

Dr Adriana MERTA-STASZCZAK

Studium Nauk Humanistycznych i Społecznych, Politechnika Wrocławska

e-mail: adriana.merta-staszczak@prw.edu.pl

ORCID: 0000-0002-2692-1057

DOI: 10.15290/oes.2019.02.96.05

ROZWIĄZANIA INSTYTUCJONALNE W GOSPODAROWANIU NIERUCHOMOŚCIAMI ZABYTKOWYMI NA DOLNYM ŚLĄSKU OD 1945 R. DO 2018 R.¹

Streszczenie

Cel – W artykule przedstawiono analizę rozwiązań instytucjonalnych dotyczących przejmowania, zabezpieczenia i obrotu nieruchomościami zabytkowymi na Dolnym Śląsku w latach 1945-2018.

Metoda badań – Wykorzystano analizę źródeł archiwalnych i literatury przedmiotu oraz danych statystycznych.

Wyniki – W powojennej historii Polski nie podjęto żadnych kompleksowych i długofalowych działań na rzecz ochrony i zabezpieczenia obiektów zabytkowych. Do 1989 r. odpowiedzialność za ich zachowanie spoczywała przede wszystkim na instytucjach państwowych i administracji. Natomiast od lat 90. XX w. struktura własnościowa zabytków uległa zmianie. Większość obiektów nadal należało do instytucji państwowych – Agencji Nieruchomości Rolnych (ANR) oraz Agencji Mienia Wojskowego (AMW), ale stopniowo zwiększał się udział Kościoła i związków wyznaniowych, gmin i prywatnych właścicieli w ich zagospodarowaniu.

Oryginalność – Analiza działań poszczególnych instytucji ukazuje, że problem zachowania i użytkowania zabytków architektury nadal pozostaje aktualny.

Słowa kluczowe: Dolny Śląsk, nieruchomości zabytkowe, transformacja ustrojowa, Państwowe Nieruchomości Ziemskie, Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa, Agencja Mienia Wojskowego, własność prywatna

INSTITUTIONAL SOLUTIONS IN THE MANAGEMENT OF HISTORIC REAL ESTATE IN LOWER SILESIA IN THE YEARS 1945-2018

Summary

Purpose – The aim of the article is to analyze the institutional solutions regarding to acquisition, security and trade in historic real estate in Lower Silesia in the years 1945-2018.

Research method – The analysis of archival sources and literature on the subject as well as statistical data.

Results – In the post-war history of Poland, there was no comprehensive and long-term activities for protection and security of historic buildings. Until 1989, the responsibility for protection of cultural

¹ Artykuł wpłynął 11 października 2018 r., zaakceptowano 13 grudnia 2018 r.
Article received 11 October 2018, accepted 13 December 2018.

heritage rested primarily on state institutions and administration. However, since the 1990s the ownership structure of monuments has changed. Most of the buildings still belonged to state institutions – Agricultural Property Agency (ANR) and Military Property Agency (AMW), but gradually increased participation of churches and religious associations, municipalities and private owners.

Originality – Analysis of the activities of individual institutions shows that the problem of the preservation and use of architectural monuments still remains valid.

Key words: Lower Silesia, historic properties, political transformation, State Land Real Estate, State Treasury Agricultural Property Agency, Military Property Agency, private property

JEL classification: N9, N5, P32, Q1, Q13, Q15, R1, R3, Z32

1. Wstęp

Okres gospodarki socjalistycznej charakteryzował się podejmowaniem przez władze rygorystycznych działań mających na celu usunięcie własności prywatnej, dążących jednocześnie do uspołecznienia całej gospodarki i jej zasobów. Działaniom tym podlegały również nieruchomości zabytkowe usytuowane na terenach dawnych wielkich majątków. Pośród nich, w znacznej liczbie, znajdowały się pałace, dwory, zamki, zabudowa folwarczna oraz założenia parkowe i ogrodowe – zbiór różnorodny i niemożliwy do zachowania czy choćby zabezpieczenia w całości. Regionem najbardziej bogatym pod względem liczby nieruchomości zabytkowych w porównaniu do innych województw Polski był Dolny Śląsk. Przez cały okres Polski Ludowej problem zachowania i zabezpieczenia zabytków należących do dziedzictwa nie został rozwiązany, czego skutkiem było znaczne zubożenie obrazu kulturowego tego regionu i nieodwracalne straty w historycznych zespołach architektonicznych.

2. Nieruchomości zabytkowe w latach 1945-1989

Grunty i przynależne im zabudowania, zgodnie z reformą ogłoszoną w dekreście PKWN z 1944 r., miały służyć przebudowie systemu rolnego. W związku z potrzebą powołania instytucji, która realizowałaby politykę państwa w tym zakresie utworzono Państwowy Fundusz Ziemi (PFZ) zarządzany przez Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych [Dekret Polskiego Komitetu..., 1944]. Do prac włączono również wojewódzkie i powiatowe Urzędy Ziemskie z terenowymi Zarządami Okręgowymi podległymi jednostce centralnej. Zadaniem tych ostatnich było administrowanie majątkami ziemskimi. Ostatecznie do PFZ skierowano grunty Skarbu Państwa, skonfiskowane ziemie i majątki poniemieckie wraz z inwentarzem żywym, maszynami i narzędziami oraz nieruchomości zabytkowe. W skład PFZ weszły również zasoby Funduszu Obrotowego Reformy Rolnej powstałego na podstawie ustawy z 9 marca 1932 r., nieruchomości należące do Skarbu Państwa w dniu wejścia w życie dekretu z 1944 r. oraz należności i wpływy związane z przebudową ustroju rolnego [Tkaczyk, 1979, s. 23]. W kolejnych latach instytucja ta pośredniczyła

