

Wystąpienie pokontrolne

Jednostka kontrolowana: Miejski Konserwator Zabytków we Wrocławiu, działający z upoważnienia Prezydenta Miasta Wrocławia;

Data rozpoczęcia i zakończenia czynności kontrolnych 25.09.2019 -17.10.2019 r.

Kontrolujący:

1. Mateusz Adamczyk, inspektor w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków we Wrocławiu
2. Barbara Nowak- Obelinda, Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków we Wrocławiu

Na podstawie art. 36 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. Nr 185, poz. 1092) oraz § 5 ust. 1 porozumienia z dnia 5 września 2011 r. zawartego pomiędzy Wojewodą Dolnośląskim a Prezydentem Miasta Wrocławia w sprawie powierzenia Gminie Wrocław niektórych zadań z zakresu wojewódzkiego konserwatora zabytków, przeprowadzono kontrolę czynności Miejskiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu związanych ze **zbyciem nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Parkowej 10 we Wrocławiu, oznaczonej jako działka nr ew. 25/9 obręb Zalesie i wpisanej do rejestru zabytków pod numerem 194 decyzją z dnia 15 lutego 1962 r. jako część Parku Szczytnickiego we Wrocławiu.**

Miejski Konserwator Zabytków we Wrocławiu wykonuje na podstawie upoważnienia Prezydenta Wrocławia czynności wojewódzkiego konserwatora zabytków objęte w/w Porozumieniem. O kontrolę sprawy zbycia w/w nieruchomości, zakończonej decyzją Miejskiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu nr 64/2019 z dnia 14 stycznia 2019 r. pozwalającej na sprzedaż w/w działki, zwróciła się Pani Magdalena Marcinkowska Zastępca Dyrektora Departamentu Ochrony Zabytków Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego pismem z dnia 8.08.2019 r. o znaku DOZ-KiNK.051.5.2019 MR.

Kontroli dokonano w siedzibie Miejskiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu w dniu 25 września 2019 r. na podstawie udostępnionych akt spraw. Pismem z dnia 3 października 2019 r. Dolnośląski

Wojewódzki Konserwator Zabytków we Wrocławiu zwrócił się do Miejskiego Konserwatora Zabytków o udostępnienie i przekazanie w formie potwierdzonych „za zgodność z oryginałem” kopii akt spraw:

- sprawy podziału działki 25/9 przy ul. Parkowej 10 we Wrocławiu zakończonej opinią o znaku MKZ/896/7353/1122/2006/AO z dnia 08.08.2007 r. adresowaną do Wydziału Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości Urzędu Miejskiego Wrocławia ,
- sprawy budowy zjazdu z drogi publicznej na posesję przy ul. Parkowej 12 we Wrocławiu, odmowa pozwolenia na prowadzenie robót budowlanych- decyzja MKZ Nr 371/2018 z dnia 15.03.2018 r. znak MKZ-ZZ.4125.6.2018.

Dokumenty udostępniono, a pismem z dnia 11.10.2019 r. o znaku MKZ-S.410.66.2019 Pani Magdalena Wańkowska Kierownik Działu przekazała ich kopie potwierdzone „ za zgodność z oryginałem”.

Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków przekazał Prezydentowi Wrocławia projekt wystąpienia pokontrolnego przy piśmie z dnia 30.01.2020 r. (doręczone dnia 5.02.2020 r.) o tym samym znaku. W pouczeniu określił prawo do złożenia umotywowanych pisemnych zastrzeżeń do projektu wystąpienia pokontrolnego w terminie 14 dni od dnia otrzymania projektu wystąpienia pokontrolnego. Zastrzeżenia, uwagi i wyjaśnienia do projektu wystąpienia pokontrolnego zostały przekazane przez Pana Włodzimierza Patalasa Sekretarza Miasta Wrocławia działającego z upoważnienia Prezydenta pismem z dnia 28.02.2020 r. o znaku WKN-OK.1710.1.11.2019, które wpłynęło do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dnia 3.03.2020 r.

Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków przeanalizował przedstawione zastrzeżenia, uwagi i wyjaśnienia.

W pierwszej części zastrzeżeń wskazuje się na nie budzącą wątpliwości, zdaniem Miejskiego Konserwatora Zabytków, treść wydanej Decyzji Miejskiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu nr 64/2019 z dnia 14.01.2019 r. o znaku MKZ-S.4125.4.2019 poprzez odniesienie się do stwierdzenia zawartego w projekcie wystąpienia pokontrolnego *„Decyzja nie określa komu pozwolenie jest udzielane i jaki jest przedmiot tego pozwolenia. Jako termin ważności pozwolenia określa moment zakończenia sprzedaży. Decyzję ocenia się negatywnie”*.

