

**UCHWAŁA NR XVIII/129/08**  
**RADY MIEJSKIEJ W TWARDOGÓRZE**  
**z dnia 28 marca 2008 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w kwartale miasta Twardogóra zamkniętego ulicami: Plac Piastów, Rynek, Ratuszowa, Krótka.**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 3 ust.1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.), oraz w związku z Uchwałą Nr XXXIV/230/05 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 30 czerwca 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w kwartale miasta Twardogóra zamkniętego ulicami: Plac Piastów, Rynek, Ratuszowa, Krótka i Uchwałą Nr XL/276/05 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 29 grudnia 2005r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXXIV/230/05 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 30 czerwca 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w kwartale miasta Twardogóra zamkniętego ulicami: Plac Piastów, Rynek, Ratuszowa, Krótka, **po stwierdzeniu zgodności projektu planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Twardogóra, zatwierdzonego Uchwałą Nr LII/373/98 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 18 czerwca 1998 roku, zmienioną Uchwałą Nr XII/66/07 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 26 października 2007 roku**, Rada Miejska w Twardogórze uchwała, co następuje:

**ROZDZIAŁ 1**

**Przepisy ogólne**

**§ 1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w kwartale miasta Twardogóra zamkniętego ulicami: Plac Piastów, Rynek, Ratuszowa, Krótka, zwany dalej **planem**, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Obszar objęty planem stanowi fragment centrum miasta ze zwartą zabudową śródmiejską.
3. Plan określa:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
  - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych;
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
4. Nie stwierdzono potrzeby objęcia przedmiotem planu zagadnień, o których mowa w art. 15 ust. 3. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
  5. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:500 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
  6. Załącznikami do uchwały są:
    - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
    - 2) 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, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

## § 2

Ilekróć w planie jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 uchwały;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment planu wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;
- 5) **symbolu terenu** – należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie poszczególnych terenów;
- 6) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć kategorie form zagospodarowania lub działalności albo grupy tych kategorii, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie;
- 7) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu, jednocześnie w granicach terenu i na poszczególnych działkach;
- 8) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe jednocześnie w granicach terenu i na poszczególnych działkach, w sposób określony w ustaleniach planu, nie przekraczając 30% podstawowego przeznaczenia terenu;
- 9) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania;
- 10) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, wzdłuż której należy lokalizować budynki lub frontowe elewacje obiektów, oraz której nie może przekroczyć żaden element budynku; za wyjątkiem okapów, gzymsów i innych detali architektonicznych nie więcej niż o 0,5 m;
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i/lub budowli określonych w ustaleniach planu, której nie może przekroczyć żaden element budynku i/lub budowli za wyjątkiem okapów, gzymsów i innych detali architektonicznych nie więcej niż o 0,5 m;
- 12) **froncie działki** – należy przez to rozumieć granicę działki, która przylega do drogi, z której następuje główny wjazd i wejście na działkę;
- 13) **bloku urbanistycznym** - należy przez to rozumieć kwartał zabudowy z obrzeżnie usytuowanymi budynkami ograniczonymi ulicami;
- 14) **wnętrzu blokowym** - należy przez to rozumieć niezabudowaną część bloku urbanistycznego oddzieloną od otaczających go ulic usytuowanymi obrzeżnie budynkami

- 15) **zabudowie pierzejowej** - należy przez to rozumieć zabudowę obrzeżną wzdłuż historycznej linii zabudowy;
- 16) **dziedzińcu** - należy przez to rozumieć część wnętrza bloku urbanistycznego zagospodarowaną zielenią o wysokich walorach kompozycyjnych, z dopuszczeniem funkcji usługowej;
- 17) **przejściu bramowym** - należy przez to rozumieć wydzielone na całej głębokości budynku przejście piesze łączące ulice z wnętrzem blokowym;
- 18) **przejeździe bramowym** - należy przez to rozumieć wydzielony na całej głębokości budynku przejazd komunikacji samochodowej łączący ulice z wnętrzem blokowym;

### § 3

1. Następujące oznaczenia graficzne, wskazane na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
  - 3) orientacyjna linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu, z możliwością przesunięcia o 5 m;
  - 4) symbole terenów;
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 6) obowiązujące linie zabudowy;
  - 7) przejścia i przejazdy bramowe do wnętrza blokowego;
  - 8) strefa "A" ochrony konserwatorskiej
  - 9) strefa ścisłej ochrony archeologicznej równoznaczna z ze strefą "A" ochrony konserwatorskiej;
  - 10) obiekty i obszary zabytkowe podlegające ochronie konserwatorskiej wpisane do rejestru zabytków;
  - 11) obszar stanowiska archeologicznego nr 13/24/75-33 AZP – miasto średniowieczne i nowożytnie;
  - 12) obiekty zabytkowe podlegające ochronie konserwatorskiej, posiadające wysokie wartości kulturowe, wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków.
2. Pozostałe elementy rysunku mają charakter informacyjny.

### § 4

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:
  - 1) **1MW/U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej;
  - 2) **2ZP** – teren zieleni urządzonej;
  - 3) **3KSP/Z** – teren parkingu wraz zielenią wewnątrz kwartałową.
2. W każdym z terenów zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie.
3. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia funkcji usługowej:
  - 1) **obsługa firm i klienta** – przez co należy rozumieć biura związane z działalnością taką jak:
    - a) obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami,
    - b) działalność prawniczą,
    - c) działalność związaną z rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań, budownictwem, reklamą, itp.
    - d) działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych, związanych z przewozem, wynajmem środków transportu i maszyn,
    - e) działalność biur i agencji turystycznych, biur podróży, informacji turystycznej a także usługi przewodnickie,