również w transferze ziemi pomiędzy sektorem prywatnym a państwowym [Sadowski, 2009, s. 212]. Funkcjonowanie i działalność PFZ sankcjonowały również inne, przyjęte w późniejszym czasie, akty prawne, m.in.: Dekret o nacjonalizacji przemysłu [1946], Dekret o majątkach opuszczonych i poniemieckich [1946], Dekret o nabywaniu i przekazywaniu nieruchomości niezbędnych dla realizacji narodowych planów gospodarczych [1949], a także Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie dostarczenia nieruchomości niezbędnych dla realizacji narodowych planów gospodarczych [1949] oraz akt z 12 grudnia 1949 r. o przejęciu przez Skarb Państwa lasów i gruntów leśnych o obszarze ponad 25 ha razem z budynkami, pastwiskami i inwentarzem [Tkaczyk, 1979, s. 24-25.]. Podstawowym celem PFZ było: zagospodarować w krótkim czasie tzw. Ziemie Odzyskane dla osadników, upelnorolnić gospodarstwa rolne, a także przywrócić rolę nadrzędną państwa w gospodarce narodowej. Działalność PFZ miała także wymiar ideologiczny – poprzez konfiskatę majątków walczone z obszarnictwem, a także likwidowano ewentualne konflikty „wsi z dworem” o serwityty leśne [Tkaczyk, 1979, s. 24-25].

W styczniu 1946 r. w miejsce PFZ powołano nową instytucję – Państwowe Nieruchomości Ziemskie (PNZ). Obejmowała ona swoją działalnością ośrodki kultury rolnej oraz nierozparcelowane i wielkoobszarowe majątki [Tkaczyk, 1979, s. 24-25].

Dolnośląski Zarząd Okręgowy PNZ rozpoczął swoją działalność 1 marca 1946 r., a jego zasięg obejmował 15 powiatów województwa wrocławskiego (Brzeg, Dzierżoniów, Góra, Milicz, Namysłów, Oława, Oleśnica, Środa Śląska, Świdnica, Strzelin, Syców, Trzebnica, Wołów, Wrocław, Ząbkowice Śląskie) [*Sprawozdanie roczne z działalności ...*, s. 92]. Początkowo siedzibą administracyjną były Cieplice, skąd przeniesiono się później do Wrocławia. Do zasobu PNZ kierowano gospodarstwa rolne i zakłady przemysłu rolnego oraz inwentarz żywy, narzędzia, maszyny, wszelkie ruchomości, a także zapasy żywności i produktów rolnych. Do początku marca 1946 r. przejęto 767 gospodarstw o łącznej powierzchni 216 415 ha. Majątki podzielone zostały na pięć grup ze względu na sposób ich zagospodarowania [*Sprawozdanie roczne z działalności ...*, s. 92]:

- ośrodki kultury rolnej użytkowane w 70% lub więcej;
- ośrodki kultury rolnej użytkowane w mniej niż 70%;
- majątki przeznaczone na parcelację robotniczo-osadniczą;
- majątki z kompletną zabudową, które miały zostać oddane na cele osadnicze;
- majątki bez budynków lub z pojedynczymi obiektami, przeznaczone na osadnictwo w terminie późniejszym.

Ogółem, na tzw. Ziemach Odzyskanych utworzono 4 210 majątków, ale tylko niewielka część z nich posiadała inwentarz żywy i narzędzia. W około 1/3 budynki były spalone lub bardzo uszkodzone. Co więcej, brakowało pracowników, pieniędzy, panował głód, a w pozbawionych dozoru obiektach odbywał się szaber [Dziurzyński, 1983, s. 109].

Istnienie na tych terenach zabytkowych nieruchomości w urzędowych raportach i spisach inwentaryzacyjnych w zasadzie pomijano, a nieliczne wzmianki o nich dotyczyły potrzeby sprawnej parcelacji lub lakonicznych informacji o stopniu

zniszczenia budynków. Przykładowo, przy opisie gospodarstwa w Marszowicach wspomniano o tamtejszym pałacu zachowanym w 70%, który przejęto wraz z majątkiem łącznie obejmującym 230 ha użytków rolnych oraz parkiem i lasem [*Opis w sprawie ...*, s. 36]. Natomiast o pałacu w Białkowie (w stanie dobrym, stopień zniszczenia określono jedynie na 5%) wzmiankowano przy opisie otaczających go, możliwych do szybkiego zagospodarowania, gruntów o powierzchni 97 ha [*Opis majątku ziemskiego...*, s. 49]. Wykorzystanie w takich dokumentach słów „pałac” czy „dwór” było jednak rzadkością. Najczęściej tego rodzaju budynki klasyfikowano jako domy mieszkalne.

