



Wrocław, 15 października 2021 r.

WSS-WBO.152.36.2021  
Nr ewid.: 00107582/2021/W

w odpowiedzi na petycję z dnia 26 kwietnia 2021 r. (data rejestracji w Urzędzie Miejskim Wrocławia: 27 kwietnia 2021 r.) w sprawie powstrzymania degradacji kompleksu Stadionu Olimpijskiego oraz w nawiązaniu do pisma o sygnaturze WSS-WBO.152.36.2021 z dnia 2 lipca 2021 r. wzywającego do doprecyzowania żądania wskazanego w petycji, uzupełnionego przez pismem z dnia 19 lipca 2021 r. poniżej przedstawiam zbiorczą odpowiedź Urzędu Miejskiego Wrocławia, składającą się z opinii Departamentu Strategii i Rozwoju Miasta - Biura Rozwoju Wrocławia Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz Departamentu Finansów Publicznych - Wydziału Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości Urzędu Miejskiego Wrocławia.

Informuję, że poniższa odpowiedź zbiorcza została przygotowana zgodnie obowiązującą procedurą przez Wydział Partycypacji Społecznej Urzędu Miejskiego Wrocławia wyłącznie na podstawie informacji przekazanej przez ww. podmioty.

W związku z wystosowaną petycją, na wstępie informuję, że nieruchomość dotycząca kompleksu basenów, o oznaczeniu geodezyjnym działka nr 1/8, AM-9, obręb Zalesie znajduje się na obszarze Terenów Olimpijskich. Ww. nieruchomość znajduje się na terenie wpisanym do rejestru zabytków (teren pomiędzy ulicami A. Mickiewicza, I.J. Paderewskiego i rzeka Odra). Decyzja o wpisie do Rejestru zabytków tego terenu pod numerem A/4225/457/Wm została opatrzona datą 14 czerwca 1991 r. W decyzji tej w uzasadnieniu wpisano:

*"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.

*Tereny olimpijskie posiadają ponadto historyczne ukształtowaną bieżnię, pola marsowe, trybuny ziemne, strzelnice, korty tenisowe i inne, oraz aleje i ścieżki obsadzone niską i wysoko pienna zielenią.*

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

W wojewódzkiej ewidencji zabytków, na tym terenie zostały ujęte obiekty:

1. Brama główna
2. Trybuny stadionu olimpijskiego
3. Wieża zegarowa
4. Dziedziniec honorowy z wieżą maratońską, z pergolą i bramami
5. Brama północna stadionu olimpijskiego
6. 4 budynki kas stadionu lekkoatletycznego
7. Trybuna stadionu lekkoatletycznego
8. Brama stadionu lekkoatletycznego (pylony)
9. Budynek przy boisku do walk zapaśniczych, ob. warsztat samochodowy
10. Domek kortowy, ob. restauracja przy kortach tenisowych
11. Strzelnica
12. Budynek sali gimnastycznej
13. Aleja olimpijska od al. Paderewskiego

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 r., zostały ujęte obiekty:

1. Brama główna (od al. 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. Stadion 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

Wskazać w tym miejscu zatem należy, że relikty basenu nie zostały wymienione w ww. decyzji o wpisie do rejestru zabytków, jak w przypadku innych, znajdujących się tam

obiektów, które zostały wymienione literalnie w decyzji, a nadto nie zostały objęte indywidualną ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków, wpis do wojewódzkiej ewidencji zabytków czy do gminnej ewidencji zabytków miasta Wrocławia.

Obszar Terenów Olimpijskich stanowił spójny teren sportowo-rekreacyjny, który od lat 70-tych należał do Akademii Wychowania Fizycznego we Wrocławiu.