- f) usługi rzeczowe takie jak fotografowanie, poligrafia, plakatowanie, urządzenie wystaw;
- 2) **handel detaliczny** – przez co należy rozumieć sprzedaż detaliczną towarów w sklepach, punktach handlowych, w tym także komisy, antykwariaty, punkty zakładów sportowych i innych gier losowych, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 500m<sup>2</sup>;
  - 3) **rzemiosło** - przez co należy rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów usługowych lub drobnej działalności wytwórczej i naprawczej o charakterze rękodzielniczym takich jak: naprawa i wyrób biżuterii, metaloplastyka, usługi zegarmistrzowskie, usługi krawieckie, szewc, kaletnik, kuśnierz, magiel, pralnia, fryzjerstwo i kosmetyka, optyk, usługi poligraficzne takie jak: kserografia, usługi introligatorskie, wyrób stempli i pieczętek, wypożyczalnie multimediiów itp.;
  - 4) **finanse** – przez co należy rozumieć działalność taką jak:
    - a) pośrednictwo finansowe,
    - b) banki, domy maklerskie, instytucje zajmujące się obsługą finansową na przykład w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, kantory wymiany walut itp.;
    - c) instytucje związane z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi;
  - 5) **turystyka** – przez co należy rozumieć funkcjonowanie obiektów i zespołów turystycznych takich jak hotele, motele, domy wycieczkowe;
  - 6) **gastronomia** – przez co należy rozumieć funkcjonowanie obiektów gastronomicznych takich jak restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie itp.;
  - 7) **kultura** – przez co należy rozumieć funkcjonowanie obiektów takich jak galerie sztuki, kluby profesjonalne, kabarety, biblioteki, ośrodki kultury w tym również obiekty otwarte służące wymienionym wyżej celom;
  - 8) **opieka zdrowotna** - przez co należy rozumieć funkcjonowanie poradni, przychodni, gabinetów lekarskich, rehabilitacyjnych;
  - 9) **administracja publiczna** – przez co należy rozumieć funkcjonowanie administracji publicznej wszystkich rodzajów i szczebli oraz innych instytucji związanych z działalnością publiczną takich jak policja czy straż pożarna oraz siedziby stowarzyszeń, związków, klubów, itp.;
  - 10) **edukacja** – przez co należy rozumieć funkcjonowanie placówek oświatowych;
  - 11) **nauka** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów, instytucji naukowo-badawczych, działalność projektowo- wdrożeniową itp.;
  - 12) **zieleni** – przez co należy rozumieć zagospodarowanie zielenią niską i wysoką, wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

## § 5

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

Ustala się następujące wymagania dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) pierzejowy układ zabudowy bloku urbanistycznego;
- 2) wydobycie w elewacjach pierzejowych podziałów odpowiadających cechom historycznych podziałów na posesje;
- 3) tworzenie we wnętrzach blokowych dziedzińców usługowych lub zagospodarowanych zielenią; wprowadza się zakaz dzielenia wewnętrznych dziedzińców i zielonych wnętrz blokowych - dostępność przejściami lub przejazdami bramowymi na zasadach służebności w zakresie koniecznej dostępności komunikacyjnej;
- 4) kreowanie wzdłuż ulic i placów ciągów usług centrotwórczych o różnej hierarchii ważności na jednej lub dwóch najniższych kondygnacjach;
- 5) organizowanie letnich ogródków kawiarnianych we wnętrzu kwartału blokowego, wyłącznie jako przedłużenia sal konsumpcyjnych lokali gastronomicznych;
- 6) w zakresie zieleni: zagospodarowanie wnętrz blokowych zielenią o wysokich walorach kompozycyjnych, z elementami małej architektury, obowiązuje szczególnie dobór zieleni

dostosowany do warunków siedliskowych i środowiskowych i walorów kulturowych zabytkowego miejsca;

- 7) w zakresie iluminacji: podświetlenie numerów adresowych w obowiązującej jednolitej, stylizowanej formie;
- 8) w zakresie reklamy: obowiązuje zakaz sytuowania reklam wolnostojących; dopuszcza się tablice informacyjne, związane z działalnością własną oraz informacje dotyczące poszczególnych obiektów w formie uzgodnionej z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 9) wbudowanie wszelkich kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej w budynki, z wykluczeniem budynków o funkcji mieszkalnej, względnie stosowania modułów podziemnych;
- 10) zakaz umieszczania na elewacjach obiektów zabytkowych wszelkich urządzeń technicznych oraz zakaz lokalizowania na dachach i elewacjach obiektów zabytkowych anten satelitarnych i anten telefonii komórkowej; dopuszcza się wyłącznie anteny zbiorcze;
- 11) zakaz lokalizacji obiektów typu nietrwałego i niskiej wartości estetycznej takich jak komórki lokatorskie, garaże, obiekty gospodarcze itp.;
- 12) zakaz lokalizacji targowisk.

## **§ 6**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

Ustala się następujące wymagania dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których wymagane jest lub może być sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, infrastruktury technicznej oraz dróg, instalacji radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionawigacyjnych, obiektów służących celom rekreacyjnym;
- 2) przed podjęciem działalności inwestycyjnej na terenach wyznaczonych w planie ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części terenów przeznaczonych pod budynki i powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;
- 3) ustala się wymóg pokrycia wszystkich terenów niezabudowanych i nieutwardzonych zielenią;
- 4) istniejący drzewostan należy przewidzieć do zachowania;
- 5) ciągi komunikacyjne, również piesze, należy obsadzić zielenią;
- 6) zakaz lokalizacji punktowych, uciążliwych źródeł emisji zanieczyszczeń powietrza;
- 7) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu;
- 8) obowiązek ograniczenia oddziaływania inwestycji do granic własności terenu.

## **§ 7**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1. Obejmuje się ochroną fragment obszaru ośrodka historycznego miasta Twardogóra, wpisany do rejestru zabytków pod nr 515 z dnia 01 grudnia 1958 r. w zakresie elementów układu geometrycznego ulic i placów, rodzaju i skali obrzeżnej zabudowy pierzejowej jak również wartości kulturowych poszczególnych obiektów i kamienic, bloku urbanistycznego, jak i całego układu kompozycyjnego zabytkowego zespołu wraz z archeologicznymi nawarstwieniami kulturowymi.