Niektóre majątki trafiające do PNZ zajmowane były, jeszcze w trakcie działań wojennych, przez Armię Czerwoną. Wykorzystywano je m.in. na magazyny, szpitale i bazę zaopatrzeniową. W pałacu w Pielaszkowicach (w powiecie średzkim) żołnierze założyli szpital, a zabytkowe meble i stolarkę okienną wykorzystali na opał [Hytrek-Hryciuk, 2013, s. 79]. W zespole zabytkowym w Siedlisku również urządzono zakład leczniczy, a pałac zajęła komendantura wojenna [Czarnuch, 2000, s. 398]. Rezydencja spłonęła podczas ewakuacji wojskowego szpitala. Przed żołnierzami radzieckimi nie uchroniono również innego cennego zabytku na Dolnym Śląsku – cysterskiego zespołu klasztorowego w Lubiążu. Po opuszczeniu nieruchomości przez żołnierzy rozpoczęto oględziny i inwentaryzację obiektu. Stwierdzono, że budynki zostały zdewastowane i zaśmiecone, a ogólne zniszczenia oceniono na 30%. W lepszym stanie przetrwała jedynie sala rycerska i teatralna [*Pismo z dnia ...*, s. 69]. W obiekcie tym polska administracja, w myśl wprowadzanych kierunków polityki rolnej i zakładania sieci szkół rolniczych, planowała utworzyć Akademię Rolniczo-Leśną. Zanim jednak rozpoczęto prace adaptacyjne, dozorca budynku otrzymał polecenie od konserwatora zabytków o zabezpieczeniu założenia, a w szczególności zasłonięcia wejścia do podziemi. Stróż nie wykonał tych poleceń i samowolnie oprowadzał turystów zarówno po podziemiach jak i w pomieszczeniach kompleksu [*Pismo do dozory ...*, s. 16].

Grunty, jakimi dysponował PNZ, przekazywano przede wszystkim do jednostek gospodarki uspołecznionej: Związków Samopomocy Chłopskiej i Państwowych Gospodarstw Rolnych (PGR). Pomimo tego, że zespoły dworskie, pałacowe i folwarczne pełniły ważne funkcje mieszkalne i magazynowe zazwyczaj do ich zachowania nie przywiązywano większej uwagi. Ze względu na uprzywilejowaną rolę PGR-ów, ich kierownictwo posiadało dowolność w wykorzystaniu zabytków. Przeprowadzano adaptacje, często niezgodnie z praktykami konserwatorskimi oraz pobieżne remonty służące przystosowaniu budynków do potrzeb rolnych. Pracownicy wydziałów kultury w jednostkach samorządowych nie ingerowali w sprawy gospodarstw państwowych, dając tym samym przyzwolenie na ich degradację. Natomiast interwencje konserwatorów zabytków były nieskuteczne i nie liczone się z ich prośbami lub apelami o zachowanie historycznych obiektów.

Dysponentem zabytków, nie przejętych przez resort rolnictwa, był przede wszystkim wojewódzki Wydział Kultury i Sztuki oraz jego jednostki powiatowe. Pracownicy urzędu mieli obowiązek sporządzać raporty o stanie zachowania i możliwościach wykorzystania nieruchomości na potrzeby socjalne lub mieszkaniowe.

Odbywali w tym celu sporadyczne podróże służbowe, a także zorganizowane, wieloosobowe objazdy po regionie. Urzędnicy jednak podchodzili do spraw zabytków często niechętnie i lekceważąco. Praca referentów Wydziału Kultury i Sztuki była również nisko oceniana przez konserwatorów zabytków. Referenci i urzędnicy delegowani do spraw zabytków na terenach wiejskich nie mieli dostępu do specjalistycznej wiedzy i dodatkowych finansów na ochronę budynków. Nie potrafili określić wartości zabytków, a ich raporty były najczęściej enigmatyczne, niedokładne i niedbale. Przykładów ich poświęcenia i zaangażowania w sprawy zabytków odnaleźć można niewiele. Jednym z wyjątków były działania walbrzyskiej referentki, która w połowie 1947 r., zaraz po opuszczeniu zamku Książ przez wojska sowieckie, przedostała się do zabudowań i tam składała oraz sortowała porzucone książki starając się je uchronić przed dalszym niszczeniem. Woluminy stanowiły tylko niewielki fragment kolekcji, której część w lutym wywiozło wojsko, a w kwietniu zniszczył pożar [*Korespondencja Delegata ...*, b.p].

Odrębną kwestią były działania podejmowane przez służby konserwatorskie. Wobec aparatu administracyjnego, której były częścią, mieli oni niewielkie możliwości działania. Przede wszystkim dolnośląscy konserwatorzy byli podporządkowani wrocławskiemu Prezydium Rady Narodowej, a w pierwszych latach również Wydziałowi do spraw Wyznań. Mieli ograniczone finanse, niewystarczającą ilość pracowników, a przy tym olbrzymi zakres pracy. Byli odpowiedzialni za: akcje ratownicze i zabezpieczające obiektów zabytkowych, rewindykację zabytków ruchomych, nadzór i wykonawstwo prac konserwatorskich, inspekcje terenowe, utworzenie kompleksowej kartoteki zabytków, orzecznictwo w sprawie uznania za zabytek, a także tworzenie dokumentacji, kartotek i inwentaryzacji. Zmagali się oni z jeszcze jedną poważną barierą – powszechnie panującą ideologią, potępiającą wszystko, co mogło być kojarzone z okupantem włączając w to błędnie „poniemieckie” pałace i „obce kulturowo” zbory. Pomimo tych przeszkód, wielu z powojennych konserwatorów na stałe wpisało się w historię ocalenia niejednego cennego obiektu zabytkowego na Dolnym Śląsku skazanego przez administrację na wyburzenie.

