach poniżej zostały przedstawione aktualne możliwości zmian, podzielone na dwie grupy: zmiany przed rozpoczęciem prac i zmiany na etapie wykonawczym. Trzeba jednak zaznaczyć, że ponieważ nie ma tu jednoznacznych przepisów, nie jest to wykładnia ustawowa – to procedury wypracowane przez konserwatorów, by zlikwidować lukę prawną i umożliwić działania inwestorom.



Problem pojawia się wtedy, gdy nowa koncepcja lub zmiana, której wymaga organ administracji budowlanej, jest sprzeczna z zasadami konserwatorskimi. Możecie znaleźć się w impasie, jeśli konserwator nie zgodzi się na szkodliwą dla wartości historycznych obiektu zmianę projektową, której wprowadzenie jest niezbędne, by uzyskać pozwolenie na budowę. Co wtedy? Jeśli szukanie kompromisów spełźnie na niczym, będziecie zmuszeni wystąpić o odstąpienie od przepisów techniczno-budowlanych, które opiniuje organ ochrony zabytków.

Trudno przytaczać tutaj konkretne przykłady prac, które mogą być akceptowane lub nie, ponieważ każda sprawa merytoryczna jest rozpatrywana indywidualnie i całkowicie odmienne są okoliczności podejmowanych decyzji. Ponadto, jak już była mowa w pierwszych rozdziałach, decyzje konserwatorskie są uznaniowe, co się wiąże z tym, że wpływa na nie wiele czynników i nie wynikają one tylko



z przepisów. Każdy zabytek jest inny, a kluczowe znaczenie mają zakres jego ochrony, stan zachowania i planowane działania. Dlatego też potrzebne są bieżące konsultacje, które pozwolą omówić warianty i możliwości zmian.

Warto pamiętać, że doprecyzowanie na etapie wykonawczym rozwiązań, które nie zmieniają założeń projektowych, a które zostały wpisane jako warunek w pozwoleniu konserwatorskim, nie wymagają decyzji zmieniających i mogą zostać zaakceptowane protokołem podczas narady konsultacyjnej. Była już o tym mowa w rozdziale 4.3.2 *Uzgodnienia wykonawcze i protokoły*.



Jeśli proponowana zmiana znacząco wpływa na zabytek czy diametralnie zmieniają się koncepcja lub parametry, to być może będziecie musieli uzyskać nowe pozwolenie konserwatorskie na podstawie projektu zamiennego. Wówczas pierwsze pozwolenie powinno zostać uchylone, aby w obrocie prawnym nie funkcjonowały dwie częściowo sprzeczne ze sobą decyzje.



4.4. Odkrycia podczas realizacji prac

Odkrycie w bardzo ogólnym rozumieniu oznacza dotarcie do nieznanych bądź nierozpoznanych dotychczas warstw, obiektów lub elementów nieistniejącego już zagospodarowania terenu. Wiąże się nie tylko z pracami ziemnymi, czyli odkopaniem i odsłonięciem wcześniejszych warstw, ale także ze strukturą istniejącego budynku i jego wnętrzem lub konstrukcjami. Do odkrycia może dojść przy każdej inwestycji, niezależnie od miejsca jej realizacji i objęcia terenu ochroną konserwatorską lub braku takiej ochrony. Z inwestorskiego punktu widzenia wszelkie niespodzianki z reguły nie są korzystne. Przekładają się bowiem na dodatkowe obowiązki, wydłużony czas inwestycji lub nieprzewidziane koszty.

Odkrycie ma to do siebie, że nie da się go przewidzieć. By w maksymalnym stopniu zapobiec niespodziankom, należy szczegółowo rozpoznać teren i zgromadzić pełną dokumentację, o czym była mowa w rozdziałach 3.2 *Dlaczego warto wystąpić o zalecenia konserwatorskie?* oraz 3.3 *Jaką dokumentację powinien zgromadzić inwestor?*.

Jednak bez względu na to, jak dobrze przeanalizowany będzie teren inwestycji, zawsze może dojść do jakiegoś odkrycia. Żebyście byli dobrze przygotowani na takie sytuacje, na poniższych grafikach zostały wskazane wymagane przepisami⁶⁰ działania po stronie inwestora oraz decyzje, jakie może wydać konserwator zabytków, a także możliwe skutki poszczególnych decyzji administracyjnych.

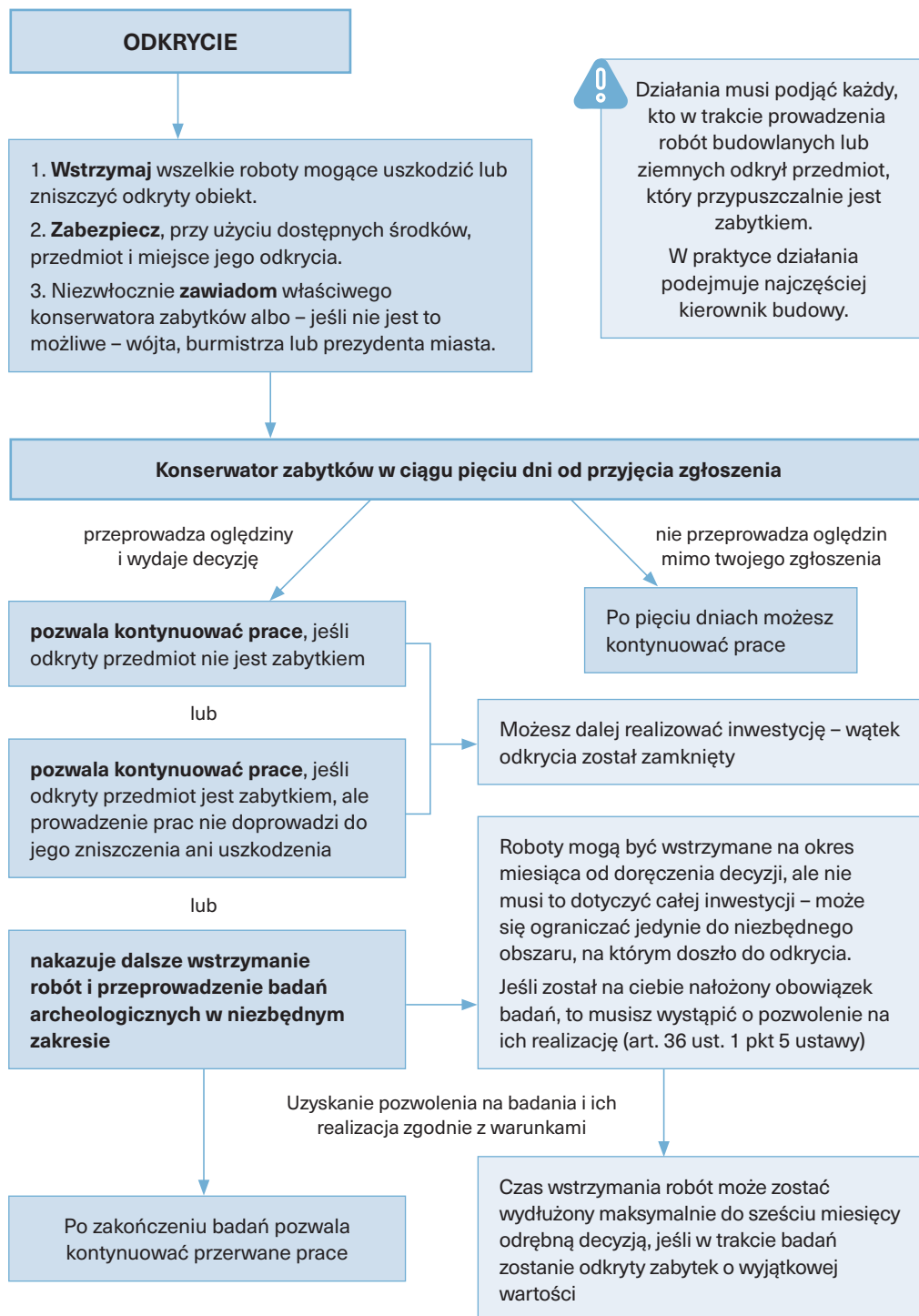
Grafiki prezentują dwa przypadki:

- odkrycie obiektu podczas wykonywania podziemnej kondygnacji nowej zabudowy na terenie nieobjętym ochroną konserwatorską,
- odsłonięcie historycznego elementu (na przykład posadzki czy polichromii) w budynku wpisanym do rejestru zabytków w trakcie realizacji uzgodnionej inwestycji.

W pierwszym przykładzie jest mowa o sytuacji, w której z zaleceń konserwatorskich lub otrzymanych informacji (na przykład w formie pisma czy informacji publicznej) nie wynikał obowiązek uzgodnienia

60 Odkryć dotyczy art. 32 ustawy, który wskazuje narzucone przepisami działania i możliwości administracyjne urzędu konserwatorskiego.

Odkrycie obiektu podczas wykonywania podziemnej kondygnacji nowej zabudowy na terenie nieobjętym ochroną konserwatorską



Odkrycie obiektu podczas wykonywania podziemnej kondygnacji nowej zabudowy na terenie nieobjętym ochroną konserwatorską

NOWE OKOLICZNOŚCI / ODKRYCIE

1. **Wstrzymaj** wszelkie prace mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty obiekt, nawet jeśli ich realizacja jest przewidziana w projekcie.
2. **Zabezpiecz** przedmiot i miejsce jego odkrycia.
3. Niezwłocznie **zawiadom** konserwatora zabytków.

Konservator zabytków powinien wziąć czynny udział w oględzinach miejsca odkrycia, aby móc ocenić nowe okoliczności

Wznowienie postępowania w sprawie wydanego pozwolenia na prowadzenia prac i robót (art. 47 ust. 1 ustawy).

Każda strona postępowania otrzyma postanowienie informujące o wznowieniu.

Możesz zostać wezwany do złożenia dodatkowej dokumentacji, ekspertyzy lub przeprojektowania miejsca, w którym zaszły nowe okoliczności, jeśli jest to niezbędne do ponownego rozpoznania.

Konservator
wydaje decyzję zmieniającą pozwolenie

lub

cofa pozwolenie

Realizujesz dalej inwestycję zgodnie ze zmienioną decyzją.

Pozwolenie zostaje cofnięte w całości lub w części. Skutkuje to zmianą zakresu inwestycji i koniecznością uzyskania nowego pozwolenia na prace wycofane z poprzedniego pozwolenia.



W praktyce działania podejmuje najczęściej kierownik prac konserwatorskich lub kierownik budowy. Zależy to od ustaleń na początkowym etapie inwestycji.

W każdym przypadku odkrycie musi zostać przedstawione kierownikowi prac konserwatorskich, który zdecyduje o sposobie zabezpieczenia zabytku.



Ustawa nie przewiduje, w jakim terminie konserwator powinien dokonać oględzin, jednak w przypadku prac realizowanych na podstawie pozwolenia najlepiej pilnie skontaktować się z urzędem i uzgodnić dodatkowy termin spotkania lub przedstawić nowe okoliczności na najbliższej naradzie.



