

**DOLNOŚLĄSKI WOJEWÓDZKI  
KONSERWATOR ZABYTKÓW**

ul. Władysława Łokietka 11  
50-243 Wrocław  
71/ 343 65 01, 344 38 92, 395 80 10

e-mail: [dwkz@dwkz.pl](mailto:dwkz@dwkz.pl)  
ePUAP: /dwkz/skrytka  
www: <http://wosoz.ibip.wroc.pl>

WUOZ. 5143.1.2021.BNO

Wrocław, 6 lipca 2021 r.

**Szanowna Pani  
Prof. PAN dr hab. Magdalena Gawin  
Podsekretarz Stanu  
w Ministerstwie Kultury,  
Dziedzictwa Narodowego i Sportu  
Generalny Konserwator Zabytków  
ul. Krakowskie Przedmieście 15/17  
00-071 Warszawa**

**Wniosek**

**o uchylenie decyzji nr 708/2020 Miejskiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu z dnia 7 września 2020 r. – pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków w związku z *Budową budynku zamieszkania zbiorowego z parkingiem podziemnym na Terenach Olimpijskich we Wrocławiu wpisanych 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 r. 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.***

Na podstawie art. 47 a ust. 1 i 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 710, ze zmianami),

**wnoszę o uchylenie decyzji nr 708/2020 Miejskiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu (dalej: MKZ) z dnia 7 września 2020 r. – pozwolenia konserwatorskiego wydanego na rzecz Dolnośląskich Inwestycji Spółki Akcyjnej, Spółki Komandytowo-Akcyjnej we Wrocławiu, na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków w związku z**

budową na terenie dawnych basenów zlokalizowanych we Wrocławiu przy al. Ignacego Paderewskiego 35 (dz. nr 1/8, AM-9, obręb Zalesie) budynku zamieszkania zbiorowego z lokalami usługowymi w przyziemiu i garażem podziemnym, oraz o wstrzymanie wykonania ww. pozwolenia.

Realizacja działań określonych w tym pozwoleniu powoduje uszczerbek dla wartości zabytku, jego uszkodzenie i niewłaściwe korzystanie z zabytku – wpisanych do rejestru zabytków Terenów Olimpijskich we Wrocławiu.

## **Ochrona prawna – wpisanie Terenów Olimpijskich do rejestru zabytków**

*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 (nazwa zabytku i jego granice cytuję z treści decyzji) wpisane są 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. W uzasadnieniu do tej decyzji (załącznik nr 1 decyzji) czytamy:*

*„Tereny olimpijskie wraz z położonymi na nich obiektami, zaprojektowane przez Richarda Konwiarza w 1926 r. – częściowa realizacja w 1927 roku uzupełnienia i rozbudowa w latach 1937-1938.*

*Na sztucznie ukształtowanym terenie z uformowaną zielenią, znajdują się obiekty sportowe, usługowe i budynki gospodarcze.*

- 1) Stadion olimpijski z Aleją Olimpijską. Brama główna z pergolą, wieża zegarowa, trybuny murowane z cegły [...].*
- 2) Hala sportowa [...].*
- 3) Budynek kortów tenisowych [...].*
- 4) Stadion Gwardii, z bramą [...].*
- 5) Kasy biletowe przy Stadionie Gwardii (2 szt.) [...].*

*Tereny olimpijskie posiadają ponadto historycznie ukształtowane bieżnie, pola marsowe, trybuny ziemne, strzelnice, korty tenisowe i inne, oraz aleje i ścieżki obsadzone nisko i wysokopienną zielenią.*

*Tereny olimpijskie były po Berlinie drugą w kolejności realizacją kompleksu obiektów sportowych na terenie ówczesnych Niemiec”.*

Z ustaleń ww. decyzji bezspornie wynika ochrona indywidualna wymienionych w niej budowli oraz prawna ochrona całego historycznie ukształtowanego terenu, rozumianego jako układ urbanistyczny i zespół zabudowy o jednorodnym przeznaczeniu i funkcjach poszczególnych obiektów, z jego rozplanowaniem, zielenią i urządzeniami. 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). Ochrona omawianego obszaru polega także na ochronie funkcji poszczególnych obiektów planowanych na tym terenie.

