

---

# Pismo Podsekretarza Stanu w MKiDN w sprawie uzgodnień projektów decyzji o warunkach zabudowy

---



MINISTERSTWO KULTURY  
I DZIEDZICTWA NARODOWEGO  
Podsekretarz Stanu  
Generalny Konserwator Zabytków  
*Tomasz Merta*

*Warszawa, dnia 27 sierpnia 2007 r.*

DOZ-KP/EB-022-32/06

## Wojewódzcy Konserwatorzy Zabytków

W związku z licznymi pytaniami kierowanymi do Departamentu Ochrony Zabytków, związanymi ze stosowaniem przepisów prawa przez organy ochrony zabytków, uprzejmie proszę o przyjęcie poniższych wyjaśnień.

W postępowaniach prowadzonych w sprawie uzgodnień projektów decyzji o warunkach zabudowy, na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, póź. 717 ze zm.), pojawia się kwestia określania warunków realizacji inwestycji w postanowieniach wydawanych przez wojewódzkich konserwatorów zabytków na podstawie art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego. Dotychczas stosowany tryb postępowania nie przewidywał takiej możliwości. Warunki realizacji danej inwestycji, odnoszące się do ochrony zabytków, miały być przez wojewódzkiego konserwatora zabytków określane w przesyłanych organom prowadzącym postępowanie głównym pismach urzędowych, a następnie zamieszczane w projektach decyzji o warunkach zabudowy. W razie braku takich warunków, w sytuacji gdy inwestycja co do zasady nie była sprzeczna za zasadami ochrony zabytków, wojewódzki konserwator zabytków był zobowiązany do odmowy uzgodnienia projektu decyzji oraz wskazania w uzasadnieniu postanowienia warunków, które powinny być zamieszczone w projekcie decyzji. Odmowa uzgodnienia powinna nastąpić także w przypadku, gdyby inwestycja, ze względu na konieczność ochrony zabytków w ogóle nie mogła być zrealizowana i bezprzedmiotowe było ustalanie dla niej warunków.

Wskazane powyżej zasady powodowały przede wszystkim wydłużenie postępowania administracyjnego

w sprawie ustalenia warunków zabudowy, co dla inwestorów było istotnym utrudnieniem w sytuacjach, gdy realizacja inwestycji była dopuszczalna z konserwatorskiego punktu widzenia, jednakże projekt decyzji nie zawierał wszystkich warunków określonych w przepisach o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, np. wymogu uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków. Ponadto w przypadku, gdy wojewódzki konserwator zabytków we wspomnianym powyżej piśmie urzędowym, zajął negatywne stanowisko odnośnie do planowanej inwestycji, czego konsekwencją było przygotowanie projektu decyzji o odmowie ustalenia warunków zabudowy, uzgodnionego następnie przez organ ochrony zabytków, obowiązek obrony stanowiska konserwatorskiego przenosił się faktycznie na organ prowadzący postępowanie główne w sprawie ustalenia warunków zabudowy.

W związku z powyższym, wskazane jest, w mojej ocenie, odstąpienie od dotychczasowej praktyki oraz dopuszczenie możliwości ustalania przez wojewódzkich konserwatorów zabytków warunków realizacji inwestycji w postanowieniach wydawanych w sprawach uzgodnienia decyzji o warunkach zabudowy. Działanie takie uzasadnia także cele postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy, którym jest zarówno ocena inwestycji, jak i określenie warunków jej realizacji. Zgodnie z art. 54 pkt 2 w zw. z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzja o warunkach zabudowy powinna określać warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, w tym w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Istotą postępowania w sprawie uzgodnienia decyzji o warunkach zabudowy jest również ocena

danej inwestycji oraz ustalenie warunków jej realizacji, dokonywane przez wskazane w przepisach prawa organy, w zakresie ich właściwości rzeczowej.

W sytuacji, gdy realizacja inwestycji spowoduje naruszenie zasad ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, wojewódzki konserwator zabytków powinien odmówić uzgodnienia decyzji o warunkach zabudowy. Natomiast w przypadku, gdy realizacja inwestycji jest dopuszczalna z konserwatorskiego punktu widzenia, lecz projekt decyzji o warunkach zabudowy nie zawiera wszystkich warunków wynikających z przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, organ ochrony zabytków powinien uzgodnić decyzję, wskazując w rozstrzygnięciu postanowienia, jakie warunki powinny znaleźć się w decyzji. Warunki te mogą w szczególności dotyczyć obowiązku uzyskania pozwoleń organu ochrony zabytków, przeprowadzenia badań archeologicznych, a także parametrów zabudowy. Rozstrzygnięcie postanowienia wojewódzkiego konserwatora zabytków powinno w takiej sytuacji brzmieć: „uzgadniam decyzję o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na (...), pod następującymi warunkami (...)”. Natomiast w uzasadnieniu postanowienia, wojewódzki konserwator zabytków powinien w sposób wyczerpujący uzasadnić potrzebę wprowadzenia określonych warunków konserwatorskich do decyzji o warunkach zabudowy.