Jeśli jesteś w bieżącym kontakcie z urzędem, to podczas konsultacji możesz już wstępnie uzgodnić dalsze kroki i działania konieczne w związku z odkryciem. Wówczas wszelkie decyzje czy pisma otrzymane z urzędu nie będą dla ciebie zaskoczeniem.

prac ani przeprowadzenia badań archeologicznych. Nie było także zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego ani obowiązującej ochrony konserwatorskiej. Przy takich uwarunkowaniach formalnoprawnych dokonanie odkrycia jest stosunkowo rzadkie, ale nie niemożliwe.

Drugi przykład dotyczy sytuacji, gdy prace są realizowane w obiekcie zabytkowym i uzyskały już pozwolenie konserwatorskie. W trakcie ich prowadzenia dokonano odkrycia lub zaszły nowe okoliczności, które mogą doprowadzić do uszkodzenia bądź zniszczenia zabytku (na przykład odkryto zabytkową posadzkę, która zostałaby zniszczona podczas realizacji założeń projektu).

Warto zaznaczyć, że drugi przykład ukazuje jedynie możliwość, którą wymienia ustawa. Na występowanie historycznego elementu nie wskazywały w tym przypadku analizy ani badania konserwatorsko-architektoniczne, więc jest to okoliczność nowa, którą należy przeanalizować lub przebadać. Nie oznacza to jednak, że każde odsłonięcie czegoś nowego musi skutkować pełną procedurą wznowienia postępowania administracyjnego. Miejcie na uwadze, że ten tryb jest zalecany w przypadku zagrożenia zniszczeniem lub uszkodzeniem zabytku. Decyzja o wyborze właściwego postępowania leży zawsze po stronie urzędu konserwatorskiego i niekoniecznie musi on korzystać z art. 47 ust. 1 ustawy. Dlatego jeśli okoliczności są sprzyjające, to rozważcie zmianę lub korektę dokumentacji i zawnioskowanie o wydanie decyzji zmieniającej, o których była mowa w podrozdziale *Zmiany merytoryczne*. Oczywiście pamiętajcie, że każdy przypadek jest inny.

Przedstawione przykłady mają zobrazować mechanizmy administracyjne, gdy podczas inwestycji pojawiają się nieprzewidziane okoliczności. Nie są to sytuacje, w których cała inwestycja zostaje przekreślona i przestaje być możliwa dalsza jej realizacja. Jednak zawsze pierwszym waszym krokiem powinno być niezwłoczne zgłoszenie problemów, odkryć czy nowych okoliczności konserwatorowi zabytków.

Brak zgłoszenia może pociągnąć za sobą konsekwencje finansowe – za niedopełnienie obowiązku powiadomienia konserwatora zabytków o wystąpieniu zagrożenia dla zabytku przepisy przewidują karę pieniężną w wysokości od 500 do 2000 zł⁶¹. Ponadto



61 W art. 107a ustawa wskazuje, że właściciel lub posiadacz zabytku, który nie powiadomił właściwego konserwatora o zagrożeniu dla zabytku nie później niż w terminie

zgodnie z warunkami pozwolenia macie obowiązek zawiadomić urząd o zagrożeniach lub nowych okolicznościach ujawnionych w trakcie prowadzenia prac albo badań. Działania niezgodne z warunkami mogą podlegać osobnej karze pieniężnej w wysokości od 500 do 500 000 zł⁶² (ale o przestrzeganiu warunków pozwolenia była już mowa w rozdziale 4.1 *Na co zwrócić uwagę w pozwoleniu?*).

4.5. Odbiór konserwatorski i eksploatacja obiektu zabytkowego

Inwestycja za wami. Przebrnęliście przez uzgodnienia, konsultacje, a może nawet zmiany wykonawcze. Wasz zabytek stoi w pełnej krasie, gotowy do użytku. No, prawie. Została jeszcze wisienka na torcie – odbiór. Jeśli przez całą inwestycję regularnie konsultowaliście wasze działania z urzędem konserwatorskim, to odbiór będzie czystą formalnością. Jeśli jednak zapraszany na odbiór konserwator pojawi się w obiekcie po raz pierwszy, to możecie mieć troszkę trudniej...

Zastanówmy się najpierw, skąd wymóg odbioru prac przez urząd konserwatorski. Pozwolenie na prowadzenie prac konserwatorskich, prac restauratorskich lub robót budowlanych w warunkach realizacji inwestycji może uwzględniać obowiązek dokonania odbioru częściowego i końcowego wykonanych prac z udziałem konserwatora zabytków. Dlatego to, czy konserwator będzie wymagać od was zgłoszenia ukończonych prac do odbioru, zależy od warunków nałożonych podczas wydawania pozwolenia. W nich także należy szukać informacji o ewentualnym terminie zgłoszenia (może wynosić na przykład trzy dni) oraz o przekazaniu dokumentacji powykonawczej. O szczegółach warunków szerzej w rozdziale 4.1. *Na co zwrócić uwagę w pozwoleniu?*.

Termin odbioru możecie ustalić z urzędem w dowolnej formie. Jeżeli spotykacie się regularnie na narady konserwatorskie, to zapewne ostatnie spotkanie będzie spotkaniem odbiorowym. Jeśli jednak spotkania nie były cykliczne, to możecie telefonicznie uzgodnić termin

14 dni od dnia powzięcia wiadomości o wystąpieniu takiego zagrożenia, podlega karze pieniężnej w wysokości od 500 do 2000 zł.

62 Art. 107d ust. 2 mówi: „Kto podejmuje działania, o których mowa w art. 36 ust. 1 pkt 1–5, niezgodnie z zakresem lub warunkami określonymi w pozwoleniu wojewódzkiego konserwatora zabytków, podlega karze pieniężnej w wysokości od 500 do 500 000 zł”.

z przedstawicielem prowadzącym waszą inwestycję. Przestrzegam przed składaniem pisma informującego o ustalonym samodzielnie terminie odbioru z raptem dwudniowym wyprzedzeniem. Istnieje wtedy ryzyko, że wasz dokument trafi do właściwego pracownika po fakcie i odbiór nie będzie możliwy. Szczególnie gdy współpracujecie z urzędem wojewódzkim, musicie mieć świadomość, że wyjazd konserwatora wiąże się ze zorganizowaniem całej logistyki podróży w godzinach pracy urzędu. O relacjach inwestor – urząd konserwatorski była mowa w rozdziale 1 *Z kim rozmawiać, czyli o urzędach ochrony zabytków*.

Okoliczności odbioru przypominają narady wykonawcze, więc muszą być wtedy obecni:

- inwestor lub jego przedstawiciel,
- kierownik prac konserwatorskich,
- kierownik robót lub osoba sprawująca nadzór inwestorski,
- wykonawca prac.

Podczas spotkania wspólnie dokonuje się przeglądu całego zakresu prac. Najlepiej zrobić obchód obiektu lub terenu, którego dotyczyła inwestycja. Pracownicy urzędu będą zwracać uwagę przede wszystkim na zgodność prac ze sztuką konserwatorską, wydanym pozwoleniem i projektem oraz na jakość wykonania. Na koniec zostaje sporządzony protokół odbioru, w którym potwierdza się prawidłowe wykonanie prac i ich zakres. W warunkach pozwolenia mogą być wskazane obowiązki opracowania dokumentacji powykonawczej z przeprowadzonych prac oraz termin jej przekazania do urzędu. Jeśli dokumentacja została przygotowana wcześniej i jest przekazywana konserwatorowi podczas spotkania, to taką informację należy zawrzeć w protokole. Stanowi to potwierdzenie zrealizowania warunku przekazania dokumentacji i zapobiega niechcianym nieporozumieniom.

W PROTOKOLE ODBIORU PRAC POWINNY SIĘ ZNALEŻĆ:

- wskazanie obiektu (adres, numer rejestru),
- data odbioru,
- lista obecnych osób,
- numer i data pozwolenia, na którego podstawie prowadzono prace, oraz ewentualnie decyzji zmieniających, jeśli takowe były wydane,
- zakres przeprowadzonych prac, a jeśli były dzielone na etapy, to informacja, który etap jest odbierany i co dokładnie obejmował,
- informacja, czy dokonuje się odbioru częściowego czy końcowego,
- informacja, czy prace odbiera się bez zastrzeżeń, oraz ewentualne uwagi wszystkich obecnych,
- uzgodniony termin doręczenia dokumentacji powykonawczej do urzędu, a jeśli dokumentacja jest przekazywana podczas odbioru, to liczba egzemplarzy,
- podpisy obecnych osób oraz ewentualna informacja o odmowie złożenia podpisu lub o braku podpisu.

Jeśli na prace było wydane jedno pozwolenie, ale ich realizacja została podzielona na etapy, to trzeba poinformować konserwatora, które części inwestycji są wykonywane na poszczególnych etapach. Ułatwi to przebieg uzgodnień wykonawczych oraz odbioru częściowe i końcowe.



Czy jako inwestor powinienem się przygotować do odbioru prac?

Warto przed odbiorem spotkać się z wykonawcą i kierownikami, żeby we własnym zakresie podsumować prace i ewentualnie zwrócić uwagę na niezbędne poprawki oraz osobiście zweryfikować gotowość do oficjalnego zakończenia prac. W końcu to przede wszystkim inwestor powinien być zadowolony z rezultatu. Przed zaproszeniem konserwatora posprzątaj teren budowy. Nie ma nic gorszego niż przeprowadzanie odbioru, gdy dokoła nadal leżą porozrzucane resztki materiałów budowlanych, opakowań lub niezużytej zaprawy. Jeśli zakończyłeś budowę lub jej część, to postaraj się przedstawić ją w dniu odbioru „na gotowo”. Lista pytań pomocniczych, dzięki którym jako inwestor możesz dobrze się przygotować do odbioru, została załączona w formie praktycznej tabeli w części *Dodatki*.

4.5.1. Dokumentacja powykonawcza

Dokumentacja powykonawcza jest najważniejszą dokumentacją podsumowującą całe przedsięwzięcie. Należy w niej przedstawić cały proces – od stanu obiektu przed rozpoczęciem prac aż do ostatecznego efektu. Ponadto musi ona informować o kolejności podejmowanych prac, realizacji założeń programu konserwatorskiego i projektu, wykorzystanych materiałach i zastosowanych technikach oraz dokumentować stan zabytku na poszczególnych etapach. Powinna także określać zakres uzupełnień lub wymian z uzasadnieniem tych działań oraz zawierać informacje o dodatkowych badaniach lub odkryciach. Trzeba w niej uwzględnić ustalenia, które doprecyzowywały założenia projektowe lub je zmodyfikowały, a o których zdecydowano na etapie wykonawczym. Poprawnie przygotowana dokumentacja powinna być opracowana na podstawie dziennika konserwatorskiego, który w trakcie realizacji prowadzi kierownik prac konserwatorskich⁶³.

