

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie placu Ludwika Hirszfelda i ulicy Szczęśliwej we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest sporządzany na podstawie uchwały Nr XX/536/20 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie placu Ludwika Hirszfelda i ulicy Szczęśliwej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2020 r. poz. 58).

Przystąpienie obejmuje obszar o powierzchni około 2,9 ha, położony w centralnej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Południe. Usytuowany jest pomiędzy ulicami: Tadeusza Zielińskiego, Szczęśliwą, Gwiazdzistą oraz placem Ludwika Hirszfelda. Strukturę przestrzenną obszaru opracowania stanowią budynki i obiekty Dolnośląskiego Szpitala Onkologicznego.

Przeważająca część obszaru opracowania jest własnością Województwa Dolnośląskiego. Ulice są we własności powiatu i własności gminy Wrocław w zarządzie ZDiUM.

Zgodnie z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia” przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r. (Biuletyn Urzędowy RMW z 2018 r. poz. 5), określającym politykę przestrzenną miasta, zwanym dalej Studium, przedmiotowy obszar znajduje się w jednostce urbanistycznej A11 – Śródmieście Południowe w obszarze mieszkaniowo-usługowym o śródmiejskim stylu zamieszkiwania. Do podstawowych wyzwań postawionych w Studium dla jednostki A11 należy w szczególności podniesienie atrakcyjności i prestiżu oraz walorów architektoniczno-kompozycyjnych poprzez podkreślenie różnorodnego charakteru zabudowy, a także harmonijne wkomponowanie w strukturę śródmiejską terenów poszpitalnych i przemysłowych.

Na przedmiotowym obszarze nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie planu została opracowana analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań ustaleniami Studium.

Celem podjęcia przystąpienia jest podniesienie jakości elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej historycznie wytyczonego kwartału. Przyczyni się to do rewitalizacji i ochrony historycznego układu urbanistycznego, jaki stanowi zabudowa dawnego Szpitala Krajowego Zakładu Ubezpieczeń. Umożliwi to racjonalne zaplanowanie całego założenia jako spójnego układu zabudowy i przestrzeni publicznych wraz z parametrami, które pogodzą relacje obiektów zabytkowych z sąsiadującą zabudową wysokościową.

Obszar opracowania znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie wieżowca Sky Tower a także zabudowy mieszkaniowej od strony ulic Tadeusza Zielińskiego i Szczęśliwej. Obejmuje on zespół dawnego Szpitala Krajowego Zakładu Ubezpieczeń, a obecnie Dolnośląskiego Szpitala Onkologicznego. W związku z planowanym przeniesieniem działalności szpitalnej do nowoczesnej siedziby Dolnośląskiego Centrum Onkologii, Pulmonologii i Hematologii przy ul. Fieldorfa we Wrocławiu, dotychczasowy zespół zabudowy szpitalnej utraci swoją pierwotną funkcję. Powstaje w ten sposób dobrze skomunikowana przestrzeń o dużym potencjale do przekształceń, zlokalizowana w atrakcyjnej części miasta. Wszelkie działania budowlane powinny chronić wartości historyczne i estetyczne, równocześnie z potrzebą

wprowadzania nowych, atrakcyjnych funkcji. Priorytetem projektowym w przedmiotowym planie jest nadanie temu fragmentowi nowej tożsamości przy jednoczesnym zachowaniu jego dziedzictwa architektonicznego.

Obszar opracowania charakteryzuje się dobrą dostępnością komunikacyjną. Powiązania komunikacyjne przedmiotowego obszaru z otoczeniem realizowane są przez przyległe ulice Tadeusza Zielińskiego, Szczęśliwa, Gwiazdzista, Krucza i plac Ludwika Hirszfelda. W sąsiedztwie obszaru przebiegają linie tramwajowe i autobusowe oraz ciągi piesze i rowerowe.