3. Sytuacja nieruchomości zabytkowych po transformacji ustrojowej

Rozpoczęte w 1989 r. przemiany polityczne, społeczne i gospodarcze obejmowały również przebudowę systemu ochrony zabytków. W odróżnieniu od lat poprzednich na jego kształt wpływ miały nie tylko decyzje podejmowane w instytucjach centralnych lub wojewódzkich, ale znacznie większa liczba czynników: sprzyjająca koniunktura związana ze wzrostem zamożności społeczeństwa, rozwój życia społecznego i inicjatyw mieszkańców wsi i miast, przemiany kulturowe, szerszy dostęp do edukacji i wzrost znaczenia regionalistyki oraz zróżnicowane media, umożliwiające dostęp do informacji. Konsekwencją tych zmian były: stopniowy rozwój wzrostu zapotrzebowania na dziedzictwo kulturowe oraz przeniesienie odpowiedzialności za jego zachowanie na społeczeństwo. Ten drugi czynnik bezpośrednio

związany był z przeobrażeniami w strukturze własności nieruchomości zabytkowych.

Na podstawie ustawy z 19 października 1991 r. [Ustawa..., 2016] o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa powołano Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa (od 2003 r. funkcjonowała pod nazwą Agencja Nieruchomości Rolnych, a od 1 lutego 2018 r. jako Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa). Stała się ona właścicielem zabytków przejętych z likwidowanych PGR-ów i PFZ stając się w ten sposób największym dysponentem tego zasobu. Do jej zadań należało [Raport z działalności..., 2017, s. 1-2]:

- tworzenie oraz poprawa struktury obszarowej gospodarstw rodzinnych,
- tworzenie warunków sprzyjających racjonalnemu wykorzystaniu potencjału produkcyjnego Zasobu,
- restrukturyzacja oraz prywatyzacja mienia Skarbu Państwa na cele rolne.

Agencja Nieruchomości Rolnych zajmowała się także obrotem nieruchomościami i innymi składnikami majątku Skarbu Państwa użytkowymi na cele rolne. Miał on następujące formy:

- rozdysponowanie trwale, w tym sprzedaż i nieodpłatne przekazanie jednostkom samorządu terytorialnego, Lasom Państwowym, na rzecz kościelnych osób prawnych i innych uprawnionych podmiotów lub wniesione jako aport do spółek państwowych,
- nietrwale rozdysponowanie, w tym dzierżawa, wieczyste użytkowanie, trwałe zarząd oraz pozostałe formy czasowego rozdysponowania: dożywotnie użytkowanie, bezumowne korzystanie, użyczenie, najem, administrowanie nieprodukcyjne.

Do końca stycznia 2018 r., w Zasobie wrocławskiego oddziału pozostawało ponad 185,6 tys. ha gruntów, co stanowiło 13,5% ziemi należącej do Własności Rolnej Skarbu Państwa (WRSP) w całej Polsce. Większość, bo 74% Zasobu dolnośląskiego było dzierżawione, 3,4% zostało oddane w wieczyste użytkowanie, 0,7% w trwałe zarząd, 2,7% w inne zagospodarowanie, a 0,5% stanowiło obce grunty. Do zagospodarowania nadal pozostało 18,5% ziemi.

Wraz z gruntami przejmowano również obiekty zabytkowe, które miały być rozdysponowane na dwa sposoby: w drodze przetargu lub w trybie bezprzetargowym dla osób z prawem pierwszeństwa zakupu. Zarówno wartość, jak i stan techniczny budynków były bardzo zróżnicowane. Agencja przejmowała okazałe zespoły pałacowe i dworskie z zaniedbanymi parkami, ale również rezydencje i budynki folwarczne w gorszym stanie technicznym lub całkowicie zrujnowane. W całym kraju pod zarząd tej instytucji w latach 90. XX w. trafiło ponad 2 tys. obiektów, w tym kilkaset zespołów i pojedynczych budynków na Dolnym Śląsku. Spośród pozostających w Zasobie rezydencji Dolnego Śląska, jedynie stan 9% został oceniony na dobry. W grupie tej znalazły się 4 dwory oraz 9 pałaców. Na dostateczny oceniono 32% (16 dworów, 29 pałaców, 1 zamek), a uszkodzonych pozostawało 2% (2 dwory, 1 pałac). Zdewastowanych było nieco ponad 10% (4 dwory, 11 pałaców). Natomiast 15% było w stanie ruiny (5 dworów, 13 pałaców i 3 zamki). W przypadku pozo-

stałych 32% obiektów rezydencjonalnych nie zachowała się dokumentacja pozwalająca na ocenę stopnia ich zniszczenia w tym czasie.