63 Rozporządzenie w sprawie prac konserwatorskich podaje w załączniku, jak powinna wyglądać dokumentacja prac konserwatorskich i restauratorskich przy zabytku ruchomym oraz badań archeologicznych, co także może być pomocne, jeśli w trakcie waszej inwestycji pojawiły się zabytki ruchome i/lub archeologiczne.



Sień i fragment klatki schodowej po zakończeniu prac konserwatorsko-restauratorskich, Poznań

Fot. Paula Drzymała

W przypadku dzielenia inwestycji na etapy każdy z zakończonych etapów powinien być podsumowany osobnym opracowaniem. W razie problemów z kontynuacją prac lub dłuższych odstępów między poszczególnymi etapami dokumentacja z poprzednich części pozwoli wam właściwie zorganizować dalsze działania i prace. Ma to kluczowe znaczenie szczególnie wówczas, gdy pierwszy etap polegał na zabezpieczeniu obiektu i wykonaniu na przykład dodatkowych konstrukcji nośnych, które pozwoliły wykonać dokumentację inwentaryzacyjną oraz przeprowadzić badania i prace projektowe. Jeśli w ramach prac doszło do zabezpieczenia i demontażu elementów historycznych, to wskazane są ich inwentaryzacja (fotograficzna i rysunkowa), ponumerowanie w odniesieniu do pierwotnej lokalizacji i bezpieczne zmagazynowanie. Takie dane powinny także być uwzględnione w dokumentacji końcowej.

Kompleksowa dokumentacja będzie cennym źródłem nie tylko dla was, obecnych inwestorów, ale i dla waszych następców, użytkowników

zabytku, urzędu konserwatorskiego oraz badaczy architektury. Jeśli za kilka lat pojawi się potrzeba wykonania prac ponownie, to dokumentacja powykonawcza będzie gotową bazą, która pozwoli zweryfikować po latach efekty dotychczasowych prac, ocenić ich wpływ na zabytek i zaplanować kolejne działania. Taka dokumentacja umożliwi też weryfikację, czy wybrane materiały, techniki i rozwiązania były właściwe. Opracowanie powinno powstać w minimum dwóch egzemplarzach, z których jeden trafia do urzędu konserwatorskiego, a drugi – do inwestora.

Podstawowe elementy dokumentacji powykonawczej (wymagane minimum)

I. Dane podstawowe:

- dane autora(-ów) dokumentacji,
- imię, nazwisko i adres lub nazwa i siedziba właściciela zabytku,
- dane osób kierujących pracami konserwatorskimi, robotami budowlanymi i sprawującymi nadzór inwestorski,
- określenie zabytku: adres, numer rejestru, informacje o formie ochrony,
- opis obiektu.

II. Dane szczegółowe:

- informacje o stanie zachowania obiektu przed pracami i o przyczynach zniszczeń lub uszkodzeń,
- założenia konserwatorskie i zakres przeprowadzonych prac,
- informacje o podjętych zabiegach konserwatorskich z podaniem metod, materiałów i technik, w tym także dane producentów i parametry wykorzystywanych materiałów (na przykład ustalone rodzaje tynków, farb i kolorystyki z podaniem wzornika i numeru odcienia, a jeśli stosowano mieszanki indywidualne, to ich skład i proporcje),
- informacje o przeprowadzonych badaniach, analizach i odkryciach z uwzględnieniem ich wyników i dokumentacji pomiarowo-rysunkowej,
- informacje o dokonanych przekształceniach zabytku,
- dokumentacja fotograficzna:
 - przed rozpoczęciem prac,
 - w trakcie podejmowanych prac, badań i odkryć,
 - po zakończeniu poszczególnych etapów konserwatorskich,
 - po zakończeniu wszystkich prac,
- zalecenia konserwatorskie dla właściciela lub posiadacza zabytku określające sposoby eksploatacji i metody sprawowania opieki nad zabytkiem.

Niezmiernie ważna jest strona techniczna dokumentacji fotograficznej. Musi być wykonana na wszystkich etapach, i to w sposób pozwalający każdemu rozpoznać, którego elementu lub części obiektu dotyczy dane zdjęcie. W związku z tym niezbędne są wyczerpujące podpisy pod każdą fotografią. Powinny one zawierać lokalizację, opis ujęcia, dane autora i datę wykonania. Do opisów można wykorzystywać na przykład strony świata do określenia lokalizacji lub przyjąć oznaczenia pomieszczeń, elewacji i części obiektu z dokumentacji projektowej lub inwentaryzacji konserwatorskiej, co ułatwi rozpoznanie podczas lektury.

Autor zdjęć powinien przy ich wykonywaniu kierować się zasadą od ogółu do szczegółu, czyli w pierwszej kolejności fotografować dany element w ujęciu ogólnym, a następnie jego istotne fragmenty w zbliżeniu.

Zdjęcia powinny być w kolorze, ostre, doświetlone, a fotografowane obiekty – przedstawione czytelnie, bez zniekształceń. Minimalny rozmiar fotografii to 10 × 15 cm. Najlepiej, by zdjęcia zostały wydrukowane na papierze fotograficznym, zapewniającym wierne odwzorowanie. Ich liczba zależy od zakresu prac, specyfiki obiektu i bogactwa detalu.

Do egzemplarzy drukowanych dokumentacji należy dołączyć na przykład płytę CD lub inny nośnik ze zdjęciami w formie cyfrowej. Nazwy plików powinny zawierać numerację oraz krótki opis zgodny z tym w dokumentacji.

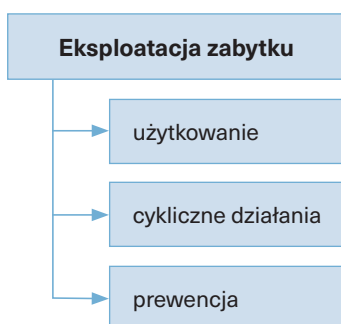
Dobra dokumentacja fotograficzna:

- ponumerowana,
- podpisana,
- precyzyjna,
- prezentująca najpierw ujęcie ogólne, potem zbliżenia na detale,
- czytelna,
- wysokiej jakości,
- w formacie min. 10 × 15 cm,
- wydrukowana oraz w wersji cyfrowej,
- z liczbą zdjęć adekwatną do zakresu prac i specyfiki obiektu.

Powyższe zalecenia dotyczące dokumentacji powykonawczej powinny być doskonale znane osobom ją przygotowującym, niezależnie od tego, czy ma ją opracowywać kierownik prac konserwatorskich

czy kilka współpracujących ze sobą osób. Niemniej warto, aby inwestor wiedział, czego wymagać od zleceńbiorców. Szczególnie że to na inwestora nakładany jest obowiązek doręczenia dokumentacji, a w przypadku jej słabej jakości lub braków to on zostanie wezwany do sporządzenia korekty.

4.5.2. Zalecenia dotyczące eksploatacji zabytku



Zalecenia dotyczące eksploatacji zabytku są instrukcją obsługi obiektu, w którym ukończono prace konserwatorskie, prace restauratorskie, roboty budowlane lub adaptację do nowych funkcji. Powinny być uwzględnione w dokumentacji powykonawczej, a ich realizatorem jest właściciel i/lub użytkownik zabytku. Przedsta-

wiają nie tylko sposób funkcjonowania bądź użytkowania budynku, metody bieżących prac i sposób zabezpieczenia, ale także działania niepożądane, które mogą doprowadzić do ponownego uszkodzenia budynku.

Jeśli wymaga tego stan zachowania obiektu, to zalecenia powinny uwzględniać również informacje o cyklicznych kontrolach lub stałych pomiarach (na przykład wilgotności, zasolenia czy hydrofobowości), tak żeby właściciel otrzymał komplet danych o sposobie opieki i monitoringu stanu zabytku.

Jeśli prace, które podsumowuje dokumentacja powykonawcza, były początkowym etapem lub dotyczyły ograniczonych działań zabezpieczających, to zalecenia muszą uwzględniać też kolejne niezbędne prace dla ochrony wartości zabytkowych. Mogą wskazywać na przykład, że trzeba poprawić lub udrożnić system wentylacji, osuszyć budynek albo naprawić system odprowadzenia wód opadowych. Niekiedy mówią także o pracach w najbliższym otoczeniu zabytku.

Tylko przestrzeganie zaleceń eksploatacyjnych pozwoli na długo zachować efekty wykonanych prac oraz zapobiec ponownej degradacji zabytku.



Warto zwrócić uwagę, że zalecenia z dokumentacji powykonawczej są instrukcją, jak się obchodzić z zabytkiem, nie tylko dla właściciela, lecz także dla użytkownika. Jeśli wyremontowana przez was kamienica jest przedmiotem najmu lub oddajecie ją w zarządzanie, to może dobrym rozwiązaniem będzie uwzględnienie części zaleceń w umowie lub udostępnienie ich odpisu. Skoro za obiekt odpowiadają też jego użytkownicy, to oni również powinni mieć świadomość, jakie działania w budynku są wskazane, a jakie niepożądane. Warto to rozważyć, żeby odpowiedzialność za wspólne dziedzictwo rozkładała się na różne osoby. Przekazanie zaleceń użytkownikowi czy najemcy może także pomóc w razie dochodzenia roszczeń.

4.6. Co jest droższe: konserwacja czy wymiana?

Wśród licznych osób zaangażowanych w proces inwestycyjny przy zabytkach bardzo mocno ugruntowało się przekonanie, że zabiegi konserwatorskie są kosztowne, ponieważ wymagają specjalistycznej wiedzy i sztywno określonych materiałów. Przez to upowszechnił się pogląd, że wymiana zachowanych elementów obiektu zabytkowego jest lepszym i tańszym rozwiązaniem niż konserwacja oryginalnych. Tymczasem konserwatorska zasada minimalnej interwencji ogranicza obszar roboczy, a tym samym ilość oraz koszt materiałów i robocizny.

Wszechobecny konsumpcjonizm oraz przeświadczenie, że lepiej kupić nowe, niż naprawić stare, przedkłada się także na podejście do dziedzictwa kulturowego. Być może dlatego z taką niechęcią przyjmowane są wytyczne konserwatorskie, w których rekomenduje się zachowanie i konserwację historycznych elementów zabytku – szczególnie jeśli ich stan zachowania pozwala wykonać zabiegi konserwatorskie i dalej użytkować budynek.

Na dwóch przykładach – zabytkowej stolarki okiennej oraz tynkowanej elewacji – porównałam różnicę kosztów pomiędzy zgodnymi ze sztuką działaniami konserwatorskimi a popularną wymianą historycznej materii na nowe elementy odwzorowujące te historyczne.

Zabytkowa stolarka okienna

Do analizy wykorzystałam dziesięć niezależnych ofert⁶⁴, obejmujących trzy warianty wykonawcze: konserwację i restaurację istniejącej zabytkowej stolarki okiennej, rekonstrukcję okna skrzynkowego oraz wykonanie okna jednoramowego z pełnym odwzorowaniem detalu.

