

DOLNOŚLĄSKI WOJEWÓDZKI KONSERWATOR ZABYTKÓW

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

dwkz@dwkz.pl
[ePUAP: /dwkz/skrytka](mailto:ePUAP:/dwkz/skrytka)
<http://wosoz.ibip.wroc.pl/public/>



DWKZ.5183.12.2025.DG

Wrocław, 29 grudnia 2025 roku

Handwritten signature

Stowarzyszenie

Nasz Rynek

50-107 Wrocław

Szanowni Państwo!

Serdecznie dziękuję za Państwa głos w sprawie, będący *de facto* kontynuacją naszych wieloletnich już dyskusji nad wpływem masywnych, przeszklonych dobudów do kamienic przyrynkowych we Wrocławiu na krajobraz kulturowy i wartości zabytku, jakim jest zarówno wrocławskie Stare Miasto, jak i poszczególne kamienice poddawane tego typu zainwestowaniu. Mam nadzieję, że wyrażona w treści Państwa wystąpienia troska o dobro wartości centrum staromiejskiego Wrocławia przełoży się na realne działania, zgodne z zasadami ochrony zabytków.

Przypominam, że centrum staromiejskie Wrocławia, ze względu na swoją ponadprzeciętność wartość artystyczną, historyczną i naukową, objęty pozostaje skumulowanymi formami ochrony o najwyższym stopniu przewidzianym w polskim prawodawstwie. Mówimy o obszarze:

- Starego Miasta we Wrocławiu, wpisanym do rejestru zabytków pod nr A/1580/212 decyzją z dnia 12.05.1967 roku wraz z zabudową i układem komunikacyjnym oraz zarysem wód w granicach zewnętrznego obrysu pozostałości dawnych fos miejskich i południowych wybrzeży rzeki Odry,
- obrębzie zespołu historycznego centrum miasta, obejmującym Stare i Nowe Miasto oraz wyspy odrzańskie, uznanego za pomnik historii na mocy Zarządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 września 1994 roku, a także na obszarze Parku Kulturowego „Stare Miasto”, przyjętego Uchwałą Nr LVI/1465/14 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 10 kwietnia 2014 roku, ze zmianami, zakładającego objęcie szczególną ochroną historycznej i kulturowej kolebki Wrocławia i nakładającego wymóg uporządkowania, zachowania i właściwego kształtowania krajobrazu kulturowego i historycznego charakteru najstarszej części miasta,
- części obszaru Starego Miasta, w którym obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej części Rynku i Placu Solnego - część „A”, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 12 czerwca 2003 roku, w którego rygorach brzmieniem § 8 ust. 2 pkt 1 ustanowiona została strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, a zgodnie z § 9 ust. 1 - strefa „E” ochrony ekspozycji, i wprowadzone zostały szczegółowe ustalenia dotyczące ochrony konserwatorskiej obszaru i poszczególnych obiektów oraz ich ekspozycji, w tym ekspozycji osi widokowych, pierzei Rynku czy frontowych elewacji poszczególnych kamienic.