TABELA 1

Grunty pozostające w Zasobie WRSP według stanu na 31.01.2018 [w ha]

Zagospodarowanie zabytków	OT Wrocław	Ogółem
W dzierżawie	137892	1032459
Wieczyste użytkowanie	6296	53161
Trwały zarząd	1242	19463
Inne zagospodarowanie*	4984	15660
Pozostaje do zagospodarowania	34350	215519
Obce grunty**	922	38756
Razem	185687	1375017

* dożywotnie użytkowanie, bezumowne użytkowanie, użyczenie, grunty pod wodami płynącymi,

** grunty uczelnie publicznych i należące do jednostek samorządowych

Źródło: [Raport miesięczny ..., 2018, s. 5].

W 2018 r. w Zasobie ANR pozostało 249 nieruchomości, z czego 24% stanowią zespoły folwarczne, 23% palace i zespoły pałacowe z zabudową folwarczną i parkami, 21% parki, 15% dwory (pojedyncze budynki lub z zabudową), 1% zamki (w tym jeden obiekt zrujnowany w Czernienie Górnej i zespół zamkowo-folwarczny z parkiem w Stoszowicach). Na pozostałe 16% składają się pojedyncze zabytki, takie jak m.in. domy mieszkalne, rządcówki, oficyny, gorzelnia. Jedynie 7% spośród nich zostało przygotowanych do sprzedaży.

Drugą instytucją państwową posiadającą specyficzne nieruchomości zabytkowe była Agencja Mienia Wojskowego Oddział Terenowy we Wrocławiu. Jako jednostka nadzorowana przez Ministra Obrony Narodowej, została powołana w 1996 r. W jej strukturze organizacyjnej znalazło się sześć oddziałów terenowych. Były to placówki w Gdyni, Gorzowie Wielkopolskim, Krakowie, Olsztynie, Szczecinie i we Wrocławiu. Głównymi zadaniami tej instytucji była sprzedaż lub inne zagospodarowanie (utyliczacja) zbędnych dla Ministerstwa Obrony Narodowej i Ministerstwa Spraw Wewnętrznych nieruchomości oraz mienia ruchomego. Wrocławska AMW dysponowała nieruchomościami, które były dawnymi obiektami wojskowymi. Były one położone na obszarach przygranicznych, przy głównych traktach komunikacyjnych – w centrach miast lub na ich obrzeżach. W zespole tym obiekty zabytkowe stanowiły niewielki odsetek. W posiadaniu AMW na Dolnym Śląsku znalazły się: wrocławski budynek dawnej stajni w Kępie Mieszcząńskiej, dwa hangary oraz grunty w Łambinowicach.

Pierwszy z obiektów, budynek nr 39, wzniesiony został w 1880 r., a przebudowany w 1913 r. Pełnił funkcję stajni 2. regimentu artylerii polowej, która w 1787 r.

została przeniesiona z Berlina do Wrocławia. Został zachowany jako jeden z nielicznych oryginalnych zabytków tego typu i przykład adaptacji budownictwa do celów wojskowych [*Decyzja w sprawie wpisania ...*, 2004, s. 1]. W 2004 r. wpisano go do rejestru zabytków, a w ostatnich latach użytkowany był jako archiwum wojskowe. W jego pobliżu zlokalizowano sześć innych budynków z 1956 r. oraz lat 70. i 80. XX w. Były to przeważnie warsztaty i magazyny. Cała działka obejmowała 1,3 ha, a wartość nieruchomości w 2015 r. wynosiła 10,14 mln zł, w tym wartość obiektu zabytkowego – 414 tys. zł [*Operat szacunkowy ...*, 2015, s. 2], co oznaczało 758,98 zł za m².

Innymi obiektami należącymi do AMW były hangary lotnicze, każdy o powierzchni użytkowej 869 m². Powstały w 1938 r. i weszły w skład budynków służących do obsługi lotniska wojskowego w Starachowicach [*Decyzja w sprawie wpisania...*, 2001, s. 1]. Były jednymi z nielicznych obiektów o takiej konstrukcji, zachowanych na terenie Polski. Rozwiązania w nich zastosowane, pozwalały na szybką budowę dużego, ale również mobilnego obiektu. Nie spełniały one jednak współczesnych standardów przyjętych na lotniskach, dlatego przez wiele lat były nieużywane. Przyczyniło się to do pogorszenia ich stanu zachowania. Dotyczyło to szczególnie hangaru nr 32: zniszczone w nim zostały drzwi, posadzki, naprawy wymagał również dach. Natomiast w budynku nr 31, od 2004 r. rozpoczął się remont przeprowadzony przez Stowarzyszenie Aerodywizjon. Długofalowym celem Stowarzyszenia było wykorzystanie zabytków na potrzeby Muzeum Lotnictwa.

W 2014 r. nieruchomość obejmująca 1,36 ha, wraz z hangarami, została wystawiona na sprzedaż. Jej cenę wywoławczą określono na kwotę netto 2,75 mln zł. Wartość samych budynków oszacowano na 721,2 tys. zł [*Operat szacunkowy...*, 2013, s. 1]. W przypadku zbycia budynków wpisanych do rejestrów zabytków, obowiązywała 50% bonifikata od ustalonej w wyniku przetargu ceny [*Pismo w sprawie zagospodarowania...*, 2014, s. 1]. Ze względu na charakter nieruchomości kolejne przetargi nie przynosiły efektów i brakowało osób zainteresowanych zakupem hangarów.