Lokalizacja inwestycji ma miejsce na terenie historycznych basenów z ukształtowaną i zachowaną trybuną ziemną. W chwili rozpoczęcia inwestycji znajdowała się na działce reliktdowo zachowana, będąca w złym stanie zabudowa towarzysząca basenowi. Sam basen, od dawna nieużytkowany, był w złym stanie zachowania. Wszystkie obiekty zostały przekształcone w wyniku przebudów. Nie były ujęte indywidualnie w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. Wpisanie do rejestru zabytków obszaru terenów olimpijskich jako układu urbanistycznego i zespołu zabudowy oznacza jednak, że również obiekt czy teren basenu jest objęty ochroną wynikającą z wpisania do rejestru zabytków tego układu. W stosunku do tego zabytku i tegoż obszaru wypowiedział się Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 30 maja 2018 r. w sprawie skargi obecnego Inwestora na decyzję Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z lipca 2017 r. w przedmiocie odmowy uzgodnienia projektu i udzielenia pozwolenia konserwatorskiego, tj. decyzji nr 164/2017 Miejskiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu z dnia 17 lutego 2017 r. (sygn. akt VII SA/Wa 2024/17): *„Wpisanie do rejestru zabytków układu urbanistycznego (...) oznacza, że również obiekt, czy też teren obejmujący sporną działkę, znajdujące się na jego obszarze – są objęte ochroną wynikającą z wpisania do rejestru zabytków tego układu. W konsekwencji, Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami przewiduje różne formy sprawowania ochrony, w efekcie: zabytkiem nie musi być tylko konkretny obiekt budowlany, ale również układy przestrzenne stanowiące wartość jako całość, a także ich poszczególne elementy”*. W dalszej części orzeczenia Sąd stwierdza, że mimo nie wymienienia basenów wprost w decyzji o wpisaniu do rejestru zabytków, to wobec zawarcia w tej decyzji treści *„Tereny olimpijskie posiadają ponadto historycznie ukształtowane bieżnie, pola marsowe, trybuny ziemne, strzelnice, korty tenisowe i inne (...)”*, w ocenie Sądu taki zapis koreluje z sentencją decyzji i obejmuje także teren odkrytych basenów sportowo- rekreacyjnych.

### **Ochrona w prawie miejscowym – w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego dla terenu inwestycji (dz. nr 1/8, AM-9, obręb Zalesie).**

Na dawnych terenach olimpijskich, wpisanych do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia dwóch miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W 2006 r. Rada Miejska Wrocławia uchwaliła plan w rejonie Stadionu Olimpijskiego (Uchwała Nr L/3130/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 kwietnia 2006 r.), obejmujący cały zespół sportowy. Natomiast w 2013 r., na wniosek AWF, powstał nowy plan dla północno-zachodniej, wschodniej i południowo-wschodniej części terenów olimpijskich wpisanych do rejestru zabytków: plan w rejonie ulicy Adama Mickiewicza i alei Ignacego Jana Paderewskiego, przyjęty Uchwałą Nr XLVI/1106/13 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 27 czerwca 2013 roku. Obejmuje on m.in. kompleks basenowy, w tym działkę nr 1/8.

W ustaleniach ww. aktu prawa miejscowego z 2013 r. wprowadzono jako obowiązujące następujące zasady ochrony wartości kulturowych (§ 8 ust. 1): ustalono strefę ochrony konserwatorskiej dla obszaru terenów olimpijskich, w której przedmiotem ochrony są:

- 1) układ urbanistyczny z zespołem obejmującym tereny olimpijskie wraz z położonymi na nich obiektami oraz historycznie ukształtowanym terenem, wpisany do rejestru zabytków pod numerem 457/Wm, wskazany na rysunku planu;
- 2) obiekt wpisany do rejestru zabytków, wskazany na rysunku planu [mowa o budynku restauracji];
- 3) ukształtowanie nowej zabudowy z przeważającym udziałem form horyzontalnych;
- 4) alejowy układ zieleni;
- 5) kształtowanie podziałów elewacji oraz brył budynków w nawiązaniu do stylistyki modernistycznej, z wykorzystaniem takich materiałów, jak wypalana cegła klinkierowa, kamień, drewno, szkło oraz surowy, wysokiej jakości beton.

