

Znak:
KD.5140.43.1.2021

Data:
2021-06-24

Nr rejestru zabytku: A/1657

Adres zabytku: **Zamość**
gm. Miasto Zamość
pow. zamojski

DECYZJA

Działając na podstawie art. 3 pkt 12, art. 6 ust. 1 pkt 1 lit. b, art. 7 pkt 1, art. 8, art. 9 ust. 1, art. 89 pkt 2, art. 93 ust. 1 i art. 94 ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r., poz. 720 ze zm.) oraz art. 31 § 1, art. 49 i art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.), w wyniku postępowania administracyjnego wszczętego z urzędu, **oraz w związku z decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z 16 lipca 2020 r., znak: DOZ-OAiK.650.1196.2019.UB, którą uchylono zaskarżoną decyzję Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z 22 sierpnia 2019 r., znak: KD.5140.8.33.2019, i przekazano sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji,**

Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków orzeka

wpisać do wojewódzkiego rejestru zabytków nieruchomości:

układ urbanistyczny tworzony przez zachodnią część dawnych koszar w Zamościu, gm. Miasto Zamość, pow. zamojski, tj. obszar zawierający się w granicach określonych w następujący sposób:

- **od strony zachodniej** – zewnętrznymi, zachodnimi krawędziami działek nr ew.: 1/155, 1/120, 1/33, 1/18 (ulica Koszary), 1/137, 1/138, 1/153, 1/151, 1/149, 1/145, 135, biegnącymi wzdłuż ich granicy z ulicą działki ulicy Marszałka Józefa Piłsudskiego,
- **od strony północnej** – zewnętrznymi krawędziami działki nr ew. 135 od strony północnej i wschodniej, a następnie północnymi krawędziami działek nr ew.: 1/45 (narożnik północno-wschodni), 1/9 (droga), 1/8 (droga), 1/39, 1/141,
- **od strony wschodniej** – zewnętrznymi, zachodnimi krawędziami działek nr ew.: 1/141, 1/144, następnie linią prostą poprzez teren działki nr 1/127 (na odcinku graniczącym pomiędzy działkami nr 1/144 i 1/125), dalej zewnętrznymi, zachodnimi krawędziami działek nr ew.: 1/125, 1/145, 1/108;
- **od strony południowej** – zewnętrznymi, południowymi granicami działki nr ew. 1/108 oraz działek nr ew.: 1/107, 1/29, 1/67, stanowiących część pasa drogowego ulicy Kamiennej.

Granice wpisanego do rejestru zabytków układu urbanistycznego zostały oznaczone kolorem czerwonym na załączniku graficznym niniejszej decyzji w postaci ksero z kopii mapy ewidencyjnej części obszaru Miasta Zamość, w skali 1:3000, wydanej z up. Prezydenta Miasta Zamość przez Zastępcę Dyrektora Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami z datą 16 grudnia 2020 r., nr kancelaryjny: GGN.6642.2.684.2020.SG.

Na obszarze objętym niniejszym wpisem do rejestru zabytków szczególnej ochronie podlegają przede wszystkim linie i gabaryty historycznej zabudowy oraz przebieg i rozplanowanie istniejących ulic i zachowanych placów.

Uzasadnienie

Decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z 16 lipca 2020 r., znak: DOZ-OAiK.650.1196.2019.UB, uchylono wcześniejszą decyzję Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z 22 sierpnia 2019 r., znak: KD.5140.8.33.2019, wpisującą do rejestru zabytków nieruchomości zespół budowlany dawnych koszar carskich w Zamościu, obejmujący 33 budynki

wymienione w decyzji, wraz z obszarem w/w zespołu – w granicach oznaczonych na załączniku graficznym oraz przekazano sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji.

Należy wyjaśnić, że z inicjatywą wpisu do rejestru zabytków obiektów pokoszarowych w Zamościu wystąpiło Stowarzyszenie „Monitoring zabytków” z siedzibą w Opolu, wnosząc pismo z datą 4 kwietnia 2016 r., z żądaniem wszczęcia z urzędu postępowania o wpis do rejestru zabytków zespołu budowlanego w Zamościu, składającego się z zagrożonych rozbiórką trzech budynków pokoszarowych, położonych przy ul. Koszary 65 (dz. 1/145), ul. Koszary (dz. 1/144) i ul. Wojska Polskiego 18b (dz. 1/141) oraz budynku wartowni (dz. 1/146). Załącznikiem do wyżej wymienionego wniosku była między innymi: *Opinia dotycząca zabytkowych budynków pokoszarowych położonych w Zamościu przy ul. Koszarowej 65*, opracowana w 2016 r. przez Andrzeja Wilka, na zlecenie Wydziału Urbanistyki i Ochrony Zabytków Urzędu Miasta Zamość. Autor tej opinii określił wartości wskazanych powyżej budynków zagrożonych rozbiórką i wskazał potrzebę wpisu do rejestru zabytków nie tylko obiektów wnioskowanych o wpis, ale również całego zespołu pokoszarowego. Na etapie wstępnej weryfikacji przesłanek do wszczęcia z urzędu postępowania w zakresie określonym we wniosku, Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków stwierdził, że proponowane do wpisu budynki stanowią elementy zespołu budowlanego, obejmującego budynki koszarowe, bloki mieszkalne, kasyno i drzewostan, położonego na rozległym obszarze, którego granice zostały określone w zaświadczeniu wydanym przez Prezydenta Miasta Zamość z datą 14 marca 2016 r., znak: BPP.6724.2.6.2016.AG i przekazany WUOZ w Lublinie wraz z wnioskiem Prezydenta Miasta Zamość z 22 marca 2016 r., znak: U-OZ.4123.4.2016.JS, o uzgodnienie projektu rozbiórki obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, należących do kompleksu koszarowego na dawnym Przedmieściu Lubelskim. Zgodnie z wyżej przywołanym zaświadczeniem, w Gminnej Ewidencji Zabytków ujęty został: „Zespół Koszar z budynkami koszarowymi, blokami mieszkalnymi, kasynem i drzewostanem w granicach: od zachodu – ul. Marszałka J. Piłsudskiego, od północy – ul. Wojska Polskiego, od południa – ul. Kamienna, od wschodu – ul. K. Namysłowskiego”. Jednocześnie ustalono, że część zespołu tzw. cywilna, zawiera budynki pokoszarowe po dokonanych adaptacjach i przebudowach oraz nieużytkowane, a także zabudowę współczesną (w tym: wielorodzinne bloki mieszkalne). Pozostała część tego zespołu stanowi teren tzw. zamknięty o charakterze zastrzeżonym, podlegający kompetencjom Rejonowego Zarządu Infrastruktury, na którym występują również budynki pokoszarowe. Ze względu na posiadane wartości „Zespół koszar z zielenią wysoką, kasyno, budynki koszarowe, bloki mieszkalne” z przełomu XIX i XX w. został ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków. Część tzw. cywilna zespołu koszar jest objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Mając na uwadze zagrożenie rozbiórką wskazanych we wniosku Stowarzyszenia obiektów pokoszarowych oraz wobec złożonego żądania z 4 kwietnia 2016 r. o podjęcie z urzędu działań zmierzających do ochrony wybranych elementów zabudowy tego zespołu – uznano zasadność rozpoznania nie tylko wartości budynków wskazanych we wniosku Stowarzyszenia, ale również wartości architektonicznych i przestrzennych całego kompleksu koszarowego. W związku z powyższym, pismem z 1 czerwca 2016 r., znak: KD.5140.30.2.2016, wystąpiono do Narodowego Instytutu Dziedzictwa, z prośbą o wykonanie niezależnej opinii, która będzie rzutowała na ocenę wartości tego zespołu i jego poszczególnych elementów pod kątem zakresu ewentualnego wpisu do rejestru oraz kierunku podjęcia z urzędu postępowania we wnioskowanej sprawie. Po zapoznaniu się z w/w opinią NID stwierdzono, że obowiązujące ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są niewystarczające dla właściwego zachowania założenia przestrzennego i wszczęto postępowanie administracyjne w sprawie jego wpisu do rejestru zabytków.

Postępowanie administracyjne w przedmiotowej sprawie zostało wszczęte z urzędu zawiadomieniem Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z 11 stycznia 2017 r., znak: KD.5140.1.1.2017. W efekcie tego postępowania została wydana decyzja Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z 30 marca 2017 r., znak: KD.5140.1.17.2017 o wpisaniu do wojewódzkiego rejestru zabytków nieruchomości układu urbanistycznego części zespołu dawnych koszar w Zamościu, gm. Zamość, pow. zamojski, zawierającego się w granicach określonych w decyzji. W/w decyzja o wpisie została uchylona decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z 16 kwietnia 2018 r., znak: DOZ-OAiK.650.459.2017.UB.1, a sprawa wpisu została przekazana do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji. Kolejna decyzja LWKZ z 22 sierpnia 2019 r., znak: KD.5140.8.33.2019 w sprawie wpisu do rejestru zabytków zespołu

budowlanego dawnych koszar carskich w Zamościu, obejmującego 33 budynki wymienione w decyzji, wraz z obszarem tego zespołu – w granicach oznaczonych na załączniku graficznym została również uchylona - decyzją MKiDN z 16 lipca 2020 r., znak: DOZ-OAiK.650.1196.2019.UB, a sprawa wpisu po raz drugi została przekazana do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji.

W wykonaniu w/w decyzji, LWKZ ponownie przeanalizował komplet akt niniejszej sprawy wpisu oraz dokonał ponownej oceny posiadanego materiału dowodowego dotyczącego wartości całego obszaru objętego postępowaniem wszczętym z urzędu zawiadomieniem z 11 stycznia 2017 r., znak: KD.5140.1.1.2017. Wszystkie etapy tego postępowania podlegały publicznemu ogłoszeniu - zgodnie z art. 49 i art. 61 § 1 i 4 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego oraz w związku z art. 94 i art. 6 ust. 1 pkt 1 lit. b, art. 7 pkt 1, art. 8 oraz art. 9 ust. 1, art. 89 pkt 2, art. 93 ust. 1 ustawy z 23 lipca 2003 o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Tym samym właściciele i użytkownicy rzeczy nieruchomości usytuowanych na obszarze planowanego wpisu do rejestru zabytków zostali poinformowani o wszczętym postępowaniu oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy, składania własnych dowodów w tej sprawie oraz wniosków, zapytań i uwag na piśmie (bądź ustnie do protokołu). W trakcie całego postępowania Strony miały zapewniony czynny udział w każdym jego stadium i były informowane o planowanych lub podjętych czynnościach urzędowych, w trybie publicznego ogłaszania (zgodnie z art. 49 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego oraz w związku z art. 94 ustawy z 23 lipca 2003 o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami). Informacje o kolejnych czynnościach urzędowych podejmowanych przez Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków były podawane do publicznej wiadomości w trybie obwieszczenia i w wyznaczonych terminach: na stronach internetowych BIP oraz na tablicach ogłoszeń Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Lublinie i Delegatury Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Zamościu, a także Urzędu Miasta Zamość. Zgodnie z zasadą czynnego udziału stron w postępowaniu administracyjnym (art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego) - Strony miały zagwarantowaną możliwość wypowiedzenia się co do zebranych materiałów i dowodów oraz zgłoszonych żądań uczestników tego postępowania.

