



52762338

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](mailto:ePUAP:/dwkz/skrytka)
<http://wosoz.ibip.wroc.pl/public/>



WZA.5183.3249.2025.AFD/DB
RKP: 27422 /2025

Wrocław, 05.08.2025 r.

Szanowny Pan
Karol Sitarski
4 Idea Biuro Projektowe
ul. Złota 15/U5
25-015 Kielce

dotyczy: opinii konserwatorskiej o planowanej rozbiórce zabudowań przy **ul. Opolskiej 25, 29-37** we Wrocławiu; dz. nr 12, 13, 14/1, 15/1, 16/1, 17/1, 18/1, ar.5, obr. Księża Małe

W odpowiedzi na Pana pismo z 30.05.2025 r. (data wpływu: 05.06.2025 r.) w ww. sprawie, uprzejmie informuję, że nieruchomości podlegają ochronie na mocy uchwały nr XLII/1046/13 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 kwietnia 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Księża Małego i Wielkiego we Wrocławiu - część zachodnia, określającej granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

Na tym etapie nie wymaga się uzyskania pozwolenia na badania archeologiczne, jednak w razie odkrycia w trakcie robót ziemnych obiektów nieruchomych bądź ruchomych zabytków archeologicznych (bądź przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami) Inwestor zobowiązany jest wstrzymać prace, zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego lokalizacji przy użyciu dostępnych środków oraz niezwłocznie powiadomić Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W tym przypadku zostaną podjęte ratownicze badania wykopaliskowe, prowadzone przez uprawnionego archeologa, za pozwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W trakcie ewentualnych ratowniczych badań archeologicznych wszelkie odkryte przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome, nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie w myśl przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1292).

Pomimo lokalizacji obiektów przeznaczonych do rozbiórki poza wyznaczonymi w 2014 r. granicami historycznego układu urbanistycznego dzielnicy Księża Wielkie we Wrocławiu wraz z zespołem budowlanym fabryki przy ul. Krakowskiej 180, zamierzenie budowlane dotyczy obszaru, na którym zlokalizowane są historyczne obiekty powstałe na pocz. XX w. Sześć kamienic definiujących zachodnią część ul. Opolskiej (dawniej: *Karl Marx Strasse*) oraz wolnostojący obiekt mieszkalny w głębi działki 16/1 należą do nielicznych budowli zachowanych po 1945 r., kiedy to znacznemu zniszczeniu uległa zabudowa traktu o średniowiecznej metryce prowadzącego do Oławy. Niegdyś charakter tego miejsca stanowiła śródmiejska zabudowa w układzie pierzejowym, a kamienica pod nr 25 należała do większego założenia przestrzennego o funkcji przemysłowej – Fabryki Ogrodzeń Drucianych (*Drahtzaun – Fabric*) Carla Greaser’a.

W prawdzie fasady tych bogato zdobionych obiektów uległy po wojnie znacznemu zubożeniu, nadal czytelne są pierwotne podziały elewacji oraz oryginalne elementy komponowanego detalu architektonicznego. Wysokim walorem artystycznym odznacza się fronton kamienicy przy ul. Opolskiej 25, dzięki zachowanej miejscowo stolarce okiennej i bramnej oraz geometrycznym obramieniom otworów w tynkowanej elewacji, a także klinkierowemu cokołowi.

Przedmiotowe zabudowania mieszkalne odznaczają się wartościami zabytkowymi i stanowią integralny, znaczący element krajobrazu kulturowego Księża Małego. Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2024. 1292 tj.) zabytkiem jest nieruchomość lub rzecz ruchoma, ich części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową. Zamiar likwidacji zachowanego od zniszczeń wojennych fragmentu przedwojennej pierzei ulicznej spowodowałby zubożenie zasobu autentyczności tego fragmentu dzisiejszego Wrocławia w kontekście uwarunkowań będących świadectwem rozwoju i przemian jego tkanki architektonicznej i urbanistycznej na przestrzeni wieków. Obiekty planowane do usunięcia są wprost związane z ważnymi zjawiskami odzwierciedlającymi przemiany krajobrazu kulturowego jako wysoce charakterystyczne dla okresu ich powstania.

