

ZN.1331.1.2024.ISH

Opole dn. 26.01.2024 r.

WYŚLANO  
26 STY 2024  
dnia .....

**Paweł Kowalczyk**  
Tygodnik „Panorama Powiatu”  
Portal informacyjny Brzeg24.pl  
ul. Tęczowa 11/2  
49-300 Brzeg  
[idb@idb.com.pl](mailto:idb@idb.com.pl)

Odpowiadając na pismo złożone w dniu 16.01.2024 r., dotyczące budynku położonego w Brzegu przy ul. Jana Pawła II 3, na podstawie art. 2 ust. 1 i art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 902), informuję, że:

- 25.05.2020 r. Burmistrz Brzegu wystąpił do Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (OWKZ) z wnioskiem o wydanie pozwolenia na sprzedaż zabytkowego budynku przy ul. Jana Pawła II 3 w Brzegu.
- 17.06.2020 r. OWKZ wydał pozwolenie na sprzedaż nieruchomości. W pozwoleniu zawarty był warunek nałożenia na nabywcę obowiązku prowadzenia w określonym terminie niezbędnych prac konserwatorskich przy tym zabytku. Gmina nie wystąpiła do OWKZ o wskazanie zakresu prac niezbędnych do przeprowadzenia przez nabywcę zabytku.
- 31.08.2022 r. właściciel zabytku wystąpił do OWKZ o wydanie zaleceń konserwatorskich. W dniu 28.09.2022 r. zostały wydane zalecenia konserwatorskie dla właściciela zabytku określające sposób korzystania z zabytku, wykonania prac konserwatorskich, a także zakres dopuszczalnych zmian, które mogą być wprowadzone w tym zabytku. Zalecenia zostały uzupełnione w dniu 15.09.2023 roku, a 15.01.2024 r. wpłynęło kolejne pismo dotyczące wydanych zaleceń. Odpowiedź na powyższe pismo, nie została jeszcze udzielona.
- 27.04.2023 r. po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego wszczętego z urzędu w sprawie stanu zachowania zabytku, OWKZ wydał decyzję nakazującą przeprowadzenie robót budowlanych zabezpieczających przed zniszczeniem zabytku. Termin wykonania decyzji ustalono na dzień 31 lipca 2025 r. Po tym terminie zostanie przeprowadzona kontrola w celu weryfikacji wykonania decyzji.

Jednocześnie informuję, że OWKZ jest organem upoważnionym do weryfikacji zapisów i zobowiązań tylko w zakresie dokumentów wydanych przez OWKZ.

Z upoważnienia  
OPOLSKIEGO WOJEWÓDZKIEGO  
KONSERWATORA ZABYTKÓW  
*Patrycja Szulc*



Opole, 17.06.2020 r.

ZN.5173.15.2020.ISH

## Pozwolenie nr 509/N/2020

Na podstawie art. 13 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2020 poz. 65 ze zm.) oraz art. 6 ust. 1 pkt 1 lit. c, art. 7 pkt 1, art. 26 ust. 1, art. 89 pkt 2 i art. 91 ust. 4 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 282 ze zm.), a także art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 256 ze zm.),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 22.05.2020 r. (data wpływu 27.05.2020 r.), złożonego przez Burmistrza Brzegu, ul. Robotnicza 12, 49-300 Brzeg,

o udzielenie pozwolenia na sprzedaż nieruchomości zabudowanej budynkiem willowym, położonej w Brzegu przy ul. Jana Pawła II 3 (dz. ew. nr 545), wpisanej do rejestru zabytków województwa opolskiego pod nr 2125/86 decyzją z dnia 30.06.1986 r.,

### Opolski Wojewódzki Konserwator Zabytków pozwala

na sprzedaż nieruchomości zabudowanej budynkiem willowym, położonej w Brzegu przy ul. Jana Pawła II 3 (dz. ew. nr 545).

Warunki konserwatorskie:

1. W umowie sprzedaży należy nałożyć na nabywcę obowiązek prowadzenia w określonym terminie niezbędnych prac konserwatorskich przy tym zabytku.

Uzasadnienie

W dniu 27.05.2020 r. do WUOZ wpłynął wniosek Burmistrza Brzegu, ul. Robotnicza 12, 49-300 Brzeg, z dnia 22.05.2020, o wyrażenie zgody na sprzedaż nieruchomości zabudowanej budynkiem willowym, położonej w Brzegu przy ul. Jana Pawła II 3, (dz. ew. nr 545). Budynek willowy wpisany został do rejestru zabytków województwa opolskiego decyzją nr 2125/86 z dnia 30.06.1986 r., w związku z czym, zgodnie z art. 13 ust 4 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami sprzedaż nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków wymaga pozwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Ze względu na szczególną wartość historyczną i architektoniczną zabytku oraz ze względu na jego stan techniczny, konieczne jest nałożenie na nabywcę warunku zawartego w art. 26 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, przeprowadzenia niezbędnych prac konserwatorskich.