Na podstawie całokształtu materiału dowodowego, obejmującego m.in.: wyniki kwerendy w Archiwum Państwowym w Lublinie (notatka służbowa z 20 sierpnia 2018 r.), wyniki oględzin zespołu dokonane przez WUOZ w Lublinie 4 lipca 2018 r., 14 września 2018 r. i 5.06.2019 r., *Opinię Narodowego Instytutu Dziedzictwa w sprawie wpisu do rejestru zabytków województwa lubelskiego zespołu dawnych koszar carskich w Zamościu /budynków pokoszarowych/* z 7 grudnia 2016 r., znak: NID-OTL- 87/22/16/RZ; (dalej: opinia NID) oraz stanowiącej jej uzupełnienie *Opinię w sprawie dawnych koszar w Zamościu* z 27 marca 2019 r., znak: NID-OTL-31/06/19/RZ (dalej: uzupełnienie do opinii NID), monografię garnizonu zamojskiego autorstwa R. Husa (*Garnizon zamojski wczoraj i dziś 1618-1998*, Zamość 2003), a także składanymi w toku całego postępowania administracyjnego wnioskami i uwagami Stron (w tym: dotyczących nieruchomości oznaczonych jako działki nr ew. 1/155, 1/43, 1/112, 1/42, 1/149, 1/150, 1/151, 1/152, 1/153), ustalono, że:

koszary carskie na Przedmieściu Lubelskim zostały zbudowane w latach 1905–1911 dla stacjonujących w obrębie miasta Zamość dwóch pułków rosyjskich. Według R. Husa, w mieście Zamość stacjonowały na zmianę liczne pułki - w tym: między innymi w okresie budowy koszar na Przedmieściu Lubelskim: 72 Tulski pułk piechoty (do 1906), 68 Borodiński pułk piechoty (zastąpiony okresowo do 1907 r. 42 Taurutyńskim pułkiem piechoty i 187 Chełmskim Rezerwowym pułkiem piechoty), 66 Butyrski pułk piechoty. Koszary od początku obejmowały teren przyległy do drogi lubelskiej (obecnie ul. Marszałka J. Piłsudskiego), zbliżony w rzucie do nieregularnego czworoboku i początkowo składały się z ponad 80 budynków o charakterystycznym, ceglany, jednolitym stylowo wystroju elewacji, zróżnicowanych wysokością i kubaturą oraz przeznaczonych na różne funkcje związane ze stacjonowaniem wojsk. Do historycznego kompleksu wojskowego należała również prawosławna cerkiew garnizonowa zw. Spaską lub Butyrską z 1911 r. (po 1918 r. przekształcona na kościół katolicki pw. Św. Michała Archanioła), cmentarz wojskowy założony przez wojsko austro-węgierskie w 1915 r., zlikwidowany po II wojnie światowej (odpowiadający mu teren nie został objęty postępowaniem w sprawie wpisu), a także (według R. Husa), wzniesiony w latach 1880-1885 szpital im. św. Mikołaja (u zbiegu obecnych ulic Piłsudskiego i Peowiaków, tj. poza obszarem objętym

niniejszym postępowaniem). Istotne jest również, że po stronie południowej opisywanego kompleksu funkcjonował związany z koszarami tzw. Wielki Plac Ćwiczeń, zwany Placem Borodińskim, a po II wojnie światowej „Planty” (tj. współczesne osiedle Planty, którego obszar także nie został objęty postępowaniem w sprawie niniejszego wpisu do rejestru zabytków). Do końca 1910 r. zespół koszar carskich uzupełniono jeszcze o dalsze sześć budynków w jego południowej części. Z powyższego wynika, że obszar objęty postępowaniem odpowiada najważniejszej części tego założenia, na której zachowało się skupisko zachowanej w różnym stopniu, historycznej zabudowy koszarowej. Poszczególne elementy całego założenia nie miały bezpośredniego znaczenia militarnego, jako infrastruktura koszar pełniąca funkcje mieszkalne (domy oficerskie i koszarowce), gospodarcze (np. stajnie, szwalnie, pralnie), czy też magazynowe (np. magazyny, piwnice). Najważniejszymi i najbardziej charakterystycznymi budynkami na opisywanym obszarze do dzisiaj pozostają obiekty zamieszkania zbiorowego - koszarowce (od fr. *caserne*), których wzorzec przypisuje się Francuzom: Sebastianowi Le Prestre de Vaubanowi, wybitnemu XVII-wiecznemu fortyfikatorowi Ludwika XIV i autorowi ponad 160 fortec, oraz Jacques’owi-Angeowi Gabrielowi, projektantowi École Militaire z lat 50. XVIII w. (M. Rudnicka-Bogusz, *Architektura i urbanistyka XIX- i XX-wiecznych zespołów zabudowy wojskowej na obszarze Śląska. Typologia, stylistyka, rewaloryzacja zespołów – studium wstępne*, w: *Architectus*, Nr 2/42 z 2015 r.). Zbudowane przez rząd carski budynki służyły Rosjanom zaledwie osiem lat (do 1915 r.), zaś przez okres dwudziestolecia międzywojennego i ponownie od 1944 r. służyły za kwaterę polskiego wojska. W 1916 r. dawne koszały carskie na Przedmieściu Szpital Wojskowy, zajmując na ten cel 20 budynków koszarowych, w tym 4 szpitalne (wg R. Hussa: Szpital nr 12/4 i Szpital zakaźny nr 6/4), a pozostałe budynki przeznaczono na zaplecze i mieszkania personelu (Z. Stankiewicz, *Garnizon zamojski 1918-1939. Jednostki i instytucje wojskowe w Zamościu*, w: *Archiwariusz Zamojski*, Zamość 2015). Do czasu ustanowienia stałego garnizonu w Zamościu (1922 r.), koszały były wykorzystywane jako kwatery wojskowe z zapleczem szkoleniowym i szpitalnym lub kwatery przejściowe dla różnych oddziałów stacjonujących w mieście oraz szpital wojenny. W tym okresie układ założenia i kształt zabudowy pozostawały bez zmian (za wyjątkiem doprowadzenia na teren koszar bocznic kolejowej w czasie I wojny światowej). Po utworzeniu stałego garnizonu dla dwóch pułków Legionów (9 pułk piechoty i 3 pułk artylerii lekkiej), w latach 20. XX w. na terenie koszar wytyczono uliczki między istniejącymi budynkami - porządkując i urządzając z czasem cały teren zespołu. Z tego okresu pochodzi najwcześniejszy znany plan koszar z 1929 r., będący szkicem rozplanowania nowych uliczek na ich terenie, z naniesioną lokalizacją 86 budynków, którego oryginał jest przechowywany w Archiwum Państwowym w Zamościu (kopia planu zamieszczona w opinii NID). W 1939 r. opuszczone koszały zajęły wojska niemieckie, a po wyzwoleniu Zamościa w lipcu 1944 r., budynki koszar zostały wykorzystane przez wojska sowieckie i nowo formujące się oddziały Wojska Polskiego - jako zaplecze frontu przed styczniową ofensywą. W 1944 r. została tutaj przejściowo ulokowana Oficerska Szkoła Łączności i szpital wojenny oraz rozpoczęła działalność wojskowa szkoła lotnicza (Techniczna Szkoła Wojsk Lotniczych), która trwale wpisała się w historię zamojskich koszar, działając w tym miejscu z krótką przerwą (1945-1950) do 1995 roku. Przez cały powojenny okres funkcjonowania garnizonu wprowadzono stosunkowo niewiele zmian w samej strukturze koszar, głównie adaptując i modernizując istniejące budynki zgodnie z bieżącymi potrzebami jednego, wojskowego użytkownika oraz wprowadzając konieczną do obsługi i szkolenia infrastrukturę techniczną. Znaczna część charakterystycznych dla koszar, licowanych cegłą budynków została wówczas otynkowana - z pozostawieniem widocznego detalu i kominów. Jednocześnie zajmujące pierwotnie obszar około 47 ha koszały zostały powiększone do prawie 52 ha, poprzez utworzenie lotniska szkolnego po stronie wschodniej zespołu. Od pierwszej połowy lat pięćdziesiątych XX w. powstawały nieliczne nowe budynki - w tym reprezentacyjny Klub Oficerski (na działce nr ew. 1/120) oraz bloki mieszkalne dla kadry (na działkach nr ew. 1/63, 1/131, 1/28, 1/64, oznaczone numerami adm. 57, 59, 63 i 88) i budynki niemieszkalne (na działce nr ew. 1/127, tj. na tzw. terenie zamkniętym w rozumieniu art. 2 ust. 9 ustawy z 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne; Dz. U. z 2020 r., poz. 2052). Likwidacja szkoły wojskowej w 1995 r. i zastąpienie jej mniej liczną etatowo jednostką bojową - 3. Zamojską Brygadą Obrony Terytorialnej (1995-2007), wymusiły rezygnację z niemal połowy zajmowanego przez wojsko, zabudowanego terenu (około 20 ha od strony zachodniej), na rzecz podmiotów niewojskowych. Wówczas została

wydzielona tzw. część cywilna koszar. Od 1996 r. teren ten ulegał stopniowej parcelacji i sprzedaży (wraz z budynkami) ich dotychczasowym użytkownikom (wspólnotom mieszkańców) albo został sprywatyzowany lub wdzierżawiony kilku instytucjom oświatowym, między innymi Wyższej Szkole Humanistyczno-Ekonomicznej. Budynki pokoszarowe na wydzielonej części częściowo zaadaptowano do nowych celów (dwa hotele, przedszkole, przychodnia medyczna). Część budynków gospodarczych została rozebrana. W ostatnich latach, pomiędzy starymi budynkami wzniesiono bloki mieszkalne (na działce nr ew. 1/56 oraz 1/146 i 1/148). Część wojskową (zamkniętą) przejął 3. Zamojski Batalion Obrony Terytorialnej (2007-2008). Od 2008 r. 3. Zamojski Batalion Zmechanizowany przejął bezpośrednio tradycje poprzednich formacji oraz przedwojennego 9. pp.

