



Pan Dariusz Piwoński
Radny Rady Miejskiej Wrocławia

Wrocław, 17.05.2021 r.

DSM-D.0003.1.2021

Szanowny Panie Radny,

W odpowiedzi na zapytanie z dnia 06.05.2021 r. dotyczące „wydania pozwolenia na budowę obiektu kubaturowego na działce z basenem na Stadionie Olimpijskim”, uprzejmie wyjaśniam, że w roku 2021, działając na mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. 2020, poz. 282 z późn. zm.) Miejski Konserwator Zabytków we Wrocławiu wydał pozwolenia konserwatorskie oraz na mocy ustawy z dnia 7 lipiec 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. 2020 r. poz. 1333, 2127, 2320, z 2021 r. poz. 11, 234, 282 z późn. zm.) Wydział Architektury i Budownictwa, wydał pozwolenie na budowę dla budynku zamieszkania zbiorowego z parkingiem podziemnym.

Działka 1/8, AM-9 obręb Zalesie wraz z terenem przyległym w obrębie Terenów Olimpijskich, znajduje się na terenie objętym ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzonego dla obszaru w obrębie ulicy A. Mickiewicza i alei I. J. Paderewskiego, Uchwała nr XLVI/1106/13 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 27.06.2013 roku, i znajduje się w wydzieleniu planu 8US. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8US wg MPZP (§28.1.) ustala się przeznaczenie: 1) kryte urządzenia sportowe; 2) terenowe urządzenia sportowe; 3) uczelnie wyższe; 4) zabudowa zamieszkiwania zbiorowego; 5) usługi; 6) zieleń parkowa; 7) skwery; 8) infrastruktura drogowa; 9) obiekty infrastruktury technicznej, dodatkowo na tym terenie opisane są dopuszczalne ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu (§ 28.2.), m.in. w zakresie handlu małopowierzchniowego, wymiarów pionowych budynków, liczby kondygnacji, powierzchni biologicznie czynnej.

Uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Adama Mickiewicza i alei Ignacego Jana Paderewskiego we Wrocławiu, podjęto na wniosek Akademii Wychowania Fizycznego w 2011 r. Wniosek dotyczył obszaru od strony alei Paderewskiego w tym części Pola Marsowego oraz terenu dawnego basenu pływackiego. Uczelnia oczekiwała umożliwienia lokalizowania na przedmiotowym obszarze m.in. usług związanych obsługą turystyki i sportu, takich jak: usługi hotelowe, gastronomii i rozrywki.

Celem planowania było utrzymanie wartości kompleksu Stadionu Olimpijskiego, jego uporządkowanie kompozycyjne i funkcjonalne przy kontynuacji

założeń przyjętych przez jego twórców, dostosowanych do współczesnych potrzeb uczelni i wymagań.

Na podstawie art. 17. ust. 6b ustawy o planowaniu przestrzennym Prezydent miasta Wrocławia wystąpił o uzgodnienie projektu planu do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Projekt planu został uzgodniony przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi do planu. Obowiązujący Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru w obrębie ulicy A. Mickiewicza i alei I. J. Paderewskiego, z dnia 27.06.2013 roku (uchwała nr XLVI/1106/13), został uchwalony przez Radę Miejską Wrocławia, zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471. 782, 1086, 1378 wraz z późn. zm.). Plan jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia uchwalonym w 2010 r.

Działka nr 1/8, obręb Zalesie zlokalizowana jest na terenie objętym ochroną konserwatorską poprzez obszarowy wpis do rejestru zabytków pod numerem A/4225/457/Wm z dnia 14.06.1991 roku - *Tereny Olimpijskie wraz z położonymi na nich obiektami oraz historycznie ukształtowanym terenem*. Załącznikiem do decyzji obszarowego wpisu do rejestru zabytków jest uzasadnienie ochrony : *"Tereny olimpijskie wraz z położonymi na nich obiektami zaprojektowane przez Richarda Konwiarza 1926 r.. Na sztucznie ukształtowanym terenie z uformowaną zielenią, znajdują się obiekty sportowe, usługowe i budynków gospodarcze.*

