

WOJEWÓDZKI URZĄD
OCHRONY ZABYTKÓW
we Wrocławiu

55-243-14/Wrocław, ul. Władysława Łokietka 1
WZN.5184.1040.2015.AC
tel. (71) 343-65-01, 344-38-92, fax 344-14-48
l. dz. 15756-15

Wrocław, 16.06.2015 r.

Szanowna Pani

Dotyczy: wystąpienia Grupy Inicjatywnej Stadion Olimpijski, dotyczące zagrożeń dla ochrony wartości zabytkowych zespołu dawnego **Stadionu Olimpijskiego** we Wrocławiu.

W odpowiedzi na Państwa pismo z dnia 03.04.2015 r., które wpłynęło za pośrednictwem Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z prośbą o odpowiedź dnia 14.05.2015 r. uprzejmie informuję, co następuje.

Zgodnie z decyzją nr A/4225/457/Wm z dnia 14 czerwca 1991 r., do rejestru zabytków wpisane zostały „*tereny olimpijskie wraz z położonymi na nich obiektami oraz historycznie ukształtowanym terenem we Wrocławiu (...) pomiędzy ulicami A. Mickiewicza, I. Paderewskiego i rzeką Odrą*”. Obszar ten zakomponowany został jako zespół obiektów kubaturowych, terenowych i obszarów zielonych, opartych o czytelny układ dwóch krzyżujących się pod kątem prostym alei olimpijskich o przebiegach południkowym i równoleżnikowym, których skrzyżowanie podkreślone jest lokalizacją pergoli na rzucie elipsy i wejścia głównego w obręb stadionu. Tak zakomponowany układ komunikacyjny dzieli cały kompleks olimpijski na cztery „kwartały”. Znamiennej cechą wskazanego obszaru jest jego niejednorodność co do zagospodarowania terenu i lokalizacji obiektów zabytkowych, które zostały wymienione w decyzji o wpisie terenu do rejestru zabytków i ujęte w ewidencji zabytków. Praktycznie wszystkie te elementy zlokalizowane są bowiem w obrębie trzech, wyżej opisanych „ćwiartek”: północno-wschodniej, północno-zachodniej i południowo-wschodniej. Natomiast południowo-zachodnia część kompleksu stopniowo od lat 70. XX wieku, była uzupełniania budynkami związanymi z działalnością Akademii Wychowania Fizycznego: akademikami, salami sportowymi, szatniami, salami wykładowymi etc. Fundamentalne cechy kompozycyjne całego założenia to jego funkcjonalizm, wprowadzenie dużej ilości zróżnicowanej zieleni oraz modernistycznej w formie zabudowy, które to cechy decydują o wyjątkowości i specyficznym charakterze kompleksu, zaś jako elementy tworzące historycznie ukształtowany teren Stadionu Olimpijskiego, wpisanego do rejestru zabytków, podlegają ochronie konserwatorskiej. Obowiązujące plany miejscowe, obejmujące jego obszar, zakładają wprowadzenie nowej zabudowy kubaturowej i współczesnych funkcji w jego obręb. Należy zwrócić uwagę na fakt, że zespół ten w latach 30. XX wieku został powiększony o tereny, które planowano zainwestować, jednak nigdy do tego nie doszło z racji problemów finansowych miasta oraz wybuchu II wojny światowej. W związku z powyższym, organ konserwatorski widzi możliwość zabudowy niektórych fragmentów założenia, gdyż tego typu działanie jest kontynuacją przedwojennej idei rozwoju kompleksu Stadionu Olimpijskiego.

Dla obszaru części Stadionu Olimpijskiego we Wrocławiu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony w 2013 r., obejmujący wschodnią część kompleksu (z wyłączeniem budynku stadionu i obszaru zlokalizowanego od północy), a także teren dwóch boisk w północno-zachodniej części zespołu. Na pozostałym obszarze terenów olimpijskich obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego w 2006 r. Należy przede wszystkim

wskazać, że już plan z 2006 r. miał na celu modernizację kompleksu, uzupełnienie i rozszerzenie jego funkcji oraz dostosowanie przede wszystkim do potrzeb związanych z infrastrukturą sportową i edukacyjną, wynikającą z działalności Akademii Wychowania Fizycznego, przy zachowaniu jego wartości historycznych, artystycznych i naukowych. Plan uchwalony w 2013 r. miał na celu dalszą modernizację kompleksu i dostosowanie go do wymogów nowoczesnego kompleksu sportowego, co zwiększało szansę na jego użytkowanie z zachowaniem pierwotnej funkcji. Plan ten m. in. wprowadzał w obręb kompleksu ograniczone funkcje usługowe, konferencyjne, a także funkcje handlowe, hotelowe czy zamieszkiwania zbiorowego. Ograniczenia nowoproponowanych sposobów zagospodarowania terenu, w tym funkcji hotelowej, a także wysokości planowanych obiektów, dotyczyło postanowienie konserwatorskie nr 1260/212 z dnia 18 września 2012 r., odmawiające uzgodnienia przedłożonego projektu planu miejscowego.