Kosztorysy dotyczyły okien drewnianych, skrzynkowych, dwupoziomowych, czteropodziałowych z początku XX wieku, zlokalizowanych w secesyjnej kamienicy. Na zewnętrznym skrzydle na listwie przymykowej zachowany był detal snycerski w formie konsolki zakończonej bazą w dolnej części skrzydła. Stan stolarki oceniono na dobry, spełniający warunki konserwatorskie do poddania ich zabiegom oczyszczania, dezynfekcji, miejscowego flekowania ubytków, zabezpieczenia i pomalowania zgodnie z wynikami badań stratygraficznych. Taki zakres prac stanowi podstawowe działanie konserwatorsko-restauratorskie, które pozwala zachować historyczną stolarkę.

Dodatkowo, aby poprawić termikę stolarki, uwzględniono możliwość zwielokrotnienia szyb w wewnętrznym skrzydle przez pogłębienie wrębu, wstawienie szyby zespolonej i ustabilizowanie pakietu szyb dodatkowymi listewkami od wewnątrz. Taki zabieg pozwala zachować zabytkowe skrzynki bez ingerowania w oryginalne proporcje stolarki, przy jednoczesnej poprawie ich izolacyjności i funkcjonalności⁶⁵.

Alternatywą dla konserwacji i restauracji stolarki skrzynkowej jest często wybierana wymiana okien na nowe drewniane (najczęściej sosnowe) w konstrukcji jednoramowej, z pakietem szyb zespolonych, z odwzorowaniem historycznego detalu, proporcji i profilowań. Jest to rozwiązanie stosowane wręcz masowo, można wręcz odnieść wrażenie, że prawie każda inwestycja w obiekcie zabytkowym, szczególnie o funkcji mieszkalnej, uwzględnia usunięcie starych okien i montaż nowych, bez refleksji nad tym, czy istniejące okna dałoby się zachować i wyremontować.

64 Odpowiedzi na zapytania ofertowe napłynęły w pierwszej połowie 2025 roku z województw: wielkopolskiego, kujawsko-pomorskiego i opolskiego.

65 W przypadku okien pojedynczych (krosnowych) jest możliwe dołożenie wewnętrznego skrzydła z pakietem szyb zespolonych – tworzy się wówczas zmodernizowaną skrzynkę. Taki wariant również jest akceptowalny konserwatorsko, jednak z uwagi na wykorzystany tu przykład okna skrzynkowego nie wyceniano tego typu rozwiązania.

Z badania rynku przeprowadzonego na przykładzie jednego kompletu okien wynika, że prace konserwatorskie i restauratorskie są porównywalne cenowo z wymianą okna na nowe okno zespolone lub nawet tańsze (aż do 2000 zł za sztukę). Trzeba też pamiętać, że kosztorysy nie uwzględniały kosztów utylizacji zdemontowanych okien, które w przypadku wymiany stolarki także trzeba ponieść. Najdrożej w analizowanym porównaniu wypada rekonstrukcja okna skrzynkowego, której koszty przewyższają konserwację i wymianę okna nawet o 50%. Oczywiście wahania cen poszczególnych wykonawców zależą od przyjętych przez nich standardów cenowych.

Porównanie kosztów konserwacji, wymiany i rekonstrukcji zabytkowej stolarki okiennej

Rodzaj prac	Konserwacja i restauracja stolarki okiennej skrzynkowej	Wymiana na nowe okno drewniane zespolone, z odtworzeniem detalu snycerskiego	Rekonstrukcja okna drewnianego, skrzynkowego z detalem snycerskim
Przedział cenowy	8000–12 000 zł/szt.	10 000–14 000 zł/szt.	12 000–18 000 zł/szt.
Uśrednione koszty	10 000 zł/szt.	12 500 zł/szt.	15 000 zł/szt.

Jak więc widać, konserwacja stolarki nie jest bardzo droga ani nie podnosi znacznie kosztu inwestycji, tylko wymaga innego podejścia. Pozwala to wysunąć wniosek, że w ogólnym budżecie inwestycyjnym zarówno konserwacja, jak i wymiana okien będą zbliżonym wydatkiem, więc popularny argument głoszący, że wymiana pozwoli zaoszczędzić, okazuje się nieprawdziwy. Niestety także wśród samych wykonawców rozpowszechniło się podejście, aby proponować inwestorom (którzy mogą nie być zorientowani w temacie) wymianę istniejących okien na nowe. Przyczyna tkwi w chęci ułatwienia sobie prac, gdyż producentów okien drewnianych jest wielu, a produkcja sprowadza się do mechanicznych czynności, opartych na działaniu maszyn. Skutkuje to często uproszczeniem wzoru detalu snycerskiego albo zaburzeniem proporcji (przeważnie znacznie pogrubione zostają ślepie i listwa przemykowa). W przypadku konserwacji bardzo istotne są umiejętności człowieka, który poszczególne kroki procesu będzie wykonywał własnoręcznie i na podstawie swojej wiedzy.

Inwestorzy i producenci okien podnoszą argumenty, że nowe okna są lepsze, bo wykazują większą izolacyjność (zarówno akustyczną, jak

i termiczną) i są szczelniejsze. Jednak czy w zabytkach (i nie tylko) pełna szczelność i zablokowanie cyrkulacji powietrza są wskazane? Otóż nie. Niezbędne są mikronieszczelności na całej powierzchni ramy, zapewniające równomierną filtrację powietrza. Nie powinno się polecać całkowicie uszczelnionych okien, zwłaszcza w pomieszczeniach przeznaczonych do przebywania ludzi. Prowadzi to bowiem do nadmiernej kondensacji wilgoci, która skutkuje pogorszeniem jakości powietrza oraz pojawieniem się wykwitów pleśni i grzybów. Montaż promowanych nawietrzaków, które służą do punktowej wymiany powietrza, nie rozwiąże problemu, a dodatkowo zrujnuje estetykę stolarki. W historycznych oknach, po ich odpowiednim oczyszczeniu i uszczelnieniu kitem szklarskim, także można poprawić izolacyjność, jeśli się zachowa naturalne dla drewna mikroszczeliny na całej powierzchni okna (szczególnie w zewnętrznym skrzydle). Prawidłowy montaż i regulacja zawiasów pozwolą na wygodne użytkowanie stolarki przez kolejne lata.

Ponadto, co często podnoszą zwolennicy konserwacji stolarki, żadna wymiana okna historycznego na nowe zespolone nie będzie odwzorowywać w 100% oryginału, chociażby ze względów technologicznych. Cięższe dwu- lub trzyszybowe pakiety przeszklenia umieszczone w pojedynczym skrzydle wymagają zastosowania szerszych ram, co się przedkłada na zaburzenie proporcji i masywność nowych okien. Poza tym powszechnym rozwiązaniem jest wysuwanie ościeżnicy przed krawędź węgarka, podczas gdy w zabytkowych oknach oboknie było całkowicie schowane za węgarkiem. Odwzorowywanie detalu, profilowania oraz szczeblin jest sporym wyzwaniem, które często wymaga wykorzystania indywidualnie zaprojektowanych frezów, a przede wszystkim uważności przy prawidłowym odwzorowywaniu sekwencji półwałków, wklęsek i proporcji między nimi. Tylko wówczas można uzyskać efekt jak najbardziej zbliżony do rzemieślniczo wykonanych okien z minionych epok. Niestety wykonawcy niejednokrotnie stosują ustandaryzowane wzory, przez co zniekształcają całość elewacji nieudaną rekonstrukcją okna historycznego.

Czy zatem masowo wyrzucana stolarka okienna i jej wymiana na nowe okna, w teorii kopiujące historyczny wzór, to dobry kierunek? Zdecydowanie nie, a promowane programy dotacyjne, które służą poprawie izolacyjności i nawiązują do wymiany starych (w domyśle złych i niesprawnych) okien nie przyczyniają się do chęci zmiany trendów. Demontaż stolarki powinno się dopuszczać tylko wówczas,



Unikatowa drewniana zabudowa klatki schodowej z bogatym detalem snycerskim na elewacji podwórkowej kamienicy z końca XIX wieku, Bytom

Fot. Paula Drzymała

gdy okna nie mają wartości historycznej (na przykład są wtórne) lub ich stan techniczny nie pozwala już na wykonanie zabiegów konserwatorskich.

Dawniej okna produkowano z trwałych materiałów, takich jak dąb lub nieodżywiczona sosna, i to właśnie zawartość żywicy zapewniała im długowieczność. Obecnie okna wytwarza się z drewna odżywiczonego (czyli pozbawionego cennego naturalnego składnika) i klejonego, co nie zapewnia takiej trwałości jak historycznych okien⁶⁶. Produkty wydzielane w procesach starzenia się klejów syntetycznych nie

66 Więcej na temat zabytkowej stolarki można znaleźć w publikacji Narodowego Instytutu Dziedzictwa *Poradnik remontu i konserwacji historycznej stolarki okiennej* pod redakcją Moniki Bogdanowskiej, do pobrania ze strony ksiegarnia.nid.pl.

poprawiają niestety jakości powietrza, którym oddychają mieszkańcy domów z takimi oknami.

Jedyną zachętą dla inwestorów stojących przed wyborem pomiędzy konserwacją okien a ich wymianą na nowe – co jak już wiecie, mieści się w podobnej kwocie – może być szansa na uzyskanie dotacji konserwatorskiej na prace konserwatorskie i restauratorskie przy stolarce. Pozwoliłoby to znacząco ograniczyć koszt wkładu własnego, przy jednoczesnym zachowaniu oryginalnego elementu wyposażenia na kolejne lata.

Elewacja zabytkowego budynku

Przedmiotem drugiej analizy była elewacja zabytkowego budynku o powierzchni 1000 m², pokryta historycznym tynkiem wapienno-piaskowym, z którego 20% zostało nieodwracalnie zniszczone. Analizę tę przeprowadziła prof. Bogumiła J. Rouba⁶⁷. Kosztorys uwzględniał koszty rusztowań, zabezpieczeń, materiałów, sprzętania i utylizacji odpadów oraz robocizny⁶⁸. Rozpatrzono trzy warianty prowadzenia prac: radykalną modernizację, średni stopień modernizacji oraz modernizację zachowawczą.

Porównanie kosztów konserwacji zabytkowej elewacji

Wariant A	Wariant B	Wariant C
radykalna modernizacja	modernizacja w średnim stopniu	wariant zachowawczy, konserwatorski
skucie wszystkich istniejących tynków, położenie na całej powierzchni nowego tynku systemowego i pomalowanie całości współczesnymi farbami silikatowymi	usunięcie odspojonych i zniszczonych tynków, położenie nowych, systemowych tynków tylko w miejscach ubytków, pomalowanie całości współczesnymi farbami silikatowymi, tak by scalać tynki historyczne i nowe	usunięcie odspojonych tynków, położenie nowych tylko w obszarze ubytków, wykorzystanie tynków wapienno-piaskowych (tradycyjnych), pomalowanie tylko fragmentów rekonstruowanych tynków, z możliwością korekty estetycznej całości
4 razy droższy niż wariant C	2 razy droższy niż wariant C	2 razy tańszy od wariantu B 4 razy tańszy od wariantu A

67 Badaczka związana z Wydziałem Sztuk Pięknych Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu, specjalistka w zakresie konserwacji malarstwa i rzeźby polichromowanej oraz autorka wielu publikacji, w tym poświęconych zagadnieniu zawilgoceń oraz prawidłowości prowadzenia badań i prac przy zabytkach architektonicznych. W tekście przywołane zostały materiały niepublikowane, udostępnione autorce poradnika.

