

**Pan Michał Kurczewski**

Radny Rady Miejskiej Wrocławia

michal.kurczewski@rada.wroc.pl

DSM-D.0003.2.2021

Wrocław, 14.06.2021 r.

Szanowny Panie,

odpowiadając na zapytanie z dnia 31.05.2021 r. w sprawie wydania pozwolenia na budowę oraz pozwolenia konserwatorskiego na inwestycję przy al. Ignacego Jana Paderewskiego 35 we Wrocławiu wyjaśniam:

- Uchwałę 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 procedowania zmian 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, na podstawie art. 18 ust. 1 i ust. 2 pkt 3, art. 20, art. 89 pkt 2 i art. 91 ust. 4 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*.
- W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi do planu. Obowiązujący Miejscowy 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, AM-9 obręb Zalesie znajduje się w obszarze, dla którego od dnia 30 lipca 2013 r. obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Adama Mickiewicza i alei Ignacego Jana Paderewskiego we Wrocławiu (uchwała nr XLVI/1106/13 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 27 czerwca 2013 r.; dalej: plan). Wskazana działka zlokalizowana jest na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 8US, dla którego plan określa następujące ustalenia (§ 28 ust. 1-3 planu):

§ 28.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8US** 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.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) handel detaliczny małopowierzchniowy A i biura dopuszcza się wyłącznie jako obiekty wbudowane w budynki;
- 2) powierzchnia sprzedaży dla handlu detalicznego małopowierzchniowego A nie może być większa niż 100 m²;
- 3) w wydzielaniu wewnętrznym (A) dopuszcza się wyłącznie terenowe urządzenia sportowe, zieleń parkową, skwery, place, ciągi pieszce, ciągi pieszo-rowerowe, obiekty infrastruktury technicznej;
- 4) kryte urządzenia sportowe dopuszcza się wyłącznie jako pływalnie i lodowiska wraz z urządzeniami pomocniczymi;
- 5) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli, do najwyższego punktu pokrycia dachu, a także do najwyższego punktu obudowy estetycznej urządzeń i instalacji na dachach nie może być większy niż 18 m;
- 6) dla zabudowy zamieszkiwania zbiorowego liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 3;
- 7) udział powierzchni obszaru zabudowanego II w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 70%;
- 8) w korytarzu usytuowania ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego wyznaczonym na rysunku planu obowiązują ciągi pieszce lub pieszo-rowerowe o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
- 9) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej.

3. Dojazd do terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie od terenów 2KDW/1 i 3KDPR/2.

Ustalone w planie „przeznaczenie terenu” oznacza obiekty, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie (§ 2 pkt 14 planu), natomiast kategorię przeznaczenia terenu „zabudowa zamieszkiwania zbiorowego” należy rozumieć jako obiekty czasowego zamieszkiwania 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 (§ 4 pkt 2 planu).

Wyjaśniam, że ustalenia planu dla terenu 8US nie ograniczają możliwości realizacji zabudowy zamieszkiwania zbiorowego wyłącznie do funkcji towarzyszącej innym przeznaczeniom – obiekty zaliczane do przeznaczenia „zabudowa zamieszkiwania zbiorowego” mogą być realizowane na terenie 8US samodzielnie, niezależnie od innych dopuszczonych dla tego terenu przeznaczeń i funkcji. Jedyne ustalenie dedykowane

przeznaczeniu „zabudowa zamieszkiwania zbiorowego” na terenie 8US to określenie maksymalnej liczby kondygnacji dla tego rodzaju zabudowy (§ 28 ust. 2 pkt 6 planu).

