

Stowarzyszenie „Bitwa pod Komarowem”
Krzywystok Kolonia 15
22-435 Komarów-Osada

Znak:

KD.5140.6.6.2024.RSJ40

Data:

2024-05-22

- Obiekt: krajobraz kulturowy pola bitwy pod Komarowem z 31 sierpnia 1920 r. - położony w obrębach ewidencyjnych: Kolonia Cześniki (gm. Sitno) oraz Wolica Śniatycka i Antoniówka Komarowska (gm. Komarów Osada) w powiecie zamojskim
- Sprawa: postępowanie administracyjne w sprawie wpisu do rejestru zabytków nieruchomych woj. lubelskiego – wyjaśnienie ograniczeń praw i obowiązków wynikających z tytułu postępowania oraz ewentualnego wpisu do rejestru zabytków krajobrazu kulturowego

W odpowiedzi na wniosek Stowarzyszenia „Bitwa pod Komarowem” z datą 6 maja 2024 r. (data wpływu do kancelarii WUOZ w Lublinie: 7 maja 2024 r.), w sprawie wyjaśnienia ograniczeń praw i obowiązków wynikających z tytułu prowadzonego postępowania administracyjnego w sprawie wpisu do rejestru zabytków oraz ewentualnego wpisu krajobrazu kulturowego pola bitwy pod Komarowem z 31 sierpnia 1920 r. - działając na podstawie przepisu art. 9 ustawy z 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zm. – dalej: „K.p.a.”), zgodnie z którym *„Organy administracji publicznej są obowiązane do należytego i wyczerpującego informowania stron o okolicznościach faktycznych i prawnych, które mogą mieć wpływ na ustalenie ich praw i obowiązków będących przedmiotem postępowania administracyjnego. Organy czuwają nad tym, aby strony i inne osoby uczestniczące w postępowaniu nie poniosły szkody z powodu nieznamośności prawa, i w tym celu udzielają im niezbędnych wyjaśnień i wskazówek”* – Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków niniejszym udziela odpowiedzi na skierowane w w/w wniosku zapytania:

1. Czy działki rolne będą miały ograniczenia dotyczące upraw, dotychczasowego sposobu użytkowania?

W przypadku ewentualnego dokonania wpisu do rejestru zabytków obszaru krajobrazu kulturowego wskazanego w postanowieniu LWKZ z 8 kwietnia 2024 r., znak: KD.5140.6.6.J2024 (lub jego części) - sposób użytkowania nieruchomości znajdujących się w jego obrębie nie zmienia się, a nawet celowe jest jego utrzymanie (w szczególności jako tereny upraw wraz z istniejącą zabudową siedliskową). Krajobraz kulturowy w rozumieniu art. 6 ust. 1 pkt. 1 lit. a oraz art. 3 pkt 14 ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r., poz. 840 ze zm. – dalej: „ustawa o ochronie zabytków”), jest zabytkiem nieruchomym o charakterze przestrzennym (obszarowym), tworzonym wskutek długotrwałych procesów i rozumianym jako „postrzegana przez ludzi przestrzeń, zawierająca elementy przyrodnicze i wytwory cywilizacji, historycznie ukształtowana w wyniku działania czynników naturalnych i działalności człowieka”.

Krajobraz kulturowy jest również krajobrazem przetworzonym, a więc tworzonym przez czynniki naturalne oraz aktywność człowieka, będącym świadectwem i miejscem minionych wydarzeń historycznych, wraz ze wszystkimi jego wartościami niematerialnymi, jak nazwy miejsc, obyczaje, tradycje wszelkiego rodzaju oraz niektóre formy kompozycji krajobrazu - w tym: naturalne panoramy i znajdujące się w nim elementy (również wprowadzane do tego krajobrazu na przestrzeni lat, ale decydujące o jego charakterze), a także istniejący, utrwalony w tradycji sposób zagospodarowania i użytkowania nieruchomości stanowiących elementy obszaru tego krajobrazu (o ile nie wpływa on dysharmonijnie lub negatywnie na jego wartość). W przypadku wpisu krajobrazu kulturowego, ochronie podlegają zewnętrzne cechy obiektów tworzących substancję zabytkową, jak np.: ogólne rozplanowanie zabudowy (zabudowa zagrodowa, usytuowana wzdłuż istniejących dróg – bez wnętrz tych budynków), układ pól, zachowany układ przestrzenny i komunikacyjny, walory zabytkowe obiektów historycznych, wzajemne relacje przestrzenne pomiędzy istniejącymi elementami tego obszaru. Prowadzone aktualnie postępowanie ma na celu rozpoznanie w/w obszaru pod kątem zasadności ochrony historycznych form jego zagospodarowania, rzeźby terenu (ukształtowania) oraz pokrycia, czyli form naturalnych - przyrodniczych i kulturowych - cywilizacyjnych występujących na danym terenie, a także walorów artystycznych (estetycznych) miejsca. Z treści wniosków „Stowarzyszenia Bitwa pod Komarowem” (które zainicjowały wszczęcie tego postępowania) wynika również, że propozycja ochrony krajobrazu kulturowego pola bitwy pod Komarowem jest podyktowana zamiarem zachowania nie tylko nieprzekształconego układu wsi i pól uprawnych, ale również krajobrazu historycznego obszaru, będącego miejscem wydarzeń z 31 sierpnia 1920 r. i ilustrującego jego przeszłość. Zaproponowana forma ochrony nie spowoduje więc utrudnień w istniejącej uprawie działek rolniczych, braku możliwości odnawiania lub poprawy stanu obecnej zabudowy na tym obszarze, ani braku możliwości rozwoju dla wsi poprzez inwestycje drogowe oraz kształtowanie przestrzeni publicznych.

