



52663526

## WOJEWÓDZKI URZĄD OCHRONY ZABYTKÓW WE WROCŁAWIU

ul. Władysława Łokietka 11, 50-243 Wrocław  
tel. (71) 343 65 01, (71) 395 80 10

dwkz@dwkz.pl  
ePUAP: /dwkz/skrytka  
<http://wosoz.ibip.wroc.pl/public/>



WZN.5183.531.2024.DB  
RKP: 12039 / 2024

Wrocław, 26.04.2024 r.

*Investor:*

**Towarzystwo Budownictwa  
Społecznego Wrocław sp. z o.o.**  
ul. Przybyszewskiego 102-104  
51-148 Wrocław

*Pełnomocnik:*

**Agnieszka Staszczyszyn**  
Aleja Kasztanowa 14A  
53-125 Wrocław

dotyczy: zaopiniowania projektu budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną i przyłączeniem do sieci miejskich, zlokalizowanego w kwartale ulic: Ignacego Mościckiego, Semaforowej, Pakistańskiej i Wietnamskiej we Wrocławiu, na terenie dz. nr 5/5, ar. 17, obr. Brochów wraz z zagospodarowaniem skweru zieleni na dz. nr 5/1 i 5/2, ar. 17, obr. Brochów

W odpowiedzi na wniosek z 14.03.2024 r. (data wpływu: 15.03.2024 r.) w ww. sprawie, uprzejmie informuję, że teren objęty opracowaniem zlokalizowany jest na obszarze historycznego układu urbanistycznego dzielnicy Brochów i Bieńkowice we Wrocławiu, ujętego w gminnej ewidencji zabytków założonej zarządzeniem nr 12549/14 Prezydenta Wrocławia z 24 listopada 2014 roku. Na obszarze przewidzianym do nowego zagospodarowania obowiązuje uchwała nr XXVI/2149/04 Rady Miejskiej Wrocławia z 09.09.2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Brochów i osiedla Bieńkowice we Wrocławiu - część C, lecz uchwałą nr LIX/1562/22 Rady Miejskiej Wrocławia z 20.10.2022 r. przystąpiono do opracowania nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Ignacego Mościckiego, Semaforowej, Pakistańskiej i Wietnamskiej we Wrocławiu, której projekt został uzgodniony w tutejszym urzędzie postanowieniem nr 190/2024 z 13.03.2024 r. Przedstawiony do zaopiniowania projekt jest zgodny z tą aktualizacją.

Na terenie Brochowa, wsi o metryce sięgającej XII w., a od 1930 r. samodzielniemu miastu, przyłączonemu do Wrocławia w 1950 r., leżącym na dawnym szlaku handlowym z Krakowa do Szczecina, trwa obecnie dynamiczny proces przekształcania obszarów niezabudowanych w zabudowę, głównie o funkcji mieszkaniowej. Podejmowane w jego granicach procesy naprawcze i rewitalizacyjne, poprzez realizację ambitnych planów budowlanych mogą

prowadzić do poprawy jakości przestrzennej obszarów miejskich, tak aby z zaniedbanych i pozbawionych funkcji terenów mogły się one zmienić w nową, atrakcyjną przestrzeń.

Przedstawiona do uzgodnienia koncepcja zakłada odtworzenie pierzei ulicznych kwartału, poprzez budowę nowego obiektu mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym oraz zagospodarowaniem terenu z elementami małej architektury, obejmującym także rewitalizację zielonego skweru od strony dworca kolejowego Wrocław Brochów. Historycznie (pocz. XX w. – ok. 1950), wzdłuż dawnej Garten-Strasse ob. ul. Ignacego Mościckiego oraz Günther-Strasse (ob. Pakistańskiej) zlokalizowane były kamienice o wysokościach dochodzących do pięciu kondygnacji. Obiekty posiadały charakter wielkomiejski, definiując główne arterie w formie reprezentacyjnej zabudowy. W kamienicach tych znajdowały się sklepy m.in.: rzemieślniczy, kawiarnia, obuwniczy, lodziarnia, rowerowy, mięsny, restauracja "Deutsches Haus", jubiler i spożywczy. Szczególne znaczenie tej lokalizacji nadawało bezpośrednie sąsiedztwo budynku ratusza oraz dworca kolejowego. Naprzeciwko dworca, u zbiegu ulic Ignacego Mościckiego i Semaforowej, udokumentowano lokalizację cmentarza (Alter Friedhof).