Z ogromnym zdumieniem przyjmuję fakt, że Kancelaria Radców Prawnych E. Górecka, D. Banaś Sp.j., reprezentująca *Stowarzyszenie Nasz Rynek*, w swoich wywodach dotyczących przedmiotowej kwestii całkowitym milczeniem pominęła bezsprzeczny fakt, iż reprezentowane podmioty, w tym także członkowie Zarządu Stowarzyszenia, wysnuwające żądania oraz groźby pozwów i roszczeń, pozostają w bezprecedensowej w skali Wrocławia i województwa sytuacji samowoli prawnej - czy raczej stanie bezprawia - pomijającego wszelkie regulacje, także te wynikające z przytoczonych powyżej, obowiązujących powszechnie rygorów prawnych. Wymienione poniżej ogródki gastronomiczne, zlokalizowane na ww. chronionych obszarach, zrealizowane zostały albo bez wymaganych przepisami opinii, uzgodnień i pozwoleń, w tym bez wymaganego pozwolenia konserwatorskiego, albo wbrew odmowie wydania pozwolenia lub w toku postępowania odwoławczego: Odrzańska 4-5, Ofiar Oświęcimskich 17, Przejście Garncarskie 2, Rynek 2, 4, 15, 16, 17, 18, 19, 20/21, 22, 23, 24, 25, 30, 35, 36/37, 38, 41, 42, 57, 60, oraz Rynek-Ratusz 1, 2, 11/12, 15, 18, 20/22, pl. Solny 16, pl. Solny 4, Św. Mikołaja 8-11, Piotra Skargi 17-18. Tego typu pozaprawne działanie oraz ostentacyjne ignorowanie powszechnie obowiązujących przepisów zadziwia tym bardziej, że w tym samym czasie doskonale funkcjonują wszystkie pozostałe ogródki gastronomiczne (ponad 200 lokali), które bez trudu uzyskały pozwolenie konserwatorskie na lokalizację i formę.

W świetle powyższego wszelkie dywagacje dotyczące aspektów prawnych są bezzasadne; z tego powodu nie odnoszę się do zarzutów dotyczących poszczególnych postępowań.

„Gastronomiczny” aspekt dziedzictwa kulturowego Wrocławia ma długą tradycję. Piwnica Świdnicka przez setki lat słynna była w Europie, a każdy lokalny browar szczycił się własnymi piwiarniami o dużej renomie, podobnie jak słynne restauracje o utrwalonej, wieloletniej tradycji. Za szczytowe osiągnięcie kultury biesiadowania i zabawy uznać trzeba XIX-wieczne etablissement- rozbudowane, wielkogabarytowe i często reprezentacyjne lokale w różnych stylach architektonicznych, zaopatrzone w salę balową, wyszynk, zaplecze z ogródkiem wyposażonym czasami w kilkaset stolików dla gości. Dodatkowo ogródki gastronomiczne przed wrocławskimi lokalami należy uznać za utrwaloną tradycję - poza tym jest to naturalna, ogólnoświatowa formuła funkcjonowania gastronomii. Biorąc pod uwagę specyfikę miejsca - park kulturowy na obszarze Starego Miasta we Wrocławiu, należy wypracować taką formułę ogródków, które zapewnią właściwą ekspozycję zabytkowej przestrzeni i historycznych cennych obiektów.

Przypominam, że z założenia ogródki gastronomiczne stanowią otwarcie wnętrza lokalu na przestrzeń publiczną i przy swojej specyfice powinny eksponować dekoracyjnie opracowane, nierzadko najbardziej wartościowe historycznie części elewacji w przyziemiu kamienic, a nie je przesłaniać, burząc tym samym kompozycję całej fasady budynku.

Przypominam także, że w 2019 roku Prezydent Wrocławia zlecił opracowanie koncepcji organizacji ogródków, której celem było ustandaryzowanie przestrzeni Starego Miasta. Koncepcja powstała po konsultacjach z branżą gastronomiczną i miała porządkować kwestie organizacji ogródków letnich, z ich indywidualizacją w zależności od lokalizacji ogródka (przy reprezentacyjnych ulicach bądź pierzejach przyrynkowych, wzdłuż wyznaczonych w miejscowym planie osiach widokowych, czy też we wnętrzach podwórzowych lub bocznych ulicach) oraz w zależności od kontekstu sąsiedniej zabudowy. Dopuszczalną formą zadaszenia były parasole, markizy wolnostojące lub montowane do elewacji, rozporowe o kolorze jednolitym. Tym samym pozostawiono - obowiązujący uprzednio w zapisach dla parku kulturowego - wymóg stosowania parasoli i markiz jako dopuszczalnych form osłony w obrębie ogródków gastronomicznych.