Kontrolujący nie podzielają tego stanowiska, gdyż decyzja wskazuje wnioskodawcę i przedmiot wniosku, właściciela zabytku, pozwala natomiast „na jednorazowe zbycie zabytku nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków”, nie wskazując tego zabytku, chociażby poprzez określenie „w/w zabytku”, nie określa komu pozwolenie jest wydawane. Zacytowany z projektu wystąpienia pokontrolnego fragment wyrwany jest z kontekstu, jakim jest ocena decyzji jako całości. Powodem negatywnej oceny decyzji jest także zastosowanie nieprawidłowej w części podstawy prawnej tj. art. 36 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U z 2018 r., poz.2067 z późn. zm.), który to przepis dotyczy zmiany przeznaczenia zabytku wpisanej do rejestru zabytków lub sposobu korzystania z tego zabytku, a taka okoliczność nie ma miejsca w tym przypadku i nie była przedmiotem wniosku. Ponadto w/w decyzja z błędem oczywistym, określając sposób zbycia pisze się o „w/w lokalu”, gdy przedmiotem decyzji jest nieruchomość niezabudowana. Zastrzeżenie nie zasługuje na uwzględnienie. Co do zastrzeżeń zawartych w dalszej części pisma należy stwierdzić, że przedmiotem kontroli były tylko i wyłącznie czynności Miejskiego Konserwatora Zabytków. Kontrolujący przeprowadzili kwerendę źródeł kartograficznych, dokonali ich analizy i analizy stopnia zachowania układu kompozycyjnego zabytku wpisanej do rejestru zabytków. Przeanalizowano także wpływ decyzji Miejskiego Konserwatora Zabytków na zabytek. Deformacja układu kompozycyjnego zabytku, która nastąpi w wyniku przyłączenia działki nr ew. 25/9 obręb Zalesie do parceli innej niż przy ul. Parkowej 10 jest bezsprzeczna. Sprzedaż tej działki na rzecz właściciela innej, niż parcela przy ul. Parkowej 10 działki, wpłynie na zaburzenie pierwotnej kompozycji fragmentu wpisanej do rejestru zabytków jako Park Szczytnicki zabytku i uniemożliwi rewaloryzację dawnego ogrodu willi przy ul. Parkowej 10 we Wrocławiu. Decyzja Miejskiego Konserwatora Zabytków wpłynęła negatywnie na wartości historyczne i artystyczne zabytku. W szczególności przypomnienia wymaga treść art. 4 ust 2 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, który wskazuje że ochrona zabytków polega w szczególności na podejmowaniu przez organy administracji publicznej działań mających na celu zapobieganie zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości zabytków. Oznacza to, że zadaniem MKZ, w oparciu o kompetencje posiadane na podstawie zawartego porozumienia, jest dążenie do tego rozdysponowania nieruchomości zabytkowymi lub rekomendowanie określonych czynności

dokładanie należytej staranności do ich realizacji, aby doprowadzić do zachowania zabytkowych układów, form oraz założeń przestrzennych, w szczególności w sytuacji, kiedy możliwe jest odtworzenie historycznego układu przestrzennego przy nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Parkowej 10. Motywem, który decydował o przyjęciu przez jednostkę kontrolującą takiego stanowiska było ewidentne podejście do sprzedawanej nieruchomości „jak do każdej innej”. A wymiana korespondencji pomiędzy MKZ a innymi jednostkami wydawała się, że jest dokonana tylko dla formalności, bez uwzględnienia, iż ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami stanowi *les specialis*.

Po wtóre należy wskazać, iż celem przytoczonej ustawy jest zachowanie zabytków dla przyszłych pokoleń. Uwzględniając powyższe dokonano negatywnej oceny działań Miejskiego Konserwatora Zabytków, bowiem z uwagi na posiadane kompetencje nie podejmował wystarczająco zdecydowanych i jednoznacznych działań mających na celu odtworzenie granic historycznej zabudowy i układu przestrzennego willi przy ul. Parkowej 10.

Ustalenia kontroli są w naszej ocenie prawidłowe, a zastrzeżenia nie zasługują na uwzględnienie. Zastrzeżenia dotyczą także przywoływania różnych postępowań w ocenie działania Miejskiego Konserwatora Zabytków w sprawie sprzedaży działki nr ew.25/9. Kontrolujący badali i ocenili stan wiedzy merytorycznej Miejskiego Konserwatora Zabytków na temat będący przedmiotem jego decyzji. Stanowisko z 2007 r. świadczy o posiadaniu wiedzy o wartości działki jako fragmentu dawnego ogrodu przy ul. Parkowej 10, orzeczenie Generalnego Konserwatora Zabytków w sprawie zjazdu na posesję przy ul. Parkowej 12 wskazuje na wartości obszaru. W korespondencji z Pełnomocnikiem właścicieli posesji przy ul. Parkowej 10, wskazującym granice historycznej parceli przy ul. Parkowej 10 na mapach, Miejski Konserwator Zabytków twierdzi, że nie dysponuje dokumentacją pozwalającą na prześledzenie i określenie, czy działka 25/9 stanowiła historyczną całość z działkami 25/12, 25/13, 25/14. Stwierdzenie „ Udzielane w sprawie odpowiedzi są nierzetelne, niekompetentne, niejasne, niezborne i zawierają wykluczające się wzajemnie treści” uważamy za uzasadnione stanem faktycznym.