2. *Czy w trakcie postępowania oraz po ewentualnym wpisie do rejestru zabytków nieruchomości (w tym działki) mogą być dowolnie zbywane oraz dzielone lub łączone?*

Prowadzone postępowanie, a także ewentualny wpis do rejestru zabytków nie mają żadnego wpływu na prawo własności nieruchomości prywatnych objętych wpisem i ewentualnie wpisanym do rejestru, a także na możliwość dokonywania zmian prawno-własnościowych tych nieruchomości. Natomiast w przypadku dokonania takiego wpisu - pozwolenia LWKZ wymaga sprzedaż, zamiana, darowizna lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, a także wnoszenie tych nieruchomości jako wkładów niepieniężnych (aportów) do spółek (zgodnie z art. 13 pkt 4 . ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - Dz. U. z 2023 r., poz. 344 ze zm.). Właściciele nabywający nieruchomości objęte postępowaniem lub wpisane do rejestru będą zobowiązani do przekazania informacji o dokonanej zmianie własności (wraz z danymi osobowymi i adresowymi aktualnego właściciela, umożliwiającymi przekazanie urzędowej korespondencji w sprawie toczącego się postępowania lub ewentualnie dokonanego wpisu do rejestru). Ponadto każdy właściciel nieruchomości objętej tym wpisem będzie miał obowiązek uzyskania pozwolenia LWKZ na podział geodezyjny lub scalenie nieruchomości objętej wpisem do rejestru zabytków - poprzedzającego dotychczas wymaganą decyzję wójta zatwierdzającą ten podział (zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami Dz. U. z 2023 r., poz. 344 ze zm.).

3. Czy prowadzone postępowanie oraz ewentualny wpis uniemożliwia utwardzenie lub remont istniejących dróg gminnych?

Prowadzenie postępowania oraz ewentualny wpis nie uniemożliwiają utwardzenia lub remontów istniejących dróg gminnych. W przypadku ewentualnego wpisu takie działania są dopuszczalne – o ile będą zgodne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dalej: „m.p.z.p.”), a także o ile uzyskają wymagane prawem pozwolenia. Natomiast w trakcie prowadzonego postępowania, zgodnie z art. 10a ustawy o ochronie zabytków: „*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 robót budowlanych i podejmowania innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku. W/w zakaz dotyczy także robót budowlanych objętych pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem, a także działań określonych w innej decyzji pozwalającej na ich prowadzenie*”. W związku z powyższym, w wyjątkowych sytuacjach takie działania są dopuszczalne ze stanowiska konserwatorskiego – o ile są one umotywowane rzeczywistym złym stanem zachowania istniejącej drogi, uniemożliwiającym korzystanie z niej lub faktycznym utrudnieniem w dostępie do nieruchomości (upraw i użytkowanej zabudowy). Możliwość wykonania takich działań wymaga jednak za każdym razem indywidualnej oceny przez LWKZ występujących okoliczności faktycznych i nie przesądza o możliwości wykonywania takich działań na całym obszarze objętym postępowaniem.

4. W jakim zakresie wpis do rejestru zabytków będzie ograniczał budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów mieszkalnych i gospodarczych?

Ewentualne ograniczenia każdego właściciela nieruchomości objętej wpisem do rejestru zabytków krajobrazu kulturowego, będą się przekładały przede wszystkim na:

- a) obowiązek uzyskiwania pozwoleń (decyzji administracyjnej) LWKZ na budowę, przebudowę oraz prowadzenie robót budowlanych w obrębie zabytku obejmujących: budowę nowych budynków mieszkalnych i gospodarczych (niezależnie od dotychczasowego obowiązku uzyskiwania pozwolenia właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej – na podstawie przepisów obowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, Dz. U. z 2023 r., poz. 682 ze zm.),
- b) obowiązek uzyskiwania pozwoleń (decyzji administracyjnej) LWKZ na budowę oraz prowadzenie robót budowlanych w obrębie zabytku, polegających m.in. na wznoszeniu różnego rodzaju budowli – w tym: wolno stojących masztów antenowych, wolno stojących trwale związanych z gruntem tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, wolno stojących instalacji przemysłowych lub urządzeń technicznych, także części budowlanych urządzeń technicznych, jak np. kotłów, pieców przemysłowych, elektrowni wiatrowych i innych urządzeń (niezależnie od obowiązującej konieczności uzyskiwania pozwolenia właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej – na podstawie przepisów obowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane),

Bez względu na powyższe - zakres w/w robót budowlanych polegających na budowie, przebudowie i rozbudowie istniejących obiektów mieszkalnych i gospodarczych musi być zgodny z ustaleniami m.p.z.p., który w sytuacji dokonania wpisu do rejestru powinien uwzględniać obowiązujące formy ochrony tego terenu. Ponadto, konsekwencją ewentualnego wpisu do rejestru zabytków jest możliwość wydania nakazu wstrzymania w/w robót budowlanych wykonywanych

bez wymaganych przepisami prawa pozwoleń LWKZ oraz nakaz przywrócenia obiektu (nieruchomości) do stanu sprzed rozpoczęcia tych robót (np. poprzez rozbiórkę).

5. Czy wpis będzie ingerował w istniejącą zabudowę w zakresie nakazu zmiany pokrycia dachów, elewacji i kształtu istniejących budynków?