Podkreślenia wymaga, że w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako obowiązujące określono m.in. zasady zachowania średniowiecznej geometrii sieci ulic i placów, zachowania szerokości ulic i kształtów placów, wyznaczonych historyczną linią zabudowy, zachowanie i uzupełnienie widoków wzdłuż wyznaczonych głównych osi oraz zachowanie widoków z wyznaczonych głównych punktów widokowych, wyeksponowanie dominant, wyznaczników obszaru i punktów szczególnych. W miejscowym planie przyjęto za-

sadę sporządzenia planów szczegółowej rewaloryzacji dla poszczególnych bloków urbanistycznych, w tym bloku oznaczonego jako 20MUZo, wyznaczonego ulicami: południową pierzeją Rynku, Świdnicką, Ofiar Oświęcimskich, wschodnią pierzeją pl. Solnego, z kamienicą nr 15, wpisaną jednostkowo do rejestru zabytków; dla osi widokowo-kompozycyjnej wyznaczonej wzdłuż ul. Kuźniczej, na całej długości obowiązuje zachowanie widoku w kierunku północnym na fasadę kościoła Uniwersyteckiego a południowym na Ratusz oraz południową część pierzei Rynku. Na całym obszarze objętym miejscowym planem dopuszczono organizowanie letnich ogródków kawiarnianych wyłącznie jako przedłużenia sal konsumpcyjnych lokali gastronomicznych.

Zdaniem DWKZ nie może dojść do zawłaszczenia zabytkowej przestrzeni publicznej przez stałe konstrukcje zabudowane. Obiekty kubaturowe o sztywnej i zamkniętej formie mają wpływ na odbiór estetyczny zabudowy staromiejskiej zarówno w odniesieniu do zabytkowych obiektów, do których są przystawione, przysłaniając dekoracyjnie rozwiązania elewacji kamienic, jak i w stosunku do stanowiących swoistą wartość relacji przestrzennych w obrębie staromiejskiego układu urbanistycznego. Zacierając utrwalony historycznie układ ciągów pieszych wzdłuż pierzei przyrynkowych, doprowadza się do blokowania swobodnej komunikacji. Kubaturowe konstrukcje typu kiosk w przeciwieństwie do postawionych stolików, osłoniętych parasolami, tworzą sztywne przegrody optyczne, zmieniając odczyt kamienic. W rezultacie otrzymujemy praktycznie prawie całoroczne przybudówki, co dodatkowo pozostaje w sprzeczności z wyjściową ideą „ogródków letnich”. Nigdy w historii urbanistyki architektury miasta nie miało miejsca poprzedzanie istniejącej kubatury kamienicznej dobudową wysokości pełnej kondygnacji, będącej *de facto* rozbudową zabytku wpisanego do rejestru zabytków; co więcej – w historii Wrocławia magistrat nigdy nie zgadzał się na tego typu praktyki, błyskawicznie blokując prawem lokalnym próby tego typu zabiegów w postaci nagminnego stosowania wykuszy frontowych, wkraczających w przestrzeń miejską lub też wznoszenia na omawianym terenie kiosków. Jednokondygnacyjna, masywna ramowa konstrukcja z przeszkleniem przy fasadzie historycznej kamienicy, jako forma dobudowy do niej, budzi ogromny sprzeciw konserwatorskie.

W świetle powyższego stwierdzić należy, że forsowane w Państwa wystąpieniu rozwiązanie (masywna kubatura) jest sprzeczne zarówno z zasadami konserwatorskimi obowiązującymi w wobec zabytków rangi Pomnika Historii, jak i z zasadami dotyczącymi obszaru Starego Miasta wpisanego do rejestru zabytków, jak też z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i Parku Kulturowego. Co więcej – ciągle analizy form ogródków gastronomicznych nie tylko na terenie Polski, ale i Europy i świata wykazują bezsprzecznie, że forsowana w treści Państwa pisma formuła pozostaje niespotykanym ewenementem.