Uwzględniając powyższe OWKZ stwierdza, że ze stanowiska konserwatorskiego pozwolenie na sprzedaż w/w nieruchomości może być wydane. Zgodnie z treścią przytoczonego uzasadnienia orzeczono jak w sentencji.

Od decyzji niniejszej przysługuje stronom odwołanie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia (art. 127 § 1 i 2 oraz art. 129 § 1 i 2 k.p.a.). W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał

decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna (art.127a § 1 i 2 k.p.a.).



OPOLSKI WOJEWÓDZKI  
KONSERWATOR ZABYTKÓW

*Elżbieta Molak*

#### Pouczenie

1. Sposób użytkowania obiektu powinien być zgodny z przepisami ustawy z dn. 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 282 ze zm.).
2. Właściciel bądź administrator mają obowiązek uzgodnienia z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich planowanych zamierzeń inwestycyjnych; prace powinny być poprzedzone uzyskaniem pozwolenia OWKZ.

#### Otrzymuje

1. Burmistrz Brzegu  
ul. Robotnicza 12  
49-300 Brzeg

a/a ISH



Opole, dn. 28.09.2022 r.

ZN.5183.335.2022.ISH

**MWE Sp. z o.o.**

**Mirosław Nizio**

Al. Wilanowska 208/45

02-765 Warszawa

Odpowiadając na wniosek złożony w dniu 31.08.2022 r., w sprawie wydania zaleceń konserwatorskich dla willi położonej w Brzegu przy ul. Jana Pawła II 3, wpisanej do rejestru zabytków woj. opolskiego pod nr 2125/86 z dnia 30.06.1986 r. w zakresie remontu i przebudowy, Opolski Wojewódzki Konservator Zabytków w Opolu (OWKZ) przekazuje poniżej zalecenia konserwatorskie dla właściciela zabytku określające sposób korzystania z zabytku, wykonania prac konserwatorskich, a także zakres dopuszczalnych zmian, które mogą być wprowadzone w tym zabytku.

Zagadnienia przedprojektowe:

- Wszelkie zamiary inwestycyjne winny być poprzedzone rzetelnym rozpoznaniem zabytku w zakresie przeprowadzenia badań historycznych, ikonograficznych, konserwatorskich, architektonicznych. Wyniki badań należy uwzględnić w projekcie budowlanym i programach prac konserwatorskich. Pozwolą one na prawidłowe i zgodne z zasadami ochrony zabytków przeprowadzenie prac konserwatorskich i remontowych oraz adaptację zabytku do nowej funkcji.
- Prowadzenie badań ingerujących w tkankę zabytku wymaga uzyskania pozwolenia (art. 36 ust. 1 pkt 3, 4 i 5 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami u.o.z.o.z). Badania powinny być wykonywane lub kierowane przez osobę spełniającą wymagania, o których mowa w art. 37a ust 1 i 2 oraz 37e ust. 1 u.o.z.o.z.
- Możliwości adaptacji, rodzaj i zakres przekształceń związanych z wprowadzeniem nowej funkcji uzależniona jest m.in. od cech strukturalnych, skali przestrzennej oraz stanu technicznego i stopnia integralności willi. W tym przypadku decydujące znaczenie ma historyczny układ przestrzenny zabytkowej willi, który wyznacza sposób i możliwość wpisania nowej funkcji hotelowej.
- Jako zasadę generalną przy remoncie i adaptacji zabytku wskazuje się na konieczność zachowania integralności i autentyczności zabytku.
- W procesie remontu i adaptacji zabytku należy dążyć do rewaloryzacji wartości zabytkowych. Konieczne ingerencje w strukturę zabytku wynikające z wprowadzenia funkcji hotelowej należy prowadzić bez uszczuplenia wartości zabytkowych, z poszanowaniem autentycznej substancji, pamiętając że zabytkiem są nie tylko elewacje ale także zachowane elementy wnętrza: dekoracja ścian i sufitów, drzwi, schody.