Ponownie oceniając materiał dowodowy stwierdzono, że opinia NID z 7 grudnia 2016 r. oraz uzupełnienie do opinii NID z 27 marca 2019 r., pozostają jedynymi opracowaniami odnoszącymi się do wartości zabytkowych całego założenia koszarowego - zarówno w skali jego pojedynczych elementów, jak również w zakresie rozplanowania przestrzennego i zasadności ochrony konserwatorskiej obszaru dawnych koszar carskich. Według opinii NID, na terenie nieruchomości objętych postępowaniem administracyjnym w sprawie przedmiotowego wpisu do rejestru zabytków obecnie znajduje się 61 budynków historycznych (w tym: obiekty zlokalizowane na terenie nieruchomości położonych na tzw. terenie zamkniętym). Porównując zamojskie koszały z innymi tego typu założeniami przestrzennymi powstałymi w zbliżonym czasie (np.: Lublin – koszały zw. Obozem zachodnim z lat 90.XIX w.; Hrubieszów – koszały z lat 1903-1906; Zambrów – kompleks koszarowy z lat 80.XIX w. i 1905 r.; Nowy Dwór Mazowiecki - budynki carskie z lat 1897-1903; Ciechanów - zespół budynków z lat 1880-1890 oraz 1910-1912; Przasnysz – koszały garnizonu z lat 1898-1907), należy stwierdzić, że podobnie jak w/w założenia, opisywany kompleks pozostaje przykładem przemian przestrzennego zespołu koszarowego, powstałego w związku z ustanawianiem stałych armii (tj. stale utrzymywanych wojsk). Zgodnie z XIX-wieczną zasadą takich założeń, zamojskie koszały zostały usytuowane na obrzeżach miasta, poza obszarem zabudowanym oraz blisko głównego traktu wylotowego z miasta, w związku z czym ich forma nie była ograniczona przez braki terenowe, a położenie zapewniało łatwość transportu. Reprezentują one charakterystyczną dla tego typu założeń zasadę kompozycyjną, w której budynki koszarowe zostały rozmieszczone w różnych strefach zabudowy, w zależności od ich znaczenia w codziennym funkcjonowaniu całego kompleksu, a schemat rozlokowania budynków w obrębie poszczególnych stref jest analogiczny. Zgodnie z oceną NID, na obszarze zamojskich koszar można nadal wyodrębnić cztery zasadnicze strefy zabudowy:

1. „reprezentacyjną” – z trzema frontowymi budynkami: cerkwią garnizonową (obecnie kościołem rzymskokatolickim), plebanią i kasynem oficerskim, uzupełnioną w 1933 r. o część parkową i plac z pomnikiem J. Piłsudskiego (zniszczonym w 1944r.) oraz w l. 50. XX wieku - gmachem Oficerskiego Klubu Garnizonowego,
2. mieszkalną, przeznaczoną dla kadry oficerskiej, obejmującą 17 piętrowych budynków oraz budynki towarzyszące (w tym: 2 magazyny),
3. koszarową – żołnierską (największą z nich), obejmującą cztery podstrefy:
 - mieszkalną utworzoną przez dwa rzędy charakterystycznych koszarowców, wraz z towarzyszącymi im budynkami pomocniczymi (kuchnie, magazyny) i dwoma wielkimi placami ćwiczeń między nimi,
 - szpitalną, obejmującą zespół budynków lazaretu po stronie północnej,
 - stajenną, zlokalizowaną po stronie południowej koszar, obejmującą pierwotnie 6 - obecnie 4 i ½ budynków dawnych stajni kozackich,
 - obsługową (łaźnie, kuźnia, piwnice, szwalnie), leżącą w skrajnej, wschodniej części dawnych i obecnych koszar.
4. lotniskową (lotnisko szkolne), utworzoną w okresie powojennym.

Obecnie zasadnicza część opisanego powyżej obszaru zabudowy znajduje się na terenie tzw. części cywilnej koszar, która obejmuje strefy „reprezentacyjną” i mieszkalną, a także część strefy koszarowo-żołnierskiej, tj. podstrefę mieszkalną z jednym rzędem koszarowców, które wyznaczają granicę pomiędzy częścią mieszkalną, a częścią gospodarczą koszar. Pozostała część obszaru zabudowy stanowi teren wojskowy, tzw. zamknięty i odpowiada podstrefom: szpitalnej, stajennej i obsługowej, które stanowią dalszą część strefy koszarowo-żołnierskiej, oraz strefie lotniskowej.

Kompozycja całego założenia przestrzennego opiera się na konsekwentnie uporządkowanym, geometrycznym i symetrycznym układzie budynków, placów między nimi i komunikacji. Obecnie czytelny jeszcze układ zabudowy koszarowej o wyraźnie wyodrębnionych grupach budynków, posiadających tę samą lub zbliżoną formę i funkcję pierwotną, został miejscami uzupełniony późniejszymi budynkami o funkcjach towarzyszących – w tym: powojennymi i współczesnymi blokami mieszkalnymi i garażami. Plan całego założenia grupuje poszczególne obiekty historyczne w zabudowane kwartały, których wnętrza wypełniają place – niektóre współcześnie zabudowane. W konsekwencji powyższego, zależności przestrzenne pomiędzy budynkami historycznymi, wyrażające się w organizacji rozplanowania całego założenia – określonego przez gęstość zabudowy, odległości między budynkami i powiązania widokowe pomiędzy nimi – zostały już w znacznej części utracone. Podobnie jak inne zespoły koszarowe, zamojskie koszary jeszcze do niedawna zachowywały ciągłość pierwotnego sposobu użytkowania, ale w ostatnich latach, kiedy obecność wojsk w miastach była redukowana, pojawił się problem ich zagospodarowania. Proces rozpoczął się na początku lat 90.XX w., kiedy nieruchomości powojenne przejmowały samorządy terytorialne. Ogromne kompleksy na początku XXI w. były żywiołowo adaptowane na zespoły mieszkaniowe, wyburzane lub przekształcane traciły swoje charakterystyczne cechy. Także zespół w Zamościu posiada znaczną wartość historyczną, ale „niepolskie” i „obce” pochodzenie budynków pokoszarowych powodowało brak zainteresowania ich ochroną. Podobnie jak w innych tego typu założeniach, poszczególne obiekty wraz ze zmianą funkcji lub własności były przekształcane według indywidualnych potrzeb i modernizowane (np. mieszkania prywatne), a wydzielane wraz ze zmianami własnościowymi odrębne nieruchomości były wygradzane i podlegały zmianom zależnym od sposobu ich użytkowania. Mając na uwadze powyższe, należy uznać słuszność wniosków wynikających z opinii NID, że reprezentowany przez zamojskie koszary, typowy dla tego rodzaju zabudowy sposób rozplanowania, nawiązujący do dawnej tradycji budowy obozów wojskowych, wraz z powstałą później zabudową, dzisiaj stanowi de facto odrębny układ urbanistyczny. Ze względu na zasięg oraz uporządkowany podział na strefy zabudowy zróżnicowanej pierwotną funkcją i typem architektury, a także charakterystyczny dla kompleksów pokoszarowych rzędowy układ budynków – układ ten również nadal odgrywa ważną rolę w strukturze przestrzennej Zamościa. Posiada on wszystkie elementy wymienione w definicji historycznego układu urbanistycznego określonej art. 3 pkt 12 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, będąc przestrzennym założeniem miejskim, zawierającym zespoły budowlane i pojedyncze budynki (tj. zabudowę dawnych koszar) oraz formy zaprojektowanej zieleni (zachowane w stanie szczątkowym), rozmieszczone w granicach wtrónie rozparcelowanej nieruchomości o czytelnym jeszcze podziale funkcjonalnym, z zachowaną siecią niegdyś wewnętrznych ciągów komunikacyjnych – pełniących obecnie w części cywilnej analogiczną funkcję uliczek „osiedlowych”. Istniejący układ dróg wewnętrznych dawnych koszar został ukształtowany zasadniczo w końcu I.20.XX w., w oparciu o istniejący wcześniej, wewnętrzny układ komunikacyjny założenia wojskowego. Do dnia dzisiejszego układ ten zachował historyczne rozplanowanie, któremu nadano schemat „rusztu” z główną osią komunikacyjną, przecinającą wszystkie strefy zabudowy oraz równoległymi do niej dwoma ulicami bocznymi, połączonymi sekwencją uliczek poprzecznych. Jak słusznie wskazano w piśmie prokurenta Strony z 5 września 2020 r., że: „szkielet komunikacyjny całego założenia (rozgałęziony układ drogowy o wspólnej nazwie ul. Koszary) stanowiący wartość urbanistyczną założenia, pozostał zasadniczo niezmieniony”. Oprócz pełnienia funkcji komunikacyjnej, nadal wyznacza on perspektywy uliczne i tworzy ramy dla poszczególnych stref zabudowy. Podobnie, w dowodzie przekazanym pismem Strony z datą 29 maja 2019 r., tj. *Opinii dotyczącej problematyki ewolucji zagospodarowania terenu dawnych koszar w Zamościu położonego pomiędzy ulicami Wojska Polskiego, Marszałka Józefa Piłsudskiego i Kamienną w kontekście możliwości zabudowy działek nr 1/155, 1/43* słusznie stwierdzono, że szkielet komunikacyjny całego założenia (ul. Koszarowa) pozostał zasadniczo niezmieniony, a wypełnienie pasa „buforowego” [tj. strefy „reprezentacyjnej”] różnymi funkcjami nie narusza czytelności układu urbanistycznego. Z „rusztowym” układem dróg wewnętrznych koszar zostały skorelowane istniejące do dzisiaj pozostałości zieleni wysokiej – wprowadzone na ten teren dwie dekady po wzniesieniu zabudowy koszarowej. Są one zgrupowane głównie we frontowej części „reprezentacyjnej” (relikty dawnych nasadzeń parkowych) oraz w sąsiadującej z nią strefie mieszkalnej (szpalery drzew między domami oficerskimi). Przestrzennego obrazu tego układu dopełniają tereny wolne od zabudowy – w tym

dawne place pomiędzy budynkami pokoszarowymi, będące nadal świadectwem pierwotnego rozplanowania historycznego założenia przestrzennego.

Stan zachowania poszczególnych, historycznych budynków koszarowych jest zróżnicowany. Wśród nich przeważają obiekty przekształcone w różnym stopniu – głównie poprzez dokonane nadbudowy i rozbudowy, zmieniające pierwotny obrys ścian zewnętrznych, gabaryty i ukształtowanie historycznych brył, poprzez otynkowanie ceglanych elewacji, zmiany stolarki. Najlepiej zachowane budynki prezentują specyficzny nurt architektury ceglanej, inspirowany bezpośrednio niemieckim podręcznikiem Bruno Liebolda *Ziegelrohbau* (1879 r.), „obowiązujący” w rosyjskiej architekturze militarnej ostatnich dwóch dekad XIX w. i pierwszej dekady wieku XX. Należy przyznać słuszność opinii NID, że wznoszone w latach 1905 -1911 budowle zamojskiego garnizonu prezentują schyłkowy nurt stylistyczny w budownictwie militarnym z wykorzystaniem powtarzalnych „podręcznikowych” motywów zdobniczych, a ich architektoniczny poziom można określić jako przeciętny. W przypadku architektury koszarowej, powstałej według jednorodnego projektu nieznanego „rządowego” architekta powtarzalność określonych typów budynków i uniformizm stylistyczny jest właściwie normą, a wyznacznikiem rzeczywistej wartości artystycznej są w tym przypadku walory pierwotnej postaci układu funkcjonalnego i przestrzennego całego założenia. Jednak zgodnie ze stanem zarejestrowanym w opinii NID - już w 2016 r. względnie nienaruszonych budynków koszarowych było zaledwie 16, większość z nich (25) zachowała – mimo widocznej modernizacji (otynkowania ceglanych elewacji) – w znacznym stopniu pierwotną kompozycję, a w pozostałych nastąpiły dalej idące ingerencje w ich pierwotną strukturę formalną, w związku z czym już wówczas stanowiły one raczej świadectwo dawnej zabudowy niż realne zabytki. Przykładem jest budynek kościoła parafialnego rzymskokatolickiego pw. św. Michała Archanioła, wzniesiony jako prawosławna cerkiew garnizonowa, zamieniony na garnizonowy kościół rzymskokatolicki pw. św. Michała Archanioła, a od 1979 r. funkcjonujący jako parafialny. Dokonywane na przestrzeni wielu lat zmiany użytkownika i wiążące się z tym różnice liturgiczne skutkowały kolejnymi przekształceniami tego obiektu, a jego obecna forma architektoniczna jest efektem współczesnej rozbudowy. Obok dawnej zabudowy koszarowej znajdują się obiekty powstałe po II wojnie światowej – w tym:

- budynek mieszkalny nr 64a z 2018 r.;
- kompleks garażowy na działce nr ew. 1/54;
- współczesna zabudowa na działkach nr ew.: 1/32, 1/62 (nr 56a), 1/61 (nr 53a), 1/59 (nr 58a i 58b), 1/140 i 142, 1/49 (9a), 1/136 (10a), 135;
- elementy wtórnie dobudowane do obiektów historycznych – w tym: łącznik pomiędzy budynkami nr adm. 5 i 6 na działce nr ew. ew. 1/10; części budynku nr adm. 7 na działce nr ew. 1/51 (pawilon i portyk poprzedzający główne wejście); część budynku nr adm. 12 na działce nr ew. 1/129, część przyległa do południowo-zachodniego narożnika budynku nr adm. 24 na działce nr ew. 1/144 (tj. nr adm. 514) oraz części wschodniej (transeptu i prezbiterium) obecnego kościoła parafialnego pw. św. Michała Archanioła na działce nr ew. 135,
- budynek Oficerskiego Klubu Garnizonowego z 1953 r. na działce nr ew. 1/120.