Inwestycja (w miejscu basenów olimpijskich) zlokalizowana jest w jednostce 8US, wyznaczonej w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego. Jest to teren urządzeń sportowych (US). Przeznaczenie terenu jednoznacznie wskazuje na konieczność realizacji obiektów sportowych, a 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 zlokalizowane 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. W § 4 ust. 1 p. 2 zdefiniowano zabudowę zamieszkania zbiorowego „ - należy przez to rozumieć obiekty czasowego zamieszkania uczniów, studentów i pracowników, w tym internaty, bursy, domy studenckie i asystenckie, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu”. W jednostce ustalono na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla lokowanych w niej urządzeń i budynków. Ponadto teren ten wskazano w planie jako jeden z obszarów służących organizacji imprez masowych (§ 15).

Przy zachowaniu zgodności z planem w zakresie ustaleń dla strefy ochrony konserwatorskiej i indywidualnych dla jednostki planistycznej, zmiana funkcji całego terenu z basenów na obszar zamieszkania zbiorowego nie powinna mieć miejsca. Na etapie budowania planu nie rozstrzygano lokalizacji zabudowy, pozostawiając to do późniejszych ustaleń konserwatorskich, popartych rzetelnym rozpoznaniem obiektu i analizą możliwości zagospodarowania. Dopuszczone w jednostce budynki zamieszkiwania zbiorowego winny być zlokalizowane w miejscach występowania historycznych budynków. Ponadto w tej dużej jednostce planistycznej są inne tereny, nie posiadające historycznego zagospodarowania i ukształtowania, w których mogły być zlokalizowane budynki zamieszkania zbiorowego jako dopełniające podstawową funkcję terenów sportowych. Należy również wziąć pod uwagę, że dostęp do terenu inwestycji dopuszczalny jest wyłącznie aleją południową (jednostka 2KDW/1), prowadzącą od 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. 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. Oceniam inwestycję jako nie zgodną z ustaleniami prawa miejscowego.

### **Wartość zabytku, jakim są Tereny Olimpijskie i znaczenie kompleksu basenów**

Park Sportowy Zalesie (*Sportpark Leerbeutel*) lub też Park Sportowy we Wrocławiu (*Sportpark Breslau*) – bo tak był początkowo nazywany kompleks stadionu olimpijskiego – powstał w latach 1925-1939 na podstawie projektu Richarda Konwiarza, architekta i urbanisty, znanego m. in. z projektów terenów zielonych i obiektów sportowych (np. parku leśnego na Kozanowie, kąpieliska na Oporowie, Morskiego Oka, stadionów na Dąbiu i Pilczycach) oraz schronów. Lata 20. i 30. XX w. to okres szczególnej roli kultury fizycznej w niemieckiej polityce społecznej, co miało swe odzwierciedlenie w realizacjach imponujących kompleksów sportowych m. in. w Berlinie, Wrocławiu, Bremie, Münster, Dreźnie, Norymberdze, Duisburgu, Mannheim czy Stuttgarcie.

W centralnej części założenia, po południowo-wschodniej stronie stadionu znajduje się zespół basenów zbudowany w pierwszym etapie powstawania Parku Sportowego (lata 20. XX w.).

