

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA**

z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Bastionu Sakwowego
we Wrocławiu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.¹⁾), 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. poz. 1688 oraz z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527), oraz w związku z uchwałą 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 Rady Miejskiej Wrocławia z 2017 r. poz. 256), zmienioną uchwałą Nr XIV/266/25 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 27 lutego 2025 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2025 r. poz. 39), Rada Miejska Wrocławia uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Bastionu Sakwowego we Wrocławiu, zwany dalej „planem miejscowym”, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. W planie miejscowym nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów, obszarów oraz krajobrazów priorytetowych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dojazd – dojazd pojazdem samochodowym;
- 2) dominanta – obiekt budowlany lub jego część, która koncentruje uwagę obserwatorów ze względu na swoją wysokość, wielkość lub wyróżniającą formę architektoniczną;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca fragment terenu, na wyłącznie którym dopuszcza się budynki oraz określone w ustaleniach planu miejscowego budowle; linia ta nie dotyczy części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni i innych podobnych elementów budynków, których zasięg może być ograniczony w ustaleniach planu miejscowego;
- 4) obiekt szczególny – obiekt budowlany, który koncentruje uwagę obserwatorów;

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847

- 5) obiekty infrastruktury technicznej – obiekty budowlane związane z funkcjonowaniem sieci uzbrojenia: stacje transformatorowe, stacje gazowe, obiekty infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej i ciepłowniczej wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 6) obowiązująca linia zabudowy – nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku i określonych w ustaleniach planu miejscowego budowli, o ile ustalenia planu miejscowego nie stanowią inaczej; linia ta nie dotyczy przejść i przejazdów bramowych na poziomie terenu;
- 7) oś widokowa – sekwencja widoków z punktów znajdujących się na linii i w kierunku wyznaczonym na rysunku planu miejscowego;
- 8) przeznaczenie terenu – obiekty, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie;
- 9) sieci uzbrojenia – przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody, a także urządzenia melioracyjne wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania oraz stacje ładowania pojazdów elektrycznych;
- 10) system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi – rozwiązania techniczne służące do zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich opadu, a także ich stopniowego uwalniania oraz opóźniania spływu;
- 11) szczególne wymagania architektoniczne – wymóg wysokiego poziomu ukształtowania architektonicznego zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 12) teren – część obszaru objętego planem miejscowym wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem;
- 13) widok urbanistyczny – widok z określonego punktu, linii, obszaru;
- 14) wydzielenie wewnętrzne – część terenu, wyznaczona granicami wydzielenia wewnętrznego, oznaczona symbolem;
- 15) wyeksponowanie obiektu – wymóg takiego usytuowania obiektu, aby najbardziej reprezentacyjne części były widoczne z miejsca określonego w ustaleniach planu miejscowego.

§ 3. 1. Integralną częścią planu miejscowego jest rysunek planu miejscowego, o którym mowa w §1 ust. 1.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego tożsama z: granicą strefy ochrony konserwatorskiej, granicą strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych W, granicą obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, granicą obszaru wymagającego przekształceń, granicą terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny;
- 3) symbol terenu;
- 4) granica wydzielenia wewnętrznego;
- 5) symbol wydzielenia wewnętrznego;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 7) obowiązująca linia zabudowy;
- 8) obszar usytuowania dominanty;
- 9) nawierzchnia do specjalnego opracowania;
- 10) korytarz usytuowania ciągu pieszego;
- 11) ciąg pieszo-rowerowy;
- 12) obiekt szczególny;
- 13) strefa zieleni;

- 14) oś widokowa;
- 15) widok urbanistyczny;
- 16) miejsce wskazania szerokości.

3. Stwierdzenie, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 4 do uchwały.

6. Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowi załącznik nr 5 do uchwały.