Mając na uwadze powyższe ustalenia, przyznano rację argumentom Stron (wyrażonym m.in. w pismach: prokurenta spółki Grabscy Spółka Jawna z 5 września 2020 r., Państwa Dołomisiewicz z 13 marca 2017 r., Grabscy Spółka Jawna z 22 lipca 2019 oraz PW „BUDMAT” Sp. j. z 24 stycznia 2017 r., l. dz. Kw/91/01/2017), w zakresie stanu zachowania historycznych budynków koszarowych na obszarze całego kompleksu koszarowego. Potwierdzono, że od daty wszczęcia postępowania w sprawie wpisu do rejestru zabytków (zawiadomieniem LWKZ z 11 stycznia 2017 r.), na obszarze objętym tym postępowaniem dokonanych zostało szereg zmian i przekształceń, będących skutkiem rozdrobnienia własności w efekcie sprzedaży nieruchomości na terenie części tzw. cywilnej koszar przez Wojsko Polskie. W wyniku tego procesu historyczne budynki dawnych koszar ulegały przekształceniom, a istniejącą zabudowę uzupełniano budynkami o odmiennym typie, charakterystycznym dla czasów w jakich je budowano. Ponadto, zrealizowane przebudowy budynków pokoszarowych oraz wygradzenia będące skutkiem zmiany przeznaczenia tych terenów, a także realizacja na obszarze dawnych koszar zabudowy wielorodzinnej – nastąpiły w oparciu o pozwolenia

urzędu konserwatorskiego wydane przed wszczęciem postępowania o wpisie do rejestru oraz przed wejściem w życie przepisu art. 10 a ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, na podstawie którego wstrzymywane są wszelkie roboty budowlane w obiektach i na obszarach objętych takim postępowaniem. Powyższe względy wpłynęły na utracenie relacji przestrzennych między zachowaną jeszcze zabudową koszarową, co obecnie jest istotną przeszkodą w wypełnieniu warunków wpisu do rejestru zespołu budowlanego, określonych w decyzji MKiDN z 16 lipca 2020 r., znak: DOZ-OAiK.650.1196.2019.UB. W związku z powyższym stwierdzono brak szans na rewaloryzację terenu dawnych koszar jako integralnego zespołu, tj. powiązanej przestrzennie grupy budynków, wyodrębnionej ze względu na formę architektoniczną, styl, zastosowane materiały, funkcję oraz czas powstania. Obecna forma całego założenia nie pozwala na określenie go jako spójnego zespołu budowlanego, zachowanego w swojej formie historycznej, w granicach pozwalających na pełną ochronę wszystkich jego komponentów, tj. zarówno budynków, jak i układu oraz relacji przestrzennych.

Jednak zgodnie z wnioskami opinii NID z 2016 r., uzupełnienia do opinii NID z 2019 r. oraz ustaleniami LWKZ, zachowane nadal pozostają wartości przemawiające za ochroną terenu dawnych koszar jako wartościowego układu urbanistycznego o uznanej wartości historycznej, będącej świadectwem silnych związków wojskowości z miastem, a zarazem konsekwentnej kompozycji przestrzennej - inspirowanej tradycją obozów wojskowych i złożonej z czytelnej sekwencji zdefiniowanych na etapie projektu stref. Tak określony przedmiot wpisu do rejestru zabytków pozwoli na ochronę i zachowanie najbardziej wartościowych cech układu dawnych koszar.

Z uwagi na propozycje NID (opinia z 2016 r.), postępowanie w sprawie wpisu do rejestru zabytków wszczęto w odniesieniu do całego obszaru dawnych koszar. Jednak część tego obszaru stanowi teren tzw. zamknięty o charakterze zastrzeżonym, podlegający kompetencjom Rejonowego Zarządu Infrastruktury. W toku postępowania okazało się, że dane identyfikujące budynki na tym terenie występują w tzw. resorcie MON dotyczącym danych wrażliwych i aktualnie nie jest możliwe podanie do publicznej wiadomości kompletu informacji dotyczących tych budynków (pismo Szefa Rejonowego Zarządu Infrastruktury w Lublinie z 2 stycznia 2017 r., Nr 16/17). W przypadku wpisu wielkoobszarowego, obejmującego zróżnicowane strukturą podziałów własnościowych, obie części dawnych koszar (tj. cywilną i wojskową), nie jest możliwe upublicznienie mapy terenu tzw. zamkniętego poprzez wskazanie lokalizacji historycznej zabudowy koszarowej na załączniku graficznym do decyzji rozstrzygającej kwestię przedmiotowego wpisu do rejestru zabytków. Dodatkowo, część dawnych koszar carskich znajdująca się na terenie nieruchomości położonych na tzw. terenie zamkniętym i oznaczonych jako działki nr ew. 1/127 i 1/122, wskutek budowy grupy nowych obiektów (1979, 1984 i 1988 r.) oraz dokonania zmian w sposobie zagospodarowania otwartej przestrzeni pomiędzy dwoma rzędami koszarowców utraciła swoje pierwotne relacje przestrzenne. Od czasu przejęcia nieruchomości przez Techniczną Szkołę Wojsk Lotniczych (1951 r.) niemal we wszystkich historycznych budynkach koszarowych i dydaktycznych dokonano kapitalnych remontów i modernizacji, które w istotny sposób wpłynęły na wygląd ich elewacji (dotyczy to na przykład grupy budynków w południowej części działki nr 1/127 oznaczonych numerami administracyjnymi: 69, 70, 71, 72, 73 oraz numer 32 – w północnej części tej samej działki). Wyłączenie z części tzw. zamkniętej koszar grupy budynków (rzędu koszarowców), które w istotny sposób wpływały na organizację pierwotnej kompozycji zespołu doprowadziło do utraty możliwości utrzymania spójności przestrzennej w strefie zabudowy znajdującej się na terenie zamkniętym. Znaczne zróżnicowanie budynków na działce nr 1/127 pod względem ich wartości architektonicznej (zabytkowej) uniemożliwia już wydzielenie z całego obszaru nieruchomości nr 1/127 elementów najlepiej zachowanych, czy najbardziej reprezentacyjnych. Brak jest również możliwości wyznaczenia granic ochrony konserwatorskiej wschodniej części zespołu w sposób proponowany w opinii NID, tj. na terenie nieruchomości oznaczonej jako działka nr ew. 1/127, z uwagi na ich przebieg w obrębie terenu zamkniętego i brak oparcia o istniejące elementy przestrzenne. Podobnie – z uwagi na dokonane współcześnie całkowite przekształcenie sposobu zagospodarowania wschodniej części nieruchomości oznaczonej jako działka nr 1/127, niemożliwym jest wyznaczenie w jej obrębie czytelnych granic historycznego zespołu dawnych koszar. Z tych względów zdecydowano o wpisie do rejestru zabytków układu urbanistycznego tworzonego wyłącznie przez część dawnych koszar w obecnej części cywilnej, której obecny sposób kształtowania przestrzeni tworzy integralną całość.

Odnosząc się do złożonych w trakcie postępowania pisemnych wniosków i uwag Stron stwierdzono, że:

- obszar określony w opinii NID jako strefa „reprezentacyjna” z trzema frontowymi budynkami: dawną cerkwią, plebanią i kasynem oficerskim, uzupełniony w 1933 r. o część parkową oraz o gmach Oficerskiego Klubu Garnizonowego (w latach 50.XX w.), stanowi integralną część dawnych koszar carskich, a później polskich. Historyczne założenie koszar jest wielkoobszarowym układem przestrzennym, którego zasięg obrazują wszystkie dostępne przedwojenne zdjęcia, mapy i plany miasta (włącznie z mapą WIG-owską). Ostatecznego dowodu na integralność tej strefy z koszarą dostarczają zdjęcia lotnicze z 1944 r. (zamieszczone w uzupełnieniu opinii NID z 2019 r.). Rozległy obszar koszar zbudowanych na Przedmieściu Lubelskim w latach 1905-1911 (ok. 46 ha), został z konieczności podzielony na strefy funkcjonalne. Pierwszą z nich, położoną w części frontowej i zajmującą zachodnią część całego założenia, dającą się określić jako reprezentacyjno-rekreacyjną, tworzyły trzy, a później cztery obszerne kwartały, w tym – odpowiadający dzisiejszym działkom nr 1/155 i 1/43 kwartał narożny (u zbiegu dzisiejszych ulic Piłsudskiego i Kamiennej). Granice koszar od strony zachodniej zostały wyznaczone już na etapie ich założenia przebiegiem ówczesnego traktu wylotowego z miasta (dawniej ul. Lubelska, obecnie ul. Marszałka J. Piłsudskiego). Elementami historycznej zabudowy na tym obszarze pozostają: dawna cerkiew (na działce nr ew. 135) i towarzysząca jej dawna plebania (na działce nr ew. 1/149) oraz kasyno oficerskie (na działce nr ew. 1/138). W 1953 roku uzupełniono ją budynkiem Oficerskiego Klubu Garnizonowego (na działce nr ew. 1/120), który wzniesiono na integralnie związanym z tym obszarem placu, na którym w latach 1933-1940 stał pomnik Marszałka Józefa Piłsudskiego. W odniesieniu do tej strefy, nawet w piśmie prokurenta spółki Grabscy Spółka Jawna z 5 września 2020 r. wskazano, że: „strefa buforowa na przestrzeni dziesięcioleci sukcesywnie wypełniała się zabudową o różnorodnej funkcji, bez szkody dla czytelności pierwotnego założenia d. koszar, co stanowi naturalny element procesu rozwojowego tkanki miejskiej”. Integralną częścią pierwotnego założenia z okresu 1905-1911 pozostają znajdujące się w części południowej tej strefy, niezabudowane nieruchomości na działkach nr 1/155 i 1/43, które do końca lat 20.XX w. były wykorzystywane jako boisko sportowe koszar, na którym w 1933 r. urządzono park (R. Huss, s. 86 i 92). Brak jest przekazów na temat pierwotnej kompozycji i składu gatunkowego nasadzeń na obszarze w/w parku, a zawarta w uzupełnieniu do opinii NID ikonografia zespołu z 1944 r. (zdjęcie lotnicze) nie pozwala na ich odtworzenie. Podobnie niemożliwe jest odtworzenie kompozycji zieleni na terenie nieruchomości położonych na północ od Oficerskiego Klubu Garnizonowego, obecnie zarejestrowanych jako działki nr ew.: 1/112, 1/149, 1/150, 1/151, 1/152, 1/153, które stanowią bezpośrednie otoczenie dawnej plebanii i kasyna oficerskiego. Zgodnie z opinią NID z 2016 r. i jej uzupełnieniem z 2019 r., odpowiadający tym działkom teren został na przełomie lat 20/30. XX w. obsadzony „gęsto drzewami, tworzącymi charakterystyczny okrąg na środku”. W związku z powyższym, w ocenie LWKZ, wpis do rejestru zabytków istniejącego układu urbanistycznego, powstałego w oparciu o rozplanowanie dawnych koszar powinien konsekwentnie obejmować cały obszar tej części historycznego założenia przestrzennego - niezależnie od dokonanych już zmian sposobu jego zagospodarowania. Należy dodać, że Strefa „reprezentacyjna” została ujęta w gminnej ewidencji zabytków jako integralna część całego „Zespołu koszar z zielenią wysoką, kasynem, budynkami koszarowymi i blokami mieszkalnymi” z przełomu XIX i XX w. (*Zarządzeniem Nr 180/2013 r. Prezydenta Miasta Zamość z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie założenia i prowadzenia gminnej ewidencji Miasta Zamość*);
- w obecnym stanie prawnym obszar „dawnych koszar” - z wyłączeniem działek oznaczonych jako działki geodezyjne nr: 1/121, 1/122, 1/124, 1/125, 1/127 i położonych w granicach tzw. terenów zamkniętych – jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość, uchwalonego Uchwałą Nr XLV/499/06 Rady Miejskiej w Zamościu z 26 czerwca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 160 poz. 2611 z 2 listopada