68 Wyliczenia zostały przygotowane przez profesjonalnego kosztorysanta z wieloletnim doświadczeniem w branży budowlanej.

Najwłaściwszy pod względem konserwatorskim wariant C wypada najtaniej, jest też najbezpieczniejszy dla obiektu zabytkowego. Ingerencja w strukturę budynku ogranicza się tu do niezbędnego minimum, przy jednoczesnym zachowaniu oryginalnych powłok tynkarskich. Gdy spojrzeć na założenia poszczególnych metod, oszczędność powinna być oczywista, chociażby ze względu na znaczne ograniczenie powierzchni roboczej w wariantcie C, a tym samym mniejszą ilość nie tylko materiałów i nakładu pracy, ale także śmieci. Najważniejszą korzyścią jest zminimalizowanie ryzyka niedopasowania do siebie materiałów⁶⁹.

Zapewne wśród wykonawców i inwestorów pojawi się wątpliwość, czy wybór tego wariantu nie skończy się plamami na elewacji, wynikającymi chociażby ze świeżości nowych tynków i spatynowania starych, co w ocenie wielu będzie nieestetyczne. Dlatego tak istotne dla końcowego efektu są badania konserwatorskie, na podstawie których dopasowuje się kolorystykę i tonację barwną nowych elementów. Ważne jest również, aby uzupełnieniem koloru zajął się konserwator-restaurator, który potrafi to zrobić bezbłędnie i szybko. Warto także pamiętać, że jedna z teorii konserwacji dopuszcza metodę (swoją drogą bardzo popularną w zachodnich krajach Europy) czytelności zmian i ingerencji. Zatem nie zawsze trzeba wszystko idealnie scalać z oryginałem, by ukryć modernizację.

Z powyższych powodów popularnością cieszy się wariant B, w którym zachowane tynki historyczne i nowe uzupełnienia scala się kolorystycznie. Jest to metoda w miarę akceptowalna z konserwatorskiego punktu widzenia, a ogląd zabytku po zakończeniu prac jest czasami satysfakcjonujący, ponieważ elewacja wygląda jednorodnie na całej powierzchni. To jednak tylko efekt wizualny, który się nie przekłada na autentyzm materii zabytku. Współczesne farby, zwłaszcza zawierające biel tytanową, są pozbawione głębi właściwej farbom historycznym. Na zabytkowej fasadzie wyglądają jak kolorowa płaska folia, co powoduje zubożenie, a czasem wręcz utratę wartości estetycznych i artystycznych zabytku. Musicie mieć świadomość, że pokrycie oryginalnych tynków nowymi lub nawet tylko cienką warstwą farby jest już trwałą ingerencją w autentyczność zabytku

69 Jeśli na etapie projektowania prac nie zostaną przebadane i precyzyjnie określone właściwości fizyczne materiałów oryginalnych (paroprzepuszczalność, wytrzymałość, elastyczność i tym podobne), to łatwo będzie popełnić pomyłkę w doborze materiałów współczesnych, a to skutkuje szybkim niszczeniem. Na przykład zbyt twardy i szczelny współczesny tynk nie połączy się trwale z delikatnym podłożem, co oznacza, że po kilku, maksymalnie kilkunastu latach zacznie odpadać płatami.

i obniża jego wiarygodność. O tym, jak istotna jest autentyczność, była mowa w rozdziale 2.1 *Czym jest zabytek?*. W tym miejscu należy wspomnieć o najczęstszych błędach popełnianych przy zabytkowych elewacjach. Są to zwłaszcza:

- usuwanie historycznych tynków w dobrym stanie i zastępowanie ich nowymi, systemowymi,
- stosowanie zapraw na bazie cementu lub z domieszką cementu, które cechuje niższa elastyczność (przez co łatwiej pękają) i paroprzepuszczalność (co zaburza naturalne odparowywanie wilgoci z muru),
- wybór nieodpowiednich materiałów, niedostosowanych parametrami i niezgodnych z programem prac konserwatorskich.

Jako inwestorzy szukacie oszczędności, zakładacie jakiś budżet i liczycie, że uda się wam w nim zmieścić, a może nawet jeszcze coś zaoszczędzić. Pamiętajcie jednak, że oszczędność na materiałach stosowanych przy obiektach zabytkowych może się obrócić przeciwko wam. Łuszcząca się farba, odspojone tynki, pękające warstwy wykończeniowe – to wszystko są oznaki, że źle dobrano materiały i zaburzono naturalny rytm funkcjonowania obiektu w różnych warunkach atmosferycznych w ciągu roku. Budynek sam potrafi pokazać, czego i jakich rozwiązań potrzebuje, aby dalej trwać w jak najmniej zmienionej formie. Kluczem do właściwych założeń planowanych prac jest jednak umiejętność zrozumienia tego przekazu i pokora wobec historycznej materii.

Zanim rozpoczniecie prace, jeszcze na etapie projektowym warto przeanalizować różne warianty realizacji inwestycji – w porozumieniu z konserwatorem-restauratorem. Porównanie kosztów najbardziej konserwatywnych i najbardziej zachowawczych rozwiązań z nowoczesnymi pracami renowacyjnymi może was doprowadzić do zaskakujących wniosków, które w ostatecznym rozrachunku będą najlepsze dla obiektu i waszego budżetu inwestycyjnego.

4.7. Podstawowe zasady konserwatorskie

Ten poradnik skupia się na praktycznych czynnościach w procesie inwestycyjnym, zarówno administracyjnych, jak i realizatorskich. Nie sposób jednak mówić o prawidłowej ochronie dziedzictwa bez

znajomości podstawowych zasad konserwatorskich czy zasad adaptacji zabytków do nowych funkcji⁷⁰. Zasady te zostały sformułowane w odniesieniu do zabytków nieruchomych przez wspomnianą już prof. Bogumiłę J. Roubę. Jak mówi sama autorka, „zasady są syntetyczną wykładnią teorii konserwacji i restauracji, zawierają podstawowe odniesienia do etyki konserwatorskiej, a zarazem wskazanie tego, co w dziedzinie ochrony jest absolutnie najważniejsze”⁷¹. Zasady zostały zaimplementowane jako wytyczne i zalecenia do postępowania z zabytkiem przez generalnego konserwatora zabytków, który koordynuje działania wojewódzkich konserwatorów zabytków. Zatem jeśli kiedykolwiek zastanawialiście się, czym się kierują pracownicy urzędów ochrony zabytków (a przynajmniej powinni), to właśnie poniższe zasady stanowią merytoryczną podstawę wydawanych decyzji administracyjnych⁷²:

1. zasada *primum non nocere*,
2. zasada maksymalnego poszanowania oryginalnej substancji zabytku i wszystkich jego wartości (materialnych i niematerialnych),
3. zasada minimalnej niezbędnej ingerencji (powstrzymania się od działań, które nie są konieczne),
4. zasada, zgodnie z którą usuwać należy to (i tylko to), co na oryginał działa niszcząco,
5. zasada czytelności i odróżnialności ingerencji oraz ich estetycznego podporządkowania oryginałowi (niekonkurencyjności),
6. zasada odwracalności metod i materiałów,
7. zasada wykonywania wszelkich prac zgodnie z najlepszą wiedzą i na najwyższym poziomie, w połączeniu z pełną dokumentacją wyników badań oraz przebiegu kolejnych działań.

Primum non nocere – po pierwsze nie szkodzić – to popularna sentencja, która najczęściej kojarzy się z medycyną. Pasuje jednak również do konserwacji zabytków, a porównanie zabytku do pacjenta może

70 Zasady konserwatorskie pierwotnie zostały opracowane w 2003 roku jako element wykładów, a następnie opublikowane w kilku artykułach. Miały być maksymalnie zwięzłe i proste w przekazie.

71 Rozmowa autorki z prof. Bogumiłą J. Roubą z lipca 2025 roku.

72 Decyzje wydawane przez konserwatorów mieszczą się w pojęciu decyzji uznaniowych, co oznacza, że ich rozpatrzenie (pozytywne lub negatywne) nie wynika wprost z przepisów i nie jest zero-jedynkowe, ale podlega indywidualnej ocenie. Na tą właśnie ocenę składają się między innymi zasady konserwatorskie, zasady adaptacji, wnioski z opracowań i dokumentacji, będących załącznikami do akt sprawy. Dlatego też każde pozwolenie i każda decyzja wymagają uzasadnienia, które wskaże, co przesądziło o takim, a nie innym rozpatrzeniu sprawy.

pomóc w zrozumieniu norm konserwatorskich. Zabytek niczym pacjent poddawany jest badaniom, na podstawie których można dopiero postawić diagnozę i wdrożyć właściwe leczenie, czasem tylko zachowawcze, bez skomplikowanych ingerencji „chirurgicznych”. Umiejętność właściwej oceny, a tym samym odpowiedzialność za pacjenta, czyli zabytek, może się przejawiać także w rezygnacji z pewnych działań lub ich odroczeniu, jeśli miałyby przynieść więcej szkody niż pożytku. Nie należy usuwać części, które nadal prawidłowo funkcjonują i spełniają swoją funkcję. Za zasadne uważa się naruszenie integracji całości jedynie w momencie jawnego „zachorowania” lub uszkodzenia jakiegoś elementu. Zabiegi upiększające, służące jedynie poprawie estetyki, w gruncie rzeczy prowadzą do utraty oryginalności (przecież nikt nie jest symetryczny). Tym gorzej, jeśli ingerencje są trwałe i nie będzie można wrócić do pierwotnego wyglądu. Trendy, także architektoniczne, są bardzo zmienne, więc nie warto dla chwilowej⁷³ satysfakcji zatracić oryginału świadczącego o minionych czasach i jego ówczesnej stylowości. Z tego powodu, gdy wprowadzacie w strukturę obiektu jakieś zmiany (nawet niewielkie estetyczne), muszą one zostać bardzo dokładnie udokumentowane, aby kolejne pokolenia miały świadomość, gdzie przebiega granica pomiędzy oryginałem a późniejszymi przekształceniami.

Drugim zbiorem zasad są zasady adaptacji zabytków do nowych funkcji:

1. zasada zbieżności funkcji z charakterem i warunkami obiektu, dostosowanej do zabytku, a nie odwrotnie,
2. zasada bezinwazyjności prac – bez uszczuplania substancji zabytkowej i naruszania historycznych nawarstwień (zakrywać, a nie wyrzucać!),
3. zasada nieniszczenia integralności technicznej,
4. zasada nieniszczenia integralności estetycznej, co prowadziłoby do utraty dawności,
5. zasada użytkowania bezpiecznego dla materii zabytku.

