



Zarząd Zieleni Miejskiej
we Wrocławiu

WROCŁAW, MAJ 2026

Nowy Park Brochowski

koncepcja zagospodarowania

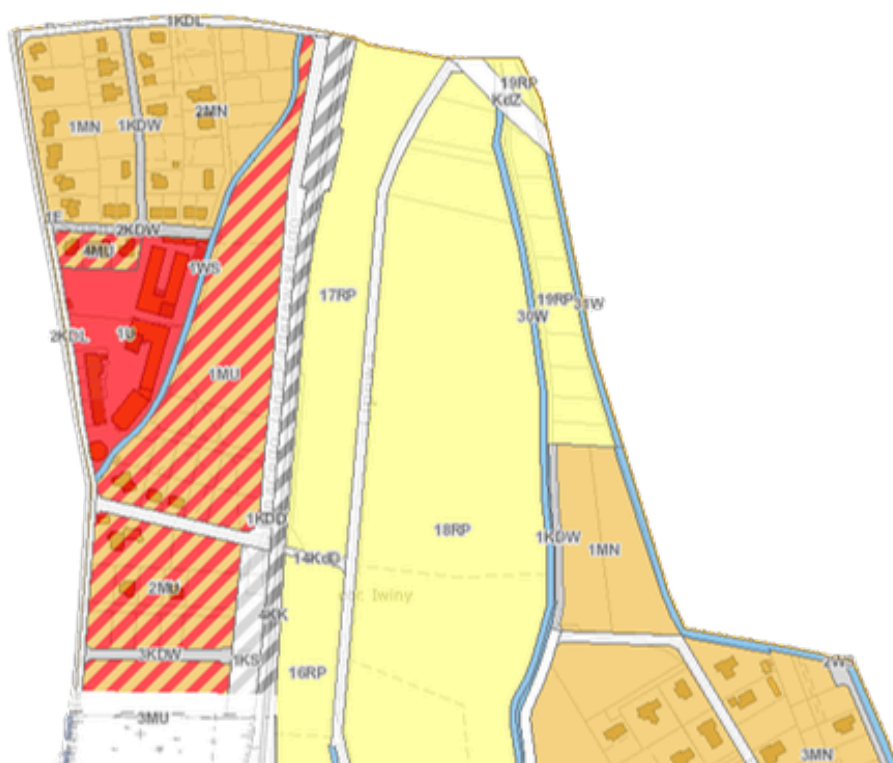
działki: 20/4, 20/5, 20/6, 20/7, 20/8, 20/9, AR_23 oraz 22/1, AR_15 Brochów

PRZYGOTOWAŁY:
MONIKA PEC-ŚWIĘCICKA,
MAJKA MALINOWSKA



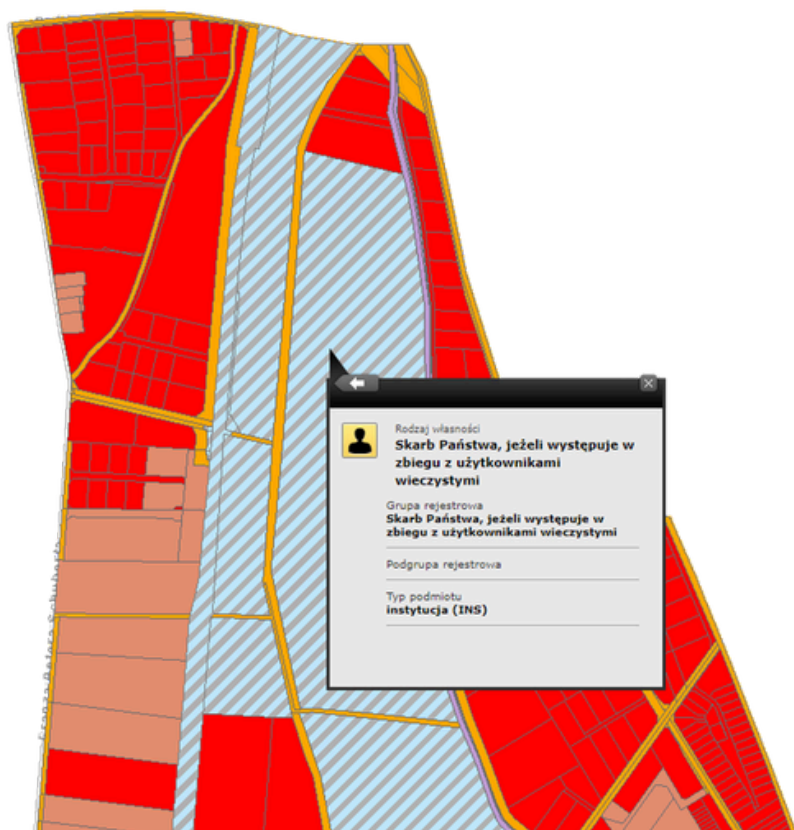
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA

uchwała nr X/78/03 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 28 sierpnia 2003 roku