- 1. Stadion olimpijski z Aleją olimpijską. Brama główna z pergolą, wieża zegarowa, trybuna murowana z cegły , żelbet, drewno*
- 2. Hala sportowa, murowana z cegły planie prostokąta z ryzalitami i westybulęm na zdwojonych filarach*
- 3. Budynek kortów tenisowych, murowany z cegły z gankiem na kolumnach, nakryty dwuspadowym dachem z prostokątną wieżyczką na osi głównej*
- 4. Stadion Gwardii, z bramą w formie murowanych z cegieł pylonów - trybuny murowane częściowo drewniane*
- 5. Kasy biletowe przy stadionie Gwardii(2 szt.) murowane z cegły, nakryte czterospadowymi daszkami ".*

Przedmiotowe relikty basenu nie zostały więc wymienione w ww. decyzji obszarowego wpisu do rejestru zabytków, jak również, nie zostały objęte indywidualną ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków, wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków miasta Wrocławia.

W roku 2017 Miejski Konserwator Zabytków wydał odmawiającą decyzję pozwolenia konserwatorskiego dla budynku zamieszkania zbiorowego z usługami w części parteru oraz wielostanowiskowym garażem, na działce nr 1/8, obręb Zalesie. Uzasadnienie odmowy tut. organu dotyczyło niezgodności projektu z zapisami Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w zakresie funkcji obiektu (mieszkania i apartamenty) oraz ilości kondygnacji (4 kondygnacje). Wobec odmawiającej decyzji pozwolenia konserwatorskiego, zostało złożone odwołanie do ministerstwa. Ministerstwo Kultury i Dziedzictwa Narodowego utrzymało w mocy ww. decyzję odmawiającą - utrzymując, iż zamierzenie budowlane jest niezgodne z Miejsowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego w zakresie funkcji mieszkalnej nowoprojektowanego obiektu, jednak w zakresie ilości kondygnacji i wysokości obiektu, ministerstwo stwierdziło, iż projekt był zgodny z zapisami obowiązującego Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla tego obszaru.

W 2020 roku Miejski Konserwator Zabytków wydał decyzję pozwolenia konserwatorskiego uzgadniając, na podstawie złożonego projektu, obiekt ukształtowany na rzucie o kształcie prostokątnym, z dziedzińcem wewnętrznym i uwzględniający wzniesienie w formie nasypu. Projekt był zgodny z zapisami obowiązującego Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w zakresie dotyczącym funkcji, kształtowania bryły i uwarunkowań przestrzennych terenu. Dokumentacja projektowa posiadała wymagane dokumenty formalne, w tym

stanowisko Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o braku konieczności uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na badania archeologiczne na działce nr 1/8.

Wydział Architektury i Budownictwa na podstawie wniosku wraz z dokumentacją projektową oraz niezbędnymi dokumentami formalno-prawnymi w 2021 roku wydał decyzję pozwolenia na budowę na wnioskowane roboty budowlane polegającą na zabudowie działki 1/8, AM-9, obręb Zalesie we Wrocławiu obiektem wielofunkcyjnym określonym w tytule załączonego do wniosku projektu: *Budynek zamieszkania zbiorowego wraz z lokalami usługowymi w części przyziemia oraz garażem podziemnym*. Funkcja, parametry przestrzenne i obsługa komunikacyjna projektowanego budynku były zgodne z ustaleniami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.

Odnosząc się do Pana zapytania w zakresie dbania o zabytki informuję uprzejmie, że Gmina Wrocław z budżetu Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków udziela dotacji celowych dla obiektów jednostkowo wpisanych do Rejestru Zabytków Miasta Wrocławia. Dotacje te są udzielane podmiotom niezaliczanym do sektora finansów publicznych. Dedykowane są do tego trzy programy. Pierwszy dotyczy kamienic w zabudowie pierzejowej, drugi obiektów położonych na terenie wystawy WUWA. Trzeci program dotyczy działań w zakresie ochrony dóbr i dziedzictwa narodowego we Wrocławiu i jest to konkurs skierowany do organizacji pozarządowych.

Do wiadomości:

1. Biuro Rady Miejskiej Wrocławia
2. Biuro Prezydenta
3. MKZ aa RZ A/4225/457/Wm
4. a/a