

UZUPEŁNIENIE INFORMACJI O SZCZEGÓŁOWE ZAPISY MPZP DOTYCZĄCE WSZYSTKICH STREF OBEJMUJĄCYCH TEREN PRZEZNACZONY DO SPRZEDAŻY

dotyczy: zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bierutów (uchwała nr XXIX/263/12 Rady Miejskiej w Bierutowie z dnia 27 grudnia 2012 roku opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 28 marca 2013 roku poz. 2179) dla działki nr 5 AM31 obręb Bierutów tj. MW/U 3.01

1) Dla terenu MW/U 3.01 obowiązują następujące ustalenia zawarte w §7 ust. 20:

„20. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług komercyjnych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami MW/U 3.01, MW/U 3.02, MW/U 3.03, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z zielenią, niezbędnymi obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją wewnętrzną,

b) usługi komercyjne nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją wewnętrzną,

c) mieszkalnictwo związane z obsługą ruchu turystycznego, wraz z zielenią, niezbędnymi obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją wewnętrzną;

2) przeznaczenie uzupełniające - usługi podstawowe wraz z zielenią, niezbędnymi obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją wewnętrzną,

3) zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

a) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 70%,

b) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 20% powierzchni działki,

c) parametry elewacji:

- dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej - maksymalna wysokość 4 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12 m oraz maksymalna szerokość 20 m,

- dla pozostałej zabudowy - maksymalna wysokość 12 m oraz maksymalna szerokość 30 m.”

2) Zgodnie z zapisami §7 ust. 1 ww. zapisy są modyfikowane przez pozostałe ustalenia uchwały tj.:

1. Zasady określone w niniejszym paragrafie podlegają ograniczeniom określonym w rozdziale II §4, §5, §6 uchwały, zawierających szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

3) W przypadku wątpliwości dotyczącej lokalizacji i ochrony historycznego cmentarza w tym miejscu najważniejsze ograniczenia będą wynikać z zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wprowadzonych przez Konserwatora Zabytków zawartych w §6 a w szczególności:

• ograniczeń wynikających z położenia w granicach strefy „A”, określonych §6 ust. 1:

„1. Ustala się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, stanowiącej jednocześnie ścisłą strefę archeologiczną, dla której obowiązują następujące zasady:

1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowania dróg, ulic, placów, linii zabudowy, kompozycji wnętrza urbanistycznych, dominant przestrzennych, kompozycji zieleni oraz poszczególnych elementów tego układu tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników, historyczne obiekty techniczne, zabudowę, zieleń;

2) należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego, poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy podać restauracji i modernizacji z dostosowaniem funkcji do wartości obiektu;

3) wnętrza kwartałów zabudowy należy uporządkować z uwzględnieniem historycznego zagospodarowania;

4) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, przy czym w przypadku odtwarzania historycznej zabudowy parametry obiektów w szczególności takie jak: gabaryty, wysokość, formy dachu, pokrycie oraz jego kolor należy stosować zgodnie z parametrami odtwarzanego obiektu;

- 5) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali, bryły i jej formy architektonicznej, gabarytów, geometrii dachów (podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni murów i otworów, opracowania elewacji, stolarki okien i drzwi) oraz nawiązywać formami współczesnymi i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej;
- 6) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
- 7) w zakresie parametrów dachów:
 - a) dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową - karpówką,
 - b) kolor pokrycia dachowego - matowy czerwony - ceglasty,
 - c) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w wykazie zabytków lub o wysokich walorach kulturowych obowiązują rygory wynikające z działań rewaloryzacyjnych i odtworzeniowych,
 - d) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie dotychczasowych parametrów,
 - e) projektowane formy dachu powinny harmonizować z sąsiednią historyczną zabudową lub wynikać z historycznych uwarunkowań dla danej nieruchomości;
- 8) należy zachować w nowej zabudowie i zagospodarowaniu terenu wartościowe relikty archeologiczno-architektoniczne;
- 9) elementy dysharmonizujące, zwłaszcza uniemożliwiające ekspozycję wartościowych, historycznych obiektów, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie;
- 10) jako okładzinę elewacyjną dopuszcza się tynki oraz ceramikę, natomiast drewno, szkło, kamień należy stosować jako element wykończenia elewacji tj.:
 - a) drewno w elementach stolarki, strefach przyokapowych oraz detalu,
 - b) szkło w przeszkleniach okien,
 - c) kamień na cokołach oraz detalu;
- 11) kolorystyka elewacji obiektów winna respektować oryginalne rozwiązania kolorystyczne, a kolorystyka elewacji nowych obiektów powinna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej;
- 12) zakazuje się stosowanie ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych;
- 13) zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczne zespoły;
- 14) wyklucza się lokalizację wolnostojących nośników reklamowych;
- 15) wyklucza się wprowadzenia napowietrznych linii infrastruktury technicznej;
- 16) dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych oraz szyldów wyłącznie bezpośrednio powiązanych z danym obiektem lub prowadzona działalnością;
- 17) w zakresie scalania i podziałów należy uwzględnić uwarunkowania konserwatorskie w szczególności zakładające działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne. Ponadto w tym zakresie obowiązują ograniczenia w obrębie zabytkowych zespołów sakralnych, cmentarnych, zamkowych, stref przymurza oraz placu rynkowego;
- 18) wszystkie tymczasowe obiekty gospodarcze i garażowe - docelowo do likwidacji.