- 2006 r.). Zgodnie z w/w ustaleniami, nieruchomości oznaczone jako działki nr 1/149, 1/150, 1/151, 1/153, 1/155 znajdują się na obszarze przeznaczonym na tereny zieleni urządzonej i parków oraz tereny zabudowy usługowej, a także w obrębie strefy częściowej ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowych („B”). Natomiast działka nr 1/112 znajduje się na obszarze przeznaczonym na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej oraz zieleni urządzonej i parków. Zagwarantowane ustaleniami w/w planu szczególne warunki zagospodarowania tych obszarów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, a także dopuszczalny zakres możliwych zmian uwzględniają ochronę zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków. Jednocześnie, w/w ustalenia nie stoją w sprzeczności z intencjami ochrony układu urbanistycznego poprzez wpis do rejestru zabytków;
- wpis do rejestru zabytków obszaru odpowiadającego części tzw. cywilnej dawnych koszar (wraz z nieruchomościami oznaczonymi jako działki nr 1/145, 1/146, 1/147 i 1/148 oraz działki nr 1/112, 1/42 i działki nr 1/149, 1/150, 1/151, 1/152 i 1/153), ma na celu objęcie ochroną układu urbanistycznego części dawnych koszar w Zamościu, którego wartości zostały sprecyzowane w opinii NID i jej uzupełnieniu. W orzecznictwie wskazano, że układ przestrzenny miasta kształtuje: „określony przez historyczne rozplanowanie placów i ulic, ich przebieg, szerokość i przekrój, historyczny kształt i wielkość działek oraz sposób ich zagospodarowania, współzależność między zabudową, zielenią a otwartą przestrzenią, wygląd zewnętrzny budowli określony skalą, rozmiarami, stylem, konstrukcją i materiałami, kolorem i wystrojem, współzależność między miastem lub dzielnicą zabytkową, a otaczającym je środowiskiem naturalnym i kulturowym, różne funkcje, które miasto lub dzielnice spełniały w przeszłości” (wyrok WSA w Warszawie z dn. 7.07.2006, I SA/Wa 2217/05, LEX nr 271575 – cyt. za Katarzyna Zalasieńska, *Prawna ochrona zabytków nieruchomych w Polsce*, Warszawa 2010 r., s. 157). Zasadne jest więc wpisanie do rejestru tego terenu, stanowiącego wartościowe, zabytkowe założenie przestrzenne, jako historyczny układ urbanistyczny, ukształtowany na terenie dawnych koszar wojskowych – de facto po przejęciu koszar przez Wojsko Polskie, którego integralną częścią od początku był obszar przekształcony w okresie międzywojennym w strefę parku. Pomimo dokonanych w jego obrębie, na przestrzeni ponad stu lat zmian, tj. zmian prawno-własnościowych oraz zmian w sposobie zagospodarowania, układ ten zachował jeszcze linie i gabaryty historycznej zabudowy oraz przebieg i rozplanowanie dawnych ulic, a także większość placów – wytyczonych w trakcie budowy koszar. Z tego względu obszar ten kwalifikuje się do wpisu do rejestru zabytków na podstawie art. 3 pkt 12, art. 6 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
 - w odniesieniu do zgłaszanych uwag dotyczących istniejącej zieleni na obszarze objętym niniejszą decyzją (w tym pismami: spółki Grabscy Spółka Jawna z 7 stycznia 2019 r., 22 marca 2019 r., a także pismami radcy prawnego Mariusza Filipka, reprezentującego w/w spółkę oraz państwa Lewkowicz i państwa Dołomisiewicz), należy dodać, że stopień zachowania oryginalnych nasadzeń nie jest czynnikiem decydującym o wartości całego założenia. W przypadku projektowanej kompozycji zieleni istotny jest przede wszystkim stopień zachowania jej formy, czyli oryginalny przebieg nasadzeń wzdłuż zachowanych dróg (alejowe szpalery), łączących poszczególne strefy zabudowy w obrębie zespołu, a także ich wpływ na kształt i percepcję całego założenia przestrzennego (dukty widokowe, tworzenie ram dla poszczególnych stref funkcjonalnych, frontowa strefa zieleni wysokiej);
 - odnosząc się do argumentów wyrażonych pismem PW „BUDMAT” Sp. j. z 24 stycznia 2017 r., l. dz. Kw/91/01/2017 należy wyjaśnić, że wyznaczone niniejszą decyzją granice ochrony konserwatorskiej nie muszą się pokrywać z „przebiegiem granicy strefy B ochrony konserwatorskiej wyznaczonej zarówno w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość przyjętego Uchwałą Nr XV/232/99 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 20.12.1999 r., jak i w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość”. Wpis do rejestru zabytków jest szczególną formą ochrony, ze względu na jego skutki administracyjno-prawne i cywilnoprawne, ponieważ „ujęcie zabytku w rejestrze sprawia, że mają do niego zastosowanie prawa i obowiązki wynikające z przepisów prawa” (K. Zalasieńska, *Prawna ochrona zabytków nieruchomych w Polsce*, s. 231).

Jednocześnie to wpis do rejestru zabytków determinuje zakres obiektów i obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków i ze względu na wskazane powyżej skutki, jest nadrzędną formą ochrony w odniesieniu do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto w przypadku dokonywanego wpisu do rejestru zabytków obiektu, czy też obszaru (jakim jest na przykład układ urbanistyczny zamojskich koszar) nie ma znaczenia, czy jego część była kiedykolwiek objęta ochroną konserwatorską, określoną art. 7 pkt 4 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a pozostała część nie podlegała takiej ochronie;

- zakres i stopień ingerencji administracji publicznej w opiekę sprawowaną przez właściciela zabytku wpisanego do rejestru zabytków zależy od przedmiotu ochrony. W przypadku zabytku o charakterze przestrzennym, jakim jest układ urbanistyczny tworzony przez zachodnią część dawnych koszar w Zamościu, szczególne obowiązki właścicieli i użytkowników znajdujących się na jego obszarze nieruchomości o cechach zabytków dotyczą przede wszystkim możliwości ich zagospodarowania na cele użytkowe (art. 25 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami) oraz sposobu korzystania (art. 26 przywołanej ustawy). Prawna ochrona zabytków nie zakazuje dokonywania jakichkolwiek prac adaptacyjnych czy rewaloryzacyjnych na terenie objętym niniejszą decyzją. Dopuszcza się ich prowadzenie pod warunkiem, że nie wpłyną one zasadniczo na zmianę bryły istniejących obiektów pokoszarowych, ich styl i charakterystyczne cechy, stanowiące o ich wartości w historycznym zespole przestrzennym. Sposób zabezpieczenia obiektów zabytkowych oraz zakres prac konserwatorskich i dopuszczalnych zmian mogą zostać określone przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w tzw. zaleceniach konserwatorskich (art. 27 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami; za K. Zalasieńska, *Prawna ochrona zabytków...*, s. 235-236). Jednocześnie podkreślenia wymaga fakt, że ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami jednoznacznie określa sposób sprawowania opieki przez właścicieli nad zabytkiem, jako zapewnienie warunków między innymi do zabezpieczenia i utrzymania zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie oraz korzystania z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości (art. 5 pkt 3 i pkt 4). Prawna ochrona zabytków nie zakazuje dokonywania jakichkolwiek prac adaptacyjnych czy rewaloryzacyjnych na terenie objętym niniejszą decyzją;
- w odniesieniu do uwagi, że wpisanie do rejestru zabytków obszaru dawnych koszar „nie zatrzyma dotychczasowej funkcji powstałych tu obiektów” należy wyjaśnić, że objęcie zabytkowego układu przestrzennego taką formą ochrony nie spowoduje konieczności przywrócenia lub zmiany funkcji całego obszaru ani jego poszczególnych części. Obecnie, w świetle rozdrobnionej własności wątpliwa jest możliwość utrzymania spójnego zagospodarowania terenu jako całego zintegrowanego „zespołu”, podobnie jak niemożliwe jest już przywrócenie pierwotnego przeznaczenia tego obszaru.

W odniesieniu do żądań Stron zgłoszonych przez reprezentującego ich radcę prawnego pismami z 30 listopada 2018 r.:

- „przeprowadzenia dowodu z oględzin prowadzonych przez Narodowy Instytut Dziedzictwa w celu weryfikacji rzeczywistego stanu faktycznego” - uwzględniono wniosek Stron występując w tej sprawie do Narodowego Instytutu Dziedzictwa (pismem z 13 grudnia 2018 r., znak: KD.5140.31.27.2018), który wykonał oględziny i opracował pisemne uzupełnienie do własnej opinii z datą 27 marca 2019 r. W efekcie powyższego potwierdzono, że znajdujące się we frontowej, „reprezentacyjnej” strefie koszar działki nr ew.: 1/149, 1/150, 1/151, 1/152, 1/153, 1/112, 1/155 i 1/43: stanowiły i stanowią integralną część pierwotnego założenia carskich, a później polskich koszar, stanowiąc o ich przestrzennej i historycznej tożsamości; zachowują w znacznej mierze swój pierwotny charakter terenów z dominującą zielenią parkową, respektowany dla większości tych działek w ustaleniach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W ocenie NID zabytkowe obiekty kubaturowe, które wykazują oznaki zniszczenia w stopniu nie zagrażającym ich funkcjonowaniu, „podlegają ochronie i opiece” poprzez remonty i renowacje w celu utrzymania ich dotychczasowych wartości zabytkowych. Ponadto, pismem z 17 czerwca 2019 r., znak: NID-OTL-49/13/19/RZ

Narodowy Instytut Dziedzictwa w całości podtrzymał swoje stanowisko w kwestii wpisu do rejestru zabytków założenia koszarowego jako układu urbanistycznego, zawarte w opinii z 2016 r. i jej uzupełnieniu z 2019 r. Jednocześnie, NID słusznie uznał zarzuty Stron dotyczące zakresu zmian w wyodrębnionej frontowej strefie tego układu (głównie przeprowadzona wycinka drzew) jako nietrafne i mało istotne w kontekście oceny wartości zabytkowych historycznego założenia koszarowego;