Co więcej – bezsprzeczny fakt postawienia się podmiotów operujących ogródkami gastronomicznymi w ww. lokalizacjach ponad i poza prawem skutkuje brakiem uzgodnień dotyczących bezpieczeństwa przeciwpożarowego i ewakuacyjnego – stąd domniemywać wolno, iż ogródki te wymogów tych nie spełniają, stanowiąc zagrożenie dla zdrowia i życia ludzkiego. Powyższe potwierdza pożar ogródka w dniu 10.11.2025.

Przypominam także o ustaleniach umowy dzierżawy terenu na lokalizację ogródka, którą zawierają Państwo każdorazowo z Prezydentem Wrocławia. Zawarte przez Państwa zobowiązania wskazują wyraźnie, iż każdy z najemców zobligował się do przestrzegania przepisów m. in. ustawy Prawo Budowlane oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W aktualnym stanie samowoli każda z umów dotycząca lokalizacji bez aktywnego pozwolenia konserwatorskiego powinna więc ulec bezzwłocznemu wypowiedzeniu przez wynajmującego.

Krótko odniosę się bezpośrednio do kwestii podniesionych w Państwa piśmie:

- prawdą jest, iż kilku restauratorów skorzystało z prawa do odwołania od decyzji DWKZ – nie rozumiem szerokiego komentowania tej kwestii, komentarz w tej sprawie z pewnością wyartykułowany zostanie w uzasadnieniu rozstrzygnięcia organu II instancji,
- całkowicie nie rozumiem sformułowania „*obecny chaos w zakresie organizacji ogródków gastronomicznych*” – warto dostrzec, iż działania w kierunku uporządkowania i

ujednoczenia form ogródków trwają od 2019 roku, a w 2025 roku zostały podjęte ponownie – napotykając nieustająco próby blokowania przez właścicieli form przeszklonych, masywnych, z próbami telefonicznego zastraszania projektantów koncepcji wyłącznie. Powyższe odnosi się także do kwestii stabilności stanowiska organu – jak Państwo pewnie zauważyli, w wyniku poprzednich decyzji powstał chaos urbanistyczny i estetyczny, któremu zarówno DWKZ, jak i magistrat Wrocławia musi zaradzić. Są to bezsprzecznie nowe okoliczności, skutkujące nowymi rozstrzygnięciami w analogicznych sprawach – proszę też pamiętać, że zgodnie z utrwalonym orzecnictwem, organ administracji nie jest związany wcześniejszym rozstrzygnięciem w analogicznej sprawie.

