



POWIATOWY INSPEKTOR NADZORU BUDOWLANEGO DLA MIASTA WROCŁAWIA  
UL. HUBSKA 8-16, 50-502 WROCŁAW

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa  
Oddział Wrocław, ul. Mińska 60

10. 08. 2021

Wrocław, 9 sierpnia 2021 roku E Ł O

Nr ..... Zal. ....

Sprawa: zagrożenie wynikające z nieodpowiedniego stanu technicznego Pałacu Stolbergów  
Adres: rejon ul. Pęgowskiej, dz. nr 3/35, AM-7, obręb Świniary, Wrocław  
Nr kancelaryjny: 12988/2021  
Znak sprawy: PINB.WIK.5142.177.2021.GO  
[i] Prosimy powoływać się na ten znak w korespondencji



RPW/345533/2021 P  
Data: 2021-08-10

## Decyzja nr 1835/2021

Nakazuję Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa:

- wylączenie z użytkowania całości budynku Pałacu Stolbergów położonego w rejonie ul. Pęgowskiej we Wrocławiu na dz. nr 3/35, AM-7, obręb Świniary – w terminie 3 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji zobowiązanemu

oraz zarządzam:

- umieszczenie na budynku zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia oraz zakazie użytkowania budynku,
- wykonanie doraźnych zabezpieczeń i usunięcie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia poprzez:
  - usunięcie uszkodzonego szklenia zalegającego w ramach okiennych oraz wykonanie ogrodzenie terenu wokół budynku w odległości nie mniejszej niż wysokość budynku i 6 m, o wysokości min. 1,5 m, uniemożliwiającego wejście w pobliże budynku osobom trzecim – w terminie 1 miesiąca od dnia doręczenia decyzji zobowiązanemu,
  - wykonanie zabezpieczenia klamrująco-podporowego ścian zewnętrznych budynku, które zostały pozbawione usztywnienia w postaci stropów przed możliwością ich przewrócenia w wyniku utraty stateczności powodowanej istniejącymi ich uszkodzeniami i działaniem czynników atmosferycznych (np. poprzez wykonanie spięcia ścian od zewnątrz w poziomach zawalonych stropów za pomocą stalowych ceowników kotwionych w ścianach i rozpartych od zewnątrz budynku za pomocą zastrzałów) – w terminie 6 miesięcy od dnia doręczenia decyzji zobowiązanemu.

Obowiązkom określonym w decyzji nadaję rygor natychmiastowej wykonalności zgodnie z art. 108 § 1 k.p.a.

Roboty należy prowadzić w sposób zapewniający bezpieczeństwo dla zdrowia i życia ludzi, zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, pod nadzorem osoby posiadającej uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń, przynależnej do Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa. O wykonaniu robót należy nas zawiadomić, załączając oświadczenie osoby nadzorującej roboty o zgodności ich wykonania z decyzją, zasadami wiedzy technicznej i przepisami.

### Podstawa prawna

- art. 68 pkt 1 i 3 w zw. z art. 83 ust. 1 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm.) – dalej Pb,
- art. 104 i 108 ustawy z 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 735) – dalej k.p.a.

### Uzasadnienie

#### > Podstawa interwencji

Wpłynęła do nas skarga dotycząca zagrożenia wynikającego z nieprawidłowego stanu technicznego budynku Pałacu Stolbergów położonego w rejonie ul. Pęgowskiej we Wrocławiu, na dz. nr 3/35, AM-7, obręb Świniary.

Sprawę prowadzi: sygn. GO, tel. 71 799 68 23

Więcej informacji na: [www.pinb.wroclaw.pl](http://www.pinb.wroclaw.pl) lub tel. 71 799 68 00

➤ **Kontrola i wszczęcie postępowania**

W związku z przekazaniem przez nas ww. skargi do rozpatrzenia zgodnie z posiadanymi kompetencjami do organu konserwatorskiego z powodu wpisu Pałacu Stolbergów do Gminnej Ewidencji Zabytków zwróciliśmy się pismem z 7.07.2021 r. o informację o wynikach podjętych działań przez Miejskiego Konserwatora Zabytków w ww. sprawie. W rozmowie telefonicznej z MKZ przeprowadzonej w dniu 29.07.2021 r. ustaliliśmy, że organ konserwatorski nie wszczął dotychczas postępowania administracyjnego w ww. sprawie, a tym samym nie wydał żadnego rozstrzygnięcia administracyjnego.

Zwróciliśmy się również pismem z 7.07.2021 r. do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu o informacje dotyczące ochrony konserwatorskiej ww. obiektu oraz opinię dotyczącą możliwości przeprowadzenia przez nas postępowania w trybie art. 67 ustawy z dnia 7.07.1994 r. - Prawo budowlane. Otrzymałaliśmy zawiadomienie od Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z 16.07.2021 r. o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie wpisania do rejestru zabytków nieruchomości pałacu położonego we Wrocławiu, przy ul. Pęgowskiej, na działce nr 3/35, AM-7, obręb Świniary.

21.07.2021 r. przeprowadziliśmy kontrolę przedmiotowego obiektu. W jej trakcie ustaliliśmy, że:

- budynek pałacu jest obiektem posiadającym dwie kondygnacje nadziemne, jedną kondygnację piwniczną oraz dwie wieże wbudowane w obiekt o większej wysokości niż główna część budynku,
  - obiekt jest konstrukcji murowanej z cegły, otynkowany tynkiem cementowo-wapiennym, przekryty jest dachem o konstrukcji drewnianej z poszyciem z papy,
  - stropy w budynku drewniane, częściowo występują także sklepienia ceglane,
  - teren nieruchomości nie jest ogrodzony,
  - droga dojazdowa do budynku zamykana bramą z kłódką; wejścia do budynku w parterze zamurowane.
- W trakcie oględzin stwierdziliśmy bardzo zły stan techniczny budynku, stwarzający zagrożenia dla mienia i ludzi:
- ściany zewnętrzne posiadają duże spękania,
  - stropy i dach w budynku w znacznej części uległy zawaleniu,
  - niestężone stropami ściany zewnętrzne budynku z powodu istotnych spękań stwarzają realne zagrożenie przewrócenia,
  - gzymsy w budynku częściowo odpadły, pozostałe grożą upadkiem,
  - stolarka okienna w budynku niekompletna, w otworach z oknami zalegają uszkodzone szyby, które grożą upadkiem z wysokości stwarzając zagrożenie zdrowia i życia ludzi mogących znaleźć się w pobliżu budynku,
  - system odprowadzenia wody opadowej z budynku wybrakowany, rynny niekompletne, dziurawe, brak elementów łączeniowych odwodnia dachu,
  - mury budynku oprócz spękań posiadają ubytki cegieł i zapraw spoinowych, występują również znaczne ubytki i odspojenia tynków,
  - obróbka blacharska na budynku niekompletna, część istniejąca obróbek grozi odpadnięciem.

Z informacji przekazanych nam przez obecnych na oględzinach pracowników KOWR wynika, że budynek pozostaje nieużytkowany od 2011 roku, budynek nie był remontowany, bowiem przeznaczony jest do sprzedaży.

Z ustaleń kontrolnych wynika, że obecny zły stan techniczny obiektu wynika z braku podejmowania działań naprawczych i remontowych, co przy oddziaływaniu czynników zewnętrznych na obiekt: opadów i wiatru oraz braku jego ogrzewania powoduje jego degradację techniczną. Do dewastacji obiektu przyczyniają się również działania wandalii.

W trakcie oględzin okazano nam książkę obiektu budowlanego oraz operat. szacunkowy z 2019 r. Z ww. czynności kontrolnych – oględzin sporządziliśmy protokół nr 704/2021 wraz z dokumentacją fotograficzną.

Po tych ustaleniach pismem z 29.07.2021 r. zawiadomiliśmy strony o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie zagrożenia wynikającego z nieodpowiedniego stanu technicznego budynku Pałacu Stolbergów położonego na działce nr 3/35, AM-7, obręb Świniary w pobliżu ul. Pęgowskiej we Wrocławiu.

➤ **Ocena zgromadzonego materiału dowodowego**

Poczynione przez nas ustalenia kontrolne dają podstawę do stwierdzenia, że obecny stan techniczny budynku Pałacu Stolbergów jest bardzo zły, obiekt stanowi zagrożenie dla ludzi oraz mienia, nie nadaje się do użytkowania.

Spełnianie ścian zewnętrznych budynku, braki stropów, brak zabezpieczenia przed opadami (zawałone dachy, niekompletne odwodnienie i obróbki) powodują, że w obecnym stanie budynek grozi zawaleniem. Uszkodzone gzymsy, okna, mury i obróbki stanowią ponadto zagrożenie dla zdrowia i życia osób mogących się znaleźć przy obiekcie z powodu możliwości ich upadku z wysokości.

Budynek aktualnie nie nadaje się do użytkowania i choć nie jest on użytkowany to w naszej ocenie zasadne jest wydanie nakazu jego wyłączenie z użytkowania w celu zabezpieczenia przed możliwością jego porównowego użytkowania, które przed wykonaniem jego ewentualnego kompleksowego remontu stanowiłoby bezpośrednie zagrożenie utraty zdrowia i życia.

Nie użytkowany i nie nadający się do remontu budynek Pałacu Stolbergów kwalifikowałby się do zastosowania procedury określonej w art. 67 Prawa budowlanego. Jednakże z powodu wszczętego przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków postępowania administracyjnego w sprawie wpisania ww. obiektu do rejestru zabytków nieruchomości nie jest możliwe zastosowanie aktualnie tej procedury.

Z powyższych względów konieczne jest zastosowanie tymczasowych środków zabezpieczających obiekt przed jego zawaleniem oraz eliminujących zagrożenie dla ludzi jakie w obecnym stanie on stwarza. Takie rozwiązania umożliwi wydanie nakazu w trybie art. 68 Prawa budowlanego. Po wyeliminowaniu ww. zagrożenia i zabezpieczeniu budynku dalsze działania dotyczące utrzymania zabytkowego obiektu Pałacu Stolbergów leżą w kompetencjach właściwego organu konserwatorskiego, dysponującego specjalistyczną wiedzą na temat możliwości jego ochrony. Z tego względu wydana przez nas decyzja w trybie art. 68 Prawa budowlanego kończy prowadzone przez nas postępowanie administracyjne w ww. sprawie.

#### ➤ Kwalifikacja prawna i określenie zakresu obowiązku

Art. 68 Prawa budowlanego określa, że w razie stwierdzenia potrzeby opróżnienia w całości lub w części budynku przeznaczonego na pobyt ludzi, bezpośrednio grożącego zawaleniem, organ nadzoru budowlanego jest obowiązany:

1) nakazać, w drodze decyzji, na podstawie protokołu oględzin, właścicielowi lub zarządcy obiektu budowlanego opróżnienie bądź wyłączenie w określonym terminie całości lub części budynku z użytkowania;

2) przesłać decyzję, o której mowa w pkt 1, obowiązaniemu do zapewnienia lokali zamiennych na podstawie odrębnych przepisów;

3) zarządzić:

a) umieszczenie na budynku zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia oraz o zakazie jego użytkowania;

b) wykonanie doraźnych zabezpieczeń i usunięcie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia, z określeniem, technicznie uzasadnionych, terminów ich wykonania.

Niewątpliwie budynek Pałacu Stolbergów stanowi obiekt przeznaczony na pobyt ludzi (był zamieszkały do 2011 roku), a w obecnym stanie grozi zawaleniem, dlatego zasadne jest wydanie nakazu jego wyłączenia z użytkowania w całości oraz zabezpieczenia zgodnie z art. 68 Prawa budowlanego.

W naszej ocenie niezbędne zabezpieczenie obiektu stanowić będzie ogrodzenie terenu wokół budynku oraz konstrukcja kłamrująco-podporowa ścian zewnętrznych budynku chroniąca je przed przewróceniem. Dodatkowo wymagane jest umieszczenie na budynku zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia oraz zakazie użytkowania budynku.

#### ➤ Termin wykonania obowiązku

Obowiązkom określonym w decyzji nadaliśmy rygor natychmiastowej wykonalności, co oznacza, że decyzja jest wykonalna pomimo braku jej ostateczności.

Na wykonanie obowiązku wyłączenia budynku z użytkowania wyznaczaliśmy termin 3 dni od dnia doręczenia decyzji zobowiązanym. Krótki termin wynika z faktu, że obecnie budynek i tak nie jest użytkowany, ale jego prawne wyłączenie z użytkowania jest niezbędne dla zabezpieczenia przez możliwością korzystania z obiektu.