2. W celu zapewnienia ochrony dóbr kultury na obszarze objętym planem ustala się następujące strefy ochrony konserwatorskiej oznaczone na rysunku planu:

- 1) strefa "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej, w której elementy dawnego układu przestrzennego zachowały się w stanie nienaruszonym lub jedynie nieznacznie zniekształconym wraz z zespołami i obiektami wpisanymi do rejestru zabytków województwa dolnośląskiego, w obrębie której zakłada się pierwszeństwo wymagań konserwatorskich nad wszelką działalnością inwestycyjną, gospodarczą i usługową;

- 2) strefa ścisłej ochrony archeologicznej, gdzie obowiązuje przeprowadzenie wyprzedzających kompleksowych badań archeologiczno – architektonicznych.
3. Na obszarze objętym strefą "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) prymat zachowania wartości zabytkowych zespołu urbanistycznego i poszczególnych jego elementów zabytkowych nad wszelką działalnością inwestycyjną oraz zakaz działań nie związanych bezpośrednio z konserwacją i rewaloryzacją zabytkowego terenu. Na tym terenie wszelkie prace należy uzgadniać z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz prowadzić za pozwoleniem na prace archeologiczne i wykopaliskowe. Inwestor winien liczyć się z koniecznością zlecenia dodatkowych badań lub opracowań studialnych archeologicznych, architektonicznych, urbanistycznych, stratygraficznych, dendrochronologicznych i innych;
  - 2) obowiązują działania odtworzeniowe, rewaloryzacyjne wraz z uczytelnieniem historycznego układu przestrzennego, zachowaniem i konserwacją jego głównych elementów – tj. historyczny układ ciągów komunikacyjnych i placów, linie zabudowy, kompozycje wewnątrz urbanistycznych, kompozycje zieleni, historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników, zabudowę ze szczególnym uwzględnieniem obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków oraz znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, jej lokalizacji (historyczne linie zabudowy), rozplanowania, przebiegu ciągów, historycznej infrastruktury technicznej, instalacji wodnych;
  - 3) nakazuje się odtworzenie historycznej zabudowy obrzeżnej zgodnie z przekazami ikonograficznymi oraz badań archeologiczno-architektonicznych, które pozwolą określić pierwotne linie zabudowy, historyczne podziały działek, szerokość zabudowy historycznej, która winna znaleźć odzwierciedlenie w projektowanych elewacjach budynków. Badania mogą mieć wpływ na ostateczny kształt rozwiązań projektowych;
  - 4) należy utrzymać historyczne podziały gruntów;
  - 5) należy dostosować obecną lub projektowaną funkcję do wartości zabytkowych obiektów i obszarów położonych w strefie; w przypadku inwestycji nowych należy preferować te z nich, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia funkcjonujących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obszaru i poszczególnych obiektów;
  - 6) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej, z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu, a funkcje uciążliwe oraz degradujące wyeliminować;
  - 7) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne;
  - 8) lokalizacja nowej zabudowy winna być lokowana w miejscu nieistniejących historycznych budynków, wymagane jest przy tym dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzenno-architektonicznej w zakresie skali, bryły, gabarytów;
  - 9) przy nowych inwestycjach oraz związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania oraz zharmonizowania z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, gabarytów, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, formy architektonicznej, podziałów, artykulacji elewacji, proporcji powierzchni muru i otworów, poziomu posadowienia parteru, detalu, podziałów oraz formy otworów okiennych i drzwiowych, kolorystyki, z użyciem tradycyjnych materiałów budowlanych i przy nawiązaniu do historycznej tradycji architektonicznej miasta Twardogóra; w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;
  - 10) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
  - 11) ustala się wymóg stosowania dachówki ceramicznej (karpiówki) matowej w kolorze ceglastym; w nowopowstających obiektach dopuszcza się również dachówkę cementową matową w kolorze ceglastym; w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
  - 12) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej miasta Twardogóra. Przed przystąpieniem do opracowania kolorystyki elewacji, na historycznych obiektach należy przeprowadzić