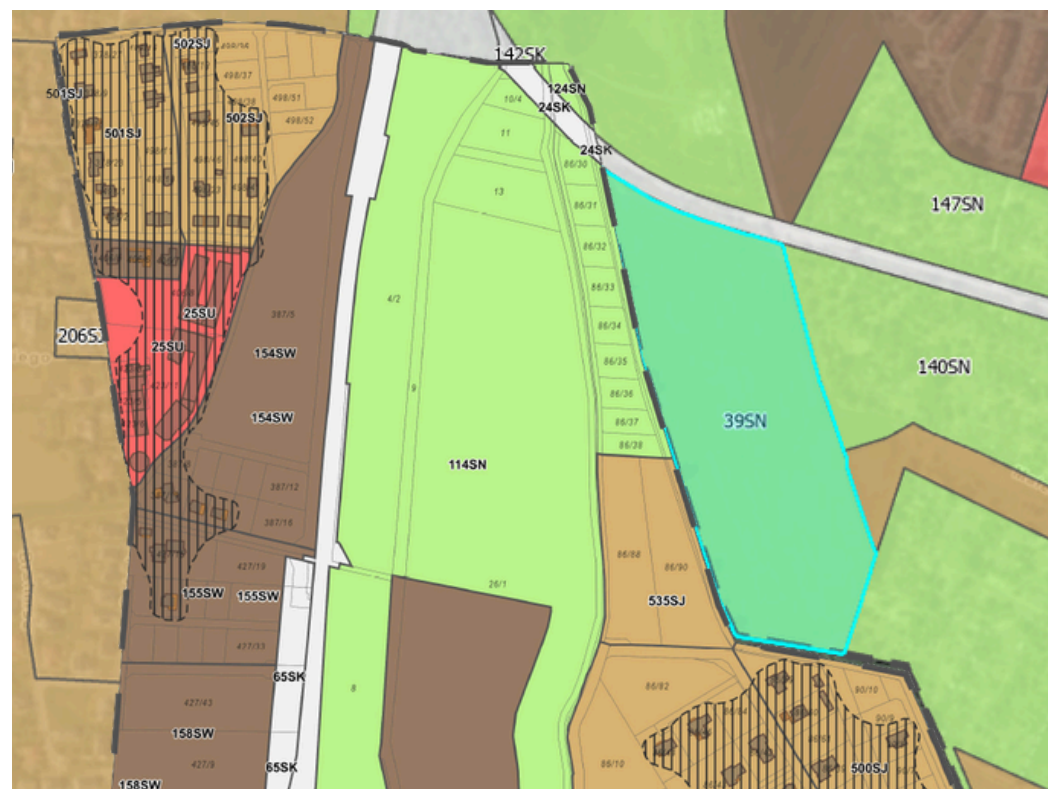
STRUKTURA WŁASNOŚCI

na dzień 26.02.2026



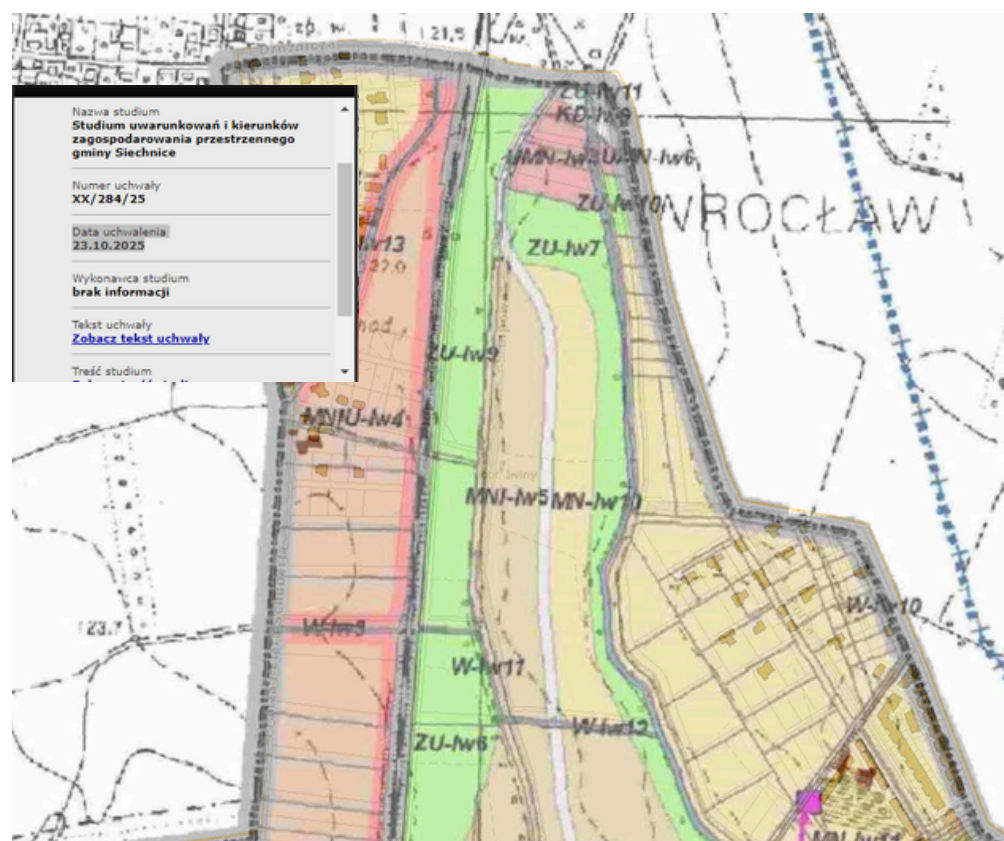
PLAN OGÓLNY GMINY SIECHNICE

wersja z kwietnia 2026 r.