Ewentualny wpis do rejestru nie będzie ingerował w istniejącą zabudowę w zakresie nakazu zmian pokrycia dachów, elewacji i kształtu istniejących budynków. Konsekwencją ewentualnego wpisu do rejestru zabytków jest natomiast możliwość wydania nakazu wstrzymania robót budowlanych wykonywanych bez wymaganych przepisami prawa pozwoleń (właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej i LWKZ) oraz nakaz przywrócenia obiektu (budynku) do stanu sprzed rozpoczęcia tych robót.

6. Czy będzie możliwa zabudowa zagrodowa działek w granicach oznaczonych na planie zagospodarowania przestrzennego?

W przypadku dokonania ewentualnego wpisu do rejestru zabytków będzie możliwa zabudowa zagrodowa działek wyznaczonych na ten cel w m.p.z.p. (o ile taki plan jest uchwalony) – pod warunkiem wcześniejszego uzyskania wymaganych przepisami prawa pozwoleń LWKZ i właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej na budowę nowych obiektów na tym obszarze. Przy czym - zgodnie z informacją opublikowaną na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Komarów Osada w dniu 8 maja 2024 r., czyli po wszczęciu postępowania w sprawie wpisu do rejestru zabytków, zostały podjęte działania mające na celu dokonanie zmiany planu w kierunku nowych inwestycji. Aktualnie projekt zmian tego planu został wyłożony do publicznego wglądu (<https://komarowosada.bip.lubelskie.pl/index.php?id=305>).

Zgodnie z art. 20 ustawy o ochronie zabytków - projekty i zmiany m.p.z.p. podlegają uzgodnieniu z LWKZ w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz w odniesieniu do obowiązujących form ochrony (w tym również w odniesieniu do tzw. tymczasowej ochrony nad zabytkiem, wprowadzonej art. 10a ustawy o ochronie zabytków).

7. Czy w sytuacji trwających prac budowlanych, prowadzonych na podstawie pozwoleń administracyjno-budowlanych uzyskanych przed wszczęciem postępowania w sprawie wpisu, dopuszczalne jest ich ukończenie do etapu, który zabezpieczy obiekt przed zniszczeniem (rozpoczęty remont dachu, zdjęte pokrycie dachu, montaż okien, istniejący wykop przyłącza ziemnego i inne)?

Wyjaśniając kwestię dotyczącą wszczęcia postępowania administracyjnego w sprawie wpisu do rejestru zabytków w sytuacji trwających prac budowlanych, prowadzonych na podstawie pozwoleń administracyjno-budowlanych uzyskanych przed wszczęciem tego postępowania trzeba podkreślić, że:

- 1) zgodnie z definicją legalną z ustawy o ochronie - zabytkiem może być zespół nieruchomości, będących dziełem człowieka lub związanych z jego działalnością i stanowiących świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową – w tym między innymi krajobraz kulturowy (art. 3 pkt 1 i pkt 14 ustawy o ochronie zabytków), który jest wpisem obszarowym;
- 2) przedmiotem prowadzonego przez LWKZ postępowania jest krajobraz kulturowy w rozumieniu art. 6 ust. 1 pkt. 1 lit. a oraz art. 3 pkt 14 ustawy o ochronie zabytków

(którego charakter został szczegółowo wyjaśniony w odpowiedzi na pytanie nr 1), a nie indywidualny wpis do rejestru zabytków poszczególnych budynków na tym obszarze. Ponadto, należy zwrócić uwagę na obowiązujące orzecznictwo dot. wykładni art. 10a ustawy o ochronie zabytków, który wprowadza tzw. tymczasową ochronę nad zabytkiem od dnia wszczęcia postępowania w sprawie wpisu do rejestru zabytków do dnia w którym decyzja w tej sprawie stanie się ostateczna. Zakres przedmiotowy stosowania w/w przepisu art. 10a dotyczy prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych lub innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku (w tym przypadku - krajobrazu kulturowego). Przyjęte w ustawie definicje prac konserwatorskich, prac restauratorskich i robót budowlanych obejmują działania, których zakazanie (w celu objęcia zabytku ochroną tymczasową) byłoby zupełnie nieuzasadnione. Zgodnie z wyrokiem WSA w Warszawie z 13 października 2021 r., sygn.. akt VII SA/Wa 1269/21, cyt. „Nie można istoty art. 10a ustawy z 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami sprowadzać do literalnego odczytania jego treści, gdyż wykładnia literalna, jakkolwiek słuszna i pożądana, jest jednak wyłącznie wstępnym i niejednym etapem ustalania znaczenia normy prawnej zawartej w danym przepisie prawa. Odczytanie więc wskazanej regulacji w ten sposób, że w wyniku tego zabiegu wyprowadzony zostaje wniosek, że wprowadza ona bezwzględny i nienaruszalny zakaz jakichkolwiek działań przy potencjalnym zabytku, jest z gruntu niewłaściwe. Nie jest to ani cel tego przepisu ani też istota regulacji. W ramach wykładni funkcjonalnej i celowościowej należy poszukiwać takich rozwiązań prawnych, które oddadzą cel całej ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami”. Ponadto, zgodnie z art. 49 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków - LWKZ, już po dokonaniu wpisu może nakazać osobie posiadającej tytuł prawny do terenu, w drodze decyzji, przeprowadzenie, w określonym terminie „prac konserwatorskich lub robót budowlanych przy tym zabytku, jeżeli ich wykonanie jest niezbędne ze względu na zagrożenie zniszczeniem lub istotnym uszkodzeniem tego zabytku”. Zakazywanie takich działań przed dokonaniem wpisu – o ile nie naruszają one substancji lub zmiany wyglądu zabytku jakim jest w tym przypadku krajobraz kulturowy - byłoby więc nieuzasadnione. Z powyższego wynika, że wszczęcie przedmiotowego postępowania o wpis skutkuje zakazem prowadzenia robót budowlanych, które mogą naruszyć substancję lub wygląd proponowanego do wpisu krajobrazu kulturowego pola bitwy pod Komarowem z 31 sierpnia 1920 r. i są podejmowane bezpośrednio przy zabytku w rozumieniu art. 6 ust. 1 pkt. 1 lit. a oraz art. 3 pkt 14 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Dotyczy to w szczególności budowy nowych obiektów na terenie objętym postępowaniem, tj. nowej zabudowy oraz nowych budowli (w tym urządzeń technicznych), które będą miały wpływ na aktualnie analizowane wartości tego obszaru pod kątem jego wpisu do rejestru zabytków. Mając na uwadze powyższe, w ocenie konserwatorskiej działania w zakresie poprawy stanu technicznego istniejącego obiektu, będącego w trakcie podjętych prac takich, jak np. rozpoczęty remont dachu, wymiana pokrycia dachowego, montaż stolarki okiennej, zakończenie prac związanych istniejącym wykopem przyłącza ziemnego - o ile ten obiekt nie jest przedmiotem postępowania o wpis indywidualny, a tylko elementem wpisu obszarowego jakim jest krajobraz kulturowy - wymagają ich dokończenia umożliwiającego normalne użytkowanie tego obiektu oraz zapobiegającego zniszczeniu mienia. Takie działania mieszczą się bowiem w kompetencjach konserwatorskich, zmierzających do utrzymania nieruchomości w należytym stanie. Należy jednak zwrócić uwagę, że wszystkie sprawy dotyczące zakresu stosowania art. 10a ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wymagają za każdym razem indywidualnej oceny przez LWKZ występujących okoliczności faktycznych i nie mogą przesądzać o możliwości wykonywania wszelkich prac w każdym obiekcie na terenie