Jednocześnie wskazuję, że zgodnie z art. 25 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (u.o.z.o.z), zagospodarowanie na cele użytkowe zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru zabytków wymaga posiadania przez jego właściciela:

- dokumentacji konserwatorskiej określającej stan zachowania zabytku i możliwości jego adaptacji, z uwzględnieniem historycznej funkcji i wartości tego zabytku,
- uzgodnionego z wojewódzkim konserwatorem zabytków (wkz) programu prac konserwatorskich określającego zakres i sposób prowadzenia prac oraz wskazującego niezbędne do zastosowania materiały i technologie,
- uzgodnionego z wkz programu zagospodarowania zabytku oraz dalszego korzystania z tego zabytku, z uwzględnieniem wyeksponowania jego wartości.

Zgodnie z treścią art. 36 ust.1 u.o.z.o.z. prowadzenie prac konserwatorskich, robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków oraz podejmowanie działań mogących doprowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku oraz innych wymienionych w ww. artykule, w szczególności zmiany przeznaczenia zabytku wpisanego do rejestru lub sposobu korzystania z tego zabytku wymaga uzyskania pozwolenia wkz.

Do wniosku o wydanie pozwolenia konieczne jest przedłożenie dokumentów zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 02 sierpnia 2018 r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich i badań konserwatorskich przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków (...) t.j. z 2021 poz. 81.

Willa przy ul. Jana Pawła II w Brzegu jest zabytkiem o wyjątkowej wartości kulturowej. Wysoka ranga zabytku i konieczność postępowania zgodnie z zasadami ochrony zabytków nakłada obowiązki i ograniczenia w jego adaptacji. W celu przeprowadzenia prawidłowych prac remontowych wraz z rewaloryzacją walorów architektonicznych i artystycznych willi w pracach projektowych należy wykorzystać archiwalne materiały ikonograficzne. Na podstawie przeprowadzonych w dniu 08 czerwca 2022 r. oględzin oraz w oparciu o analizę dokumentacji konserwatorskiej, w tym m.in.:

- Projekt zabezpieczenia elementów konstrukcyjnych budynku przed awarią, oprac. 2017 r. mgr inż. Tomasz Majecki,
- karty ewidencyjnej zabytku, oprac. 1985 r. Andrzej Wojciechowski,
- fotografii z oględzin przeprowadzonych 08 czerwca 2022 r.,
- fotografii archiwalnych,

przedstawiam szczegółowe zalecenia konserwatorskie:

1. Należy zachować historyczny wygląd elewacji z układem otworów okiennych i drzwiowych, ich wielkością i rozmieszczeniem oraz istniejącą dekoracją architektoniczną. Dopuszcza się wyburzenie wtórnej dobudówki werandy wraz z filarami w elewacji południowo-zachodniej. Po przeprowadzonych pracach wyburzeniowych należy przeprowadzić rewaloryzację elewacji.
2. Tynki elewacji należy poddać zabiegom konserwatorskim, tynki odspojone i zawilgocone należy usunąć, ubytki uzupełnić materiałem analogicznym jak historyczny, dobrany na podstawie badań stratygraficznych tynków i warstw malarskich. Ceramiczny i kamienny detal architektoniczny oraz elementy rzeźbiarskie wystroju elewacji należy poddać zabiegom konserwatorskim.