Częściowo o możliwościach adaptacji i niezbędnej dokumentacji była mowa w rozdziale 3.3 *Jaką dokumentację powinien zgromadzić inwestor?*. Odpowiedzmy sobie jeszcze, czym jest adaptacja. Jest to

73 Pamiętajcie, że zabytek pochodzący z minionej epoki jest w waszym zarządzie tylko przez chwilę. Jesteście jego dysponentami przez stosunkowo krótki czas, biorąc pod uwagę całe jego istnienie.

przekształcenie obiektu i przystosowanie go do pełnienia odmiennych funkcji niż te, którym służył dotychczas⁷⁴. Nadrzędną zasadą przyświecającą każdej zmianie funkcji zabytku musi być przeprowadzenie najpierw badań i analizy konserwatorskiej (przygotowanie studium konserwatorskiego). Włączanie w nową rolę obiektu nieprzebadanego, nierozpoznanego to przepis na nieudaną adaptację oraz zniszczenie zabytku. Na kompletne fiasko. Dlatego pokora w postępowaniu z zabytkiem, umiejętność wsłuchania się w jego potrzeby i możliwości pozwala z sukcesem przeprowadzić inwestycję. Nie uszkodzić i nie pomniejszyć wartości zabytkowych, gdy będziecie mieć świadomość ich występowania. Nie wyrzucajcie elementów świadczących o pierwotnym przeznaczeniu i nie zaburzajcie integralności zabytku (ani technicznej, ani estetycznej). Przede wszystkim zaś nowe przeznaczenie i eksploatacja obiektu nie mogą mu zagrażać.

Czy zatem urządzenie w zabytku na przykład hotelu, restauracji czy spa będzie właściwym kierunkiem? Odpowiedzieć na to pytanie pomogą wam analizy konserwatorskie i funkcjonalno-przestrzenne, czyli wymagania stawiane przez planowaną funkcję, zestawione z możliwościami zabytku. Należy pamiętać, że adaptacja do głównej funkcji użytkowej spleta się zawsze z dodatkowymi, mniejszymi przeznaczeniami towarzyszącymi. Wymagania techniczne funkcji towarzyszących mogą stanowić wyzwanie nie do pogodzenia z zabytkową przestrzenią⁷⁵.

Twierdzenie, że adaptacja tu i teraz do tej jednej, proponowanej przez nowego właściciela funkcji jest jedyną szansą dla zabytku, aby funkcjonował w dzisiejszej rzeczywistości, nie jest argumentem gwarantującym bezpieczeństwo zabytku. Jest próbą osiągnięcia doraźnej użyteczności obiektu, która często wymaga zbyt wielu kompromisów i poświęcenia dziedzictwa dla własnych korzyści.

We wszystkich tych procesach czasami błędnie używa się pojęcia „konserwacja” zamiast „renowacja”, co może prowadzić do nie całkiem trafnych działań. Konserwacja służy zachowaniu jak największej

74 Władysław Borusiewicz, *Konserwacja zabytków budownictwa murowanego*, Warszawa 1971.

75 Za przykład może posłużyć plan zaadaptowania zabytku na restaurację. Czy bez ingerencji w integralność zabytku będziecie w stanie wykonać wszystkie instalacje, a w szczególności zaplecze kuchenne z różnymi strefami obróbki oraz zaplecze magazynowe?

liczby oryginalnych elementów i minimalizowaniu ingerencji, podczas gdy renowacja obejmuje też bardziej kompleksowe prace, uwzględniające wymianę części. Niestety, błędne rozumienie tych pojęć i chęć osiągnięcia szybkiego efektu mogą sprawić, że zabytki będą odtwarzane lub poprawiane w sposób nie zawsze pielęgnujący ich historyczną wartość.

Checklisty inwestorskie

Poniżej listy niezbędnych zadań lub czynności, które pomogą wam dobrze się przygotować do poszczególnych etapów inwestycji.

Weryfikacja uwarunkowań, czyli co sprawdzić na początku planowania inwestycji

PYTANIA DO WSTĘPNEJ ANALIZY UWARUNKOWAŃ NIERUCHOMOŚCI		ADNOTACJE INWESTORA	
		TAK	NIE
1	Czy teren nieruchomości jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowanie przestrzennego lub czy wydano dla niego warunki zabudowy?		
2	Czy zabudowa na działce jest wpisana do rejestru zabytków?		
3	Czy nieruchomość znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków?		
4	Czy w obiekcie znajdują się zabytki ruchome wpisane do rejestru?		
5	Czy budynki są ujęte w gminnej ewidencji zabytków?		
6	Czy na terenie inwestycji znajduje się stanowisko archeologiczne lub strefa ochronna stanowiska?		
7	Czy sąsiadujące budynki są wpisane do rejestru zabytków?		
8	Czy dla obiektów na nieruchomości wydano nakazy prac?		
9	Czy poprzedni właściciel przekazał dokumentację obiektu (na przykład ówczesną inwentaryzację)?		
10	Czy mam już zalecenia konserwatorskie?		

Występowanie z wnioskiem, czyli co przygotować

Lista zawiera dokumenty i opracowania, które mogą być wymagane przy składaniu do urzędu konserwatorskiego wniosku o pozwolenie. Szczegółowe załączniki do wniosku określa rozporządzenie w zależności od planowanych prac. Poniższa lista jest spisem najczęściej wymaganych załączników do wniosku, jednak zależnie od rodzaju prac będziecie potrzebować tylko niektórych ze wskazanych.

Dokumenty formalne	
wypełniony wniosek	
wypis z księgi wieczystej	
oryginał pełnomocnictwa	
potwierdzenia wniesienia opłat skarbowych <i>(zarówno od wniosku, jak i od pełnomocnictwa)</i>	
dokument upoważniający do występowania z wnioskiem <i>(np. umowa najmu lub inny, jeśli prace będą realizowane na nieruchomości, której nie jestem właścicielem)</i>	
podpisy współwłaścicieli <i>(jeśli ci występują)</i>	
uchwała wspólnoty mieszkaniowej <i>(jeśli istnieje wspólnota, a prace są planowane w części wspólnej)</i>	
Dokumentacje / załączniki	
program prac konserwatorskich i restauratorskich dla planowanych działań <i>(w przypadku prac przy elementach zabytkowych)</i>	
zgodna z przepisami Prawa budowlanego dokumentacja projektowa dla planowanych prac, określająca stan obecny, zakres zmian i zakładany rezultat prac	
program badań <i>(dla badań konserwatorskich, architektonicznych lub archeologicznych)</i>	
mapa zasadnicza z przebiegiem inwestycji linowej <i>(np. budowa sieci / przyłącza)</i>	
mapa zasadnicza z projektowanym podziałem działki	

Pytania pomocnicze do harmonogramu

PYTANIA POMOCNICZE DO SPORZĄDZENIA HARMONOGRAMU INWESTYCJI		ADNOTACJE INWESTORA	
		TAK	NIE
1	Czy przed rozpoczęciem prac muszę uzyskać dodatkowe zgody, na przykład: • pozwolenie na badania archeologiczne, • pozwolenie na wycinkę drzew lub krzewów, • pozwolenie na dodatkowe prace wyprzedzające inwestycję?		
2	Czy na etapie wykonawczym należy przeprowadzić dodatkowe badania lub ekspertyzy, na przykład badania miejsc niedostępnych przy opracowywaniu dokumentacji, co wymaga rozstawienia rusztowań i udostępnienia tych miejsc konserwatorowi-restauratorowi?		
3	Czy na nieruchomości znajduje się zieleni objęta ochroną konserwatorską lub przyrodniczą, którą należy zabezpieczyć?		
4	Czy wyznaczono terminy graniczne, w których muszę na przykład wycinać drzewa lub prowadzić roboty budowlane w określonych miejscach z powodu występowania siedlisk lub okresów lęgowych gatunków chronionych (ptaków, nietoperzy lub innych)?		
5	Czy lokalne przepisy nakładają na mnie obowiązek wykonania zabezpieczeń drzewostanu na terenie budowy, w pasie drogowym lub drodze dojazdowej na teren budowy?		
6	Czy przed rozpoczęciem prac ziemnych (na przykład w związku z planowaną budową kondygnacji podziemnych) muszę dodatkowo zabezpieczyć zabytkowe budynki na terenie inwestycji lub sąsiadujące?		
7	Czy muszę przygotować inwentaryzację elementów demontowanych?		
8	Czy mam zaplecze / miejsce do bezpiecznego zmagazynowania elementów demontowanych, a przeznaczonych do ponownego wbudowania / wykorzystania?		
9	Czy lokalizacja inwestycji wyklucza użytkowanie ciężkiego sprzętu budowlanego o określonych gabarytach, co może spowodować wydłużenie realizacji części prac?		

Realizacja prac

Lista pozwala w uporządkowany sposób zaplanować kolejność dokonywanych zgłoszeń. Stanowi ona także zbiór wszystkich niezbędnych danych, które są pomocne przy prowadzeniu inwestycji.

ETAPY I ZADANIA PODCZAS REALIZACJI PRAC (numer i data wydania pozwolenia)	ADNOTACJE INWESTORA
Data otrzymania pozwolenia konserwatorskiego	
Data uprawnomocnienia się pozwolenia konserwatorskiego* (liczona jako 15. dzień od daty otrzymania pozwolenia, a nie jego wydania)	
Wybór kierowników prac:	
Prace konserwatorskie i restauratorskie (imię i nazwisko, dane kontaktowe)	
Roboty budowlane (imię i nazwisko, dane kontaktowe)	
Nadzór inwestorski (imię i nazwisko, dane kontaktowe)	
Data zgłoszenia kierowników do urzędu konserwatorskiego	
Termin rozpoczęcia prac	
Termin rad budowy / spotkań konsultacyjnych z przedstawicielem urzędu konserwatorskiego – fakultatywnie (np. wtorek, godz. 9.00 co dwa tygodnie, rozpoczynając od)	
Termin zakończenia prac	
Uzgodniony z urzędem konserwatorskim termin odbioru prac	
Termin oddania dokumentacji powykonawczej do urzędu konserwatorskiego (termin może zostać wskazany jako jeden z warunków pozwolenia)	

* Dotyczy sytuacji, w której nie złożono odwołania od decyzji.

