

JACEK ZABIELSKI\*

PROBLEMATYKA EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA  
OBIEKTÓW ZABYTKOWYCH  
NA TERENIE MIASTA OLSZTYNA

---

ISSUES INVOLVING THE EXPLOITATION AND  
MAINTENANCE OF THE LISTED BUILDINGS  
IN OLSZTYN

Streszczenie

W artykule przedstawiono zestawienia liczbowe i jakościowe obiektów zabytkowych w Olsztynie. Scharakteryzowano aktualny stan prawny dotyczący zabytków oraz przedstawiono problematykę eksploatacji i utrzymania obiektów zabytkowych na terenie Olsztyna.

*Słowa kluczowe: obiekty zabytkowe, utrzymanie obiektów zabytkowych*

Abstract

This paper presents a quantitative and qualitative description of the listed buildings in Olsztyn. The current legal status of the listed buildings and issues involving the exploitation and maintenance of the listed buildings in Olsztyn are described.

*Keywords: listed buildings, maintenance of the listed buildings*

---

\* Dr inż. Jacek Zabielski, Katedra Inżynierii Procesów Budowlanych, Wydział Nauk Technicznych, Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie.

## 1. Wstęp

Zabytki są pomnikiem minionego czasu, a równocześnie dokumentem kultury narodowej o wyjątkowej wartości naukowo-dydaktycznej i społeczno-kulturowej. Pojęcie zabytku jest pojęciem prawnym i zostało zdefiniowane w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami: „zabytek – nieruchomość lub rzecz ruchoma, jej części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową”[1].

W języku potocznym przez zabytek można rozumieć obiekt budowlany, który ma dużą wartość (historyczną, muzealną, naukową) i z tego powodu jest objęty ochroną prawną. Zabytek nie wpisany do rejestru lub ewidencji zabytków podlega węższej ochronie prawnej zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Brak wpisu do rejestru nie przesądza, że konkretny obiekt nie jest zabytkiem. Istnieje pewna liczba obiektów budowlanych, które nie zostały wpisane do rejestru, a mimo to są zabytkami. Definicja zabytku jest szersza i można wyróżnić dwie jej kategorie. Są nimi zabytki wpisane do rejestru zabytków (podlegające szerszej ochronie) oraz zabytki niewpisane do rejestru[2].

## 2. Ogólna charakterystyka obiektów zabytkowych Olsztyna

### 2.1. Obiekty zabytkowe miasta Olsztyn

W granicach administracyjnych Olsztyna znajduje się 1319 obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków. Ich specyfikacja przedstawia się następująco:

- Budynki – 1277,
- Kaplice, kapliczki, krzyże – 12,
- Zespoły – 4 (ul. Artyleryjska/Leśna – dawne koszary; ul. Warszawska 30 – zespół szpitala garnizonowego; ul. Warszawska 96 – dawne koszary) [3].

Gminna ewidencja zabytków ma na celu wskazanie tych obiektów i zespołów zabytkowych, które mimo, że nie są objęte rejestrem zabytków, stanowią zasób o znacznych walorach historycznych i kulturowych miasta. Należy je tym samym otoczyć właściwą ochroną poprzez odpowiednie zapisy w Miejscowych Planach Zagospodarowania Przestrzennego dotyczących m.in.: zachowania bryły, formy, kształtu i pokrycia dachu, kolorystyki elewacji oraz materiałów i wystroju architektonicznego, a także ujednoczenia form otoczenia [3]. Trzeba też zapewnić specjalny nadzór nad zamierzeniami inwestycyjnymi w obszarze i sąsiedztwie obiektów objętych gminną ewidencją zabytków.

Ze względu na funkcje przeznaczenia budynki ujęte w gminnej ewidencji można podzielić na:

- budynki mieszkalne,
- budynki sakralne,
- budynki przemysłowe,
- budynki wojskowe,
- budynki użyteczności publicznej.

Czas ich powstawania to głównie wiek XIX oraz XX (choć są też i starsze). Zdecydowana większość to budynki mieszkalne.