### **Ocena pozwolenia konserwatorskiego Miejskiego Konserwatora Zabytków w kontekście wpisu Terenów Olimpijskich do rejestru zabytków i ustaleń planu miejscowego**

Tereny Olimpijskie podlegają prawnej ochronie konserwatorskiej na podstawie wpisu do rejestru zabytków i ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Na mocy *Porozumienia w sprawie powierzenia prowadzenia niektórych zadań z zakresu właściwości Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków*, zawartego dnia 5 września 2011 r. pomiędzy Wojewodą Dolnośląskim a Prezydentem Wrocławia (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2011 r. Nr 202, poz. 3506), znaczna część ustawowych kompetencji wojewódzkiego konserwatora zabytków na terenie Wrocławia została przekazana Miejskiemu Konserwatorowi Zabytków we Wrocławiu. Na podstawie § 2 ust. I pkt 5 *Porozumienia...* do właściwości tego organu należało wydanie pozwolenia na prowadzenie prac budowlanych w zabytku wpisanym do rejestru, o którym mowa w art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, natomiast zgodnie z § 2 ust. II pkt 2 *Porozumienia* – uzgodnienie inwestycji w toku postępowania w sprawie wydania pozwolenia na budowę, na podstawie art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawa budowlanego (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 1333).

Miejski Konserwator Zabytków we Wrocławiu na wniosek Dolnośląskich Inwestycji S.A. Spółki Komandytowo-Akcyjnej dnia 7.09.2020 r. decyzją nr 708/2020 r. wydał pozwolenie konserwatorskie na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków w związku z budową „*Budynku zamieszkania zbiorowego wraz z lokalami usługowymi*

w części przyziemia oraz garażem podziemnym na Terenach Olimpijskich we Wrocławiu. Podstawą wydania pozwolenia są następujące dane:

- projekt budowlany wg pozwolenia „Budynek zamieszkania zbiorowego wraz z lokalami usługowymi w części przyziemia oraz garażem podziemnym- opracowanie z czerwca 2020 r.”, faktycznie natomiast jako załącznik do tego pozwolenia ostemplowano opracowanie pn. „Część projektu budowlanego w zakresie uzyskania decyzji konserwatorskiej, temat: Budynek zamieszkania zbiorowego wraz z lokalami usługowymi w części przyziemia oraz garażem podziemnym” opracowany w czerwcu 2020 przez dr inż. arch. Magdalenę Zienowicz z zespołem (mgr inż. Paweł Rajski, mgr inż. Adam Biela, Mateusz Krawczyk. Dokumentację tę MKZ dostarczył przy piśmie z dnia 28.06.2021 r. o znaku MKZ.410.145.2021 r. wraz z decyzją o tym samym numerze z inną datą i dotyczącą innego obiektu. Omawiane pozwolenie załączyliśmy w poz. 10 z własnego zasobu.

- stanowisko Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w zakresie ochrony zabytków archeologicznych.

Z treści decyzji wynika, że wniosek został uznano za kompletny pod względem merytorycznym i formalnym, oraz wystarczający do oceny inwestycji w ramach posiadanych kompetencji.

Miejski Konserwator Zabytków powinien posiadać wiedzę o wartości Terenów Olimpijskich, znaczeniu ochrony nałożonej przez wpis do rejestru oraz ustalenia planu miejscowego. Do wiadomości tego organu przekazano stanowisko Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zawarte w piśmie kierowanym 16.06.2015 r. do Grupy Inicjatywnej Stadion Olimpijski, w którym jest o tym mowa. Ponadto, trudno uwierzyć, że nie znał treści wyżej cytowanego wyroku, w którym wiele kwestii związanych z ochroną obszaru i basenów jest rozstrzygniętych przez Sąd.

W ocenie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków do pełnej oceny wpływu inwestycji na zabytkowe, integralne Tereny Olimpijskie wymagane były następujące opracowania:

- inwentaryzacja historycznie ukształtowanego terenu w układzie poziomym i przekrojów pionowych,
- inwentaryzacja zachowanych relikwów budowli oraz zachowanych urządzeń ( trybuna ziemna)
- studium krajobrazowe dla całego terenu,
- analiza wpływu inwestycji (zakładającej m. in. budowę parkingu podziemnego) na tereny zielone i gospodarkę wodną.