objętym wpisem do rejestru krajobrazu kulturowego – a zwłaszcza nie związanych z jego zabezpieczeniem przed oddziaływaniem czynników atmosferycznych i pogorszeniem złego stanu technicznego.

8. *Jakie będą ogólne wytyczne dotyczące nowej zabudowy (mieszkalnej i gospodarczej) oraz urządzeń technicznych związanych z lokalizacją farm wiatrowych lub fotowoltaicznych?*

Możliwość lokalizacji w/w zabudowy oraz urządzeń technicznych powinna być określona w ustaleniach m.p.z.p. gmin Komarów Osada i Sitno, w obrębie których znajduje się obszar aktualnie objęty postępowaniem o wpis do rejestru zabytków. Godzi się w tym miejscu dodać wyjaśnienie, że co do zasady, z faktu objęcia zabytku dwiema różnymi formami ochrony (wpisem do rejestru zabytków oraz ustaleniami m.p.z.p.), nie powinno wynikać jakiegokolwiek zróżnicowanie zakresu ochrony, ponieważ wymienione przepisy nie mogą stanowić norm kolizyjnych. Decyzje wpisujące obiekty czy obszary do rejestru zabytków nie zawierają szczegółowych zasad ochrony konserwatorskiej czy warunków realizacji inwestycji. Wszelkie ograniczenia i konsekwencje wynikające z objęcia danego obszaru, czy obiektu ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków powinny zatem znaleźć odzwierciedlenie i zostać sprecyzowane w ustaleniach m.p.z.p. (o ile organ samorządowy taki plan uchwali). Nie ulega jednak wątpliwości, że zasady i warunki określone w m.p.z.p. nie wykluczają kontroli LWKZ planowanych nowych inwestycji, z punktu widzenia podstawowej formy i ochrony, jaką jest wpis do rejestru zabytków – w zakresie odniesienia do tych elementów inwestycji, które nie zostały uregulowane w m.p.z.p., a które są istotne ze względu na skuteczność ochrony zachowanych wartości obszaru wpisanego do rejestru zabytków – zwłaszcza w sytuacji, gdyby planowane zamierzenie inwestycyjne naruszało istotne wartości zabytkowe, będące podstawą jego objęcia ochroną konserwatorską na podstawie decyzji wpisującej do rejestru zabytków. Z tych powodów - w sytuacji dokonania wpisu do rejestru zabytków krajobrazu kulturowego - oprócz ustaleń zawartych w m.p.z.p. (obowiązującym lub po wprowadzeniu procedowanych zmian), decydująca o możliwościach inwestycyjnych na tym obszarze będzie decyzja LWKZ o wpisaniu do rejestru. Wynika to z faktu, iż niezależnie od wymaganej przepisami prawa konieczności uzyskiwania pozwoleń administracji architektoniczno-budowlanej - wszelkie nowe inwestycje na tym terenie, po jego ewentualnym wpisie do rejestru, będą musiały najpierw uzyskać wstępne pozwolenie LWKZ (co zostało szczegółowo wyjaśnione w odpowiedzi na pytanie nr 4). W/w pozwolenie LWKZ będzie rozstrzygało kwestie niewskazane w m.p.z.p. w zakresie obowiązującego wpisu do rejestru zabytków. Po dokonaniu ewentualnego wpisu, ogólne wytyczne LWKZ dotyczące ochrony w tym zakresie będą miały na celu przede wszystkim zachowanie w niezmienionym stanie wartości, stanowiących podstawę ewentualnego wpisu do rejestru zabytków (wskazanych w odpowiedzi na pytanie nr 1) oraz ich utrzymanie w jak najlepszym stanie. Nie oznacza to, że nowa zabudowa będzie musiała być projektowana na wzór architektury mieszkalnej i gospodarczej z okresu wydarzeń związanych z bitwą z 1920 r. Taka zabudowa powinna się dostosować do ogólnego charakteru tego rodzaju zabytku jakim jest krajobraz kulturowy (które powinny być określone w m.p.z.p.), a jej lokalizacja, forma i bryła nie powinny negatywnie wpływać na wartości chronione wpisem. Jednocześnie, lokalizacja na obszarze wpisanym do rejestru zabytków obiektów dysharmonijnych, mogących spowodować uszczerbek dla wartości zabytków i całkowicie obcych dla miejscowego krajobrazu (jak np. farmy wiatrowe lub fotowoltaiczne) – ze stanowiska konserwatorskiego może się okazać za niedopuszczalną;

