

## Uchwała nr 7 /2021

Wojewódzkiej Rady Ochrony Zabytków  
działającej przy Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorze Zabytków  
z dnia 1 czerwca 2021 roku

**w sprawie rozpoczętej inwestycji – budowy tak zwanego budynku zamieszkania zbiorowego po rozbiórcze historycznych basenów na działce nr 1/8, AM-9, obręb Zalesie, przy al. Ignacego Jana Paderewskiego 35, w centrum zabytkowego kompleksu Stadionu Olimpijskiego we Wrocławiu, w oparciu o pozwolenie konserwatorskie Miejskiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu nr 708/2020 z dnia 07.09.2020 r. oraz pozwolenie na budowę wydane przez Prezydenta Wrocławia (decyzja nr 842/2021 z 16.03.2021 r.).**

Na podstawie art. 99 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 710, ze zmianami), § 8 Regulaminu Wojewódzkiej Rady Ochrony Zabytków działającej przy Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorze Zabytków (Zarządzenie DWKZ nr 19/2019 z dnia 7 maja 2019 roku)

**Wojewódzka Rada Ochrony Zabytków uchwala, co następuje:**

- 1. Tereny olimpijskie, zaprojektowane przez uznanego architekta i urbanistę Richarda Konwiarza, posiadają wyjątkową wartość w skali Europy i świata, z uwagi na prekursorstwo rozwiązania formalnego i funkcjonalnego kompleksu i wysoki poziom zachowania jego wartości zabytkowych z czasu jego powstania w latach 20-30. XX wieku.**
- 2. Założenie zostało wpisane do rejestru zabytków pod nr. 457/Wm (obecny nr to A/4225/457/Wm) decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu z dnia 14 czerwca 1991 roku jako „tereny olimpijskie wraz z położonymi na nich obiektami oraz historycznie ukształtowanym terenem, we Wrocławiu, obręb Zalesie w granicach działki geodezyjnej nr 1/2 – 1 – pomiędzy ul. A. Mickiewicza, ul. I. Paderewskiego i rzeką Odrą”. Z ustaleń ww. decyzji bezspornie wynika ochrona indywidualna wymienionych w niej budowli, budynków i malej architektury oraz prawna ochrona całego historycznie ukształtowanego terenu z jego rozplanowaniem, zielenią, zespołami budowli i urządzeń. Zarówno sentencja, jak i treść uzasadnienia decyzji nie pozostawiają wątpliwości, iż przedmiotowy zakres ochrony wyznaczony ww. decyzją obejmuje nie tylko historyczne obiekty zespołu, ale i jego obszar wraz z urządzeniami oraz – co istotne – historycznym ukształtowaniem terenu. Wskazanie to ma ogromne znaczenie w przypadku przedmiotowej inwestycji oraz kubatur zespołu olimpijskiego, kształtowanych historycznie właśnie z użyciem przekształceń terenu (trybuny główne uformowane z użyciem ziemi pozyskanej podczas**

tworzenia kąpieliska Morskie Oko, komponowane terenowo trybuny przy niecce basenowej).

3. Inwestycja (w miejscu basenów olimpijskich) zlokalizowana jest w jednostce 8US wyznaczonej w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XLVI/1106/13 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 27 czerwca 2013 r.). Jest to teren urządzeń sportowych (US) i taka winna pozostać wiodąca funkcja tego obszaru. Na całym obszarze planu obowiązuje strefa ochrony konserwatorskiej, w której przedmiotem ochrony jest układ urbanistyczny z zespołem obejmującym tereny olimpijskie wraz z położonymi na nich obiektami oraz historycznie ukształtowanym terenem, wpisany do rejestru zabytków (§ 8 ust. 1), w tym alejowy układ zieleni. Brzmienie decyzji o wpisaniu całego obszaru stadionu do rejestru zabytków oraz przeniesione z tej decyzji do ustaleń strefy ochrony konserwatorskiej planu zagospodarowania przestrzennego zasady ochrony układu urbanistycznego wraz z historycznie ukształtowanym terenem, w naszej opinii, zobowiązują do ochrony zagospodarowania i ukształtowania terenu na całym obszarze planu. Strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej bezpośrednio nakazuje uznanie za priorytet działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych w stosunku do historycznych obiektów, literalnie określając obowiązek ich zachowania, konserwacji lub odtworzenia. W § 28 ustalono przeznaczenie dla jednostki 8US, w której lokalizowane być mogą w kolejności: kryte urządzenia sportowe, terenowe urządzenia sportowe, uczelnie wyższe, zabudowa zamieszkiwania zbiorowego, usługi, zieleń parkowa, skwery, infrastruktura drogowa, obiekty infrastruktury technicznej. Z ustaleń funkcjonalnych tej jednostki wynika, że zabudowa zamieszkania zbiorowego to funkcja uzupełniająca dla tego dość sporego obszaru, w którym baseny stanowią niespełna 50% jego powierzchni. Za intencjonalną i znamioną należy uznać kolejność wymienionych wyżej funkcji, tj. prymat celów związanych z kulturą fizyczną, następnie szkolnictwem wyższym (ze wskazaniem na uczelnię sportową), którym mogą w ramach jednostki 8US towarzyszyć obiekty zamieszkania zbiorowego. Ponadto teren ten wskazano w planie jako jeden z obszarów służących organizacji imprez masowych (§ 15). Należy również wziąć pod uwagę, że dostęp do terenu inwestycji dopuszczalny jest wyłącznie aleją południową (jednostka 2KDW/1), prowadzącą z głównej bramy Maratońskiej do stadionu olimpijskiego i drogą wewnętrzną założenia, równoległą do ul. A. Mickiewicza (3KDPR/2). Ich przepustowość i konieczność utrzymania również powinny być brane pod uwagę podczas planowania rodzaju i skali inwestycji w jednostce 8US. Przy zachowaniu zgodności z planem w zakresie ustaleń dla strefy i dla jednostki, zmiana funkcji terenu z basenów na obszar zamieszkania zbiorowego nie powinna mieć miejsca. W tej dużej jednostce planistycznej są inne tereny, nie posiadające historycznego zagospodarowania i ukształtowania, w których projektanci planu dopuszczali zabudowę zamieszkania zbiorowego jako funkcję dopełniającą. Ustalenia strefy ochrony konserwatorskiej i ustalenia szczegółowe dla jednostki świadczą o tym,

że intencją tego planu zagospodarowania przestrzennego było ograniczenie możliwości inwestowania, które spowodowałyby zakłócenie historycznie ukształtowanej i zdefiniowanej w brzmieniu decyzji o wpisaniu obszaru do rejestru zabytków dominującej historycznej funkcji sportowo-rekreacyjnej terenów olimpijskich.

Działania inwestycyjne o parametrach określonych w szczegółowych ustaleniach planu są dopuszczalne pod warunkiem spełnienia ustaleń ogólnych dla całego obszaru objętego planem, dotyczących m. in. ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, kształtowania krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, a także wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

4. W ocenie Rady obie opisane powyżej, obowiązujące formy ochrony – czyli wpis do rejestru i ustalenia planu miejscowego – umocowane w przepisach ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, dawały mocną podstawę dla zanegowania przez organ konserwatorski inwestycji w zaproponowanej lokalizacji oraz formie. Wydając pozwolenie, Miejski Konserwator Zabytków dopuścił inwestycję, której realizacja prowadzi do:

- zniszczenia elementów historycznego zagospodarowania terenu (tarasowego układu trybun, niecki basenowej) ,
- zakłócenia pierwotnej kompozycji formalnej, funkcjonalnej i krajobrazowej całych terenów olimpijskich, poprzez zmianę osi widokowych, likwidację wnętrza krajobrazowego jakim był basen z trybunami,
- negatywnej, trwałej zmiany w kompozycji przestrzennej zabytkowego obszaru poprzez zlokalizowanie intensywnej zabudowy w jego centrum, w bezpośrednim sąsiedztwie osi kompozycyjnej,
- powstania inwestycji pociągającej za sobą intensywnego wykorzystywania, pociągającego za sobą także stały ruch pojazdów mechanicznych w tej części terenów olimpijskich (budynek ma garaże podziemne), co wpłynie negatywnie na historycznie ukształtowaną zielen, walory przyrodnicze i rekreacyjne tego obszaru.

Podsumowując, inwestycja jest czynnikiem szkodliwym dla zabytku, jakim są wpisane do rejestru zabytków tereny olimpijskie i może stać się precedensem dla działań degradujących obszar w przyszłości.

5. Rada decyduje się stanąć w obronie terenów olimpijskich przed inwestycją, jaką jest budowa budynku zamieszkania zbiorowego w miejscu dawnych basenów olimpijskich. W związku z tym Rada wnioskuje do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o wystąpienie do Generalnego Konserwatora Zabytków o uchylenie decyzji nr 708/2020 Miejskiego Konserwatora Zabytków z dnia 7.09.2020 r., zezwalającej na realizację zabudowy zamieszka-

nia zbiorowego na terenie dawnych basenów olimpijskich, na podstawie art. 47a ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i wstrzymanie tego pozwolenia na podstawie art. 47a ust. 3 ww. ustawy. Stworzy to możliwość uratowania zabytku dla kolejnych pokoleń i przyszłego jego zagospodarowania z kontynuacją jego historycznej i współczesnej funkcji publicznej.

**dr hab. prof. UWr. Rafał Eysymontt**  
**Przewodniczący**  
**Wojewódzkiej Rady Ochrony Zabytków**

*Eysymontt*