Planuje się wprowadzenie kondygnacyjnej kubatury (w tym jednej podziemnej), przeznaczonej pod funkcję mieszkaniową wielorodzinną, o wysokości ok. 17 m n.p.t. Kompozycję fasad kształtują zasadniczo płaskie powierzchnie z dużymi otworami okiennymi, urozmaicone uskokami w postaci balonów i loggi. W poziomie przyziemia przewidziano lokalizację usług komercyjnych i użyteczności publicznej (przedszkole, biblioteka). Wprowadzenie na elewację pnączy podnosi walory estetyczne inwestycji.

Biorąc pod uwagę uwarunkowania konserwatorskie wynikające z ochrony struktur historycznych, związane z odtworzeniem tkanki miejskiej zasadnym jest jak największe zróżnicowanie elewacji nawiązujące do dawnej parcelacji działek. Efekt ten można osiągnąć poprzez zastosowanie struktur ażurowych, przeziernych, różnic materiałów wykończeniowych lub wycofania/wysięgu płaszczyzn pionowych.

Po analizie rozwiązań zawartych w koncepcji architektonicznej załączonej do wniosku o opinię autorstwa: mgr inż. arch. Agnieszki Staszczyszyn z 12 marca 2024 r., **organ konserwatorski dopuszcza budowę budynku pod następującymi warunkami:**

1. Szczegółowego opracowania detalu nawierzchni placu oraz elementów małej architektury w północnej części założenia, zgodnie z wymogami MPZP nr 790 (uchwała nr LIX/1562/22 Rady Miejskiej Wrocławia z 20.10.2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia planu);
2. Realizacji założeń dotyczących specjalnego kształtowania elewacji obiektu znajdującego się na zakończeniu osi ulicy Japońskiej, ze względu na jego bezpośrednie sąsiedztwo z zabytkowym budynkiem ratusza, co zostało zdefiniowane w zapisach projektu uchwały ww. MPZP jako akcent architektoniczny;
3. Zachowania zieleni istniejącej (dopuszczalna rewaloryzacja) oraz przebiegu ścieżek na działce nr 5/1 i 5/2, na której zlokalizowany był cmentarz.

W zakresie zabytków archeologicznych aktualne są zapisy decyzji nr 861/2024 z 15.03.2024 r., w której udzielono pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych.

W przypadku odkrycia zabytkowych relikwów architektury należy się liczyć z koniecznością ich ekspozycji.

Informuję także, iż niniejsza opinia nie zwalnia z obowiązku uzyskania wymaganych prawem odrębnych opinii, uzgodnień i pozwoleń.

Dolnośląski  
Wojewódzki Konserwator Zabytków  
Daniel Gibski

Otrzymuje: Pełnomocnik + zał. 1 egz. projektu  
Sprawę prowadzi: Dorota Brudło, tel: +48 71 3958050, email: d.brudlo@dwkz.pl  
Aa, DB

Spełniono obowiązek wynikający z RODO.

### Kluczula Informacyjna o przetwarzaniu danych osobowych

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. (dalej RODO) informujemy, że:

1. Administratorem danych osobowych jest Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków z siedzibą we Wrocławiu (50-243) przy ul. Władysława Łokietka 11, z którym można nawiązać kontakt: osobiście, poprzez umówienie wizyty; telefonicznie pod nr 71 343 65 01, mailowo: dwkz@dwkz.pl, korespondencyjnie : Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków, ul. Władysława Łokietka 11, 50-243 Wrocław.
2. W sprawach związanych z danymi osobowymi można kontaktować się z inspektorem ochrony danych w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków we Wrocławiu: Inspektor: Mateusz Adamczyk, adres e-mail: iod@dwkz.pl lub w siedzibie urzędu: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu, ul. Władysława Łokietka 11, 50-243 Wrocław.
3. Administrator gromadzi dane osobowe w celu realizacji zadań wynikających z obowiązującego prawa, w szczególności ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami na podstawie art. 6 ust. 1 lit e RODO w celu przeprowadzenia postępowania administracyjnego. W związku z powyższym gromadzone dane osobowe mogą być przekazywane: podmiotom upoważnionym na podstawie obowiązujących przepisów prawa (np. Sądy, prokuratura, jednostki policji etc.); podmioty, które przetwarzają dane na podstawie zawartej przez Administratora umowy o przetwarzanie danych osobowych (np. kancelarie adwokackie reprezentujące Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, firmy informatyczne sprawujące nadzór nad siecią informatyczną, w której zapisane są gromadzone dane etc.)
4. Podanie danych osobowych jest dobrowolne, jednakże niepodanie danych niezbędnych do przeprowadzenia postępowania administracyjnego, m.in. takich jak imię, nazwisko, adres do korespondencji, w szczególnych sytuacjach nr PESEL może spowodować odmowę wszczęcia postępowania, wskutek braku możliwości ustalenia i identyfikacji strony postępowania administracyjnego w rozumieniu art. 28 kodeksu postępowania administracyjnego. Powyższe nie dotyczy jeżeli przepis obowiązującego prawa nakłada na stronę obowiązek wskazania określonych w danym przepisie prawnym danych identyfikujących tą osobę.
5. Zebrane dane nie będą przekazywane do Państw trzecich.
6. Dane osobowe będą przetwarzane przez okres niezbędny do realizacji wskazanego w pkt 3 celu przetwarzania, w tym również obowiązku archiwizacyjnego wynikającego z odrębnych ustaw i innych przepisów prawa.
7. Każdy, kogo dane osobowe są przetwarzane przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, ma prawo do: dostępu do treści zgromadzonych danych; sprostowania danych; ograniczenia przetwarzania danych; przenoszenia danych; wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych.
8. Zgromadzone dane osobowe dane nie będą poddawane zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym również profilowaniu.
9. Każdy, kto uważa, że jego dane są przetwarzane w sposób nieprawidłowy ma prawo złożenia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa, tel. 606-950-000.

1 Przedmiot inwestycji

Przedmiotem inwestycji jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w parterze, garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną i przyłączeniem do sieci miejskich, na terenie działki nr 5/5 AM-17 obręb Brochów wraz z zagospodarowaniem skweru zieleni na działkach nr 5/1, 5/2 AM-17 Obręb Brochów oraz robotami towarzyszącymi na sąsiednich działkach drogowych (dz. nr 5/3, 5/4, 1, 3, 6, 10 AM-17 obręb Brochów).

2 Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego

Obecnie obowiązuje jeszcze Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego nr 258 ogłoszony uchwałą nr XXVI/2149/04 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 9 września 2004 r. opracowany dla obszaru osiedla Brochów i osiedla Bieńkowice we Wrocławiu - część C. Uchwałą NR LIX/1562/22 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 października 2022 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (nr 790) w rejonie ulic: Ignacego Mościckiego, Semaforowej, Pakistańskiej i Wietnamskiej we Wrocławiu, na podstawie której, po uchwaleniu nowego planu obowiązujący obecnie plan (nr 258) w części obszaru objętej nowym planem straci moc obowiązującą. Aktualnie plan jest na etapie uzgodnień. Przedmiotowa inwestycja została zaprojektowana w oparciu o projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (nr 790) i uwzględnia zawarte w nim wymogi, w tym kształtowanie układu urbanistycznego zgodnie z ujętymi w planie liniami zabudowy oraz wydzieleń wewnętrznych.