W § 9 uchwały nr XLII/1046/13 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 kwietnia 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Księża Małego i Wielkiego we Wrocławiu - część zachodnia, na rzeczonym terenie (ozn. 6MW/1) wyznaczono granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, zgodnie zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024. 1130 tj.). Jak wynika z tego zapisu - działania na terenie dotyczą istniejącej zabudowy i są tożsame z pojęciem rewitalizacji terenu zdegradowanego w sferze przestrzenno-funkcjonalnej. Jednym z podstawowych działań rewitalizacyjnych powinno być wzmocnienie działań związanych z ochroną zabytków i przestrzeni kulturowej jako istotnego potencjału w polityce rozwojowej miasta.

Zgodnie z wymaganiami ochrony zabytków tylko działania o charakterze zintegrowanym z kontekstem historyczno-przestrzennym są adekwatne w przypadku zastanych uwarunkowań kulturowych związanych z dziedzictwem lokalnym. Dlatego zaleca się zachowanie obiektów historycznych w możliwie największym wymiarze oraz adaptację zabytkowych struktur do nowych kubatur. Odpowiednią formą kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej na tym terenie jest architektura o parametrach nawiązujących do sąsiadujących obiektów należących do dawnego, spójnego układu urbanistycznego oraz zgodność podziałów elewacji z historycznym podziałem działek. Rekomendacja projektowania architektury zgodnie z harmonią kompozycyjną w stosunku do otoczenia i związane z nią ograniczenia gabarytów, skali bryły i detalu oraz agresywności formy, są nadrzędne pod kątem ochrony wartości utrwalonego kulturowo krajobrazu Osiedla Księża Małe.

W przypadku obiektów historycznych o zachowanych wartościach zabytkowych rozbiórka dopuszczalna jest wyłącznie w przypadku bardzo złego stanu technicznego i tak daleko posuniętej destrukcji budynku, że jego remont polegałby w zasadzie na rekonstrukcji. W takim przypadku celowe jest wykorzystanie istniejących struktur np. elewacji budynków. Rozbiórka może być dokonana na podstawie orzeczenia technicznego, które wskazywałoby na katastrofalny stan budynku, po wykonaniu inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej i fotograficznej obiektu.

Z punktu widzenia konserwatorskiego, załączona do wniosku dokumentacja nie stanowi jednoznacznej przesłanki do zakwalifikowania budynków mieszkalnych do rozbiórki. Zły stan techniczny budowli, nie

wyklucza możliwości przeprowadzenia remontu. Wieloletnie zaniedbania ze strony właściciela, które wpłynęły na pogorszenie stanu technicznego, nie mogą stanowić argumentu na rzecz jego likwidacji.

Dolnośląski
Wojewódzki Konserwator Zabytków.

Daniel Gibski

Otrzymują:

1. Adresat- 4 IDEA Karol Sitarski Biuro Projektowe + 1 zał. graficzny (zwrot)
2. a/a Wrocław, ul. Opolska 25, 29-37, afd/db

Sprawę prowadzi: Starszy Inspektor Wydziału Zabytków Archeologicznych - Anna Fabisiak Dudziak - 071 395 80 37, a.fabisiak@dwkz.pl oraz Inspektor Wydziału Zabytków Nieruchomych - Dorota Brudło - e-mail: d.brudlo@dwkz.pl, tel. 71 395 8050 (w godz. 09:00-12:00), Aa DB

Spełniono obowiązek wynikający z RODO.

Klauzula 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, Elektronicznie przez ePUAP (/dwkz/skrytka) lub system e-doręczeń: AE:PL-97577-19299-IRUIH-22.
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 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.