§ 4. 1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) handel detaliczny małopowierzchniowy A – należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej, przystosowane do przyjmowania klientów, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m², oraz punkty sprzedaży zakładów, gier losowych oraz loteryjnych i zakładów sportowych, wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, z wyłączeniem stacji paliw;
- 2) gastronomia – należy przez to rozumieć restauracje, bary, kawiarnie, w tym kawiarnie internetowe, cukiernie, winiarnie, puby, stołówki, obiekty służące działalności cateringowej, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 3) rozrywka – należy przez to rozumieć dyskoteki, kluby muzyczne, sale taneczne, kasyna i salony gier, kręgielnie, sale bilardowe, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 4) widowiskowe obiekty kultury – należy przez to rozumieć teatry, opery, filharmonie, sale koncertowe, sale widowiskowe, cyrki, kina, kabarety, planetaria, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 5) obiekty upowszechniania kultury – należy przez to rozumieć domy kultury, biblioteki, mediateki, wypożyczalnie filmów, centra informacyjne, kluby, z wyjątkiem muzycznych, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 6) wystawy i ekspozycje – należy przez to rozumieć muzea, galerie sztuki, sale wystawowe, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 7) pracownie artystyczne – należy przez to rozumieć pomieszczenia lub budynki wyspecjalizowane do potrzeb tworzenia utworów artystycznych, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 8) obiekty imprez plenerowych – należy przez to rozumieć obiekty przystosowane do organizowania imprez poza budynkami, w tym amfiteatry, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innych kategorii przeznaczenia terenu;
- 9) biura – należy przez to rozumieć budynki lub ich części, w których prowadzi się działalność związaną z zarządzaniem, działaniem organizacji, doradztwem, finansami, ubezpieczeniami, projektowaniem, obsługą nieruchomości, wynajmem, pośrednictwem, prowadzeniem interesów, pracami badawczo-rozwojowymi, archiwizowaniem, działalnością wydawniczą, reklamą, tłumaczeniami, świadczeniem usług turystycznych poza udzielaniem noclegów, przetwarzaniem i przysyłaniem informacji, informatyką, przygotowywaniem programów telewizyjnych i radiowych, obsługą przesyłek, administracją, wymiarem sprawiedliwości, zarządzaniem obroną narodową, policją, strażą pożarną i służbami ochrony, reprezentowaniem państw, instytucjami międzynarodowymi, a także podobną działalność, której nie prowadzi się w budynkach lub ich częściach należących do innych kategorii przeznaczenia terenu;
- 10) usługi drobne – należy przez to rozumieć obiekty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, fryzjerskich, kosmetycznych,

zegarmistrzowskich, pogrzebowych, ślusarskich, stolarskich, obiekty napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, konserwacji i naprawy sprzętu i wyposażenia biurowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, gabinety wróżek i astrologów, pralnie, obiekty wynajmu i wypożyczania przedmiotów ruchomych, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

- 11) obiekty naukowe i badawcze – należy przez to rozumieć obiekty, w których prowadzi się działalność naukową lub badawczą, w tym laboratoria, obserwatoria, stacje meteorologiczne, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 12) wieże widokowe – należy przez to rozumieć obiekty służące do obserwacji widoków wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 13) obiekty do parkowania;
- 14) pasażerskie porty i przystanie;
- 15) zielen parkowa;
- 16) skwery;
- 17) terenowe urządzenia sportowe – należy przez to rozumieć niekryte urządzenia do uprawiania sportu i rekreacji, w tym kąpieliska i plaże, wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 18) wody powierzchniowe – należy przez to rozumieć ciek i zbiorniki wodne wraz ze związanymi z nimi obszarami, w tym służącymi do przeprowadzenia wód powodziowych, budynki służące gospodarce wodnej, budowle hydrotechniczne, z wyjątkiem siłowni i elektrowni wodnych, pompowni, portów, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 19) ulice;
- 20) ciągi piesze;
- 21) ciągi pieszo-rowerowe;
- 22) ciągi rowerowe;
- 23) stacje transformatorowe;
- 24) stacje gazowe;
- 25) obiekty infrastruktury wodociągowej – należy przez to rozumieć studnie publiczne, urządzenia służące do ujmowania i magazynowania wód, pompownie wód, hydrofornie, urządzenia regulujące ciśnienie wody, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 26) obiekty infrastruktury kanalizacyjnej – należy przez to rozumieć wyloty urządzeń kanalizacyjnych służących do wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, urządzenia podczyszczające i oczyszczające ścieki oraz przepompownie ścieków, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 27) szalety.