9. Jakie inne ograniczenia i konsekwencje mogą wynikać z ewentualnego wpisu do rejestru krajobrazu kulturowego?

Po dokonaniu ewentualnego wpisu do rejestru zabytków:

- właściciele i użytkownicy nieruchomości znajdujących się w obrębie obszaru objętego ochroną konserwatorską będą zobowiązani do zapewnienia warunków utrzymania zabytku chronionego wpisem oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie (art. 5 ustawy o ochronie zabytków),
- właściciele lub posiadacze nieruchomości objętych wpisem do rejestru zabytków będą zobowiązani do zawiadomienia LWKZ o zmianach dotyczących stanu prawnego zabytku, nie później niż w terminie miesiąca od dnia ich wystąpienia lub powzięcia o nich wiadomości (art. 28 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie zabytków),
- LWKZ może wydać decyzję o wstrzymaniu wykonywanych bez jego pozwolenia lub w sposób odbiegający od zakresu i warunków określonych w pozwoleniu: robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru lub w jego otoczeniu; dokonywania podziału zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru; umieszczania urządzeń technicznych, tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych; podejmowania innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru (art. 43 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków),
- w przypadku gdy w/w działania zostały wykonane bez wymaganego pozwolenia LWKZ lub w sposób odbiegający od zakresu i warunków określonych w tym pozwoleniu - LWKZ wydaje decyzję nakazującą przywrócenie zabytku (nieruchomości objętej wpisem) do poprzedniego stanu lub uporządkowanie terenu, określając termin wykonania tych czynności, albo zobowiązującą do doprowadzenia zabytku do jak najlepszego stanu we wskazywany sposób i w określonym terminie (art. 45 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków).

10. Jakie prawa i obowiązki zostaną nałożone na władze samorządowe w sytuacji dokonania wpisu do rejestru zabytków?

Zabytki są istotnym elementem rozwoju regionalnego i z tego powodu problemy dotyczące ich ochrony powinny być uwzględnione w dokumentach strategicznych sporządzanych przez wszystkie jednostki samorządu terytorialnego. Zadania własne tych jednostek w zakresie ochrony zabytków zostały skonkretyzowane przepisami ustawy o ochronie zabytków (zabytkami (Dz. U. z 2022 r., poz. 840 ze zm.)). Wyłącznie do zadań gminy należy zapewnienie odpowiedniego zagospodarowania otoczenia zabytku. Powyższe wynika bezpośrednio z art. 7 ustawy o ochronie zabytków, gdyż właściwą formą tej ochrony jest m.p.z.p. Zgodnie z w/w przepisem formą ochrony są między innymi ustalenia w m.p.z.p. albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Ponadto art. 19 ustawy o ochronie zabytków określa obowiązki gminy w zakresie uwzględniania ochrony zabytków w procesach planowania i zagospodarowania przestrzennego, gdyż ochronę zabytków nieruchomych (w tym wpisanych do rejestru, wraz z ich otoczeniem) uwzględnia się w ustaleniach planu ogólnego gminy, ustaleniach m.p.z.p., miejscowego planu odbudowy, decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Wpis do rejestru zabytków ma zatem wpływ na konieczność wprowadzenia w m.p.z.p. Gminy Komarów Osada i Gminy Sitno szczegółowych ustaleń dotyczących obowiązujących form ochrony oraz zasad zagospodarowania tego terenu,

uwzględniających opiekę nad zabytkami i ochronę wartości chronionych takim wpisem, a także wynikających z obowiązujących przepisów prawa.

W przypadku dokonania wpisu do rejestru, w/w gminy będą zobowiązane do ujęcia krajobrazu kulturowego w gminnych ewidencjach zabytków (zgodnie z art. 22 ust. 4 ustawy o ochronie zabytków). Ewidencja zabytków jest podstawą do sporządzania programów opieki nad zabytkami przez gminy (art. 21 ustawy o ochronie zabytków). Ponadto wójt sporządza na okres 4 lat gminny program opieki nad zabytkami, który ma na celu w szczególności: uwzględnianie uwarunkowań ochrony zabytków, w tym krajobrazu kulturowego i dziedzictwa archeologicznego, łącznie z uwarunkowaniami ochrony przyrody i równowagi ekologicznej, zahamowanie procesów degradacji zabytków i doprowadzenie do poprawy stanu ich zachowania, wyeksponowanie poszczególnych zabytków oraz walorów krajobrazu kulturowego (art. 87 ustawy o ochronie zabytków).