Dokonanie analizy inwestycji pozwoliłoby na prawidłową jej ocenę w kontekście wartości całego obszaru Terenów Olimpijskich. Natomiast uzasadnienie w/w pozwolenia konserwatorskiego oparte jest na pozornej zgodności z ustaleniami prawa miejscowego dla jednostki planistycznej, z pominięciem ustaleń dla strefy konserwatorskiej i zasad ochrony obszaru wpisanego do rejestru zabytków o wartościach w tej decyzji określonych i zdefiniowanych. Przy czym nie jest prawdą, jak opisują zamierzenie autorzy części projektu, że budynek został zaprojektowany jako „wpisany w skarpe z trybunami”. W rzeczywistości w miejscu zasadniczej części wału (z trybunami skierowanymi na wschód, w stronę basenów) powstać ma zachodnie skrzydło budynku. Zakres

wniosku z załącznikami nie pozwalał na ocenę przez Miejskiego Konserwatora Zabytków wpływu inwestycji na wartości zabytkowe terenów olimpijskich wpisanych do rejestru, układ funkcjonalno-przestrzenny założenia, zieleni, przeznaczenie publiczne i podstawową funkcję zespołu rekreacyjno-sportowego. W konsekwencji Miejski Konserwator Zabytków we Wrocławiu nie przeanalizował inwestycji pod kątem zachowania integralności przestrzennej i funkcjonalnej całego założenia oraz zgodności z zakresem ochrony konserwatorskiej wynikającej z wpisu do rejestru, i z ustaleniami § 8 ust. 1 planu, dotyczącymi zasad ochrony wartości kulturowych.

Miejski Konserwator Zabytków w odpowiedzi na wniosek Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 22.06.2021 r. (sygn. spr. WZN.5143.8.2021.JS/BNO) o udostępnienie decyzji i innych uzgodnień w związku z inwestycją, odniósł się do wydanego przez siebie pozwolenia konserwatorskiego – decyzji nr 708/2020. MKZ w swoich wyjaśnieniach, dotyczących zakresu ochrony terenów olimpijskich i samych basenów, zapisów planu miejscowego, wyraża opinię, że ustalenia nie pozostawiały organowi ochrony zabytków kompetencji do zanegowania planowanej inwestycji. Na marginesie można dodać, iż MKZ załączył szereg materiałów dodatkowych, o które DWKZ nie wnioskował, brakuje natomiast podstawowego dokumentu, czyli decyzji nr 708/2020 z dnia 7 września 2020 r. – pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków w związku z *Budową budynku zamieszkania zbiorowego z parkingiem podziemnym przy al. I.J. Paderewskiego we Wrocławiu*. Zamiast niej w załączniku nr 7 jest decyzja dotycząca całkowicie innej inwestycji (przy ul. T. Kościuszki), o tym samym numerze (708/2020). Właściwe pozwolenie w sprawie *Budowy budynku zamieszkania zbiorowego* załączam do niniejszego wniosku pod nr. 10.

Stanowisko MKZ świadczy o niezrozumieniu roli organu ochrony zabytków w procesie uzgadniania inwestycji budowlanych w obiektach objętych ochroną konserwatorską, braku umiejętności analizowania przepisów prawa miejscowego, a także wzajemnych relacji i hierarchii poszczególnych uzgodnień w procedowaniu pozwolenia na budowę lub pozwolenia konserwatorskiego. Twierdzenie, że wytyczne DWKZ wydane w ramach własnych kompetencji, tj. w zakresie ochrony zabytków archeologicznych i przekazanie wniosku o zaopiniowanie koncepcji zagospodarowania terenu i architektonicznej Miejskiemu Konserwatorowi Zabytków zgodnie z właściwością (wynikającą z *Porozumienia w sprawie powierzenia prowadzenia niektórych zadań z zakresu właściwości Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków*, zawartego dnia 5 września 2011 r. pomiędzy Wojewodą Dolnośląskim a Prezydentem Wrocławia, Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2011 r. Nr 202, poz. 3506) oznaczają akceptację DWKZ dla inwestycji, jest wyrazem indolencji MKZ ( pismo MKZ z 28.06.2021 r.).