2. Ustala się następujące grupy kategorii przeznaczenia terenu:

- 1) usługi – grupa obejmuje kategorie:
 - a) handel detaliczny małopowierzchniowy A,
 - b) gastronomia,
 - c) rozrywka,
 - d) widowiskowe obiekty kultury,
 - e) obiekty upowszechniania kultury,
 - f) wystawy i ekspozycje,
 - g) pracownie artystyczne,

- h) wieże widokowe,
 - i) obiekty imprez plenerowych,
 - j) biura,
 - k) usługi drobne,
 - l) obiekty naukowe i badawcze,
 - m) szalety;
- 2) infrastruktura drogowa – grupa obejmuje kategorie:
- a) ciągi piesze,
 - b) ciągi rowerowe,
 - c) ciągi pieszo-rowerowe;
- 3) obiekty infrastruktury technicznej – grupa obejmuje kategorie:
- a) stacje transformatorowe,
 - b) stacje gazowe,
 - c) obiekty infrastruktury wodociągowej,
 - d) obiekty infrastruktury kanalizacyjnej.
3. Na każdym terenie dopuszcza się zieleń i urządzenia budowlane towarzyszące kategoriom przeznaczenia dopuszczonym na tym terenie.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym

§ 5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kompozycji urbanistycznej:

- 1) obejmuje się ochroną osie widokowe wyznaczone na rysunku planu miejscowego;
- 2) w osi widokowej wyznaczonej na rysunku planu miejscowego wzdłuż terenu 1KDD dominantę ma stanowić wzgórze Bastionu Sakwowego wraz z następującymi budynkami i budowlami na terenie 1U:
 - a) budynkiem obserwatorium astronomicznego zlokalizowanym w wydzieleniu wewnętrznym (F),
 - b) historyczną wieżą zlokalizowaną w wydzieleniu wewnętrznym (G),
 - c) schronem Festung Breslau zlokalizowanym w wydzieleniu wewnętrznym (H),
 - d) budynkiem do odbudowy w miejscu nieistniejącego belwederu w wydzieleniach wewnętrznych (A) i (B);
- 3) w osi widokowej wyznaczonej na rysunku planu miejscowego na przedłużeniu ul. Teatralnej, zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym, dominanty mają stanowić następujące budynki i budowle na terenie 1U:
 - a) pawilon perystylowy zlokalizowany w wydzieleniu wewnętrznym (D),
 - b) kolumnada zlokalizowana w wydzieleniu wewnętrznym (C),
 - c) budynek do odbudowy w miejscu nieistniejącego belwederu w wydzieleniach wewnętrznych (A) i (B);
- 4) obejmuje się ochroną następujące widoki urbanistyczne oznaczone na rysunku planu miejscowego:
 - a) w południowo-wschodnich częściach terenów 1U i 1ZP widoki urbanistyczne w kierunku Fosy Miejskiej oraz ulic: Podwale, Dworcowej i Komuny Paryskiej, zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) w zachodniej części terenu 1U widok urbanistyczny w kierunku terenu 1KDZ oraz ul. Teatralnej, zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym,
 - c) w północnej części terenu 1U widok urbanistyczny w kierunku terenu 1KDD i terenu 1KDZ,

- d) w północno-wschodniej części terenu 1ZP widoki urbanistyczne w kierunku Fosy Miejskiej, ul. Podwale i skweru Krasińskiego, zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem miejscowym.

§ 6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony oraz kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) wskazane na terenie 1ZP drzewo – Platan klonolistny, uznane jest za pomnik przyrody – uchwała Rady Miejskiej Wrocławia nr XXXIX/1198/01 z dnia 28 września 2001 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2010 r. Nr 12, poz. 295);
- 2) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń lub powierzchnia biologicznie czynna;
- 3) w zakresie gospodarki odpadami obowiązują przepisy odrębne.