3. Ceglany cokół oraz nadproża należy poddać pracom konserwatorskim, ubytki w cegle należy uzupełniać cegłą ceramiczną o takich samych rozmiarach, stopniu wypalenia, kolorystyce i fakturze jak istniejąca. Uzupełnienia spoin oraz przemurowania murów należy wykonywać zaprawami analogicznymi jak historyczne.
4. Pokrycie dachu należy odtworzyć z materiału dobranego na podstawie przeprowadzonych badań historycznych i ikonograficznych. Dopuszcza się wykonanie świetlika w centralnej części dachu.
5. Schody zewnętrzne i wewnętrzne należy zachować i poddać zabiegom konserwatorskim, brakujące elementy stopni i poręczy uzupełnić na wzór historycznych. Nie dopuszcza się relokacji istniejących schodów na poddasze. Dopuszcza się wykonanie windy wewnętrznej w północnej części budynku, zgodnie z przedłożoną koncepcją. W celu dostosowania obiektu dla osób niepełnosprawnych należy wykorzystać istniejące wejścia w elewacji południowo-wschodniej lub północno-wschodniej.
6. Drewnianą konstrukcję dachu należy naprawić poprzez uzupełnienie brakujących i wymianę uszkodzonych elementów oraz wzmocnienie elementów osłabionych.
7. Przy wykorzystaniu poddasza na cele użytkowe należy stosować nieinwazyjne (odwracalne) metody adaptacyjne i modernizacyjne z zastosowaniem suchych technologii z użyciem płyt gipsowo-kartonowych.
8. Dopuszcza się obniżenie poziomu posadzki. Głębokość zaniżenia, konstrukcję posadzki i wpływ na istniejące fundamenty należy poprzeć odpowiednimi ekspertyzami opracowanymi przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia konstruktorskie. Istniejące płytki w posadzce należy przenieść na nową posadzkę. Ceglane cokoły w piwnicy należy uzupełnić do wysokości nowej posadzki.
9. Stalowe elementy wyposażenia schronu w piwnicy należy zachować i poddać pracom konserwatorskim.
10. Osłabioną konstrukcję stropów należy wzmocnić. Technologię wzmocnień należy ustalić po wykonaniu ekspertyzy technicznej. Zniszczone stropy należy odtworzyć w technologii zgodnej z pierwotną, dopuszcza się stosowanie współczesnego wypełnienia stropów w postaci np. keramzytu. W celu wykonania instalacji dopuszcza się obniżenie sufitów. Obniżenia należy wykonać na całym suficie pomieszczenia, nie dopuszcza się wykonywania obniżeń na fragmentach sufitów.
11. Nie dopuszcza się skuwania tynków wewnętrznych. Istniejące tynki należy poddać pracom konserwatorskim. Należy zachować i poddać konserwacji sztukaterię na klatce schodowej w części wschodniej willi oraz zachowany drewniany sufit w pomieszczeniu na parterze.
12. Dopuszcza się wyburzenie ścianek działowych.
13. Na podstawie materiałów archiwalnych należy odtworzyć pierwotny wystrój wewnątrz w pomieszczeniach parteru, w tym dekorację ścian i sufitów. W salach zaleca się wprowadzenie dekoracyjnych boazerii, sztukaterii, luster oraz oświetlenia w formie żyrandoli. Wykonanie badań konserwatorskich pozwoli na określenie historycznej kolorystyki, rodzaju materiałów wykończeniowych oraz wystroju wewnątrz willi.
14. Nie dopuszcza się stosowania gładzi gipsowej, metalowych narożników, gotowych, prefabrykowanych elementów zdobniczych, wymagane jest stosowanie tradycyjnych technik tynkarskich i sztukatorskich odwzorowujących stosowane pierwotnie w zabytkowej willi.

15. W salach i pokojach przywrócić parkiety oraz płytki podłogowe w nawiązaniu do historycznego wystroju pomieszczeń.
16. Stolarkę okienną należy wykonać z odtworzeniem konstrukcji, kształtu, podziałów, sposobu otwierania, profili i sposobu osadzenia. Dopuszcza się okna z szybami zespolonymi. Klamki i okucia należy odtworzyć na podstawie zachowanych materiałów archiwalnych lub wykonać jako indywidualne, w formie dostosowanej do charakteru obiektu. Kolorystykę okien należy wykonać zgodnie z wynikami badań stratygraficznych zachowanej stolarki. Skrzynki na rolety okienne oraz ozdobne kraty należy zachować i poddać pracom konserwatorskim.
17. Stolarkę drzwiową należy poddać konserwacji, drzwi nie zachowane należy odtworzyć na wzór historycznych.
18. Dopuszcza się wykonanie nowych wewnętrznych instalacji wodno-kanalizacyjnych, c.o., klimatyzacji, teletechnicznych i elektrycznych. Gniazdka i włączniki elektryczne należy wykonać w stylistyce dostosowanej do charakteru obiektu.

Willa przy ul. Jana Pawła II 3 w Brzegu wpisana jest do rejestru zabytków województwa opolskiego decyzją nr 2125/86 z dnia 30.06.1986 r. W związku z powyższym na prowadzenie prac w zabytku należy uzyskać pozwolenie konserwatorskie na podstawie projektu budowlanego i programów prac konserwatorskich.

OPOLSKI WOJEWÓDZKI  
KONSERWATOR ZABYTKÓW  
*Elżbieta Molak*





Opolski  
Wojewódzki  
Konservator  
Zabytków

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Opolu  
ul. Piastowska 14, 45-082 Opole  
tel. 77 45 24 433, e-mail: [biuro@wuzopole.pl](mailto:biuro@wuzopole.pl)  
[www.wuzopole.pl](http://www.wuzopole.pl)

WYŚLANO

o/p  
dnia 15 WRZ. 2023

ZN.5183.335.2.2022.ISH

Opole, dn. 15.09.2023 r.