11. Z uwagi na ograniczoną informację w postanowieniu o wszczęciu postępowania – proszę o wyjaśnienie, kto jest lub może być stroną w postępowaniu administracyjnym prowadzonym w tej sprawie?

Krąg stron uprawnionych do złożenia wniosku w sprawie wpisu do rejestru zabytków nieruchomości określa przepis art. 9 ust 1 ustawy o ochronie zabytków, zgodnie z którym stroną w tym postępowaniu jest właściciel zabytku nieruchomego lub użytkownik wieczysty gruntu, na którym znajduje się zabytek nieruchomy. Nie są natomiast stronami postępowania o wpis podmioty zainteresowane przedmiotem postępowania i jego przebiegiem z uwagi na interes, któremu przepisy prawa powszechnie obowiązującego, mającego stanowić podstawę skutecznego żądania stosownych czynności organu, nie udzielają ochrony (m.in. wyrok WSA z dnia 6 lutego 2019 r., II SA/Wa 1893/18). Posiadanie przez dany podmiot statusu strony nie zależy bowiem od subiektywnej oceny tego podmiotu w tym zakresie, zaś okoliczności występujące w danej sprawie muszą w sposób nie budzący wątpliwości wskazywać na przesłanki określone w art. 28 K.p.a. Ustawa o ochronie zabytków nie przewiduje szerszych uprawnień osób zainteresowanych w postępowaniu administracyjnym, którego przedmiotem jest wpis do rejestru zabytków. W tym przypadku LWKZ związany jest treścią przepisu art. 9 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków, co skutkuje uznaniem wyłącznie dokładnie wskazanych tym przepisem podmiotów, jako obligatoryjnych uczestników postępowania o wpis występujących w roli stron.

Podmioty zainteresowane przedmiotem postępowania – o ile umotywuja i udokumentują faktyczny interes prawny lub obowiązek dotyczący przedmiotu postępowania (art. 28 K.p.a.), mają prawo złożenia do LWKZ wniosku o włączenie do toczącego się postępowania na prawach strony. W takim przypadku o włączeniu zainteresowanego podmiotu do prowadzonego postępowania każdorazowo decyduje LWKZ - w drodze postanowienia administracyjnego (o włączeniu bądź odmowie włączenia na prawach strony).

Postępowanie w niniejszej sprawie zostało wszczęte w związku ze złożonymi wnioskami organizacji społecznej (Stowarzyszenie „Bitwa pod Komarowem”) – w tym jeden z nich w trybie art. 31 §1 pkt 1 K.p.a., który stanowi, że: „organizacja społeczna może w sprawie dotyczącej innej osoby występować z żądaniem:

- 1) wszczęcia postępowania,
- 2) dopuszczenia jej do udziału w postępowaniu, jeżeli jest to uzasadnione celami statutowymi tej organizacji i gdy przemawia za tym interes społeczny”.

Organ administracji publicznej uznając żądanie organizacji społecznej za uzasadnione, jest zobowiązany do wydania postanowienia o wszczęciu postępowania w zgłoszonej sprawie lub (oraz) o dopuszczeniu organizacji do udziału w postępowaniu (art. 31 § 2 K.p.a.) - co zostało dopełnione w postanowieniu z dnia 8 kwietnia 2024 r., znak: KD.5140.6.6.2024. Organizacja społeczna uczestniczy w takim postępowaniu na prawach strony (art. 31 § 3 K.p.a.). Jednocześnie, udział organizacji społecznej w prowadzonym postępowaniu administracyjnym nie ma dominującej pozycji, w związku z czym dopuszczenie jej do udziału na prawach strony nie oznacza obowiązku uwzględnienia przez LWKZ zgłoszonych przez nią wniosków i wydania zgodnej z nimi decyzji, kończącej to postępowanie. W sytuacji złożenia wniosku organizacji społecznej w trybie art. 31 § 1 pkt. 1 K.p.a. (uzasadnionego celami statutowymi tej organizacji i interesem społecznym) - każdy organ administracji publicznej jest zobowiązany do wszczęcia postępowania w sprawie zgodnej z żądaniem tej organizacji, a następnie przeprowadzenia postępowania dowodowego i w oparciu o kompletny materiał dowodowy – rozstrzygnięcia tego postępowania na zasadach określonych przepisami K.p.a., tj. poprzez wydanie decyzji administracyjnej kończącej postępowanie. Wobec powyższego, krąg stron prowadzonego postępowania w sprawie wpisu do rejestru zabytków obejmuje również wnioskującą o wpis organizację społeczną – w myśl przepisu art. 31 §1 pkt 2 K.p.a. Należy dodać, że postępowanie prowadzone w trybie art. 31 § 1 K.p.a. (tj. na wniosek organizacji społecznej) nie wymaga uprzedniej zgody stron, wcześniejszych ustaleń z nimi co do warunków wszczęcia oraz przedmiotu i zakresu tego postępowania.