§ 7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) następujące wskazane na rysunku planu miejscowego obszary wpisane są do rejestru zabytków:
 - a) fragment historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta we Wrocławiu – decyzja nr A/1580/212 z dnia 12.05.1967 r.,
 - b) zespół Bastionu Sakwowego – ziemna basteja – wzgórze Bastionu Sakwowego, a także bunkier sztabu wojsk Festung Breslau (w wydzieleniu wewnętrznym H) oraz pozostałości obronne w zespole Bastionu Sakwowego (kazamaty) – decyzja nr A/2714/211 z dnia 30.12.1970 r.;
- 2) cały obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach:
 - a) Starego Miasta, uznanego za pomnik historii – zarządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 września 1994 r.,
 - b) parku kulturowego „Stare Miasto”, – uchwała nr LVI/1465/14 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 10 kwietnia 2014 r., zmieniona uchwałą nr XXXII/686/16 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 24 listopada 2016 r.,
 - c) zespołu urbanistycznego Starego Miasta we Wrocławiu wpisanego do rejestru zabytków – decyzja nr A/1580/212 z dnia 12.05.1967 r.;
- 3) ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej, tożsamą z granicą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 4) w granicy strefy, o której mowa w pkt 3, przedmiotem ochrony są:
 - a) następujące wskazane na rysunku planu miejscowego zespoły i obiekty, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, zlokalizowane w granicach obszaru w ewidencji zabytków, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego:
 - zespół Bastionu Sakwowego – wzgórze widokowe wraz z zabudową rozrywkowo-rekreacyjną (Liebichs Hohe), obecnie Bastion Sawkowy: kolumnada (w wydzieleniu wewnętrznym C) i pawilon perystylowy (w wydzieleniu wewnętrznym D), wieżyczka (w wydzieleniu wewnętrznym G), dawna kuchnia (w wydzieleniu wewnętrznym F), budynek toalet (w wydzieleniu wewnętrznym E),
 - Promenada Staromiejska i nabrzeże Fosy Miejskiej, w miejscu dawnych fortyfikacji obronnych,
 - b) historyczny układ funkcjonalno-przestrzenny założenia, charakter nasadzeń, zachowane obiekty małej architektury i infrastruktury,
 - c) brukowa nawierzchnia ul. Nowej – teren 1KDD,
 - d) oś widokowa wzdłuż ul. Nowej – teren 1KDD, w kierunku południowym w stronę zespołu Bastionu Sakwowego,
 - e) oś widokowa na przedłużeniu ul. Teatralnej, zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym, w kierunku wschodnim w stronę zespołu Bastionu Sakwowego;