MWE Sp. z o.o.

Mirostaw Nizio

Al. Wilanowska 208/45

02-765 Warszawa

e-mail: \_\_\_\_\_

Odpowiadając na pismo z dnia 20.06.2023 r., w sprawie wydanych w dniu 28.09.2022 r. zaleceń konserwatorskich dla willi położonej w Brzegu przy ul. Jana Pawła II 3 informuję, że:

1. Podtrzymuję stanowisko z dnia 28.09.2022 r. dotyczące zachowania i relokacji schodów zewnętrznych i wewnętrznych.
2. Dopuszcza się uzupełnienie windy dla osób niepełnosprawnych znajdującej się przy klatce schodowej (pom. 0.2), o windę gastronomiczną, zgodnie z przedłożoną koncepcją.
3. Winda pomiędzy piętrem 2 i 3 umożliwiająca dostęp osobom niepełnosprawnym do wszystkich kondygnacji powinna mieć możliwie niewielkie gabaryty.
4. Instalację wentylacji należy zaprojektować przede wszystkim w oparciu o istniejące przewody kominowe. Dopuszcza się dobudowę nowych kominów murowanych, tynkowanych. Przewody wentylacyjne wewnątrz budynku należy zaprojektować w oparciu o pkt 10 oraz pozostałe zalecenia konserwatorskie z dnia 28.09.2023 r.

  
Mirostaw Nizio

aa. ISH





Opolski  
Wojewódzki  
Konservator  
Zabytków

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Opolu  
ul. Piastowska 14, 45-082 Opole  
tel. 77 45 24 433, e-mail: biuro@wuozopole.pl  
www.wuozopole.pl

WYSLANO  
28 KWI. 2023  
dnia .....

POLECONY  
Za zwrotnym potwierdzeniem  
odbioru

ZN.5143.6.4.2023.ISH

Opole, dnia 27.04.2023 r.

### Decyzja nr 310/N/2023

Na podstawie art. 49 ust. 1, art. 4 pkt 2), art. 5 pkt 3), 4), art. 6 ust. 1 pkt 1) lit. c), art. 7 pkt 1), art. 89 pkt 2) i art. 91 ust. 4 pkt 4) ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. - Dz. U. 2022 r. poz. 840) oraz art. 104, art. 107, art. 108 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. - Dz.U. 2022 r., poz. 2000),

po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego wszczętego w dniu 27.02.2023 r. w sprawie stanu zachowania budynku położonego w Brzegu przy ul. Jana Pawła II 3, wpisanego do rejestru zabytków województwa opolskiego pod nr 2125/86 decyzją z dnia 30.06.1986 r., po ocenie materiału dowodowego zebranego w toku postępowania,

#### **Opolski Wojewódzki Konservator Zabytków nakazuje MWE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Al. Wilanowska 208/45, 02-765 Warszawa**

przeprowadzenie robót budowlanych zabezpieczających przed zniszczeniem budynek przy ul. Jana Pawła II 3 w Brzegu, w zakresie obejmującym:

1. naprawę zmurszałych i uszkodzonych elementów konstrukcji dachu i uszczelnienie pokrycia dachu oraz balkonów w elewacji północnej i zachodniej,
2. uzupełnienie brakujących i uszkodzonych cegieł w murach elewacji, naprawę ceglanego cokołu poprzez uzupełnienie brakujących i uszkodzonych cegieł ceglami o takich samych wymiarach i parametrach jak istniejące oraz ustabilizowanie poluzowanych cegieł i płytek ceramicznych, uzupełnienie spoin między ceglami oraz uzupełnienie tynków zaprawami o takiej samej fakturze i składzie jak historyczne z odtworzeniem profili dekoracji elewacji, zespolenie kolorystyczne wykonanych napraw,
3. wykonanie sprawnego odprowadzenia wód opadowych na odległość co najmniej 2 m poza mury budynku lub do sprawnego systemu kanalizacji deszczowej,
4. usunięcie samosiewów drzew i krzewów porastających balkon w elewacji zachodniej.

Ustala się wykonanie powyższych zaleceń w terminie do dnia 31 lipca 2025 r.

Niniejszej decyzji nadaję rygor natychmiastowej wykonalności.

#### Uzasadnienie:

W dniu 21.02.2023 r. przeprowadzono kontrolę przestrzegania i stosowania przepisów dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami w stosunku do właściciela budynku położonego w Brzegu przy ul. Jana Pawła II 3, wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych województwa opolskiego pod nr 2125/86 decyzją z dnia 30.06.1986 r.