STUDIUM GMINY SIECHNICE

zmiana z dnia 23 października 2025



WNIOSKI I WYTYCZNE

Teren pomiędzy rowem Brx-14 a Brochówką na terenie wsi Iwiny, sąsiaduje bezpośrednio z terenem przyszłego parku. Jest to obszar istotny dla planowania i zarządzania wodami w zlewni Brochówki.

Według wersji z kwietnia 2026 r., plan ogólny wskazuje strefę SN dla środkowej i północnej części. Najszerszy - południowy fragment jest oznaczony jako strefa SJ. Widzimy potencjalne ryzyko wprowadzenia zabudowy na działkach 86/88, 86/90. Obszar ten charakteryzuje się lokalnym obniżeniem terenu.

Strefa 114SN (w granicach wsi Iwiny) może stanowić obszar zieleni uzupełniającej Park Brochowski, a także jego nowo-planowaną część. Kształtowanie zieleni w tej strefie powinno tworzyć spójną i harmonijną całość z istniejącymi i projektowanymi terenami parkowymi.

ORTOFOTOMAPA Z 2024 R.

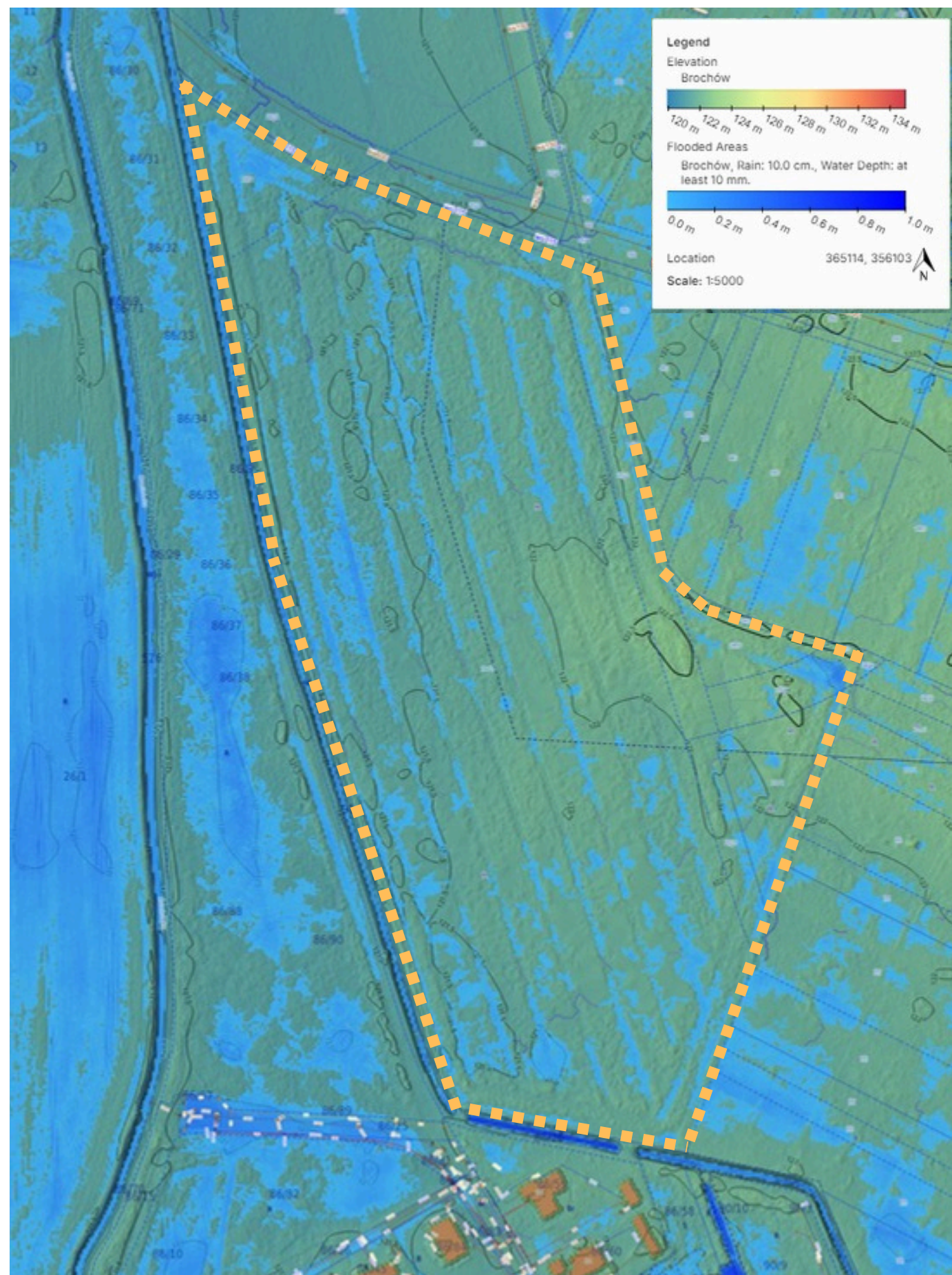


ZAPISY STUDIUM (Z DNIA 23 PAŹDZIERNIKA 2025)

