

DOLNOŚLĄSKI WOJEWÓDZKI KONSERWATOR ZABYTKÓW

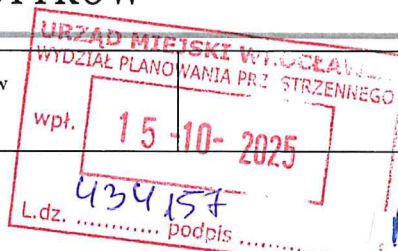


PP/4810332



52764017

ul. Władysława Łokietka 11, 50-243 Wrocław
tel. (71) 322 02 83, (71) 395 80 10



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



MIEJSKI WROCŁAW
KANCELARIA OGÓLNA

Wrocław, dnia 08.10.2025 r.

Podpis: Magdalena Błaszczak

WZN.5150.244.2025.KR
RKP-48463-2025

POSTANOWIENIE NR 1491/2025

Działając na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b, art. 24 ust. 1 i art. 25 ust. 1, w zw. z art. 15 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2024 r., poz. 1130, ze zm.), w zw. z art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz.U. z 2024 r., poz. 572, ze zm.), art. 89 pkt 2, art. 91 ust. 4 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz.U. z 2024 r., poz. 1292, ze zm.),

Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków

odmawia uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie placu Ludwika Hirszfelda i ulicy Szczęśliwej we Wrocławiu (nr planu 735 w SIP) sygnatura sprawy: BRW-DPP3.6721.4.2020, wpł. dnia 25.09.2025 r. składającego się z:

- części tekstowej, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszego postanowienia;
- części graficznej, stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszego postanowienia;

oraz określa warunki na jakich uzgodnienie ww. planu może nastąpić:

I. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego:

- §16. 2. 5) powinien zostać skorygowany w następujący sposób:
wysokość zabudowy nie może być większa niż:
d) 20 m zamiast projektowanych 40 m – w wydzieleniach wewnętrznych (C),
e) 30 m zamiast projektowanych 60 m – w wydzieleniu wewnętrznym (D),
f) 25 m zamiast projektowanych 90 m – w wydzieleniu wewnętrznym (E);
Ponadto należy wprowadzić odrębne wydzielenie dla wieży w budynku przy pl. Hirszfelda 12 (budynek B szpitala), gdzie dopuszcza się wysokość nie większą niż 40 m.
- Należy doprecyzować zapisy §16. 2. 13) dotyczące kształtowania dachów, uwzględniając odrębny zapis dla budynków szpitala B, D i F ujętych w gminnej ewidencji zabytków, gdzie przewidziano możliwość przywrócenia ich pierwotnego wyglądu, wskazując kąt nachylenia połaci minimum 40° oraz sposób kształtowania dachu jako wielospadowy.
- Należy uszczegółowić zapisy w §16 ust. 2 pkt. 22 odnośnie kształtowania zieleni, wprowadzając wymóg *jednorodnego kształtowania posadzki oraz oświetlenia i urządzenia zieleni, w celu otrzymania jednolitego, kompleksowego zagospodarowania pod względem wyposażenia, charakteru i kompozycji.*
- Należy wprowadzić w części rysunkowej planu powierzchnię oznaczoną jako „strefa zieleni” w otoczeniu budynku „D” z zachodniej i południowej strony, w charakterze utrzymania historycznych relacji funkcjonalno-kompozycyjnych.
- Należy wprowadzić w części rysunkowej planu powierzchnię oznaczoną jako „strefa zieleni” w otoczeniu projektowanych terenów oznaczonych w tekstowej części projektu lit. „A” i „E”

od strony ul. Gwiaździstej, w charakterze nawiązania kształtowania kompozycji historycznego zespołu zabudowy z zielenią towarzyszącą. 3.

6. Należy wprowadzić szpaler drzew w połowie odległości pomiędzy budynkami „H” i „F” na długości budynku „F”, w charakterze utrzymania historycznego wydzielenia kompozycyjnego między ww. budynkami. 4.
7. Należy wprowadzić oś widokową między budynkami „C” i „H” akcentującą dawne powiązania funkcjonalno-kompozycyjne historycznego zagospodarowania zielenią w ramach utrzymania formy przestrzennej projektu Karla Grossera z ok. roku 1897 z późniejszymi przemianami, z koniecznością zaznaczenia jej układem nasadzeń roślin.

Nalożenie ww. warunków wynika z: art. 4 pkt 6, art. 6 ust. 1 pkt 1 i 3, art.19 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1292, ze zm.).