W roku 2008 została wydana decyzja przez Dolnośląskiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu w przedmiocie wyrażenia zgody na dokonanie podziału tej nieruchomości i wydzielenie kilku działek. W ten sposób doszło do podziału terenu, na którym m.in. znajdowały się relikty dawnego kompleksu basenu i w konsekwencji ruiny niecek basenu o konstrukcji żelbetowej zostały wydzielone geodezyjnie od niecki okrągłego brodzika dla dzieci i budynku restauracji. Podział ten naruszył walory zabytkowe i doprowadził do rozbicia i dezintegracji istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej całego zespołu (decyzja nr 844/2008 z dnia 09 lipca 2008 r.). Przyjąć jednak należy, że dokonanie podziału stanowiło konsekwencję przyjętego założenia, iż baseny - już w momencie wpisania do rejestru zabytków całego tego terenu - utraciły poziom oryginalności, przy czym stanowisko to jest podtrzymywane do chwili obecnej przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu.

Jednocześnie wyjaśniam, że nieruchomość o oznaczeniu geodezyjnym, działka nr 1/8, AM-9, obręb Zalesie jest objęta ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzonego dla obszaru w obrębie ul. A. Mickiewicza i al. I.J. Paderewskiego - uchwała nr XLVI/1106/13 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 27 czerwca 2013 r. i oznaczona jest na planie symbolem US8, dla którego ustalono 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, 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 ul. A. Mickiewicza i al. I.J. Paderewskiego we Wrocławiu, podjęto na wniosek Akademii Wychowania Fizycznego w 2011 r. Wniosek dotyczył obszaru od strony al. Paderewskiego w tym części Pola Marsowego oraz terenu dawnego basenu pływakiego przy czym procedowanie kwestii związanych z przygotowaniem zmiany uchwały Miejscowego Planu Zagospodarowania Terenu (MPZP), jak również sama zmiana powierzona została, zgodnie z kompetencjami do Biura Rozwoju Wrocławia Urzędu Miasta Wrocław. Zgodnie z informacją z Biura Rozwoju Wrocławia nadrzędnym 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.

Wskazać w tym miejscu należy, iż zmiany MPZP dotyczyły fragmentów terenu, na którym obowiązywał MPZP uchwałą nr L/3130/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 kwietnia 2006 r. Zmiana dotyczyła m.in. terenu oznaczonego na planie symbolem US8 i wprowadzone zmiany dotyczyły rozszerzenia przeznaczenia terenu m.in. o zabudowę zamieszkiwania zbiorowego i usługi, zrezygnowano z zapisu dotyczącego przebudowy lub rozbudowy istniejących obiektów sportowych wprowadzając na całym terenie nieprzekraczalną linię zabudowy. Definicja linii zabudowy dedykowana dla ww. planu miejscowego ogranicza, fragment terenu, na wyłącznie którym dopuszcza się budynki oraz określone w ustaleniach planu budowie, linia ta nie dotyczy części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, (...), których zasięg może być ograniczony ustaleniami planu. Na terenie oznaczonym symbolem US8, jedynie w północno-wschodnim fragmencie terenu, został wydzielony, jako wydzielenie wewnętrzne (A), przeznaczone wyłącznie na terenowe urządzenia sportowe, zieleni parkową, skwery, place, ciągi pieszce, ciągi pieszo-rowerowe, obiekty infrastruktury technicznej, bez możliwości zabudowy jak to ma miejsce na pozostałym terenie oznaczonym tym symbolem. Na podstawie art. 17 ust. 6b ustawy o planowaniu przestrzennym Prezydent 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 m.in. w zakresie rozwiązań niezbędnych do zapobiegania zagrożeniom dla zabytków przy realizacji inwestycji, przywracania zabytku do jak najlepszego stanu, ustalania przeznaczenia i zagospodarowania terenu. Projekt miejscowego planu zagospodarowania terenu został uzgodniony bez uwag przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu (postanowienie nr 275/2013 z dnia 26 marca 2013 r. Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu).

