



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 3 lutego 2026 r.

Poz. 591

### UCHWAŁA NR XXVII/630/26 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA

z dnia 22 stycznia 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.<sup>1)</sup>), 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 poz. 256), zmienioną uchwałą nr XIV/266/25 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 27 lutego 2025 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia 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;

---

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

- 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;
- 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 szczególnie;
- 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, stanowią 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 m<sup>2</sup>, 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 przesyłaniem informacji, informatyką, przygotowaniem 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 wypożyczenia 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) zieleń 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 cieki 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 zielen 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 IKDD 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 Fosi 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 relikwów zabytkowej architektury, w tym również relikwów 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 m<sup>2</sup>;
- 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 pieszo-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 m<sup>2</sup>;
- 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 wydzieleniu 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 wydzieleniu 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 wydzieleniu 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 wydzieleniu 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 vegetację 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 przekrytych dachem;
- 21) obowiązują ciągi piesze w korytarzach usytuowania ciągu pieszego [cp] wyznaczonych na rysunku planu miejscowego.
3. 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 m<sup>2</sup> 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 Fosu 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 Fosi 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 pieszo-rowerowej, 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 pieszego 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. 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.

Wiceprzewodnicząca Rady Miejskiej Wrocławia:  
**Dorota Pędziwiatr**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BASTIONU SAKWOWEGO WE WROCŁAWIU

## ZAŁĄCZNIK NR 1 - RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WROCŁAWIA  
przyjętego uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia  
z dnia 11 stycznia 2018 r.



Podkład:  
Mapa Zasadnicza pozyskana z ZGKIKM we Wrocławiu.  
Układ współrzędnych: PL-2000 str. 6  
Układ wysokościowy: PL-EVRF2007-NH  
Wrocław 06.02.2025 r.  
Nr Lic. ZGKIKM.TM.6642.409.2025\_0264\_P

### 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
- linia rozgraniczająca tereny
- 1U** symbol terenu
- granica wydzielenia wewnętrznego

- (A)** symbol wydzielenia wewnętrznego
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- obowiązująca linia zabudowy
- obszar usytuowania dominanty
- nawierzchnia do specjalnego opracowania
- korytarz usytuowania ciągu pieszego
- ciąg pieszo-rowerowy

- obiekt szczególny
- strefa zieleni
- oś widokowa
- widok urbanistyczny
- miejsce wskazania szerokości
- granica obszaru w rejestrze zabytków
- granica obszaru w ewidencji zabytków

- obiekt w rejestrze zabytków
- obiekt w ewidencji zabytków
- pomnik przyrody
- U** teren usług
- ZP** teren zieleni parkowej
- KDZ** teren ulic zbiorczych
- KDD** teren ulic dojazdowych

Załącznik nr 2  
do uchwały nr XXVII/630/26  
Rady Miejskiej Wrocławia  
z dnia 22 stycznia 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 poz. 5).

Załącznik nr 3  
do uchwały nr XXVII/630/26  
Rady Miejskiej Wrocławia  
z dnia 22 stycznia 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 XXVII/630/26  
Rady Miejskiej Wrocławia  
z dnia 22 stycznia 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 XXVII/630/26  
Rady Miejskiej Wrocławia  
z dnia 22 stycznia 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**