Odnosząc się do przedmiotu apelu, skierowanego przez Grupę Inicjatywną Stadion Olimpijski, istnieje potrzeba podkreślenia faktu, że organ konserwatorski dokonuje uzgodnień projektów planów miejscowych w zakresie ochrony zabytków. Nie jest w stanie więc wypowiedzieć się w kwestiach, które pozostają w kompetencjach Gminy Wrocław czy właściciela kompleksu – w tym planów co do przeznaczenia wszystkich jego elementów jako otwartych dla mieszkańców miasta.

1. Ochrona kompleksu Stadionu Olimpijskiego w obowiązującym prawie. W § 8 części tekstowej uzgodnionego planu ustalono strefę ochrony konserwatorskiej, w której przedmiotem ochrony są m. in. „układ urbanistyczny z zespołem obejmującym tereny olimpijskie wraz z położonymi na nich obiektami oraz historycznie ukształtowanym terenem, wpisany do rejestru zabytków”, „obiekt wpisany do rejestru zabytków” - dawny budynek administracyjny i „alejowy układ zieleni”. W ten sposób skorzystano więc z możliwości, jaką daje art. 7 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 1446) i ustanowiono ochronę zabytkowego kompleksu w planie miejscowym. Należy jednak wskazać, że jest tylko jedna z form ochrony, jakie mają zastosowanie w odniesieniu do przedmiotowego zabytku, gdyż zupełnie niezależnie od ochrony ustanowionej na mocy planu miejscowego zespół terenów olimpijskich został wpisany do rejestru zabytków decyzją nr A/4225/457/Wm z dnia 14 czerwca 1991 r. jako „tereny olimpijskie wraz z położonymi na nich obiektami oraz historycznie ukształtowanym terenem we Wrocławiu (...) w granicach działki geodezyjnej nr 1/2 – 1 – pomiędzy ul. A. Mickiewicza, ul. I. Paderewskiego i rzeką Odrą”. W uzasadnieniu decyzji wskazano następujące obiekty:

- Stadion Olimpijski z Aleją Olimpijską, brama główna z pergolą, wieża zegarowa, trybuny;
- hala sportowa;
- budynek kortów tenisowych;
- Stadion Gwardii z bramą i trybuny drewniane, częściowo murowane;
- kasy biletowe przy Stadionie Gwardii.

Ponadto, następujące elementy zespołu ujęto w wykazie zabytków, o którym mowa w art. 7 ustawy z dnia 18 marca 2010 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. 2010 Nr 75, poz. 474):

- dziedziniec honorowy z wieżą maratońską, z pergolą i bramami;
- brama północna stadionu olimpijskiego;
- budynek przy boisku do walk zapaśniczych, ob. warsztat samochodowy;
- strzelnica;
- aleja na osi północ-południe, od ul. Mickiewicza do dziedzińca honorowego.

Wobec powyższych należy uznać, że cały zespół i wszystkie wartościowe elementy, stanowiące jego historyczne zagospodarowanie i ukształtowanie podlegają ochronie konserwatorskiej na mocy obowiązującego planu miejscowego i zapisów w/w ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i zmiany tej ustawy.

2. Kwestia funkcji mieszkalnej lub mieszkalnej wielorodzinnej i funkcji hotelowej. Należy zdecydowanie podkreślić, że w żadnym miejscu obowiązujący plan miejscowy nie zakłada wprowadzenia funkcji mieszkalnej wielorodzinnej lub funkcji mieszkalnej. Wprowadzenie takiego przeznaczenia obiektów i terenów zdaniem organu ochrony zabytków wymagałoby zmiany obowiązującego planu, a wpływ na zachowanie kompleksu sportowego byłby negatywny. W obrębie kilku jednostek przewidziana została natomiast funkcja hotelowa. Wyjaśnienia wymaga jednak fakt, że wg zapisów planu to nie obiekt sportowy

ma towarzyszyć hotelowemu, a odwrotnie – obiekt hotelowy ma stanowić 25% kubatury całych obiektów, planowanych w obrębie poszczególnych jednostek. W mojej ocenie nie istnieje zagrożenie zabudowaniem zabytkowego kompleksu przez obiekty hotelowe i wielorodzinne bloki mieszkalne.