- wyprzedzające badania stratygraficzne elewacji, kolorystykę budynków ustalić z uwzględnieniem wyników badań stratygraficznych, budynki te winny wyznaczać gamę i tonację barw budynków niezabytkowych i współczesnych;
- 13) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych;
  - 14) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych;
  - 15) forma, materiał i wysokość ogrodzenia ma nawiązywać do historycznych ogrodzeń w obszarze staromiejskiego centrum miasta;
  - 16) elementy zagospodarowania terenu należy projektować przy uwzględnieniu wartości zabytkowych terenu i otoczenia;
  - 17) rodzajem i kompozycją nawierzchni należy nawiązać do historycznych, lokalnych rozwiązań;
  - 18) zakazuje się lokalizacji: konstrukcji wieżowych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;
  - 19) umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione; dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej nieagresywnej formie;
  - 20) elementy dysharmonizujące winny być usunięte, analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zagospodarowania terenu zniekształcających założenie historyczne; w uzasadnionych przypadkach winny być poddane przebudowie z dostosowaniem bryły, formy architektonicznej do historycznej kompozycji przestrzenno-architektonicznej miasta, z użyciem tradycyjnych, historycznych, lokalnych materiałów budowlanych;
  - 21) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;
  - 22) istniejące napowietrzne linie energetyczne i telekomunikacyjne należy docelowo usunąć lub skablować; w razie kolizji istniejącej sieci kablowej lub napowietrznej niskiego napięcia z planowaną zabudową należy przewidzieć jej przebudowę na warunkach określonych przez właściciela sieci, na koszt inwestora;
  - 23) wszelkie zamierzenia i działania (w tym wszelkie zmiany funkcji, podziałów nieruchomości, przebudowy, rozbudowy i remonty, zagospodarowania terenu, wznoszenie nowych obiektów, prace rewaloryzacyjne, badania archeologiczno-architektoniczne i stratygraficzne) na obszarze strefy „A” należy konsultować z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i prowadzić za jego pozwoleniem; w przypadku obiektów wpisanych do rejestru zabytków uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wymaga również zmiana formy własności;
4. Na obszarze objętym strefą ścisłej ochrony archeologicznej, gdzie w granicach strefy występuje stanowisko archeologiczne nr 13-24/75-33 AZP – miasto średniowieczne i nowożytne, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych i wykopaliskowych (w uzasadnionych przypadkach wyprzedzających) przez uprawnionego archeologa, historyka architektury i odpowiednie zespoły badawcze, za pozwoleniem konserwatorskim na prace archeologiczne i wykopaliskowe. Pozwolenie należy uzyskać przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację zgłoszenia wykonania robót budowlanych;
  - 2) dla planowanej zabudowy uzupełniającej obowiązuje wymóg przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologiczno-architektonicznych;
  - 3) ratownicze badania archeologiczne pozwolą określić historyczne podziały działek, szerokość zabudowy historycznej, która winna znaleźć odzwierciedlenie w projektowanych elewacjach budynków. Wyniki tych badań decydują o możliwości kontynuowania inwestycji, konieczności zmiany technologii lub o zaniechaniu inwestycji i zmianie przeznaczenia terenu;
  - 4) ustala się obowiązek uwzględnienia w projektach w nowej zabudowy czy zagospodarowania terenu wartościowych relikwów historycznej zabudowy (piwnic, murów) i ekspozycji w nawierzchni zarysów dawnej zabudowy, wjazdów, bram, itp. o ile będzie to wynikało z badań archeologicznych;

- 5) nakazuje się odtworzenie historycznej zabudowy uzupełniającej zgodnie z przekazami ikonograficznymi oraz wynikami badań archeologiczno-architektonicznych;
  - 6) bez uzgodnienia dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych nie wnikających w głąb gruntu.
5. Na obszarze planu istnieje możliwość odkrycia nowych stanowisk archeologicznych – ich wykaz podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom.
6. Obejmuje się ochroną obiekt wpisany do rejestru zabytków, nr rej. 1647 dec. z dn. 15.04.1966r., zlokalizowany przy ul. Ratuszowej 12/Rynek 21 – budynek mieszkalny z XVIII w., XIX i XX w., objęty rygorami ochrony konserwatorskiej wynikającymi z przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r., nr 1568, poz. 162).
7. Dla obiektów o których mowa w ust. 6, obowiązują następujące ustalenia i wymogi ich ochrony:
- 1) odnośnie obiektów i obszarów zabytkowych obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej;
  - 2) należy dążyć do pełnej rewaloryzacji zabytków;
  - 3) wszelkie działania podejmowane przy zabytkach wymagają pisemnego pozwolenia Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
8. Obejmuje się ochroną obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków posiadające wysokie wartości kulturowe, oznaczone na rysunku planu:
- 1) ul. Krótka 1 – budynek mieszkalny z k. XIX w.;
  - 2) ul. Krótka 2 – budynek mieszkalny z ok. 1910 r.;
  - 3) ul. Krótka 3 – budynek mieszkalny z XIX/XX w.;
  - 4) ul. Krótka 9, 9a – budynek mieszkalny z k. XIX/XX w.;
  - 5) dz. nr 1642 – budynek przemysłowy – XIX/XX w.;
  - 6) dz. nr 1618 – budynek przemysłowy – XIX/XX w.;
  - 7) Rynek 18 – budynek mieszkalny z k. XIX w., ok. 1905 r.;
  - 8) Rynek 20 – budynek mieszkalny z 1906 r.;
  - 9) ul. Ratuszowa 10 – budynek usługowy z k. XIX w.;
  - 10) ul. Ratuszowa 6 – budynek mieszkalny z II poł. XIX w.;
  - 11) ul. Ratuszowa 4 – budynek mieszkalny z poł. XIX., XX w.;
  - 12) ul. Ratuszowa 2 – budynek mieszkalny z poł. XIX w.;
  - 13) ul. Ratuszowa 2/Plac Piastów 15 – brama przejazdowa z II poł. XIX w./XX w.;
  - 14) Plac Piastów 15 – budynek mieszkalny z poł. XIX., pocz. XX w.;
  - 15) Plac Piastów 17/Krótka – budynek mieszkalny z k. XIX.;
  - 16) dz. nr 1630 – brama wjazdowa z II k. XIX w./XX w.
9. Dla obiektów o których mowa w ust. 8, obowiązują następujące ustalenia i wymogi ich ochrony:
- 1) dostosować obecną lub projektowaną funkcję do wartości obiektu;
  - 2) zachować lub odtworzyć historyczną bryłę; kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane, w tym rodzaj, typ i kolor pokrycia dachowego oraz kolorystykę elewacji;
  - 3) utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć, historyczny detal architektoniczny;
  - 4) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku, ewentualne zmiany w tym zakresie dostosować do charakteru budynku;
  - 5) utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi;
  - 6) elementy napowierzchniowe instalacji technicznych projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów;



- 7) wszelkie prace budowlane, a także zmiany funkcji w/w obiektów należy poprzedzić uzyskaniem wytycznych konserwatorskich oraz uzgadniać z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
10. Na obszarze planu istnieje możliwość zmiany w zakresie zasobu wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.
11. Przed przystąpieniem do opracowywania kolorystyki elewacji, na wszystkich obiektach wpisanych do rejestru zabytków, jak również znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji zabytków architektury i budownictwa należy:
  - 1) przeprowadzić wyprzedzające badania stratygraficzne elewacji;
  - 2) ustalić kolorystykę budynków zabytkowych z uwzględnieniem wyników badań stratygraficznych; budynki te winny wyznaczać gamę i tonację barw budynków nie zabytkowych i współczesnych;
  - 3) dostosować kolorystykę pozostałych obiektów do budynków zabytkowych biorąc pod uwagę wzajemne oddziaływanie pierzei ulic;
  - 4) opracować koncepcje kolorystyczne dla całych pierzei ulicznych;
  - 5) zharmonizować kolorystyki elewacji budynków nowych z resztą pierzei, stosować ogólną zasadę: detal jaśniejszy, tło - ściana ciemniejsze.