3 Opis inwestycji

Zaplanowano budynek 5 kondygnacyjny usytuowany na jednokondygnacyjnym garażu podziemnym. W parterze przewiduje się lokale usługowe zlokalizowane w parterze o powierzchni ok 1850 m<sup>2</sup> (w tym biblioteka publiczna, przedszkole oraz lokale handlowo-gastronomiczne i usługowe). Budynek swoim kształtem tworzy zabudowę kwartałową, z dziedzińcem w środku oraz przejściami bramowymi, umożliwiającymi łatwiejszą komunikację do przewidzianych nowo projektowanych usług. Elewacje zaprojektowano w stonowanych, jasnych, nie narzucających się barwach (głównie biele, beże i szarości) nawiązujących do ratusza i dworca kolejowego. Zastosowane materiały to głównie tynk i okładzina klinkierowa. Zaprojektowano proste podziały, duże okna, dłuższe odcinki fasad, szczególnie od Mościckiego i Pakistańskiej wydzielono kolorystycznie, tak aby przypominały kamieniczki. Na elewacjach przewidziano miejsce pod pnącza. W północno wschodniej części terenu zlokalizowano niezabudowaną część będącą publicznym placem, którego dużą część stanowić będzie zaprojektowana i dobrana zieleń uwzględniająca istniejące, przeznaczone do zachowania drzewa. Ścieżki piesze powstaną w miejscu istniejących „przebiegów”, a całość będzie wyposażona w systemy podlewania. Druga część placu zostanie urządzona jako utwardzona i spójnie zagospodarowana. Podobnie jak w części zielonej pojawią się zaprojektowane, estetyczne ławki i kosze na śmieci. Od południa i zachodu plac zostanie ograniczony projektowaną zabudową, która dzięki lokalom usługowym w parterze stworzy zagospodarowaną i jednolitą przestrzeń publiczną. Lokale usługowe przygotowano dla funkcji gastronomicznej, co pozwoli wykreować plac jako lokalne, publiczne miejsce spotkań mieszkańców, a dzięki obecności biblioteki również jako miejsce centro- i kulturotwórcze.

4 Obsługa komunikacyjna i miejsca postojowe

Obsługę komunikacyjną inwestycji przewiduje się od strony ul. Wietnamskiej poprzez jeden zjazd. Dodatkowo planuje się obsługę pożarową poprzez ul. Pakistańską, ul. Semaforową, ul. Mościckiego oraz ul. Wietnamską. Planowana inwestycja zaopatrzona będzie w miejsca parkingowe (samochodowe oraz rowerowe) zlokalizowane w halach garażowych zlokalizowanych na kondygnacji podziemnej. Łącznie zaprojektowano ok. 175 miejsc postojowych dla samochodów osobowych pozwalając tym samym na uzyskanie współczynników zgodnych z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, tj. 0,8m.p. / 1 lokal mieszkalny. W garażu podziemnym oraz w terenie przewidziano również parkingi rowerowe.

WOJEWÓDZKI URZĄD OCHRONY ZABYTKÓW  
WE WROCŁAWIU  
zał. nr ..... do pisma, postanowienia, decyzji  
nr ..... z dnia 26.04.2024r.

INWESTOR: Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o.  
ul. Przybyszewskiego 102-104  
51-148 Wrocław

INWESTYCJA: Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w parterze, garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną i przyłączeniem do sieci miejskich, na terenie działki nr 5/5 AM-17 obręb Brochów wraz z zagospodarowaniem skweru zieleni na terenie działki nr 5/1 AM-17 Obręb Brochów oraz robotami towarzyszącymi na sąsiednich działkach drogowych (dz. nr 5/2, 5/3, 5/4, 1, 3, 6, 10 AM-17 obręb Brochów)

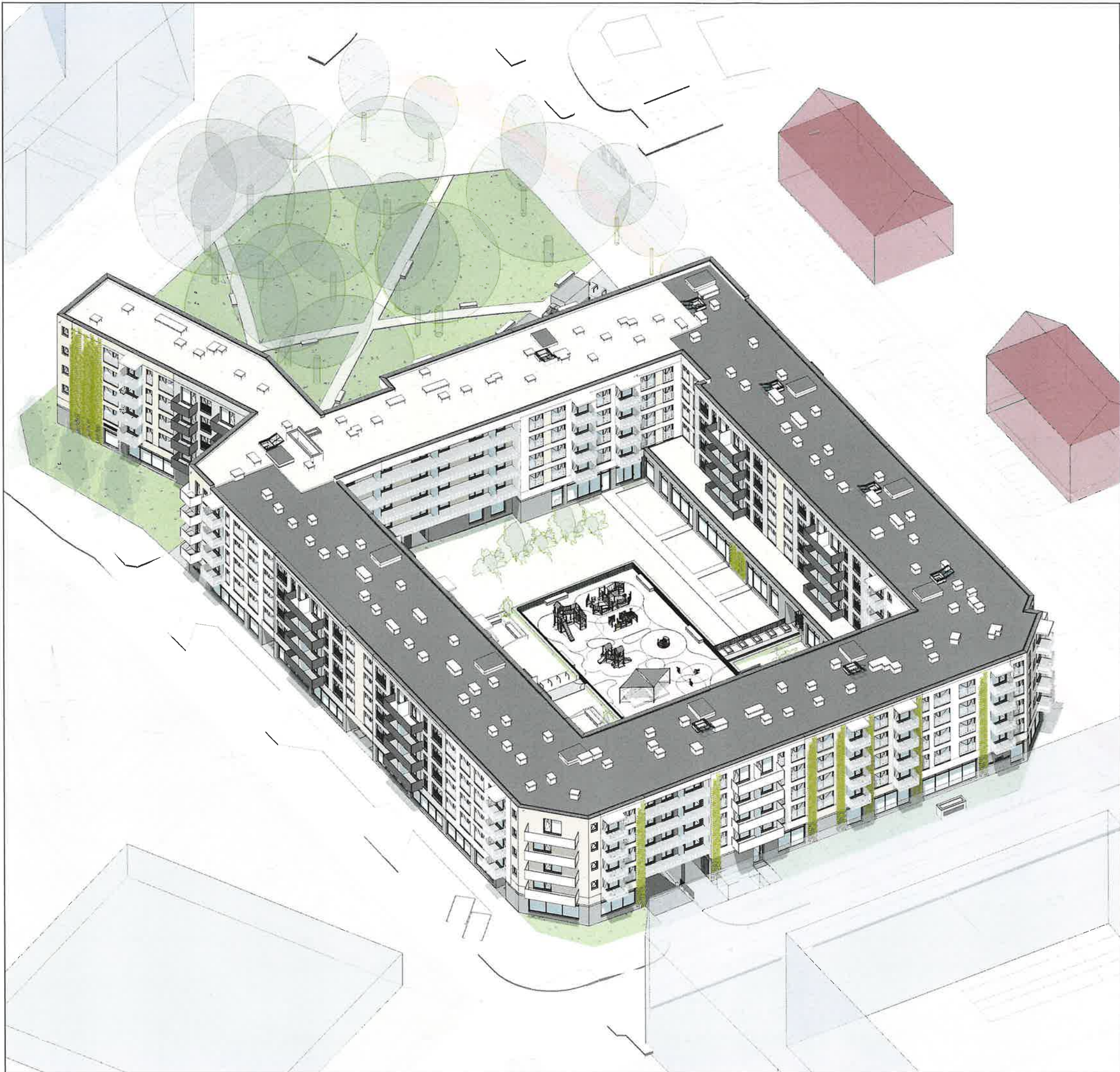
GLÓWNY PROJEKTANT:  
sp. z o.o.  
**GROUP-ARCH**  
al. Kasztanowa 14a, 53-125 Wrocław  
tel. + 48 71 796 42 43 / www.group-arch.com  
  
mgr inż. arch. Agnieszka Staszczyszyn  
nr upr. 27/03/DOIA

TYTUŁ RYSUNKU: OPIS INWESTYCJI

SKALA: DATA: 2024.03.12

WMT-PK-OP





WOJEWÓDZKI URZĄD OCHRONY ZABYTKÓW  
WE WROCŁAWIU  
zał. nr ..... do pisma: .....  
nr ..... z dnia 26.01.2024 r.

INWESTOR: Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o.  
ul. Przybyszewskiego 102-104  
51-148 Wrocław

INWESTYCJA: Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w parterze, garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną i przyłączeniem do sieci miejskich, na terenie działki nr 5/5 AM-17 obręb Brochów wraz z zagospodarowaniem skweru zieleni na terenie działki nr 5/1 AM-17 Obręb Brochów oraz robotami towarzyszącymi na sąsiednich działkach drogowych (dz. nr 5/2, 5/3, 5/4, 1, 3, 6, 10 AM-17 obręb Brochów)

GLÓWNY PROJEKTANT:  
**sp. z o.o. GROUP-ARCH**  
GROUP-ARCH sp z o.o.  
al. Kasztanowa 14a, 53-125 Wrocław  
tel. + 48 71 796 42 43 / www.group-arch.com  
  
mgr inż. arch. Agnieszka Staszczyszyn  
nr upr. 27/03/D01A

TYTUŁ RYSUNKU: Widok z lotu ptaka- z kierunku południowego

SKALA: DATA: 2024.03.12

WMT-PK-001