Zalecenia

- 1. Aktualizacja przez Miejskiego Konserwatora Zabytków polityki działalności, poprzez podjęcie zdecydowanych i jednoznacznych działań mających na celu wydawanie decyzji zgodnie celami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.**
- 2. Aktualizacja przez Miejskiego Konserwatora Zabytków polityki działalności poprzez przyjęcie prawidłowej polityki konserwatorskiej i analiza każdej prowadzonej sprawy przez pryzmat konieczności zachowania w jak największym stopniu historycznych układów przestrzennych i architektonicznych miasta Wrocławia.**
- 3. Przeprowadzenie szkoleń pracowników MKZ w zakresie uprawnień i obowiązków przysługującym Miejskiemu Konserwatorowi Zabytków przy obrocie nieruchomościami zabytkowymi.**

Ustalenia w toku kontroli dotyczące czynności Miejskiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu związanych ze zbyciem nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Parkowej 10 we Wrocławiu, oznaczonej jako działka nr ew. 25/9 obręb Zalesie i wpisanej do rejestru zabytków pod numerem 194 decyzją z dnia 15 lutego 1962 r. jako część Parku Szczytnickiego we Wrocławiu.

Formy ochrony.

Nieruchomość przy ul. Parkowej 10 we Wrocławiu- działka nr ew. 25/9 obręb Zalesie i położona jest w obszarze Parku Szczytnickiego wpisanego do rejestru pod numerem A/2791/194

decyzją z dnia 15 lutego 1962 r. Działka znajduje się na terenie stanowiska archeologicznego nr AZP 6/33/80-29. Budynek przy ul. Parkowej 10 we Wrocławiu figuruje w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Położona jest w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej wyznaczonej w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Rady Miejskiej Wrocławia LXIV/1661/14 z dnia 16.10.2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Parkowej i Kazimierza Bartla we Wrocławiu , ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z 2014 r. poz. 4446, data ogłoszenia 28.10.2014 r.) przyjętej dla całego obszaru objętego tym planem (§ 8 p. 4). § 8 p. 5 tego planu stanowi, że przedmiotem ochrony jest obszar wpisany do rejestru zabytków tożsamy z granicami obszaru objętego planem, układ urbanistyczny, zabytkowe ogrody. Budynek przy ul. Parkowej 10 jest chroniony ustaleniami tego planu (§ 8 ust.1).

Ustalenia dotyczące historycznego położenia, historycznego kształtu działki i jej współczesnych przemian.

1. Obszar ul. Parkowej to część dawnych Nowych Szczytnik, który od końca XVIII w. stał się osiedlem rezydencjonalnym charakteryzującym się zabudową willową otoczoną dużymi ogrodami.

2. Działka nr ew. 25/9 obręb Zalesie przy ul. Parkowej 10 jest fragmentem dawnego ogrodu otaczającego dużą willę położoną przy ul. Parkowej 10, która powstała w l. 20-tych XX w. i pełniła funkcję konsulatu Hiszpanii dla prowincji śląskiej. Parcela przy d. Park-Strasse ma trapezoidalny kształt rozszerzający się ku tyłowi działki, widoczny na mapach z 1899, 1910, 1934 r. Z map z 1899 i 1910 r. wynika, że ówczesny budynek zlokalizowany był w południowej części parceli w połowie jej głębokości. W południowo-zachodnim narożniku w 1910 r. znajdował się znacznie mniejszy obiekt, prawdopodobnie budynek pomocniczy lub ogrodowy. Na mapie z 1934 r. w części centralnej parceli widoczny jest rzut zachowanej do dziś willi z l. 20-tych XX w., obecnie przy ul. Parkowej 10. Jest ona inaczej zlokalizowana na parceli niż budynek wcześniejszy z przesunięciem ku centrum działki. Na granicy działki po stronie północnej widzimy na mapie z 1934 r. niewielki budynek . Jak wynika z zachowanego w archiwum rysunku projektowego z 1922 był to garaż, a w części zachodniej planowano realizację budynku pomocniczego z częścią oranżerii, który prawdopodobnie nie powstał. W jego miejscu obecnie

znajduje się dom mieszkalny przy ul. Parkowej 12 (prawdopodobnie współcześnie przebudowany d. dom pomocniczy).

3. W/w parcela widoczna na wskazanych mapach jest jedną z większych przy ówczesnej ulicy Park-Strasse. Jak wszystkie w tym rejonie, zagospodarowana była jako park otaczający willę, urządzony ostatecznie w l. 20-tych XX w.