Pozostałe zarządzenia określone w decyzji powinny być wykonane niezwłocznie, tj. w najkrótszym uzasadnionym względami technicznymi i organizacyjnymi terminie. Mając na względzie zakres tych

zarządzeń, stopień ich pilności oraz ewentualne przeszkody pogodowe i epidemiczne terminy realizacji określonych przez nas zarządzeń nie powinny być dłuższe niż:

- 3 dni od dnia doręczenia decyzji zobowiązanym dla zarządzenia umieszczenia zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia oraz o zakazie jego użytkowania;
- 1 miesiąc od dnia doręczenia decyzji zobowiązanym dla zarządzenia ogrodzenia terenu wokół budynku oraz usunięcia uszkodzonego szklenia okien,
- 6 miesięcy od dnia doręczenia decyzji zobowiązanym dla zarządzenia wykonania zabezpieczenia ścian zewnętrznych przed możliwością ich przewrócenia.

W przypadku niedotrzymania ww. terminów będziemy podejmować czynności mające na celu wyegzekwowania nałożonego przez nas nakazu.

➤ **Adresat obowiązku**

Zgodnie art. 61 Pb obowiązek utrzymania obiektu budowlanego w należytym stanie technicznym ciąży na właścicielu lub zarządcy obiektu. Budynek Pałacu Stółbergów stanowi własność Skarbu Państwa, w imieniu którego działa (zarządza i włada) Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa. Z tego powodu to właśnie KOWR uznaliśmy za właściwy podmiot odpowiedzialny za utrzymanie ww. obiektu.

➤ **Dodatkowe wymagania – uzgodnienie z konserwatorem zabytków**

Obiekt wpisany jest do gminnej ewidencji zabytków. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków prowadzi postępowanie w sprawie wpisu przedmiotowego budynku do rejestru zabytków nieruchomych. Z tych względów wszelkie działania ingerujące bezpośrednio w substancję budowlaną budynku należy uzgodnić z właściwym organem konserwatorskim – pod rygorem skutków zastosowania przez ten organ przepisów ustawy z 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

**Pouczenie**

Od decyzji służy stronom odwołanie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, za naszym pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia nam oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Oznacza to, że brak jest możliwości złożenia od niej odwołania do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego i zaskarżenia jej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.



POWIATOWY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO  
dla miasta Wrocławia

*Prm*  
mgr inż. Przemysław Samocki

**Pismo otrzymują**

1. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa,
2. Prezydent Wrocławia - Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego Wrocławia
3. PINB aa.

**Do wiadomości:**

1. Miejski Konserwator Zabytków,
2. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu.





POWIATOWY INSPEKTOR NADZORU BUDOWLANEGO DLA MIASTA WROCŁAWIA  
UL. HUBSKA 8-16, 50-502 WROCŁAW

Wrocław, 3 lipca 2024 roku

**Sprawa:** katastrofa budowlana w wyniku pożaru budynku Pałacu Stolbergów  
**Adres:** ul. Pęgowska, dz. nr 3/35, AM-7, obr. Świniary, Wrocław  
**Data wniosku:** -  
**Znak sprawy:** PINB.WIK.515.1.2024.HL  
[i] Prosimy powoływać się na ten znak w korespondencji

## Decyzja nr 1366 / 2024

### Nakazuję

Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa z siedzibą w Warszawie - właścicielowi budynku Pałacu Stolbergów przy ul. Pęgowskiej we Wrocławiu (dz. nr 3/35, AM-7, obręb Świniary), zniszczonego w wyniku katastrofy budowlanej – w celu uporządkowania terenu katastrofy, zabezpieczenia obiektu budowlanego do czasu wykonania robót doprowadzających obiekt do stanu właściwego i usunięcia zagrożenia wynikającego ze skutków katastrofy:

1. wykonanie ogrodzenia obiektu o wysokości min. 1,5 m, w odległości od budynku nie mniejszej niż jego wysokość,
2. odtworzenie zabezpieczeń przed dostępem osób postronnych otworów okiennych i drzwiowych w poziomie parteru, w miejscach gdzie uległy uszkodzeniu i wypaleniu,
3. zabezpieczenie uszkodzonych schodów zewnętrznych przy południowej elewacji obiektu, poprzez wygradzenie uniemożliwiające wejście na nie,
4. demontaż drewnianych belek stropowych jednostronnie zakotwionych w ścianach nośnych (belek, które utraciły drugi punkt podparcia),
5. usunięcie spalonych (zwęglonych) elementów drewnianych konstrukcji stropów i dachu zalegających wewnątrz obiektu,
6. podparcie sklepień łukowych ścian wewnętrznych wieży (od strony wnętrza budynku),
7. podparcie sklepienia łukowego korytarza wejścia głównego (od strony zachodniej), zlokalizowanego obok klatki schodowej,
8. podparcie stropu ceglanego nad parterem w pomieszczeniu po lewej stronie od południowego wejścia do obiektu (z tarasu),
9. usunięcie wypalonych, luźnych fragmentów dachu zalegających na koronach murów zewnętrznych,
10. obwodowe sklamrowanie wieży oktagonalnej ponad poziomem przyległych ścian zewnętrznych, uniemożliwiające odpadnięcie jej ścian.

Powyższe obowiązki należy wykonać w terminie:

- 1 miesiąca od dnia doręczenia decyzji.

Niniejszej decyzji nadaję rygor natychmiastowej wykonalności, co oznacza konieczność przystąpienia do wykonania wskazanych powyżej robót niezwłocznie po doręczeniu niniejszej decyzji.

Powyższe obowiązki należy wykonać pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie przygotowanie zawodowe, wymagane uprawnienia budowlane oraz przynależnej do właściwej izby samorządu

zawodowego, oraz która przez co najmniej 18 miesięcy brała udział w robotach budowlanych prowadzonych przy zabytkach nieruchomych wpisanych do rejestru lub inwentarza muzeum będącego instytucją kultury, a także zgodnie z ustawą o odpadach.

Materiały, które nadają się do ponownego przetworzenia powinno się poddać recyklingowi.

Po wykonaniu powyższego należy zawiadomić tut. organ nadzoru budowlanego o usunięciu skutków katastrofy budowlanej, załączając oświadczenie osoby nadzorującej o jego wykonaniu. Ponadto należy przedłożyć protokół przekazania odpadów lub inny dokumenty potwierdzający odpowiednie zutylizowanie opadów/przekazanie ich do recyklingu.

#### **Podstawa prawna:**

- art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (dalej: Prawo budowlane),
- art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (dalej k.p.a.)
- art. 108 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – k.p.a.

#### **Uzasadnienie**

16 czerwca 2024 roku zostaliśmy poinformowani przez Centrum Zarządzania Kryzysowego Urzędu Miejskiego Wrocławia o pożarze budynku Pałacu Stolbergów zlokalizowanego na terenie nieruchomości przy ul. Pęgowskiej we Wrocławiu.

W dniu 16 czerwca 2024 roku po przybyciu na miejsce zdarzenia ok. godziny 22:00 stwierdziliśmy, że trwa jeszcze akcja ratowniczo-gaśnicza, pożar widoczny był w obrębie dachu i kondygnacji nadziemnych budynku, jedynie w zachodnim skrzydle nie było widocznego ognia. Gaszenie od strony dachu i przez otwory okienne budynku odbywało się przy użyciu dwóch pojazdów z drabinami oraz z poziomu terenu. Z informacji przekazanych przez dowodzącego akcją wynikało, że palą się drewniane elementy budynku (stropy i dach) oraz, że na ścianach widoczne są liczne spękania murów. Ze względu na trwającą akcję nie możliwe było poczynienie dalszych ustaleń.

W dniu 17 czerwca 2024 roku, przeprowadziliśmy kontrolę bezpośrednio po zakończeniu działań Państwowej Straży Pożarnej. Stwierdziliśmy, że w budynku Pałacu Stolbergów przy ul. Pęgowskiej we Wrocławiu widoczne były nieliczne zwęglone drewniane elementy konstrukcji dachu i stropów, na poziomie parteru, zalegały znaczne ilości gruzu ceglanego – zawalone fragmenty ścian wewnętrznych. Na ścianach zewnętrznych widoczne były liczne spękania o znacznej szerokości rys. Budynek w znacznej części nie posiadał już dachu i stropów. Od strony bocznego wejścia widoczny był element nadproża w stanie wskazującym na możliwość zawalenia – podparty w środku bliżej nieokreślonym elementem. Uszkodzone były zewnętrzne schody przed wejściem frontowym – oba biegi schodowe posiadały uszkodzenia stopni (pęknięcia i zapadnięcia). Brak większości stolarki okiennej, pozostała stolarka okienna z wybitym oszkleniem i fragmentami szkła. Część okien w poziomie parteru zabezpieczona przed dostępem osób postronnych poprzez zamknięcie płytami drewnopochodnymi. Brak drzwi frontowych, drzwi boczne uszkodzone – wyrwane skrzydło. Teren przy obiekcie był częściowo ogrodzony ogrodzeniem z siatki leśnej na słupkach drewnianych, od frontu brak ogrodzenia w dniu kontroli.

Na podstawie poczynionych ustaleń stwierdziliśmy, że doszło do niezamierzonego, gwałtownego zniszczenia części obiektu budowlanego i wszczęliśmy postępowanie administracyjne w sprawie katastrofy budowlanej w wyniku pożaru budynku Pałacu Stolbergów przy ul. Pęgowskiej we Wrocławiu (dz. nr 3/35, AM-7, obr. Świniary). Jednocześnie zawiadomiliśmy o katastrofie budowlanej organ wyższego stopnia tj. Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu oraz Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Warszawie.

Mając na uwadze treść art. 76 ust. 1 Prawa budowlanego Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia niezwłocznie, w dniu 18 czerwca 2024 roku, powołał komisję w celu ustalenia

przyczyn i okoliczności katastrofy budowlanej oraz zakresu czynności niezbędnych do likwidacji zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia.

W toku postępowania powołana komisja ustaliła, że obiekt który uległ katastrofie decyzją Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 22 lipca 2022 roku został wpisany do rejestru zabytków nieruchomych woj. dolnośląskiego – wpis nr A/6224.

Budynek o dwóch kondygnacjach nadziemnych z poddaszem i podpiwniczeniem oraz dwiema wieżami o różnej wysokości. Budowę obiektu rozpoczęto w 1845 roku, natomiast zakończono ok. 1875 roku. Obiekt położony jest w obrębie zespołu parkowo-pałacowego, w odległości ok. 200 m od ul. Pęgowskiej we Wrocławiu. Fundamenty obiektu kamienne, mury ceglane, w części obiektu sklepienia ceglane kolebkowe i klasztorne żebrowe (piwnica), kolebkowe, kolebkowe z lunetami, żaglaste, krzyżowe, sieciowe, odcinkowe, klasztorne bezżebrowe (parter) i stropy drewniane (piętro i poddasze). Konstrukcja dachu drewniana. Dachy jednospadowe pokryte papą, nad wieżą dach płaski. Schody zewnętrzne kamienne, schody wewnętrzne drewniane i kamienne. Bryła niesymetryczna, o różnej wysokości, złożona z trzech skrzydeł w formie prostopadłościanów rozłożonych na planie podkowy, z dwiema wieżami – oktogonálną (wyższą) oraz prostopadłościenną. Od strony zachodniej do głównej bryły budynku przylega aneks prostopadłościenny o nieco mniejszej wysokości. Obiekt wyposażony był w instalacje elektryczną, wodno-kanalizacyjną, odgromową, centralnego ogrzewania i piece kaflowe, które z biegiem lat uległy zniszczeniu. Według informacji zawartych na platformie internetowej Systemu Informacji Przestrzennej Wrocławia maksymalna wysokość obiektu to 22,35 m, z danych zawartych natomiast w karcie ewidencyjnej zabytków architektury i budownictwa nr 11383 wynika, że maksymalna długość obiektu to 39 m, szerokość 25 m (bez tarasu i schodów zewnętrznych zlokalizowanych przy elewacji południowej), powierzchnia użytkowa 1785 m<sup>2</sup>, kubatura 7785 m<sup>3</sup>. Powierzchnia użytkowa według przedłożonej książki obiektu budowlanego wynosi 1241 m<sup>2</sup>, powierzchnia całkowita 2820 m<sup>2</sup>, a powierzchnia zabudowy 757 m<sup>2</sup>. Powierzchnia zabudowy jest zgodna z danymi zawartymi w ewidencji Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego we Wrocławiu.

W 1895 roku został przejęty przez gminę Wrocław i do 1945 roku pełnił funkcję domu wypoczynkowego. Od 1946 roku budynek stanowił własność PGR Osobowice. W okresie powojennym budynek pełnił funkcję mieszkalną. W 1993 roku został przejęty przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa, która została przekształcona w Agencję Nieruchomości Rolnych, a następnie w Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, w zasobach którego obiekt pozostaje do chwili obecnej.