W ww. planie miejscowym, na terenie oznaczonym symbolem US8 brak jakichkolwiek wskazań w zakresie rozpoznanego zabytku w miejscu reliktyw dawnego zespołu basenowego oraz rozwiązań przy realizacji przyszłych inwestycji związanych z przywracaniem zabytku do jak najlepszego stanu. Niecka basenu jest historycznym elementem zabytkowego założenia niemniej jednak nie została wyróżniona np. poprzez wydzielenie wewnętrzne w MPZP (czerwiec 2013 r.), uzgodnionym przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w zakresie m.in. kształtowania zabudowy, rozwiązań niezbędnych do zapobiegania zagrożeniom dla zabytku przy realizacji inwestycji, przywracania zabytku do jak najlepszego stanu, ustalania przeznaczenia i zagospodarowania terenu.

W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi do planu. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie ul. A. Mickiewicza i al. I.J. Paderewskiego z dnia 27 czerwca 2013 r. (uchwała nr XLVI/1106/13), został uchwalony przez Radę Miejską Wrocławia, na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471. 782, 1086, 1378 wraz z późn. zm.) oraz zgodnie ze Studium



uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia uchwalonym w 2010 r.

Wskazać należy również, iż projekty planu opiniowane są przez:

- Miejska Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną powołaną na podstawie zarządzenia nr 120/10 Prezydenta Wrocławia z dnia 30 grudnia 2010 r., która to jest organem doradczym Prezydenta Wrocławia w sprawach planowania i zagospodarowania przestrzennego Wrocławia. Członkami komisji są architekci i urbaniści, którzy w większości są przedstawicielami Rady Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów i członkami zespołów tej Izby;
- Komisję Rozwoju Przestrzennego i Architektury, w której składzie znajdują się radni Rady Miejskiej Wrocławia (kadencja VI, 2010-2014). Do zakresu działań komisji należy m.in. opiniowanie projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Jednocześnie wyjaśniam, co następuje:

Miejski Konserwator Zabytków we Wrocławiu, działając na podstawie art. 36 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz porozumienia nr 10 z dnia 5 września 2011 r. zawartego pomiędzy Wojewodą Dolnośląskim, a Prezydentem Wrocławia w sprawie powierzenia prowadzenia niektórych zadań z zakresu właściwości wojewódzkiego konserwatora zabytków jest zobowiązany do uzgadniania pozwoleń, o których jest mowa w powołanym artykule.

W roku 2017 Miejski Konserwator Zabytków we Wrocławiu odmówił udzielenia pozwolenia konserwatorskiego (decyzja nr 164/2017 z dnia 17 lutego 2017 r.) dla planowanej budowy budynku zamieszkania zbiorowego z usługami w części parteru oraz wielostanowiskowym garażem, na działce nr 1/8, AM-9, obręb Zalesie. 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). W odmowie tej nie zanegowano natomiast samego zamierzenia zabudowy kubaturowej historycznych reliktywów niecek basenowych dając tym samym inwestorowi potwierdzenie, iż planowana inwestycja po zmianie przeznaczenia oraz modyfikacji wysokości nowoprojektowanego obiektu będzie możliwa do realizacji. Warto w tym miejscu wskazać, iż wobec planowanej zabudowy przedmiotowej działki (w miejscu reliktywów basenów) Miejski Konserwator Zabytków we Wrocławiu w roku 2016, dwukrotnie wydał zalecenia konserwatorskie akceptując planowane zamierzenie budowlane wskazując kierunki kształtowania przyszłej zabudowy.

Od powyższej decyzji zostało wniesione odwołanie. Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego decyzją nr DOZ-OAiK.650.359.2017.BS z dnia 10 lipca 2017 r. 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, było zgodne z ww. aktem prawa miejscowego.