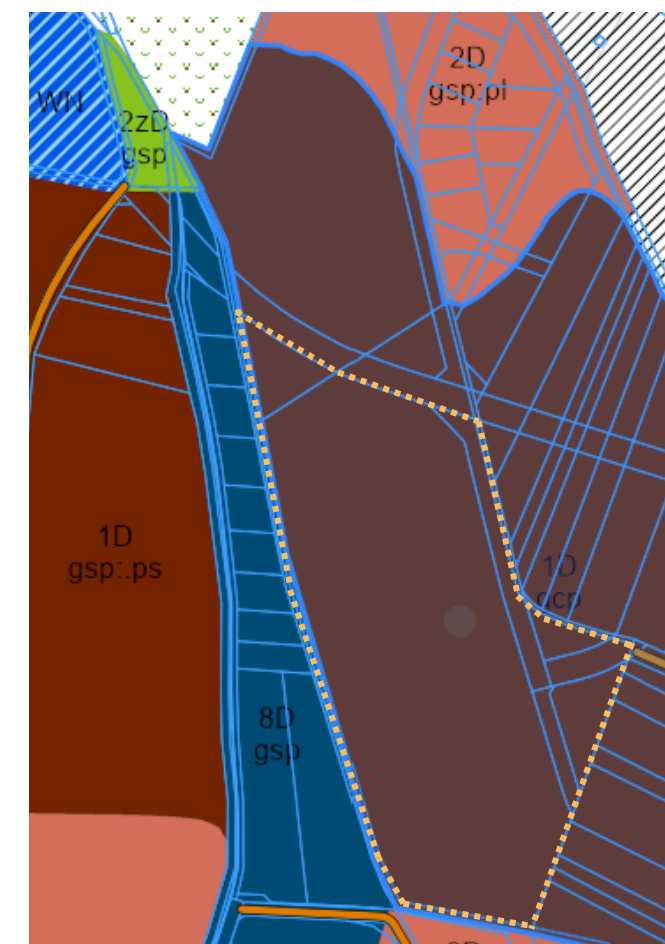
103. **W-Iw9** 10467m²
- Teren wód otwartych
- Potok Brochówka. Lewostronny dopływ rzeki Odry. Urządzenie melioracji podstawowych o charakterze rolniczym. W administracji DZMiUW we Wrocławiu. Drugie, co do ważności urządzenie melioracyjne w zachodniej części gminy Siechnice. Dopuszcza się zarurowanie jedynie na odcinkach wymagających przejazdu. Docelowe dostosowanie do odprowadzania wód opadowych z terenów obrębów Smardzów i Iwiny.
104. **W-Iw10** 9310m²
- Teren wód otwartych
- Rów melioracyjny Br.14. Urządzenie melioracji szczegółowych. Rów odprowadzający wody do potoku Brochówka.

WNIOSKI I WYTYCZNE

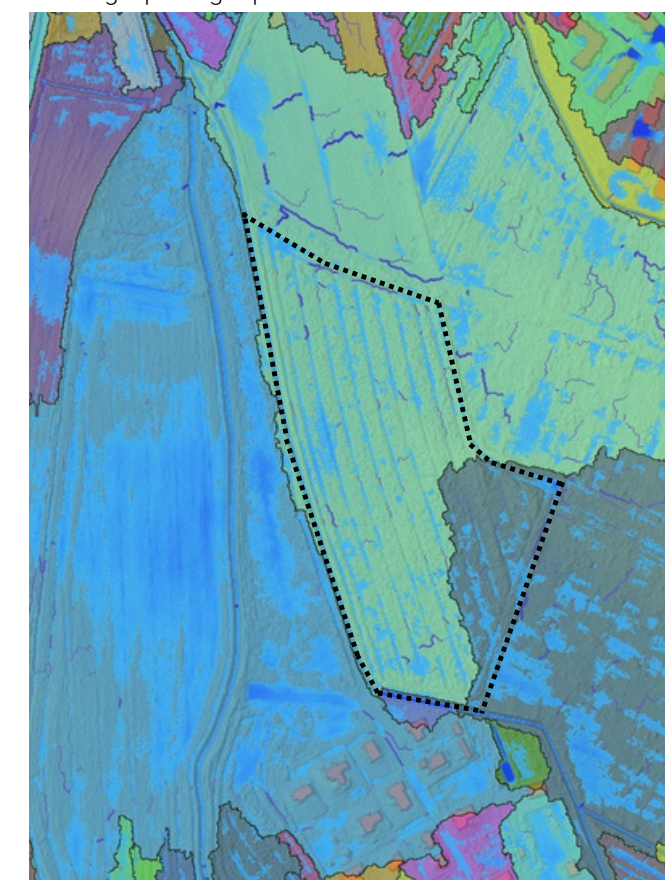
- Obszar opracowania obecnie jest dzierżawiony i **wykorzystywany rolniczo**. Według danych z goportalu krajowego, gleby na tym obszarze sklasyfikowano jako **kompleks 1 - pszenny bardzo dobry, typ gleby D - czarne ziemie właściwe**, gatunek - gcp (**gliny ciężkie pylaste**) (dane z **1977 r.**).
- Działka 22/1 obejmuje gleby klasy RII, natomiast w obrębie działki 20/5 występują gleby klas RIII i RIIIA. Zatem realizacja pewnych elementów parku będzie wymagała odrolnienia.
- Teren pozbawiony jest znacznych przewyższeń, najwyższy punkt - 122 m n.p.m. jest we wschodniej części terenu, miejscami 122,5 m, a najniższy - wzdłuż rowu Brx-14 - 121/121,5 m n.p.m. Teren zatem charakteryzuje się łagodnym spadkiem w kierunku rowu, co umożliwia przekierowanie nadmiaru wód opadowych.
- Teren pod przyszły park obejmuje dwie zlewnie - obie kierują wody do Brochówki, jednak ze względu na ukształtowanie terenu - różnymi drogami. Zdecydowana część obszaru odprowadza wody do rowu Brx-14 lub w kierunku północnym, w stronę Parku Brochowskiego. Niewielki fragment terenu w południowo-wschodniej części opada natomiast w kierunku ROD Cynia - wody trafiają tam do rowu Brx-14 lub spływają wylotem kanału (?), przez działki prywatne, na ulicę Polną, a następnie na **teren pomiędzy ww. rowem a Brochówką**, by ostatecznie dotrzeć do Brochówki na skraju Parku Brochowskiego.
- **Teren pomiędzy rowem Brx-14 a Brochówką** leży w lokalnym obniżeniu terenu. Nie jest wykorzystywany rolniczo - wizja terenowa wskazuje na trwałe nieużytki.
- Zgodnie ze wstępnymi analizami przeprowadzonymi w programie *Scalگو Live*, na działkach 86/88, 86/90 w scenariuszu wystąpienia powodzi błyskawicznej (flash flood) na skutek intensywnych opadów może dochodzić do akumulacji wód opadowych spływających z rozległego obszaru zabudowy, obejmującego południową część Brochowa oraz fragmenty Bienkowic i Iwin (w sytuacji przekroczenia zdolności retencyjnej obniżen terenowych).