UZASADNIENIE

Prezydent Wrocławia pismem znak: BRW-DPP3.6721.4.2020 z dnia 22.09.2025 r. (wpł. dnia 25.09.2025 r.) przedłożył Dolnośląskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków do uzgodnienia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie placu Ludwika Hirszfelda i ulicy Szczęśliwej we Wrocławiu (nr planu 735 w SIP) wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, do którego przystąpiono w trybie art. 17 pkt 6 lit. b, art. 24 ust. 1 i art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2024 r., poz. 1130, ze zm.), ustalając 14-dniowy termin na dokonanie uzgodnienia. Do wniosku załączono część tekstową i graficzną, dostępną pod adresem: <https://bip.um.wroc.pl/arttykul/629/83958/rejon-placu-ludwika-hirszfelda-i-ulicy-szczesliwej-735> [rejon placu Ludwika Hirszfelda i ulicy Szczęśliwej (735)].

Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków w piśmie znak WZN.5150.197.2020.JS z dnia 20.08.2020 r. przedstawił wnioski konserwatorskie, wskazując na konieczność ochrony zespołu Dolnośląskiego Centrum Onkologicznego przy pl. L. Hirszfelda 12, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, wraz z poszczególnymi budynkami, m. in. poprzez dążenie do odtworzenia relacji przestrzennych i wysokościowych w ramach założenia. Zasygnalizowano, iż nowa zabudowa dopuszczalna jest jedynie w miejscach i skali uzasadnionych historycznie. Po analizie projektu planu w zakresie zagospodarowania ww. obszaru stwierdza się, iż nie uwzględniono wniosków konserwatorskich w kwestii ustalania dopuszczalnych parametrów dla nowej zabudowy, która miałaby uzupełnić w obszarze przedmiotowego planu miejsca po nieistniejących budynkach historycznych i powinna harmonijnie wpisywać się sąsiadującą zabudowę zabytkową przede wszystkim poprzez dopasowanie się gabarytami, które nie będą dominować nad historycznym otoczeniem.

§16. 2. 5) określa ustalenia dotyczące dopuszczalnej wysokości zabudowy dla terenu oznaczonego na rysunku planu 1MW-U, zgodnie z którymi:

5) *wysokość zabudowy nie może być większa niż:*

- a) 20 m – poza wydzieleniami wewnętrznymi (A), (B), (C), (D) i (E),
- b) 25 m – w wydzieleniach wewnętrznych (A),
- c) 30 m – w wydzieleniach wewnętrznych (B),
- d) 40 m – w wydzieleniach wewnętrznych (C),
- e) 60 m – w wydzieleniu wewnętrznym (D),
- f) 90 m – w wydzieleniu wewnętrznym (E);

Podanie ww. zapisów umożliwia w kształtowanie nowej zabudowy o skali niedostosowanej do budynków zabytkowych. Na obszarze historycznego zespołu należy dążyć do odtworzenia relacji

przestrzennych i wysokościowych w ramach założenia. Nie wnosi się uwag do wysokości w wydzieleniach (A) i (B) oraz dla wieży budynku przy pl. Hirszfelda 12 (budynek B szpitala), gdzie należy wprowadzić odrębne wydzielenie z dopuszczeniem 40 m. Mając na uwadze zapisy §7. 3) b), które ustalają iż dla budynków objętych ochroną konserwatorską, *z robót budowlanych dopuszcza się wyłącznie: remont, budowę polegającą na zmianie ukształtowania elewacji i dachu w sposób przywracający ich historyczną formę i gabaryt, dopuszcza się rozbudowę o urządzenie dla osób ze szczególnymi potrzebami lub dźwig osobowy do obiektu, o ile nie narusza to wartości zabytkowej obiektu*, przyjęte wysokości w §16. 2. 5) b) i c) dadzą możliwość przywrócenia pierwotnej formy dachów budynków zabytkowych, co pod względem ochrony konserwatorskiej będzie działaniem korzystnym. Natomiast nowa zabudowa, w szczególności przylegająca do wschodniej ściany budynku B szpitala, od ul. Kruczej, powinna zostać ukształtowana maksymalnie do wysokości gzymsu okapowego budynku zabytkowego, z możliwością zastosowania dachu płaskiego. Podobnie obiekty, które mogą zostać wprowadzone z obydwu stron kamienicy przy ul. Gwiazdzistej powinny posiadać tożsamą wysokość, co jest również uzasadnione historycznie, gdzie znajdowała się zwarta pierzeja kamienic. Ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo z historycznym zespołem, zabudowa od ul. Szczęśliwej w wydzieleniu wewnętrznym (D) nie może posiadać więcej niż 30 m wysokości.

Ponadto zapisy §16. 2. 13) określają ogólne ustalenia w kwestii kształtowania dachów: *kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy od 0°*. Należy uwzględnić odrębny zapis, który uszczegółowi parametry dla dachów budynków szpitala B, D i F, ujętych w gminnej ewidencji zabytków, gdzie przewidziano możliwość przywrócenia ich pierwotnego wyglądu. Kąt nachylenia połaci powinien wynosić minimum 40°, przy kształtowaniu geometrii dachu jako wielospadowy.

Zmiany konieczne do wprowadzenia w rysunkowej części planu dotyczące zagospodarowania terenu wynikają z ochrony kompozycji funkcjonalno-przestrzennej historycznego zagospodarowania terenu. Oryginalny projekt terenu autorstwa Karla Grossera z ok. 1897, kilkakrotnie zmieniany do początku XX wieku oraz przekształcony w okresie powojennym, zachował swoje historyczne rysy, cechujące się strefowaniem zieleni, polegające na ustanowieniu szpalerów drzew (do dzisiaj częściowo zachowanych w postaci istniejącego starodrzewu) oraz podkreśleniu ciągów komunikacyjnych oraz bezpośredniego otoczenia zabudowy żywopłotami i kępami zieleni. Ujęta w projekcie „strefa zieleni” w sposób ogólny i punktowy traktuje układy kompozycyjne, których zachowanie jest konieczne w celu utrzymania dobrego stanu zachowania całości założenia. Zespół historycznej zabudowy wymaga ponadto jednolitego, spójnego kształtowania, co zdaniem organu należy również podkreślić formą i wyposażeniem obszarów zieleni, akcentujących zabytkowe obiekty architektury.

Rozpatrując przedstawiony projekt miejscowego planu stwierdzono, że plan ten nie spełnia wymogu art. 15 ust. 2 pkt 4 wyżej cytowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. nie zawiera w całości wnoszonych przez tut. urząd wniosków, dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i kształtowania ładu przestrzennego.

Wprowadzenie w projekcie niezgodnych z zasadami ochrony zabytków ustaleń i uwarunkowań rzutuje negatywnie na ochronę zachowanego dziedzictwa kulturowego i jest niezgodne z art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W związku z wprowadzeniem ustaleń, mogących spowodować utratę wartości kulturowych obszaru, w tym zabytkowego założenia przestrzennego należało stwierdzić, iż przedmiotowy projekt planu narusza zasady ochrony zabytków. W związku z tym należało odmówić jego uzgodnienia, tym samym też orzeczono, jak wyżej. W ocenie organu konserwatorskiego, w celu zachowania ładu przestrzennego i wartości zabytków w planie miejscowym konieczne jest precyzyjne i odpowiednie w kontekście do otoczenia wyznaczenie parametrów, ustaleń i możliwości dla inwestycji budowlanych, ponieważ w obecnym stanie prawnym zasady te w znacznym zakresie będą kształtowały politykę

konserwatorską na terenie objętym planem. Proponowane rozwiązania negatywnie rzutują na ochronę zachowanego dziedzictwa kulturowego. Zgodnie z art. 4 ust. 6, art. 18 ust. 2 pkt 3 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w powiązaniu z art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w koncepcji, strategiach, analizach, planach i studiach określa się rozwiązania niezbędne dla zapobiegania zagrożeniom dla zabytków oraz zapewnienia im ochrony przy realizacji inwestycji. Wniesienie powyższych ustaleń wskazanych w sentencji postanowienia jest z punktu widzenia konserwatorskiego owym niezbędnym rozwiązaniem. W myśl art. 15 ust 1 i 2 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu musi być zgodny z przepisami odrębnymi, w tym z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Organ ochrony zabytków, związany wolą ustawodawcy wyrażoną w przepisie art. 4 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, nie może zatem wyrazić merytorycznej akceptacji dla zaproponowanych rozwiązań.

Wobec powyższego należało odmówić uzgodnienia przedłożonego projektu planu.

Pouczenie: na niniejsze postanowienie przysługuje Stronie 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).

*Dolnośląski
Wojewódzki Konserwator Zabytków
Daniel Gibski*

Otrzymuje (za zwrotnym potwierdzeniem odbioru):

1. Urząd Miejski Wrocławia – Wydział Planowania Przestrzennego
aa – Hirszfelda/Szczęśliwa, Południe, Wrocław

KR/MNO/AFD

Sprawę prowadzi Inspektor Wydziału Zabytków Nieruchomych – Karolina Robioneck – tel. 071 395 80 64 (w godz. 9.00-12.00), k.robioneck@dwkz.pl
Spełniono obowiązek wynikający z RODO