Okolo 2007-2009 roku budynek został w całości wysiedlony i od tego czasu nie jest wykorzystywany.

Ze względu na zły stan techniczny obiektu w 2021 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla m. Wrocławia wszczął postępowanie administracyjne w sprawie zagrożenia wynikającego z nieodpowiedniego stanu technicznego budynku Pałacu Stolbergów. W jego wyniku wydano decyzję PINB dla m. Wrocławia nr 1893/2021 z dnia 9 sierpnia 2021 roku nakazującą wyłączenie z użytkowania całości budynku, umieszczenie na budynku zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia oraz zakazie użytkowania oraz wykonania doraźnych zabezpieczeń i usunięcia zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia poprzez m. in. usunięcie uszkodzonego szklenia z okien, wykonanie ogrodzenia budynku i wykonanie zabezpieczenia klamrująco-podporowego ścian zewnętrznych budynku przed możliwością ich przewrócenia w wyniku utraty stateczności. Decyzja ta nie została wykonana w całości, a w zakresie niewykonanych nakazów prowadzone jest postępowanie egzekucyjne.

W związku z niepodejmowaniem przez właściciela i zarządcę obiektów żadnych działań mających na celu odtworzenie substancji budynku oraz zabezpieczenia go przed dalszą degradacją Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków decyzją nr 2477/2023 z dnia 18 września 2023 roku nałożył obowiązek wykonania robót budowlanych zabezpieczających obiekt przed całkowitym zniszczeniem lub istotnym uszkodzeniem poprzez zabezpieczeniu otworów okiennych i drzwiowych przed dostępem osób trzecich, zszycie spękań murów, wykonanie prac związanych z osuszaniem murów budynku,

oczyszczenie terenu pałacu z zalegającego gruzu i samosiewów porastających wewnątrz, mury i bezpośrednie otoczenie pałacu, zabezpieczenie zachowanego detalu architektonicznego, zabezpieczenie korony murów przed wnikaniem wód opadowych, odbudowę zadaszenia korpusu głównego wraz z ryzalitami pałacu oraz wieży z wykonaniem instalacji odgromowej i systemu odwadniania.

Teren nieruchomości, na której znajduje się obiekt, który uległ katastrofie w dniu kontroli przeprowadzonej przez komisję był częściowo wygrodzony ogrodzeniem z siatki leśnej na słupkach drewnianych. Od strony południowej ogrodzenie znajdowało się w odległości ok. 8,6-9,8 m od obiektu i było częściowo niekompletne (brak fragmentów ogrodzenia), od strony wschodniej ogrodzenie znajdowało się w odległości ok. 7,4 m od obiektu, od strony północnej ogrodzenie znajdowało się w odległości ok. 7,2 m od obiektu, posiadało uszkodzenia siatki oraz było zniszczone przy zachodnim skrzydle obiektu, od strony zachodniej natomiast ogrodzenie znajdowało się w odległości ok. 6,5 m od obiektu. Ogrodzenie nie zabezpieczało terenu przed dostępem osób postronnych.

W wyniku pożaru w dniu 16 czerwca 2024 roku doszło do zawalenia się części dachów trzech skrzydeł budynku rozłożonych na planie podkowy (część z nich była już zawalona przed pożarem), stropów nad parterem i piętrem oraz zawalenia się fragmentu ściany wewnętrznej obiektu w jego centralnej części wraz z murowanym kominem. W chwili obecnej część budynku nie posiada już dachu. Większość elementów drewnianych dachu oraz stropów nad parterem i pierwszym piętrem uległa spaleni. Częściowemu dalszemu zawaleniu uległy stropy nad piwnicą w centralnej części obiektu. W przeważającej części obiektu na parterze zalegają hałdy cegły po zawaleniu się ścian (w tym w wyniku katastrofy budowlanej) oraz zwęglonych fragmentów elementów konstrukcji drewnianych budynku (dach, stropy). W gniazdach ściennych pozostały fragmenty belek stropowych oraz stropów wraz z deskowaniem, które utraciły jednostronnie podparcie. Nad przejściem do wejścia bocznego (głównego wejścia do budynku) znajduje się uszkodzone sklepienie łukowe dużej rozpiętości w znacznym stopniu uszkodzenia, nie jest ono podparte. W wieży pozostał strop ceglany nad parterem, pozostałe stropy drewniane uległy spaleni, pozostały wyłącznie fragmenty spalonych belek.

Na ścianach zewnętrznych widoczne są liczne spękania, na ścianach wieży południowo-wschodniej widoczne są spękania z trzech stron (dwie ściany zewnętrzne i jedna wewnętrzna). W czasie akcji ratowniczo-gaśniczej Państwowa Straż Pożarna zaobserwowała pojawianie się nowych zarysowań ścian wieży. Miejscowo w górnej części ścian zewnętrznych głównej bryły budynku pozostały spalone niewielkich rozmiarów fragmenty konstrukcji dachu. Nad aneksem od strony zachodniej stropy nad pierwszą kondygnacją nie uległy zniszczeniu, widoczne są uszkodzenia stropu drewnianego nad drugą kondygnacją, z miejsca obserwacji brak widocznych śladów spaleni.

Część okien parteru zabezpieczona jest płytami wiórowymi, w części okien brak zabezpieczeń. Część stolarki okiennej i zabezpieczeń otworów uległo spaleni. Drzwi wejściowe od strony zachodniej są uszkodzone - jedno skrzydło jest przewrócone do wewnątrz budynku.

Kamienne stopnie zewnętrzne schodów od strony południowej obiektu są popękane i częściowo zapadnięte. Brak jest części stopni schodów wewnętrznych w skrzydle zachodnim.

Bezpośrednio po wystąpieniu katastrofy zarządca obiektu ustanowił całodobowy nadzór nad terenem nieruchomości przez firmę ochroniarską.

W toku prac komisji (biorąc pod uwagę stopień zniszczeń i uszkodzeń) – za niezbędne uznano konieczność zabezpieczenia terenu wokół budynku poprzez wykonanie jego ogrodzenia, odtworzenie uszkodzonych i wypalonych zabezpieczeń otworów okiennych i drzwiowych na poziomie parteru przez możliwością wejścia osób postronnych do wnętrza obiektu. Wykonanie w trybie awaryjnym (doraźnym) zabezpieczeń nie zapewniają bezpieczeństwa zachowanej części obiektu. Pozostawienie osłabionych i uszkodzonych konstrukcji bez podejmowania jakichkolwiek działań może generować dalsze zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia. Ma to szczególne znaczenie



z uwagi na wysokość zniszczonego w wyniku katastrofy obiektu oraz lokalizację obiektu na terenach rekreacyjnych (teren parku), w pobliżu tras pieszo-rowerowych.

Na podstawie przeprowadzonych czynności wyjaśniających Komisji w dniu 19 czerwca 2024 roku ustalono, że bezpośrednią przyczyną katastrofy budowlanej budynku Pałacu Stolbergów przy ul. Pęgowskiej we Wrocławiu, był pożar, natomiast pośrednio do katastrofy przyczynił się również nadmiernie pogorszony stan techniczny spowodowany wieloletnimi zaniedbaniami (brak bieżących napraw i planowanych remontów).

W opinii Państwowej Straży Pożarnej szybkość rozwoju pożaru i obszar budynku jaki został nim objęty mogą wskazywać na zaproszenie ognia lub podpalenie w kilku punktach obiektu. Organ nadzoru budowlanego i powołana Komisja zgodnie ze swoimi kompetencjami nie dokonuje ustaleń w zakresie przyczyn pojawienia się źródła ognia i rozwoju pożaru, natomiast ustala jego wpływ na zaistnienie katastrofy budowlanej. Śledztwo w celu wyjaśnienia przyczyn i ustalenia ewentualnych sprawców pożaru prowadzą organy ścigania.

Pośrednio do katastrofy przyczynił się bardzo zły stan techniczny obiektu. Wieloletnie zaniedbania właściciela i zarządcy obiektu w zakresie jego utrzymania, częściowo zawalone elementy dachów i stropów, odsłonięte elementy drewniane konstrukcji były podatne na przyspieszone rozprzestrzenianie się ognia, a mury wykazywały osłabienie w wyniku erozji pod wpływem warunków atmosferycznych.

Pozyskaliśmy protokół z okresowej kontroli obiektu budowlanego przeprowadzanej co najmniej raz na pięć lat z dnia 30 listopada 2023 roku, autorstwa mgra inż. Eryka Czarkowskiego oraz mgra inż. Grzegorza Domaradzkiego. Z protokołu tego wynika, że stan techniczny budynku w momencie kontroli został oceniony jako awaryjny.

Dla budynku założono 15 lipca 2021 roku książkę obiektu budowlanego, jednakże nie była ona prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami – dokonano jedynie wpisów w dniu założenia książki i później nie dokonywano już żadnych kolejnych wpisów m.in. o sporządzeniu ww. protokołu z kontroli przeprowadzonej dnia 30 listopada 2023 roku.

Pomimo znacznego uszkodzenia obiektu (częściowego wypalenia drewnianych elementów konstrukcji i zawalenia się części ścian wewnętrznych), przedstawiciel Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wyraził stanowisko, iż obiekt nie utracił wartości zabytkowych i winien być odbudowany.

W związku z powyższym, mając na uwadze zakres czynności niezbędnych do likwidacji zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia, zasadnym stało się wydanie decyzji na podstawie art. 78 ust. 1 Prawa budowlanego – zgodnie, z którym po zakończeniu prac komisji właściwy organ niezwłocznie wydaje decyzję określającą zakres i termin wykonania niezbędnych robót w celu uporządkowania terenu katastrofy i zabezpieczenia obiektu budowlanego do czasu wykonania robót doprowadzających obiekt do stanu właściwego.

Podczas pożaru obiekt uległ częściowemu zniszczeniu. W takiej sytuacji zasadne jest nakazanie uporządkowania terenu katastrofy, zabezpieczenia obiektu budowlanego do czasu wykonania robót doprowadzających obiekt do stanu właściwego i usunięcia zagrożenia wynikającego ze skutków katastrofy. Roboty należy prowadzić w sposób zapewniający bezpieczeństwo dla życia i zdrowia ludzi (w sposób określony w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 roku w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych) oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie przygotowanie zawodowe, wymagane uprawnienia budowlane oraz przynależnej do właściwej izby samorządu zawodowego. Ponadto ze względu, iż obiekt został jednostkowo wpisany do rejestru zabytków, zgodnie z art. 37c ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami nadzór nad robotami budowlanymi może prowadzić osoba, która oprócz posiadanych uprawnień budowlanych, co najmniej przez 18 miesięcy brała udział w robotach budowlanych prowadzonych przy zabytkach nieruchomych wpisanych do rejestru lub inwentarza muzeum będącego instytucją kultury.

Mając na uwadze powyższe, po ustaleniu, w wyniku prac komisji, przyczyn i okoliczności katastrofy budowlanej – Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia uznał za konieczne określenie, w drodze decyzji administracyjnej, zakresu i terminu wykonania niezbędnych robót, związanych z likwidacją skutków katastrofy budowlanej. Wobec powyższego, niniejszą decyzją nakazano właścicielowi budynku Pałacu Stolbergów przy ul. Pęgowskiej we Wrocławiu, który uległ katastrofie budowlanej – wykonanie niezbędnych robót określonych w sentencji decyzji, w celu uporządkowania terenu po katastrofie, zabezpieczenia obiektu budowlanego do czasu wykonania robót doprowadzających obiekt do stanu właściwego i usunięcia zagrożenia wynikającego ze skutków katastrofy.

Jednocześnie należy wskazać, że niniejsza decyzja nie nakłada obowiązku wykonania części robót budowlanych mających na celu zabezpieczenie obiektu budowlanego do czasu wykonania robót doprowadzających obiekt do stanu właściwego i usunięcie zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia i środowiska, tj.:

1. wykonanie zabezpieczenia klamrująco-podporowego ścian zewnętrznych budynku, które zostały pozbawione usztywnienia w postaci stropów,
2. oczyszczenie terenu pałacu z zalegającego gruzu.

**Ww. obowiązki zostały już nałożone** na właściciela obiektu odrębnymi decyzjami – w zakresie pkt. 1 decyzją PINB nr 1893/2021 z 9 sierpnia 2021 roku, w zakresie pkt. 2 decyzją DWKZ nr 2477/2023 z 18 września 2023 roku. Roboty te do chwili obecnej nie zostały wykonane. Termin wykonania nakazu wynikającego z decyzji PINB już minął, obowiązek podlega egzekucji. Termin wykonania obowiązku wskazany w decyzji DWKZ jeszcze nie minął.

Przepisy prawa nie pozwalają na nałożenie obowiązku w zakresie, w którym wydano już poprzednio rozstrzygnięcie inną decyzją ostateczną.