4. Obecnie w granicach dawnej historycznej parceli willi przy Park-Strasse (ob. Parkowa 10) są następujące działki geodezyjne:

- 25/13 (działka na której położona jest willa przy ul. Parkowej 10 z marginesem od murów obwodowych budynku i dojazdem od ul. Parkowej) ,
- 25/14 – fragment ogrodu – część północna
- 25/12- fragment ogrodu- część południowa
- 26/4 – budynek mieszkalny przy ul. Parkowej 12 (współczesny, nie będący zabytkiem, prawdopodobnie przebudowany d. budynek pomocniczy, o lokalizacji widocznej na przedwojennej mapie) z ogrodem
- 25/9 - zaplecze wszystkich w/w działek z zachowanymi reliktoowo fragmentami dawnego parkowego zagospodarowania i infrastruktury (przewrócony fragment betonowej ławki, pompa) , kompozycją przestrzenną i ukształtowaniem terenu.

5. Obecnie własność w/w działek znajdujących się w granicach dawnej historycznej parceli willi przy Park-Strasse (ob. Parkowa 10) wygląda następująco:

- 25/13 grunt jest własnością Państwa Janusza i Ireny Frydeckich oraz Doroty Frydeckiej (w 2011 r. użytkowanie wieczyste przekształcone we własność, Gmina Wrocław została wykreślona w księdze wieczystej, obecni właściciele nie są w księdze wieczystej ujawnieni, WR1K/00035885/1),

Budynek: lokale mieszkalne w budynku Parkowa 10 są własnością Janusza Frydeckiego i Ireny Frydeckiej (lokal nr 1, parter, od 1990 r., WR1K/00087214/6) oraz Doroty Frydeckiej (lokal nr 2, piętro, od 2.11.2018 r. WR1K/00087215/3) ,

- 25/14 jest własnością Państwa Janusza i Ireny Frydeckich i Doroty Frydeckiej (w 2011 r. użytkowanie wieczyste przekształcone we własność, Gmina Wrocław została wykreślona w księdze wieczystej, obecni właściciele nie są w księdze wieczystej ujawnieni, WR1K/00035885/1),

- 25/12 jest własnością Państwa Janusza i Ireny Frydeckich i Doroty Frydeckiej (w 2011 r. użytkowanie wieczyste przekształcone we własność, Gmina Wrocław została wykreślona w księdze wieczystej, obecni właściciele nie są w księdze wieczystej ujawnieni, WR1K/00035885/1),

- 26/4 stanowi od l. 70-tych XX w. należy do właścicieli nieruchomości przy ul. Parkowej 12 .

- 25/9 - własność LIONS S.A. Warszawa (umowa sprzedaży przez Gminę Wrocław, rep. A/18573/2019 z dnia 13.08.2019 r., WR1K/ 00244889/7.

6. Działka nr ew. 25/9 obręb Zalesie przy ul. Parkowej 10 , z uwagi na brak dostępu do drogi publicznej oraz usytuowanie poza liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku obowiązującego w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie stanowi samodzielnej działki budowlanej.

Ocena formalno-prawna decyzji administracyjnej w sprawie sprzedaży.

Dnia 13 grudnia 2018 r. Zastępca Dyrektora Wydziału Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości Urzędu Miejskiego we Wrocławiu złożył do Miejskiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu wniosek o wydanie pozwolenia na sprzedaż działki nr 25/9 AM-15, obręb Zalesie we Wrocławiu (wpłynął do biura MKZ 14.12. 2018 r.) W uzasadnieniu wniosku wskazał, że działka nie stanowi samodzielnej działki budowlanej, przeznaczenie działki do sprzedaży w trybie przetargu ograniczonego do właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości przyległych, sprzedaż następuje w celu poprawy warunków zagospodarowania jednej z nieruchomości sąsiednich oraz poprawienie estetyki zaniedbanego obszaru poprzez zagospodarowanie nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. wprowadzenie zieleni lub terenu biologicznie czynnego i objęcie ochroną istniejących drzew. Miejski Konserwator Zabytków dnia 14.01.2019 r. wydał decyzję - pozwolenie konserwatorskie nr 64/2019 z dnia 14 stycznia 2019 r. na „jednorazowe zbycie zabytku nieruchomego „ . W decyzji tej Miejski Konserwator Zabytków określił w sposób nieprzejrzysty i zbyt ogólnikowy, warunki realizacji tej decyzji, a mianowicie „ *Sposób: w ogłoszeniach o zamiarze zbycia w/w lokalu w zabytku, należy zawrzeć pouczenie (...)*”. W dwóch punktach tego „pouczenia” zawarł informację, że obiekt położony jest w obszarze Parku Szczytnickiego wpisanego do rejestru zabytków i prace budowlane oraz inne zmiany wymagały będą uzyskania pozwoleń

konserwatorskich oraz, że zaleca się zachowanie pierwotnego przeznaczenia terenu tj. zielenca lub terenu biologicznie czynnego, który jest objęty ochroną konserwatorską wynikającą z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W uzasadnieniu decyzji Miejski Konserwator Zabytków stwierdza, że przyjął argumentację przedstawioną we wniosku i wyraził zgodę na sprzedaż. Nadto w uzasadnieniu decyzji Miejski Konserwator Zabytków przychylił się do ograniczenia planowanej sprzedaży działki na rzecz właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości przyległych. Inne aspekty uzasadnienia omówione będą w części oceny merytorycznej tej decyzji.

