



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 9 stycznia 2013 r.

Poz. 143

### UCHWAŁA NR XX.140.2012 RADY MIEJSKIEJ W TWARDOGÓRZE

z dnia 6 września 2012 r.

(Skarga Wojewody Dolnośląskiego NK.N2.4131.807.2012.JB6 z dnia 8 stycznia 2013 r. do WSA we Wrocławiu na § 18 oraz § 3 pkt 1 lit. d, § 4 ust. 1 pkt 6 we fragmencie „u”)

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Twardogóra**

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, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281) 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, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901) w związku z uchwałą nr XLII/284/2010 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 25 czerwca 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Twardogóra, po stwierdzeniu zgodności 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 obrębie Twardogóra, zwany dalej planem, obejmujący obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, będącym integralną częścią planu i stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

4. W planie określa się:

- 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;
- 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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

5. W planie nie występują ustalenia dotyczące:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich dóbr kultury;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów;
- 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 6) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 7) granic pomników zabytków oraz ich stref ochronnych – ze względu na brak takich pomników i ich stref ochronnych.

6. Zasady techniki zapisu planu miejscowego:

- 1) ustalenia tekstu planu składają się z:
  - a) ustaleń ogólnych – dla całego obszaru objętego planem,
  - b) ustaleń szczegółowych – dla terenów stanowiących część obszaru objętego planem, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) przepisów końcowych;
- 2) oznaczenia terenów w planie zdefiniowano w następujący sposób:
  - a) liczba oznacza numer kolejny terenu,
  - b) duże litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 3) obowiązuje osobna numeracja dla terenów o różnym przeznaczeniu.

7. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) obowiązujące ustalenia planu:
  - a) granica obszaru objętego planem, tożsama z granicą strefy ochrony zabytków archeologicznych,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) przeznaczenie terenu, wyrażone w postaci symbolu i numeru porządkowego,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - e) obowiązujące linie zabudowy,
  - f) granica strefy „A” ochrony konserwatorskiej, tożsama z obszarem historycznego ośrodka Twardogóry, wpisanego do rejestru zabytków dec. nr A/1850/515 z dnia 1 grudnia 1958 r.,
  - g) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej, tożsama z granicą historycznego układu przestrzennego,
  - h) granica ścisłej strefy ochrony zabytków archeologicznych, tożsama z zasięgiem stanowiska archeologicznego – miasto średniowieczne i nowożytne nr 13/24/75-33 AZP,
  - i) granica strefy „E” ochrony ekspozycji,
  - j) obiekt wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków, objęty ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu,
  - k) granica terenu rekreacyjno-wypoczynkowego;
- 2) oznaczenia informacyjne:

- a) sieć napowietrzna średniego napięcia: 20 kV,
- b) granica strefy technicznej od linii energetycznej.

### § 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i obiekty z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, wód deszczowych, elektroenergetyki, gazownictwa, ciepłownictwa i telekomunikacji;
- 2) **mieszkania towarzyszące** – należy przez to rozumieć części budynków niemieszkalnych, w których znajdują się nie więcej niż 4 mieszkania;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, obowiązująca na całej wysokości elewacji; linia ta nie dotyczy: balkonów i wykuszy do 1,5m przed linię zabudowy, gzymsów, okapów, schodów terenowych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów;
- 4) **obowiązująca linia zabudowy** – nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku i określonych w ustaleniach planu budowli; linia ta nie dotyczy przejść i przejazdów bramowych na poziomie terenu;
- 5) **nośnik reklamowy** – obiekt służący reklamie;
- 6) **przeznaczenie podstawowe terenu** – część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie;
- 7) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 8) **usługi drobne** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności poprzez obsługę, pośrednictwo, wytwarzanie lub serwis dóbr materialnych z wyłączeniem usług związanych z obsługą komunikacji samochodowej, przy czym działalność ta nie może powodować uciążliwości w emisji substancji, energii oraz hałasu i nie może być przedsięwzięciem, dla którego jest wymagane lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

### § 3. Ustala się następujące ogólne przeznaczenia terenów i ich symbole:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej:
  - a) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) **MN/UA** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług administracji,
  - d) **U** – teren zabudowy usługowej;
- 2) tereny zieleni i wód:
  - a) **ZL** – teren lasu,
  - b) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 3) tereny komunikacji:
  - a) **KDD** – teren drogi dojazdowej,
  - b) **KP** – teren ciągu pieszego,
  - c) **KDW** – teren drogi wewnętrznej;
- 4) tereny infrastruktury technicznej: **E** - teren infrastruktury elektroenergetycznej.

## Rozdział 2

### Ustalenia ogólne

### § 4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) działania inwestycyjne należy realizować poprzez kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu w sposób określony w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów w Rozdziale 3;
- 2) wysokość obiektów budowlanych, innych niż budynki, nie większa niż 22 m, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) wysokość, o której mowa w pkt 2 nie dotyczy urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, dla których nie może być większa niż 30 m;
- 4) kolorystyka elewacji, zbliżona do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak drewno, kamień i cegła oraz białe elewacje tynkowane, z wykluczeniem jaskrawej kolorystyki;
- 5) zakazuje się stosowania pokrycia elewacji w formie: paneli z tworzyw sztucznych i blachy;
- 6) pokrycie dachów stromych:
  - a) na terenach **1.MN, 2.MN, 3.MN, E** dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglącym, szarym lub brązowym,
  - b) na terenach **4.MN, 1.MW, 2.MW, 3.MW, MN/UA, U** dachówką ceramiczną w kolorze ceglącym;

- 7) lokalizacja nośników reklamowych:
  - a) zakazuje się nośników reklamowych, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 12,
  - b) dopuszcza się tablice informacyjne instytucji lub szyldy sklepów i zakładów,
  - c) dla tablic informacyjnych umieszczanych w strefie wejściowej budynku obowiązuje zgrupowanie w pionie lub poziomie, jednakowe tło i wymiary,
  - d) lokalizacja tablic informacyjnych w pasie międzygzymsowym, nad parterem obiektu, jednak nie wyżej niż do dolnej linii okien drugiej kondygnacji,
  - e) forma nawiązująca do historycznego charakteru budynku, na którym się znajduje, wyłącznie jako kasetony, liternictwo przestrzenne, metaloplastyka, niewielkie formy podwieszane pod wysięgnikiem;
- 8) zachowanie w obrębie jednego obiektu jednolitej formy i kolorystyki stolarki okiennej i drzwi zewnętrznych;
- 9) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwi zewnętrznych pod warunkiem zachowania historycznej wielkości i układu otworów okiennych i drzwiowych;
- 10) zakaz lokalizacji urządzeń technicznych, takich jak anteny telewizyjne i satelitarne, klimatyzatory, wentylatory i inne do nich podobne na elewacjach obiektów budowlanych usytuowanych:
  - a) na terenach oznaczonych na rysunku planu **2.MW, 3.MW** od strony ulicy Paderewskiego i placu Piastów oraz terenów **5.KDW, 7.KDW,**
  - b) od strony terenu oznaczonego na rysunku planu **3.KDD;**
- 11) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń w formie betonowych prefabrykatów i przęsł od strony dróg i terenów przestrzeni publicznej;
- 12) zakazuje się lokalizowania blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 13) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 12;
- 14) nie dopuszcza się lokalizacji otwartych placów składowych;
- 15) nie dopuszcza się lokalizacji stanowisk postojowych dla przyczep samochodowych, kempingowych lub podobnych pojazdów do prowadzenia działalności usługowej, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 12.

#### **§ 5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:**

- 1) obszar objęty opracowaniem planu znajduje się w granicach projektowanego obszaru chronionego krajobrazu „Wzgórza Trzebnickie”;
- 2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakazuje się realizacji zabudowy, z której odprowadzane ścieki mogą powodować zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych;
- 4) przy sytuowaniu obiektów należy uwzględnić wymagania w zakresie ochrony obszarów i innych cennych przyrodniczo elementów środowiska;
- 5) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje urządzenie zieleni.

#### **§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) ustala się strefę ochrony zabytków archeologicznych, tożsamą z granicami planu;
- 2) w strefie, o której mowa w pkt 1 obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych według przepisów odrębnych;
- 3) ustala się strefę ścisłej ochrony zabytków archeologicznych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w strefie, o której mowa w pkt 3 obowiązuje:
  - a) dla wszelkich zamierzeń inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych według przepisów odrębnych,
  - b) zachowanie w nowej zabudowie lub zagospodarowaniu terenu wartościowych relikwów historycznej zabudowy (piwnic, murów) i ekspozycja w posadzce ciągów komunikacyjnych zarysów dawnej zabudowy;
- 5) w obrębie stanowiska archeologicznego – miasto średniowieczne i nowożytnie nr 13/24/75-33 AZP oraz w przypadku odkryć zabytków archeologicznych na pozostałym terenie obowiązują ustalenia jak dla strefy ścisłej ochrony zabytków archeologicznych;
- 6) ustala się strefę „A” ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) w strefie, o której mowa w pkt 6 obowiązuje:
  - a) kształtowanie zabudowy w nawiązaniu do zachowanej historycznej zabudowy, nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
  - b) kształtowanie elewacji budynków w nawiązaniu do historycznych rozwiązań,
  - c) lokalizacja budynków o konstrukcji murowanej,
  - d) uporządkowanie poszczególnych kwartałów zabudowy,

- e) konserwacja, restauracja i modernizacja techniczna poszczególnych obiektów o wartościach zabytkowych z dostosowaniem funkcji do typu obiektu;
- 8) część obszaru objętego planem ujęta jest w rejestrze zabytków jako obszar historycznego ośrodka Twardogóry, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A/1850/515 z dnia 1 grudnia 1958 r., dla którego obowiązują ustalenia jak dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej;
- 9) ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) w strefie, o której mowa w pkt 9:
  - a) należy dążyć do rewaloryzacji i uporządkowania historycznego układu przestrzennego,
  - b) należy zachować budynki o istotnych, historycznych walorach urbanistycznych i architektonicznych,
  - c) zabudowa winna być wzorowana na zabudowie historycznej w zakresie sytuacji, skali, bryły, formy architektonicznej i użytych materiałów;
- 11) ustala się strefę „E” ochrony ekspozycji, zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) w strefie, o której mowa w pkt 11, obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów mogących zakłócić ekspozycję historycznego ośrodka i zabudowy staromiejskiej;
- 13) w obszarze objętym planem występują obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) dom mieszkalny, ul. Kopernika 1,
  - b) dom mieszkalny, ul. Kopernika 3,
  - c) budynek spółdzielni pracy „Sześciolatka”, ul. Kopernika,
  - d) dom mieszkalny, ul. Krzywa 5,
  - e) remiza strażacka, ul. Ogrodowa 3, ok. 1920 r.,
  - f) dom mieszkalny, ul. Ogrodowa 7, 1925–30 r.,
  - g) dom mieszkalny, ul. Ogrodowa 9, 1925–30 r.,
  - h) żłobek, ul. Ogrodowa 11,
  - i) dom mieszkalny, ul. Paderewskiego 2,
  - j) dom mieszkalny, ul. Paderewskiego 4,
  - k) poczta, ul. Piastów 3, budynek biurowy i produkcyjny, pl. Piastów 7, ok. 1920 r.;
- 14) przedmiotem ochrony obiektów, o których mowa w pkt. 13 są:
  - a) bryła i gabaryty budynków,
  - b) forma i geometria dachu,
  - c) forma i kształt otworów okiennych i drzwiowych wraz ze stolarką okienną i drzwiową,
  - d) detale architektoniczne.

#### **§ 7. Obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) następujące tereny ustala się jako przestrzenie publiczne:
  - a) tereny dróg publicznych (**1.KDD, 2.KDD, 3.KDD**), ciąg pieszy (**KP**),
  - b) tereny zieleni urządzonej (**1.ZP, 2.ZP, 3.ZP, 4.ZP**);
- 2) dla terenów wymienionych w pkt 1 obowiązują:
  - a) w zakresie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów handlowo-usługowych oraz nośników reklamowych obowiązują ustalenia § 4,
  - b) na terenach zieleni urządzonej:
    - kompleksowe kształtowanie zieleni o wysokich walorach kompozycyjnych,
    - urządzenie małej architektury.

#### **§ 8. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż:
  - a) 1000 m<sup>2</sup> dla budynku mieszkalnego jednorodzinного wolno stojącego,
  - b) 450 m<sup>2</sup> dla budynku mieszkalnego jednorodzinного w zabudowie bliźniaczej,
  - c) 2000 m<sup>2</sup> dla budynku mieszkalnego wielorodzinного,
  - d) 500 m<sup>2</sup> dla budynku usługowego,z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się wydzielenie działki o mniejszej powierzchni pod warunkiem gdy jej wydzielenie służy powiększeniu innej działki budowlanej lub przeznaczeniu pod infrastrukturę techniczną;
- 3) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż:
  - a) 25 m dla budynku mieszkalnego jednorodzinного wolno stojącego,
  - b) 18 m dla budynku mieszkalnego jednorodzinного w zabudowie bliźniaczej,
  - c) 10 m dla budynku mieszkalnego wielorodzinного,

- d) 10 m dla budynku zabudowy usługowej,  
z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działki o mniejszej szerokości frontu pod warunkiem gdy jej wydzielenie służy powiększeniu innej działki budowlanej lub przeznaczeniu pod infrastrukturę techniczną;
- 5) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

**§ 9. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad wyposażenia oraz obsługi terenów rekreacyjno-wypoczynkowych:**

- 1) w planie wyznacza się następujące tereny rekreacyjno-wypoczynkowe: tereny zieleni – lasy, tereny zieleni urządzonej;
- 2) dla terenów wymienionych w pkt 1 określa się:
  - a) las (**ZL**) – służy tylko do rekreacji biernej, a jego użytkowanie zostało określone w § 19,
  - b) tereny zieleni urządzonej (**1.ZP, 2.ZP, 3.ZP, 4.ZP**) – użytkowanie w formie rekreacji biernej i czynnej – szczegółowe użytkowanie zostało określone w § 20;
- 3) dla terenów zieleni urządzonej obowiązuje:
  - a) dostępność dla osób niepełnosprawnych,
  - b) wyposażenie terenu w zaplecze sanitarne w przypadku realizacji terenowych urządzeń sportowych.

**§ 10. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić w oparciu o podstawowy system dróg i ulic służący powiązaniom drogowym wewnętrznym i zewnętrznym, na który składają się:
  - a) drogi dojazdowe kategorii gminnej, powiązane z układem zewnętrznym (**1.KDD, 2.KDD, 3.KDD**),
  - b) ciąg pieszy (**KP**),
  - c) drogi wewnętrzne (**5.KDW, 6.KDW, 7.KDW**);
- 2) dojazd do terenów dopuszcza się od terenów przyległych dróg dojazdowych: (**KDD**) oraz wewnętrznych (**KDW**), o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;
- 3) drogi wewnętrzne dopuszcza się na wszystkich terenach wymienionych w § 3 pkt 1;
- 4) szerokość dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych liniami rozgraniczającymi nie mniejsza niż 6m;
- 5) obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:
  - a) miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
    - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
    - dla zabudowy usługowej – 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) miejsca postojowe, o których mowa w lit a, należy sytuować na terenie i na działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.

**§ 11. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

- 1) dopuszcza się likwidację, przebudowę i rozbudowę istniejącej infrastruktury technicznej;
- 2) realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować budowę, przebudowę lub modernizację sieci infrastruktury technicznej;
- 3) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg oraz ciągów pieszych;
- 4) dopuszcza się odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt 3, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów budowlanych z nią związanych na wszystkich terenach, pod warunkiem zgodności z ustaleniami szczegółowymi planu oraz przepisami odrębnymi;
- 6) sieci infrastruktury technicznej obowiązują jako podziemne, z wyjątkiem tych elementów sieci, które ze względów technicznych i zgodnie z przepisami odrębnymi wymagają sytuowania nadziemnego;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązuje:
  - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - b) budowa sieci wodociągowej, zapewniającej ciągłość dostawy wody do odbiorców i zabezpieczenie przeciwpożarowe,
  - c) awaryjne zaopatrzenie w wodę należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych obowiązuje:
  - a) rozdzielczy system odprowadzania ścieków sanitarnych i deszczowych,

- b) odprowadzenie ścieków komunalnych wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej;
- 9) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązuje:
  - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych z dachów i tarasów budynków w celu ich gospodarczego wykorzystania lub ich infiltracji do gruntu w obrębie działki,
  - c) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów utwardzonych,
  - d) usunięcie z wód opadowych i roztopowych substancji określonych w przepisach odrębnych, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika, za pomocą urządzeń do podczyszczania,
  - e) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w lit. d;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązuje – zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązuje:
  - a) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła,
  - b) wymóg stosowania do celów grzewczych ekologicznych nośników energii w tym gazu, oleju opałowego, energii elektrycznej, słonecznej i geotermalnej, drewna i materiałów drewnopochodnych lub urządzeń do niskoemisyjnych technologii spalania;
- 12) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązuje:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
  - b) budowa stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolno stojące, wbudowane lub słupowe, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) budowa stacji transformatorowych wolno stojących na wydzielonych działkach, z zapewnieniem do nich dojazdu,
  - d) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 13) w zakresie dostępności telekomunikacyjnej obowiązuje rozbudowa sieci telekomunikacyjnej;
- 14) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego.

#### **§ 12. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące terenów służących organizacji imprez masowych:**

Wyznacza się teren organizacji imprez masowych, tożsamy z granicami terenu **2.ZP**, na którym dopuszcza się:

- 1) lokalizację obiektów tymczasowych oraz stanowisk postojowych dla przyczep samochodowych i kempingowych lub podobnych pojazdów do prowadzenia działalności usługowej, w związku z koncertami, kiermaszami, akcjami promocyjnymi i innymi do nich podobnymi na czas trwania imprezy;
- 2) nośniki reklamowe o dowolnej formie i wymiarach, na czas trwania imprezy.

**§ 13.** Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne: **1.ZP, 2.ZP, 3.ZP, 4.ZP, E, 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD.**

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 14.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MN, 2.MN, 3.MN** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) uzupełniające – usługi: handel detaliczny, gastronomia, usługi drobne;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie jako wolno stojący lub bliźniaczy,
  - b) usługi dopuszcza się wyłącznie jako lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych,
  - c) na terenie **2.MN** wyznacza się strefę techniczną dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV o szerokości 10 m (po 5 m od osi linii), w obrębie której obowiązuje:
    - zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych,
    - zakaz sadzenia zieleni wysokiej,
    - przy zbliżeniach innych obiektów niezwiązanych ze stałym pobytem ludzi do linii, przystosowanie ich konstrukcji do wymogów przepisów odrębnych,
  - d) ustalenie, o którym mowa w lit. c traci moc w przypadku skablowania lub likwidacji linii;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b,

- b) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą budynków istniejących, dla których dopuszcza się wyłącznie przebudowę, remont i rozbiórkę; pozostałe roboty budowlane obowiązują zgodnie z liniami zabudowy,
  - c) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
    - mieszkalnych: nie większa niż 10 m,
    - gospodarczych i garaży: nie większa niż 5 m,
  - d) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych: nie większa niż 2,
  - e) geometria dachu – dachy strome, o symetrycznych połaciach bryły głównej budynku i kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, z zastrzeżeniem lit. f,
  - f) ustalenie, o którym mowa w lit. e nie dotyczy obiektu wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków,
  - g) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
  - h) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody:
- a) zgodnie z ustaleniami § 5,
  - b) tereny należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) tereny znajdują się w granicach:
    - strefy ochrony zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia § 6 pkt 2,
    - strefy „E” ochrony ekspozycji, dla której obowiązują ustalenia § 6 pkt 12,
  - b) teren **2.MN** oraz część terenów **1.MN**, **3.MN** znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia § 6 pkt 10,
  - c) na terenie **3.MN** występuje obiekt wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia § 6 pkt 14;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej – zgodnie z ustaleniami § 10;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z ustaleniami § 11;
- 8) ustalenia dotyczące stawek procentowych – 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 na 30 %.

**§ 15.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.MN** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) uzupełniająca – usługi: handel detaliczny, gastronomia, usługi drobne;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) na jednej działce budowlanej dopuszcza się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,
  - b) budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie jako wolno stojący lub bliźniaczy,
  - c) usługi dopuszcza się wyłącznie jako lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych,
  - d) wyznacza się strefę techniczną dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV o szerokości 10 m (po 5 m od osi linii), w obrębie której obowiązuje:
    - zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych,
    - zakaz sadzenia zieleni wysokiej,
    - przy zbliżeniach innych obiektów niezwiązanych ze stałym pobytem ludzi do linii, przystosowanie ich konstrukcji do wymogów przepisów odrębnych,
  - e) ustalenie, o którym mowa w lit. d traci moc w przypadku skablowania lub likwidacji linii;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu, w odległościach 6 m od linii rozgraniczającej terenu **1.KDD**,
  - c) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
    - mieszkalnych: nie większa niż 12 m,
    - gospodarczych i garaży: nie większa niż 5 m,
  - d) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych: nie większa niż 2,
  - e) geometria dachu – dachy strome, o symetrycznych połaciach bryły głównej budynku i kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, z zastrzeżeniem lit. f,



- f) ustalenie, o którym mowa w lit. e nie dotyczy obiektów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków,
  - g) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
  - h) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody:
- a) zgodnie z ustaleniami § 5,
  - b) tereny należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) strefy ochrony zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia § 6 pkt 2,
  - b) część terenu znajduje się w granicach:
    - ścisłej strefy ochrony zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia § 6 pkt 4,
    - stanowiska archeologicznego, dla którego obowiązują ustalenia § 6 pkt 5,
    - strefy „A” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia § 6 pkt 7,
    - strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia § 6 pkt 10,
    - strefy „E” ochrony ekspozycji, dla której obowiązują ustalenia § 6 pkt 12,
  - c) część terenu ujęta jest w rejestrze zabytków jako obszar historycznego ośrodka Twardogóry, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A/1850/515 z dnia 01.12.1958, dla którego obowiązują ustalenia § 6 pkt 8,
  - d) na terenie występują obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia § 6 pkt 14;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej – zgodnie z ustaleniami § 10;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z ustaleniami § 11;
- 8) ustalenia dotyczące stawek procentowych – 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 na 30 %.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MW**, **2.MW**, **3.MW** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) uzupełniające – usługi: łączności, handel detaliczny, gastronomia, rozrywka, usługi drobne;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) usługi dopuszcza się w pierwszej nadziemnej kondygnacji budynków, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) usługi łączności dopuszcza się wyłącznie w budynkach obecnie przez nie zajmowanych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu, w odległościach 6 m od linii rozgraniczającej terenu,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą budynków istniejących, dla których dopuszcza się wyłącznie przebudowę, remont i rozbiórkę; pozostałe roboty budowlane obowiązują zgodnie z liniami zabudowy,
  - d) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
    - mieszkalnych: nie większa niż 12 m, z zastrzeżeniem tiret drugiego,
    - wysokość nie dotyczy obecnie istniejącego budynku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, położonego na terenie **3.MW**, dla którego dopuszcza się wysokość 15 m,
    - gospodarczych i garaży: nie większa niż 5 m,
  - e) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych: nie większa niż 3, z zastrzeżeniem lit. f;
  - f) liczba kondygnacji nie dotyczy obecnie istniejącego budynku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, położonego na terenie **3.MW**, dla którego dopuszcza się 5 kondygnacji,
  - g) geometria dachu – dachy strome, o symetrycznych połaciach bryły głównej budynku i kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, z zastrzeżeniem lit. h,
  - h) ustalenie, o którym mowa w lit. g nie dotyczy obiektów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz obecnie istniejącego budynku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, położonego na terenie **3.MW**,
  - i) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni działki,

- j) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 25% powierzchni działki;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody:
  - a) zgodnie z ustaleniami § 5,
  - b) tereny należą do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) tereny znajdują się w granicach:
    - strefy ochrony zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia § 6 pkt 2,
    - ścisłej strefy ochrony zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia § 6 pkt 4,
    - stanowiska archeologicznego, dla którego obowiązują ustalenia § 6 pkt 5,
    - strefy „A” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia § 6 pkt 7,
    - strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia § 6 pkt 10,
  - b) teren ujęty jest w rejestrze zabytków jako obszar historycznego ośrodka Twardogóry, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A/1850/515 z dnia 1 grudnia 1958, dla którego obowiązują ustalenia § 6 pkt 8,
  - c) na terenach występują obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia § 6 pkt 14;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej - zgodnie z ustaleniami § 10;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z ustaleniami § 11;
- 8) ustalenia dotyczące stawek procentowych – 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 na 30 %.

**§ 17.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/UA obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe:
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - zabudowa usług administracji – straż pożarna,
  - b) uzupełniające – usługi: handel detaliczny, gastronomia, usługi drobne;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) na jednej działce budowlanej dopuszcza się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,
  - b) budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie jako wolno stojący lub bliźniaczy,
  - c) usługi dopuszcza się wyłącznie jako lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych,
  - d) zachowanie istniejącej zabudowy usług administracji – straży pożarnej, w obiektach obecnie przez nią zajmowanych,
  - e) dopuszcza się rozbudowę budynku straży pożarnej o pomieszczenia garażowe;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązujące linie zabudowy, określone na rysunku planu, w odległości od 5 do 6 m od linii rozgraniczającej terenu, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą budynków istniejących, dla których dopuszcza się wyłącznie przebudowę, remont i rozbiórkę; pozostałe roboty budowlane obowiązują zgodnie z liniami zabudowy,
  - c) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
    - mieszkalnych: nie większa niż 12 m,
    - gospodarczych i garaży: nie większa niż 5 m,
  - d) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych: nie większa niż 2,
  - e) geometria dachu – dachy strome, o symetrycznych połaciach bryły głównej budynku i kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, z zastrzeżeniem lit. f,
  - f) ustalenie, o którym mowa w lit. e nie dotyczy obiektu wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków,
  - g) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
  - h) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody:
  - a) zgodnie z ustaleniami § 5,
  - b) tereny należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) teren znajduje się w granicach
    - strefy ochrony zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia § 6 pkt 2,

- ścisłej strefy ochrony zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia § 6 pkt 4,
  - stanowiska archeologicznego, dla którego obowiązują ustalenia § 6 pkt 5,
  - strefy „A” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia § 6 pkt 7,
  - strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia § 6 pkt 10,
- b) teren ujęty jest w rejestrze zabytków jako obszar historycznego ośrodka Twardogóry, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A/1850/515 z dnia 01.12.1958, dla którego obowiązują ustalenia § 6 pkt 8,
- c) występuje obiekt wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia § 6 pkt 14;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej – zgodnie z ustaleniami § 10;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z ustaleniami § 11;
- 8) ustalenia dotyczące stawek procentowych – 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 na 30%.

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe:
    - zabudowa usługowa: handel detaliczny, gastronomia, usługi drobne, administracja,
    - usługi zdrowia i opieki społecznej,
  - b) uzupełniające – mieszkania towarzyszące,
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) mieszkania towarzyszące dopuszcza się wyłącznie powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków,
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącego kompleksu wolno stojących garaży, od strony terenu 2.KDD, dla którego dopuszcza się wyłącznie przebudowę, remont i rozbiórkę;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) obowiązujące linie zabudowy, określone na rysunku planu, w odległościach 3 do 7 m od linii rozgraniczającej terenu,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu: nie większa niż 12 m,
  - d) liczba kondygnacji nadziemnych budynków: nie większa niż 3,
  - e) geometria dachu – dachy strome, o symetrycznych połaciach bryły głównej budynku i kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, z zastrzeżeniem lit. f,
  - f) ustalenie, o którym mowa w lit. e nie dotyczy obiektu wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków,
  - g) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni działki,
  - h) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z ustaleniami § 5;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) teren znajduje się w granicach:
    - strefy ochrony zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia § 6 pkt 2,
    - strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia § 6 pkt 10,
  - b) część terenu znajduje się w granicach:
    - ścisłej strefy ochrony zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia § 6 pkt 4,
    - stanowiska archeologicznego, dla którego obowiązują ustalenia § 6 pkt 5,
    - strefy „A” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia § 6 pkt 7,
    - strefy „E” ochrony ekspozycji, dla której obowiązują ustalenia § 6 pkt 12,
  - c) część terenu ujęta jest w rejestrze zabytków jako obszar historycznego ośrodka Twardogóry, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A/1850/515 z dnia 1 grudnia 1958, dla którego obowiązują ustalenia § 6 pkt 8,
  - d) występuje obiekt wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia § 6 pkt 14;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej – zgodnie z ustaleniami § 10;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z ustaleniami § 11;
- 8) ustalenia dotyczące stawek procentowych – 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 na 30 %.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – lasy;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dopuszcza się realizację ścieżki przyrodniczo-edukacyjnej z elementami małej architektury i zagospodarowania turystycznego, określonymi na podstawie odrębnego opracowania, powiązaną z terenem **1.ZP**;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z ustaleniami § 5;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – teren znajduje się w granicach:
  - a) strefy ochrony zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia § 6 pkt 2,
  - b) strefy „E” ochrony ekspozycji, dla której obowiązują ustalenia § 6 pkt 12,
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej – dojazd z przyległej ul. Stolarskiej, znajdującej się poza granicami planu;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z ustaleniami § 11;
- 7) ustalenia dotyczące stawek procentowych – 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 na 30 %.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.ZP, 2.ZP, 3.ZP, 4.ZP** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zieleń urządzona,
  - b) uzupełniające – usługi sportu i rekreacji;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) usługi sportu i rekreacji dopuszcza się wyłącznie jako terenowe urządzenia sportowe,
  - b) obowiązuje urządzenie małej architektury,
  - c) na terenie **1.ZP** dopuszcza się realizację ścieżki przyrodniczo-edukacyjnej z elementami zagospodarowania turystycznego, określonymi na podstawie odrębnego opracowania, powiązaną z terenem **ZL**,
  - d) na terenach **1.ZP** , i **3.ZP** wyznacza się strefę techniczną dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV o szerokości 10 m (po 5 m od osi linii), w obrębie której obowiązuje zakaz sadzenia zieleni wysokiej,
  - e) ustalenie, o którym mowa w lit. d traci moc w przypadku skablowania lub likwidacji linii;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – powierzchnia terenowych urządzeń sportowych nie większa niż 30% powierzchni terenu;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z ustaleniami § 5;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) tereny znajdują się w granicach:
    - strefy ochrony zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia § 6 pkt 2,
    - strefy „E” ochrony ekspozycji, dla której obowiązują ustalenia § 6 pkt 12,
    - część terenów **1.ZP** i **2.ZP** znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia § 6 pkt 10,
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej – zgodnie z ustaleniami § 10;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z ustaleniami § 11;
- 8) ustalenia dotyczące stawek procentowych – 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 na 30 %.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – infrastruktura elektroenergetyczna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – obowiązuje zachowanie stacji transformatorowej w postaci obiektu budowlanego;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązujące linie zabudowy, określone na rysunku planu, w odległości 3 m od linii rozgraniczającej terenu,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu, w odległościach od 3 do 10 m od linii rozgraniczającej terenu,
  - c) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie większa niż 5 m,
  - d) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki;

- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z ustaleniami § 5;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – teren znajduje się w granicy:
  - a) teren znajduje się w granicach:
    - strefy ochrony zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia § 6 pkt 2,
    - ścisłej strefy ochrony zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia § 6 pkt 4,
    - stanowiska archeologicznego, dla którego obowiązują ustalenia § 6 pkt 5,
    - strefy „A” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia § 6 pkt 7,
    - strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia § 6 pkt 10,
  - b) teren ujęty jest w rejestrze zabytków jako obszar historycznego ośrodka Twardogóry, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A/1850/515 z dnia 01.12.1958, dla którego obowiązują ustalenia § 6 pkt 8;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej – zgodnie z ustaleniami § 10;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z ustaleniami § 11;
- 8) ustalenia dotyczące stawek procentowych – 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 na 30%.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.KDD**, **2.KDD**, **3.KDD** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa kategorii gminnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokości w liniach rozgraniczających:
    - dla **1.KDD** – zmienna od 10 do 18 m,
    - dla **2.KDD** – zmienna od 10 do 16 m,
    - dla **3.KDD** – zmienna od 10 do 13 m,
  - b) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 5 m,
  - c) na terenach **1.KDD**, **2.KDD** wyznacza się strefę techniczną dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV o szerokości 10 m (po 5 m od osi linii), w obrębie której obowiązuje zakaz sadzenia zieleni wysokiej,
  - d) ustalenie, o którym mowa w lit. d traci moc w przypadku skablowania lub likwidacji linii;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z ustaleniami § 5;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – drogi znajdują się w granicach stref i obszarach podlegających ochronie konserwatorskiej zgodnie z rysunkiem planu – obowiązują ustalenia § 6;
- 5) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z ustaleniami § 11;
- 6) ustalenia dotyczące stawek procentowych – 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 na 30%.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KP** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – ciąg pieszy;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – szerokość w liniach rozgraniczających od 2 do 7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z ustaleniami § 5;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – ciąg pieszy znajduje się w granicach stref i obszarach podlegających ochronie konserwatorskiej zgodnie z rysunkiem planu – obowiązują ustalenia § 6;
- 5) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z ustaleniami § 11;
- 6) ustalenia dotyczące stawek procentowych – 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 na 30%.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5.KDW**, **6.KDW**, **7.KDW** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – szerokości w liniach rozgraniczających:
  - a) dla **5.KDW** – zmienna od 6 do 9 m,
  - b) dla **6.KDW** – zmienna od 8 do 9 m,
  - c) dla **7.KDW** – zmienna od 7 do 9 m;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody - zgodnie z ustaleniami § 5;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – drogi znajdują się w granicach stref i obszarach podlegających ochronie konserwatorskiej zgodnie z rysunkiem planu – obowiązują ustalenia § 6;
- 5) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z ustaleniami § 11;
- 6) ustalenia dotyczące stawek procentowych – 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 na 30%.

#### **Rozdział 4**

##### **Przepisy końcowe**

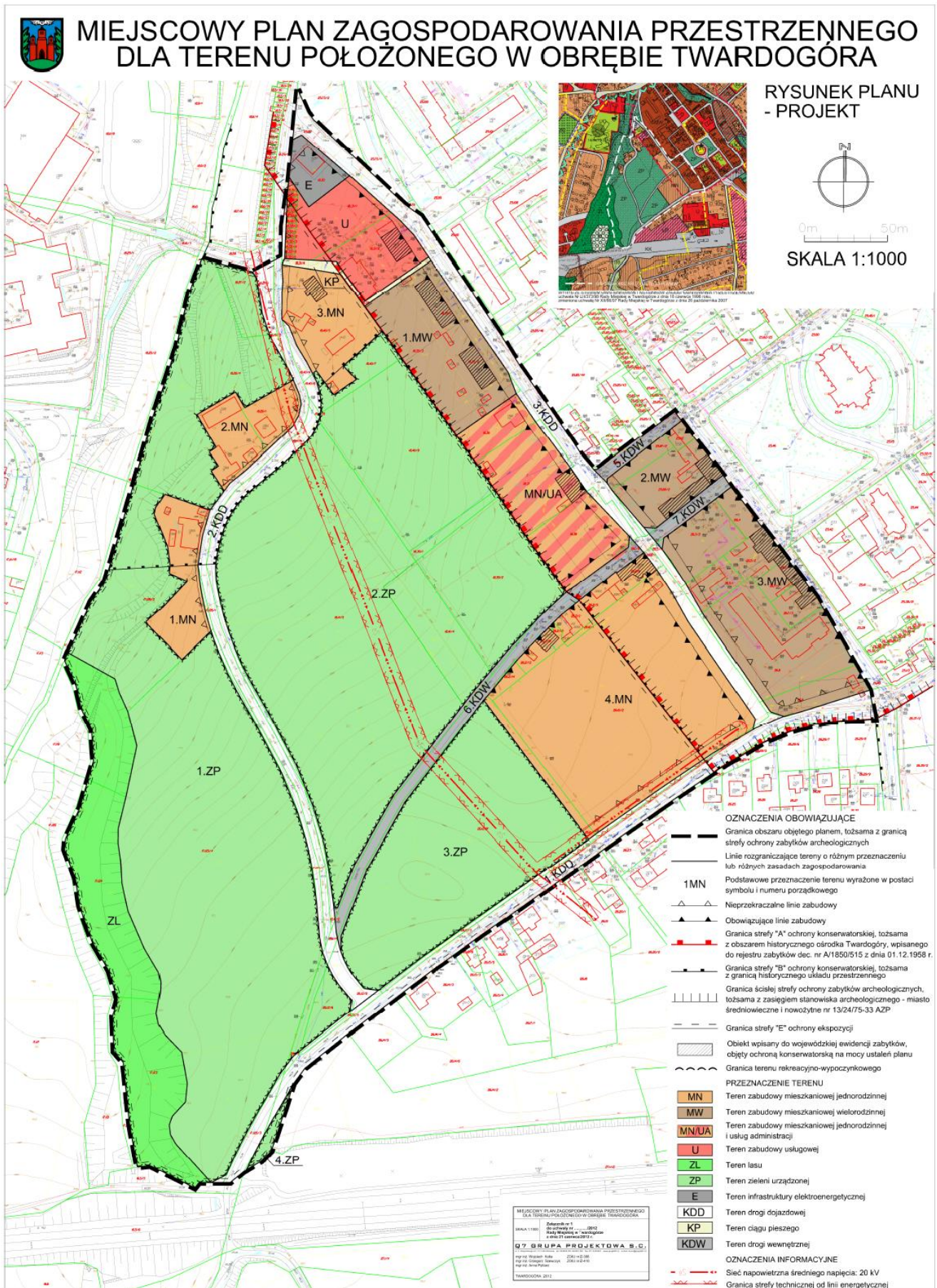
**§ 25.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Twardogóra.

**§ 26.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

**Stanisław Adamski**

Załącznik nr 1 do uchwały nr XX.140.  
.2012 Rady Miejskiej w Twardogórze  
z dnia 6 września 2012 r.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE TWARDOGÓRA

Skala 1:1000  
Załącznik nr 1  
Rada Miejskiej w Twardogórze  
z dnia 6 września 2012 r.

GRUPA PROJEKTOWA S.C.  
ul. 10 Maja 10a 54-200 Twardogóra  
tel. 71 720 10 10  
www.grupa-projektowa.pl

TRANSDOCUMENT 2012

Załącznik nr 2 do uchwały nr XX.140.  
.2012 Rady Miejskiej w Twardogórze  
z dnia 6 września 2012 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Twardogóra nie wniesiono uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XX.140.  
.2012 Rady Miejskiej w Twardogórze  
z dnia 6 września 2012 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**

**§ 1.** W obszarze objętym Planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, oraz określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania.

**§ 2.** Ustala się, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy będą mogły być finansowane:

- 1) z budżetu gminy;
- 2) ze środków własnych przedsiębiorstw działających w imieniu gminy;
- 3) współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej;
- 4) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;
- 5) dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych;
- 6) innych środków zewnętrznych;
- 7) poprzez udział inwestorów prywatnych w finansowaniu zadań publicznych w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

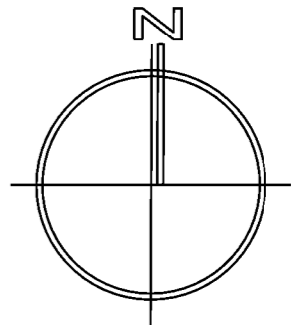
**§ 3.** Ustala się, że udział finansowy gminy lub zainteresowanych podmiotów będzie przedmiotem indywidualnych ustaleń w ramach poszczególnych zadań inwestycyjnych.





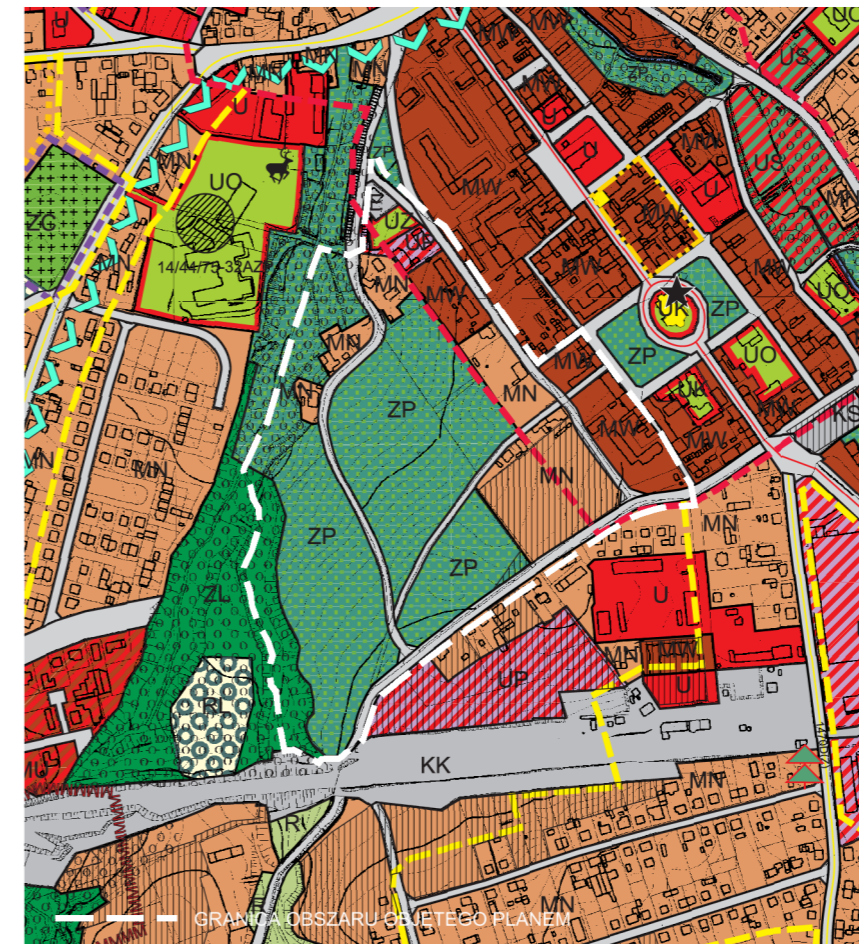
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE TWARDOGÓRA

RYSUNEK PLANU

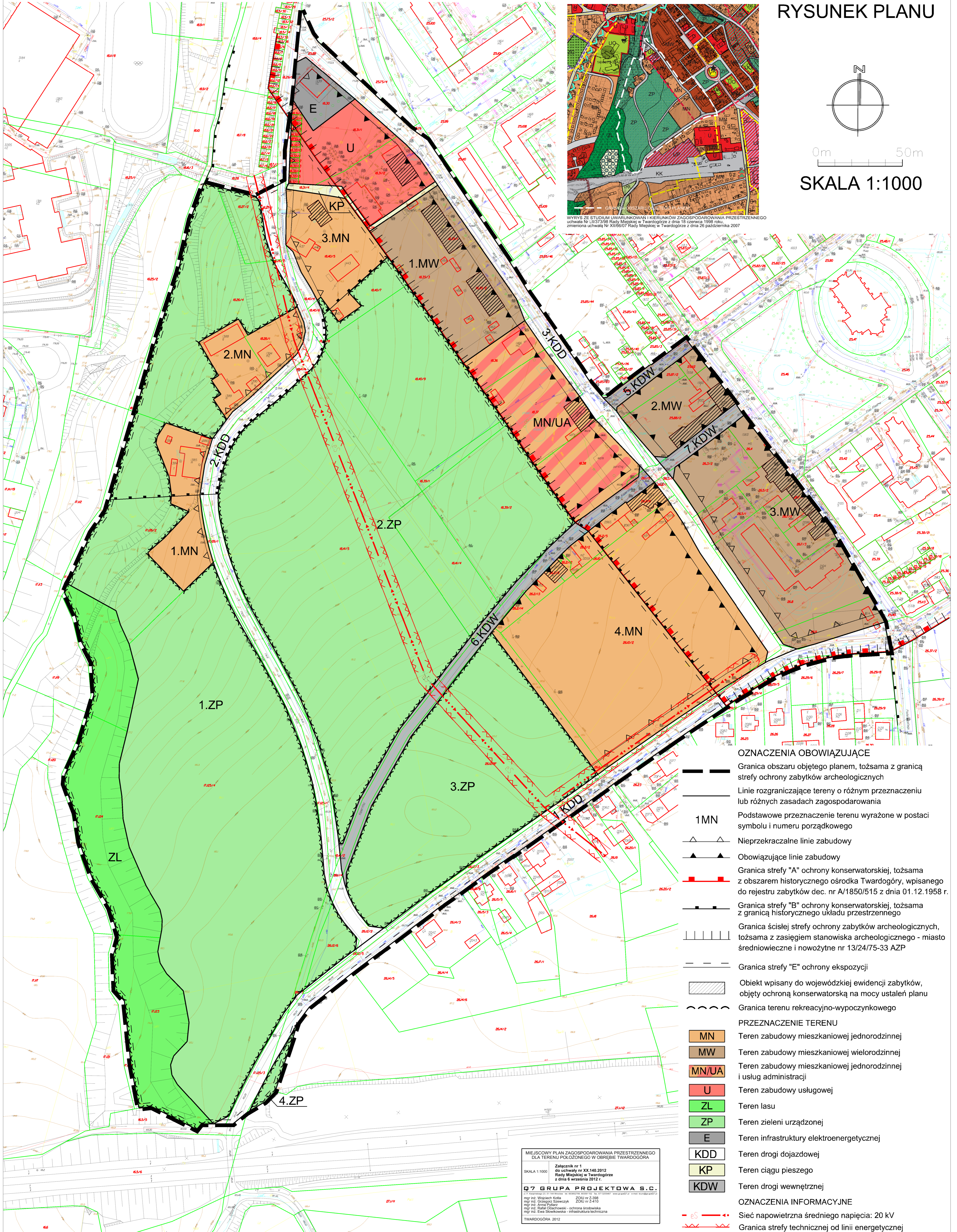


0m 50m

SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
uchwała Nr LXXI/375 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 18 czerwca 1999 roku,  
zmieniona uchwałą Nr XIII/55/07 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 26 października 2007



- OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**
- Granica obszaru objętego planem, tożsama z granicą strefy ochrony zabytków archeologicznych
  - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - 1MN** Podstawowe przeznaczenie terenu wyrażone w postaci symbolu i numeru porządkowego
  - Nieprzekraczalne linie zabudowy
  - Obowiązujące linie zabudowy
  - Granica strefy "A" ochrony konserwatorskiej, tożsama z obszarem historycznego osiedla Twardogóra, wpisanego do rejestru zabytków dec. nr A/1850/515 z dnia 01.12.1958 r.
  - Granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej, tożsama z granicą historycznego układu przestrzennego
  - Granica ścisłej strefy ochrony zabytków archeologicznych, tożsama z zasięgiem stanowiska archeologicznego - miasto średniowieczne i nowożytne nr 13/24/75-33 AZP
  - Granica strefy "E" ochrony ekspozycji
  - Obiekt wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków, objęty ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu
  - Granica terenu rekreacyjno-wypoczynkowego
- PRZEZNACZENIE TERENU**
- MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - MW Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
  - MN/UA Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług administracji
  - U Teren zabudowy usługowej
  - ZL Teren lasu
  - ZP Teren zieleni urządzonej
  - E Teren infrastruktury elektroenergetycznej
  - KDD Teren drogi dojazdowej
  - KP Teren ciągu pieszego
  - KDW Teren drogi wewnętrznej
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- ES Sieć napowietrzna średniego napięcia: 20 kV
  - Granica strefy technicznej od linii energetycznej

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE TWARDOGÓRA

Załącznik nr 1  
do uchwały nr XX/145/2012  
Rady Miejskiej w Twardogórze  
z dnia 6 września 2012 r.

**Q7 GRUPA PROJEKTOWA S.C.**  
mgr inż. Włodzisław Kotła ZOU nr 2-398  
mgr inż. Grzegorz Szewczyk ZOU nr 2-410  
mgr inż. Rafał Pruszyński ochrona środowiska  
mgr inż. Ewa Słowikowska - infrastruktura techniczna  
TWARDOGÓRA, 2012