- 5) w odniesieniu do budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w pkt 4 lit. a tiret pierwsze, ochronie podlegają:
- a) gabaryty,
 - b) układ,
 - c) artykulacja i sposób opracowania elewacji,
 - d) formy i układy dachów;
- 6) w odniesieniu do Promenady Staromiejskiej ujętej w gminnej ewidencji zabytków, o której mowa w pkt 4 lit. a tiret drugie, a także pozostałych terenów zielonych i nabrzeży Fosi Miejskiej na obszarze objętym planem miejscowym ochronie podlegają:
- a) historyczny układ komunikacyjny,
 - b) historyczne ukształtowanie nabrzeży Fosi Miejskiej oraz związanych z nimi obiektów inżynierskich służących żegludze, a także rekreacji na nabrzeżach Fosi Miejskiej,
 - c) formy nasadzeń;
- 7) dla zespołów, obiektów i budynków, o których mowa w pkt 1 lit. b i pkt 4 lit. a, dopuszcza się:
- a) prace polegające na rewaloryzacji i ekspozycji zabytkowej architektury w strukturze istniejącej zabudowy zabytkowej, również w partiach podziemnych, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) odbudowę nieistniejącego budynku belwederu, stanowiącego historyczną dominantę urbanistyczno-architektoniczną – w wydzieleniach wewnętrznych (A) i (B) na terenie 1U, w tym na obszarze usytuowania dominanty w wydzieleniu wewnętrznym (B),
 - c) zagospodarowanie nabrzeży Fosi Miejskiej oraz związanych z nimi obiektów inżynierskich dla potrzeb służących żegludze, a także rekreacji i komunikacji na nabrzeżach Fosi Miejskiej;
- 8) w odniesieniu do budynku toalet zlokalizowanego w wydzieleniu wewnętrznym (E) oraz budynku dawnej kuchni, obecnie obserwatorium astronomicznego, zlokalizowanego w wydzieleniu wewnętrznym (F), dopuszcza się odtworzenie historycznych form budynków – gabarytów, artykulacji i sposobu opracowania elewacji oraz kształtów i układów dachów;
- 9) obowiązuje wyeksponowanie zespołu fortyfikacji, również w pasie drogowym wzdłuż ul. Nowej – teren 1KDD i ul. Piotra Skargi – teren 1KDZ;
- 10) w odniesieniu do budynków i budowli ujętych w gminnej ewidencji zabytków, dopuszcza się rozbudowę o urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami lub dźwigi osobowe do obiektów, o ile nie narusza to wartości zabytkowej obiektu;
- 11) ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych W, tożsamą z granicą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 12) w granicy strefy, o której mowa w pkt 11:
- a) obowiązuje wyeksponowanie reliktyw zabytkowej architektury, w tym również reliktyw fortyfikacji,
 - b) obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i badań archeologicznych.

§ 8. Wyznacza się granicę obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz granicę obszaru wymagającego przekształceń, tożsame z granicą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

§ 9. Wyznacza się granicę terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, tożsamą z granicą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

§ 10. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 2) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2 m²;
- 3) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 2 m;

4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 40°.

§ 11. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz sposobu parkowania:

- 1) ciągi piesze, rowerowe i pieszko-rowerowe dopuszcza się na całym obszarze objętym planem miejscowym;
- 2) obowiązuje zapewnienie ciągłości elementów przeznaczonych dla pieszych i rowerzystów z układem dróg publicznych;
- 3) na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych i w strefach ruchu obowiązują stanowiska postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową co najmniej w liczbie:
 - a) 1 stanowisko postojowe – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
 - b) 2 stanowiska postojowe – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
 - c) 3 stanowiska postojowe – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 41 do 100,
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk postojowych jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

§ 12. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się sieci uzbrojenia, obiekty infrastruktury technicznej i system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi;
- 2) 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 obiektów inżynierskich;
- 3) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej;
- 5) przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie;
- 6) do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych, cieków lub rzek dopuszcza się odprowadzenie, po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ, wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, o którym mowa w pkt 5, nie było możliwe;
- 7) w przypadku braku sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych, cieków lub rzek, dopuszcza się, po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ, odprowadzenie do kanalizacji ogólnospławnej wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, o którym mowa w pkt 5, nie było możliwe;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz odnawialnych źródeł energii;
- 9) zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dla obiektów infrastruktury technicznej, o ile ustalenia planu miejscowego nie stanowią inaczej, nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów dotyczące:
 - a) wysokości zabudowy,
 - b) udziału powierzchni zabudowy,
 - c) nadziemnej intensywności zabudowy,
 - d) udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 11) w przypadku kolizji z istniejącym drenażem należy przewidzieć rozwiązania zapewniające jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie.

§ 13. Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne: 1ZP, 1KDZ i 1KDD.

§ 14. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami:

- 1) 1U na 30%;
- 2) 1ZP, 1KDZ i 1KDD na 0,1%.