źródło: scalگو.com/live



źródło: geoportal.gov.pl



źródło: scalگو.com/live

- Działka z rowem Brx-14, a także przepust, jest poza granicami Miasta Wrocław.
- Nad rowem istnieje nieutwardzony przepust umożliwiający wjazd pojazdom rolniczym na teren, choć nie widnieje w dostępnych mapach na geoportalu. Obecnie to jedyne piesze połączenie nad rowem z ul. Polną. Weryfikacja przepływu pod przejściem nie była możliwa ze względu na zarośla.

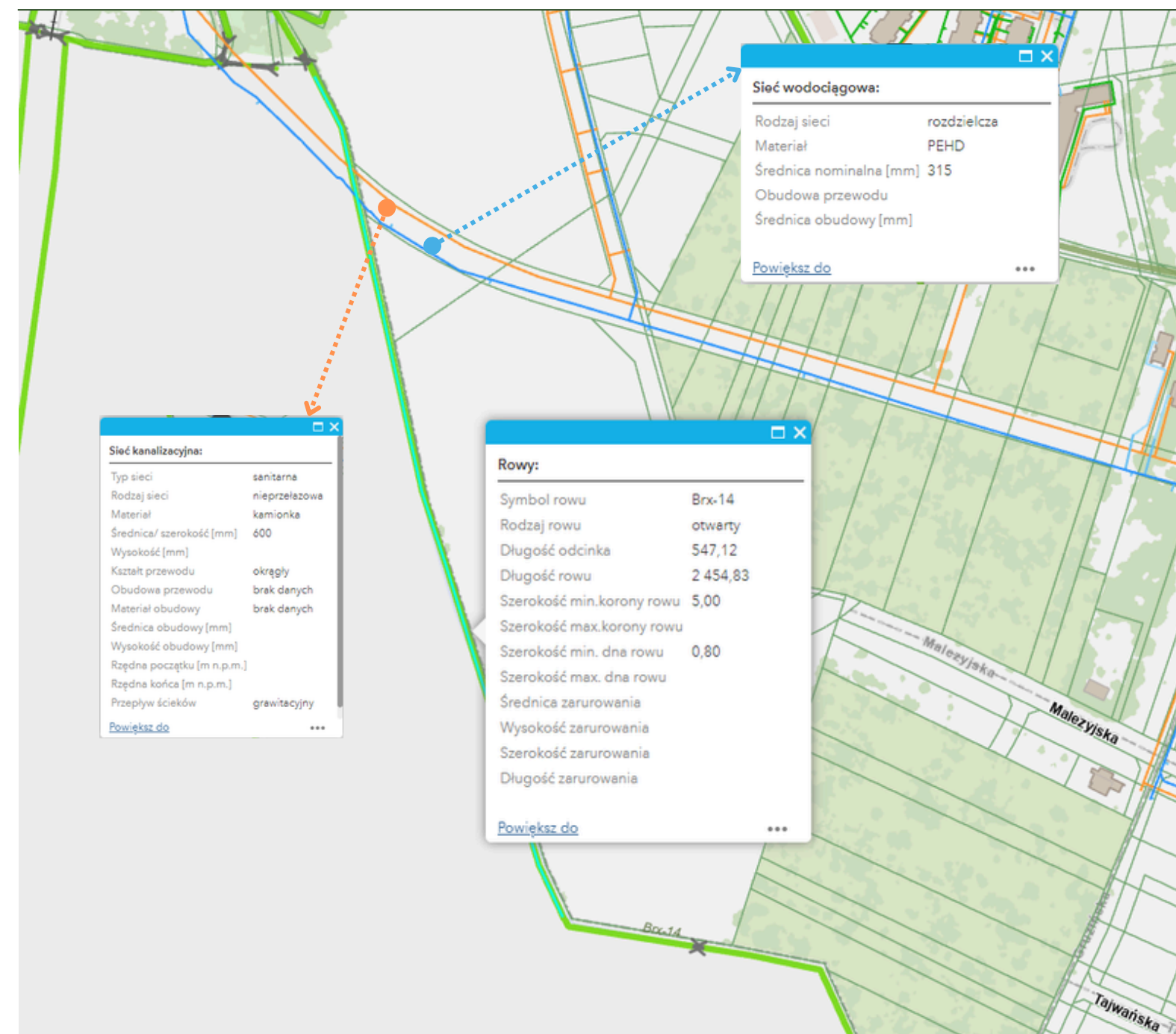


Zdjęcia z wizji terenowej, przedstawiające przepust nad rowem Brx-14 i jego koryto. (źródło fotografii: ZZM)



Fragment ortofotomapy z 2024 r. wraz z przybliżeniem na przepust nad rowem Brx-14. źródło: geoportal.wroclaw.pl

LOKALIZACJA SIECI I ROWÓW



Źródło: Mapa branżowa MPWIK: <https://geoportal.mpwik.wroc.pl/portal/apps/webappviewer/index.html?id=3e20475b99c24e879f2d3cddb747de3>

WNIOSKI

- Zgodnie z założeniami projektowymi przepust będzie stanowił połączenie parku z ul. Polną.
- W koncepcji należy uwzględnić konieczność jego poszerzenia nad rowem Brx-14, tak aby możliwe było poprowadzenie ścieżki pieszo-rowerowej o szerokości ok. 3 m z wylotem na ul. Polnej.
- Docelowo ścieżka ma umożliwić komunikację pieszo-rowerową mieszkańców Brochowa i Iwin w kierunku stacji PKP w Iwinach.





WYTYCZNE Z MPZP:

- Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10U-ZP ustala się przeznaczenie min.:
 - zielen rekreacyjną**; tj.: zielen parkową, skwery, ogrody tematyczne, place zabaw, terenowe urządzenia sportowe (niekryte urządzenia do uprawiania sportu i rekreacji),
 - wody powierzchniowe**;
 - gastronomię**.
- Powierzchnia biologicznie czynna (**PBC**) na poziomie **min. 50%**, z czego: 75% musi stanowić nawierzchnię ziemną urządzoną.
- Planowana **ścieżka pieszo-rowerowa** powinna łączyć się z planowaną komunikacją na działkach 22/2 i 20/3 (w mpzp - fragment 2KDZ/3)

KWESTIE FORMALNE:

- Działka z rowem Brx-14, a także przepust, są poza granicami Miasta, zatem konieczne są uzgodnienia z Gminą Siechnice.