Ponadto, mając na uwadze składane w toku niniejszego postępowania pisemne, powtarzające się uwagi stron będących osobami prywatnymi (które dotyczyły nieruchomości stanowiących ich własność prywatną i w związku z tym nie były podawane do wiadomości w trybie informacji publicznej z uwagi na obowiązujące przepisy RODO, a także brak zgody niektórych stron na przetwarzanie ich danych w tym zakresie), na które dotychczas udzielono odpowiedzi pismami LWKZ:

- z datą 6 maja 2024 r., znak: KD.5140.6.6.2024.RSJ2, KD.5140.6.6.2024.RSJ3, KD.5140.6.6.2024.RSJ4, KD.5140.6.6.2024.RSJ5, KD.5140.6.6.2024.RSJ6, KD.5140.6.6.2024.RSJ7, KD.5140.6.6.2024.RSJ8, KD.5140.6.6.2024.RSJ10, KD.5140.6.6.2024.RSJ11, KD.5140.6.6.2024.RSJ12, KD.5140.6.6.2024.RSJ13, KD.5140.6.6.2024.RSJ14, KD.5140.6.6.2024.RSJ15, KD.5140.6.6.2024.RSJ21,
- z datą 8 maja 2024 r., znak: KD.5140.6.6.2024.RSJ9, KD.5140.6.6.2024.RSJ16, KD.5140.6.6.2024.RSJ17, KD.5140.6.6.2024.RSJ18, KD.5140.6.6.2024.RSJ19, KD.5140.6.6.2024.RSJ20,
- z datą 9 maja 2024 r., znak: KD.5140.6.6.2024.RSJ23, KD.5140.6.6.2024.RSJ24, KD.5140.6.6.2024.RSJ25, KD.5140.6.6.2024.RSJ26, KD.5140.6.6.2024.RSJ27, KD.5140.6.6.2024.RSJ28, KD.5140.6.6.2024.RSJ29,
- z datą 10 maja 2024 r., znak: KD.5140.6.6.2024.RSJ32, KD.5140.6.6.2024.RSJ33,
- z datą 14 maja 2024 r., znak: KD.5140.6.6.2024.RSJ35, KD.5140.6.6.2024.RSJ36, KD.5140.6.6.2024.RSJ37, KD.5140.6.6.2024.RSJ38, KD.5140.6.6.2024.RSJ39

- Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków dodatkowo wyjaśnia, że:

12. przedmiotem aktualnie prowadzonego postępowania w sprawie wpisu do rejestru zabytków jest ocena wskazanych we wniosku organizacji społecznej nieruchomości pod kątem posiadania przez nie wartości kwalifikujących do wpisu do rejestru zabytków jako krajobrazu kulturowego w rozumieniu art. 6 ust. 1 pkt. 1 lit. a oraz art. 3 pkt 14 ustawy o ochronie zabytków. W związku

z powyższym, obecnie prowadzone w tym zakresie przez LWKZ postępowanie dowodowe, dotyczy badania obszaru wskazanego w postanowieniu z 8 kwietnia 2024 r., znak: KD.5140.6.6.2024, wyłącznie pod kątem ewentualnego posiadania w/w wartości i zasadności ich zachowania poprzez wpis do rejestru zabytków. Z tego również powodu, w decyzji administracyjnej kończącej przedmiotowe postępowanie powinno się znaleźć rozstrzygnięcie kwestii ewentualnego wpisu do rejestru zabytków w odniesieniu do całego obszaru objętego niniejszym postępowaniem, tj. do wszystkich działek wskazanych w postanowieniu z dnia 8 kwietnia 2024 r., znak: KD.5140.6.6.2024; przy czym dopiero w rozstrzygnięciu tego postępowania LWKZ określi zasadność ewentualnego wpisu do rejestru tych nieruchomości lub ich części, albo odmowy wpisu. W zaistniałej sytuacji – aktualnie brak jest podstaw prawnych do wyłączenia części tych nieruchomości z prowadzonego postępowania na etapie przed wydaniem decyzji rozstrzygającej sprawę wpisu do rejestru zabytków krajobrazu kulturowego. Powyższe wyjaśnienia są zgodne z przepisem art. 123 § 1. K.p.a. – w myśl którego w toku postępowania organ administracji publicznej wydaje postanowienia oraz art. 123 § 2 K.p.a., zgodnie z którym postanowienia które dotyczą poszczególnych kwestii wynikających w toku postępowania, lecz nie rozstrzygają o istocie sprawy wszczętej w przedmiocie wpisu do rejestru zabytków nieruchomości.

13. postępowanie w niniejszej sprawie jest prowadzone zgodnie z przepisami ustawy z 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego, która dopuszcza możliwość zastosowania tzw. trybu obwieszczenia w sytuacji znaczącej liczby uczestników tego postępowania, cyt.:

Art. 49 §1. Jeżeli przepis szczególny tak stanowi, zawiadomienie stron o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej może nastąpić w formie publicznego obwieszczenia, w innej formie publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjętej w danej miejscowości lub przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej właściwego organu administracji publicznej.

Art. 49 §2. Dzień, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej wskazuje się w treści tego obwieszczenia, ogłoszenia lub w Biuletynie Informacji Publicznej. Zawiadomienie uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej.

Art. 49a. Poza przypadkami, o których mowa w art. 49, organ może dokonywać zawiadomienia o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej w formie, o której mowa w art. 49 § 1, jeżeli w postępowaniu bierze udział więcej niż dwadzieścia stron. Jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, zawiadomienie jest w takim przypadku skuteczne wobec stron, które zostały na piśmie uprzedzone o zamiarze zawiadamiania ich w określony sposób.

Do zawiadomienia stosuje się przepis art. 49 § 2.