Zważywszy na wystąpienie katastrofy budowlanej i pogorszenie stanu obiektu w wyniku pożaru obowiązki wynikające z wydanych wcześniej decyzji **winny zostać wykonane niezwłocznie**.

Z uwagi na opisane powyżej okoliczności sprawy, niniejszej decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności (na podstawie art. 108 § 1 k.p.a.), co oznacza konieczność wykonania robót i czynności określonych w sentencji niniejszej decyzji niezwłocznie po jej doręczeniu.

Odstąpiono ponadto od zasady określonej w art. 10 § 1 k.p.a. (zapewnienia czynnego udziału stron w postępowaniu administracyjnym przed wydaniem decyzji), co zostało utrwalone w aktach sprawy w formie adnotacji, zgodnie z dyspozycją art. 10 § 2 k.p.a. Należy niezwłocznie przystąpić do uporządkowania miejsca katastrofy, zabezpieczenia obiektu budowlanego do czasu wykonania robót doprowadzających obiekt do stanu właściwego i usunięcia zagrożenia wynikającego ze skutków katastrofy. Brak odpowiednich zabezpieczeń oraz niekorzystne warunki atmosferyczne (m.in. wiatr) mogą doprowadzić do dalszej destrukcji osłabionych już elementów konstrukcji obiektu i w efekcie doprowadzić do ich zawalenia – kolejnej katastrofy budowlanej.

Jednocześnie informuję, że właściciel obiektu Pałacu Stolbergów przy ul. Pełczyńskiej we Wrocławiu (dz. nr 3/35, AM-7, obręb Świniary) – po zakończeniu niniejszego postępowania jest obowiązany podjąć niezwłocznie działania niezbędne do usunięcia skutków katastrofy budowlanej (art. 79 Prawa budowlanego).

Mając na względzie powyższe, rozstrzygam jak na wstępie.

#### **Pouczenie**

Od decyzji służy stronom odwołanie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, za naszym pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia nam oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Oznacza to, że brak jest możliwości złożenia od niej odwołania do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego i zaskarżenia jej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

POWIATOWY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO  
dla m. Wrocławia

**Przemysław Samocki**

*(dokument podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym)*

**Otrzymują**

1. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (ePUAP),
2. Prezydent Wrocławia - Wydział Architektury i Zabytków Urzędu Miejskiego Wrocławia,
3. PINB aa.

**Do wiadomości**

1. Oddział Terenowy Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa we Wrocławiu (ePUAP),
2. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków (ePUAP),
3. Komenda Miejska Państwowej Straży Pożarnej we Wrocławiu (ePUAP).





# WOJEWÓDZKI URZĄD OCHRONY ZABYTKÓW WE WROCŁAWIU

ul. Władysława Łokietka 11, 50-243 Wrocław  
tel. (71) 322 02 83, (71) 395 80 10

dwkz@dwkz.pl  
ePUAP: /dwkz/skrytka  
<http://wosoz.ibip.wroc.pl/public/>



WZN.5143.30.2024.AP  
31875-2024

Wrocław, dnia 9 lipca 2024 r.

## Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy we Wrocławiu

dotyczy: prac w Pałacu Stolbergów przy **ul. Pęgowskiej** (nr dz. 3/35 AR-7 obręb: Świniary)  
**we Wrocławiu** w związku z decyzją PINB dla miasta Wrocławia.

**[WRO.WKUZ.GZ.21.1.2022.HB]**

W odpowiedzi na Państwa pismo z dnia 05.07.2024 roku (data wpływu: 05.07.2024 r.) informuję, że sprawa dotyczy obiektu wpisanego do rejestru zabytków nr A/6224 decyzją z dnia 22.07.2022 r.

Zgodnie z treścią art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2022 poz. 840 tj. ze zm.) pozwolenia konserwatorskiego 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.* oraz treścią art. 36 ust. 1 pkt. 11: *podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru.*

W ocenie organu ochrony zabytków do wydania pozwolenia konserwatorskiego, o którym mowa w art. 36 ww. ustawy, kwalifikują się następujące prace wymienione w decyzji nr 1366/2024 Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 03.07.2024 r.:

2. wykonanie zabezpieczeń przed dostępem osób postronnych otworów okiennych i drzwiowych w poziomie parteru, w miejscach gdzie uległy uszkodzeniu i wypaleniu;
4. demontaż drewnianych belek stropowych jednostronnie zakotwionych w ścianach nośnych (belek, które utraciły drugi punkt podparcia) – pod nadzorem konserwatorskim;
5. usunięcie spalonych (zwęglonych) elementów drewnianych konstrukcji stropów i dachu zalegających wewnątrz obiektu – pod nadzorem konserwatorskim;
6. podparcie sklepień łukowych ścian wieży (od strony wnętrza budynku) – w oparciu o projekt;

7. podparcie sklepienia łukowego korytarza wejścia głównego (od strony zachodniej), zlokalizowanego obok klatki schodowej – w oparciu o projekt;
8. podparcie stropu ceglanego nad parterem w pomieszczeniu po lewej stronie od południowego wejścia do obiektu (z tarasu) – w oparciu o projekt;
9. usunięcie wypalonych, luźnych fragmentów dachu zalegających na koronach murów zewnętrznych;
10. obwodowe sklamrowanie wieży oktagonalnej ponad poziomem przyległych ścian zewnętrznych, uniemożliwiające odpadnięcie jej ścian – w oparciu o projekt;

Pracami przewidzianymi do wykonania w punkcie 4 oraz 5 powinna kierować osoba spełniająca odpowiednie kwalifikacje zawodowe, określone w art. 37a ww. ustawy: *Pracami konserwatorskimi, pracami restauratorskimi lub badaniami konserwatorskimi, prowadzonymi przy zabytkach wpisanych do rejestru kieruje osoba, która ukończyła studia drugiego stopnia lub jednolite studia magisterskie, w zakresie konserwacji i restauracji dzieł sztuki lub konserwacji zabytków oraz która po rozpoczęciu studiów drugiego stopnia lub po zaliczeniu szóstego semestru jednolitych studiów magisterskich przez co najmniej 9 miesięcy brała udział w pracach konserwatorskich, pracach restauratorskich lub badaniach konserwatorskich, prowadzonych przy zabytkach wpisanych do rejestru, inwentarza muzeum będącego instytucją kultury lub zaliczanych do jednej z kategorii, o których mowa w art. 14a Lista Skarbów Dziedzictwa ust. 2.*

Pracami przewidzianymi do wykonania w punkcie 2, 6, 7, 8, 9 oraz 10 powinna kierować osobą spełniającą odpowiednie kwalifikacje zawodowe, określone w art. 37c ww. ustawy: *Robotami budowlanymi kieruje albo nadzór inwestorski wykonuje, przy zabytkach nieruchomych wpisanych do rejestru osoba, która posiada uprawnienia budowlane określone przepisami Prawa budowlanego oraz która przez co najmniej 18 miesięcy brała udział w robotach budowlanych prowadzonych przy zabytkach nieruchomych wpisanych do rejestru lub inwentarza muzeum będącego instytucją kultury.*

**Daniel Gibski**  
Dolnośląski Wojewódzki  
Konserwator Zabytków

[podpisano podpisem kwalifikowanym]

*Spełniono obowiązek wynikający z RODO.*

Otrzymuje (epuap):

1. Adresat

Do wiadomości:

2. a/a Wrocław, ul. Pęgowska [rej.]

*Sprawę prowadzi Inspektor Wydziału Zabytków Nieruchomych: Aleksandra Piotrowicz, a.piotrowicz@duks.pl, tel. 71 395 80 62 (kontakt w godzinach 9:00-12:00)*





# DOLNOŚLĄSKI WOJEWÓDZKI KONSERWATOR ZABYTEKÓW

ul. Władysława Łokietka 11, 50-243 Wrocław  
tel. 71 322 02 83, 71 395 80 10

dwkz@dwkz.pl  
ePUAP: /dwkz/skrytka  
<http://wosoz.ibip.wroc.pl/public/>



WZN.5180.1.2023.AP

Wrocław, dnia 18.09.2023 r.

## DECYZJA nr 2477 / 2023

### Nakaz przeprowadzenia prac i robót przy zabytku

Na podstawie art. 89 ust. 2, art. 91 ust. 4 pkt 4, art. 49 ust. 1 i 2 w związku z art. 5, art. 6 ust. 1 pkt 1 pkt c ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840) oraz art. 104 i 108 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 dalej jako k.p.a.)

### nakazuje

Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa, Oddział Terenowy we Wrocławiu – zarządcy i dysponentowi budynku pałacu położonego na dz. nr 3/34 AR-7 obręb: Świniary, wpisanego do rejestru zabytków nr A/6224 decyzją z dnia 22.07.2022 r., przeprowadzenie w budynku wyżej opisanego pałacu robót budowlanych zabezpieczających przedmiotowy obiekt przed jego całkowitym zniszczeniem lub istotnym uszkodzeniem, polegających na:

1. zabezpieczeniu otworów okiennych i drzwiowych przed dostępem osób trzecich, np. poprzez zamurowanie bloczkami ceramicznymi lub deskowaniem;
2. **zszyciu spękań murów;**
3. wykonanie prac związanych z osuszeniem murów budynku;
4. **oczyszczeniu terenu pałacu z zalegającego gruzu i samosiewów porastających wnętrze, mury i bezpośrednie otoczenie pałacu;**
5. **zabezpieczeniu zachowanego detalu architektonicznego;**
6. **zabezpieczeniu korony murów przed wnikaniem wód opadowych np. poprzez wykonanie wieńca wzmacniającego i osłaniającego koronę murów korpusu głównego wraz z ryzalitami pałacu, (zabezpieczenie korony murów przed wnikaniem wód opadowych);**
7. odbudowie zadaszenia korpusu głównego wraz z ryzalitami pałacu, z wykonaniem instalacji odgromowej i systemu odwodnienia;
8. odbudowie zadaszenia wieży pałacu wraz z wykonaniem instalacji odgromowej i systemu odwodnienia.

Prace wymienione w punkcie 1 należy wykonać **do 31.12.2023 roku.**

Prace wymienione w punktach 2-8 należy wykonać w terminie **do 31.12.2024 roku.**

Decyzji niniejszej w części dotyczącej prac wymienionych w punktach 1-8 rozstrzygnięcia nadaje się, na podstawie art. 108 § 1 k.p.a., rygor natychmiastowej wykonalności ze względu na konieczność ochrony zabytku, którego zachowanie leży w interesie społecznym z uwagi na posiadaną wartość historyczną, artystyczną i naukową.

Egzekwowanie obowiązków następować będzie wraz z upływem terminu określonego na ich wykonanie.



## Uzasadnienie

Pałac w miejscowości Wrocław przy ul. Pęgowskiej, dz. nr 3/35 AR-7 obręb: Świniary został wpisany do rejestru zabytków decyzją nr A/6224 z dnia 22.07.2022 r. i podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej. Właścicielem obiektu jest Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, Oddział Terenowy we Wrocławiu.

Pałac w Świniarach stanowi cenny przykład historycznej architektury – regionalnego budownictwa wiejskich siedzib szlacheckich. Jest to spójny stylistycznie obiekt posiadający określoną formę architektoniczną utrzymaną w nurcie historyzmu, z elementami neorenesansu.

Dnia 01.02.2023 r. do DWKZ wpłynęło pismo Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego o złym stanie technicznym budynku. W dniu 03.02.2023 r. wysłano zawiadomienie o planowanym przeprowadzeniu kontroli przestrzegania i stosowania przepisów dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami w stosunku do budynku pałacu w Świniarach (doręczone do właścicieli dn. 03.02.2023 r.). Kontrola odbyła się przy udziale Zastępcy Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, dwóch inspektorów ds. ochrony zabytków Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu oraz Pani Hanny Bereźnickiej (pełnomocnika KOWR). Podczas oględzin wykonano dokumentację fotograficzną. Podpisany protokół z kontroli wysłano do właścicieli przez platformę ePUAP dn. 17.08.2023 r. Dnia 10.08.2022 r. zostało wszczęte z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji nakazującej przeprowadzenie prac konserwatorskich i robót budowlanych przy pałacu. Postanowieniem nr 453/2023 r. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków postanowił dopuścić jako dowód w sprawie dokumentację fotograficzną budynku pałacu z dn. 06.03.2023 r., protokół z kontroli budynku pałacu w Świniarach z dnia 06.03.2023 r. W dniu 29.08.2023 r. zawiadomiono właścicieli obiektu, iż postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji nakazującej przeprowadzenie prac konserwatorskich i robót budowlanych w budynku pałacu zostanie zakończone do dnia 15.09.2023 r. Jak wynika z akt sprawy właściciele budynku pałacu byli prawidłowo powiadamiani na każdym etapie postępowania, nie skorzystali z możliwości złożenia wyjaśnień, czy też zapoznania się z aktami sprawy.

