

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Bastion Sakwowy we Wrocławiu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XLI/920/17 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 22 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wzgórza Partyzantów we Wrocławiu. (Biuletyn Urzędowy RMW z 2017 poz. 256). W następstwie wprowadzenia zmiany dotychczas funkcjonującej nazwy obszaru Wzgórze Partyzantów na nazwę Bastion Sakwowy, formalnie zatwierdzonej uchwałą Nr IX/164/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 października 2024 r. w sprawie zmiany nazwy obszaru obrębie Stare Miasto we Wrocławiu, konieczne było ujednolicenie nazewnictwa również w uchwale inicjującej plan miejscowy. Rada Miejska Wrocławia podjęła uchwałę Nr XIV/266/25 z dnia 27 lutego 2025 r. zmieniającą nazwę obszaru Wzgórze Partyzantów w uchwale inicjującej sporządzenie przedmiotowego planu na Bastion Sakwowy. Obszar objęty planem zajmuje powierzchnię 3,06 ha i położony jest w centrum miasta nad Fosą Miejską i wzdłuż Promenady Staromiejskiej. Obszar opracowania planu ograniczony jest: od zachodu ul. Ks. Piotra Skargi, od północy ul. Nową, od wschodu i południa Fosą Miejską oraz Promenadą Staromiejską i obejmuje działki nr 15/4 i 15/5 AM34 w obrębie geodezyjnym Stare Miasto, wraz z otoczeniem, tj. fragmentami ulic ks. Piotra Skargi i ul. Nowej.

Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r., poz. 5), obszar planu znajduje się w jednostce urbanistycznej Stare Miasto, planowanej jako obszar mieszkaniowo-usługowy MU. W granicach obszaru objętego planem znajduje się historyczny Bastion Sakwowy, wschodzący w skład zielonej Promenady Staromiejskiej, biegnącej wzdłuż Fosi Miejskiej i pełniący obecnie funkcje rekreacyjno-wypoczynkowe oraz widokowe. W obrębie Bastionu Sakwowego, ukształtowanego w formie wzgórza nad Fosą Miejską, znajdują się tereny zieleni parkowej oraz kompleks zabytkowych budynków (kolumnada, tarasy, obserwatorium, obiekt usługowy).

Obszar objęty opracowaniem znajduje się w obszarze obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego ulicami: Kazimierza Wielkiego, Podwałe, Bożego Ciała, Widok w obrębie Stare Miasto we Wrocławiu, przyjętego uchwałą Nr XLV/1370/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 stycznia 2010 r., zmienionego uchwałą Nr XV/283/15 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 3 września 2015 roku (tekst jednolity z 2016 r. – Obwieszczenie Rady Miejskiej Wrocławia z 15 września 2016 r., Biuletyn Urzędowy RMW z 2016 r. poz.255). W obowiązującym planie miejscowym przedmiotowy obszar usytuowany jest częściowo na terenie oznaczonym symbolem 11ZP-U, przeznaczonym na: zieleni wraz z usługami towarzyszącymi, w tym m.in.: usługi kultury, gastronomii, rozrywki, handlu detalicznego małopowierzchniowego, a częściowo także na terenie oznaczonym symbolem 13ZP/2, przeznaczonym na: zieleni, place zabaw, terenowe urządzenia sportowe oraz towarzyszącą infrastrukturę techniczną. Istniejące ulice w planie obowiązującym wyznaczone są jako tereny komunikacji: ul. ks. Piotra Skargi – jako droga zbiorcza 2KDZ i ul. Nowa – jako droga dojazdowa 5KDD/3.

Celem planu miejscowego jest umożliwienie kompleksowej rewitalizacji obszaru i historycznych obiektów na nim zlokalizowanych, w tym również stworzenie regulacji prawnych dla odbudowy dominanty urbanistyczno-architektonicznej w miejscu nieistniejącego belwederu, przy uwzględnieniu uwarunkowań historycznych, przestrzennych i architektonicznych. Założeniem podjętych prac nad projektem planu jest, m.in. określenie zasad i zakresu realizacji przedsięwzięć, mających na celu modernizację, odnowę przestrzeni, zieleni i zabytkowych obiektów budowlanych zlokalizowanych w obrębie Bastionu Sakwowego. Przyjęte regulacje przestrzenne mają ułatwić kształtowanie nowego,

reprezentacyjnego wizerunku tego miejsca i podniesienie jego prestiżu. Plan będzie podstawą do realizacji wszelkich działań inwestycyjnych i rewitalizacyjnych.