Z punktu widzenia ochrony konserwatorskiej zachowanego założenia sportowego wszelkie inwestycje powinny być rozpatrywane w kontekście całego kompleksu i służyć utrzymaniu i pielęgnowaniu jego *genius loci*, starannie przemyślanej kompozycji, spójnego zagospodarowania terenu oraz relacji przestrzennych poszczególnych części funkcjonalnych. Fakt obowiązywania dwóch planów miejscowych nie stanowi żadnej przeszkody w holistycznym traktowaniu zabytkowego zespołu, zaś zapisy dotyczące ochrony konserwatorskiej nie różnią się zasadniczo – w § 6 planu miejscowego uchwalonego w 2006 roku. Do organu konserwatorskiego

należy ocena możliwości realizacji inwestycji i jej wpływu na wartości zabytkowe zabytkowego założenia wpisanego do rejestru zabytków, oraz zgodności z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i planu miejscowego w zakresie ochrony zabytków i krajobrazu kulturowego, a także standardami konserwatorskimi opartymi na założeniach aktów międzynarodowych i wytycznych Generalnego Konserwatora Zabytków. W ocenie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków obie opisane powyżej, obowiązujące formy ochrony, umocowane w przepisach ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, dają mocną podstawę dla zanegowania przez organ konserwatorski inwestycji w zaproponowanej lokalizacji oraz formie. **Z tych też względów DWKZ stanowczo negatywnie ocenia merytoryczną zasadność decyzji nr 708/2020 MKZ dla przedmiotowej inwestycji, jako pozostającej w sprzeczności z zasadami ochrony konserwatorskiej ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz wynikającymi wprost z wpisu do rejestru zabytków Terenów Olimpijskich.**

Nadmieniam, że Miejski Konserwator Zabytków we Wrocławiu nie wydawał pozwolenia na zmianę przeznaczenia zabytku wpisanego do rejestru zabytków lub sposobu korzystania z tego zabytku, ani na rozbiórkę basenów.

#### **Inne stanowiska.**

Negatywne stanowisko w sprawie budowy budynku zamieszkania zbiorowego z garażem podziemnym po rozbiórce basenów zajęła również **Wojewódzka Rada Ochrony Zabytków**, działająca przy Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorze Zabytków. W Uchwale nr 7/2021 z dnia 1 czerwca 2021 r. (w załączeniu) Rada wyraziła stanowczy brak akceptacji dla niszczenia szczególnego w historii Wrocławia założenia i dla inwestycji. Zarekomendowała również DWKZ podjęcie kroków prawnych w celu zapobieżenia realizacji inwestycji – zdaniem Rady niezgodnej ze standardami ochrony zabytków i przepisami prawa.

Sprzeciw wobec inwestycji wyrażają również środowiska architektoniczne i naukowe: Dolnośląska Okręgowa Izba Architektów Rzeczypospolitej Polskiej, Stowarzyszenie Architektów Polskich Oddział Wrocław oraz Dolnośląski Oddział Stowarzyszenia Polskich Architektów Krajobrazu i Katedra Architektury Krajobrazu Uniwersytetu Przyrodniczego we Wrocławiu (w załączeniu pisemne stanowiska tych gremiów), a także Miejska Komisja Urbanistyczno-Archetktoniczna przy Prezydencie Wrocławia. Sprawa budzie szerokie zainteresowanie posłów, radnych i organizacji społecznych oraz grup mieszkańców.

Wojewoda Dolnośląski wszczął z urzędu postępowanie w sprawie stwierdzenia nieważności pozwolenia na budowę – decyzji nr 842/2021 Prezydenta Wrocławia z dnia 16 marca 2021 roku. Postępowanie w sprawie ww. decyzji prowadzą również Prokuratura Rejonowa dla Wrocławia-Śródmieścia (sygn. akt PR Pa 59.2021) oraz Prokuratura Okręgowa we Wrocławiu (sygn. akt PO VI Pa 11.2021).