Pytania przygotowujące do odbioru

PYTANIA POMOCNICZE PRZYGOTOWUJĄCE INWESTORA DO ODBIORU KONSERWATORSKIEGO		ADNOTACJE INWESTORA	
		TAK	NIE
1	Czy zakres pozwolenia / etapu prac został zrealizowany w całości?		
2	Czy jakość wykonanych prac została zaakceptowana przez kierownika prac konserwatorskich?		
3	Czy efekt jest zadowalający dla inwestora?		
4	Czy zabytkowe elementy zostały opracowane zgodnie z programem prac konserwatorskich i restauratorskich?		
5	Czy prace polegające na zabezpieczeniu lub wyeksponowaniu poszczególnych elementów zostały zrealizowane?		
6	Czy przygotowano dokumentację powykonawczą?		
7	Czy w przypadku prac demontażowych wykonano inwentaryzację poszczególnych elementów, zabezpieczono je i zmagazynowano?		
8	Czy w przypadku prac zabezpieczających jest znane i przedstawione w dokumentacji rozmieszczenie nowych elementów, takich jak kamery, ogrodzenie czy elementy zabezpieczające otwory okienne i drzwiowe?		
9	Czy teren budowy został posprzątny i uporządkowany?		
10	Czy w przypadku częściowego odbioru cały teren budowy jest odpowiednio zabezpieczona przed osobami postronnymi lub wpływem warunków atmosferycznych?		

Przykładowe wzory pism

Poniżej przykładowe treści pism i wniosków, które możecie wykorzystać pomocniczo w korespondencji z urzędami konserwatorskimi. Wnioski o wydanie pozwolenia są zawsze dostępne do pobrania i wypełnienia na stronach poszczególnych urzędów, dlatego te pomijam.

Miejsca do uzupełnienia zaznaczono na czerwono, a na niebiesko wpisano komentarze i informacje pomocne w trakcie uzupełniania wniosku, które należy usunąć przy jego wypełnianiu.

Wniosek o uzgodnienie dokumentacji

..... (imię i nazwisko WNIOSKODAWCY) (pełny adres korespondencyjny) (numer telefonu)	 (miejscowość, data sporządzenia wniosku)
..... (NAZWA URZĘDU: wojewódzki / miejski / powiatowy konserwator zabytków) (pełny adres siedziby)	
WNIOSEK O UZGODNIENIE DOKUMENTACJI	
Zgodnie z art. 25 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami zwracam się o uzgodnienie dokumentacji dla zabytku (określenie zabytku: kamienica / pałac / zespół zabudowy / obszar) położonego: (pełny adres: ulica, miejscowość, gmina, powiat) (numery działek objętych inwestycją wraz z numerami KW)	
Do wniosku dołączam: – program prac konserwatorskich, – program zagospodarowania zabytku wraz z otoczeniem.	
..... (czytelny podpis wnioskodawcy)	

Wniosek o wydanie zaleceń konserwatorskich

.....
(miejscowość, data sporządzenia wniosku)

.....
(imię i nazwisko wnioskodawcy)

.....
(pełny adres korespondencyjny)

.....
(numer telefonu)

.....
(NAZWA URZĘDU:
wojewódzki / miejski / powiatowy konserwator zabytków)

.....
(pełny adres siedziby)

WNIOSEK O WYDANIE ZALECEŃ KONSERWATORSKICH

Zgodnie z art. 27 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami zwracam się o wydanie zaleceń konserwatorskich dla zabytku (określenie zabytku: kamienica / pałac / zespół zabudowy / obszar) położonego:

..... (pełny adres: ulica, miejscowość, gmina, powiat)

..... (numery działek objętych inwestycją wraz z numerami KW)

Planowana inwestycja polegać ma na

.....
(wstępne określenie planów inwestycyjnych: adaptacja do nowej funkcji / przebudowa / rozbudowa / nadbudowa, wybudowanie nowych obiektów itp., które ułatwią doprecyzowanie zaleceń).

.....
(czytelny podpis wnioskodawcy)

Wniosek o wydanie decyzji zmieniającej do uzyskanego już pozwolenia

.....
(miejscowość, data sporządzenia wniosku)

.....
(imię i nazwisko wnioskodawcy)

.....
(pełny adres korespondencyjny)

.....
(numer telefonu)

.....
(NAZWA URZĘDU:
wojewódzki / miejski / powiatowy konserwator zabytków)

.....
(pełny adres siedziby)

WNIOSEK O ZMIANĘ POZWOLENIA

Wnoszę o zmianę pozwolenia nr (numer obowiązującego pozwolenia)
wydanego (data wydania) dla nieruchomości
(pełny adres: ulica, miejscowość, gmina, powiat), w zakresie:
.....
(elementy pozwolenia, których ma dotyczyć zmiana, na przykład data ważności lub kwestie
dotyczące realizacji prac).

.....
(czytelny podpis wnioskodawcy)

Zawiadomienie o wyborze osób kierujących pracami

Przykładowe zawiadomienie o zgłoszeniu wybranych kierowników dla prac konserwatorskich, prac restauratorskich i robót budowlanych. Jeśli zgłoszenie dotyczy innego rodzaju prac (na przykład badań archeologicznych czy architektonicznych), to należy dokonać stosownych zmian we wzorze, zgodnie z wymaganiami wskazanymi w warunkach pozwolenia.

.....
(miejscowość, data sporządzenia wniosku)

.....
(imię i nazwisko wnioskodawcy)

.....
(pełny adres korespondencyjny)

.....
(numer telefonu)

.....
(NAZWA URZĘDU:
wojewódzki / miejski / powiatowy konserwator zabytków)

.....
(pełny adres siedziby)

ZAWIADOMIENIE

Zgodnie z warunkami pozwolenia nr (numer obowiązującego pozwolenia) wydanego (data wydania) dla nieruchomości (pełny adres: ulica, miejscowość, gmina, powiat) na realizację (rodzaj prac, jakie obejmuje uzyskane pozwolenie, np. prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych) zawiadamiam, że kierownikami prac będą:

– prac konserwatorskich:
..... (imię, nazwisko, adres, numer kontaktowy)

– robót budowlanych:
..... (imię, nazwisko, adres, numer kontaktowy)

Do zawiadomienia dołączam dokumenty potwierdzające kwalifikacje posiadane przez ww. osoby:

- Załącznikami będą:
- – dyplom ukończenia studiów na kierunku zgodnym z wymaganiami ustawowymi,
- – potwierdzenie zdobytego doświadczenia zawodowego,
- – zaświadczenie o możliwości pełnienia określonych funkcji w budownictwie,
- – oświadczenie każdej ze zgłaszanych osób o przyjęciu przez nią funkcji kierownika.

.....
(czytelny podpis wnioskodawcy)

Zawiadomienie o rozpoczęciu / zakończeniu prac

.....
(miejscowość, data sporządzenia wniosku)

.....
(imię i nazwisko wnioskodawcy)

.....
(pełny adres korespondencyjny)

.....
(numer telefonu)

.....
(NAZWA URZĘDU:
wojewódzki / miejski / powiatowy konserwator zabytków)

.....
(pełny adres siedziby)

ZAWIADOMIENIE

Zgodnie z warunkami pozwolenia nr (numer obowiązującego pozwolenia)
wydanego (data wydania) dla nieruchomości
..... (pełny adres: ulica, miejscowość, gmina, powiat) na realizację
..... (rodzaj prac, jaki obejmuje uzyskane
pozwolenie, np. prac konserwatorskich, prac restauratorskich i robót budowlanych) zawiadamiam,
że prace objęte decyzją zostaną **rozpoczęte / zakończone** (data)

.....
(czytelny podpis wnioskodawcy)

Najczęstsze pytania i odpowiedzi

W tej części zostały zebrane najpopularniejsze pytania i wątpliwości pojawiające się w procesie inwestycyjnym wśród inwestorów, projektantów i wykonawców. Rzeczowa, konkretna odpowiedź znajduje się w tabelce, natomiast szczegółowego opisu trzeba szukać w przywołanym rozdziale.

PYTANIE	ODPOWIEŹ	ROZDZIAŁ
Decyzje o warunkach zabudowy uzgadniał wojewódzki konserwator zabytków, a mój wniosek o pozwolenie konserwatorskie skierowano do powiatowego konserwatora zabytków – czy to pomyłka?	Przekazanie kompetencji wojewódzkiego konserwatora zabytków na podstawie porozumienia może dotyczyć tylko niektórych spraw. Zanim złożysz wniosek lub pismo, najlepiej sprawdź na stronie internetowej, które zadanie przekazano na szczebel samorządowy.	1
W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zaznaczono stanowisko archeologiczne, którego zasięg wkracza na sąsiedni powiat. Do kogo mam się udać, by uzgodnić prace archeologiczne?	Jeśli każdy z powiatów należy do tego samego województwa, to właściwym organem będzie wojewódzki urząd ochrony zabytków. Jeśli jednak na tym terenie zostały utworzone delegatury, pomiędzy które rozdzielono akurat interesujące cię powiaty, to wniosek o wytyczne warto złożyć do obu jednostek. W treści powinienś zaznaczyć, że wniosek dotyczący fragmentu stanowiska w obrębie sąsiedniego powiatu złożyłeś do innego urzędu.	1
Czy jeśli złożę wniosek nie do tego urzędu, co trzeba, to powinienem wysłać drugi do właściwego urzędu?	Wniosek złożony do organu, który nie może prowadzić twojej sprawy zgodnie z przyznanymi kompetencjami, zostanie przekazany według właściwości. Jako wnioskodawca otrzymasz informację o przekazaniu twojego pisma do właściwego organu.	1
Czy moja kamienica to zabytek, jeśli nie jest wpisana do rejestru zabytków?	Pojęcie zabytku jest bardzo szerokie i nie definiuje formy ochrony jaką może być objęta dana nieruchomość.	2.1 2.2
Moja kamienica widnieje w rejestrze zabytków. Czy ochroną jest objęty budynek frontowy razem z oficynami i podwórzem?	Zakres ochrony musi być określony w decyzji o wpisie do rejestru. Jeśli jako właściciel nie masz tej decyzji, to warto wystąpić do właściwego konserwatora o jej przekazanie. Kopię lub skan otrzymuje się bezpłatnie.	2.2 2.3
Otrzymałem informację, że mój dom jest w gminnej ewidencji zabytków. Czy dla planowanej przebudowy elewacji muszę uzyskać pozwolenie konserwatorskie?	Prace przy budynkach ujętych w gminnej ewidencji zabytków (nieobjętych wpisem do rejestru zabytków) nie wymagają uzyskania pozwolenia konserwatorskiego. Uzgodnienia wymaga projekt architektoniczno-budowlany. Dokonuje się tego w trakcie procedury uzyskiwania pozwolenia na budowę.	2.4