Pierwsza wersja projektu planu przedstawiona była Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w dniu 14 maja 2021 roku. Rozwiązania przyjęte w tym projekcie chroniły zabudowę historyczną obiektów szpitalnych jednocześnie dopuszczając nową zabudowę wzdłuż ulic o wysokości nieprzekraczającej istniejącej zabudowy. Komisja wydała opinię pozytywną z uwagami dotyczącymi potrzeby rozbudowy obiektów zabytkowych. W listopadzie 2024 r. inwestor zwrócił się do Wydziału Planowania Przestrzennego z nową koncepcją architektoniczną dla przedmiotowego obszaru. W wyniku przeprowadzonych wnikliwych analiz funkcjonalno-przestrzennych oraz oceny chłonności terenu, a także w związku ze zmianami legislacyjnymi w zakresie planowania przestrzennego, zaistniała konieczność wprowadzenia zmian do projektu planu. W związku z tym podjęto decyzję o ponowieniu opiniowania nowego projektu planu z Miejską Komisją Urbanistyczno-Architektoniczną, Państwowym Gospodarstwem Wodnym – Wody Polskie – Zarząd Zlewni Wrocław oraz Komendą Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej we Wrocławiu.

Rozwiązania przyjęte w obecnej wersji projektu planu miejscowego prowadzą do transformacji terenu w kierunku nowoczesnej i wielofunkcyjnej przestrzeni z jednoczesnym poszanowaniem wartości historycznej zabudowy szpitala. W projekcie planu uwzględniono konieczność ochrony historycznego charakteru założenia poprzez utrzymanie brył i wysokości obiektów ewidencyjnych, a także ich ekspozycję na przedpolach kształtowanych przestrzeni publicznych. Szczególną uwagę położono na wykreowanie atrakcyjnych, ogólnodostępnych przestrzeni, które będą pełnić funkcję stref wejściowych integrujących całość założenia. Projektowane przestrzenie mają na celu wzmacnianie powiązań pomiędzy historyczną i nowoczesną zabudową, a także wzmacnianie powiązań pieszych z sąsiadującą zabudową. Aktualna koncepcja stanowi wyważony kompromis pomiędzy potencjałem inwestycyjnym nieruchomości a dziedzictwem urbanistyczno-architektonicznym.

W projekcie planu wyznaczono teren 1MW-U o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym, dla którego dopuszczono zabudowę mieszkaniową oraz szeroki pakiet usług. Na istniejących ulicach wyznaczono tereny 1KDL i 2KDL, przeznaczone pod drogi lokalne. Budynki dawnego szpitala zostały oznaczone jako obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Zostały one objęte obowiązującymi liniami zabudowy i ustalono dla nich wysokości umożliwiające odtworzenie dawnej formy dachów. Dla nowej zabudowy zostały określone nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy i ustalono wysokości zabudowy w celu wykreowania nowoczesnej, prestiżowej zabudowy, korelującej z sąsiadującym kompleksem mieszkalno-usługowym „Centrum Południe”. W ramach wybranych wydzielen wewnętrznych dopuszczono lokalizację budynków wysokich. Zwrócono szczególną uwagę na miejsca styku nowej i historycznej zabudowy – w tych obszarach wysokości i linie zabudowy zostały odpowiednio dostosowane, aby zapewnić płynne przejście między formami zabudowy oraz zachować spójność urbanistyczną. Przestrzenie między budynkami wypełniają strefy zieleni (w miejscu istniejących zieleńców) a nawierzchnia do specjalnego opracowania wyznaczają przestrzenie publiczne. Wzdłuż ulicy Szczęśliwej zaplanowano szpaler drzew, który podkreśli reprezentacyjny charakter ulicy. Ponadto na wewnętrznym dziedzińcu wskazano również cenne drzewa do zachowania.

W związku z powyższym, projekt planu miejscowego uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe przedmiotowego obszaru.

Projekt planu miejscowego uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez stosowne zapisy zawarte w projekcie uchwały oraz naniesienie niezbędnych elementów na rysunku projektu planu miejscowego. Wskazano zespół i budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków i wskazano ich przedmiot ochrony, a także zasady prowadzenia robót budowlanych na tym terenie. Ponadto ustalono strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM, tożsamą z granicą obszaru objętego planem.