W trakcie kontroli pałacu ustalono, że obiekt jest w złym stanie zachowania, nieużytkowany i niezabezpieczony. Pałac niezadaszony, nie posiada instalacji odgromowej i usprawnionego systemu odwodnienia – brak rynien spustowych oraz innych elementów, odprowadzających wodę poza obrys murów. Na elewacjach zachowany dekoracyjny detal architektoniczny, w tym obramienia otworów, gzymsy. Widoczne liczne spękania murów, zawilgocenia, zasolenia. Stolarka drzwiowa oraz okienna w złym stanie zachowania. Wejście tarasowe do budynku w złym stanie zachowania, balustrada w złym stanie zachowania. W strefie wejścia głównego do budynku zachowana marmurowa posadzka. Wnętrza obiektu są mocno zdestruowane. Z historycznego wystroju i wyposażenia wnętrza zachowały się jedynie częściowo sklepienia krzyżowo-żebrowe z sztukateriami oraz częściowo klatka schodowa. Wnętrze niemalże całkowicie zagruzowane. Roślinność porasta elewacje i korony murów. Obiekt wymaga wykonania natychmiastowych prac zabezpieczających, a następnie robót budowlanych, rozumianych jako działania mające na celu zahamowanie procesów jego dalszej destrukcji. W ocenie konserwatora zabytków, przy przedmiotowym obiekcie niezbędne jest przeprowadzenie działań mających na celu uniknięcie dalszej destrukcji struktury budynku poprzez wykonanie odpowiednich zabezpieczeń (wykonanie wieńca wzmacniającego i osłaniającego koronę murów, usunięcie samosiewów porastających wnętrza, mury i bezpośrednie otoczenie pałacu; odgruzowanie wnętrza, zabezpieczenie detalu architektonicznego), a następnie przywrócenie obiektowi jego historycznego wizerunku poprzez rekonstrukcję brakujących elementów (odtworzenie dachu z jego składowymi). Stan zachowania pałacu jest niewątpliwie wynikiem wieloletnich zaniedbań, brakiem podejmowania prac naprawczych, wieloletnim nieużytkowaniem oraz wynikiem szkodliwych czynników atmosferycznych.





Powyższe wskazuje, że właściciele pałacu w Świniarach nie wywiązują się z obowiązku sprawowania opieki nad zabytkiem oraz konieczności zabezpieczenia i utrzymania zabytku w jak najlepszym stanie, a także korzystania z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości wynikającego z art. 5 pkt 3 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Właściciel winny zatem utrzymać obiekt w jak najlepszym stanie oraz jak najlepiej wykorzystywać go dla dobra ogółu, ze względu na wskazane walory architektoniczne, historyczne i naukowe.

Zgodnie z art. 49. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami Wojewódzki Konserwator Zabytków może wydać decyzję nakazującą osobie fizycznej lub jednostce organizacyjnej posiadającej tytuł prawny do korzystania z zabytku wpisanego do rejestru (...) przeprowadzenie prac konserwatorskich lub robót budowlanych przy tym zabytku, jeżeli ich wykonanie jest niezbędne ze względu na zagrożenie zniszczeniem lub istotnym uszkodzeniem tego zabytku. W myśl wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 24 sierpnia 2017 r., VII SA/Wa 2320/1, *na podstawie art. 49 ust. 1 ustawy z 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami organ konserwatorski może nakazać nie tylko przeprowadzenie prac zmierzających do utrzymania substancji zabytkowej (konserwatorskich), lecz także innych robót polegających na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego, których wykonanie uzna za niezbędne ze względu na ochronę zabytku przed zniszczeniem lub istotnym uszkodzeniem. Każda z tych robót budowlanych, jeżeli jej wykonanie ma na celu jego zabezpieczenie przed zniszczeniem lub istotnym uszkodzeniem, może być przedmiotem nakazu organu konserwatorskiego, o którym mowa w art. 49 ust. 1 ustawy z 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.*

W ocenie konserwatora zabytków, przy przedmiotowym obiekcie niezbędne jest przeprowadzenie działań mających na celu uniknięcie dalszej destrukcji struktury budynku poprzez wykonanie odpowiednich zabezpieczeń (wykonanie wieńca wzmacniającego i osłaniającego koronę murów, usunięcie samosiewów porastających wnętrze, mury i bezpośrednio otoczenie pałacu; odgruzowanie wnętrza pałacu;), a następnie przywrócenie obiektowi jego historycznego wizerunku poprzez rekonstrukcję brakujących komponentów (odtworzenie dachu z jego składowymi, uzupełnienie detalu architektonicznego).

Przeprowadzenie nakazanych niniejszą decyzją robót budowlanych i prac zabezpieczających jest niezbędne, ze względu na konieczność powstrzymania dalszej degradacji obiektu i zapewnienia warunków trwałego zachowania zabytku w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

W obecnej chwili niezbędne jest przeprowadzenie remontu konstrukcyjnego budynku, którego stan techniczny nasuwa poważne obawy, co do możliwości wystąpienia katastrofy budowlanej. Konieczna jest także odbudowa zawalonego dachu, założenie instalacji odprowadzającej wodę z obiektu, a także montaż instalacji odgromowej, chroniące obiekt przed porażeniami wynikłymi z wyładowań atmosferycznych. Przeprowadzone prace zabezpieczająco-remontowe pozwolą na powstrzymanie postępującej degradacji zabytkowego pałacu, a w przyszłości umożliwią przeprowadzenie jego dalszej renowacji.

Zakreślając termin dla wykonania nakazanych prac, które określić można jako niezbędne i podstawowe dla zabezpieczenia substancji zabytku, organ wziął pod uwagę czas potrzebny dla opracowania dokumentacji dla zamierzenia, czas wskazany dla wypełniania formalności administracyjnych w sprawie oraz czas konieczny dla wykonania robót. Do najpilniejszych prac należy ogólne zabezpieczenie konstrukcji, z szyciem spękań. Na wykonanie zadania głównego korpusu pałacu wraz z ryzalitami zdecydowano się pozostawić właścicielom pałacu dłuższy termin, zważywszy na realny czas potrzebny na sporządzenie odpowiedniego projektu, uzyskania niezbędnych uzgodnień oraz czas wykonania i opłacenia tak dużej inwestycji.

Decyzji niniejszej w zakresie robót wymienionych w punktach 1-8 rozstrzygnięcia nadano rygor natychmiastowej wykonalności, gdyż jest to niezbędne ze względu na interes społeczny, którym w tym przypadku jest zachowanie oryginalnej, nienaruszonej w wyniku zawalenia, substancji zabytku z uwagi na posiadaną wartość historyczną, artystyczną i naukową.



Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak na wstępie.

**Pouczenie:**

1. Na prace wskazane w punktach sentencji niniejszej decyzji należy uzyskać decyzję – pozwolenie konserwatorskie na prowadzenie tych prac w oparciu o art. 36 ust 1 pkt 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, na podstawie uzgodnionej uprzednio z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu dokumentacji projektowej.
2. Stronie niezadowolonej z decyzji przysługuje odwołanie do Ministra Kultury Dziedzictwa Narodowego i Sportu. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji.
3. Nadanie decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności w trybie art. 108 § 1 k.p.a. nie zawiesza jej wykonania w przypadku wniesienia przez stronę środka odwoławczego.
4. 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, niniejsze decyzja staje się ostateczna i prawomocna oraz podlega wykonaniu w tym wykonaniu przymusowemu w trybie egzekucji w administracji. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.
5. Zgodnie z art. 41 Kpa w toku postępowania strony oraz ich przedstawiciele i pełnomocnicy mają obowiązek zawiadomić organ administracji publicznej o każdej zmianie swego adresu; w razie zaniedbania tego obowiązku doręczenie pisma pod dotychczasowym adresem ma skutek prawny.
6. Strona może działać przez pełnomocnika, chyba że charakter czynności prawnej wymaga osobistego stawiennictwa strony - art. 32 k.p.a.
7. Stronie przysługuje prawo do wglądu do akt sprawy zgodnie z art. 73§1 k.p.a. także po zakończeniu postępowania.
8. Kto prowadzi prace o których mowa w art. 36 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami bez pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków lub niezgodnie z tym pozwoleniem podlega administracyjnej karze pieniężnej w wysokości od 500,00 zł do 500 000,00 zł.
9. Kto niszczy lub uszkadza zabytek podlega karze pozbawienia wolności od 6 miesięcy do lat 8, a jeżeli czyn popełniono nieumyślnie, sprawca podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2.
10. W przypadku nie zastosowania się do nakazanych obowiązków, zastosowanie będą miały przepisy karne przewidziane w art. 110 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz przepisy ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

**Daniel Gibski**  
Dolnośląski Wojewódzki  
Konserwator Zabytków

[podpisano podpisem kwalifikowanym]

**Otrzymują:**

1. KOWR, Oddział terenowy Wrocław – właściciel obiektu

**Do wiadomości:**

2. PINB dla miasta Wrocławia

3. a/a Wrocław, ul. Pęgowska [rej.]

*sprawę prowadzi: Aleksandra Piotrowicz; a.piotrowicz@dwkz.pl*





### Klauzula Informacyjna o przetwarzaniu danych osobowych

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. (dalej RODO) informujemy, że:

1. Administratorem danych osobowych jest Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków z siedzibą we Wrocławiu (50-243) przy ul. Łokietka 11, z którym można nawiązać kontakt:
  - A. osobiście, poprzez umówienie wizyty;
  - B. telefonicznie pod nr 71 343 65 01
  - C. mailowo: dwkz@dwkz.pl
  - D. korespondencyjnie : Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków, ul. Łokietka 11, 50-243 Wrocław.
2. W sprawach związanych z danymi osobowymi można kontaktować się z inspektorem ochrony danych w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków we Wrocławiu:  
Inspektor: Mateusz Adamczyk  
Adres e-mail: iod@dwkz.pl  
lub w siedzibie urzędu: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu, ul. Łokietka 11, 50-243 Wrocław.
3. Administrator gromadzi dane osobowe w celu realizacji zadań wynikających z obowiązującego prawa, w szczególności ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami na podstawie art. 6 ust. 1 lit e RODO w celu przeprowadzenia postępowania administracyjnego. W związku z powyższym dane gromadzone dane osobowe mogą być przekazywane:
  - A. podmiotom upoważnionym na podstawie obowiązujących przepisów prawa (np. Sądy, prokuratura, jednostki policji etc.);
  - B. podmioty, które przetwarzają dane na podstawie zawartej przez Administratora umowy o przetwarzanie danych osobowych (np. kancelarie adwokackie reprezentujące Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, firmy informatyczne sprawujące nadzór nad siecią informatyczną, w której zapisane są gromadzone dane etc.)
4. Podanie danych osobowych jest dobrowolne, jednakże niepodanie danych niezbędnych do przeprowadzenia postępowania administracyjnego, m.in. takich jak imię, nazwisko, adres do korespondencji, w szczególnych sytuacjach nr PESEL może spowodować odmowę wszczęcia postępowania, wskutek braku możliwości ustalenia i identyfikacji strony postępowania administracyjnego w rozumieniu art. 28 kodeksu postępowania administracyjnego. Powyższe nie dotyczy jeżeli przepis obowiązującego prawa nakłada na stronę obowiązek wskazania określonych w danym przepisie prawnym danych identyfikujących tą osobę.
5. Zebrane dane nie będą przekazywane do Państw trzecich.
6. Dane osobowe będą przetwarzane przez okres niezbędny do realizacji wskazanego w pkt 3 celu przetwarzania, w tym również obowiązku archiwizacyjnego wynikającego z odrębnych ustaw i innych przepisów prawa.
7. Każdy, kogo dane osobowe są przetwarzane przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, ma prawo do:
  - A. dostępu do treści zgromadzonych danych;
  - B. sprostowania danych;
  - D. ograniczenia przetwarzania danych;
  - E. przenoszenia danych;
  - F. wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych.
8. Zgromadzone dane osobowe dane nie będą poddawane zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym również profilowaniu.
9. Każdy, kto uważa, że jego dane są przetwarzane w sposób nieprawidłowy ma prawo złożenia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych  
ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa  
Tel. 606-950-000



DOLNOŚLĄSKI WOJEWÓDZKI  
KONSERWATOR ZABYTEKÓW



52720264

ul. Władysława Łokietka 11, 50-243 Wrocław  
tel. (71) 322 02 83, (71) 395 80 10

dwkz@dwkz.pl  
ePUAP: /dwkz/skrytka  
<http://wosoz.ibip.wroc.pl/public/>



WZN.5180.1.2023.AP  
31528/2024



RPW/31727/2024 P  
KOWR WR 2024-07-26

[3047-6.Pa.21.2024]

Wrocław, dnia 23 lipca 2024 r.  
Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa  
Oddział Wrocław ul. Mińska 57

26. 07. 2024

W P Ł Y N Ę Ł O

Nr ..... Zał. ....