- Organ administracji architektoniczno – budowlanej zobowiązany jest przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno – budowlanego, zgodnie z art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego do sprawdzenia wymagań pod względem:
 - zgodności projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno – budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wymaganiami ochrony środowiska, ustaleniami uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej,
 - zgodności projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno – budowlanymi,
 - kompletności wymaganych opinii, uzgodnień, sprawdzeń i pozwoleń,

Projekt budowlany, który był załącznikiem do decyzji nr 842/2021 jest zgodny z powyższymi przepisami. Zgodnie z art 35 ustawy Prawo budowlane - **w przypadku spełnienia wszystkich wymagań określonych w tym przepisie organ architektoniczno - budowlany nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.**

Dodatkowo 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.

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 westybulem 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.

Na terenie kompleksu dawnych Terenów Olimpijskich ochroną konserwatorską poprzez ujęcie jednostkowe w gminnej ewidencji zabytków na podstawie Zarządzenia nr 12549/14 Prezydenta Wrocławia z dnia 24 listopada 2014 roku, do której zostały wpisane obiekty:

1. *Brama główna (od ul. Paderewskiego) w zespole terenów olimpijskich*
2. *Stadion olimpijski - trybuny w zespole terenów olimpijskich (ob. w przebudowie)*
3. *Stadion olimpijski - wieża zegarowa, w zespole terenów olimpijskich*
4. *Olimpijski - dziedziniec honorowy, pergola z 3 bramami i wieżą maratońską, w zespole terenów olimpijskich*
5. *Stadion olimpijski - brama północna, w zespole terenów olimpijskich*

6. *Stadion lekkoatletyczny - budynki kas, w zespole terenów olimpijskich*
7. *Stadion lekkoatletyczny - trybuny, w zespole terenów olimpijskich*
8. *Stadion lekkoatletyczny - brama (pylony), w zespole terenów olimpijskich*
9. *Budynek kortów tenisowych w zespole terenów olimpijskich*
10. *Strzelnica w zespole terenów olimpijskich*
11. *Hala sportowa w zespole terenów olimpijskich*
12. *Aleja olimpijska (zachodnia), pięciorzędowa - dębowa, w zespole terenów olimpijskich*
13. *Aleja olimpijska (południowa), dwurzędowa - dębowo-lipowa, w zespole terenów olimpijskich*

W roku 2017 Miejski Konserwator Zabytków we Wrocławiu wydał decyzję odmawiającą udzielenia pozwolenia konserwatorskiego dla planowanej budowy budynku zamieszkania zbiorowego z usługami w części parteru oraz wielostanowiskowym garażem, na działce nr 1/8, AM-9, obręb Zalesie, (Decyzja nr 164/2017 z dnia 17.02.2017 roku). W uzasadnieniu odmowy tut. organ wskazał na niezgodność planowanego zamierzenia inwestycyjnego i wykonanego dla niego projektu, z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie funkcji obiektu (mieszkania i apartamenty) oraz ilości kondygnacji (4 kondygnacje). Od powyższej decyzji zostało wniesione odwołanie. Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego decyzją nr DOZ-OAiK.650.359.2017.BS z dnia 10.07.2017 roku, utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję. W uzasadnieniu przedmiotowej decyzji Minister wskazał, iż zamierzenie budowlane nie jest zgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w zakresie funkcji mieszkalnej nowoprojektowanego obiektu lecz w zakresie ilości kondygnacji i wysokości obiektu, jest zgodne z ww aktem prawa miejscowego.

W roku 2020 Miejski Konserwator Zabytków we Wrocławiu wydał Decyzję- pozwolenie konserwatorskie nr 708/2020 z dnia 07.09.2020 roku, uzgadniając planowane działania inwestycyjne wg załączonego projektu. Planowane zamierzenie polegające na budowie w miejscu pozostałości nieużytkowanego basenu, obiektu ukształtowanego na rzucie zbliżonym do prostokąta wraz z dziedzińcem wewnętrznym oraz zachowaniem istniejącego wzniesienia (nasypu). W ocenie Miejskiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu projekt ten był zgodny z zapisami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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.

Z poważaniem,


DIREKTOR DEPARTAMENTU
Jacek Barski