Na terenie objętym projektem planu miejscowego występuje infrastruktura techniczna. Ustalenia projektu planu miejscowego uwzględniają potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych, poprzez dopuszczenie na całym obszarze objętym opracowaniem lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Ustalenia zawarte w projekcie uchwały określają zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej, dopuszczając sieci uzbrojenia i system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi na całym obszarze, a także ustalając m.in. odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, zapewniając tym samym ochronę wód i gruntu przed skażeniem zanieczyszczeniami znajdującymi się w ściekach. Zapisy dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych zobowiązują do stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części tych wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie, a do sieci kanalizacji ogólnospławnej dopuszczono wyłącznie odprowadzenie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie nie będzie możliwe. Zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz odnawialnych źródeł energii, a zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, aby zminimalizować wpływ zagospodarowania na jakość powietrza i środowiska. Zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej, wobec czego projekt planu miejscowego uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wymagania w zakresie ochrony środowiska. Wyznaczono drzewa do zachowania objęte ochroną. Ponadto wprowadzono zapis o zieleni lub powierzchni biologicznie czynnej obowiązujących na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych. Projekt planu miejscowego nakłada obowiązek zachowania udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokrytych ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, poprzez ustalenie powierzchni w procentach dla terenu wyznaczonego w projekcie planu miejscowego oraz zakłada wprowadzenie zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych, w tym dla wyznaczonych stref zieleni. Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. i ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. Nie jest również wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W granicach opracowania nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Obszar objęty projektem planu położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią (zgodnie z dokumentem „Mapy zagrożenia powodziowego”). Obszar opracowania znajduje się poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wodnych i występowaniem głównych zbiorników wód podziemnych. Projekt został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska, a wprowadzone funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi.

Regulacje projektu planu miejscowego nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Dla określonych „wrażliwych” klas przeznaczeń terenu, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne.

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa paragraf dotyczący zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz sposobu parkowania.

Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zaspokajają potrzeby ludności oraz potrzeby interesu publicznego.

W trakcie procedury sporządzania planu miejscowego szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny. Rozwiązania zaproponowane w przedmiotowym projekcie planu miejscowego w pełni uwzględniają walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiono w prognozie finansowej, sporządzanej na potrzeby planu miejscowego.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym również jawność i przejrzystość procedury planistycznej, jest zapewniona na każdym jej etapie, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej oraz na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz w sposób zwyczajowo przyjęty na tablicach Rady Osiedla Powstańców Śląskich, o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 27 lipca 2020 r. do dnia 21 sierpnia 2020 r.,
- umieszczenie elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia wniosków do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia,
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu miejscowego od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia wersji elektronicznej projektu planu miejscowego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko z poszczególnych etapów opracowania, począwszy od etapu opiniowania,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie placu Ludwika Hirszfelda i ulicy Szczęśliwej we Wrocławiu wpłynął 1 wniosek od Towarzystwa Upiększania Miasta Wrocławia. Wniosek dotyczył między innymi:

- ustaleń wbudowania w budynki urządzeń infrastruktury technicznej oraz zakazu instalowania ekranów graficznych,
- ustaleń dla ulic Szczęśliwej i Zielińskiego drogi klasy lokalnej, trasy rowerowej, szpalerów drzew, obustronnego chodnika i nawierzchni przyjaznych dla osób niepełnosprawnych,
- określenia obowiązujących i ciągłych linii zabudowy od strony ulic Szczęśliwej i Gwiaździstej,
- obowiązku lokalizacji usług o funkcjach centrotwórczych w parterach budynków od strony ulic Szczęśliwej i Gwiaździstej,
- ustalenie ochrony dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- zachowania terenu zieleni we wnętrzu kwartału i wyznaczenia drzew do zachowania,

- określenia wskazanych parametrów zabudowy: powierzchni biologicznie czynnej i wysokości zabudowy.