Kontrolę przeprowadziła z upoważnienia Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (OWKZ) Iwona Stopińska-Hryniuk – specjalista w Wydziale Zabytków Nieruchomych Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Opolu, w obecności pełnomocnika właściciela zabytku. Z kontroli sporządzono dokumentację zdjęciową oraz protokół, który po odczytaniu został podpisany przez stronę bez wnoszenia do protokołu dodatkowych uwag.

Zawiadomieniem z dnia 27.02.2023 r. na podstawie art. 61 § 1, 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. - Dz. U. z 2022 r., poz. 2000; k.p.a.), OWKZ poinformował stronę o wszczęciu z urzędu postępowania w sprawie stanu zachowania budynku przy ul. Jana Pawła II 3. Postanowieniem z dnia 21.03.2023 r. na podstawie art. 75 § 1 k.p.a. dopuszczono jako dowód w postępowaniu protokół z kontroli oraz dokumentację fotograficzną z dnia 21.02.2023 r.

Zawiadomieniem z dnia 21.03.2023 r. OWKZ poinformował stronę o zakończeniu postępowania administracyjnego w ww. sprawie i możliwości zapoznania się z aktami sprawy oraz zgłoszenia uwag, wniosków i dowodów w tej sprawie. Korespondencja została dostarczona skutecznie i nie wniesiono dodatkowych uwag i wniosków.

W ramach prowadzonego postępowania organ ustalił następujący stan faktyczny:

Będący przedmiotem postępowania budynek przy ul. Jana Pawła II 3 w Brzegu został wpisany do rejestru zabytków województwa opolskiego pod nr 2125/86 decyzją z dnia 30.06.1986 r. Zgodnie z księgą wieczystą numer ..... stan na dzień 21.03.2023 r., właścicielem zabytku jest MWE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

W toku prowadzonego postępowania administracyjnego w sprawie stanu zachowania budynku przy ul. Jana Pawła II 3, organ ochrony zabytków zgodnie z art. 7 k.p.a. w celu dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli, dokonał analizy materiałów zgromadzonych w sprawie i dokumentacji archiwalnej dotyczącej przedmiotowego zabytku. W ich wyniku ustalono, że zabytkowa willa położona w Brzegu przy ul. Jana Pawła II 3 to budynek wolnostojący usytuowany po zachodniej stronie ulicy Jana Pawła II. Teren posesji ogrodzony jest od ulicy stalowym kutym ogrodzeniem na ceglanej podmurówce z bramą wjazdową i furtą na osi. Z pozostałych stron teren ogrodzony jest murem ceglany. Wokół budynku znajduje się ogród ze starodrzewiem. Sama willa to budynek murowany z cegły, tynkowany, na nie tynkowanym, ceglany cokole. Bryła zróżnicowana, dwukondygnacyjna, nakryta dachem czterospadowym z płaską połącią w części centralnej. Trójkątne szczyty w elewacji wschodniej, zachodniej i północnej nakryte są dachami dwuspadowymi. Przeszklony, wtórny taras od południa przykryty dachem pulpitowym. Od wschodu wieża kryta wysokim, czterospadowym dachem. Budynek jest podpiwniczony, z użytkowym poddaszem. Obecnie budynek nie jest użytkowany.

W wyniku przeprowadzenia kontroli w dniu 21.02.2023 r. stwierdzono, że stan budynku wymaga przeprowadzenia prac zabezpieczających prowadzących do zahamowania procesu degradacji zabytku. Elewacje budynku są w złym stanie. Tynk jest zmurszały, na znacznej powierzchni elewacji odpadł odsłaniając cegłę. Miejscami cegła jest zmurszała, ze znacznymi ubytkami i wypłukanymi spoinami powstałymi w wyniku zalewania wodami opadowymi. Ceglany cokół miejscami jest spękany, w narożniku klatki schodowej pęknięcie spowodowało odspojenie się cegieł i ceramicznych płytek szklwionych nakrywających odsadzkę. Balkony

są nieszczelne, a na elewacjach widoczne są zacieki spływającej wody. Nieszczelność balkonu północnego powoduje zalewanie wodami opadowymi piwnicy. Konstrukcja dachu miejscami bardzo zniszczona, z zawilgoconymi, zmurszałymi drewnianymi elementami konstrukcyjnymi dachu. Zaciekanie wody spowodowało zniszczenie konstrukcji lukarny od strony wschodniej oraz fragmentu dachu od strony zachodniej. Część rur spustowych wyprowadzona jest przy samych murach budynku co powoduje zamakanie murów i fundamentów. Na balkonie od strony zachodniej znacznych rozmiarów samosiewy.