Decyzja nr 64/2019 Miejskiego Konserwatora Zabytków zawiera prawidłową podstawę prawną art. 13 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz nieprawidłową podstawę prawną tj. art. 36 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U z 2018 r., poz.2067 z późn. zm.). Ostatni przepis dotyczy zmiany przeznaczenia zabytku wpisanego do rejestru zabytków lub sposobu korzystania z tego zabytku, a taka okoliczność nie ma miejsca w tym przypadku i nie była przedmiotem wniosku. Decyzja nie określa komu pozwolenie jest udzielane i jaki jest przedmiot tego pozwolenia. Jako termin ważności pozwolenia określa moment zakończenia sprzedaży. Decyzję ocenia się negatywnie.

Ocena merytoryczna decyzji administracyjnej w sprawie sprzedaży.

Cel jaki chciał osiągnąć prawodawca ustanawiając przepis art. 13 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Ratio legis) to ochrona zabytku wpisanego do rejestru zabytków w postaci jego zachowania, utrzymania i konserwacji. W tym wypadku jest to ochrona zabytku jakim jest Park Szczytnicki wpisany do rejestru zabytków pod numerem rejestru A/2791/194 decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu z dnia 15.02.1962 r. W uzasadnieniu tej decyzji wskazano, że park został objęty ochroną *jako przykład założenia parkowego z XVIII/XIX w. Zabrania się wszelkie zmiany zarówno w układzie zieleni, jak i zabudowy.* Zgodnie z przepisem art. 6 ust. 1 pkt 1 g ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ochronie i opiece podlegają, bez względu na stan zachowania zabytki nieruchome będące w szczególności parkami, ogrodami i innymi formami zaprojektowanej zieleni. Zgodnie z art. 4 pkt 1, 2 i 3 cytowanej ustawy obowiązkiem organów administracji publicznej jest podejmowanie działań mających na celu m.in. zapewnienie warunków

prawnych, organizacyjnych i finansowych umożliwiających trwałe zachowanie zabytków oraz ich zagospodarowanie i utrzymanie, zapobieganie zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości zabytków i udaremnianie niszczenia i niewłaściwego korzystania z zabytków. Na wartość zabytkowego parku składają się wartości dendrologiczne poszczególnych drzew i ich skupisk oraz kompozycja całego założenia parkowego. Przy ul. Parkowej elementami układu kompozycyjnego tego parku jest zabudowa i otaczające ją ogrody o swoistej, odrębnie zaprojektowanej w granicach historycznego kształtu parceli kompozycji. Decyzje konserwatorskie winny zmierzać do zachowania historycznego kształtu i kompozycji tych ogrodów. W tym przypadku utrzymanie pierwotnej kompozycji, a następnie rewaloryzacja ogrodu byłoby możliwe po dokonaniu scalenia działek tworzących dawny ogród willi przy ul. Parkowej 10 w dyspozycji jednego właściciela/właścicieli nieruchomości. Właściciele działek i lokali w budynku przy ul. Parkowej 10 tj. działki 25/13 (zabudowana budynkiem) i działek 25/12 i 25/14 systematycznie dążyli do scalenia nieruchomości położonych w granicach dawnej historycznej parceli, we trójkę, w momencie wydawania decyzji pozwalającej na sprzedaż byli właścicielami znacznego jej obszaru. Granica działki 25/13, na której znajduje się budynek przebiega bardzo blisko budynku i kończy się na granicy ze schodami werandy znajdującej się przy tylnej jego elewacji. Ekspozycja bryły w widoku od tyłu z działki przy budynku praktycznie nie istnieje. Mimo, że raczej nie dojdzie do scalenia historycznej parceli do jej pierwotnego kształtu (budynek przy ul. Parkowej 12 i działka 25/14), to przyłączenie działki 25/9, położonej w tylnej części d. parceli i stanowiącej urządzonej przy budynku przy ul. Parkowej 10 ogród, ma istotny wpływ na stworzenie warunków dla rewaloryzacji z elementami działań rekonstrukcyjnych tego ogrodu, a za tym podniesienia wartości wpisanego do rejestru zabytków Parku Szczytnickiego jako całości.

Wydane przez Miejskiego Konserwatora Zabytków pozwolenie na sprzedaż działki 25/9 umożliwiło jej sprzedaż na rzecz właściciela sąsiedniej nieruchomości przy ul. Parkowej 8, który wykorzysta teren na powiększenie ogrodu przy tej nieruchomości. Taki kształt ogrodu prowadzi do deformacji układu kompozycyjnego osiedla, a więc do utraty wartości zabytkowej tego fragmentu Parku Szczytnickiego.