W przypadku określania parametrów zabudowy, należy jednak zwrócić uwagę, by warunki określone przez wojewódzkiego konserwatora zabytków nie zmierzały do modyfikacji wniosku inwestora i w konsekwencji do orzeczenia w sprawie innej inwestycji

niż we wniosku tym określona. Np. w sytuacji, gdy inwestycja ma polegać na budowie budynku czterokondygnacyjnego, jaki, w ocenie organu ochrony zabytków na danym terenie powstać nie powinien, niedopuszczalne jest uzgodnienie projektu decyzji pod warunkiem obniżenia budynku np. do dwóch kondygnacji. W takiej sytuacji wojewódzki konserwator zabytków powinien odmówić uzgodnienia decyzji o warunkach zabudowy.

Rozstrzygnięcie wojewódzkiego konserwatora zabytków w sprawie uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy powinno być wydawane na podstawie wniosku o ustalenie warunków zabudowy, jak i projektu decyzji o warunkach zabudowy. W przypadku zaistnienia rozbieżności pomiędzy wnioskiem inwestora a projektem decyzji, organ ochrony zabytków powinien odnieść się do ustaleń zawartych w projekcie. Pragnę przy tym podkreślić, że ze sformułowania przepisu art. 53 ust. 4 pkt 2: ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że słowo „uzgodnienie” odnosi się do decyzji, tj. do jej rozstrzygnięcia, a w przypadku decyzji o warunkach zabudowy - do określonych przez organ prowadzący postępowanie główne warunków. Oczywiście przed wydaniem decyzji może być mowa wyłącznie o jej projekcie, względnie o piśmie urzędowym wójta, burmistrza lub prezydenta miasta, w którym takie warunki zostaną organom uzgadniającym przedstawione. Zasadność orzekania w sprawach o uzgodnienie decyzji o warunkach zabudowy na podstawie projektów decyzji została potwierdzona w utrwalonym orzecznictwie sądów administracyjnych.

*Tomasz Merta*

---

### **Przykłady rozstrzygnięć w postanowieniach wydawanych przez organy ochrony zabytków na podstawie art. 106 Kpa, zawierające warunki realizacji inwestycji:**

1. „uzgodnić przedstawiony projekt decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego przy ul. ... nr 12 w ... pod warunkiem zachowania wielkości rozbudowy analogicznie, jak w przypadku rozbudowy w części bliźniaczej przy ul. ... nr 12A.”
2. „uzgodnić decyzję o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku biurowo-mieszkanego z garażem podziemnym, na działce nr ... w obrębie ..., położonej przy ul. ..., na terenie Dzielnicy ... w ..., pod warunkiem, iż ww. budynek nie przekroczy wysokości 7 kondygnacji i ostatnia kondygnacja zostanie wycofana względem fasady.”
3. „uzgodnić decyzję o warunkach zabudowy dotyczącą inwestycji polegającej na budowie budynku przy al. ... oraz przy ul. ... (wpisanej do rejestru zabytków jako założenie

urbanistyczne pod nr 536, decyzją z dnia 1 lipca 1965r.) na działkach ew. nr ..., ... w obrębie ..., pod warunkiem wycofania, w elewacji nowego budynku od strony ul. ..., kondygnacji projektowanych powyżej piątej kondygnacji sąsiedniego budynku przy ul. ... nr 85, co najmniej do linii pokrywającej się z tylną elewacją ww. budynku przy ul. ... nr 85.”

4. „uzgodnić decyzję o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania poddasza nieużytkowanego na lokale mieszkalne w budynku przy ul. ... nr 73 w ... na działce nr ..., obręb ..., w części oficyny wschodniej, od strony ul. ... pod warunkiem, że:  
- od strony ul. ... lukarny zastąpione będą oknami połączonymi,  
- dopuszczalne są dwie lukarny od strony podwórza pod warunkiem, że zostaną wykonane w lżejszej konstrukcji (nie powinny być murowane), zostaną wycofane w stosunku do lica elewacji, szerokość i wysokość okien w lukarnach będzie mniejsza niż wymiary okien na elewacji budynku.”