Art. 4 u.o.z.o.z. nakłada na wojewódzkiego konserwatora zabytków obowiązek podejmowania działań mających na celu kontrolę stanu zachowania i przeznaczenia zabytku, a także udaremnianie niszczenia i niewłaściwego korzystania z zabytku. Z kolei art. 5 u.o.z.o.z. mówi, iż 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.

Niewątpliwe wartości zabytkowe budynku przy ul. Jana Pawła II 3 w Brzegu nakładają na organ ochrony zabytków obowiązek podjęcia działań w celu jego ochrony. Wojewódzki konserwator zabytków jako organ administracji publicznej podjął z urzędu, w myśl dyspozycji art. 4 pkt. 1 i 2 w związku z art. 6 ust. 1 pkt 1 lit. c i art. 7 pkt 1 u.o.z.o.z., działania mające na celu zapewnienie warunków prawnych umożliwiających trwałe zachowanie zabytku, jego właściwe zagospodarowanie i utrzymanie oraz zapobieganie zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości zabytków.

W celu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości niezbędne jest przeprowadzenie wskazanych prac, które zabezpieczą obiekt przed dalszą degradacją, gdyż zły stan zachowania zabytku w dalszej perspektywie stwarza zagrożenie dla jego istnienia. Wobec powyższego nakazano niezwłoczne podjęcie prac określonych w niniejszej decyzji nakazowej.

Ad pkt 1. Nieszczelne pokrycie dachu i balkonów w elewacji północnej i zachodniej spowodowało przesiąkanie wód opadowych i zamakanie drewnianej konstrukcji dachu, która uległa poważnemu uszkodzeniu. Przenikająca przez nieszczelności woda spowodowała uszkodzenia stropów oraz zalewanie piwnic. W celu powstrzymania niszczenia zabytku konieczne jest przeprowadzenie naprawy zniszczonej konstrukcji oraz uszczelnienie pokrycia dachu.

Ad pkt 2. Pozbawione wypraw tynkarskich fragmenty elewacji odsłaniają cegłę, która pod wpływem warunków atmosferycznych ulega murszeniu, część cegieł pudruje się, wypłukiwane są spoiny co powoduje degradację przegrody. Wypłukane spoiny między cegłami w narożniku klatki schodowej spowodowały odspojenie się muru co może doprowadzić do całkowitego zniszczenia cokołu. Aby zapobiec dalszemu niszczeniu struktury murów należy uzupełnić brakujące i uszkodzone cegły w murach elewacji, przemurować cegły poluzowane i spękane, uzupełnić spoiny między cegłami i tynki zaprawami o takiej samej fakturze i składzie jak historyczne, z odtworzeniem dekoracji elewacji. Po przeprowadzeniu napraw, całość należy zespolić kolorystycznie.

Ad pkt 3. Wyprowadzone przy samych murach rury spustowe powodują zamakanie ścian i fundamentów. W piwnicy zamoknięta jest posadzka w zachodniej części budynku co może być również spowodowane nieuszczelnnością podziemnego systemu odprowadzenia wód opadowych. Z tego względu należy wykonać sprawne odprowadzenie wód opadowych na odległość co najmniej 2 m poza mury willi lub do sprawnego systemu kanalizacji deszczowej.

Ad pkt 4. Na balkonie w elewacji zachodniej rosną samosiewy traw i krzewów, które korzeniami rozsadzają strukturę murów oraz tynki. W celu zahamowania niszczącego mury procesu należy usunąć samosiewy porastające balkon i inne miejsca porośnięte samosiewami, wyczyścić szczeliny z piasku i materiału biologicznego oraz uszczelnić zaprawą wapienną do czasu przeprowadzenia właściwego remontu.