- Projekt musi uwzględniać ewentualne zamierzenia Gminy Siechnice dot. budowy drogi łączącej ul. Polną i stację PKP Iwiny.
- Według stanu na maj 2026 r. brak jest oficjalnych informacji dotyczących przedłużenia, utwardzenia oraz formalizacji fragmentu ul. Polnej wzdłuż rowu i granicy Miasta w kierunku Parku Brochowskiego.
- Istotnym ograniczeniem projektowym jest **wysoka wartość gleb** występujących na tym obszarze (gleby klas RII i RIIIa, tzw. czarne ziemie właściwe), co uzasadnia **konieczność ograniczenia intensywnej ingerencji** oraz zachowania możliwie **dużego udziału powierzchni biologicznie czynnej**.

WYTYCZNE PRZEKAZANE PRZEZ WYDZIAŁ MOBILNOŚCI MIEJSKIEJ:

Obszar objęty koncepcją powinien zawierać powiązanie pieszo-rowerowe w kierunku gminy sąsiedniej, które umożliwi dostanie się w przyszłości do przystanku kolejowego Iwiny. Z tego względu:

- W koncepcji zagospodarowania terenu należy zaprojektować docelowy układ pieszo-rowerowy, który stanowić będzie aleja łącząca północno-wschodni narożnik działki nr 20/5 z rejonem ulicy Polnej biegnącej w gminie Siechnice (pomarańczowa linia na rysunku 1).
- Aleję w koncepcji należy zaprojektować jako wydzieloną drogę dla rowerów o szerokości 2,5 m w nawierzchni twardej (możliwy beton jamisty) oraz drogę dla pieszych o szerokości 2,5m w nawierzchni parkowej, co umożliwi etapowanie inwestycji.
- Przy etapowej realizacji alei należy zrealizować ciąg pieszy, oznakowany jako droga dla pieszych i rowerów, zostawiając rezerwę pod zaplanowaną wydzieloną drogę dla rowerów do realizacji w przyszłości.
- W koncepcji należy przewidzieć konieczność poszerzenia przepustu nad rowem Brx-14, tak by możliwe było powiązanie z istniejącą ulicą Polną na terenie gminy Siechnice.
- W koncepcji należy również uwzględnić rezerwę pod potencjalne powiązanie pieszo-rowerowe przez ROD oraz wzdłuż zachodniej granicy opracowania zaznaczone na rysunku 1 żółtą przerywaną linią.
- Należy zaprojektować oświetlenie alei wraz z miejscami na małą architekturę – ławki i kosze na śmieci.

Grafika obok przedstawia wizualizację poszczególnych wytycznych WMM (oznaczenia **żółtym** kolorem)

źródło grafiki: geoportal.wroclaw.pl

KWESTIE FINANSOWE:

- Na wykonanie projektu **400 m ścieżki o nawierzchni parkowej i oświetlenia** zostały przeznaczone **środki z budżetu Koalicji Obywatelskiej** ("Dokumentacja projektowa do zadania - przedłużenie parku Brochowskiego (działka BROCHÓW, AR_23,20/5)").
- W drugim kwartale 2026 r. planowane jest zlecenie **projektu 400 m ścieżki pieszo-rowerowej** (wraz z oświetleniem).

WNIOSKI I WYTYCZNE Z MATERIAŁÓW ZEWNĘTRZNYCH

- Według dostarczonych przez Radną Miejską Agnieszkę Duszę **materiałów z rozeznania wśród mieszkańców Brochowa**, zakres oczekiwań względem nowej części parku jest bardzo szeroki i obejmuje zarówno **postulaty** związane z zachowaniem **naturalnego charakteru terenu**, jak i potrzebę **rozwoju funkcji rekreacyjnych, sportowych oraz społecznych**.
- Odpowiedzi Brochowan wskazują również na **konieczność wyważenia różnych sposobów użytkowania przestrzeni** oraz **ograniczania potencjalnych konfliktów funkcjonalnych** pomiędzy poszczególnymi grupami użytkowników (młodzież - właściciele czworonogów - osoby starsze) i ich potrzebami.
- Liczba i różnorodność zgłoszonych postulatów znacząco **przekracza** jednak **możliwości przestrzenne** opracowywanego terenu, szczególnie w kontekście jego powierzchni (ok. 6,8 ha) oraz **uwarunkowań środowiskowych**.



W związku z przyjętymi wytycznymi, wybrano podejście, polegające na wyborze tych elementów zagospodarowania, które:

- odpowiadają na **najczęściej wskazywane potrzeby mieszkańców** (w szczególności w zakresie wypoczynku, podstawowej infrastruktury oraz rekreacji),
- **umożliwiają współistnienie różnych form użytkowania** przy minimalizacji potencjalnych konfliktów (np. wyraźne wydzielenie funkcji),
- oraz pozwalają zachować **równowagę pomiędzy funkcją przyrodniczą a rekreacyjną**.

Dobór elementów rekreacyjnych wynikał z przyjętej **zasady ograniczania ingerencji w środowisko** oraz zachowania możliwie **naturalnego charakteru parku**. Preferowano rozwiązania o nawierzchniach **przepuszczalnych, niewymagające intensywnej infrastruktury technicznej** oraz **generujące niższe koszty realizacji i utrzymania**. Z tego względu w koncepcji uwzględniono m.in. boisko do siatkówki, które może funkcjonować w formie terenowej (np. na nawierzchni piaszczystej lub trawiastej). Jednocześnie zrezygnowano z części postulowanych elementów, takich jak kort tenisowy, których realizacja wiąże się z koniecznością wykonania nawierzchni specjalistycznych, większym uszczelnieniem terenu oraz wyższymi kosztami inwestycyjnymi i eksploatacyjnymi. Przyjęte rozwiązania stanowią **kompromis pomiędzy oczekiwaniami mieszkańców a uwarunkowaniami środowiskowymi i ekonomicznymi**, przy jednoczesnym zachowaniu spójności z parkowym, **pótnaturalnym charakterem przestrzeni**.



(źródło fotografii: materiały własne ZZM)

WYBRANE ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA PARKU

INFRASTRUKTURA

- ŚCIEŻKA PIESZO - ROWEROWA Z OŚWIETLENIEM
- ŚCIEŻKI PARKOWE (CZĘŚĆ RÓWNIEŻ Z OŚWIETLENIEM)
- PODSTAWOWE WYPOSAŻENIE PARKOWE, M.IN. ŁAWKI I KOSZE NA ODPADY

REKREACJA

- GÓRKA REKREACYJNA
- PSI PLAC ZABAW
- SIŁOWNIA PLENEROWA I KALISTENIKA
- PLAC ZABAW
- STREFA GASTRONOMICZNA
- BOISKO DO SIATKÓWKI

ZIELEŃ URZĄDZONA

- ZADRZEWIENIA LEŚNE
- SADY OWOCOWE
- POLANY (ŁĄKI)
- POLANA RETENCYJNA

FUNKCJE OPCJONALNE

- TOR WROTKARSKI
- PUMPTRACK

ZAŁOŻENIA PROJEKTOWE

W efekcie na działkach 20/5 oraz 22/1 zaproponowano układ łączący postulowaną komunikację pieszo-rowerową z wybranymi funkcjami aktywności i wypoczynku. Przewidziano m.in. ok. **400 m oświetlonej utwardzonej ścieżki pieszo-rowerowej** z ławkami i koszami na odpady, uzupełnionej o **układ ścieżek parkowych** o nawierzchniach przepuszczalnych, a także wybrane elementy rekreacyjne, które w dużej mierze stanowią obiekty o nawierzchni umożliwiającej swobodną infiltrację wód opadowych w głąb gruntu, takie jak:

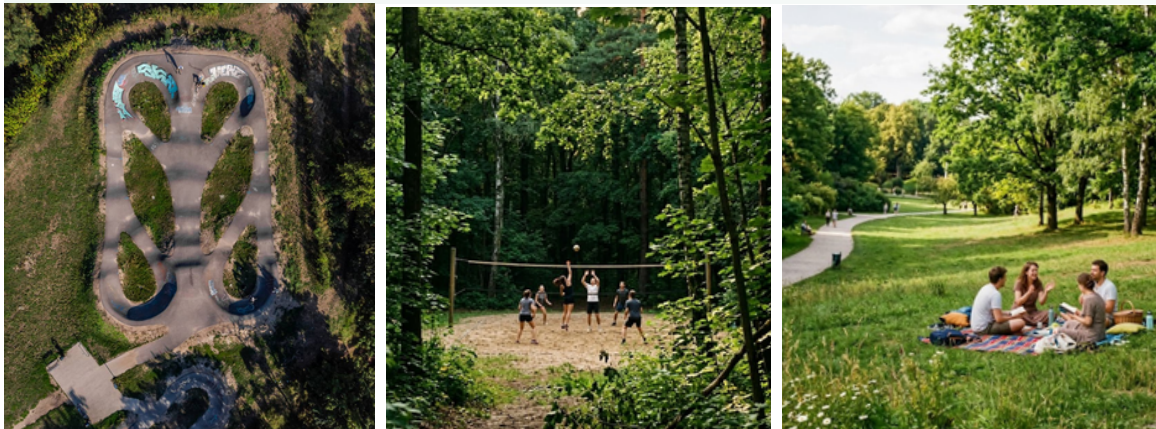
- **górkę rekreacyjną,**
- **wybieg dla psów,**
- **boisko do siatkówki,**
- **siłownia plenerowa i strefa kalisteniki,**
- **plac zabaw** oraz
- **strefę gastronomiczną.**

Koncepcja uwzględnia **rezerwę** terenu na lokalizację **toru wrotkarskiego i pumptracku**.

Jednocześnie istotną część terenu pozostawiono jako **strefy zieleni urządzonej**, w tym: **zadrzewienia leśne, sady, polany** oraz obszar określony jako **"polana retencyjna"** - który został zarezerwowany pod ewentualne działania wynikające z koncepcji z zadania na *opracowanie wielowariantowej koncepcji zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w zlewni rz. Brochówka na terenie miasta Wrocławia na podstawie modelowania hydrodynamicznego systemu kanalizacji deszczowej oraz cieku (odbiór ww. modelu przewidywany jest w najbliższych miesiącach, zatem koncepcję należy uaktualnić o nowe dane*).

KONCEPCJA PROJEKTOWA

- Koncepcja zagospodarowania zakłada połączenie funkcji komunikacyjnych i rekreacyjnych przy zachowaniu wysokiego udziału zieleni, m.in. dzięki **zadrzewieniom leśnym, rozległym polanom, czy terenom sadów**.
- Przewidziano ok. **400 m oświetlonej ścieżki pieszo-rowerowej** oraz **układ ścieżek parkowych** o nawierzchniach przepuszczalnych, a także wybrane elementy rekreacyjne: **plac zabaw, wybieg dla psów, boisko do siatkówki, siłownię plenerową** wraz z elementami do **kalisteniki** oraz **strefę gastronomiczną**.
- Ziemia z korytowania tras pod ścieżki zostanie zagospodarowana w formie **górk rekreacyjnej** oraz niewielkich wzniesień wokół, a także do kształtowania terenu na **polanie retencyjnej**. Strefa ta jest **rezerwą pod okresową retencję wód opadowych**.
- Całość uzupełnią elementy małej architektury, m.in.: **ławki, hamaki, stoły piknikowe, stoliki do gry w szachy** oraz **kosze na śmieci**. W wyznaczonych, zabezpieczonych miejscach na polanach mogą pojawić się również **miejsca do grillowania** lub rozpalenia ogniska.
- W koncepcji zarezerwowano tereny pod realizację **toru wrotkarskiego i pumtracku** w kolejnych etapach.



(źródło fotografii i grafik: materiały własne ZZM)

LEGENDA

- GRANICA OPRACOWANIA
- ▶ PROJEKTOWANE WEJŚCIE NA TEREN OPRACOWANIA
- ◀ WEJŚCIE NA TEREN PARKU BROCHOWSKIEGO
- DRZEWIA I GRUPY DRZEW
- DRZEWIA OWOCOWE
- TRAWNIK
- KRZEWY
- STREFA PSIEGO PLACU ZABAW
- POLANA RETENCYJNA
- STREFA PLACU ZABAW
- STREFA KALISTENIKI I SIŁOWNI
- STREFA GASTRONOMICZNA
- BOISKO DO SIATKÓWKI
- TORY ROWEROWE (REZERWA)
- REZERWA POD EWENTUALNĄ DROGĘ PRZEWIDZIANĄ W MPZP
- ŚCIEŻKA PIESZO-ROWEROWA
- ŚCIEŻKA PIESZA Z OŚWIETLENIEM
- ŚCIEŻKA PIESZA (BEZ OŚWIETLENIA)
- ŚCIEŻKA ŁĄCZNIKOWA
- ... ORIENTACYJNY PRZEBIEG ŚCIEŻEK W PARKU BROCHOWSKIM
- TOR WROTKARSKI
- POZIOMICE (0,5 M)