- zarzut niepodjęcia działań DWKZ wobec istniejących przeszklonych konstrukcji uważam za obraźliwy – właśnie on jest wyrazem wielokrotnie i wyraźnie postulowanego przez środowisko gastronomiczne dialogu (ten toczy się – przypominam - od 2023 roku) oraz prób o okres karencji wobec istniejących konstrukcji; kierując się zasadą zaufania do obywateli i rozstrzygania na ich korzyść, mając na względzie możliwość mediacji i próby dotarcia do kompromisu organ przystał na tę propozycję; ze zdumieniem stwierdzam, że ta przedstawiana jest w Państwa wystąpieniu jako zarzut. Powyższe odnosi się także do kwestii amortyzacji poniesionych kosztów – jest oczywiste, że amortyzacja ta już się dokonała. Okres karencji właśnie minął.
- Bardzo proszę o uzasadnienie deprecjonowanego przez Państwa jarmarku bożonarodzeniowego – zwłaszcza w kontekście tak często podnoszonego w Państwa piśmie interesu społecznego, potrzeb mieszkańców i turystów, dla uzyskania konsekwencji przedstawianego w Państwa piśmie stanowiska.
- Kwestie uwarunkowań prawnych i wynikających stąd ograniczeń wyjaśniono powyżej; owszem, żaden z aktów prawnych obowiązujących na omawianym obszarze nie wyklucza masywnych przeszklonych ogródków – żaden też ich też wprost nie dopuszcza, a wyartykułowane i przytoczone powyżej np. w ustaleniach mpzp ograniczenia wyraźnie wskazują na nieadekwatny charakter tego typu form w przestrzeni Starego Miasta. Bezwzględnie – masywna, przeszklona forma to kompletnie inna, bardziej agresywna i ingerująca w zabytkową przestrzeń formuła niż zadaszenie markizą lub parasolem, niezależnie od ich funkcjonalności czy – w mojej ocenie wątpliwej ” atrakcyjności estetycznej”. Nie ma dla tych form wyraźnie wyartykułowanej podstawy prawnej; nie są też Państwo w posiadaniu żadnej formy pisemnej promesy jakiegokolwiek organu w tym temacie.
- Zgadzam się - „niezgodne z prawem decyzje DWKZ mogą stanowić podstawę do występowania z roszczeniami odszkodowawczymi” - nie rozumiem natomiast sensu przypominania tego uprawnienia w sytuacji bezprawnego montażu ogródków oraz w sytuacji prawomocnych decyzji DWKZ funkcjonujących w obiegu prawnym – żadna nie została uznana za nieważną, chyba, że proponują Państwo tego typu formułę „dialogu” lub jest powyższe specyficzną formą prawniczego żartu – podmiot notorycznie i ostentacyjnie łamiący prawo zarzuca potencjalną bezprawność działaniom organu. W tym kontekście, dla przypomnienia wskazuję, że kto podejmuje działania, o których mowa w art. 36 ust. 1 pkt 1-5 niezgodnie z zakresem lub warunkami określonymi w pozwoleniu wojewódzkiego konserwatora zabytków, podlega karze pieniężnej w wysokości od 500 do 500 000 zł. (art.107 d ust.2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami); przypominam, że w wypadku prac wykonanych bez wymaganego pozwolenia konserwatorskiego organ zastosować może rygory art. 45 ww. ustawy i wydać nakaz przywrócenia do stanu poprzedniego.

W kontekście podnoszonych kwestii równego traktowania podkreślić pragnę także, że przedstawiciele masywnych, zabudowanych ogródków gastronomicznych, oprócz statusu „nielegalny” posiadają także w znakomitej mniejszości w gronie restauratorów, dobrze rządzących sobie z kwestią ogródka letniego (około 20 podmiotów wobec ponad 200), dodatkowo zaś sytuacja zabudowanego ogródka stawia ich w uprzywilejowanej, dużo korzystniejszej sytuacji handlowej wobec pozostałych.

Serdecznie dziękuję za deklarację zaangażowania w kwestię globalnego podejścia do organizacji

ogródków gastronomicznych na terenie Starego Miasta Wrocławia; mam nadzieję, że znaleźli Państwo zrozumienie dla powyższych wywodów oraz podstawowej kwestii konieczności uporządkowania problematyki w tym obszarze. Przypominam, że wychodząc naprzeciw Państwa potrzebom, w *Koncepcji* zawarto także model ogródka z ruchomymi przeszkleniami, dla zapewnienia komfortu użytkownikom.

Wyrażam głęboką nadzieję, że znajdą Państwo akceptację dla kompromisu w postaci *Koncepcji ogródków gastronomicznych*, zmierzającej do uporządkowania przedmiotowej kwestii, konsensusu, który wypracowany zostanie wspólnymi siłami restauratorów, magistratu Wrocławia, DWKZ i projektantów, a następnie wdrożony do stosowania - dla dobra wyjątkowych wartości Starego Miasta we Wrocławiu.

Daniel Gibski
Dolnośląski Wojewódzki
Konservator Zabytków
[podpisano elektronicznie]

Do wiadomości:

- Pani Anna Żabska, Wojewoda Dolnośląska.
- Pani Małgorzata Golak, Dyrektor Biura Rozwoju Gospodarczego Urzędu Miasta Wrocławia.
- a/a Wrocław – ogródki gastronomiczne

DG.