- **ograniczeń wynikających z położenia w granicach strefy „W”, określonych §6 ust. 4:**

„Ustala się strefę „W” ochrony archeologicznej, dla której wyklucza się działalność inwestycyjną, która mogłaby naruszyć specyficzną formę stanowiska. Dopuszcza się jedynie prace związane z rewaloryzacją zabytkowego terenu.”

- **ograniczeń wynikających z położenia w granicach strefy „OW”, określonych §6 ust. 5:**

„Ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych, stanowiącej jednocześnie obszar ujęty w wykazie zabytków archeologicznych, dla której obowiązuje zasada, iż dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, prowadzonych w granicach tej strefy należy przeprowadzić badania archeologiczne - na zasadach określonych w odpowiednich przepisach prawa, w szczególności z zakresu ochrony zabytków.”

- **ograniczeń wynikających z położenia w rejonie występowania stanowiska archeologicznego, określonego w §6 ust. 7:**

„Ustala się ochronę stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują następujące zasady:

- 1) stanowiska archeologiczne należy uwzględnić i nanosić w formie niezmienionej przy wykonywaniu planów i projektów szczegółowych;

- 2) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi prowadzonych w granicach stanowisk archeologicznych należy przeprowadzić badania archeologiczne - na zasadach określonych w odpowiednich przepisach prawa;
- 3) należy wyłączyć spod ewentualnego zalesienia obszary stanowisk archeologicznych;
- 4) na obszarze objętym planem miejscowym występują następujące stanowiska archeologiczne:(...)
- Nr AZP 4/29/79-33 – nieokreślona, średniowiecze”

- **ograniczeń wynikających z położenia w granicach stanowiska archeologicznego obejmującego tzw. „historyczne miasto lokalizacyjne”:**

- 4) na obszarze objętym planem miejscowym występują następujące stanowiska archeologiczne:(...)
- Nr AZP 11/30/34/79-33/80-33 - osada VIII-IX w., miasto lokalizacyjne z zespołem zamkowym i przedmieściami XIII-XX w.

- **ograniczeń wynikających z położenia na terenie obszaru ujętego w wykazie zabytków lub o wysokich walorach kulturowych:**

„Ustala się ochronę obiektów ujętych w wykazie zabytków lub o wysokich walorach kulturowych, dla których obowiązują następujące zasady:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym występują następujące obiekty i obszary ujęte w wykazie zabytków lub o wysokich walorach kulturowych (...):

- cmentarz poewangelicki, kaplica, ul. Wrocławska – oznaczenie na rysunku planu miejscowego nr 2, (...)

- 2) w wyżej wymienionych zabytkowych obiektach obowiązują następujące ograniczenia:

a) ochronie podlegają następujące zachowane historyczne parametry i rozwiązania budowlane:

- lokalizacja oraz historyczna, pierwotna forma obiektów,
- układ bryły i proporcje poszczególnych elementów architektonicznych jej ukształtowania,
- forma, układ i wysokość dachu oraz rodzaj pokrycia dachu,
- układ osi okiennych, wymiary otworów okiennych i ich podziały,
- elementy dekoracyjne i detal architektoniczny, elementy konstrukcji ryglowej, okładziny z desek, cokoly i podmurówki,
- rodzaj zastosowanych materiałów budowlanych.

b) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,

c) dopuszcza się rozbiórkę budowli znajdujących się w wykazie zabytków lub o wysokich walorach kulturowych - na zasadach określonych w odpowiednich przepisach prawa;

3) zasób ewidencji podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany.”

BURMISTRZ BIERUTOWA


Piotr Sawicki