Wniosek został rozpatrzony przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem Nr 4909/21 z dnia 25 marca 2021 r.

W dniu 30 czerwca 2025 r. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna pozytywnie zaopiniowała projekt planu. W dniu 8 lipca 2025 r. projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wysłano do instytucji i organów właściwych do opiniowania. W dniu 21 lipca 2025 r. Stanowisko w sprawie zajął Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska zaopiniował projekt pozytywnie z uwagą dotyczącą weryfikacji w zakresie określenia organu odpowiedzialnego za realizację państwowego monitoringu środowiska. W prognozie oddziaływania na środowisko wprowadzono zmiany wynikające z powyższej uwagi. Pozostałe instytucje nie nadesłały opinii, wobec czego zgodnie z art. 25 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uznano to za równoznaczne z zaopiniowaniem projektu.

W dniu 22 września 2025 r. projekt planu został wysłany do instytucji i organów właściwych do uzgodnień. W wyznaczonym terminie projekt planu został uzgodniony przez Zarząd Województwa Dolnośląskiego oraz Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji. Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu umorzył postępowanie administracyjne w przedmiocie uzgodnienia przedmiotowego projektu planu.

Wobec pozostałych instytucji i organów opiniujących i uzgadniających postąpiono zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stwierdza, że nieprzedstawienie stanowiska lub warunków, o których mowa w art. 24 ust. 2, w terminie, o którym mowa w ust. 1 i 1a, uważa się za równoznaczne odpowiednio z uzgodnieniem lub zaopiniowaniem projektu.

Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków Postanowieniem nr 1491/2025 z dnia 8 października 2025 r. odmówił uzgodnienia projektu planu miejscowego, ustalając jednocześnie warunki, na jakich uzgodnienie może nastąpić.

W związku z opinią służb konserwatorskich z dnia 26 maja 2026 r., wyrażającą aprobatę dla koncepcji architektoniczno-urbanistycznej rozbudowy obszaru Dolnośląskiego Centrum Onkologii Pulmonologii i Hematologii, znajdującego się na działkach ewidencyjnych nr 9 i 10, AM-23, obręb Południe we Wrocławiu, w przedmiotowym projekcie planu miejscowego dokonano niezbędnych korekt umożliwiających realizację tego przedsięwzięcia, na bazie zaakceptowanego, projektu zagospodarowania terenu, będącego załącznikiem do opinii. Zakres korekt dotyczył doprecyzowania niektórych linii zabudowy, parametrów wysokości zabudowy na całym obszarze planu miejscowego, w tym w szczególności dla niektórych obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, w celu umożliwienia odtworzenia historycznych form dachów stromych, a także modyfikacji zasięgu stref zieleni.

W następstwie dokonanych zmian w projekcie planu miejscowego w dniu 2 czerwca 2026 r. wystąpiono o ponowne uzgodnienie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym projekcie planu miejscowego przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym między innymi:

- wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
- potrzeby zrównoważonego rozwoju,
- walory architektoniczne i krajobrazowe,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu,

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,
 - walory ekonomiczne przestrzeni,
 - prawo własności,
 - potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
 - potrzeby interesu publicznego,
 - potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych,
 - zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,
 - zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych,
 - potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności,
- a także wnioski wynikające z opracowania ekofizjograficznego oraz analiz: ekonomicznej, społecznej komunikacyjnej i uwarunkowań infrastrukturalnych.

Projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy „Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Wrocławia” przyjętej uchwałą Nr LXXX/2104/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 kwietnia 2024 r. (Biuletyn Urzędowy RMW z 2024 r. poz. 105).

Projekt miejscowego planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia przyjętego uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5).

Projekt planu miejscowego jest sporządzany zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 poz. 538) oraz w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 oraz z 2025 r. poz. 527), a także w zgodzie z §12 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i może być przedmiotem dalszego procedowania.

Projekt planu miejscowego nie zawiera danych prawnie chronionych.

Dyrektor Wydziału
Planowania Przestrzennego
Urbanista Miasta