Rozdział 3. Ustalenia dla terenów

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1U ustala się przeznaczenie:

- 1) usługi;
- 2) zieleń parkowa;
- 3) skwery;
- 4) terenowe urządzenia sportowe;
- 5) wody powierzchniowe;
- 6) infrastruktura drogowa;
- 7) obiekty do parkowania;
- 8) obiekty infrastruktury technicznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) suma powierzchni sprzedaży usług handlu detalicznego małopowierzchniowego A nie może być większa niż 200 m²;
- 2) w odniesieniu do budowli, nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy dotyczą budowli przykrytych dachem;
- 3) teren stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej, zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) w wydzieleniach wewnętrznych (A) i (B) dopuszcza się wyłącznie roboty budowlane służące odbudowie historycznego budynku belwederu, o którym mowa w §7 pkt 7 lit. b;
- 5) obowiązuje dominanta na obszarze usytuowania dominanty wyznaczonym na rysunku planu miejscowego w wydzieleniu wewnętrznym (B);
- 6) wysokość zabudowy dla obiektu, o którym mowa w pkt 4, nie może być większa niż:
 - a) w wydzieleniu wewnętrznym (A) – 7,5 m, przy czym nie może przekroczyć rzędnej 140,5 m nad poziomem morza,
 - b) w wydzieleniu wewnętrznym (B):
 - poza obszarem dominanty – 15,5 m, przy czym nie może przekroczyć rzędnej 148,5 m nad poziomem morza,
 - obszarze dominanty – 32 m, przy czym nie może przekroczyć rzędnej 165,0 m nad poziomem morza;
- 7) dla obiektów, o których mowa w §7 pkt 1 lit. b, pkt 4 lit. a tiret pierwsze i pkt 8, zlokalizowanych poza wydzieleniami wewnętrznymi (A) i (B), wysokość zabudowy nie może być większa niż:
 - a) dla kolumnady zlokalizowanej w wydzieleniu wewnętrznym (C) – 9,0 m, lecz nie może przekroczyć rzędnej 142,0 m nad poziomem morza,
 - b) dla pawilonu perystylowego zlokalizowanego w wydzieleniu wewnętrznym (D) – 7,0 m, lecz nie może przekroczyć rzędnej 133,0 m nad poziomem morza,

- c) dla budynku toalet zlokalizowanego w wydzielaniu wewnętrznym (E) – 4,0 m, lecz nie może przekroczyć rzędnej 136,5 m nad poziomem morza, a w przypadku odtworzenia historycznej formy budynku – 10,5 m, lecz nie może przekroczyć rzędnej 143,0 m nad poziomem morza,
 - d) dla budynku dawnej kuchni, obecnie obserwatorium astronomicznego, zlokalizowanego w wydzielaniu wewnętrznym (F) – 12,5 m, lecz nie może przekroczyć rzędnej 146,0 m nad poziomem morza, a w przypadku odtworzenia historycznej formy budynku – 18,0 m, lecz nie może przekroczyć rzędnej 152,0 m nad poziomem morza,
 - e) dla wieżyczki zlokalizowanej w wydzielaniu wewnętrznym (G) – 13,5 m, lecz nie może przekroczyć rzędnej 140,0 m nad poziomem morza,
 - f) dla bunkra sztabu wojsk Festung Breslau zlokalizowanego w wydzielaniu wewnętrznym (H) – 7,0 m, lecz nie może przekroczyć rzędnej 131,0 m nad poziomem morza;
- 8) w odniesieniu do obiektów, o których mowa w pkt 7 lit. a, b, e, f, dopuszcza się wyłącznie przebudowę i remont;
- 9) wysokość zabudowy dla budowli nieprzykrytych dachem, nie może być większa niż 5 m;
- 10) kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy od 0°;
- 11) udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 30%;
- 12) nadziemna intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0, lecz nie większa niż 1,0;
- 13) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 30%;
- 14) w każdej strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu miejscowego:
- a) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, musi stanowić 80% powierzchni strefy,
 - b) nie dopuszcza się stanowisk postojowych,
 - c) obowiązuje ochrona drzew;
- 15) na dachach i elewacjach budynków i budowli przykrytych dachem nie dopuszcza się urządzeń budowlanych i technicznych;
- 16) ustalenie, o którym mowa w pkt 15, nie dotyczy: anten, kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych, instalacji odgromowej;
- 17) dla nawierzchni do specjalnego opracowania, wyznaczonej na rysunku planu miejscowego:
- a) obowiązuje wymóg jednorodnego kształtowania posadzki oraz oświetlenia i urządzenia zieleni, w celu otrzymania jednolitego, kompleksowego zagospodarowania pod względem wyposażenia, charakteru i kompozycji,
 - b) obowiązuje nawierzchnia przyjazna dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami;
- 18) obowiązuje ochrona zabytkowej fontanny oznaczonej symbolem obiektu szczególnego, wyznaczonej na rysunku planu miejscowego;
- 19) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne w zakresie kształtowania posadzki, zieleni i oświetlenia;
- 20) instalacje odnawialnych źródeł energii dopuszcza się wyłącznie na budynkach oraz budowlach przykrytych dachem;
- 21) obowiązują ciągi piesze w korytarzach usytuowania ciągu pieszego [cp] wyznaczonych na rysunku planu miejscowego.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenów 1KDZ i 1KDD;