W roku 2020 Miejski Konserwator Zabytków we Wrocławiu wydał decyzję - pozwolenie konserwatorskie nr 708/2020 z dnia 07 września 2020 r., uzgadniając planowane działania inwestycyjne na terenie nieruchomości działki nr 1/8, AM-9, obręb Zalesie przy al. I.J. Paderewskiego 35 we Wrocławiu, polegające na budowie budynku zamieszkiwania zbiorowego wraz z rozbiórką obiektów wg załączonego projektu budowlanego „Budynek

zamieszkiwania zbiorowego wraz z lokalami użytkowymi w części przyziemia oraz garażem podziemnym”.

Planowane zamierzenie polegające na budowie w miejscu pozostałości nieużytkowanego basenu obiektu ukształtowanego na rzucie zbliżonym do prostokąta wraz z dziedzińcem wewnętrznym, gdzie zagospodarowanie wnętrza jest m.in. poprzez wprowadzenie elementów brodzików z wodą oraz zachowaniem istniejącego wzniesienia (nasypu). W ocenie Miejskiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu projekt ten był zgodny z zapisami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jak również nie naruszał żadnych norm wynikających z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

W tym przypadku zakres i sposób wykonania zamierzenia inwestycyjnego budowy budynku zamieszkiwania zbiorowego na działce nr 1/8, AM-9, obręb Zalesie przy al. I.J. Paderewskiego 35 we Wrocławiu były zgodne z zasadami zaakceptowanymi w procesie uzgodnieniowym MPZP m.in. utrzymania linii nieprzekraczalnej, przeznaczenia terenu - funkcji, ukształtowania terenu, wysokości budynku oraz rozwiązań architektonicznych. W tym miejscu należy wskazać, iż zgodnie z zasadami, które zaakceptowano w procesie uzgodnieniowym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz ze wskazaniami w licznych decyzjach i postanowieniach Ministra Kultury Dziedzictwa Narodowego i Sportu, jak również z orzecnictwem sądowym, organ nie może zanegować zabudowy na obszarze chronionym (tu: wpisem do rejestru zabytków), jeżeli miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakazu takiego wprost nie wskazuje. Ustalenia aktu prawa miejscowego, jakim jest w tym przypadku miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. A. Mickiewicza i al. I.J. Paderewskiego we Wrocławiu (uchwała nr XLVI/1106/13 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 27 czerwca 2013 r.), są nadto wiążące dla organu konserwatorskiego, jakim jest Miejski Konserwator Zabytków we Wrocławiu zgodnie z porozumieniem nr 10 z dnia 05 września 2011 r. zawartym pomiędzy Wojewodą Dolnośląskim, a Prezydentem Wrocławia w sprawie powierzenia prowadzenia niektórych zadań z zakresu właściwości Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i decyzja tut. organu nie może być wydana w oderwaniu od ustaleń prawa miejscowego (decyzja nr DOZ-OAiK.650.359.2017.BS z dnia 10 lipca 2017 r.).

Wskazać należy, iż zarówno do decyzji odmawiającej w roku 2017 oraz decyzji uzgadniającej, wydanej w roku 2020 tut. organ posiadał aktualne stanowisko Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu, dla planowanej inwestycji na działce nr 1/8, AM-9, obręb Zalesie, w zakresie prowadzenia badań archeologicznych, wymagane przepisami.

W decyzji odmawiającej udzielenia pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych firmie Dolnośląskie Inwestycje w roku 2017 (decyzja Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu nr 600/2017 z dnia 07 marca 2017 r.) organ odmówił udzielenia zgody, wskazując m.in. iż „pozwolenie na prowadzenie badań archeologicznych, pomijając względy odnoszące się do ochrony zabytków archeologicznych może zostać wydane tylko na taką inwestycję, która jest zgodna z obowiązującym dla danego terenu miejscowym planem zagospodarowania terenu,” wskazując jednocześnie iż wymóg podjęcia badań archeologicznych wynika z lokalizacji planowanej inwestycji na terenie strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych oraz że w obszarze oddziaływania inwestycji zadokumentowano stanowisko archeologiczne nr 4/31/80-29 AZP.



Natomiast w roku 2020 inwestor ponownie wystąpił o wydanie decyzji - pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych w związku z budową budynku zamieszkania zbiorowego dla działki nr 1/8, AM-9, obręb Zalesie we Wrocławiu w następstwie czego Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków we Wrocławiu przedstawiał stanowisko w sprawie (pismo Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu nr WZA.5161.1140.2020 JB z dnia 03 lipca 2020 r.) informując, iż inwestycja znajduje się na terenie strefy ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych, jednakże poza udokumentowanymi stanowiskami archeologicznymi i wobec planowanego zakresu robót ziemnych nie warunkuje się konieczności uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na badania archeologiczne. Z tego wynika, że Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków we Wrocławiu zaakceptował planowaną inwestycję jako zgodną z prawem miejscowym.

Mając na uwadze potrzebę zgodności aktów indywidualnych, jakim w tym przypadku jest wpis terenów olimpijskich do rejestru zabytków z przepisami powszechnie obowiązującymi, w tym aktami prawa miejscowego oraz na podstawie dokumentacji, pism oraz decyzji administracyjnych (wskazanych i przytaczanych powyżej) znajdujących się w zasobach archiwum Biura Rozwoju Wrocławia Urzędu Miejskiego Wrocławia, dotyczących omawianego terenu, Miejski Konserwator Zabytków po wnikliwej analizie wydał pozytywną decyzję dla projektowanej inwestycji.

Do Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków w dniu 08 czerwca 2020 r. wpłynął wniosek o uzgodnienie projektu budowlanego oraz o wydanie pozwolenia konserwatorskiego. Po przeanalizowaniu dokumentacji projektowej oraz dokumentacji będącej w zasobach archiwum tego organu, w dniu 16 lipca 2020 r. Miejski Konserwator Zabytków wydał decyzję - pozwolenie konserwatorskie nr 708/2021 na realizację budynku zamieszkania zbiorowego wraz z lokalami usługowymi w części przyziemia oraz garażem podziemnym.

Natomiast Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego Wrocławia zatwierdził projekt budowlany decyzją nr 842/2021 z dnia 16 marca 2021 r., która spełnia wszystkie wymagania art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane. W trakcie postępowania administracyjnego inwestor został wezwany m.in. do doprecyzowania funkcji poszczególnych lokali. W związku z powyższym organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Mając powyższe na uwadze, odpowiadając na apel o zainicjowanie przez Radę Miejską Wrocławia zmiany planu miejscowego, informuję, że każdy może wystąpić o zmianę miejscowego planu, składając w tej sprawie wniosek do Prezydenta Wrocławia, z podaniem imienia i nazwiska albo nazwy oraz adresu zamieszkania albo siedziby, tytułu miejscowego planu i oznaczenia nieruchomości, której wniosek dotyczy. Wniosek taki zostanie zarejestrowany i po przeprowadzeniu potrzebnych analiz będzie rozpatrzony przez Prezydenta Wrocławia. Jednocześnie informuję, że ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym delimitacja terenów i zasięg obszarów, na których dopuszcza się sytuowanie budynków, zapadają dopiero podczas procedury sporządzania planu, i wynikają zarówno z uwarunkowań, przeprowadzanych analiz urbanistycznych, jak i wnoszonych do projektu wniosków. W chwili obecnej, bez podjętej uchwały i uprzedniego wykonania powyższych prac, nie ma możliwości przesądzenia ewentualnych nowych zasad, które zmieniałyby obowiązujące ustalenia. Należy dodać, że zgodnie z obowiązującymi w Polsce przepisami, art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, mówiący o wygaśnięciu decyzji o warunkach zabudowy

odnosi się do przypadków, kiedy uchwała się plan miejscowy w obszarze takich wydanych decyzji, a ustalenia planu są inne niż dla wydanych wcześniej decyzji. Należy jednak zaznaczyć, że ten sam artykuł ww. ustawy stanowi, iż dla ostatecznych decyzji o pozwoleniu na budowę nie ma zastosowania przepis pozwalający na stwierdzenie ich nieważności. Uchwalenie nowego planu miejscowego pozostaje więc bez wpływu na wydane wcześniej pozwolenia na budowę i inwestycje, które mogą być na ich podstawie realizowane.

W sprawie wniosku o podjęcie uchwały zobowiązującej Prezydenta Wrocławia do czynności na rzecz stwierdzenia nieważności obowiązującego planu miejscowego, w ślad za odpowiedzią Pana Bohdana Aniszczyka, Przewodniczącego Rady Miejskiej Wrocławia (pismo nr BRM-DPP.152.9.2021.AW z dnia 02 lipca 2021 r.), należy uznać, że stwierdzanie nieważności uchwał rad gmin nie leży zarówno w kompetencji tych rad, jak również prezydentów, burmistrzów czy wójtów danych gmin. W przypadku uchwały o uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stwierdzenie jej nieważności przez Radę Miejską Wrocławia możliwe jest wyłącznie poprzez przeprowadzenie procedury planistycznej, zakończonej uchwaleniem nowego planu miejscowego lub uchwaleniem zmiany planu dotychczasowego.

Odnośnie podjęcia działań dotyczących stadionu informuję, że podczas sesji nadzwyczajnej Rady Miejskiej w dniu 18 czerwca 2021 r. podjęta została uchwała nr XL/1067/21 w sprawie ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Wrocławia w zakresie ochrony zabytkowego kompleksu Stadionu Olimpijskiego, w tym zespołu dawnych odkrytych basenów sportowo-rekreacyjnych we Wrocławiu. Uchwała dotyczy deklaracji nabycia nieruchomości należącej do spółki Dolnośląskie Inwestycje oraz wnioskowania o wszczęcie procedury wpisania obiektów dawnych basenów do rejestru zabytków. Ponadto informuję, że na przedmiotowym obszarze nie rozważa się podjęcia prac nad uchwałą w sprawie utworzenia parku kulturowego „Stadion Olimpijski”, w związku z czym proponowane regulacje treści takiej uchwały, dotyczące prowadzonych działalności, ich typów i form są na chwilę obecną bezprzedmiotowe.

Odpowiadając na wniosek o unieważnienie pozwolenia na budowę, informuję, że decyzja o pozwoleniu na budowę zaliczana jest do aktów administracyjnych związanych. Oznacza to, że jej wydanie uzależnione jest wyłącznie od warunków ściśle określonych przepisami prawa, nie jest natomiast zależne np. od woli organu uprawnionego do jej wydania. Decyzja Prezydenta Wrocławia nr 842/2021 z dnia 16 marca 2021 r., zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany oraz udzielająca pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na budowie domu studenckiego wraz z lokalami usługowymi w poziomie przyziemia oraz garażem podziemnym po rozbiórce dwóch budynków techniczno-gospodarczo-sanitarnych, niecek basenowych oraz trybun ze schodami terenowymi na działce nr 1/8, AM-9, obręb Zalesie przy al. I.J. Paderewskiego 35 we Wrocławiu wydana została po przeprowadzeniu stosownego postępowania administracyjnego, w ramach którego zebrano, a następnie wnikliwie przeanalizowano całokształt materiału dowodowego. W postępowaniu w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę dla ww. inwestycji Prezydent Wrocławia działał jako ustawowy organ administracji architektoniczno-budowlanej i nie posiada przymiotu strony tego postępowania. W związku z powyższym Prezydent Wrocławia nie jest również stroną prowadzonego przez Wojewodę Dolnośląskiego postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji o pozwoleniu na