W treści postanowienia LWKZ z 8 kwietnia 2024 r. informował o przesłankach umożliwiających kontynuację wszczętego postępowania w sprawie wpisu do rejestru zabytków krajobrazu kulturowego zgodnie z art. 49a K.p.a., tj. w formie publicznego obwieszczenia (art. 49. §1 K.p.a. i §2 K.p.a.). W związku z powyższym wszelkie informacje urzędowe w tej sprawie będą udostępniane w Biuletynie Informacji Publicznej Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Lublinie (adres strony: <https://wkz.lublin.pl/> lub <http://wosoz.bip.mbnet.pl/> - zakładka „Zawiadomienia”) oraz przekazywane do upublicznienia na stronach BIP: Starostwa Powiatowego w Zamościu, Urzędu Gminy Sitno, Urzędu Gminy Komarów Osada. Wyjątkiem jest oczywiście urzędowa korespondencja z osobami prywatnymi, w sprawach dotyczących wyłącznie

nieruchomości stanowiących własność tych osób oraz udzielanych im wyjaśnień w zakresie zgłaszanych przez nie uwag i wniosków, która jest przekazywana w formie pisemnej za pośrednictwem poczty tradycyjnej.

14. w związku z przekazaną uwagą o organizowanych przez Wójta Gminy Komarów Osada spotkaniach z właścicielami nieruchomości na terenie objętym postępowaniem w sprawie wpisu, na których przekazywane są nieprecyzyjne informacje w zakresie aktualnych ograniczeń i możliwych konsekwencji wynikających z faktu prowadzonego postępowania oraz ewentualnego wpisu - zwracamy uwagę, że organy administracji publicznej przestrzegają z urzędu swojej właściwości rzeczowej i miejscowej (art. 19 K.p.a.), a właściwość rzeczową organu administracji publicznej ustala się według przepisów o zakresie jego działania (art. 20 K.p.a.). O tym, który z organów jest uprawniony i jednocześnie zobowiązany do rozstrzygnięcia konkretnej sprawy, przesądza instytucja właściwości organu. W związku z powyższym **kompetencje do udzielania informacji w powyższym zakresie nie należą do właściwości organu jednostki samorządu terytorialnego**. Kompetencje LWKZ dotyczące postępowania w sprawie wpisu do rejestru zabytków, a także wydawania w tym zakresie postanowień i decyzji wynikają z obowiązujących przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.). Z w/w powodów **w przypadku jakichkolwiek wątpliwości związanych z konsekwencjami prowadzonego aktualnie postępowania oraz skutków ewentualnego wpisu do rejestru zabytków – uprzejmie proszę o kierowanie wszelkich zapytań do Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (ul. Archidiakońska 4, 20-113 Lublin) - co z pewnością przyczyni się do przekazania stronom wyczerpujących wyjaśnień na temat tego postępowania i podejmowanych przez tut. urząd czynności administracyjnych, wynikających z przepisów obowiązującego prawa.**

Lubelski Wojewódzki
Konserwator Zabytków
dr Dariusz Kopciowski

Do wiadomości:

- 1) pozostałe strony (w tym osoby prywatne – zgodnie z wykazem w aktach sprawy) – otrzymują do wiadomości w drodze obwieszczenia zgodnie z art. 49a K.p.a., tj. w formie publicznego obwieszczenia (art. 49 §1 i §2 K.p.a.)
- 2) Starostwo Powiatowe w Zamościu, ul. Przemysłowa 4, 22-400 Zamość
 - w celu upublicznienia zgodnie z art. 49a K.p.a., tj. w formie publicznego obwieszczenia (art. 49 §1 i §2 K.p.a.) na stronie BIP Starostwa Powiatowego w Zamościu.
- 3) Urząd Gminy Komarów Osada, ul. Rynek 15, 22-435 Komarów Osada
 - w celu upublicznienia zgodnie z art. 49a K.p.a., tj. w formie publicznego obwieszczenia (art. 49 §1 i §2 K.p.a.) na stronie BIP Urzędu Gminy Komarów

- 4) Urząd Gminy Sitno, Sitno 73, 22-424 Sitno
 - w celu upublicznienia zgodnie z art. 49a K.p.a., tj. w formie publicznego obwieszczenia (art. 49 §1 i §2 K.p.a.) na stronie BIP Urzędu Gminy Sitno.
- 5) Sołtys wsi Antoniówka - p. Justyna Antos, Antoniówka 22A, 22-435 Antoniówka
 - w celu upublicznienia zgodnie z art. 49a K.p.a., tj. w formie publicznego obwieszczenia (art. 49 §1 i §2 K.p.a.) na tablicy ogłoszeń w miejscowości Antoniówka
- 6) Sołtys wsi Wolica Śniatycka - p. Patrycja Bratko, Wolica Śniatycka 65, 22-435 Wolica Śniatycka
 - w celu upublicznienia zgodnie z art. 49a K.p.a., tj. w formie publicznego obwieszczenia (art. 49 §1 i §2 K.p.a.) na tablicy ogłoszeń w miejscowości Wolica Śniatycka
- 7) Sołtys wsi Kolonia Cześniki – p. Anna Sawiniec – Cześniki Kolonia 26, 22-424 Cześniki-Kolonia
 - w celu upublicznienia zgodnie z art. 49a K.p.a., tj. w formie publicznego obwieszczenia (art. 49 §1 i §2 K.p.a.) na tablicy ogłoszeń w miejscowości Kolonia Cześniki
- 8) Delegatura WUOZ w Zamościu, ul. Staszica 29; 22-400 Zamość
- 9) a/a
 - w celu upublicznienia zgodnie z art. 49a K.p.a., tj. w formie publicznego obwieszczenia (art. 49 §1 i §2 K.p.a.) na stronie BIP WUOZ w Lublinie