Ponadto DWKZ pismem z dnia 15.06.2021 r. (sygn. spr. WUOZ.02.40.2021.DG) na wniosek Pani dr Katarzyny Pałubskiej, Zastępcy Departamentu Ochrony Zabytków w Ministerstwie Kultury, dziedzictwa Narodowego i Sportu udzielił informacji i wyjaśnień oraz przedstawił swoje stanowisko w sprawie realizowanej budowy „budynku zamieszkania zbiorowego z garażem pod-

ziemnym” w miejscu kompleksu basenów olimpijskich (sygn. spr. DOZ-KiNK.052.132.2021.MR).

Na koniec uprzejmie informuję, że w Internecie pojawiają się oferty sprzedaży (!) mikroapartamentów i mieszkań w planowanym do oddania w 2024 r. „budyńku zamieszkania zbiorowego” przy al. I. J. Paderewskiego 35: „START PARK - Sport - Rekreacja – Nauka, Dolnośląskie: Inwestycje S.A.Spółka Komandytowo-Akcyjna: nowe mieszkania na sprzedaż we Wrocławiu” (<https://tabelaofert.pl/starter#inwestycja-8182917>, dostęp 11.07.2021) oraz „Nowy lokal Wrocław Zalesie, al. Ignacego Jana Paderewskiego 35” (<https://gratka.pl/nieruchomosci/nowy-lokal-wroclaw-zalesie-al-ignacego-jana-paderewskiego-35/ob/21992323>, dostęp 11.07.2021). Udowadnia to, że „ budynek zamieszkania zbiorowego” to tylko pretekst do rutynowej developerskiej działalności.