Przedmiotowy obszar zlokalizowany jest w rejonie centrum miasta, który zapewnia bardzo dobrą obsługę komunikacyjną, w szczególności w zakresie dostępu do środków komunikacji zbiorowej. W ramach transportu publicznego ulica Ks. Piotra Skargi obsługiwana jest przez linie tramwajowe nr 2, 3, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13 i 23 oraz linie autobusowe nr 106, 114, 120, 149 i A. W sąsiedztwie obszaru objętego planu, wzdłuż ul. Podwale, kursują autobusy A, D, 106, 148 i 149. Obszar planu ma zapewnione powiązania piesze i rowerowe z resztą dzielnicy w ramach Promenady Staromiejskiej biegnącej wzdłuż Fosi Miejskiej, a także wzdłuż ciągów ulic znajdujących się w obrębie planu i w jego sąsiedztwie. Dojazd do Bastionu Sakwowego odbywa się z ul. Nowej. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w obrębie terenu zurbanizowanego, dobrze wyposażonego w sieci infrastruktury technicznej, które w granicach planu występują w ulicy Ks. Piotra Skargi i ulicy Nowej, co zapewnia obsługę w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych i deszczowych, a także zasilania w energię elektryczną i gaz.

Projekt planu miejscowego uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Jednocześnie przyjęte rozwiązania projektowe dają możliwość aktywizacji procesów inwestycyjnych podnoszących jakość historycznej zabudowy i zagospodarowania terenu, a wymagających działań porządkujących i naprawczych. W ramach ustaleń planu miejscowego zapewniono ochronę obiektów zabytkowych, m. in.: zespołu Bastionu Sakwowego w formie wzgórza (ziemna basteja, bunkier sztabu wojsk Festunk Breslau oraz pozostałości obronne – kazamaty) wraz z historyczną zabudową rozrywkowo-rekreacyjną: kolumnadą i pawilonem perystylowym, wieżyczką, dawną kuchnią i budynkiem toalet, a także otaczającą je zielenią. Cały obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach: Starego Miasta, uznanego za pomnik historii, parku kulturowego „Stare Miasto”, zespołu urbanistycznego Starego Miasta we Wrocławiu wpisanego do rejestru zabytków. Na całym obszarze objętym planem ustalono strefę ochrony konserwatorskiej, w której przedmiotem ochrony są zespoły i obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków: zespół Bastionu Sakwowego – wzgórze widokowe wraz z zabudową rozrywkowo-rekreacyjną, a także: Promenada Staromiejska i nabrzeże Fosi Miejskiej w miejscu dawnych fortyfikacji obronnych, historyczny układ funkcjonalno-przestrzenny założenia, charakter nasadzeń, zachowane obiekty małej architektury i infrastruktury, brukowa nawierzchnia ul. Nowej oraz osie widokowe w stronę zespołu Bastionu Sakwowego z ul. Nowej oraz z ul. Teatralnej. Przyjęte ustalenia dotyczące formy oraz gabarytu zabudowy mają na celu utrzymanie istniejących parametrów i wskaźników zachowanych obiektów zabytkowych na obszarze objętym planem, a także umożliwienie odbudowy dominanty urbanistyczno-architektonicznej w miejscu nieistniejącego belwederu, zgodnie z jego historycznymi wymiarami. Szczególną uwagę zwrócono na ochronę terenów zieleni oraz drzew, które stanowią wyjątkową wartość estetyczną, przyrodniczą, rekreacyjną i krajobrazową w obszarze wzgórza, a także w strukturze całego zielonego pasma Promenady Staromiejskiej, biegnącego wzdłuż Fosi Miejskiej oraz w układzie Starego Miasta. Na terenie 1ZP oraz w strefach zieleni na terenie 1U obowiązuje ochrona drzew. Ważnym aspektem jest kształtowanie ciągłości funkcjonalnej i komunikacyjnej w obrębie Promenady Staromiejskiej w celu budowania spójnego i jednolitego charakteru całego tego założenia, podkreślając jednocześnie wartościowe, unikatowe elementy poszczególnych jego fragmentów. Bastion Sakwowy stanowi szczególną część Promenady ze względu na ukształtowanie terenu w formie wzgórza, mającego walory widokowe i krajobrazowe.