budowę dla ww. inwestycji. Wyjaśniam także, że Wojewoda Dolnośląski zawiadomieniem z dnia 22 czerwca 2021 r. poinformował Prezydenta Wrocławia o wszczęciu z urzędu postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności wyżej opisanej decyzji o pozwoleniu na budowę nr 842/2021 z dnia 16 marca 2021 r., jednak Prezydent Wrocławia, jako podmiot niebędący ani stroną postępowania, ani podmiotem na prawach strony, nie jest uprawniony do brania czynnego udziału w tym postępowaniu i nie może ingerować w jego przebieg. Nadmieniam również, że w procedurze dotyczącej stwierdzenia nieważności decyzji administracyjnych obowiązujące prawo nie przewiduje dokonywania żądanych we wniosku czynności, obejmujących poparcie przez Prezydenta Wrocławia wniosku w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę, wydanej z jego upoważnienia. Odnosząc się do kwestii dotyczącej pozwolenia konserwatorskiego, informuję, że wznowienie postępowania jest nadzwyczajnym środkiem wzruszenia ostatecznej decyzji, w związku z czym, aby możliwym było jej zastosowanie muszą zostać spełnione tzw. przesłanki pozytywne oraz przesłanki negatywne. Do przesłanek pozytywnych wznowienia postępowania zalicza się rozstrzygnięcie sprawy decyzją ostateczną oraz wystąpienie co najmniej jednej z podstaw, uregulowanych w sposób zamknięty w art. 145 § 1, art. 145a § 1, art. 145aa § 1 i art. 145b § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego. Kodeks postępowania administracyjnego opiera się przy tym na koncepcji wyczerpującego wyliczenia podstaw wznowieniowych, których nie należy interpretować rozszerzająco, ani ich domniemywać. W niniejszej sprawie Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz Miejski Konserwator Zabytków nie posiada wiadomości (ani z urzędu ani z informacji od strony/zainteresowanego), a nadto dowodów na okoliczność, że którakolwiek z przesłanek zgodnie z art. 145 KPA wystąpiła.

Informuję także, że Prezydent Wrocławia, wsłuchując się w liczne głosy mieszkańców oraz mając na uwadze cele społeczne i rozwojowe Miasta oraz wyjątkowy i historyczny charakter tego miejsca - zwrócił się w dniu 08 czerwca 2021 r. pismem do Prezesa Spółki Dolnośląskiej Inwestycje S.A. z prośbą o rozważenie planów inwestycyjnych dotyczących zamierzenia inwestycyjnego na nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 1/8, AM-9, obręb Zalesie o powierzchni 1,1268 ha położonej na terenie Zespołu Stadionu Olimpijskiego składając ofertę nabycia własności przedmiotowej nieruchomości do zasobów Miasta w trybie sprzedaży lub zamiany na warunkach finansowych określonych w umowie przeniesienia własności nieruchomości zawartej w formie aktu notarialnego Repertorium A numer 370/2015 z dnia 28 stycznia 2015 r. pomiędzy Akademią Wychowania Fizycznego we Wrocławiu a Spółką Dolnośląskie Inwestycje Spółka Akcyjna Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu.

Spółka nie wyraziła zgody, tym samym zamykając możliwość pozyskania tego terenu.

Niezależnie od powyższego widząc potrzebę rewitalizacji i ochrony terenów Stadionu Olimpijskiego - Prezydent Wrocławia zainicjował rozmowy z Akademią Wychowania Fizycznego w celu możliwości i działań zmierzających do zagospodarowania tego szczególnego miejsca

Jednocześnie informuję, że w petycja w zakresie pkt. 2 została przekazana zgodnie z właściwością do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia, o czym został poinformowany pismem o sygnaturze WS-WBO.152.36.2021 z dnia 22 lipca 2021 r.

Z poważaniem,



DYREKTOR WYDZIAŁU  
Beata Bernacka

Otrzymują:

1. Adresat,
2. Departamentu Finansów Publicznych Urzędu Miejskiego Wrocławia,
3. Departamentu Strategii i Rozwoju Miasta Urzędu Miejskiego Wrocławia,
4. aa.