DECYZJA nr 2417 / 2024

Na podstawie art. 155 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j.: Dz. U. z 2024 r., poz. 572 ze zm.) w związku z art. 89 pkt. 2, 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 poz. 840 ze zm.)

orzekam

**uchylić w części decyzję nr 2477/2023 z dnia 18.09.2023 r.** Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dotyczącą przeprowadzenia prac w Pałacu Stolbergów przy ul. Pęgowskiej we Wrocławiu (dz. nr 3/35 AR-7 obr. Świniary) w punkcie:

3. wykonanie prac związanych z osuszaniem murów budynku;
7. odbudowie zadaszenia korpusu głównego wraz z ryzalitami pałacu, z wykonaniem instalacji odgromowej i systemu odwadniania;
8. odbudowie zadaszenia wieży pałacu wraz z wykonaniem instalacji odgromowej i systemu odwodnienia.

odmawiam

**zmiany decyzji nr 2477/2023 z dnia 18.09.2023 r.** Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dotyczącej przeprowadzenia prac w Pałacu Stolbergów przy ul. Pęgowskiej we Wrocławiu (dz. nr 3/35 AR-7 obr. Świniary) w punkcie 6 nakazującym wykonanie zabezpieczenia korony murów obiektu.

Pozostałe wymienione prace w przedmiotowej decyzji pozostają w mocy i na zarządcy obiektu – Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy we Wrocławiu – leży obowiązek ich wykonania w wyznaczonym w decyzji terminie.

UZASADNIENIE

W dniu 16.06.2024 r. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków (dalej: DWKZ) powziął informację o mającym miejscu pożarze Pałacu Stolbergów we Wrocławiu przy ul. Pęgowskiej na nieruchomości oznaczonej nr 3/35 AR-7 obr. Świniary. Przedmiotowy obiekt wpisany jest do rejestru zabytków nr A/6224 decyzją z dnia 22.07.2022 r., z czego wynika właściwość materialno-prawna organu ochrony zabytków.

Na podstawie przeprowadzonej lustracji terenowej przy udziale przedstawicieli właściciela zabytku w dniu 17.06.2024 r. oraz 19.06.2024 r. ustalono, że zakres prac do realizacji w obiekcie wymieniony w decyzji nr 2477/2023 z dnia 18.09.2023 r. nie we wszystkich punktach jest w chwili obecnej możliwy do realizacji w związku ze zmianą stanu faktycznego.

W związku z powyższym pismem z dnia 21.06.2024 r. DWKZ na podstawie art. 155 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (Dz. U. 2024 poz. 572 t. j.) wszczął z urzędu postępowanie w sprawie uchylecia części decyzji nr 2477/2023 z dnia 18.09.2023 r. w punktach przewidzianych do realizacji polegających na: wykonaniu prac związanych z osuszaniem murów budynku; odbudowie zadaszenia korpusu głównego wraz z ryzalitami palacu, z wykonaniem instalacji odgromowej i systemu odwadniania; odbudowie zadaszenia wieży palacu wraz z wykonaniem instalacji odgromowej i systemu odwodnienia. Art. 155 kpa stanowi: *Decyzja ostateczna, na mocy której strona nabyła prawo, może być w każdym czasie za zgodą strony uchylona lub zmieniona przez organ administracji publicznej, który ją wydał, jeżeli przepisy szczególne nie sprzeciwiają się uchyleniu lub zmianie takiej decyzji i przemawia za tym interes społeczny lub słuszny interes strony.* Jednocześnie pismem z dnia 21.06.2024 r. organ wezwał stronę do przedłożenia pisemnej zgody na zmianę ww. decyzji nakazowej.

W dniu 04.07.2024 r. wpłynęło do DWKZ pismo strony z dnia 01.07.2024 r., w którym zawnioskowano o: *uchylenie punktu nr 6 w części dotyczącej wykonania wieńca wzmacniającego koronę murów.* Z uwagi na fakt, że przedmiotowe pismo nie precyzowało czy strona faktycznie wyraża zgodę na zmianę decyzji nakazowej z 2023 roku, DWKZ ponownie wezwał stronę – pismem z dnia 05.07.2024 r. - do przedłożenia zgody oraz udzielenia wyjaśnień dla żądania określonego w piśmie.

Strona pismem z dnia 16.07.2024 r. (data wpływu: 22.07.2024 r.) wyraziła zgodę na zmianę decyzji nakazowej z 2023 r. oraz sprecyzowała, że pismo z dnia 01.07.2024 r. należy traktować jako wniosek o uchylenie decyzji również w zakresie punktu 6.

Organ ochrony zabytków poddał analizie, które prace przewidziane do realizacji w decyzji z 2023 r. powinny pozostać nadal wykonane – nawet w konsekwencji katastrofy budowlanej, mającej miejsce 16.06.2024 r. W ocenie DWKZ zabezpieczenie korony murów przed wnikaniem wód opadowych jest jak najbardziej uzasadnione i niezbędne do wykonania w kontekście zagrożenia zniszczenia zabytku. Pozostająca bez żadnego zabezpieczenia korona murów jest narażona na szkodliwe działanie wód opadowych, które prowadzi do niszczenia właściwości fizyko-chemicznych materiału budowlanego (cegły, tynków). Zagrożona jest przez to także stabilność konstrukcji – już i tak prawdopodobnie osłabiona w konsekwencji pożaru. Należy zauważyć, że użyty w decyzji nakazowej przykład sposobu zabezpieczenia (*wykonanie wieńca wzmacniającego i osłaniającego koronę murów korpusu głównego wraz z ryzalitami*) nie jest obligatoryjny do wykonania. Obowiązkiem właściciela zgodnie z nakazem konserwatorskim jest zabezpieczenie korony poprzez zapewnienie jej odizolowania od szkodliwego działania czynników atmosferycznych. Sposób w jaki będzie docelowo zrealizowany przedmiotowy obowiązek jest oceniany na etapie uzyskiwania pozwolenia konserwatorskiego, o którym mowa w art. 36 ust. 1 ww. ustawy.

Należy również zauważyć, że w kontekście uchylecia obowiązku wykonania odbudowy dachu obiektu, który odizolowywałby koronę od negatywnego działania czynników zewnętrznych, a także wysoce prawdopodobnego pogorszenia się stanu technicznego Palacu, a tym samym pogorszenia się stabilności jego konstrukcji, wykonanie wieńca wzmacniającego i osłaniającego koronę murów jest działaniem jak najbardziej uzasadnionym do wykonania, z uwagi na konieczność spięcia murów obwodowych, tak by zapewnić im odpowiednią stateczność.

Wobec powyższego organ uznał uchylenie decyzji w części przewidującej zabezpieczenie korony murów za działanie mogące spowodować uszczerbek na wartościach zabytkowych obiektu, a także za działanie potencjalnie niebezpieczne dla stabilności jego konstrukcji. Zgoda na zmianę decyzji także w tej części stanowiłaby naruszenie art. 4 ww. ustawy, która obliuguje organ do podejmowania m.in.: *działań mających na celu zapobieganie zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości zabytków oraz udaremnianie niszczenia i niewłaściwego korzystania z zabytków.*

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji niniejszej decyzji.

**Pouczenie:**

1. Od niniejszej decyzji służy prawo odwołania do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego za pośrednictwem DWKZ w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania, strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia Dolnośląskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków we Wrocławiu oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Żołędzka Dolnośląskiego  
Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

*Katarzyna Dziura*

**Otrzymują:**

1. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa – właściciel zabytku
2. Prokuratura Okręgowa

**Do wiadomości:**

3. PINB dla miasta Wrocławia (epuap)
4. Ministerstwo Kultury i Dziedzictwa Narodowego (epuap)
5. a/a BL
6. a/a Wrocław, ul. Pęgowska [rej.]

spelniono obowiązek wynikający z RODO.

Sprawę prowadzi Inspektor Wydziału Zabytków Nieruchomych – Aleksandra Piotrowicz – tel. 071 395 80 62 (w godz. 9.00-12.00), a.piotrowicz@dwkz.pl





# DOLNOŚLĄSKI WOJEWÓDZKI KONSERWATOR ZABYTEKÓW



52720311

ul. Władysława Łokietka 11, 50-243 Wrocław  
tel. 71 322 02 83, 71 395 80 10



RPU/35244/2024 P  
KOWR WR 2024-08-20

dwkz@dwkz.pl  
ePUAP: /dwkz/skrytka  
http://wosoz.ibip.wroc.pl/public/



WZN.5143.30.2024.AP

Wrocław, dnia 14 sierpnia 2024 r.

Urząd Wsparcia Rolnictwa  
Oddział Wrocław, ul. Mińska 60

20.08.2024

W P Ł Y N Ę Ł O

## DECYZJA nr 2609 / 2024 Nakaz przeprowadzenia prac i robót przy zabytku

Na podstawie art. 89 ust. 2, art. 91 ust. 4 pkt 4, art. 49 ust. 1 i 2 w związku z art. 5, art. 6 ust. 1 pkt 1 pkt c ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840) oraz art. 104 i 108 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572 dalej jako k.p.a.);

**nakazuję**

**Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa, Oddział Terenowy we Wrocławiu** – zarządcy i dysponentowi budynku pałacu położonego na dz. nr 3/35 AR-7 obręb: Świniary, wpisanego do rejestru zabytków nr A/6224 decyzją z dnia 22.07.2022 r., przeprowadzenie w nim robót budowlanych oraz prac zabezpieczających przedmiotowy obiekt przed jego całkowitym zniszczeniem lub istotnym uszkodzeniem, polegających na:

### I. Dla całego obiektu:

1. zabezpieczeniu otworów okiennych i drzwiowych przed dostępem osób trzecich poprzez zamurowanie;
2. usunięcie luźnych fragmentów dachu pozostałych na koronach murów obwodowych (za wyjątkiem części zachodniej skrzydła z niższą wieżą);
3. Podstemplowanie i zabezpieczenie wszystkich zachowanych w całości lub fragmentarycznie sklepień oraz stropów;
4. Podparcia sklepień w kondygnacji piwnicznej wraz z odbudową ich zapadniętej części;
5. Zabezpieczenie zachowanych elementów historycznego wystroju i wyposażenia obiektu (tynków wewnętrznych, relikwów dekoracji rzeźbiarskich, stolarek okiennych, stolarek drzwiowych, klatek schodowych, stolarek drzwiowych, posadzek);
6. Wykonaniu systemu odprowadzenia wód opadowych z obiektu;
7. Wykonaniu instalacji odgromowej;

### W obrębie korpusu głównego:

8. podparcie oraz przemurowanie zachowanych fragmentów ścian wewnętrznych;
9. wykonanie tymczasowego zadaszenia klatki schodowej z odprowadzaniem wód opadowych na zewnątrz budynku;
10. wykonanie spięcia murów obwodowych wewnątrz obiektu;

### W obrębie wieży:

11. stemplowanie sklepień;



12. wykonanie tymczasowego zadaszenia w strefie nad sklepieniem z odprowadzaniem wody opadowej na zewnątrz budynku;
13. spięcie ścian obwodowych wieży powyżej murów obwodowych korpusu głównego;

W części zachodniej z zachowanym dachem oraz niższą wieżą:

14. Podparcie sklepienia w części korytarza;
15. Remont dachu wraz z usunięciem samosiewów;

II. Prace wymienione w punkcie 1 należy wykonać **do 06.09.2024 roku.**

Prace wymienione w punktach 2-4, 8, 11, 14 należy wykonać **do: 31.09.2024 roku.**

Prace wymienione w 5-7, 9, 10, 12, 13, 15 należy wykonać w terminie **do 31.12.2024 roku.**

III. Decyzji niniejszej w części dotyczącej prac wymienionych w punktach 1-4, 8-15 rozstrzygnięcia nadaje się, na podstawie art. 108 § 1 k.p.a., rygor natychmiastowej wykonalności ze względu na konieczność ochrony zabytku, którego zachowanie leży w interesie społecznym z uwagi na posiadaną wartość historyczną, artystyczną i naukową. Egzekwowanie obowiązków następować będzie wraz z upływem terminu określonego na ich wykonanie.

IV. Na przedmiotowe prace wymienione w punkcie 2-15 należy uzyskać pozwolenie konserwatorskie o którym mowa w art. 36 ust. 1 ww. ustawy, do którego należy dołączyć dokumentację projektową, która winna być sporządzona w oparciu o inwentaryzację stanu istniejącego i rozpoznanie stanu technicznego obiektu.