Zestawienie zabytków i zabytkowych zespołów usytuowanych na terenie miasta Olsztyna:

1. Zespół Starego Miasta z zachowanym średniowiecznym układem przestrzennym oraz zamkiem kapituły warmińskiej, otoczony zwielokrotnionym systemem zachowanych miejscami fortyfikacji i Bramą Górną.
2. Zabytki sakralne:
  - katedra pw. Św. Jakuba na starym mieście, wybudowana w latach 1370–1380 oraz dom archidiecezjalnego kapłana;
  - kościół ewangelicki na Starym Mieście, wybudowany w latach 1876–1877;
  - kościół pw. Józefa przy ul. Jagiellońskiej, wybudowany w latach 1912–1913;
  - kościół pw. Chrystusa Króla i Św. Franciszka przy ulicy Wyspiańskiego, wybudowany w latach 1926–1927;
  - kościół pw. Matki Bożej Różańcowej na Dajtkach, powstał jako kaplica w 1878 r.;
  - kościół pw. Najświętszego Serca Pana Jezusa przy ul. Kopernika, wybudowany w latach 1901–1903;
  - kościół pw. Św. Wawrzyńca przy ul. Bałtyckiej, wybudowany w latach 1375–1400;
  - kościół garnizonowy pw. Matki Boskiej Królowej Polski przy ul. M. Konopnickiej, wybudowany w latach 1913–1914;
  - kaplica na Jarotach – ul. Podgórna;
  - kaplica Jerozolimska – ul. Grunwaldzka (pierwsze wzmianki o jej istnieniu pochodzą z XVI w.);
  - kaplica cmentarna na cmentarzu na Dajtkach;
  - kaplica cmentarna na cmentarzu Św. Józefa z 1904 r.;
  - kaplica cmentarna na dawnym cmentarzu ewangelickim przy ul. Wojska Polskiego, wybudowana w latach 1906–1904;
  - dom pogrzebowy *Bet Tahara* na cmentarzu żydowskim powstały w 1913 r.;
  - kaplica cmentarna na cmentarzu Św. Jakuba z 1881 r. – obecnie Kościół polsko-katolicki.
3. Budowle użyteczności publicznej:
  - Stary Ratusz z XV w.;
  - ratusz z początku XX w., powstał w latach 1912–1915;
  - budynek poczty przy ul. Pieniężnego 21, wybudowany w latach 1886–1887;
  - dawny budynek rejencji przy ul. Emilii Plater 1, obecnie siedziba Sądu Administracyjnego i Urzędu Marszałkowskiego, powstał w latach 1908–1911;
  - dawny gmach Zarządu Kolei (obecnie komenda Miejska Policji) przy ul. Partyzantów 23;
  - dawny Bank Rzeszy przy ul. Dąbrowszczaków 11, powstał w 1889 r. i został nadbudowany w 1901 r.;
  - budynek teatru przy ul. 1. Maja 5, zbudowany w latach 1924–1925;
  - dawny Urząd Finansowy przy ul. Partyzantów 25;
  - budynki szkolne przy ul.:
    - Mickiewicza 6 – obecnie I Liceum, powstałe w 1886–1887;
    - Niepodległości 13, zbudowany w 1894 r.;
    - Placu Jedności Słowiańskiej 2;
    - Wyzwolenia 30, zbudowany w 1888 r.;
    - Jagiellońskiej 59, zbudowany w 1910 r.;
    - Jarockiej 47;
    - Bałtyckiej 145;

- Kościuszki 70 – obecnie SP nr 2, 1927;
  - Pieniężnego 3A, obecne przedszkole, powstałe w 1906 r.;
  - al. Wojska Polskiego 17 i 18;
  - dawny dom opieki przy ul. Mariańskiej 3 – obecnie internat szkoły medycznej, powstały w latach 1912–1913,
4. Zabytki przemysłowe:
- Młyn Olsztyński przy ul. Partyzantów 33, wybudowany w 1924 r.;
  - wieża wodna przy ul. Zientary – Malewskiej;
  - wieża ciśnień na ul. Żołnierskiej 13, z 1898 r.;
  - parowozownia na ul. Zientary – Malewskiej;
  - spichlerz na ul. Niepodległości 12;
  - browar przy al. Wojska Polskiego 20;
  - budynek administracyjny dawnej oczyszczalni przy ul. Leśnej 18;
  - budynek straży pożarnej przy ul. Niepodległości 16, z 1909 r.