Materialną podstawę prawną decyzji stanowi przepis art. 49 ust. 1 u.o.z.o.z., z którego wynika, że wojewódzki konserwator zabytków może wydać decyzję nakazującą osobie fizycznej lub jednostce organizacyjnej posiadającej tytuł prawny do korzystania z zabytku wynikający z tytułu własności, użytkowania wieczystego, trwałego zarządu albo ograniczonego prawa rzeczowego lub stosunku zobowiązaniowego, przeprowadzenie prac konserwatorskich lub robót budowlanych przy tym zabytku, jeżeli ich wykonanie jest niezbędne ze względu na zagrożenie zniszczeniem lub istotnym uszkodzeniem zabytku. Treść cytowanego przepisu wskazuje wyraźnie zakres obowiązków, jakie organ ochrony zabytków może nałożyć na wymienione w nim osoby. Wskazane w sentencji decyzji działania, zdaniem organu ochrony zabytków powstrzymają proces degradacji zabytku i przyczynią się do uratowania jego oryginalnej materii. Niepodjęcie natychmiastowych robót budowlanych i prac konserwatorskich przy zabytkowej willi, może doprowadzić do dalszego pogorszenia i tak już bardzo złego stanu zachowania obiektu. Ze względu na stwierdzone poważne zagrożenie dla zabytku konieczne jest nakazanie wykonania we wskazanym terminie, działań zabezpieczających zmierzających do usunięcia istniejących zagrożeń. Wskazany zakres robót budowlanych ma na celu zabezpieczenie i utrwalenie substancji zabytku oraz zahamowanie procesów jego destrukcji. Podejmowanie czynności przeciwdziałających zniszczeniu zabytku jest zgodne z powinnością organu ochrony zabytków, umocowaną w ustawie o ochronie zabytków.

W związku ze złym stanem technicznym obiektu stwarzającym realne zagrożenie dla istnienia zabytku, a co za tym idzie bezpowrotną i niepowetowaną szkodę, niezbędnym jest nadanie decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności zgodnie z ar. 108 § 1 k.p.a. Rygor ten podyktowany jest ważnym interesem społecznym, jakim jest szeroko rozumiana ochrona zabytków, której celem jest przetrwanie i przekazanie dziedzictwa kulturowego następnym pokoleniom. Brak działań zabezpieczających i remontowych wskazanych w niniejszej decyzji może doprowadzić do nieodwracalnych zmian oraz utraty zabytku wpisanego do rejestru zabytków i objętego ochroną prawną na mocy u.o.z.o.z. Mając na uwadze powyższe, należało orzec jak w sentencji.

Od decyzji niniejszej przysługuje stronom odwołanie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia (art. 127 § 1 i 2 oraz art. 129 § 1 i 2 k. p. a.). W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu

administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna (art.127a § 1 i 2 k.p.a.).



OPOLSKI WOJEWÓDZKI  
KONSERWATOR ZABYTEKÓW

Ezdris Molik

**Pouczenie:**

1) Wykonanie decyzji nakazującej przeprowadzenie prac konserwatorskich lub robót budowlanych przy zabytku nieruchomym wpisanym do rejestru zabytków nie zwalnia z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę, w przypadkach określonych przepisami Prawa budowlanego.

2) Kto będąc właścicielem lub posiadaczem zabytku nie zabezpieczył go w należyty sposób przed uszkodzeniem, zniszczeniem, zaginięciem lub kradzieżą, podlega karze aresztu, ograniczenia wolności albo grzywny.

W razie popełnienia określonego wyżej wykroczenia można orzec nawiązkę do wysokości dwudziestokrotnego minimalnego wynagrodzenia na wskazany cel społeczny związany z opieką nad zabytkami.

3) Kto będąc właścicielem lub posiadaczem zabytku wpisanego do rejestru lub innego zabytku znajdującego się w wojewódzkiej ewidencji zabytków nie powiadomi wojewódzkiego konserwatora zabytków o:

a) uszkodzeniu, zniszczeniu, zaginięciu lub kradzieży zabytku niezwłocznie po powzięciu wiadomości o wystąpieniu zdarzenia,

b) zagrożeniu dla zabytku niezwłocznie po powzięciu wiadomości o wystąpieniu zagrożenia,

c) zmianie miejsca przechowania zabytku ruchomego, w terminie miesiąca od dnia nastąpienia tej zmiany,

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

- podlega karze pieniężnej w wysokości od 500 do 2000 zł.

4) Osoba, która bez pozwolenia albo wbrew warunkom pozwolenia prowadzi prace konserwatorskie, restauratorskie, roboty budowlane, badania konserwatorskie lub architektoniczne przy zabytku wpisanym do rejestru lub roboty budowlane w jego otoczeniu, podlega karze pieniężnej w wysokości od 500 do 500 000 złotych (art. 107 d, ust. 1,2,5 ustawy).

Otrzymują (za zwrotnym potwierdzeniem odbioru):

1. MWE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
Al. Wilanowska 208/45  
02-765 Warszawa

Do wiadomości:

2. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Brzegu  
ul. Oławska 25  
49-300 Brzeg

aa. ISH

(

(