- „zbadania okoliczności istnienia do końca lat 70-tych XX wieku, w obrębie przedmiotowej nieruchomości [tj. działki nr ew. 1/155 – dawn. nr ew. 1/68] obiektu młynów mechanicznych”, Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków ustalił, że wzmiankowane w w/w piśmie młyny mechaniczne nigdy nie funkcjonowały na obszarze objętym postępowaniem w sprawie niniejszego wpisu do rejestru zabytków. Rozebrane pod koniec I. 70.XX młyny mechaniczne były usytuowane po stronie południowej obecnej ulicy Kamiennej. Od czasu utworzenia w ramach miejscowego garnizonu Urzędu Gospodarczego Zamość (1919 r.), później funkcjonującego jako Wojskowy Zakład Gospodarczy Zamość (1920 r.), wskazane powyżej, podnajęte młyny prywatne pracowały na potrzeby wojska (pismo Kierownika Delegatury WUOZ w Zamościu z 21 stycznia 2019 r., znak: KD.III.5140.2.1.2019). Mylące informacje na temat lokalizacji młynów wynikają ze zmian nazwy ulicy funkcjonującej na początku XX w. jako ulica Lubelskiego Przedmieścia albo szosa lubelska, od 1920 r. podzielonej na ul. Lipową i ul. Lubelską, które zastąpiono w 1933 r. aleją Marszałka Józefa Piłsudskiego, a w 1942 r. ponownie ulicą Lubelską. Obecnie odcinek tej samej drogi funkcjonuje od 1990 r. jako ulica Marszałka J. Piłsudskiego, a pozostała jego część biegnie jako ulica Lubelska (pismo Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie z 9 stycznia 2019 r., znak: KD.5140.5.1.2019). Informacje na temat właściwej lokalizacji młynów potwierdza zamieszczona w opinii NID kopia archiwalnego planu koszar z 1929 r., z którego wynika, że w 1929 r., w miejscu odpowiadającym obecnym nieruchomościom oznaczonym jako działki ewidencyjne nr: 1/120, 1/119, 1/155, 1/43 i 1/154 znajdowały się niezabudowane place w obrębie wydzielonego obszaru koszar oraz zdjęcie lotnicze z 1944 r. zamieszczone w uzupełnieniu do opinii NID, potwierdzające brak zabudowy na terenie odpowiadającym w/w działkom. Tym samym fakt istnienia opisywanych młynów poza nieruchomością koszarową (której niezmienione granice od czasów założenia koszar dokumentuje plan archiwalny z 1929 r.), tj. poza obszarem objętym postępowaniem administracyjnym w sprawie wpisu do rejestru zabytków, nie ma żadnego wpływu na utratę przez tę nieruchomość jakichkolwiek związków z zabudową zespołu koszar. Przyjęty obecnie, na etapie ponownego rozpatrywania sprawy kierunek postępowania ma na celu wpis do rejestru zabytków układu urbanistycznego tworzonego przez zachodnią część dawnych koszar w Zamościu. W związku z tym, chroniony ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszar nieruchomości oznaczonych jako działka nr ew.: 1/155 i wydzielonej w jej obrębie działki nr ew. 1/43 został objęty niniejszą decyzją jako integralny teren tego układu;
- „przeprowadzenia dowodu z oględzin z udziałem biegłego urbanisty na okoliczność ustalenia rzeczywistego stanu fizycznego działek” o numerach ewidencyjnych: 1/112, 1/142, 1/149, 1/150, 1/151, 1/152, 1/153 i 1/155 „w związku i na okoliczność braku jej historycznego charakteru oraz związku z zabudową kompleksu koszar carskich” – stwierdzono, że okoliczności historycznego charakteru tych nieruchomości oraz ich związki z zabudową koszar carskich zostały już stwierdzone posiadanymi dowodami (art. 78 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego). W opinii eksperckiej NID z 2016 i jej uzupełnieniu z 2019 r., a także w ogólnodostępnych publikacjach (np. R. Huss) znajdują się szczegółowe informacje na temat lokalizacji tych nieruchomości i ich znaczenia w historycznym założeniu koszar. Istniejący stan zagospodarowania tego obszaru, będący w znacznej mierze efektem przeprowadzonej wieloetapowo (na wnioski stron) wycinki drzew nie ma istotnego znaczenia w kontekście oceny wartości zabytkowych przedmiotowego założenia przestrzennego, ponieważ zgodnie z przyjętym orzecnictwem, rośliny, których zachowanie nie jest możliwe ze względu naturalny cykl życiowy, choroby i zniszczenia - mogą i powinny być zastępowane przez nowe nasadzenia. O niniejszym rozstrzygnięciu w sprawie wpisu do rejestru zabytków

tych nieruchomości jako układu urbanistycznego zadecydowała dokonana na podstawie całokształtu zebranego materiału dowodowego ocena reprezentowanych przez nie wartości artystycznych, historycznych i zabytkowych w kontekście zabytku zdefiniowanego przepisami art. 3 pkt 12 i art. 6 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Ze względu na powyższe wniosek stron nie został uwzględniony;

- „przeprowadzenia dowodu z zapisów Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planowanych zmian do tych aktów na okoliczność braku funkcjonalnego związku” pomiędzy nieruchomościami funkcjonującymi jako obecne działki nr ew.: 1/112, 1/142, 1/149, 1/150, 1/151, 1/152, 1/153 i 1/155, a „historycznymi założeniami układu urbanistycznego dawnych koszar” – pozyskano wypisy i wyrisy z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Zamość oraz wypisy i wyrisy ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Zamość dla obszaru dawnych koszar - przekazane pismami Dyrektora Wydziału Budownictwa, Urbanistyki i Ochrony Zabytków Urzędu Miasta Zamość z 11 lutego 2019 r., znak: BU-OZ.6727.1.42.2019.AG, L. dz. 66/2019 oraz z 13 czerwca 2019 r., znak: BU-OZ.6727.1.148.2019.AG, L.dz. 1118/2019 - które miały wpływ na niniejsze rozstrzygnięcie w sprawie wpisu do rejestru zabytków. Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Zamość, uchwalonego *Uchwałą Nr XLV/499/06 Rady Miejskiej w Zamościu z 26 czerwca 2006 r.*, obszar wskazanych powyżej nieruchomości znajduje się w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowych. W obrębie tej strefy obowiązuje między innymi: nakaz uzyskania dla zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wytycznych konserwatorskich dla prac projektowych, remontowych, budowlanych oraz uzgodnienia z nim projektów budowlanych, opracowywanych z uwzględnieniem w/w wytycznych dla tych obiektów, a także nakaz dla obiektów remontowanych i rozbudowywanych oraz planowanej do wprowadzenia uzupełniającej zabudowy uzyskania od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozytywnej opinii dla programów użytkowych oraz koncepcji funkcjonalno-przestrzennych i zagospodarowania otoczenia przed sporządzeniem projektów budowlanych. Natomiast określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zamościa (*Uchwała Rady Miasta Zamościa nr XV/232/99 z 20 grudnia 1999 r.*) kierunki rozwoju przestrzennego i ustalenia odnośnie nieruchomości na działkach nr ew. 1/112, 1/142, 1/149, 1/150, 1/151, 1/152, 1/153 i 1/155, przewidują adaptację istniejących na tym terenie obiektów kubaturowych oraz gospodarkę drzewostanem w obrębie pasma terenu należącego do zespołu Koszar pod nadzorem konserwatorskim, a także ochronę zachowanych zespołów i obiektów reprezentujących wartości zabytkowe, zmiany zagospodarowania, przeprowadzenie adaptacji obiektów i prowadzenie gospodarki drzewostanem w obrębie tych zespołów pod nadzorem konserwatorskim. Według w/w pisma z 11 lutego 2019 r., w obszarze koszar (tj. części cywilnej i na terenie tzw. zamkniętym) nie zostały podjęte żadne uchwały o przystąpieniu do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- wyłączenia z zakresu postępowania nieruchomości oznaczonych jako działki nr ew.: 1/112, 1/142, 1/149, 1/150, 1/151, 1/152, 1/153, ze względu na „brak spełnienia przesłanek do uznania za związane z zabudową koszarową, a zatem także brak uchwytne go związku z tą zabudową” i działki nr 1/155 ze względu na „brak przesłania przesłanek do uznania za obiekt o charakterze parku, a także brak uchwytne go związku z zabudową kompleksu koszarowego”. Podobne wnioski o „wyłączenie” poszczególnych nieruchomości z postępowania w sprawie wpisu do rejestru zabytków były zgłaszane na przestrzeni całego postępowania (wnioski Stron z 7 stycznia 2019 r. i 22 marca 2019 r., 6 wniosków radcy prawnego reprezentującego Strony postępowania z 17 maja 2019 r., 2 wnioski Stron z 30 maja 2019 r.). LWKZ stwierdził, że rozstrzygnięcie kwestii wpisu do rejestru zabytków zespołu dawnych koszar powinno odnosić się do całego przedmiotu postępowania, którego zakres został określony w Obwieszczeniu nr 2/2017 r. LWKZ z 11.01.2017 r., znak: KD.5140.1.2.2017 o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie wpisu do rejestru zabytków. W związku z powyższym wnioski

Stron w tym zakresie nie mogły być rozpatrywane na etapie postępowania dowodowego lecz na etapie rozstrzygnięcia kwestii wpisu do rejestru zabytków poszczególnych nieruchomości znajdujących się w obrębie obszaru objętego postępowaniem.

Reasumując - wskazane powyżej wartości historyczne, artystyczne i naukowe, jednoznacznie wskazują, że objęty niniejszą decyzją układ urbanistyczny tworzony przez zachodnią część dawnych koszar w Zamościu jest zabytkiem w myśl art. 3 pkt 1 i pkt 12 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 1 lit. b przywołanej powyżej ustawy - ochronie i opiece podlegają, bez względu na stan zachowania zabytki nieruchome będące układami urbanistycznymi, ruralistycznymi i zespołami budowlanymi. Są to główne przepisy unormowane przez prawo materialne, dające podstawy do objęcia przedmiotowej części obszaru miasta Zamościa ochroną prawną poprzez wpis do rejestru zabytków. Formalnoprawnym wyrazem tej ochrony jest wydanie decyzji przez Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - stosownie do upoważnienia ustawowego, wynikającego z art. 89 pkt 2 i art. 91 ust. 4 pkt 3 wymienionej ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Celem ochrony przedmiotowego obszaru jest przede wszystkim zachowanie zabytkowego układu urbanistycznego, ukształtowanego w oparciu o historyczne podziały własnościowe i dawną zabudowę koszarową. Na obszarze objętym niniejszym wpisem do rejestru zabytków szczególnej ochronie podlegają przede wszystkim linie i gabaryty historycznej zabudowy oraz przebieg i rozplanowanie istniejących ulic i zachowanych placów. W związku z powyższym konieczne jest respektowanie powiązań przestrzennych poszczególnych elementów zabudowy, związanych z pierwotną kompozycją oraz funkcją poszczególnych obiektów i weryfikacja wprowadzanych nowych elementów współkształtujących zabytkową przestrzeń (np. inwestycje drogowe, nowa zabudowa i jej rozplanowanie, gabaryty, forma architektoniczna, kompozycja elewacji, napowietrzna infrastruktura techniczna i in.), gdyż sposób zagospodarowania obszaru objętego niniejszą decyzją ma istotne znaczenie dla ochrony konserwatorskiej całego obszaru, stanowiącego urbanistyczną całość.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji.

Niniejsza decyzja podlega doręczeniu poprzez publiczne obwieszczenie na podstawie art. 94 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego.