Natomiast na terenie Łambinowic, AMW dysponowała terenem poligonu wojskowego założonego w latach 60. XIX w. Część tego terenu objęta była ścisłą ochroną konserwatorską, jako miejsce „uświęcone krwią i męczeństwem” [*Decyzja w sprawie wpisania...*, 1968, s. 1]. W czasie II wojny światowej mieścił się tam obóz hitlerowski dla jeńców wojennych. Ogółem, tereny poobozowe w Łambinowicach zajmowały teren 132,9 ha. Składały się na nie następujące obiekty [*Pismo Opolskiego Wojenodźkiego Konserwatora...*, 2002, s. 1]:

- Pomnik Martyrologii Jeńców Wojennych, Cmentarz Jeńców Radzieckich (3,5 ha);
- Teren po Stalagu 318/VIII F (344) Lamsdorf 1941-1945 (42, 7 ha);
- Teren po Stalagu VIII B (344) Lamsdorf 1939-1945 (65,7 ha);
- Stary Cmentarz Jeniecki wraz z pomnikami 1870-1945 (4,7 ha);
- Teren po Obozie Pracy i Cmentarz Ofiar tego Obozu a lat 1945-1946 (8,6 ha);
- Centralne Muzeum Jeńców Wojennych w Łambinowicach (0,7 ha);
- Droga Pamięci (7 ha).

Z pozostałego terenu wydzielono osiem działek przeznaczonych do sprzedaży. Najmniejsza działka, została wylicytowana w 2013 r. za 17,5 tys. zł. Natomiast najdroższą działkę, o powierzchni 6,3 ha, położoną w granicach strefy ochrony konserwatorskiej byłego obozu jenieckiego, sprzedano w 2015 r. Jej cena wywoławcza wynosiła 3,6 mln zł, a kupiona została za 2,28 mln zł z 3% bonifikatą.

TABELA 2

**Własność zabytków w województwie dolnośląskim i w Polsce
w latach 2007 i 2016**

Własność	2007		2016	
	Województwo dolnośląskie	Polska	Województwo dolnośląskie	Polska
Skarb Państwa	957	8553	841	6173
Samorządowa	1265	11478	1397	10213
Prywatna	1687	16735	820	10601
Kościółów i związków wyznaniowych	1440	13132	1762	16015
Współwłasność	827	1067	655	3939
Nieuregulowana	9	701	521	3868
Brak danych	.	.	872	7293
Razem	6185	51666	6868	58102

Źródło: [Raport na temat funkcjonowania..., 2008, s. 85; Raport o stanie zachowania..., 2017, s. 134-135].

Ogółem na Dolnym Śląsku w 2007 r. 15,5% zabytków należało do Skarbu Państwa (tabela 2). Ze względu na ich stopniową sprzedaż i bezpłatne przekazanie w 2016 r. liczba ta zmniejszyła się o 116 nieruchomości, a w Zasobie znajdowało się 12,3% łącznej liczby wszystkich zabytków. Najwięcej z nich w 2007 r. należało do prywatnych właścicieli – 27,3%. Były to zwłaszcza budynki mieszkalne, dwory, pałace, założenia zieleni oraz pojedyncze obiekty przemysłowe i obronne. Moda na posiadanie obiektów zabytkowych lub traktowanie ich jak inwestycji nie trwała jednak długo. Wbrew kierunkom związanym z zagospodarowaniem zabytków na prywatne rezydencje, reprezentacyjne siedziby firm albo historyczne hotele, w ciągu kolejnych lat liczba takich nieruchomości w posiadaniu osób prywatnych zauważalnie się zmniejszyła. W 2016 r. jedynie 820 obiektów należało do osób prywatnych – było to o ponad połowę (867 obiektów) mniej niż w 2007 r. W 2016 r. własność prywatna zabytków stanowiła zaledwie niecałe 12%. Zwiększyła się natomiast liczba zabytków w posiadaniu Kościołów i związków wyznaniowych: w 2007 r. były one właścicielami 23,3%, a w 2016 r. – 25,6%. Samorządy w obu badanych latach posiadały zbliżoną liczbę w skali regionu – 20% (odpowiednio 1265 zabytków i 1397). Pośród nich znajdowały się przeważnie ratusze i budynki użyteczności publicznej

zajmowane przez siedziby lokalnych władz oraz liczne obiekty użytkowane przez zależne od nich służby i instytucje – szkoły, ośrodki zdrowia, szpitale, domy kultury, biblioteki oraz muzea. Na cele te adaptowano także dwory, zamki, klasztory, wille czy kamienice. Poza tym, samorządy dysponowały zabytkami przemysłowymi, mostami i wiaduktami, budowlami obronnymi – średniowiecznymi murami i bramami, elementami fortyfikacji nowożytnych oraz XIX- i XX-wiecznych, a także elementami infrastruktury komunikacyjnej i wodociągowej oraz licznymi budynkami mieszkalnymi. W ich posiadaniu znalazły się także obiekty nieużytkowane i trudne bądź niemożliwe do zagospodarowania, takie jak rezydencje i towarzysząca im zieleni oraz założenia folwarczne, nieprzejęte przez Kościół katolicki świątynie, cmentarze pozbawione opieki społeczności wyznaniowych i cmentarze wojenne [Raport na temat funkcjonowania..., 2008, s. 95-99].

TABELA 3

**Własność zabytków z uwzględnieniem potrzeb remontowych
na Dolnym Śląsku i w Polsce w 2007 r.**

Własność		Skarb Państwa	Komunalna/ samorządowa	Prywatna	Kościółów i związków wyznaniowych	Współwłasność	Nieregulowana	Razem
Dolny Śląsk	nie wymaga remontu	40	87	133	177	25	1	463
	drobne naprawy	268	526	495	775	340	2	2406
	remont zabezpieczający	237	224	373	233	153	2	1222
	remont kapitalny	411	421	699	249	312	11	2103
	Razem	956	1258	1700	1434	830	16	6194
Polska ogółem	nie wymaga remontu	665	758	1473	1842	34	36	4808
	drobne naprawy	2813	4127	5797	6310	439	266	19752
	remont zabezpieczający	2002	2153	3621	2173	189	98	10236
	remont kapitalny	2199	2922	5075	1678	349	194	12417
	Razem	7679	9960	15966	12003	1011	594	47213

Źródło: [Raport na temat funkcjonowania..., 2008, s. 88-89].

Ważnym aspektem w kwestii użytkowania dolnośląskich obiektów zabytkowych był ich stan zachowania (tabela 3). Najwięcej z przebadanych w 2007 r. budynków wymagało drobnych napraw (39%) oraz remontów kapitalnych (34%).

3. Podsumowanie

W czasie PRL państwo było odpowiedzialne za zachowanie dziedzictwa kulturowego jedynie teoretycznie. Wraz z przekazywaniem zabytków instytucjom i przedsiębiorstwom, wycofywało się ono z tej roli pod względem prawnym, finansowym i organizacyjnym. Opiekę nad niezagospodarowanymi zabytkami przekazano niewykwalifikowanemu urzędnikowi, którym los pałaców czy dworów był zazwyczaj obojętny. Mieli oni największe możliwości w kwestii ich zachowania, ale nawet jeśli składano prośby o dofinansowanie remontów obiektów, zazwyczaj ich finałem były odmowy z jednostek centralnych. Aparat państwowy był powolny i niewydolny, a narastający problem zachowania dziedzictwa kulturowego był na najdalszym miejscu w porównaniu do innych potrzeb kraju. Nie można oczywiście nie wspomnieć tu o poświęceniu konserwatorów zabytków, organizatorów muzeów, specjalistów z zakresu historii, historii sztuki, architektów, a także członków licznych towarzystw, którzy aktywnie walczyli o odbudowę i zachowanie wielu cennych nieruchomości Dolnego Śląska. Ich działalność była niezwykle istotna szczególnie w pierwszych latach powojennych. Jednakże zazwyczaj nie byli oni odpowiednio wspierani przez instytucje państwowe, a poważną barierę w działaniach stanowiło niejasne prawo dotyczące ochrony zabytków oraz niektóre przyjmowane ustawy z tym związane, opór urzędników, brak finansów i sił przerobowych. O wartości zabytków decydował, przede wszystkim, ich potencjał użytkowy i możliwości wykorzystania w gospodarce lub niekiedy „piastowskie korzenie”, świadczące o historycznej przynależności tzw. Ziemi Odzyskanych do Polski.

Zmianę, zarówno w podejściu do dziedzictwa kulturowego, kompetencji służb konserwatorskich, jak i struktury właścicielskiej zasobu zabytkowego miała wnieść transformacja ustrojowa. Należące do PGR-ów nieruchomości ponownie trafiły do Skarbu Państwa, ale tym razem miały być sprawnie sprzedane lub wydzierżawione, a nowi właściciele zostali obciążeni odpowiedzialnością za ich prawidłowe utrzymanie. Prywatyzacja doprowadziła do komercyjnego zagospodarowania zabytków, jednak również w tym przypadku zabrakło rozwiązań prawnych (szczególnie tych służących egzekwowaniu opieki nad zabytkami w przypadku właścicieli, którzy je porzucili) oraz wsparcia państwa w inwestycjach mających na celu rekonstrukcję i odbudowę obiektów. Efektem tego była utrata kontroli nad tak ważnym dla rozwoju społeczeństwa zasobem [*System ochrony zabytków...*, 2011, s. 7]. Problem ten wyraźnie oddawały zestawienia dotyczące stanu zachowania zabytków, z których 1/3 na Dolnym Śląsku w 2007 r. wymagała remontów generalnych. Obecnie brakuje najnowszych badań dotyczących tego problemu, ale przyjąć należy, że stan budynków wciąż się pogarsza.

Literatura

Czarnuch Z., 2000, *W cieniu zamku... Siedlisko, dawniej Carolath*, [w:] *Wspólne dziedzictwo? Ze studiów nad stosunkiem do spuścizny kulturowej na Ziemiach Zachodnich i Północnych*, Mazur Z. (red.), Instytut Zachodni, Poznań.

- Decyzja w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków*, 2004, Agencja Mienia Wojskowego Oddział Terenowy we Wrocławiu, Odział Gospodarowania Nieruchomościami we Wrocławiu, Wrocław.
- Decyzja w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków*, 2001, Agencja Mienia Wojskowego Oddział Terenowy we Wrocławiu, Odział Gospodarowania Nieruchomościami we Wrocławiu, Wrocław.
- Decyzja w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków, nr 1937/68*, 1968, Agencja Mienia Wojskowego Oddział Terenowy we Wrocławiu, Odział Gospodarowania Nieruchomościami we Wrocławiu, Opole.
- Dekret o nacjonalizacji przemysłu z 3 stycznia 1946 r., Dz.U. 1946 nr 3, poz. 17.
- Dekret Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej, Dz.U. 1944 nr 4, poz. 17.
- Dekret z dnia 26 kwietnia 1949 r. o nabywaniu i przekazywaniu nieruchomości niezbędnych dla realizacji narodowych planów gospodarczych, Dz.U. 1949 nr 27, poz. 197.
- Dekret z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich, Dz.U. 1946 nr 13, poz. 87.
- Dziurzyński P., 1983, *Osadnictwo rolne na Ziemiach Odzyskanych*, Ludowa Spółdzielnia Wydawnicza, Warszawa.
- Hytek-Hryciuk J., 2013, *Rosjanie nadchodzą! Ludność niemiecka a żołnierze Armii Radzieckiej (Czerwonej) na Dolnym Śląsku w latach 1945-1948*, Instytut Pamięci Narodowej, Wrocław.
- Korespondencja Delegata MKiS o zabezpieczeniu zabytków ruchomych*, Muzeum Narodowe we Wrocławiu, Zamek Fürstenstein – powiat walbrzyski, syg. VIII/1.
- Operat szacunkowy określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości zabudowanej o powierzchni 1,3569 ha, położonej we Wrocławiu przy ul Granicznej*, 2013, AMW OT we Wrocławiu, Odział Gospodarowania Nieruchomościami we Wrocławiu, Złotoryja.
- Operat szacunkowy określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości zabudowanej o powierzchni 1,3391 ha, położonej we Wrocławiu, działka nr 3/30*, 2015, AMW OT we Wrocławiu, Odział Gospodarowania Nieruchomościami we Wrocławiu, Złotoryja.
- Opis majątku ziemskiego*, APW_r, UWW, Wydział Funduszu Ziemi, syg. XIX/33.
- Opis w sprawie przejęcia na cele Reformy Rolnej*, APW_r, UWW, Wydział Funduszu Ziemi, syg. XIX/33.
- Pismo do dozorczy budynku klasztoru Cystersów z dnia 1.10.1949 r.*, APW_r, UWW, WKiS we Wrocławiu, syg. XVII/114.
- Pismo Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Opolu w sprawie Pomnika Pamięci Narodowej w Łambinowicach*, 2002, Agencja Mienia Wojskowego Oddział Terenowy we Wrocławiu, Odział Gospodarowania Nieruchomościami we Wrocławiu, Opole.
- Pismo w sprawie zagospodarowania nieruchomości Wrocław Starachowice*, 2014, Agencja Mienia Wojskowego Oddział Terenowy we Wrocławiu, Odział Gospodarowania Nieruchomościami we Wrocławiu, Wrocław, Dz. nr 1/138.

- Pismo z dnia 7.07.1948 r.*, APWr, SP w Wołowie, syg. 17.
- Raport na temat funkcjonowania systemu ochrony dziedzictwa kulturowego Polsce po roku 1989*, 2008, Purchla J. (red.), Narodowe Centrum Kultury, Kraków.
- Raport miesięczny – styczeń 2018*, 2018, Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, Warszawa.
- Raport z działalności Agencji Nieruchomości Rolnych na Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa w 2016 roku*, 2017, Agencja Nieruchomości Rolnych, Warszawa.
- Raport o stanie zachowania zabytków nieruchomych w Polsce. Zabytki wpisane do rejestru zabytków*, 2017, Rozbicka M. (red.), Narodowy Instytut Dziedzictwa, Warszawa.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 2 sierpnia 1949 r. w sprawie dostarczania nieruchomości zamiennych w zamian za nieruchomości niezbędne dla realizacji narodowych planów gospodarczych, Dz.U. 1949 nr 47, poz. 355.
- Sadowski A., 2009, *Własność a użytkowanie gruntów rolnych*, Wydawnictwo Uniwersytetu w Białymstoku, Białystok.
- Sprawozdanie roczne z działalności PNZ Wrocław*, APWr, UWW, Wydział Osiedleńczy, syg. IX/493.
- System ochrony zabytków w Polsce – analiza, diagnoza, propozycje*, 2011, Szmygin B. (red.), Polski Komitet Narodowy Międzynarodowej Rady Ochrony Zabytków ICOMOS, Biuro Stołecznego Konserwatora Zabytków Urzędu Miasta Stołecznego Warszawa, Politechnika Lubelska, Lublin-Warszawa.
- Tkaczyk T., 1979, *Państwowy Fundusz Ziemi*, Ludowa Spółdzielnia Wydawnicza, Warszawa.
- Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, Dz.U. 2016, poz. 1491, z późn. zm.