Na obszarze opracowania występuje obiekt chroniony w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2024 poz. 1478 i 140) – pomnik przyrody – Platan klonolistny, wskazany na rysunku planu miejscowego na terenie zieleni parkowej 1ZP.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2024 poz. 82). Przedmiotowy obszar nie wymaga więc zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

W zakresie systemów infrastruktury technicznej dopuszcza się sieci uzbrojenia, przy czym przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody dopuszcza się wyłącznie jako podziemne lub usytuowane w konstrukcjach drogowych i innych inżynierskich. Zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej. Ustalenia planu zobowiązują do odprowadzenia ścieków komunalnych wyłącznie siecią kanalizacyjną, przy uwzględnieniu przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych wymogu stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu tych wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej. Zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz odnawialnych źródeł energii. Instalacje odnawialnych źródeł energii na terenie 1U dopuszcza się wyłącznie na budynkach oraz budowlach przekrytych dachem, a na terenie 1ZP w ramach instalacji odnawialnych źródeł energii dopuszcza się wyłącznie mikroinstalacje. Zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Regulacje projektu planu miejscowego nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W planie nie występuje potrzeba określania różnicowania terenów ze względu na dopuszczalny poziom hałasu, a potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §11 pkt 3.

Projekt planu umożliwia rozwój infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym obszarze planu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Komunikacja publiczna jak i indywidualna w obszarze objętym planem jak i w jego najbliższym sąsiedztwie jest bardzo dobrze rozwinięta, a wprowadzone funkcje nie wpłyną negatywnie na zmiany obecnego stanu.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Gminy, przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan nie zakłada kosztów wskutek wywłaszczeń nieruchomości przeznaczonych na realizację celów publicznych jakim są ulice oznaczone w planie symbolami 1KDZ i 1KDD oraz teren zieleni parkowej 1ZP, obejmujący Promenadę Staromiejską. Na ten cel wykorzystano istniejące korytarze drogowe, stanowiące tereny gminne oraz istniejący teren zieleni publicznej.

Obszar objęty opracowaniem to przede wszystkim nieruchomości stanowiące własność Gminy (teren 1U), na części własność Gminy w zarządzie, w użytkowaniu (tereny 1ZP i 1KDD) oraz na części własność Powiatu (teren 1KDZ). Przedmiotowy plan miejscowy w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. W trakcie procedury sporządzania projektu planu miejscowego szczegółowo analizowano i wzięto pod uwagę interes publiczny i prywatny, zadbane o poszanowanie prawa własności.

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

- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 20 października 2017 roku do 14 listopada 2017 roku;
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o planie miejscowym od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia wersji elektronicznej projektu planu miejscowego z poszczególnych etapów opracowania, począwszy od etapu opiniowania oraz

udzielanie informacji o projekcie planu miejscowego w formie ustnej, pisemnej, papierowej oraz elektronicznej w czasie trwania procedury planistycznej,

- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu planu miejscowego,
- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, ogłoszenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu uwag w terminie od dnia 14 listopada do 19 grudnia 2025 r., a także o terminie dyskusji publicznej w dniu 26 listopada 2025 r.

Ze względu na odmowę uzgodnienia przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – postanowienie z dnia 19.08.2025 r. (po przedłużonym przez organ terminie do dnia 18.08.2025 r.), w treści uchwały została wprowadzona korekta wcześniejszego zapisu, w następstwie której dla budynków i budowli ujętych w gminnej ewidencji zabytków dopuszczono rozbudowę o urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami lub dźwigi osobowe do obiektów, o ile nie narusza to wartości zabytkowej obiektów (§7 pkt 10). Uzupełniono wskaźnik parkingowy dla pojazdów samochodowych. Ponowiono uzgodnienie ze Zarządem Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu.

W wyznaczonym terminie zbierania uwag, tj. od dnia 14 listopada do dnia 19 grudnia 2025 r., do projektu planu nie wniesiono żadnych uwag. 26 listopada 2025 r. o godzinie 15:30 odbyła się dyskusja publiczna online, w której nie wzięła udziału żadna osoba.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, między innymi:

- wymagania ładu 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 zmniejszenia podatności na zmiany klimatu;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 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.

Projekt planu uwzględnia również wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej, środowiskowej i społecznej, komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz z opracowania ekofizjograficznego.

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

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami analizy zatwierdzonej uchwałą Nr LXXX/2104/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 kwietnia 2024 r. w sprawie aktualności *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Wrocławia (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2024 r. poz. 105).

W przypadku przedmiotowego planu miejscowego przystąpiono do sporządzenia projektu planu przed wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, co umożliwiło, zgodnie z art. 67 ust. 3, zastosowanie przepisów przejściowych.

Plan miejscowy jest sporządzony zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i może być przedmiotem dalszego procedowania.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.