### **Uzasadnienie**

Pałac Stolbergów miejscowości Wrocław przy ul. Pęgowskiej, dz. nr 3/35 AR-7 obręb: Świniary został wpisany do rejestru zabytków decyzją nr A/6224 z dnia 22.07.2022 r. i podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej. Właścicielem obiektu jest Skarb Państwa, w imieniu którego zadania i prawa właściciela wykonuje Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa w Warszawie, a zarząd nad nieruchomością na terenie Wrocławia sprawuje dyrektor oddziału terenowego we Wrocławiu Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Pałac Stolbergów w Świniarach stanowi cenny przykład historycznej architektury – regionalnego budownictwa wiejskich siedzib szlacheckich. Wzniesiony w połowie lat 40 XIX w. w nurcie historyzmu (neorenesans z elementami neogotyku florenckiego) wg projektu Fleischingera, a następnie rozbudowany wg projektu C. Ludecke. Kolejna przebudowa obiektu miała miejsce w 1897 r. wg projektu R. Pluddemanna – jednego z ważniejszych architektów miejskich Wrocławia, autora projektu Mostu Grunwaldzkiego – oraz F. Friesego. Pałac jest istotnym przykładem nurtu romantyzmu XIX wiecznego, w którym sięgano po formy przeszłych epok historycznych, wpasowując malowniczo rozczłonkowane bryły w parkowe założenie. Mimo zniszczeń spowodowanych wieloletnim zaniedbaniem (w chwili wpisu do rejestru obiekt miał zarwaną część dachu, zawalone stropy w części korpusu głównego, ubytki tynków, zdewastowaną stolarkę, spękania) oraz wydarzeniami mającymi miejsce w czerwcu 2024 r. obiekt zachował wyznaczniki swojego stylu oraz warstwę materiałową, które w dużej mierze determinują jego wartość zabytkową.

Dnia 16.06.2024 r. miał miejsce pożar obiektu, o którym DWKZ powziął informację z doniesień medialnych. Zgodnie z informacją przekazaną przez Komendę Miejską Państwowej Straży Pożarnej we Wrocławiu z dnia 25.06.2024 r. (data: wpływu: 25.06.2024 r.) zgłoszenie

przedmiotowy organ odebrał 16.06.2024 r. o godzinie 20:36. W dniu 17.06.2024 r. organ ochrony zabytków udał się na miejsce zdarzenia w celu oceny stanu zachowania obiektu w konsekwencji pożaru. Lustracja terenowa odbyła się przy udziale przedstawicieli Zarządcy obiektu. Na miejscu sporządzona została notatka służbowa oraz dokumentacja fotograficzna. Organ nie dokonał czynności wewnątrz obiektu z uwagi na bezpośrednie zagrożenie bezpieczeństwa. W trakcie lustracji dostrzeżono dymienie unoszące się z północnej części ryzalitu zachodniego - do obiektu wezwano Zastępy Straży Pożarnej.

W dniu 18.06.2024 r. DWKZ wszczął z urzędu na podstawie art. 49 ust. 1 ww. ustawy postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji nakazującej przeprowadzenie prac konserwatorskich i robót budowlanych przy pałacu. Postanowieniem nr 404/2024 r. z dnia 18.06.2024 r. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków postanowił dopuścić jako dowód w sprawie notatkę służbową sporządzoną w dniu 17.06.2024 r., 10.05.2024 r., 08.09.2023 r., dokumentację fotograficzną budynku pałacu z dn. 17.06.2024 r., 10.05.2024 r., 08.09.2023 r., 06.03.2023 r., decyzję DWKZ nr 2477/2023 z dnia 18.09.2023 r., pismo KOWR z dnia 22.12.2023 r. oraz ogólnodostępne artykuły prasowe. W dniu 19.06.2024 r. organ ochrony zabytków jako członek komisji brał udział w czynnościach prowadzonych przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia w sprawie katastrofy budowlanej, która miała miejsce 16.06.2024 r. W trakcie lustracji obiektu organ dokonał czynności również wewnątrz obiektu, w miejscach które były możliwie dostępne ze względów bezpieczeństwa. Na miejsce po raz kolejny do obiektu zostały wezwane Zastępy Straży Pożarnej. Wykonano dokumentację fotograficzną. Sporządzono protokół z czynności wyjaśniających komisji powołanej przez PINB *w sprawie ustalenia przyczyn i okoliczności katastrofy budowlanej budynku Pałacu Stolbergów zlokalizowanego na terenie nieruchomości przy ul. Pęgowskiej we Wrocławiu (dz. nr 3/35 AM-7 obr. Świniary)*. W dniu 19.06.2024 r. sporządzono notatkę służbową w oparciu o dokonane czynności. W dniu 20.06.2024 r. DWKZ postanowieniem nr 413/2024 dopuścił jako dowód: notatkę służbową z dnia 19.06.2024 r. oraz dokumentację fotograficzną wykonaną w dniu 19.06.2024 r.

**W efekcie dokonanych czynności w dniu 17.06.2024 r. oraz 19.06.2024 r. ustalono, że mimo pożaru, obiekt zachował znaczną część substancji oraz pierwotną formę architektoniczną, czyli wartości które przesądziły o wpisie obiektu do rejestru zabytków. Obiekt nadal pomimo licznych zniszczeń oraz kolejnych utraconych pierwotnych komponentów (klatki schodowej, części stolarek okiennych, stolarek drzwiowych, tynków, elementów konstrukcji) spełnia definicję zabytku i podlega ochronie prawnej.**

W dniu 21.06.2024 r. DWKZ wszczął postępowanie w sprawie uchylecia części decyzji nr 2477/2023 z dnia 18.09.2023 r. w punkcie dotyczącym: wykonania prac związanych z osuszaniem murów budynku, odbudowie zadaszenia korpusu głównego wraz z ryzalitami pałacu z wykonaniem instalacji odgromowej i systemu odwadniania, odbudowie zadaszenia wieży pałacu wraz z wykonaniem instalacji odgromowej i systemu odwodnienia. Jednocześnie przedmiotowym pismem DWKZ wezwał stronę do przedłożenia zgody na zmianę ww. decyzji nakazowej. Strona wyraziła zgodę na zmianę decyzji pismem z dnia 16.07.2024 r. wobec czego DWKZ decyzją nr 2417/2024 z dnia 23.07.2024 r. uchylił część decyzji nakazującej wykonanie prac z 2023 r.

W dniu 27.06.2024 r. podczas posiedzenia komisji powołanej przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia przyjętego sprawozdanie z działalności komisji (w skład której wszedł DWKZ). W sprawozdaniu zostały zawarte ustalenia dotyczące: opisu obiektu i jego katastrofy, postępowanie w sprawie ustalenia okoliczności i przyczyn katastrofy, stanowisko Komisji w sprawie ustalenia przyczyn i okoliczności katastrofy budowlanej,

stanowisko indywidualne organów delegujących członków Komisji, klauzula o przyjęciu sprawozdania. Efektem postępowania prowadzonego przez nadzór budowlany jest decyzja nr 1366/2024 z dnia 03.07.2024 r. nakazująca właścicielowi budynku uporządkowania terenu katastrofy, zabezpieczenia obiektu budowlanego do czasu wykonania robót doprowadzających obiekt do stanu właściwego i usunięcia zagrożenia wynikającego ze skutków katastrofy.

W dniu 25.07.2024 r. zawiadomiono właściciela obiektu, iż postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji nakazującej przeprowadzenie prac konserwatorskich i robót budowlanych w budynku pałacu zostanie zakończone do dnia 09.08.2024 r. W dniu 08.08.2024 r. w siedzibie WUOZ we Wrocławiu udostępniono przedstawicielom KOWR akta sprawy, z której sporządzono dokumentację fotograficzną.

Jak wynika z akt sprawy właściciel budynku Pałacu był prawidłowo powiadamiany na każdym etapie postępowania.

W trakcie dokonanych lustracji terenowych pałacu po pożarze mającym miejsce 16.06.2024 r. ustalono, że obiekt w wyniku pożaru zawaliła się część dachów nad korpusem głównym obiektu, stropy nad parterem i piętrem oraz zawaleniu uległa część ściany wewnętrznej obiektu w jego centralnej części wraz z murowanym kominem. Spaleniu uległo zadaszenie wieży wraz z jej wnętrzem do wysokości sklepienia pierwszej kondygnacji nadziemnej. Większość pozostałości drewnianej konstrukcji obiektu uległa wypaleniu. Częściowemu zawaleniu uległy stropy w piwnicy w korpusie głównym – w obecnej chwili jest to trudne do oszacowania w jak dużym stopniu. Dostrzegalne są również wypalenia spoin muru wewnętrznego oraz kolejne spękania. Spaleniu uległa część historycznego wyposażenia w postaci ościeżnic, stolarek okiennych oraz drzwiowych, klatka schodowa w części północno-wschodniej ryzalitu korpusu głównego. Historyczna posadzka w wejściu głównym oraz stolarka drzwiowa zostały w wyniku pożaru uszkodzone. Mimo licznych zniszczeń w obiekcie w jego zachodniej części wciąż zachowane są sklepienia, fragmentarycznie stropy, klatka schodowa oraz fragmentarycznie dach, który porastają samosiewy.

Z uwagi na tak znaczącą zmianę stanu faktycznego oraz brak wiedzy w jakim stanie technicznym po pożarze znajdują się mury oraz zachowane stropy i sklepienia DWKZ uchylił niektóre prace przewidziane do realizacji w decyzji nakazowej nr 2477/2023 z dnia 18.09.2023 r., które miały na celu odcięcie obiektu od negatywnego działania wód opadowych poprzez odbudowę jego zadaszenia. Niemniej jednak za niezbędne, w celu zachowania wartości zabytkowych obiektu oraz niedoprowadzenia do kolejnej katastrofy budowlanej, należy uznać ustabilizowanie oraz wzmocnienia murów obwodowych oraz wszystkich zachowanych elementów konstrukcji obiektu. Pozbawienie kolejnych przegród pionowych oraz stropów budynku (a także brak niegdyś istniejących stropów, przegród poziomych) stanowi zagrożenie dla jego stabilności oraz pogłębiające się ryzyko zawalenia obiektu. Osłabieniu w wyniku pożaru uległy także stropy w kondygnacji piwnicznej – część z nich zwała się do środka obiektu. Gruzowisko obecne wewnątrz korpusu głównego, które zgodnie z nakazem z 2023 r. winno być uprzątnięte, może powodować dodatkowe obciążenia i osłabienie stabilności przegród poziomych kondygnacji piwnicznej.

Obiekt nie posiada także sprawnego systemu odwodnienia – brak fragmentów rynien spustowych oraz innych elementów, odprowadzających wodę poza obrys murów. Rury spustowe są niekompletne, zapchane, porastają je samosiewy. niesprawne odprowadzanie wody z obiektu, skutkuje wnikaniem jej w strukturę muru, co prowadzi do postępującej erozji cegieł i w konsekwencji do obniżania ich wytrzymałości. Wobec uchylenia w decyzji nr 2417/2024 z dnia 23.07.2024 r. punktu 7 oraz 8 przewidującego wykonanie, wraz z odbudową zadaszenia, instalacji odgromowej i systemu odwodnienia, organ uznał za zasadne nakreślenie ponownie tego obowiązku w niniejszej decyzji. Brak instalacji odgromowej – w kontekście

wysokości najwyższej części obiektu, wieży posiadającej wysokość około 21 m – rodzi poważną obawę o możliwość wystąpienia katastrofy budowlanej spowodowanej wyladowaniami atmosferycznymi. Instalacja systemu chroniącego obiekt przed tego rodzaju zagrożeniem jest w ocenie DWKZ niezbędna.

Zachowane elementy wyposażenia i wystroju obiektu narażone są na dalsze zniszczenia lub uszkodzenie (jak np. skrzydło stolarki drzwiowej wejścia głównego składowane w korytarzu w skrzydle zachodnim) w związku z działaniami akcji ratowniczej oraz brakiem podejmowania działań zabezpieczających.

Za niezdające rezultatu należy uznać zabezpieczenie otworów okiennych w postaci odeskowania, które do tej pory było wykonane w obiekcie. Jak potwierdziła lustracja terenowa obiektu w maju 2024 r. przedmiotowe zabezpieczenia są łatwe do sforsowania przez osoby postronne. Wstęp na teren nieruchomości również nie jest dostatecznie ograniczony dla osób trzecich – siatka leśna jest niekompletna. Wejście na teren nieruchomości umożliwia także swego rodzaju „luka” w wykonaniu ogrodzenia pojawiająca się przy dawnym przejściu bramnym oraz miejscu fosy – potwierdza to lustracja terenowa we wrześniu 2023 r.