Na terenie mojej inwestycji nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Skąd mogę zaczerpnąć informacje o możliwościach zabudowy?	Jeśli dla terenu nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to przed przystąpieniem do prac projektowych należy złożyć wniosek do urzędu gminy lub miasta o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.	2.5
W moim mieście utworzono park kulturowy. Czy to wpływa na planowaną przeze mnie inwestycję?	W pierwszej kolejności sprawdź, jakie są granice parku kulturowego. Jeśli twoja nieruchomość znajduje się na jego obszarze, to musisz się zapoznać z dotyczącymi go postanowieniami i sprawdzić, czy nie ograniczają one możliwości oznaczenia lokalu usługowego, montażu elementów technicznych bądź sposobu prowadzenia robót budowlanych.	2.5
Dostałem pozytywną opinię konserwatora na temat projektowanego budynku. Czy mogę rozpocząć prace?	Jeśli teren twojej inwestycji jest wpisany do rejestru zabytków lub znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru, to opinia nie upoważnia cię do realizacji prac. Musisz uzyskać pozwolenie.	3.1
		3.4
Zastanawiam się nad zakupem pałacu, ale chciałabym najpierw wiedzieć, czego będzie wymagał konserwator. Czy mogę wystąpić o zalecenia?	Zalecenia konserwatorskie, zgodnie z art. 27 ustawy o ochronie zabytków, wydawane są na wniosek właściciela zabytku. Jeśli nie masz prawa do dysponowania nieruchomością, to możesz jedynie otrzymać ogólne informacje dotyczące zabytku, takie jak wskazanie formy ochrony i zwrócenie uwagi na konieczność uzyskania pozwolenia na prowadzenie prac.	3.2
Czy konserwator może sprawdzić, czy mam dokumentację zabytku?	Posiadanie dokumentacji określającej stan zachowania zabytku jest obowiązkiem właściciela. Konserwator może wymagać od ciebie przedstawienia takiej dokumentacji na przykład w trakcie kontroli obiektu.	3.3
Moja kamienica nie jest wpisana do rejestru zabytków, ale znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru. Czy muszę mieć pozwolenie na wymianę okien w mieszkaniu?	Tak, prace dotyczące zewnętrznych elementów wymagają uzyskania pozwolenia konserwatorskiego, jeśli budynek znajduje się na chronionym obszarze wpisanym do rejestru.	3.4
Mam pozwolenie konserwatorskie na roboty budowlane. Czy mogę zaczynać prace od razu?	Jeśli budynek jest wpisany do rejestru zabytków, to po otrzymaniu pozwolenia konserwatorskiego musisz uzyskać jeszcze pozwolenie na budowę. Dopiero gdy masz obie decyzje, możesz realizować inwestycję.	3.4
Otrzymałem informacje o wszczęciu postępowania, a nie składałem wniosku.	Najprawdopodobniej jesteś współwłaścicielem nieruchomości, dla której złożono wniosek, dlatego jako strona postępowania otrzymujesz korespondencję w tej sprawie. Jeśli wnioskodawca (drugi współwłaściciel) nie konsultował z tobą planowanych prac, a budzą one twoje wątpliwości, to warto się zgłosić do urzędu, by przejrzeć akta sprawy.	3.5

Otrzymałem wezwanie, ale nie zdążę uzupełnić dokumentów we wskazanym terminie. Czy mogę to jakoś zgłosić?	Każde postępowanie można zawiesić na wniosek strony. Najczęstszą przyczyną takiego zawieszenia jest właśnie brak możliwości uzupełnienia wymaganych dokumentów w terminie. Wówczas wszelkie czynności administracyjne zostają wstrzymane. Maksymalny okres zawieszenia to trzy lata.	3.5
Czy wniosek o pozwolenie mogę złożyć mailowo?	Nie. Dokumenty przekazywane drogą elektroniczną należy składać do urzędów za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej danego urzędu. Ponadto załączniki (np. projekt) muszą być podpisane przez autorów, co najczęściej wyklucza przekazanie ich w formie skanów (skan = kopia).	3.5
Gdzie szukać informacji o wnioskach i załącznikach do nich?	W zależności od planowanych prac dane niezbędne do wniosków oraz załączniki są określone w § 3–11 rozporządzenia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego w sprawie prowadzenia prac przy zabytku.	3.5
Czy w urzędzie wystarczy kopia pełnomocnictwa?	Każdy dokument składany do urzędu musi być w oryginale lub kopii potwierdzonej za zgodność. Wnioskodawca może się udać do notariusza lub radcy prawnego, aby potwierdzić kopie dokumentów przed złożeniem wniosku. Upoważniony urzędnik także może potwierdzić zgodność, ale tylko dokumentów do danej sprawy, po przedłożeniu do wglądu oryginału dokumentu.	3.5
Czy wystarczy, że za pełnomocnictwo zapłacę raz?	Każdy stosunek pełnomocnictwa musi zostać opłacony. Znaczy to tyle, że jeśli na jednym dokumencie upoważnisz do reprezentowania ciebie dwie osoby (lub małżeństwo upoważni jednego projektanta) opłatę należy pomnożyć przez dwa. Jeżeli w trakcie postępowania pełnomocnik ulega zmianie, to dokument wraz z opłatą należy złożyć ponownie. Z opłat zwolnione są członkowie najbliższej rodziny (np. mąż, żona, dzieci, rodzice, rodzeństwo). Brak obowiązku opłaty nie zwalnia ze złożenia pełnomocnictwa do sprawy.	3.5 4.3
Projektowane przyłącze przebiega przez drogę gminną oraz moją działkę. Czy muszę uzyskać zgodę gminy?	Składając wniosek, musisz dołączyć dokumenty upoważniające cię do dysponowania każdą nieruchomością, przez którą przebiega inwestycja. W przypadku drogi niezbędna będzie decyzja lokalnego zarządcy dróg.	3.5
Dostałem pozwolenie konserwatorskie, ale nie zgadzam się z nim w 100%. Co mogę zrobić?	Od każdej decyzji każdej ze stron przysługuje prawo do odwołania. Jeśli nie jesteś w pełni usatysfakcjonowany otrzymaną decyzją, to możesz złożyć odwołanie do ministra kultury i dziedzictwa narodowego za pośrednictwem konserwatora, który wydał pozwolenie.	3.6
Na swój wniosek o pozwolenie dostałem decyzję odmowną. Co mogę zrobić?		

Gdzie znajdę informację, kiedy mam zgłosić rozpoczęcie prac?	W każdym pozwoleniu wpisywane są warunki realizacji inwestycji. Tam znajdziesz wszelkie terminy i informacje o kolejności dokonywania zgłoszeń.	4.1
Czy kierownik budowy może kierować pracami konserwatorskimi?	Nie. Kierownik budowy lub robót kieruje robotami budowlanymi. Pracami konserwatorskimi może kierować tylko dyplomowany konserwator zabytków.	4.2
Podczas uzyskiwania pozwolenia na budowę stwierdzono błąd w numerze działek w decyzji konserwatorskiej. Jak to skorygować?	Jeśli numery działek były podane prawidłowo we wniosku, to urząd powinien wydać postanowienie prostujące oczywistą omyłkę pisarską.	4.3.3
Kończy się termin ważności mojego pozwolenia, a prace na budowie są dopiero na etapie wstępnym. Co mam zrobić?	Złóż wniosek o przedłużenie terminu ważności pozwolenia.	4.3.3
Termin ważności pozwolenia upływa z końcem bieżącego roku. Kiedy mam złożyć wniosek o jego przedłużenie?	Wniosek najlepiej składać z zachowaniem minimalnego terminu 30 dni, żeby urząd był w stanie rozpatrzyć go w ustawowym terminie.	4.3
Czy harmonogram prac jest obowiązkowy?	Nie jest wymagany przepisami ustawy o ochronie zabytków, ale bardzo pomaga rozplanować czas i miejsce akcji, czyli właściwe prowadzenie inwestycji. Często dopiero przy jego przygotowywaniu uświadamiamy sobie dodatkowe okoliczności i obowiązki, które mogą się przełożyć na czas realizacji prac.	4.3
Kupiłem nieruchomość z wydanym pozwoleniem na budowę i pozwoleniem konserwatorskim. Czy mogę realizować prace jako nowy inwestor na podstawie tych decyzji?	Przepisanie decyzji w sprawie pozwolenia na budowę jest możliwe na podstawie przepisów Prawa budowlanego. Ustawa o ochronie zabytków nie daje takiej możliwości. W takiej sytuacji musisz złożyć wniosek jako nowy właściciel oraz załączyć niezbędne dokumenty i ten sam projekt, jeśli chcesz realizować go w całości bez zmian.	4.3
Podczas prac natrafiłem na coś, co może być zabytkiem. Co mam zrobić?	Wszelkie odkrycia należy traktować bardzo poważnie. W pierwszej kolejności wstrzymaj prace na tym obszarze lub fragmencie budynku, zabezpiecz miejsce i zawiadom właściwego konserwatora zabytków.	4.4
Nie mogę znaleźć protokołu z odbioru zakończonych prac. Do kogo mam się zwrócić?	Jeśli odbiór prac z przedstawicielem urzędu konserwatorskiego został przeprowadzony, to musiał być z niego sporządzony protokół odbioru. Oryginał protokołu (spisywany przez urzędnika) zawsze trafia do akt sprawy i jest archiwizowany w urzędzie. Inwestorowi przekazuje się odpis protokołu. Jeśli zgubiłeś swój egzemplarz, to możesz zwrócić się do urzędu o przekazanie nowego odpisu.	4.5
Czy dokumentację powykonawczą mogę przekazać po odbiorze prac?	Termin przekazania dokumentacji powykonawczej będzie wskazany w warunkach pozwolenia – koniecznie tam zajrzyj!	4.5



Narodowy
Instytut
Dziedzictwa

Jak sprawnie przeprowadzić prace przy zabytkach? Do kogo się zwrócić i kogo zatrudnić, żeby zostały wykonane zgodnie ze sztuką?

Ten praktyczny poradnik prowadzi krok po kroku przez cały proces – od rozpoznania obiektu, przez załatwianie formalności i kontakt z urzędem konserwatorskim, aż po realizację i odbiór prac. Paula Drzymała, opierając się na swoim wieloletnim doświadczeniu, prostym językiem wyjaśnia przepisy, porządkuje obowiązki inwestora i podpowiada, jak uniknąć najczęstszych błędów.

Wypróbowane, przydatne checklisty inwestorskie i wzory pism dołączone do książki ułatwią dobre przygotowanie poszczególnych etapów inwestycji, a dzięki jasnym wskazówkom i praktycznym przykładom nawet trudne decyzje staną się prostsze i pewniejsze. Książka doda odwagi każdemu, kto staje przed wyzwaniem pracy przy zabytku – pokazuje, że nawet skomplikowane procedury da się łatwo opanować.

cena 32 zł

ISBN 978-83-68253-40-5



9 788368 253405



Paula Drzymała – doświadczona praktyczka do spraw ochrony zabytków nieruchomych i fortyfikacji. W latach 2014–2023 pracowała w Biurze Miejskiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu. Od 2024 roku prowadzi własną firmę Plan na Zabytek, która wspiera inwestorów w procesach konserwatorskich i zajmuje się planowaniem przestrzennym. Jest autorką programu szkoleniowego z zakresu ochrony zabytków w procesie inwestycyjnym dla właścicieli, inwestorów i zarządców nieruchomości. Miłośniczka fortyfikacji oraz architektury industrialnej. W 2018 roku odznaczona przez Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego srebrną odznaką „Za opiekę nad zabytkami”.