Decyzję Miejskiego Konserwatora Zabytków ocenia się pod względem merytorycznym negatywnie. Nie wzięto pod uwagę ochrony kompozycji zabytku wpisanego do rejestru zabytków jako całości (Park Szczytnicki wpisany do rejestru zabytków) jak i ochrony ogrodu willi przy ul. Parkowej

10, dopuszczając, jak wynika z treści uzasadnienia tej decyzji, lokalizację na jej tyłach zielenca lub terenu czynnego biologicznie. Mimo, że w uzasadnieniu decyzji jest mowa o tym, że obszar osiedla Szczytniki cechuje zabudowa willowa z przydomowymi ogrodami i zielenią okalającą, to z dalszej jego części wynika, że Miejski Konserwator Zabytków przez ochronę wpisanego do rejestru zabytków Parku Szczytnickiego jako dużego obszaru, gdzie w decyzji o wpisie do rejestru zabytków narzucono zakazy zmian w układzie zieleni, jak i zabudowy, rozumie wyłącznie jako ochronę zieleni. Podsumowując stwierdza się, że omawiana decyzja narusza istotę art. 4 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, gdyż nie zapewnia warunków umożliwiających trwałe zachowanie, zagospodarowanie i utrzymanie zabytku, powoduje uszczerbek dla wartości zabytku i niewłaściwe z niego korzystanie.

Decyzja Miejskiego Konserwatora Zabytków narusza ustalenia cytowanego wyżej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie ochrony obszaru, układu urbanistycznego i ogrodu.

Inne aspekty postępowania administracyjnego w sprawie sprzedaży.

1. Miejski Konserwator Zabytków w piśmie z dnia 8.08.2007 r. o znaku MKZ/1891/7353/1122/2006/AO, kierowanym do Wydziału Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości Urzędu Miejskiego we Wrocławiu i do wiadomości Pana Janusza Frydeckiego, w sprawie podziału działki nr 25/9 przy ul. Parkowej 10 we Wrocławiu, poinformował, *„że stanowi ona część historycznego ogrodu domu z lat 20-tych XX w. i jest cennym przykładem kompozycji ogrodowej z tego okresu. Na terenie ogrodu zachowany jest historyczny układ przestrzenny i ukształtowanie terenu (wglębniek) oraz starodrzew. Obszar stanowi otulinę Parku Szczytnickiego i jest objęty wpisem do rejestru Zabytków nr 194. Ze względów konserwatorskich podział działki opiniuję negatywnie”*. Pismo to stanowiło załącznik do pisma wystosowanego przez Pana Janusza i Panią Dorotę Frydeckich z dnia 4.11.2018 r. kierowanego do Miejskiego Konserwatora Zabytków. Miejski Konserwator Zabytków dokonał zatem w 2007 r. prawidłowych ustaleń co do wartości historycznych terenu i o tych ustaleniach mu przypomniano. Decyzję o sprzedaży wydał natomiast wbrew ustaleniom i swojemu poprzedniemu stanowisku co do wartości historycznej działki. Ponadto Pełnomocnik Pana Janusza Frydeckiego, adwokat Maciej Obrębski w piśmie skierowanym do Miejskiego Konserwatora Zabytków z dnia 28.11.2018 r., wskazywał na historyczną całość organizacyjno-gospodarczą działek 25/12, 25/13, 25/14 oraz 25/9 i możliwość uzyskania integralności