- 2) dla usług obowiązują stanowiska postojowe towarzyszące obiektom, w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla samochodów – 1 stanowisko postojowe dla sumarycznej powierzchni użytkowej,
 - b) dla rowerów – co najmniej w liczbie 1 stanowisko postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dla terenowych urządzeń sportowych obowiązują stanowiska postojowe dla rowerów towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie 2 stanowiska postojowe dla sumarycznej powierzchni użytkowej;
- 4) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 2 i 3, dopuszcza się wyłącznie na terenie 1KDD;
- 5) obowiązuje powiązanie ciągów pieszych z terenami ulic 1KDZ i 1KDD oraz ciągami pieszo-rowerowymi prowadzonymi na terenie zieleni parkowej 1ZP.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1ZP ustala się przeznaczenie:

- 1) zielen parkowa;
- 2) skwery;
- 3) pasażerskie porty i przystanie;
- 4) terenowe urządzenia sportowe;
- 5) wody powierzchniowe;
- 6) infrastruktura drogowa;
- 7) obiekty do parkowania;
- 8) obiekty infrastruktury technicznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obiekty infrastruktury technicznej dopuszcza się wyłącznie jako podziemne lub wbudowane w nabrzeża Fosy Miejskiej;
- 2) wysokość zabudowy dla budowli, nie może być większa niż 8 m;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 60%;
- 4) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, musi stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) obowiązuje ochrona drzew;
- 6) obowiązuje zielen spełniająca ustalenia, o których mowa w §12 pkt 5;
- 7) obowiązują ciągi pieszo-rowerowe, wyznaczone na rysunku planu miejscowego, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) w ramach ciągów pieszo-rowerowych, wyznaczonych na rysunku planu miejscowego, obowiązuje ciąg pieszo-rowerowy lub trasa dla rowerów i ciąg pieszy Promenady Staromiejskiej, łączące:
 - a) od zachodu Promenadę Staromiejską zlokalizowaną poza granicami opracowania planu miejscowego przez teren 1KDZ,
 - b) od północy Promenadę Staromiejską i park Juliusza Słowackiego zlokalizowane poza granicami opracowania planu miejscowego przez ulicę Oławską;
- 9) obowiązuje powiązanie ciągów pieszych i rowerowych z terenami przyległych ulic oraz z ciągami pieszymi i rowerowymi prowadzonymi na terenach 1KDZ i 1KDD oraz na terenie 1U;
- 10) w odniesieniu do nabrzeży Fosy Miejskiej oraz związanych z nimi obiektów inżynierskich, dopuszcza się zagospodarowanie dla potrzeb służących żegludze, a także rekreacji i komunikacji na nabrzeżach w formie zejść, schodów do wody, pomostów i przystani jednostek pływających;

- 11) dopuszcza się lokalizację obiektu mostowego nad Fosą Miejską – kładki pieszej lub pieszorowerowej, łączącej Promenadę Staromiejską i Bastion Sakwowy z ul. Podwale, zlokalizowaną poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;
- 12) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne w zakresie kształtowania posadzki, zieleni i oświetlenia;
- 13) w ramach instalacji odnawialnych źródeł energii dopuszcza się wyłącznie mikroinstalacje.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) dojazd do terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KDD;
- 2) dla terenowych urządzeń sportowych obowiązują stanowiska postojowe dla rowerów towarzyszące obiektom, co najmniej w liczbie 2 stanowiska postojowe dla sumarycznej powierzchni użytkowej;
- 3) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 2, dopuszcza się wyłącznie na terenie 1KDD.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1KDZ ustala się przeznaczenie:

- 1) ulice;
- 2) wody powierzchniowe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje ulica klasy zbiorczej;
- 2) obowiązują obustronne chodniki;
- 3) obowiązuje torowisko tramwajowe;
- 4) obowiązuje trasa dla rowerów;
- 5) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu miejscowego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 34 m;
- 6) w wydzieleniu wewnętrznym (A), wyznaczonym na rysunku planu miejscowego, obowiązuje przeprowadzenie ciągu pieszego i rowerowego łączącego:
 - a) Promenadę Staromiejską i park Mikołaja Kopernika, zlokalizowane poza granicami opracowania planu miejscowego,
 - b) z ciągami pieszymi i trasą dla rowerów Promenady Staromiejskiej na terenie 1ZP;
- 7) w wydzieleniu wewnętrznym (B) wyznaczonym na rysunku planu miejscowego obowiązuje przeprowadzenie ciągu pieszego i rowerowego łączącego teren 1KDD i ul. Teatralną, zlokalizowaną poza granicami opracowania planu miejscowego oraz ciągu piesze prowadzone na terenie 1U.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1KDD ustala się przeznaczenie – ulice.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje ulica klasy dojazdowej;
- 2) obowiązują obustronne chodniki;
- 3) obowiązuje trasa dla rowerów;
- 4) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu miejscowego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 15 m;
- 5) obowiązuje powiązanie trasy dla rowerów oraz chodników z przyległymi terenami ulic oraz ciągami pieszymi i rowerowymi prowadzonymi na terenach 1U i 1ZP.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 19. Traci moc uchwała Nr XLV/1370/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 stycznia 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego ulicami: Kazimierza Wielkiego, Podwale, Bożego Ciała, Widok w obrębie Stare Miasto we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2010 r. Nr 75 poz. 1155 oraz z 2016 r. poz. 4331) na obszarze objętym planem miejscowym.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Wrocławia.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca
Rady Miejskiej Wrocławia

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BASTIONU SAKWOWEGO WE WROCŁAWIU

ZAŁĄCZNIK NR 1 - RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO



LEGENDA

	granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego tożsama z: granicą strefy ochrony konserwatorskiej, granicą strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych W, granicą obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, granicą obszaru wymagającego przekształceń, granicą terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego		symbol wydzielenia wewnętrznego		nieprzekraczalna linia zabudowy		strefa zieleni		obiekt w rejestrze zabytków
	linia rozgraniczająca tereny		obowiązująca linia zabudowy		obszar usytuowania dominanty		oś widokowa		obiekt w ewidencji zabytków
	symbol terenu		obszar usytuowania dominanty		nawierzchnia do specjalnego opracowania		widok urbanistyczny		teren usług
	granica wydzielenia wewnętrznego		nawierzchnia do specjalnego opracowania		korytarz usytuowania ciągu pieszego		miejsce wskazania szerokości		teren zieleni parkowej
			korytarz usytuowania ciągu pieszego		ciąg pieszo-rowerowy		granica obszaru w rejestrze zabytków		teren ulic zbiorczych
			ciąg pieszo-rowerowy				granica obszaru w ewidencji zabytków		teren ulic dojazdowych

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr/26

Rady Miejskiej Wrocławia

z dnia.....2026 r.

**Stwierdzenie, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego Wrocławia**

Rada Miejska Wrocławia stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Bastionu Sakwowego we Wrocławiu 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).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr/26

Rady Miejskiej Wrocławia

z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Bastionu Sakwowego we Wrocławiu nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr/26

Rady Miejskiej Wrocławia

z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Wrocławia

z dnia 2026 r.

Zalacznik5.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę