

WZN.5151.202.2026.WG
RPW/11673/2026

Wrocław, dnia 10.03.2026 r.

POSTANOWIENIE nr 294/2026

Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2 i ust. 5 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130), 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 (Dz.U. z 2024 r. poz. 1292) i art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 572).

odmawiam uzgodnienia

projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na nadbudowie istniejącego budynku biurowo-usługowego wraz z jego zmianą sposobu użytkowania na funkcję medyczną, administracyjną i apartamenty pod wynajem dla pacjentów wraz z realizacją tarasu na części dachu budynku oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, przy **ul. Henryka Sienkiewicza 8 we Wrocławiu**, znak **WPL-ZT1.6730.111.2025.DS7**, przedłożonego przez Kierownika Zespołu Lokalizacji Inwestycji w Urzędzie Miejskim Wrocławia, działając z upoważnienia Prezydenta Miasta Wrocławia, w związku z postępowaniem w sprawie wydania decyzji administracyjnej prowadzonym na rzecz O2A Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Uzasadnienie

Pismem z dnia 04.03.2026 r. (data wpływu: 04.03.2026 r.) Kierownika Zespołu Lokalizacji Inwestycji w Urzędzie Miejskim Wrocławia, działając z upoważnienia Prezydenta Miasta Wrocławia, wystąpił do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (dalej DWKZ) z wnioskiem o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na nadbudowie istniejącego budynku biurowo-usługowego wraz z jego zmianą sposobu użytkowania na funkcję medyczną, administracyjną i apartamenty pod wynajem dla pacjentów wraz z realizacją tarasu na części dachu budynku oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, przy ul. Henryka Sienkiewicza 8 we Wrocławiu, dz. nr 24 AM 16 obręb Plac Grunwaldzki we Wrocławiu, w związku z postępowaniem w sprawie wydania decyzji administracyjnej prowadzonym na rzecz O2A Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Planowana inwestycja, jak wspomniano wyżej, dotyczy nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 24 AM 16 obręb Plac Grunwaldzki we Wrocławiu. Kompetencje organu konserwatorskiego w tej sprawie wynikają z faktu, że teren planowanej inwestycji położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego Przedmieścia Piaskowego, stanowiący część Śródmieścia we Wrocławiu, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, przyjętej Zarządzeniem nr 12549/14 Prezydenta Wrocławia z dnia 24 listopada 2014 r. w sprawie założenia gminnej ewidencji zabytków Wrocławia, zmienionym Zarządzeniem nr 1549/24 Prezydenta Wrocławia z dnia 17 grudnia 2024 r.

W myśl art. 3 pkt 1 i 12, w związku z art. 6 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami przedmiotowy obszar spełnia definicję zabytku rozumianego jako historyczny układ urbanistyczny/ruralistyczny, czyli przestrzenne założenie miejskie/wiejskie, zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynki i formy zaprojektowanej zieleni, rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych, w tym ulic lub sieci dróg.

W stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę wydaje organ administracji architektoniczno-budowlanej w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków (art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane).

Historyczny układ urbanistyczny to obszar, na którym elementy układu przestrzennego miejscowości tzn. rozplanowanie, zabudowa oraz związany z nimi teren i krajobraz zachowały się w dobrym stanie. Ochrona zabytkowego układu oraz wartościowej dla dziedzictwa kulturowego zabudowy ma na celu trwałe zachowanie historycznego rozplanowania, kompozycji przestrzennej i architektury. Oznacza to między innymi zachowanie w niezmienionym kształcie układu i sposobu zagospodarowania poszczególnych parceli, a także zachowanie gabarytów, linii zabudowy, proporcji wysokościowych, kształtujących sylwetę całego układu. Ochrona historycznego układu urbanistycznego to także sposób komponowania oraz wygląd pojedynczych budowli, w tym zarówno obiektów zabytkowych, podlegających jednostkowo ochronie, jak i budynków wtórnych, mających wpływ na ukształtowanie przestrzenne miasta.

Organ ochrony zabytków powinien rozpatrywać wpływ planowanej inwestycji na zachowanie wartości zabytkowych układu urbanistycznego Przedmieścia Piaskowego i jego krajobrazu kulturowego. Ich ochrona ma na celu trwałe utrzymanie historycznego sposobu zagospodarowania i zabudowy współtworzącej krajobraz kulturowy. Oznacza to m.in. niedopuszczenia do eliminacji zabytkowych elementów, czy wprowadzenia zabudowy w ahistorycznej lokalizacji, ale także zapobieganie przekształceniom istniejących obiektów w sposób ahistoryczny. Ponadto nowe budynki powinny być projektowane tylko jako uzupełnienie istniejącego układu zabudowy i z uwzględnieniem rozwiązań zachowanej, historycznej architektury.

Omawiany fragment Wrocławia ukształtował się w obecnej formie na przestrzeni wieku XIX. Miała na to wpływ przede wszystkim rozbiórka miejskich fortyfikacji na pocz. XIX w, gdyż na omawianym terenie zlokalizowane były bastiony otaczające miasto. Sąsiedni budynek przy ul. Sienkiewicza 6 stanął na murach dawnej bramy miejskiej, tzw. Bramy Fryderyka. Kwartał dzisiejszej ul. Sienkiewicza (dawniej Stern Strasse) pomiędzy to ulicą, a dzisiejszymi ul. Bema, Na Szańcach, Świętokrzyska został w większości zabudowany w latach 80-tych i 90-tych XIX w. przede wszystkim budynkami mieszkalnymi, stojącymi w pierzejach ulic, wzdłuż krawędzi kwartału. W okresie II Wojny Światowej duża część zabudowy przedmiotowego kwartału uległa zniszczeniu lub znacznemu uszkodzeniu, została ona po wojnie uzupełniona nowymi budynkami, dopasowanymi wysokością oraz linią zabudowy do budynków historycznych, choć budynek przy ul. Sienkiewicza 10 został nieco odsunięty w głąb kwartału, aby stworzyć przed jego elewacją przestrzeń do nasadzenia kilku drzew.

Przedmiotowy budynek pod nr 8 stanowił pierwotnie oficynę niezachowanej kamienicy frontowej (pochodzącej z lat 90-tych XIX w.) i powstał najprawdopodobniej w wyniku głębokiej przebudowy starszego obiektu z lat 70-tych XIX w. Budynek składa się zasadniczo z dwóch części o niemal tej samej wysokości, obie na rzucie prostokątów, skrzydło zachodnie zwrócone jest krótszym bokiem do ulicy, a skrzydło wschodnie zwrócone jest do ulicy dłuższym bokiem. Choć budynek ten zachował swoją pierwotną bryłę, jego elewacje

uległy daleko idącym przekształceniom (w skutek remontu z przełomu XX i XXI w.) i obecnie w większości zatraciły historyczny charakter.

Organ konserwatorski dokonał analizy przedłożonego projektu decyzji o warunkach zabudowy z punktu widzenia ochrony zabytków. Przy rozpatrywaniu wpływu inwestycji na zachowane wartości historycznego układu urbanistycznego, należy przeanalizować ją pod kątem planowanej lokalizacji, funkcji, skali i gabarytów oraz wpływu na wspomniany układ. Po przeanalizowaniu przedłożonego projektu stwierdzam, że nie jest on możliwy do zaakceptowania w przedstawionym kształcie z uwagi na fakt, że przewidziane prace doprowadzą do znacznego zaburzenia bryły i formy budynku.

Biorąc pod uwagę uwarunkowania wynikające z lokalizacji inwestycji w obrębie historycznego układu urbanistycznego, na obszarze miejscowości o zachowanej historycznej zabudowie i układzie przestrzennym, należy planować zabudowę nawiązującą lokalizacją, gabarytami i formami architektonicznymi oraz kolorystyką do lokalnej, historycznej zabudowy. W przypadku zabudowy wtórnej, niespełniającej ww. kryteriów, należy dążyć do jej przebudowy w celu skorygowania błędnych, szpecących w zabytkowym otoczeniu rozwiązań i dostosowania takiego obiektu do standardów kształtowania zabudowy na obszarach objętych ochroną konserwatorską.

Przedłożony do uzgodnienia projekt decyzji o warunkach zabudowy zawiera min. Następujące zapisy:

- 2) wysokość nadbudowy trzykondygnacyjnej części budynku, wycofanej z lica budynku od strony frontowej, oznaczonej na załączniku graficznym symbolem A – do 17,0 m od istniejącego poziomu terenu

Z ustaleń uzgadnianego projektu decyzji o warunkach zabudowy wynika zatem, że projekt ten dopuszcza nadbudowę części zachodniego skrzydła budynku do wysokości 17 metrów. Obecna średnia wysokość tej części budynku to ok 12,5 metra, do maksymalnie ok 13,7 metra w najwyższych punktach. Przedłożony projekt decyzji pozwala więc na wykonanie nadbudowy obiektu o ok. 4,5 metra, zatem ponad 1/3 jego obecnej wysokości, ale tylko w jednej jego części, oznaczonej na załączniku graficznym literą A. Doprowadzi to do drastycznego zaburzenia proporcji obiektu i jego bryły. Zaznaczyć należy, że budynki historycznie zlokalizowane na tym terenie posiadały niemal zawsze jednakową wysokość. Dopuszcza się oczywiście pewne zróżnicowanie w tym zakresie, wynikające np. z wymagań użytkowych inwestora, jednak forma i bryła budynku musi pozostać kompozycyjnie spójna i dopasowana do otoczenia, zwłaszcza od strony frontowej budynku.

Wobec tak sporządzonego projektu nie jest możliwe uzgodnienie przedmiotowej inwestycji przez organ konserwatorski, który uzgadniając to zamierzenie, w istocie aprobowałby je, utrwalając niewłaściwe rozwiązania na obszarze ukształtowanej tradycyjnie części założenia urbanistycznego. W postępowaniu w sprawie uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy ocenie organu ochrony zabytków podlega konkretny, przedłożony do uzgodnienia projekt, bez możliwości jego modyfikacji czy narzucania warunków konserwatorskich. Zatem DWKZ nie może uzgodnić projektu dającego możliwość realizacji inwestycji niezgodnie z zasadami ochrony zabytków, ze szkodą dla zachowanego zabytkowego układu urbanistycznego tej części Wrocławia.

Omawiany projekt decyzji o warunkach zabudowy, w świetle powyższego stoi w sprzeczności z zasadami ochrony zabytków, które polegają m.in. na zapewnieniu im warunków trwałego zachowania. Oznacza to, że nie należy wprowadzać zmian, które mogą negatywnie wpłynąć na zabytek, a także naruszyć wartości architektoniczne poszczególnych budowli, jak i zespołów czy kompozycji urbanistycznych. Dodatkowo uzgodnienie przedłożonego projektu decyzji o warunkach zabudowy spowodowałaby naruszenie przepisu

art. 4 pkt 2 i 3 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, który stanowi, że ochrona zabytków polega w szczególności na podejmowaniu przez organy administracji publicznej działań mających na celu zapobieganie zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości zabytków, jak i udaremnienia niszczenia i niewłaściwego korzystania z zabytków. Wobec tego na podstawie przepisów ww. ustawy należało odmówić uzgodnienia przedstawionego projektu decyzji.

Jednocześnie stwierdzam, że organ konserwatorski nie wnosi sprzeciwu wobec zamiaru przeprowadzenia przebudowy przedmiotowego budynku, a wręcz przeciwnie, w pełni aprobuje ten pomysł. Organ dopuszcza także możliwość nadbudowy przedmiotowego obiektu. Należy jednak mieć na uwadze, że przebudowa połączona z nadbudowa musi być spójna z charakterem obiektu, najlepiej symetryczna, tak, aby budynek ten posiadał ujednoliconą wysokość od strony elewacji frontowej. Omawiany projekt budowlany będzie mógł uzyskać pozytywną opinię DWKZ po skorygowaniu jego treści z uwzględnieniem uwag zawartych w treści tego postanowienia.

Pouczenie: Na niniejsze postanowienie przysługuje Inwestorowi zażalenie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego. Zażalenie wnosi się za pośrednictwem DWKZ w terminie 7 dni od dnia doręczenia postanowienia (art. 141 § 1 i 2 Kpa, art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Zażalenie proszę dostarczyć w dwóch egzemplarzach.

Daniel Gibski

Dolnośląski Wojewódzki

Konserwator Zabytków

[podpisano podpisem kwalifikowanym]

Otrzymuje:

Adresat

a/a Wrocław – ul. Sienkiewicza 8

Sprawę prowadzi Inspektor Wydziału Zabytków Nieruchomych – Witold Głogowski – w.glogowski@dwkz.pl

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:

Administratorem danych osobowych jest Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków z siedzibą we Wrocławiu (50-243) przy ul. 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. Łokietka 11, 50-243 Wrocław; za pomocą korespondencji elektronicznej - systemu e-doręczeń: AE:PL-97577-19299-IRUIH-22

W sprawach związanych z danymi osobowymi można kontaktować się z inspektorem ochrony danych w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków we Wrocławiu: Inspektor: Mateusz Adamczyk; Tel: 71 395 80 05; Adres e-mail: iod@dwkz.pl; lub w siedzibie urzędu: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu, ul. Łokietka 11, 50-243 Wrocław.

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 dane 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.)

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.

Zebrane dane nie będą przekazywane do Państw trzecich.

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.

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.

Zgromadzone dane osobowe dane nie będą poddawane zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym również profilowaniu.

Każdy, kto uważa, że jego dane są przetwarzane w sposób nieprawidłowy ma prawo złożenia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stanisława Moniuszki 1A, 00-014 Warszawa, mail kancelaria@uodo.gov.pl, tel. 606-950-000.

Potwierdzam zgodność kopii z dokumentem elektronicznym:

Identyfikat or dokumentu	0cd0146052da476d813ad6763c8573b4		
Nazwa dokumentu	WZN.5151.202.2026.WG - Wrocław Sienkiewicza 8 - negat.pdf		
Tytuł dokumentu	WZN.5151.202.2026.WG - Wrocław Sienkiewicza 8 - negat		
Skrót dokumentu	4b6a85875b31375ffd0c8cf670eec3fc6b3fb6f2bf42b7d869260780eba45774		
Wersja dokumentu	1.2		
Data dokumentu	2026-03-10		
Podpis	Podpisany przez	"Daniel Gibski	
	Stanowisko podpisu	Daniel Gibski (Dyrektor) DWKZ	
	Data podpisu	2026-03-10	
	Rodzaj certyfikatu	Podpis kwalifikowany	
	EZD RP 26.103.14		
Data wydruku	2026-03-10		
Autor wydruku	Witold Głogowski (Inspektor) WZN		