### **§ 8**

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

Na obszarze planu nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

### **§ 9**

#### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:**

1. Na terenach objętych planem ustala się:
  - 1) obowiązek lokalizacji zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z zastrzeżeniem możliwości wprowadzenia zmian wynikających z ustalenia historycznej linii zabudowy w ramach przeprowadzonych badań archeologiczno-architektonicznych;
  - 2) obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych w kształtowaniu zabudowy i urządzeń komunikacji, przy jednoczesnym uwzględnieniu wartości kulturowych zabytkowego obszaru;
2. Formy obiektów budowlanych, obiektów małej architektury, elementów plastycznych, oświetlenia ulic, placów i terenów zielonych, reklam i elementów informacji wizualnej, w tym ogrodzeń, figur, studni, latarni, ławek, pojemników na odpadki, sztyldów, tablic z nazwami ulic, należy dostosować do wymogów ustaleń strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej.
3. Uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wymagają wszelkie działania inwestycyjne, w tym m. innymi:
  - 1) projekty budowlane wszelkich obiektów,
  - 2) projekty przebudowy lub modernizacji istniejących obiektów lub ich części,
  - 3) projekty nowej infrastruktury technicznej, zagospodarowania terenu, formy i kompozycji nawierzchni;
  - 4) projekty kolorystyki elewacji frontowych oraz pozostałych o ile podlegają ekspozycji z terenów publicznych,
  - 5) projekty powtarzalnych obiektów i elementów architektonicznych i plastycznych,
  - 6) zmiany materiałów wykończeniowych elewacji, o których mowa w pkt.4) oraz pokrycia dachów,
  - 7) zmiany zewnętrznej stolarki okiennej i drzwiowej,
  - 8) umieszczenie na elewacjach, o których mowa w pkt. 4) reklam, sztyldów oraz innych elementów informacji wizualnej i infrastruktury technicznej,
  - 9) projekty zagospodarowania terenów zieleni publicznej oraz nasadzenia i wycinki drzew i krzewów,

- 10) forma ogrodzeń,
  - 11) wykonanie i lokalizacja latarni oświetlenia ulicznego,
  - 12) wykonanie i lokalizacja ławek,
  - 13) wykonanie ulicznych pojemników na odpadki,
  - 14) wykonanie tablic z nazwami ulic.
4. Latarnie uliczne oraz lokalizowane na terenach zieleni należy wykonać z elementów żeliwnych lub stalowych o wysokości od 3 do 6 m z oprawami stylowymi.
  5. Ławki należy wykonać z elementów żeliwnych lub stalowych z drewnianymi siedziskami i oparciami.
  6. Pojemniki na odpadki należy wykonać z elementów żeliwnych lub stalowych.
  7. Tablice z nazwami ulic należy wykonać z blach stalowych tłoczonych z ornamentem i umieścić na narożnych ścianach budynków lub na słupach żeliwnych lub stalowych o wysokości ok. 3 m.
  8. Skrzynki pocztowe należy wykonać o powtarzalnej dla całego terenu stylizowanej formie uzgodnionej z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
  9. Umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiącym na obiekcie lub obszarze element obcy jest bezwzględnie zabronione. Dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i przedsiębiorstw w rejonie wejścia lub związanych z witryną.

#### **§ 10**

##### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

1. Dopuszcza się łączenie i podział działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
2. Dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych, o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 4,5 m.
3. Obowiązuje kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 85<sup>0</sup> do 95<sup>0</sup>.
4. Zakaz podziału wewnętrznych dziedzińców i zielonych wewnątrz blokowych - dostępność przejściami lub przejazdami bramowymi na zasadach służebności w zakresie koniecznej dostępności komunikacyjnej.

#### **§ 11**

##### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych:**

Na obszarze planu nie wyznacza się przestrzeni publicznych granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

#### **§ 12**

##### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1. Ogólne zasady dotyczące komunikacji oraz uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:
  - 1) dopuszcza się urządzenie ulic wewnętrznych na terenach mieszkalno-usługowych w formie pieszo-jezdnej;
  - 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego na terenach własnych inwestorów, za zgodą administratora sieci;
  - 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i likwidację sieci na warunkach zarządcy tych sieci;
  - 4) dopuszcza się przebudowę sieci uzbrojenia technicznego, kolidujących z zabudową wyznaczoną planem;
  - 5) wszelkie działania inwestycyjne (lokalizację, przebudowę, rozbudowę) dopuszcza się pod warunkiem, że nie kolidują z zasadami ochrony zabytków oraz w uzgodnieniu z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - 1) dostawę wody z ogólnodostępnej miejskiej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez właściciela sieci;
  - 2) rozbudowę sieci wodociągowej rozdzielczej na terenie zabudowy wyznaczone planem;
  - 3) prowadzenie sieci wodociągowych w liniach rozgraniczających tereny, wszystkich dróg publicznych;
  - 4) wszelkie działania inwestycyjne (lokalizację, przebudowę, rozbudowę) dopuszcza się pod warunkiem, że nie koliduje z zasadami ochrony zabytków oraz w uzgodnieniu z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
3. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:
  - 1) odprowadzanie ścieków z istniejącej i wyznaczonej planem zabudowy do kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez właściciela sieci;
  - 2) utrzymanie systemu kanalizacji sanitarnej;
  - 3) rozbudowę sieci rozdzielczej na terenie zabudowy wyznaczonej planem.
  - 4) wszelkie działania inwestycyjne (lokalizację, przebudowę, rozbudowę) dopuszcza się pod warunkiem, że nie koliduje z zasadami ochrony zabytków oraz w uzgodnieniu z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
4. W zakresie odprowadzania wód deszczowych ustala się:
  - 1) odprowadzenie wód deszczowych do istniejącej i planowanej kanalizacji deszczowej;
  - 2) objęcie systemami odprowadzającymi ścieki deszczowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych;
  - 3) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód podziemnych lub do gruntu;
  - 4) wody opadowe z powierzchni czystych (z dachów budynków i powierzchni biologicznie czynnych) odprowadzić na teren własny inwestora do gruntu.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
  - 1) dopuszczenie dostawy gazu z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;
  - 2) dopuszczenie budowy rozdzielczej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - 1) zasilanie terenów objętych planem z istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia poprzez jej rozbudowę, na warunkach określonych przez właściciela sieci;
  - 2) dopuszczenie budowy linii energetycznych kablowych średniego i niskiego napięcia oraz budowy stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora;
  - 3) istniejące napowietrzne linie energetyczne należy docelowo usunąć lub skablować; w razie kolizji istniejącej sieci kablowej lub napowietrznej niskiego napięcia z planowaną zabudową należy przewidzieć jej przebudowę na warunkach określonych przez właściciela sieci, na koszt inwestora;
  - 4) dopuszczenie budowy stacji transformatorowych wbudowanych, stosownie do potrzeb na terenie własnym Inwestora, na warunkach określonych przez właściciela sieci;
  - 5) dopuszczenie budowy stacji trafo, w przypadku wystąpienia poborów mocy powyżej 70 kW;
  - 6) wymóg realizacji stacji trafo, o których mowa w pkt 4) i 5) wyłącznie jako wbudowanych w planowane obiekty;
  - 7) wszelkie działania inwestycyjne (lokalizację, przebudowę, rozbudowę) dopuszcza się pod warunkiem, że nie koliduje z zasadami ochrony zabytków oraz w uzgodnieniu z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:
  - 1) obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;

- 2) budowę infrastruktury w oparciu o indywidualne lub grupowe źródła ciepła;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji centralnych ciepłowni;
  - 4) likwidację, bądź modernizację lokalnych kotłowni, o wysokim stopniu emisji zanieczyszczeń poprzez zastosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
8. W zakresie telekomunikacji ustala się:
- 1) budowę infrastruktury telekomunikacyjnej w oparciu o istniejącą infrastrukturę w liniach rozgraniczenia dróg;
  - 2) lokalizowanie sieci telekomunikacyjnych we wspólnych kanałach zbiorczych;
  - 3) lokalizację urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji, z wyłączeniem konstrukcji wieżowych.
  - 4) wszelkie działania inwestycyjne (lokalizację, przebudowę, rozbudowę) dopuszcza się pod warunkiem, że nie koliduje z zasadami ochrony zabytków oraz w uzgodnieniu z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:
- 1) docelową likwidację wolno stojących kontenerów zbiorczych na odpady;
  - 2) wydzielenia pomieszczeń wentylowanych w realizowanych budynkach, względnie adaptacji części istniejących budynków z przeznaczeniem na zbiórkę odpadów,
  - 3) do czasu realizacji systemu, o którym mowa w pkt 2), dopuszcza się stosowanie rozwiązań mieszanych,
  - 4) szczegółowe warunki i zasady postępowania z odpadami stałymi zostały określone w odrębnych przepisach szczególnych i gminnych dotyczących zasad utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

## ROZDZIAŁ 2

### Przepisy szczegółowe

#### § 13

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **1MW/U**
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 jako przeznaczenie podstawowe ustala się:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 2) usługi z zakresu:
    - a) obsługa firm i klienta,
    - b) handel detaliczny,
    - c) rzemiosło,
    - d) finanse,
    - e) turystyka,
    - f) gastronomia,
    - g) sport, rekreacja i wypoczynek,
    - h) kultura,
    - i) opieka zdrowotna,
    - j) administracja publiczna,
    - k) edukacja,
    - l) nauka.

3. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług **1MW/U** ustala się przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) zieleni;
  - 2) garaże wbudowane.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia szczegółowe w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) dopuszcza się przeznaczenie maksymalnie 30% powierzchni użytkowej zabudowy zlokalizowanej na terenie 1MW/U, na funkcję usługową;
  - 2) działalność usługowa użytkownika lub właściciela, o której mowa w ust. 2, nie może negatywnie oddziaływać lub naruszać zagwarantowanych prawem warunków zamieszkiwania innych użytkowników lub właścicieli na terenie;
  - 3) nakaz usunięcia istniejących obiektów gospodarczych i garaży indywidualnych oraz innych obiektów kolidujących z krajobrazem kulturowym;
  - 4) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
  - 5) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 100%;
  - 6) ustala się obowiązującą linię zabudowy– jako pokrywającą się z linią rozgraniczającą terenu;
  - 7) usytuowanie ściany frontowej budynku równoległe do frontu działki;
  - 8) dla nowoprojektowanej zabudowy - główna kalenica dachu równoległe w odniesieniu do obowiązującej linii zabudowy;
  - 9) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 10) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 3 kondygnacje nadziemne, trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
  - 11) dla nowoprojektowanych obiektów maksymalna wysokość zabudowy, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może być większa niż:
    - a) 10 m dla ul. Krótkiej i ul. Ratuszowej;
    - b) 9 m dla pl. Piastów;
  - 12) dopuszcza się wprowadzenie zabudowy plombowej między budynkami:
    - a) ul. Krótka 3 – ul. Krótka 9a,
    - b) pl. Piastów 15 – pl. Piastów 17/Krótka,
    - c) ul. Ratuszowa 6 - ul. Ratuszowa 10,
    - d) ul. Ratuszowa 10 - ul. Ratuszowa 12,w sposób nie kolidujący z interesami prawnymi użytkowników w.w. obiektów;
  - 10) dopuszcza się korektę bryły, elewacji i dachu zachodniego fragmentu budynku przy ul. Ratuszowa 10, oznaczonego na rysunku planu, wg niżej określonych zasad:
    - a) w przypadku dostosowania budynku do sąsiedniego istniejącego budynku należy nadbudować budynek o jedną kondygnację ukrytą w poddaszu o nachyleniu połaci ok. 45°;
    - b) w przypadku włączenia budynku do nowoprojektowanej zabudowy należy wkomponować go w nową zabudowę i dostosować do jej wysokości;
  - 11) dla nowych obiektów oraz wskazanych do przebudowy lub modernizacji ustala się wymóg nawiązania do historycznych podziałów oraz zachowanej zabudowy historycznej skalą (gabarytami) obiektów, linią zabudowy, szerokością traktów, układem dachów, wysokością kondygnacji liczbą osi elewacji, detalem architektonicznym, podziałami poziomymi i pionowymi, dyspozycją i opracowaniem elewacji, użytymi materiałami elewacyjnymi oraz zastosowaniem form stolarki okiennej i drzwiowej;
  - 12) indywidualne zmiany stolarki okiennej należy podporządkować kompleksowym projektom zmian formy elewacji budynków, obejmującym co najmniej jeden budynek;

- 13) w nowoprojektowanych budynkach ustala się wymóg stosowania stolarki okiennej i drzwiowej o symetrycznych podziałach w nawiązaniu do historycznych rozwiązań (forma, materiał, kolorystyka);
- 14) okna piwniczne w elewacjach frontowych należy osłonić kratami stalowymi lub żeliwnymi, kutymi lub odlewanyymi o formach indywidualnych, dostosowanych do stylu elewacji w uzgodnieniu z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 15) w przypadkach osłony urządzeń instalacji gazowych, elektrycznych lub innych, widoczne w elewacjach frontowych (wymagane ich zlicowanie z elewacją) należy wykonać z blach stalowych lub miedzianych ze stylowymi ornamentami o formach dostosowanych do stylu elewacji lub w kolorystyce elewacji, w uzgodnieniu z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 16) dla nowoprojektowanych obiektów ustala się dopuszczalne formy dachów:
  - a) dwuspadowe, symetryczne sytuowane kalenicowo do ulicy o nachyleniu połaci od 40 - 60°,
  - b) dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne z ewentualnymi naczółkami,
  - c) mansardowe,
  - d) płaskie, osłonięte attyką, z wykorzystaniem drobnej formy architektonicznej;
  - e) lukarny – wymagane niewielkie, symetrycznie rozlokowane, w nawiązaniu do lokalnych historycznych rozwiązań;
- 17) ustala się dopuszczalne materiały pokryć dachowych:
  - a) dachówka ceramiczna matowa w kolorze ceglastym,
  - b) dachówka cementowa matowa w kolorze ceglastym,
  - c) w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wydzielenie działek wyłącznie z bezpośrednim dostępem do drogi.
6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia szczegółowe dotyczące systemu transportowego:
  - 1) obsługa komunikacyjna od ulicy Krótkiej, Placu Piastów i Rynku, od ulicy Ratuszowej wyłącznie poprzez istniejące wjazdy;
  - 2) wjazd do wnętrza kwartału poprzez przejazdy bramowe, z ulicy Krótkiej i Placu Piastów, wskazane na rysunku planu;
  - 3) dopuszcza się lokalizację garaży wbudowanych w parterach nowoprojektowanych budynków, z dojazdem od strony terenu 3 KSP/Z; ustala się wymóg utworzenia harmonijnego jednolitego ukształtowania elewacji obiektu (wyrażającego się w kompozycji, podziałach i formie) bez możliwości lokowania pojedynczych elementów dekomponujących dyspozycję elewacji;
7. Na terenie, o którym mowa w niniejszym rozdziale obowiązuje ustanowienie służebności drogowej lub współwłasności na rzecz działek wewnątrz kwartału obsługiwanych przez przejazdy bramowe, wskazane na rysunku planu.
8. Na terenie, o którym mowa w ust.1, do czasu realizacji docelowego zagospodarowania dopuszcza się utrzymanie istniejącego zainwestowania.
9. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717 ze zm.) obowiązuje wysokość stawki procentowej 30%.

## § 14

1. Wyznacza się teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **2 ZP**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 jako przeznaczenie podstawowe ustala się zieleni urządzonej wewnątrz kwartału o charakterze rekreacyjnym wraz z elementami małej architektury i placami zabaw dla dzieci.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 jako przeznaczenie uzupełniające, ustala się następujące funkcje usługowe, w formie obiektów wolnostojących:
  - a) handel detaliczny,
  - b) rzemiosło,
  - c) turystyka,
  - d) gastronomia,
  - e) kultura.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia szczegółowe w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) nakaz usunięcia istniejących obiektów gospodarczych i garaży indywidualnych oraz obiektów kolidujących z krajobrazem kulturowym miasta (w tym wolnostojących elementów infrastruktury technicznej);
  - 2) nakaz uporządkowania wnętrza kwartału oraz kompleksowego zagospodarowania zielenią i obiektami małej architektury, w oparciu o jednolity projekt urządzenia zieleni dla wszystkich terenów;
  - 3) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
  - 4) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży lub zespołów takich budynków;
  - 5) ustala się obowiązek przeznaczenia co najmniej 70% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej;
  - 6) dopuszcza się przeznaczenie maksymalnie 30m<sup>2</sup> powierzchni terenu na wolnostojące obiekty usługowe;
  - 7) projektowane wolnostojące obiekty usługowe powinny posiadać niewielką kubaturę i maksymalną wysokość 8 m oraz charakteryzować się wysoką estetyką i formą harmonijnie wpisaną w koncepcję urządzenia wnętrza kwartału i staromiejski krajobraz kulturowy a także odpowiadać wymogom ochrony wartości kulturowych tego obszaru i założeniu kształtowania zabudowy jako nie stanowiącej konkurencji wobec zabudowy;
  - 8) obowiązek wprowadzenia nawierzchni trwałej na terenie dróg dojazdowych i przejazdów bramowych – wymagane stosowanie materiału kamiennego (granit), w nawiązaniu do historycznych rozwiązań, dopuszcza się wprowadzenie elementów betonowych dla krawężników;
  - 9) obniżenie wysokości krawężnika na przejściach dla pieszych;
  - 10) obowiązek wyznaczenia ciągów pieszych, łączących przejścia bramowe wskazane na rysunku planu;
  - 11) nakaz oświetlenia ciągów pieszych;
  - 12) zakaz stosowania nawierzchni z mas bitumicznych w ciągach pieszych i ścieżkach.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia szczegółowe dotyczące systemu transportowego:
  - 1) obsługa komunikacyjna od strony terenu 3KSP/Z;
  - 2) wejścia piesze na teren:
    - a) z Rynku, poprzez istniejące przejście bramowe, wskazane i oznaczone nr 1 na rysunku planu;
    - b) z ul. Ratuszowej, wskazane w strefie i oznaczone nr 2 na rysunku planu; proponowane do realizacji w formie przejścia bramowego lub otwartego wejścia do kwartału;
    - c) z terenu oznaczonego symbolem 3 KSP/Z.
6. Na terenie, o którym mowa w ust.1, do czasu realizacji docelowego zagospodarowania dopuszcza się utrzymanie istniejącego zainwestowania.
7. Teren, o którym mowa w ust. 1, wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego

8. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717 ze zm.) obowiązuje wysokość stawki procentowej 1%.

## § 15

1. Wyznacza się teren parkingu wraz zielenią wewnątrz kwartałową, oznaczone na rysunku planu symbolem **3 KSP/Z**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 jako przeznaczenie podstawowe ustala się: parking jednopoziomowy w formie otwartych miejsc postojowych, przeznaczony dla mieszkańców oraz pracowników i użytkowników obiektów usługowych zlokalizowanych na terenie 1MW/U.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 jako przeznaczenie uzupełniające, ustala się zielenią wewnątrz kwartału o charakterze rekreacyjnym wraz z elementami małej architektury.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia szczegółowe w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) nakaz usunięcia istniejących obiektów gospodarczych i garaży indywidualnych oraz obiektów kolidujących z krajobrazem kulturowym miasta (w tym wolnostojących elementów infrastruktury technicznej oraz kolumny z balkonem dostawionej do budynku przy ul. Ratuszowej 6);
  - 2) nakaz uporządkowania wnętrza kwartału oraz kompleksowego zagospodarowania zielenią i obiektami małej architektury, w oparciu o jednolity projekt urządzenia zieleni dla wszystkich terenów;
  - 3) ustala się obowiązek przeznaczenia co najmniej 5% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej;
  - 4) ustala się wymóg pokrycia wszystkich terenów niezabudowanych i nieutwardzonych zielenią;
  - 5) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
  - 6) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży lub zespołów takich budynków;
  - 7) obowiązek wprowadzenia nawierzchni trwałej na terenie parkingu oraz dróg dojazdowych i przejazdów bramowych – wymagane stosowanie materiału kamiennego (granit), w nawiązaniu do historycznych rozwiązań, dopuszcza się wprowadzenie elementów betonowych dla krawężników;
  - 8) obniżenie wysokości krawężnika na przejściach dla pieszych;
  - 9) obowiązek wyznaczenia ciągów pieszych, łączących przejścia bramowe wskazane na rysunku planu;
  - 10) nakaz oświetlenia ciągów pieszych;
  - 11) zakaz stosowania nawierzchni z mas bitumicznych w ciągach pieszych i ścieżkach.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia szczegółowe dotyczące systemu transportowego:
  - 1) obsługa komunikacyjna terenu:
    - a) od ulicy Krótkiej poprzez proponowany do realizacji przejazd bramowy, zlokalizowany w strefie wskazanej na rysunku planu;
    - b) od placu Piastów poprzez istniejący wjazd, wskazany na rysunku planu, dopuszczony do realizacji również w formie przejazdu bramowego.
  - 2) wejścia piesze na teren:
    - a) z Placu Piastów, poprzez istniejące przejście bramowe wskazane i oznaczone nr 3 na rysunku planu
    - b) z Placu Piastów poprzez istniejące otwarte wejście do kwartału lub proponowane do realizacji w formie przejścia bramowego, w miejscu wskazanym i oznaczonym nr 4 na rysunku planu;



- c) z ulicy Krótkiej, poprzez proponowane do realizacji przejście bramowe, zlokalizowane w strefie wskazanej i oznaczonej nr 5 na rysunku planu;
  - d) z terenu oznaczonego symbolem 2 ZP.
- 3) ustala się obowiązek zorganizowania stanowisk postojowych na terenie, o którym mowa w ust. 1.
6. Na terenie, o którym mowa w ust.1, do czasu realizacji docelowego zagospodarowania dopuszcza się utrzymanie istniejącego zainwestowania, w tym także pomieszczenia gospodarcze zlokalizowane na działce nr 50.
7. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717 ze zm.) obowiązuje wysokość stawki procentowej 1%.

#### **§ 16**

##### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

Wszystkie tereny, mogą być tymczasowo użytkowane w sposób dotychczasowy, pod warunkiem udostępnienia części gruntów dla realizacji dojazdów i uzbrojenia.

### **ROZDZIAŁ 3**

#### **Przepisy końcowe**

#### **§ 17**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Twardogóra.

#### **§ 18**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty publikacji niniejszej uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Twardogórze

.....