P o u c z e n i e

Na podstawie art. 127 § 1 § 2 i art. 129 § 1 i § 2 Kpa od decyzji niniejszej przysługuje stronom odwołanie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego za pośrednictwem Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - w terminie 14 dni od daty doręczenia niniejszej decyzji w drodze publicznego obwieszczenia – art. 94 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz art. 49 Kpa. Doręczenie uważa się za dokonane po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia niniejszej decyzji – art. 49 Kpa.

W zakresie odwołania stronom przysługuje zgłoszenie wniosków przewidzianych w art. 136 § 1-3 Kpa.



Lubelski Wojewódzki
Konserwator Zabytków
dr Dariusz Kopciowski

Załączniki:

1. Ksero z kopii mapy ewidencyjnej części obszaru Miasta Zamość, w skali 1:3000, wydanej z up. Prezydenta Miasta Zamość przez Zastępcę Dyrektora Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami z datą 16 grudnia 2020 r., nr kancelaryjny: GGN.6642.2.684.2020.SG, na

- której zostały oznaczone kolorem czerwonym granice wpisu do rejestru zabytków układu urbanistycznego, tworzonego przez zachodnią część dawnych koszar w Zamościu.
2. Pouczenie o skutkach wpisu do wojewódzkiego rejestru zabytków nieruchomości.

**WOJEWÓDZKI URZĄD
OCHRONY ZABYTKÓW**
ul. Archidiakońska 4
20-113 Lublin
tel. 81 532-90-35, 81 532-59-37, 81 532-26-04

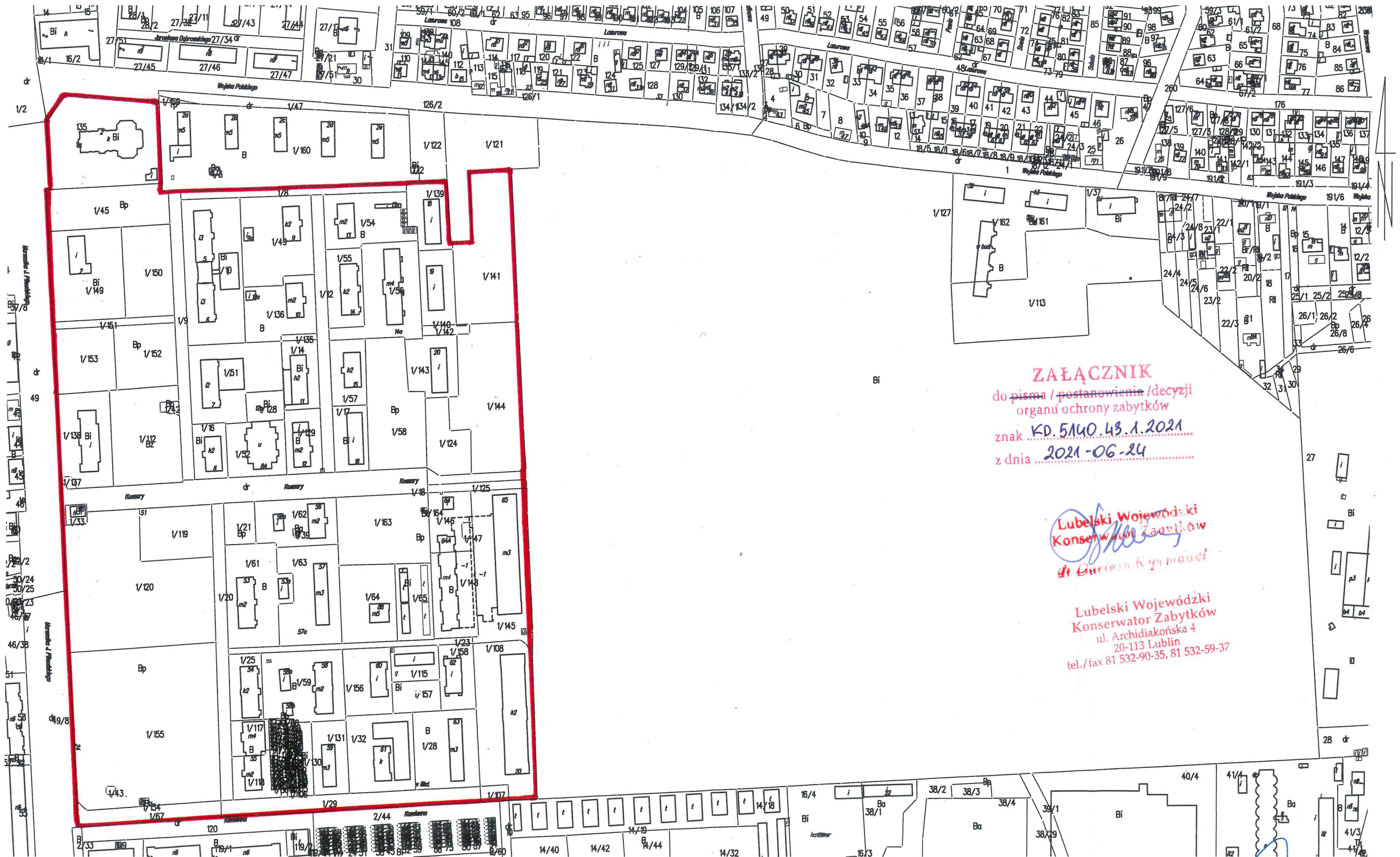
Stwierdzam, że decyzja stała się ostateczna
w dniu 2026 -01- 20
i podlega wykonaniu
Lublin, dnia 2026 -01- 20
WUOZ - Lublin
mgr Renata Sarzyńska-Janczak
Naczelnik Wydziału
Rejestru Zabytków i Dokumentacji Zabytków

Otrzymują:

1. Prezydent Miasta Zamość, ul. Rynek Wielki 13, 22-400 Zamość
2. Rejonowy Zarząd Infrastruktury w Lublinie reprezentujący Ministerstwo Obrony Narodowej, ul. Lipowa 1A, 20-020 Lublin
3. Wojewódzki Sztab Wojskowy w Lublinie, ul. Spadochroniarzy 5, 20-043 Lublin
4. Agencja Mienia Wojskowego Oddział Regionalny w Lublinie, ul. Łęczyńska 1, 20-309 Lublin
5. Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „BUDMAT” Spółka jawna - Tadeusz Rozmus, Józef Małysz, ul. Namysłowskiego 2, 22-400 Zamość
6. Stowarzyszenie „Monitoring zabytków”, ul. Cynamonowa 18a/2, 45-940 Opole
7. Właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości - w drodze obwieszczenia lub w inny zwyczajowo przyjęty sposób publicznego ogłaszania, zgodnie z art. 49 ustawy z 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego i art. 94 ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami
8. Grabscy Sp. j., ul. Niecała 15/68, 20-080 Lublin, reprezentowana przez radcę prawnego Mariusza Filipka – adres do doręczeń: Kancelaria Prawna Filipek & Kamiński Sp.k., ul. Spokojna 17/12, 20-066 Lublin
9. Mariusz Filipek - radca prawny reprezentujący Strony postępowania będące osobami fizycznymi (adres Stron – wg załączonego wykazu) – adres do doręczeń: Kancelaria Prawna Filipek & Kamiński Sp.k., ul. Spokojna 17/12, 20-066 Lublin
10. a/a.

Do wiadomości:

1. Urząd Miasta Zamość – Wydział Budownictwa, Urbanistyki i Ochrony Zabytków, ul. Kołłątaja 1, 22-400 Zamość.
2. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Lublinie – Delegatura w Zamościu, ul. Staszica 29, 22-400 Zamość.
3. Narodowy Instytut Dziedzictwa, ul. Kopernika 36/40, 00-924 Warszawa



ZAŁĄCZNIK
do pisma / postanowienia / decyzji
organu ochrony zabytków
znak KD.5140.43.1.2021
z dnia 2021-06-24

Lubelski Wojewódzki
Konservator Zabytków
dr Barbara Kopyniak

Lubelski Wojewódzki
Konservator Zabytków
ul. Archidiakońska 4
20-113 Lublin
tel./fax 81 532-90-35, 81 532-59-37

LEGENDA:

— Granice opisane do rejestru
zabytków układu urbanistycznego

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego
zasobu geodezyjnego i kartograficznego
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny - PREZYDENT MIASTA ZAMOŚĆ
Nazwa materiału zasobu - mapa ewidencyjna
Identyfikator materiału zasobu - 8926/93
Data wykonania kopii - 16.12.2020

Z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr Paweł Greszta
Z-ca DYREKTORA WYDZIAŁU
Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ

Pouczenie o skutkach wpisu do wojewódzkiego rejestru zabytków nieruchomych.

Niniejsze pouczenie stanowi wybór najważniejszych przepisów określających skutki wpisu do rejestru zabytków nieruchomych. Pełną treść przepisów zawiera ustawa z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r., poz. 710 ze zm.).

- Opieka nad zabytkiem sprawowana przez jego właściciela lub posiadacza polega, w szczególności, na zapewnieniu warunków: naukowego badania i dokumentowania zabytku, prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytku, zabezpieczenia i utrzymania zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie, korzystania z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości, popularyzowania i upowszechniania wiedzy o zabytku oraz jego znaczeniu dla historii i kultury (art. 5)
Kto będąc właścicielem lub posiadaczem zabytku nie zabezpieczył go w należyty sposób przed uszkodzeniem i zniszczeniem, podlega karze aresztu, ograniczenia wolności albo grzywny (art. 110)
- Niezależnie od obowiązków wynikających z opieki nad zabytkami, określonych w art. 5 ustawy, właściciel lub posiadacz zabytku wpisanego do rejestru lub zabytku znajdującego się w wojewódzkiej ewidencji zabytków zawiadamia wojewódzkiego konserwatora zabytków o:
 - uszkodzeniu, zniszczeniu, zaginięciu lub kradzieży zabytku, a także zagrożeniu dla zabytku - nie później niż w terminie 14 dni od dnia powzięcia wiadomości o wystąpieniu zdarzenia lub zagrożenia;
 - zmianach dotyczących stanu prawnego zabytku albo zmianie miejsca przechowania zabytku ruchomego - nie później niż w terminie miesiąca od dnia ich wystąpienia lub powzięcia o nich wiadomości albo nastąpienia tej zmiany (art. 28).Właściciel lub posiadacz zabytku wpisanego do rejestru lub zabytku znajdującego się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, który nie dopełni w/w obowiązku, podlega karze pieniężnej w wysokości od 500 do 2000 zł (art. 107a).
Kto niszczy lub uszkadza zabytek, podlega karze pozbawienia wolności od 6 miesięcy do lat 8. Jeżeli sprawca w/w czynu działa nieumyślnie, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2 (art. 108).
- Zagospodarowanie na cele użytkowe zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru wymaga posiadania przez jego właściciela lub posiadacza: dokumentacji konserwatorskiej określającej stan zachowania zabytku nieruchomego i możliwości jego adaptacji (z uwzględnieniem historycznej funkcji i wartości tego zabytku), uzgodnionej z wojewódzkim konserwatorem zabytków programu prac konserwatorskich przy zabytku nieruchomym (określającego zakres i sposób ich prowadzenia oraz wskazującego niezbędne do zastosowania materiały i technologie), uzgodnionej z wojewódzkim konserwatorem zabytków programu zagospodarowania zabytku nieruchomego wraz z otoczeniem oraz dalszego korzystania z tego zabytku (z uwzględnieniem wyeksponowania jego wartości). W celu spełnienia w/w wymogów WKZ jest obowiązany nieodpłatnie udostępnić do wglądu właścicielowi lub posiadaczowi zabytku nieruchomego posiadaną przez siebie dokumentację tego zabytku oraz umożliwić dokonywanie niezbędnych odpisów z tej dokumentacji (art. 25).
Na wniosek właściciela lub posiadacza zabytku wojewódzki konserwator zabytków przedstawia, w formie pisemnej, zalecenia konserwatorskie, określające sposób korzystania z zabytku, jego zabezpieczenia i wykonania prac konserwatorskich, a także zakres dopuszczalnych zmian, które mogą być wprowadzone w tym zabytku (art. 27).
- W umowie sprzedaży, zamiany, darowizny lub dzierżawy zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru, stanowiącego własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, przy określaniu sposobu korzystania z tego zabytku należy nałożyć, jeżeli stan zachowania zabytku tego wymaga, na nabywcę lub dzierżawcę obowiązek przeprowadzenia w określonym terminie niezbędnych prac konserwatorskich przy tym zabytku (art. 26).

- Pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków wymaga:
 - 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, a także wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku, prowadzenie badań konserwatorskich i architektonicznych zabytku wpisanego do rejestru oraz prowadzenie badań archeologicznych (art. 36 ust. 1 pkt 1-5);
 - przemieszczanie zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru, dokonywanie podziału zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru (w tym podziału geodezyjnego nieruchomości), zmiana przeznaczenia zabytku wpisanego do rejestru lub sposobu korzystania z tego zabytku, prowadzenie badań archeologicznych oraz poszukiwanie ukrytych lub porzuconych zabytków ruchomych (w tym zabytków archeologicznych), przy użyciu wszelkiego rodzaju urządzeń elektronicznych i technicznych, umieszczanie na zabytku wpisanym do rejestru urządzeń technicznych, tablic, reklam oraz napisów, a także podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru (art. 36 ust. 1 pkt 6-12).

Wojewódzki konserwator zabytków może uzależnić wydanie pozwolenia na podejmowanie w/w działań od przeprowadzenia, na koszt wnioskodawcy, niezbędnych badań konserwatorskich, architektonicznych lub archeologicznych. Egzemplarz dokumentacji badań jest przekazywany nieodpłatnie wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków (art. 36 ust. 4). Uzyskanie pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na podjęcie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru nie zwalnia z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę albo zgłoszenia, w przypadkach określonych przepisami Prawa budowlanego (art. 36 ust. 8).

Kto bez pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków podejmuje działania, o których mowa w art. 36 ust. 1 pkt 1-5, lub 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. (art. 107d).

W przypadku gdy bez wymaganego pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków lub w sposób odbiegający od zakresu i warunków określonych w pozwoleniu wykonano przy zabytku wpisanym do rejestru: prace konserwatorskie lub restauratorskie, roboty budowlane, badania konserwatorskie lub architektoniczne oraz inne działania, o których mowa w art. 36 ust. 1 pkt 6-12, wojewódzki konserwator zabytków wydaje decyzję nakazującą przywrócenie zabytku 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). Osoba, która dopuściła się naruszenia przepisów o zabytkach lub naruszyła zakres i warunki określone w pozwoleniu, jest obowiązana na swój koszt wykonać czynności nakazane w w/w decyzji wojewódzkiego konserwatora zabytków o wstrzymaniu wykonywanych bez jego pozwolenia lub w sposób odbiegający od zakresu i warunków określonych w pozwoleniu (art. 44 ust. 4).

- Wojewódzki konserwator zabytków może wznowić postępowanie w sprawie wydanego pozwolenia, o którym mowa w art. 36 ustawy, a następnie zmienić je lub cofnąć, w drodze decyzji, jeżeli w trakcie wykonywania badań, prac, robót lub innych działań określonych w pozwoleniu wystąpiły nowe fakty i okoliczności, mogące doprowadzić do uszkodzenia lub zniszczenia zabytku (art. 47 ust. 1).
- Właściciel lub posiadacz zabytku nieruchomego bądź nieruchomości o cechach zabytku jest obowiązany udostępnić ten zabytek bądź nieruchomość wykonawcy badań w celu ich przeprowadzenia. W przypadku odmowy udostępnienia zabytku nieruchomego bądź nieruchomości - wojewódzki konserwator zabytków może wydać decyzję nakazującą właścicielowi lub posiadaczowi udostępnienie tego zabytku bądź nieruchomości, na czas niezbędny do przeprowadzenia badań, jednak nie dłuższy niż 3 miesiące od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna. Za szkody wyrządzone w związku z w/w badaniami przysługuje odszkodowanie na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym (art. 30).

- 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. W/w zakaz dotyczy także robót budowlanych objętych pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem, a także działań określonych w innej decyzji pozwalającej na ich prowadzenie (art. 10a).

- Wojewódzki konserwator zabytków lub działający z jego upoważnienia pracownicy wojewódzkiego urzędu ochrony zabytków prowadzą kontrolę przestrzegania i stosowania przepisów dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Czynności kontrolne przeprowadza się w obecności kontrolowanej osoby fizycznej albo kierownika kontrolowanej jednostki organizacyjnej lub upoważnionej przez niego osoby (z zachowaniem przepisów o ochronie informacji niejawnych). Osoby kontrolujące są uprawnione do: wstępu na teren nieruchomości (jeżeli istnieje uzasadnione podejrzenie zniszczenia lub uszkodzenia zabytku), oceny stanu zachowania, warunków przechowywania i zabezpieczenia zabytków wpisanych do rejestru (w terminie uzgodnionym z ich właścicielem lub posiadaczem), sprawdzania zgodności wszelkich działań podejmowanych przy zabytkach wpisanych do rejestru oraz prowadzonych badań archeologicznych z zakresem lub warunkami określonymi w pozwoleniu i zatwierdzoną dokumentacją, żądania ustnych lub pisemnych informacji w zakresie niezbędnym dla ustalenia stanu faktycznego dotyczącego zakresu kontroli, żądania okazania dokumentów i udostępnienia wszelkich danych mających związek z zakresem kontroli, dokonania wpisu w dzienniku budowy w zakresie określonym przepisami Prawa budowlanego (art. 38).
Osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna, która uniemożliwia lub utrudnia dostęp do zabytku organowi ochrony zabytków, wykonującemu uprawnienia wynikające z ustawy, podlega karze pieniężnej w wysokości od 500 do 2000 zł. (art. 107c).
Na podstawie ustaleń wynikających z kontroli, w przypadku ustalenia, że zabytek jest w nieodpowiednim stanie zachowania, wojewódzki konserwator zabytków może wydać kontrolowanej osobie fizycznej lub kierownikowi kontrolowanej jednostki organizacyjnej zalecenia pokontrolne usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, w określonym terminie, o ile ich charakter nie uzasadnia wydania decyzji, nakazującej przeprowadzenie, w terminie określonym w tej decyzji, prac konserwatorskich lub robót budowlanych przy tym zabytku, jeżeli ich wykonanie jest niezbędne ze względu na zagrożenie zniszczeniem lub istotnym uszkodzeniem tego zabytku (art. 40 ust. 1). Kto wbrew obowiązкови nie wykonuje w/w zaleceń pokontrolnych podlega karze pieniężnej w wysokości od 500 do 50 000 zł. (art. 107e).
Wojewódzki konserwator zabytków może wydać decyzję nakazującą osobie fizycznej lub jednostce organizacyjnej posiadającej tytuł prawny do korzystania z zabytku wpisanego do rejestru, wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, trwałego zarządu albo ograniczonego prawa rzeczowego lub stosunku zobowiązaniowego, przeprowadzenie, w terminie określonym w tej decyzji, prac konserwatorskich lub robót budowlanych przy tym zabytku, jeżeli ich wykonanie jest niezbędne ze względu na zagrożenie zniszczeniem lub istotnym uszkodzeniem tego zabytku. Wykonanie decyzji nakazującej przeprowadzenie prac konserwatorskich lub robót budowlanych przy zabytku nieruchomym nie zwalnia z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę albo zgłoszenia, w przypadkach określonych przepisami Prawa budowlanego (art. 49).

- W przypadku wystąpienia zagrożenia dla zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru, polegającego na możliwości jego zniszczenia lub uszkodzenia, starosta, na wniosek wojewódzkiego konserwatora zabytków, może wydać decyzję o zabezpieczeniu tego zabytku w formie ustanowienia czasowego zajęcia do czasu usunięcia zagrożenia. Jeżeli nie jest możliwe usunięcie w/w zagrożenia - zabytek nieruchomy może być na wniosek wojewódzkiego konserwatora zabytków wywłaszczony przez starostę na rzecz Skarbu Państwa lub gminy właściwej ze względu na miejsce położenia tego zabytku, w trybie i na zasadach przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami (art. 50).

- W zakresie sprawowania opieki nad zabytkami osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna posiadająca tytuł prawny do zabytku wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, trwałego zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego finansuje prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy tym zabytku (art. 71).
- Zasady udzielania dotacji określono w art. 74-82 cyt. ustawy
Osoba fizyczna, jednostka samorządu terytorialnego lub inna jednostka organizacyjna, będąca właścicielem bądź posiadaczem zabytku wpisanego do rejestru albo posiadająca taki zabytek w trwałym zarządzie, może ubiegać się o udzielenie dotacji celowej z budżetu państwa na dofinansowanie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy tym zabytku (art. 73). Dotacja może być udzielona na dofinansowanie:
 - nakładów koniecznych na wykonanie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru, ustalonych na podstawie kosztorysu zatwierdzonego przez wojewódzkiego konserwatora zabytków, które zostaną przeprowadzone w roku złożenia przez wnioskodawcę wniosku o udzielenie dotacji lub w roku następującym po roku złożenia tego wniosku;
 - nakładów koniecznych na wykonanie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru, które zostały przeprowadzone w okresie trzech lat poprzedzających rok złożenia przez wnioskodawcę wniosku o udzielenie dotacji. Wniosek o udzielenie dotacji na w/w dofinansowanie, wnioskodawca może złożyć po przeprowadzeniu wszystkich prac lub robót przy zabytku wpisanym do rejestru, określonych w pozwoleniu wydanym przez wojewódzkiego konserwatora zabytków (art. 76).
 W trybie określonym odrębnymi przepisami dotacja na prace konserwatorskie, restauratorskie lub roboty budowlane przy zabytku wpisanym do rejestru może być udzielona przez organ stanowiący gminy, powiatu lub samorządu województwa, na zasadach określonych w podjętej przez ten organ uchwale (art. 81).

UWAGA - skutki prawne w zakresie uprawnień i obowiązków wynikających z wpisania obiektu do rejestru zabytków określone są również przepisami następujących ustaw:

1. ustawa z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1947),
2. ustawa z dnia 28 marca 1933 r. o grobach i cmentarzach wojennych (Dz. U. z 2018 r., poz. 2337)
3. ustawa z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. z 2019 r., poz. 1813 ze zm.),
4. ustawa z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 333),
5. ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1170 ze zm.),
6. ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2020 r., poz. 1463 ze zm.),
7. ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r., poz. 55 ze zm.),
8. ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 ze zm.),
9. ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r., poz. 1219 ze zm.),
10. ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm.),
11. ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 ze zm.),
12. ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021, poz. 741).
13. ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r., poz. 774 ze zm.).

Ponadto obowiązuje:

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 (Dz. U. z 2021, poz. 81)