**Stan zachowania pałacu jest niewątpliwie wynikiem zdarzenia z 16.06.2024 r. w efekcie którego obiekt utracił część swojej pierwotnej substancji, ale również wieloletnich zaniedbań, brakiem podejmowania prac naprawczych, wieloletnim nieużytkowaniem oraz wynikiem szkodliwych czynników atmosferycznych.** Zgodnie z ustaleniami komisji powołanej przez PINB zawartymi w sprawozdaniu z katastrofy budowlanej z dnia 27.06.2024 r: właściciel obiektu nie prowadził książki obiektu budowlanego zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego oraz nie przeprowadzał przeglądów okresowych budynku. Książka założona w 2021 roku prowadzona jest w sposób nierzetelny. *Zaniedbania obowiązków związanych z utrzymaniem obiektu doprowadziły do nadmiernie pogorszonego stanu technicznego obiektu. Świadczy to o braku zainteresowania obiektem ze strony właściciela i zarządcy obiektu.*

Zgodnie z treścią art. 5 ww. ustawy opieka nad zabytkiem sprawowana przez jego właściciela lub posiadacza polega, w szczególności, na zapewnieniu warunków: 2. prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytku; 3. zabezpieczenia i utrzymania zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie; 4. korzystania z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości.

Powyższe wskazuje, że właściciel pałacu w Świnarach – szczególnie poprzez nienależyte zabezpieczenie obiektu przed dostępem osób trzecich - nie wywiązuje się z obowiązku sprawowania opieki nad zabytkiem oraz konieczności zabezpieczenia i utrzymania zabytku w jak najlepszym stanie, a także korzystania z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości wynikającego z ustawowych obowiązków. Właściciel winny zatem utrzymać obiekt w jak najlepszym stanie oraz jak najlepiej wykorzystywać go dla dobra ogółu, ze względu na wskazane walory architektoniczne, historyczne i naukowe.

Zgodnie z art. 49. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami Wojewódzki Konserwator Zabytków może wydać decyzję nakazującą osobie fizycznej lub jednostce organizacyjnej posiadającej tytuł prawny do korzystania z zabytku wpisanego do rejestru (...) przeprowadzenie prac konserwatorskich lub robót budowlanych przy tym zabytku, jeżeli ich wykonanie jest niezbędne ze względu na zagrożenie zniszczeniem lub istotnym uszkodzeniem tego zabytku. W myśl wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 24 sierpnia 2017 r., VII SA/Wa 2320/1, *na podstawie art. 49 ust. 1 ustawy z 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami organ konserwatorski może nakazać nie tylko przeprowadzenie prac zmierzających do utrzymania substancji zabytkowej (konserwatorskich), lecz także innych robót polegających na przebudowie, montażu,*



*remontu lub rozbiórce obiektu budowlanego, których wykonanie uzna za niezbędne ze względu na ochronę zabytku przed zniszczeniem lub istotnym uszkodzeniem. Każda z tych robót budowlanych, jeżeli jej wykonanie ma na celu jego zabezpieczenie przed zniszczeniem lub istotnym uszkodzeniem, może być przedmiotem nakazu organu konserwatorskiego, o którym mowa w art. 49 ust. 1 ustawy z 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.*

Obiekt wymaga wykonania natychmiastowych prac zabezpieczających, a następnie robót budowlanych, rozumianych jako działania mające na celu zahamowanie procesów jego dalszej destrukcji. W ocenie konserwatora zabytków, przy przedmiotowym obiekcie niezbędne jest przeprowadzenie działań mających na celu usunięcie skutków gaszenia pożaru, oraz zabezpieczenie i ustabilizowanie zachowanych sklepień oraz stropów poprzez postemplowanie w celu wyeliminowania możliwości ich zawalenia. Niezbędnym jest także, w celu niedoprowadzenia do dalszej erozji substancji zabytku, wykonanie tymczasowego zadaszenia nad elementami które w efekcie pożaru go utraciły – sklepienia w wieży oraz klatki schodowej w zachodnio-północnym ryzalicie. Wnikanie wód opadowych w materiał ceglany będzie prowadził do dalszego obniżania właściwości fizyko-chemicznych substancji, a w konsekwencji do utraty ich parametrów wytrzymałościowych. W ocenie organu ochrony zabytków za niezbędne i priorytetowe w obecnej sytuacji jest przede wszystkim usunięcie zagrożeń dla stabilności konstrukcji obiektu (np. niestabilnych belek lub elementów ścian które w chwili zawalenia mogą pociągnąć za sobą kolejne partie muru, doprowadzając do większej katastrofy i zniszczenia zabytku); uprzątnięcie obiektu wraz z usunięciem skutków gaszenia pożaru; zabezpieczenie zachowanych elementów wystroju i wyposażenia obiektu oraz ustabilizowanie oraz usztywnienie murów obwodowych, a także wszystkich zachowanych przegród pionowych oraz zachowanych stropów i sklepień. W części zachodniej zachowany łuk po niegdyś istniejącym sklepieniu z uwagi na licznie utracony materiał ceglany wymaga podparcia w celu jego zabezpieczenia przed zawaleniem. Zachowany w części zachodniej dach obiektu, z uwagi na liczne ubytki w jego pokryciu, w ocenie organu powinien zostać wyremontowany, by odizolować zachowane w tej części Pałacu stropy oraz sklepienia przed dostępem wód opadowych, które wnikając w ich strukturę powodują silne zawilgocenia, odspojenia wypraw tynkarskich – w tym sztukaterii. Niewykonanie powyższych prac (a także prac przewidzianych do realizacji w decyzji 2477/2023 z dnia 18.09.2023 r.) wiązać się będzie z poważnym ryzykiem zaistnienia kolejnej katastrofy budowlanej, która może doprowadzić do całkowitego zniszczenia zabytku.

Przeprowadzenie nakazanych niniejszą decyzją oraz decyzją nr 2477/2023 z dnia 18.09.2023 r. robót budowlanych i prac zabezpieczających jest niezbędne, ze względu na konieczność zabezpieczenia obiektu po pożarze oraz powstrzymania dalszej degradacji obiektu i zapewnienia warunków trwałego zachowania zabytku w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Należy zauważyć, że organ ochrony zabytków już w 2023 roku nakazywał przeprowadzenie remontu konstrukcyjnego obiektu, którego stan techniczny nasuwał wówczas poważne obawy, co do możliwości wystąpienia katastrofy budowlanej. W dniu 16.06.2024 r. doszło do katastrofy budowlanej, spowodowanej zarówno wtargnięciem do obiektu osób postronnych (szczegóły okoliczności zdarzenia badają odpowiednie organy) jak i stanem w jakim znajdował się obiekt – odsłonięte elementy drewnianej konstrukcji, zawalone w korpusie głównym, niezabezpieczone, były łatwym ogniem do dalszego rozprzestrzeniania się ognia.

Zakreślając termin dla wykonania nakazanych prac, które określić można jako niezbędne i podstawowe dla zabezpieczenia substancji zabytku, organ wziął pod uwagę czas potrzebny dla



opracowania dokumentacji dla zamierzenia, czas wskazany dla wypełniania formalności administracyjnych w sprawie oraz czas konieczny dla wykonania robót. Do najpilniejszych prac należy ograniczenie dostępu do obiektu osobom postronnym, w kolejnym etapie prac przy obiekcie należałoby uprzątnąć go z pozostałości wywołanych pożarem, zabezpieczyć historyczne elementy wystroju i wyposażenia oraz wstępnie zabezpieczyć niestabilne elementy jego struktury oraz odizolować obiekt od negatywnego działania wód opadowych, a także wyeliminować zagrożenie wynikające z braku instalacji odgromowej, co w konsekwencji pozwoli na przeprowadzenie docelowego remontu konstrukcji obiektu, który usunie zagrożenie wystąpienia kolejnej katastrofy budowlanej oraz zapewni zachowanie obiektu. Termin na wykonanie robót pokrywa się z nakazem konserwatorskim z 2023 roku, który stanowi uzupełnienie do niniejszego nakazu konserwatorskiego. Wszystkie wymienione w przedmiotowych decyzjach prace – w konsekwencji wykonania – zapewnią zachowanie obiektu oraz zahamowanie jego procesów destrukcyjnych.

Określony w punkcie III obowiązek wykonania decyzji w punktach 1-4, 8-15 rozstrzygnięcia nadano rygor natychmiastowej wykonalności, gdyż pozostawienie obiektu bez wskazanych w nakazie konserwatorskim działań np. podparcia osłabionych po pożarze stropów; w przypadku skorzystania przez stronę ze środka odwoławczego i rozpoczęcia procedury odwoławczej, istnieje wysokie prawdopodobieństwo zniszczenia lub uszkodzenia zabytku np. poprzez zawalenie się części ściany. **Zabezpieczające działania zmierzające do ustabilizowania struktury obiektu wymagają pilnego wykonania, z uwagi na osłabienie murów obwodowych oraz pozostałej konstrukcji obiektu po pożarze mającym miejsce w czerwcu 2024 r. Wskazać należy, w oparciu o doświadczenie życiowe i zasady prawidłowej logiki, że ocalale z pożaru historyczne elementy obiektu, których nie zajął ogień narażone były przez długi czas na negatywne działanie skrajnie wysokiej temperatury, co mogło przyczynić się do obniżenia ich stabilności i trwałości materiałów konstrukcyjnych. Niewykonanie zatem w trybie pilnym, wskazanych w rozstrzygnięciu prac, rodzi możliwość utracenia stabilizacji poszczególnych zachowanych elementów struktury obiektu (stropów, sklepień, murów obwodowych, tynków, ścian, przegród pionowych).** Podjęcie prac przy obiekcie jest w ocenie organu ochrony zabytków niezbędne dla zachowania zabytku oraz niedoprowadzenia do kolejnej katastrofy budowlanej, z uwagi interes społeczny wyrażający się w zachowaniu zabytku, ze względu na wartość historyczną, artystyczną i naukową. Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak na wstępie.

#### **Pouczenie:**

1. Na prace wskazane w punktach 2-15 sentencji niniejszej decyzji należy uzyskać decyzję – pozwolenie konserwatorskie na prowadzenie tych prac w oparciu o art. 36 ust 1 pkt 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, na podstawie uzgodnionej uprzednio z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu dokumentacji projektowej.
2. Stronie niezadowolonej z decyzji przysługuje odwołanie do Ministra Kultury Dziedzictwa Narodowego. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji.
3. Nadanie decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności w trybie art. 108 § 1 k.p.a. nie zawiesza jej wykonania w przypadku wniesienia przez stronę środka odwoławczego.
4. 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, niniejsze decyzja staje się ostateczna i prawomocna oraz podlega wykonaniu w tym wykonaniu przymusowemu w trybie egzekucji w administracji. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.
5. Zgodnie z art. 41 Kpa w toku postępowania strony oraz ich przedstawiciele i pełnomocnicy mają obowiązek zawiadomić organ administracji publicznej o każdej zmianie swego adresu; w razie zaniedbania tego obowiązku doręczenie pisma pod dotychczasowym adresem ma skutek prawny.
6. Strona może działać przez pełnomocnika, chyba że charakter czynności prawnej wymaga osobistego stawiennictwa strony - art. 32 k.p.a.
7. Stronie przysługuje prawo do wglądu do akt sprawy zgodnie z art. 73§1 k.p.a. także po zakończeniu postępowania.
8. Kto prowadzi prace o których mowa w art. 36 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami bez pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków lub niezgodnie z tym pozwoleniem podlega administracyjnej karze pieniężnej w wysokości od 500,00 zł do 500 000,00 zł.
9. Kto niszczy lub uszkadza zabytek podlega karze pozbawienia wolności od 6 miesięcy do lat 8, a jeżeli czyn popełniono nieumyślnie, sprawca podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2.
10. W przypadku nie zastosowania się do nakazanych obowiązków, zastosowanie będą miały przepisy karne przewidziane w art. 110 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz przepisy ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

Dolnośląski  
Wojewódzki Konserwator Zabytków

Daniel Gibski

*Spełniono obowiązek wynikający z RODO.*

#### **Otrzymują:**

1. KOWR, Oddział Irenowy-Wrocław – właściciel obiektu
2. Prokuratura Okręgowa

#### **Do wiadomości:**

2. PINB dla miasta Wrocławia
3. Prokuratura Rejonowa
4. Ministerstwo Kultury i Dziedzictwa Narodowego

4. a/a BL

5. a/a Wrocław, ul. Pegowska [rej.]  
Sprawę prowadzi Inspektor Wydziału Zabytków Nieruchomych: Aleksandra Piotrowicz; a.piotrowicz@dukiwz.pl, tel. 71 395 80 62 (kontakt w godzinach 9:00-12:00)