dawnej historycznej parceli z chwilą nabycia działki 25/9 przez właścicieli działek 25/12, 25/13, 25/14, w przeszłości dzierżawiących działkę, w trybie bezprzetargowym, a pismem z dnia 13.12.2018 r. przekazał dokumenty uzupełniające: pismo Miejskiego Konserwatora Zabytków z dnia 8 sierpnia 2007 r. oraz Decyzję Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 20.10.2018 r. o znaku DOZ-OAiK.650.437.2018.BS utrzymującą w mocy decyzję Miejskiego konserwatora Zabytków we Wrocławiu z dnia 15 marca 2018 r. odmawiającą pozwolenia na prowadzenie robót budowlanych obejmujących budowę zjazdu z drogi publicznej na posesję przy ul. Parkowej 12 we Wrocławiu, wskazując na stanowisko Ministra zawarte w uzasadnieniu podkreślające konieczność zachowania integralności, nierozzerwalności i kompozycji całego założenia wpisanego do rejestru zabytków, jakim jest Park Szczytnicki. Miejski Konserwator Zabytków w swej odpowiedzi Pełnomocnikowi z dnia 16.01.2019 r. stwierdził, że nie dysponuje dokumentacją pozwalającą na prześledzenie i określenie, czy działka 25/9 stanowiła historyczną całość z działkami 25/12, 25/13, 25/14 oraz, że wypowiada się w kwestii sprzedaży w kontekście wpływu na substancję zabytkową oraz ingerencję w historyczny układ terenu oraz, że w jego kompetencji nie leży ocena rodzaju przetargu ogłaszanego przez Prezydenta Wrocławia, a rodzaj przetargu nie ma wpływu na zakres ochrony bądź rodzaj ingerencji w substancję zabytkową, charakter taki mieć mogą dopiero planowane działania obecnego bądź przyszłych właścicieli. Nadmieniał, że opinia Miejskiego Konserwatora Zabytków z dnia 8.08.2007 r. odnosiła się do podziału działki, a nie jej sprzedaży. W konkluzji pisma wskazał, że „... *przeznaczenie działki nr 25/9 do sprzedaży w trybie przetargu ograniczonego zamiast Stronie postępowania nie narusza w żaden sposób przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.*” Dnia 28.01.2019 r. mecenas Maciej Obrębski wystosował „*Replikę na pismo Miejskiego Konserwatora Zabytków z dnia 16 stycznia 2019 r.*”, w której podnosi, że nie można go uznać za rzeczową odpowiedź na zadane pytania, zarzuca ogólnikowość, omijanie stawianych kwestii, niezrozumiałość i sprzeczność. Podnosi zaniechanie w kwestii ustalenia historycznego przeznaczenia terenu. Kwestionuje stwierdzenie, że sprzedaż nieruchomości nie wiąże się z jej podziałem, wskazując, że zbycie doprowadzi do niemal nieodwracalnego ugruntowania podziału wbrew historycznej funkcji. Wykazuje, że rodzaj przetargu ma wpływ na zakres ochrony, gdyż w jego konsekwencji sprzedaż działki osobie trzeciej stanowi działanie niepożądane dla ochrony konserwatorskiej obszaru. Wezwał ponadto Miejskiego Konserwatora Zabytków do zajęcia jednoznacznego stanowiska. W odpowiedzi na Replikę pismem z dnia 26.02.2019 r. Miejski Konserwator

Zabytków podtrzymał swoje stanowisko w piśmie z dnia 16.01.2019 r. Poinformował, że wydał decyzję pozwolenie na sprzedaż nieruchomości na wniosek jej właściciela, tym samym określił swoje stanowisko w sprawie.

Reasumując, Miejski Konserwator Zabytków posiadał własne wstępne rozpoznanie (z 2007 r.), orzeczenie Generalnego Konserwatora Zabytków w sprawie zjazdu na posesję przy ul. Parkowej 12, wskazujące na wartości obszaru, oraz sygnalizowane w pismach Pełnomocnika zagrożenia, jakie niesie dla zabytku planowana forma sprzedaży. Udzielane w sprawie odpowiedzi są nierzetelne, niekompetentne, niejasne, niezborne i zawierają wykluczające się wzajemnie treści. Należy zwrócić uwagę, iż nie ma znaczenia przeznaczenie opinii Miejskiego Konserwatora Zabytków z 2007 r., a wydawane stanowisko winno być spójne i oparte przede wszystkim na dobru zabytku oraz zachowaniu go w stanie jak najbardziej zbliżonym do oryginalnie i historycznie ukształtowanego założenia. Stanowisko Miejskiego Konserwatora Zabytków, że uprzednia opinia z 2007 r. dotyczyła podziału nieruchomości, a obecna sprzedaż może sugerować zmienność decyzji w zależności od stopnia przeznaczenia, spychając uprzednio ukształtowane stanowisko na drugi plan. Takie podejście godzi w wiarygodność urzędu, organów konserwatorskich a także, przede wszystkim, dobro zabytku traktuje drugorzędnie, bowiem na podstawie przeanalizowanej korespondencji Miejskiego Konserwatora Zabytków oraz innych dokumentów w sprawie - o zakresie i formie ochrony decyduje przeznaczenie nieruchomości. Taka postawa jest sprzeczna i niezgodna z zadaniami, jakie pełnią organy konserwatorskie w systemie ochrony zabytków i do czego winny dążyć w pierwszej kolejności. Osiągnięcie kompromisów musi być poparte wnikliwymi badaniami i analizami, czego nie można powiedzieć o ogólnikowym i nieprecyzyjnym stanowisku Miejskiego Konserwatora Zabytków w odpowiedzi na wniosek Wydziału Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości UM Wrocławia. Dlatego z uwagi na powyższe należy wskazać na niekonsekwentność w działaniu Miejskiego Konserwatora Zabytków, a także nieprawidłowe realizowanie polityki ochrony zabytków.

2. Kolejnym aspektem, jaki należy podnieść i poddać analizie i komentarzowi to status Państwa Frydeckich – właścicieli nieruchomości przy ul. Parkowej 10 – w toku prowadzonego postępowania sprzedażowego.