### 3. Aktualny stan prawny utrzymania obiektów zabytkowych

W licznych aktach prawnych są przepisy regulujące zagadnienia związane z ochroną zabytków. Podstawowym aktem prawnym jest ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 z późniejszymi zmianami). Ustawa określa przedmiot ochrony, zakres i formy ochrony zabytków oraz opieki nad nimi, zasady tworzenia krajowego programu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz finansowania prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytkach, a także organizację organów ochrony zabytków[2].

Według ustawy, ochrona zabytków polega na podejmowaniu przez organy administracji publicznej działań mających na celu głównie zapewnienie warunków finansowych, prawnych i organizacyjnych umożliwiających trwałe zachowanie zabytków (oraz zagospodarowanie ich i utrzymanie). Muszą też zapobiegać zagrożeniom, które mogą spowodować uszczerbek dla wartości zabytków oraz udaremniać niszczenie i niewłaściwe korzystanie z zabytku. Organy administracji publicznej przeprowadzają także kontrole stanu zachowania i przeznaczenia zabytków [1].

Opieka nad zabytkami nadzorowana jest przez właściciela albo zarządcę nieruchomości. Polega ona na zagwarantowaniu warunków do prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych, jak i naukowego badania i dokumentowania zabytku. Obowiązkiem właściciela obiektu jest zabezpieczenie i utrzymanie zabytku (łącznie z otoczeniem) w jak najlepszym stanie oraz korzystanie z niego w sposób, który będzie trwale zapewniać zachowanie jego wartości.

Ochronie i opiece mogą podlegać zabytki nieruchome, takie jak: układy urbanistyczne, zespoły budowlane, dzieła architektury i budownictwa, dzieła budownictwa obronnego, obiekty techniki (kopalnie, elektrownie i inne zakłady przemysłowe).

Formą ochrony zabytku może być m. in. wpis do rejestru zabytków. Rejestr zabytków stanowi prawną formę ochrony zabytków. W Olsztynie jest on prowadzony przez Warmińsko-Mazurskiego Konserwatora zabytków i znajduje się w siedzibie Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie.

Oprócz ustawy problematykę ochrony obiektów zabytkowych uwzględniono w licznych rozporządzeniach wykonawczych, do których należą:

- Rozporządzenie Ministra Kultury z dnia 9 lutego 2004 r. w sprawie znaku informacyjnego umieszczonego na zabytkach nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków (Dz. U. 2004 Nr 30, poz. 259),
- Rozporządzenie Ministra Kultury z dnia 9 kwietnia 2004 r. w sprawie organizacji wojewódzkich urzędów ochrony zabytków (Dz. U. 2004 Nr 75, poz. 706),
- Rozporządzenie Ministra Kultury z dnia 6 czerwca 2005 r. w sprawie udzielania dotacji celowej na prace konserwatorskie, restauratorskie i roboty budowlane przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków (Dz. U. 2005 Nr 112, poz. 940),
- Rozporządzenie Ministra Kultury z dnia 28 stycznia 2005 r. w sprawie szczegółowych warunków uzyskiwania dofinansowania realizacji zadań z zakresu kultury, trybu składania wniosków oraz przekazywania środków z Funduszu Promocji Kultury (Dz. U. 2005 Nr 24, poz. 200),
- Rozporządzenie Ministra Kultury z dnia 19 kwietnia 2004 r. w sprawie wywozu zabytków i przedmiotów o cechach zabytków za granicę (Dz. U. 2004 Nr 84, poz. 789),
- Rozporządzenie Ministra Kultury z dnia 10 maja 2004 r. w sprawie rzeczoznawców Ministra Kultury w zakresie opieki nad zabytkami (Dz. U. 2004 Nr 124, poz. 1302),
- Rozporządzenie Ministra Kultury z dnia 10 maja 2004 r. w sprawie udzielania dotacji celowej na prace konserwatorskie, restauratorskie i roboty budowlane przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków (Dz. U. 2004 Nr 124, poz. 1303),
- Rozporządzenie Ministra Kultury z dnia 12 maja 2004 r. w sprawie odznaki „Za opiekę nad zabytkami” (Dz. U. 2004 Nr 124, poz. 1304),
- Rozporządzenie Ministra Kultury z dnia 14 maja 2004 r. w sprawie prowadzenia rejestru zabytków, krajowej, wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz krajowego wykazu zabytków skradzionych lub wywiezionych za granicę niezgodnie z prawem (Dz. U. 2004 Nr 124, poz. 1305),
- Rozporządzenie Ministra Kultury z dnia 9 czerwca 2004 r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich i architektonicznych, a także innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków oraz badań archeologicznych i poszukiwań ukrytych lub porzuconych zabytków ruchomych (Dz. U. 2004 Nr 150, poz. 1579),
- Rozporządzenie Ministra Kultury z dnia 25 sierpnia 2004 r. w sprawie organizacji i sposobu ochrony zabytków na wypadek konfliktu zbrojnego i sytuacji kryzysowych (Dz. U. 2004 Nr 212, poz. 2153),
- Rozporządzenie Ministra Kultury z dnia 23 kwietnia 2004 r. w sprawie stażu adaptacyjnego i testu umiejętności odbywanych w toku postępowania o uznanie nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej kwalifikacji do wykonywania zawodu konserwatora zabytków ruchomych, konserwatora zabytków nieruchomości, konserwatora zabytków zieleni i archeologa (Dz. U. 2004 Nr 101, poz. 1052).

#### 4. Stan techniczny obiektów zabytkowych

W listopadzie 2007 r. przeprowadzono kontrolę 59 budynków wpisanych do rejestru zabytków województwa warmińsko-mazurskiego i będących własnością gminy Olsztyn. W zakresie przeprowadzonej waloryzacji konserwatorskiej przygotowano ocenę stanu zachowania obiektów oraz badania pod względem oryginalnej substancji zabytkowej. Spośród 59 zabytków nieruchomości (budynków stanowiących własność gminy Olsztyn) 46 posiada indywidualną decyzję o wpisaniu do rejestru zabytków, natomiast 13 obiektów zostało wyodrębnionych w zespole architektonicznym wcześniejszych koszar kawaleryjskich przy ul. Dąbrowskiego i Gietkowskiej, wpisanych do rejestru zabytków [4].

Opierając się na przeprowadzonej analizie, stwierdzono, że stan zachowania tych zabytków przedstawia się następująco:

|   |      |
|---|------|
| – obiekty w bardzo dobrym stanie zachowania   | – 0  |
| – obiekty w dobrym stanie zachowania          | – 3  |
| – obiekty w dostatecznym stanie zachowania    | – 34 |
| – obiekty w niedostatecznym stanie zachowania | – 18 |
| – obiekty w złym stanie zachowania            | – 4  |

Można jednak zaznaczyć, że przyjęty w tym opracowaniu dostateczny stan zachowania nie znaczy, że ustalony budynek nie ma obecnie żadnych zanieczeń i nie istnieje konieczność przeprowadzenia żadnych prac remontowych. W przeciwieństwie do budynków w niedostatecznym stanie zachowania, do ww. zbioru zakwalifikowano obiekty wyróżniające się średnim ogólnym stanem zachowania – wymagającym dokonania określonych prac remontowych, jednak nie wiążącym się z bezpośrednim zagrożeniem dla struktury budowlanej zabytku. Do tej największej grupy budynków należy większość obiektów mieszkalnych umiejscowionych przy ulicy Królowej Jadwigi, część budynków przy ul. Warszawskiej, jak też np. kamienice usytuowane przy ul.: Partyzantów, Staszica i Warmińskiej. W grupie budynków o dostatecznym stanie zachowania są obiekty starsze, czyli pochodzące z XIX w., jak i młodsze – XX-wieczne zabytki. W tej grupie przeważają kamienice mieszkalne, zaś w mniejszym stopniu pojawiają się tu budynki gospodarcze oraz budynki użyteczności publicznej.

Kolejną pod względem liczebności grupę obiektów tworzą zabytki w niedostatecznym i złym stanie zachowania. Biorąc pod uwagę wielkość zanieczeń i zniszczeń, 4 obiekty w złym stanie zachowania wymagają natychmiastowej ingerencji budowlanej i konserwatorskiej. Są to budynki pokoszarowe usytuowane przy ul. Dąbrowskiego 4A, Dąbrowskiego 5, nieużytkowany budynek umiejscowiony na działce nr 20 obr. 30 przy ul. Gietkowskiej oraz nieużytkowany budynek mieszkalny przy ul. Knosąły 1 [4].

Budynki w niedostatecznym stanie zachowania tworzą liczną grupę, ponieważ jest to aż 18 obiektów. Do tej grupy wlicza się 13 budynków mieszkalnych (w dużej części wspinających kamienic o bogatym wyposażeniu architektonicznym) i 5 budynków gospodarczych (4 pokoszarowe oraz drewniany budynek gospodarczy, zlokalizowany na działce nr 7/4 obr. 11A, pomiędzy posiadłościami przy ul. Warszawskiej 101 i 103).

Tylko 3 obiekty wskazano jako zachowane w dobrym stanie spośród wszystkich badanych zabytków – są to budynki użyteczności publicznej, usytuowane przy ul.: Królowej Jadwigi 4, Niepodległości 18 oraz Wojska Polskiego 33 [4].

### 5. Stopień zachowania i utrzymanie substancji zabytkowej

Opierając się na przeprowadzonej analizie, stwierdzono, że stopień zachowania oryginalnej substancji zabytkowej ustalonych budynków przedstawia się następująco:

- obiekty z substancją zabytkową zachowaną niemal w 100% – 10
- obiekty z substancją zabytkową zachowaną w dużym stopniu – 25
- obiekty z substancją zabytkową zachowaną w średnim stopniu – 22
- obiekty z substancją zabytkową zachowaną w niewielkim stopniu – 2
- obiekty z substancją zabytkową nie zachowaną – 0

Jednak trzeba zaznaczyć, że po przeprowadzeniu badań konserwatorskich we wszystkich omawianych budynkach stopień zachowania oryginalnej substancji zabytkowej w niektórych budynkach może okazać się większy niż zostało to wskazane.

Należy zwrócić uwagę na fakt, że pod względem zachowania elementów pierwotnych najliczniejszą grupę budynków stanowią obiekty z substancją zabytkową zachowaną w dużym stopniu, oprócz tego spora część omawianych obiektów ma substancję zabytkową zachowaną niemal w 100%. Pozostałą grupę budynków charakteryzuje średni stopień zachowania oryginalnej substancji zabytkowej.

Ze względu na duży oraz bardzo duży stopień zachowania oryginalnej substancji zabytkowej 60% omawianych budynków posiada znaczną wartość zabytkową, jak wynika z powyższego zestawienia. Ten stan rzeczy spowodowany jest wieloletnimi zaniedbaniami oraz nieprzebiegiem w tych obiektach większych prac remontowych, wiążących się z częściową wymianą substancji budowlanej.

Obiekty będące własnością gminy Olsztyn charakteryzuje więc duży stopień zachowania oryginalnej substancji zabytkowej przy jednoczesnym niedostatecznym stanie zachowania. Budynki te wymagały niejednokrotnie w pilnym trybie podjęcia prac remontowych, w tym zabezpieczających substancję zabytkową, stanowiącą o ich wartości. Na tym tle wyróżnia się szczególnie zabudowa dawnych koszar kawaleryjskich zlokalizowanych na Wzgórzu Soja. Spośród czterech zabytków w złym stanie technicznym, wymagających pilnej interwencji, aż trzy znajdują się właśnie w zespole dawnych koszar.

Aktualnie największe szkody i zniszczenie substancji zabytkowej powoduje niewłaściwy sposób korzystania z zabytkowych obiektów koszarowych, ograniczany w większości przypadków do maksymalnego eksploataowania budynków przez ich użytkowników (często w bardzo inwazyjny sposób, włączając w to również zmiany konstrukcyjne) przy równoczesnym braku dbałości o ogólny stan techniczny budynków oraz braku wszelakich bieżących konserwacji. Ujemny wpływ na stan zachowania historycznej zabudowy zespołu koszarowego ma również nasilony ruch tranzytowy oraz bezpośredni ruch manewrowy pojazdów dostawczych, obsługujących magazyny usytuowane w zabytkowych budynkach. W skrajnych przypadkach skutkuje to nawet to mechanicznymi uszkodzeniami obiektów, dokonanyimi przez duże samochody ciężarowe (np. budynek przy ul. Gietkowskiej 9D).

#### **Budynki mieszkalne**

Po przeanalizowaniu stanu zachowania budynków mieszkalnych (40 obiektów), nasuwają się podobne wnioski. Pięć budynków mieszkalnych ma wysoką wartość zabytkową (ze względu na zachowaną niemal 100% oryginalną substancję), będąc jednocześnie w niedostatecznym stanie technicznym, wymagającym podjęcia prac remontowych w pilnym trybie. Są to obiekty przy ul.: Mickiewicza 27, Mochnackiego 4, Orkana 5, Or-

kana 18 i Trackiej 15. Następne 5 budynków w niedostatecznym stanie technicznym cechuje się równocześnie dużym stopniem zachowania substancji zabytkowej (są to budynki przy ul.: Grunwaldzkiej 13, Jagiellońskiej 29, Kościuszki 52, Warszawskiej 13 i Wyzwolenia 28). Tak więc 25% obiektów mieszkalnych charakteryzuje się dużym i bardzo dużym stopniem zachowania oryginalnej substancji zabytkowej przy jednoczesnym niedostatecznym stanie zachowania.

Kolejne 12 obiektów mieszkalnych (30%) cechuje się dużym i bardzo dużym stopniem zachowania oryginalnej substancji zabytkowej przy jednoczesnym dostatecznym/średnim stanie zachowania.

Pozostałe budynki (15 obiektów) charakteryzuje dostateczny ogólny stan zachowania oraz średni stopień zachowania substancji zabytkowej.

### **Budynki użyteczności publicznej**

Budynki użyteczności publicznej stanowią grupę obiektów cechujących się względnie najlepszym stanem zachowania pod względem ogólnego stanu zachowania, jak i dużej wartości zabytkowej będącej wynikiem zachowania w znacznym stopniu oryginalnej substancji zabytkowej. Trzy budynki są w dobrym stanie technicznym i równocześnie cechują się dużym stopniem zachowania oryginalnej substancji zabytkowej. Są to: przychodnia lekarska przy al. Wojska Polskiego 33, gmach szkoły przy ul. Niepodległości 18 oraz budynek przy ul. Królowej Jadwigi 4. Gmach szkoły przy ul. Wyzwolenia 30 charakteryzuje również duży stopień zachowania oryginalnej substancji zabytkowej przy jednoczesnym dostatecznym stanie zachowania. Natomiast obiekt przy ul. 1 Maja 3 przy dostatecznym stanie zachowania cechuje się średnim stopniem zachowania pierwotnej substancji zabytkowej [4].

Obiekty będące w posiadaniu gminy Olsztyn mają dużą wartość zabytkową. Wartość ta jest wynikiem m.in. stopnia zachowania oryginalnej substancji zabytkowej (aż 34 z 59 obiektów ma substancję zabytkową zachowaną niemal w 100% lub w bardzo dużym stopniu). Tak duża liczba budynków zachowanych w pierwotnej niemal formie wynika z długoletnich zaniedbań budowlanych. W budynkach tych występują problemy z właściwym utrzymaniem takich podstawowych elementów, jak dach, ściany i elewacje, które w większości wymagają przeprowadzenia podstawowych prac remontowych.

Budynki mieszkalne niejednokrotnie dewastowane są przez swoich użytkowników. W przypadku budynków gospodarczych, tj. budynków wchodzących w skład zespołu dawnych koszar przy ul. Dąbrowskiego i Gietkowskiej, dominującą przyczyną zniszczeń jest zarówno brak użytkowania, jak i niewłaściwe użytkowanie. Można byłoby wprowadzić pewne ograniczenia w ruchu kołowym ciężkich samochodów, który aktualnie odbywa się bez jakiegokolwiek kontroli w bezpośrednim sąsiedztwie zabytkowych budynków.

Dotychczasowe remonty budynków będących własnością gminy Olsztyn przeprowadzane były jedynie w zakresie niezbędnym, niejednokrotnie zbyt okrojonym w stosunku do faktycznych potrzeb. Remonty dachów ograniczały się jedynie do przełożenia bądź wymiany pokrycia dachowego i miejscowej wymiany deskowania, bez wymiany elementów skażonych korozją biologiczną i szkodnikami drewna. Oprócz tego elementy wyłącznie nowe poddawane były zabezpieczeniu preparatami ochrony drewna, wprowadzonym w trakcie remontu. Pozostałe fragmenty konstrukcji dachowych oraz deskowania, nawet te częściowo zniszczone, nie otrzymały powłok zabezpieczających.



Istotnym problemem jest także dość często praktykowane ocieplanie lokali mieszkalnych przez ich najemców płytami styropianowymi od wewnątrz, co w zestawieniu z zawilgoconymi już ścianami budynków potęguje jedynie ich degradację i skutkuje zagrzybieniem ścian. Do często stosowanych, błędnych praktyk remontowych, należy też wykonanie uzupełnień ubytków tynków na elewacjach oraz we wnętrzach budynków z użyciem mocnych zapraw cementowych, które ze względu na swe właściwości utrudniają odparowywanie wilgoci z murów i przyczyniają się w efekcie do podnoszenia się poziomu zawilgożenia ścian ponad cementowe uzupełnienia. Zastosowane w wielu omawianych obiektach szczelne opaski betonowe również sprzyjają utrzymaniu wilgoci wokół ścian obwodowych budynku.

W niektórych przypadkach część zniszczeń zabytkowych elewacji jest spowodowana brakiem zabezpieczenia elewacji przed ptakami. Wiele obiektów posiadających elewację o bardzo dużej wartości artystycznej i indywidualnej formie architektonicznej bezwzględnie wymaga zastosowania zabezpieczeń.

Niedostateczny zakres przeprowadzanych robót remontowych w obiektach zabytkowych spowodowany jest brakiem środków finansowych właścicieli czy obecnych użytkowników. Największy problem finansowania robót remontowych mają właściciele budownictwa mieszkaniowego. W większości są to ludzie starsi, którzy wykupili lokale mieszkalne na preferencyjnych warunkach, nie zdając sobie sprawy, że potrzeby remontowe w ich zasobach budowlanych są ogromne. Co prawda właściciele składają wnioski o dofinansowanie przez miasto inwestycji remontowych, jednak środki przeznaczone na pomoc są niewystarczające.

Dużo lepiej polityka remontowa wygląda w budownictwie niemieszkalnym. Właściciele starają się o różne formy dofinansowania inwestycji remontowych, w tym środki Unii Europejskiej. Między innymi dzięki uzyskanym przez Olsztyńską Wyższą Szkołę Informatyki i Zarządzania środkom unijnym w ramach projektu pod nazwą: „Rewitalizacja budynku powojkowego na potrzeby dydaktyczne” rozpoczął się remont generalny tego budynku oraz jego adaptacja na potrzeby dydaktyczne.

## 6. Podsumowanie

Zabytki architektury i budownictwa jako część szeroko rozumianego dziedzictwa kulturowego, są jednym z ważniejszych czynników kształtujących tożsamość narodową, regionalną, lokalną, stąd konieczność tworzenia odpowiednich warunków do ich zachowania.

Obecnie w granicach administracyjnych Olsztyna zlokalizowanych jest ponad 422 zabytków architektury, z czego 388 posiada indywidualną decyzję o wpisie do rejestru. Pozostałe to 42 zabytkowe budynki składające się na 4 założenia urbanistyczne ujęte w rejestrze jako zabytkowe zespoły.

Wieloletnie zaniedbania właścicieli przy utrzymaniu nieruchomości zabytkowych sprawiły, że stopień zniszczeń elementów budowlanych jest znaczny. Budynki mieszkalne, produkcyjne czy użyteczności publicznej były niejednokrotnie niszczone przez użytkowników. Brak obwodnicy Olsztyna spowodował dodatkowe problemy z utrzymaniem obiektów zabytkowych zagrożonych ruchem ciężkich pojazdów przejeżdżających w ich pobliżu.

Aktualnie miasto Olsztyn realizuje spójną politykę w zakresie ochrony i opieki nad zabytkami. Jest ona uwzględniana przy opracowaniu i aktualizowaniu strategii rozwoju miasta, w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przy kształtowaniu środowiska.

Biorąc pod uwagę fakt, że podstawowym warunkiem osiągnięcia wymiernych efektów na polu ochrony zabytków, miasto realizuje działania pomocowe, polegające na dofinansowaniu prac remontowych i konserwatorskich prowadzonych w budynkach wpisanych do rejestru zabytków.

#### Literatura

- [1] Program opieki nad zabytkami, Opracowanie MKZ, Olsztyn 2006.
- [2] Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, tekst jedn., Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 z późniejszymi zmianami.
- [3] Waloryzacja konserwatorska zabytków nieruchomych stanowiących własność gminy Olsztyn, Opracowanie MKZ, Olsztyn 2007.
- [4] Zeidler K., *Prawo ochrony dziedzictwa kultury*, Wolters Kluwer, Polska 2007.