Z poważaniem

Do wiadomości:  
Pan Jarosław Obremski  
Wojewoda Dolnośląski

**DOLNOŚLĄSKI**  
Wojewódzki Konserwator Zabytków  
we Wrocławiu  
*mgr Barbara Nowak-Obelinda*

## Załączniki:

1. Kopia decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu z 14.06.1991 r. w sprawie wpisania terenów olimpijskich wraz z położonymi na nich obiektami oraz historycznie ukształtowanym terenem, pod nr. 457/Wm (obecny nr: A/4225/457/Wm), wraz z załącznikami.
2. Kopia postanowienia nr 275/2013 DWKZ z dnia 26.03.2013 r. w sprawie uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Adama Mickiewicza i alei Ignacego Jana Paderewskiego.
3. Uchwała Nr XLVI/1106/13 Rady Miejskiej Wrocławia z 27 czerwca 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Adama Mickiewicza i alei Ignacego Jana Paderewskiego, wraz z załącznikiem graficznym (<http://uchwały.um.wroc.pl/uchwała.aspx?numer=XLVI/1106/13>).
4. Kopia pisma Zastępcy DWKZ z 25.05.2015 r. w sprawie terenów olimpijskich – odp. na interpelację Posła Jana Świata.
5. Kopia pisma DWKZ z 16.06.2015 r. (sygn. spr. WZN.5184.1040.2015.AC) w sprawie terenów olimpijskich – odp. na wniosek Nieformalnej Grupy „Ratujmy Stadion Olimpijski”.
6. Odpis pisma DWKZ z 23.06.2015 r. (sygn. spr. WUOZ.142.13.2015.BNO) w sprawie terenów olimpijskich – odp. na wniosek Grupy Inicjatywnej Stadion Olimpijski.
7. Odpis decyzji nr 164/2017 MKZ z 17.02.2017 r. w sprawie odmowy uzgodnienia projektu i udzielenia pozwolenia konserwatorskiego na roboty budowlane przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków w związku z *Budową budynku zamieszkania zbiorowego z usługami w parterze oraz wielostanowiskowym garażem podziemnym*.
8. Wyrok WSA w Warszawie z 30.05.2018 r. w sprawie skargi Dolnośląskich Inwestycji Spółki Akcyjnej Spółki Komandytowo-Akcyjnej we Wrocławiu na decyzję Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia [...] lipca 2017 r. nr [...] w przedmiocie odmowy uzgodnienia projektu i udzielenia pozwolenia konserwatorskiego, tj. decyzji nr 164/2017 MKZ z 17.02.2017 r. (sygn. akt VII SA/Wa 2024/17; <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/225844A70C>).
9. Kopia pisma DWKZ z 21.10.2020 r. (sygn. spr. WZN.5183.1.36.2020.JS), przekazującego wniosek o zaopiniowanie koncepcji przestrzennej i architektonicznej inwestycji do rozpatrzenia przez MKZ, zgodnie z właściwością, wraz z wytycznymi w zakresie ochrony zabytków archeologicznych.
10. Kopia decyzji nr 708/2020 MKZ z 7.09.2020 r. – pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków w związku z *Budową budynku zamieszkania zbiorowego z parkingiem podziemnym*.
11. Kopia zawiadomienia Kierownika Oddziału Orzecznictwa w Wydziale Infrastruktury Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego, działającego z upoważnienia Wojewody Dolnośląskiego, z 22.06.2021 r. o wszczęciu z urzędu postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji nr 842/2021 Prezydenta Wrocławia z dnia 16.03.2021 r.
12. Kopia wniosku DWKZ z 22.06.2021 r. (sygn. spr. WZN.5143.8.2021.JS/BNO) do MKZ o udzielenie odpowiedzi na wskazane pytania i udostępnienie określonej dokumentacji.
13. Kopia pisma MKZ z 28.06.2021 r. – odpowiedzi na wniosek DWKZ z 22.06.2021 r., wraz z załącznikami.
14. Kopia pisma Przewodniczącej Rady Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów Rzeczypospolitej Polskiej z 17.05.2021 r.
15. Kopia pisma Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Archetktonicznej, działającej przy Prezydencie Wrocławia, z 25.05.2021 r.
16. Kopia pisma Prezesa Stowarzyszenia Architektów Polskich Oddziału Wrocław z 28.05.2021 r.
17. Kopia Uchwały Nr 7/2021 Wojewódzkiej Rady Ochrony Zabytków, działającej przy Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorze Zabytków, z dnia 1 czerwca 2021 r. w sprawie rozpoczętej inwestycji – budowy tak zwanego budynku zamieszkania zbiorowego po rozbiórce 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 7.09.2020 r. oraz pozwolenie na budowę wydane przez Prezydenta Wrocławia (decyzja nr 842/2021 z 16.03.2021 r.).

18. Kopia pisma Prezesa Dolnośląskiego Oddziału Stowarzyszenia Polskich Architektów Krajobrazu i Kierownika Katedry Architektury Krajobrazu Uniwersytetu Przyrodniczego we Wrocławiu z 24.06.2021 r.
19. Park Sportowy Zalesie, ob. Tereny Olimpijskie. Kopia karty ewidencyjnej zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru zabytków, oprac. M. Czyszczoń, 09.2013 r.
20. R. Konwiarz, *Die Deutschen Sportbauten*, w: *Deutscher Sportbau*, bearb. v. R. Konwiarz, K. Brandt, Berlin 1930, S. 5-66.
21. R. Kazimierczak, Stadion Olimpijski we Wrocławiu w latach 1927-1933 – funkcjonowanie i wykorzystanie obiektu, bd., mps (<https://www.archiwa.gov.pl/images/docs/referaty/StadionOlimpijski.pdf>).
22. S. Wróblewski, *Zieleń zespołów sportowych z okresu dwudziestolecia międzywojennego na Dolnym Śląsku*, TEKA 2016, Nr 4 Komisji Arhitektury, Urbanistyki i Studiów Krajobrazowych. Oddział Polskiej Akademii Nauk w Lublinie, s. 107-123 ([www.czasopisma.pan.pl](http://www.czasopisma.pan.pl)).
23. Wybór materiałów ikonograficznych dotyczących kompleksu basenów olimpijskich.

Otrzymują:

1. adresat.
2. **Wojewoda Dolnośląski**
3. a/a 02 – Wrocław – Stadion Olimpijski – baseny