3. Terenowy basen olimpijski. Jednym z przedmiotów troski Grupy Inicjatywnej jest odkryte kąpielisko, zlokalizowane w obrębie jednostki oznaczonej w obowiązującym planie w obrębie jednostki 8US. Zdaniem Grupy uchwalony plan miejscowy w niewystarczający sposób chroni przedmiotowy obiekt i dopuszcza jego likwidację oraz likwidację pełnionej przez niego funkcji. Należy w tym miejscu wskazać, że basen zlokalizowany jest w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej wyznaczonej w planie miejscowym i stanowi oryginalny element ukształtowania i zagospodarowania terenu tego zespołu, wobec czego w oczywisty sposób podlega ochronie. Zgodzić się należy z faktem, że dopuszczono w obrębie tej jednostki funkcję zamieszkiwania zbiorowego, jednak określenie jednostki jako US wskazuje, że jest ona przeznaczona na usługi sportowe, w tym terenowe urządzenia sportowe, zaś „*kryte urządzenia sportowe dopuszcza się jedynie jako pływalnie i lodowiska wraz z urządzeniami towarzyszącymi*”. W ten sposób kładzie się nacisk na kontynuację pierwotnej funkcji w obrębie jednostki 8US. Żaden z zapisów w/w paragrafu, przy obowiązujących zapisach dotyczących przedmiotu ochrony konserwatorskiej, nie umożliwia zniszczenia dawnego basenu. Organ konserwatorski – przy odpowiedniej oprawie architektonicznej i parametrach, których uzgodnienie leży w kompetencjach Miejskiego Konserwatora Zabytków, np. całkowitym lub znacznym przeszkleniu – dopuszcza przekrycie zabytkowego basenu i wkomponowanie go w nowe elementy zagospodarowania terenu. Organ konserwatorski, jako merytorycznie przygotowana jednostka, wypełniająca zadania polegające na ochronie zabytków wynikające z zapisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, podjął taką decyzję ze świadomością konieczności modernizacji całego kompleksu i wskazanego basenu. Dopuszczone działania znacznie zwiększają szansę na jego odbudowę, rewitalizację i użytkowanie przy kontynuacji pierwotnej funkcji, gdyż należy nadmienić, że obecnie basen jest praktycznie całkowicie zdewastowany, z jego oryginalnej substancji zabytkowej zachowały się relikty i nie jest on w żaden sposób użytkowany, pozostając opuszczony od kilkudziesięciu lat.

Reasumując, zdaniem organu konserwatorskiego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego w rejonie ulic Adama Mickiewicza i alei Ignacego Paderewskiego we Wrocławiu oraz jego wpis do rejestru zabytków w odpowiedni sposób chronią przedmiotowy teren. Jest narzędziem, które miało pozwolić na zmodernizowanie i uatrakcyjnienie zespołu olimpijskiego przy odpowiednim wskazaniu jego wartości zabytkowych i ich zachowaniu, w taki sposób, aby stanowił on atrakcyjny kompleks, zdolny sprostać wymaganiom, współcześnie stawianym zespołom sportowo-rekreacyjnym. Należy także zaznaczyć, że szczegółowych ustaleń na tym obszarze będzie dokonywała jednostka Urzędu Miasta w postaci Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków. Ze względu na wysoką wartość artystyczną, historyczną i naukową, nowo planowane inwestycje w obrębie Stadionu Olimpijskiego powinny zostać prowadzone przemyślanie, z poszanowaniem wyżej wymienionych wartości zabytkowych i zgodnie z zasadami ochrony zabytków. Zapisy przedmiotowego planu miejscowego, fakt wpisu do rejestru zabytków oraz obowiązek uzgadniania każdego zamierzenia z Miejskim Konserwatorem Zabytków powodują, że jest on objęty wystarczającą ochroną konserwatorską. Jednak Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków jest zdania, że prowadzone wydzielenia geodezyjne kompleksu oraz jego niekontrolowana prywatyzacja są zagrożeniem dla jego zachowania i właściwego użytkowania. Organ konserwatorski przeprowadzi rozpoznanie pozwoleń konserwatorskich wydanych w tej sprawie.

Otrzymują:

1. Adresat

Do wiadomości:

2. Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego, ul. Krakowskie Przedmieście 15/17, 00-071 Warszawa
3. Miejski Konserwator Zabytków we Wrocławiu, ul. Bernardyńska 5, 50-156 Wrocław
4. a/a Wrocław – Stadion Olimpijski [rej. A/4225/457/Wm]

2
Nowak-Obelinda
Dolnośląski
Wojewódzki Konserwator Zabytków
we Wrocławiu
mgr Barbara Nowak-Obelinda