Interesem społecznym jest ochrona zabytku, w tej części Parku Szczytnickiego – ogrodu willi przy ul. Parkowej 10. Państwo Frydeccy są właścicielami większości obszaru historycznej parceli. W

2007 r. otrzymali opinię Miejskiego Konserwatora Zabytków o wartości historycznej działki (że stanowi ona część historycznego ogrodu domu z l. 20-tych XX wieku i jest cennym przykładem kompozycji ogrodowej z tego okresu). W związku z powyższym Miejski Konserwator Zabytków winien poważnie i realnie uwzględnić ich ofertę zakupu gwarantującą scalenie historycznej parceli.

3. Należy wskazać, iż w przedmiotowej sytuacji, z racji jednolitości organów, doszło do kolizji kompetencji. Zgodnie z porozumieniem między Wojewodą Dolnośląskim a Prezydentem Miasta Wrocławia z dnia 5 września 2011 r. w sprawie powierzenia Gminie Wrocław niektórych zadań z zakresu wojewódzkiego konserwatora zabytków, organem wykonawczym opieki i ochrony nad zabytkami wynikającymi z ustawy o ochronie o opiece nad zabytkami jest prezydent miasta. Zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym gospodarka nieruchomościami wchodzi w zakres zadań własnych gminy. Należy przez to rozumieć, iż w obecnej sytuacji, prezydent miasta (lub działające z jego upoważnienia organy), dokonując oceny sprzedaży nieruchomości, spotkały się z istotną kolizją norm nakazujących w pierwszej kolejności dokonać ochrony obszarów zabytkowych w oparciu o ustawę o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami jako *lex specialis* w stosunku do ustawy o gospodarce nieruchomościami. Analiza sytuacji i podejścia zarówno organów gminy odpowiedzialnych za sprzedaż nieruchomości jak i Miejskiego Konserwatora Zabytków, który organizacyjnie podlega Prezydentowi Miasta Wrocławia i w jego imieniu wykonuje zadania związane z opieką nad zabytkami została zmarginalizowana. Wynika to z formy, treści i konsekwentności działania. W obliczu, iż przedmiotem jest ustalenie przeznaczenia działki będącej historycznie składnikiem zabytkowej parceli, organy konserwatorskie w tym Miejski Konserwator Zabytków winny dążyć do zachowania ogrodu i historycznego układu urbanistyczno-przestrzennego. Dlatego też Miejski Konserwator Zabytków w porozumieniu z Prezydentem Wrocławia winien przede wszystkim, w celu zapewnienia ochrony ogrodu willi przy ul. Parkowej 10, która nie jest możliwe bez zintegrowania dawnej historycznej parceli, rozważać w pierwszej kolejności sprzedaż działki właścicielom nieruchomości przy ul. Parkowej 10, w sprzedaży bezprzetargowej na podstawie art 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przepis ten wskazuje, że nieruchomość zbywana jest w drodze bezprzetargowej, jeżeli przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości. Dopiero w dalszej kolejności, w przypadku

nieosiągnięcia porozumienia, dokonać przetargu na zasadach opisanych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, dając równe szanse na zakup właścicielom sąsiednich nieruchomości położonych w granicach historycznej parceli. Miejski Konserwator Zabytków posiada – wedle oświadczenia zawartego w porozumieniu z dnia 5 września 2011 r. - odpowiednią wiedzę i narzędzia do wykonywania zadań. Tym samym nie powinien mieć problemów z ustaleniem historycznego rozłożenia parceli i pozyskać odpowiednią wiedzę na ten temat.

Podsumowanie.

Kontrolujący oceniają negatywnie czynności Miejskiego Konserwatora Zabytków związane ze zbyciem nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Parkowej 10 we Wrocławiu, oznaczonej jako działka nr ew. 25/9 obręb Zalesie i wpisanej do rejestru zabytków pod numerem 194 decyzją z dnia 15 lutego 1962 r. jako część Parku Szczytnickiego we Wrocławiu.

Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości.

Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków we Wrocławiu uwzględniając kryteria legalności i rzetelności, **negatywnie** ocenia działania Miejskiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu w zakresie formalno-prawnym i merytorycznym. Przyczyną nieprawidłowości jest brak rzetelności w rozpoznaniu sprawy, brak umiejętności oceny wartości zabytku wpisanego do rejestru zabytków, brak umiejętności wyciągania wniosków z posiadanych dokumentów i orzeczeń organu II instancji, brak wiedzy prawnej w zakresie roli organu w zakresie wydawania pozwoleń na sprzedaż zabytku. Ponadto stwierdza się nieumiejętność stosowania komunikatywnego języka w korespondencji i wyrażanie zawiłych, kluczących stwierdzeń. Skutkiem nieprawidłowości jest deformacja kompozycji zabytku jakim jest Park Szczytnicki, nie zapewnienie warunków umożliwiających trwałe zachowanie fragmentu d. ogrodu willi przy ul. Parkowej 10, jego zagospodarowanie i utrzymanie oraz korzystanie, spowodowanie uszczerbku dla wartości zabytku jakim jest ogród willi przy ul. Parkowej 10 obszar Parku Szczytnickiego.

Pouczenie

Od wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze.

.....
Mateusz Adamczyk

.....
[Signature]