DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 5 marca 2025 r.

Poz. 1096

UCHWAŁA NR XII/88/25
RADY MIEJSKIEJ W BOLKOWIE

z dnia 25 lutego 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Lipa

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. w sprawie zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), a także na podstawie uchwały nr XXXIX/289/22 Rady Miejskiej w Bolkowie z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Lipa, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bolków – edycja 2018 r., uchwalonego uchwałą nr XXIV/153/2020 Rady Miejskiej w Bolkowie z dnia 6 listopada 2020 r. uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Lipa.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są następujące załączniki:

1) załącznik nr 1, stanowiący rysunek planu, sporządzony na mapie w skali 1:2000;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;

4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 2. 1. Plan ustala:

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;

4) zasady kształtowania krajobrazu;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;

6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;

9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem nie występują:

1) dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;

2) tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, oraz obszary osuwania się mas ziemnych, a także krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) uwarunkowania wymagające ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów innego niż ustalony w art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Lipa;

2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony numerem i symbolem literowym;

3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć, o ile z dalszych przepisów niniejszej uchwały nie wynika inaczej, przeznaczenie określone w ustaleniach szczegółowych oraz na rysunku planu, które winno stać się, w ramach realizacji planu, dominującym, obligatoryjnym sposobem zagospodarowania terenu, zajmującym nie mniej niż 70% jego powierzchni. W ramach ustalonego przeznaczenia podstawowego terenu mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego, warunkujące prawidłową realizację funkcji podstawowej lub ją wzbogacające w tym zabudowa towarzysząca, infrastruktura techniczna i komunikacyjna oraz zieleń, wody powierzchniowe śródlądowe, a także budowle służące rekreacji i wypoczynkowi, szlaki piesze i pieszo – rowerowe oraz obiekty małej architektury;

4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć, o ile z dalszych przepisów niniejszej uchwały nie wynika inaczej, przeznaczenie, które ma charakter opcjonalny, a jego udział powierzchniowy w zagospodarowaniu terenu nie może przekroczyć 30%;

5) **zabudowie towarzyszącej** – należy przez to rozumieć samodzielne budynki i wiaty mieszczące funkcje garażowe i gospodarcze, kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej oraz altany ogrodowe;

6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu zabudowy, za wyjątkiem dopuszczalnego przekroczenia tej linii wykuszami, werandami, balkonami, gankami oraz schodami zewnętrznymi o maksimum 2,00 m, na maksimum 30% szerokości elewacji oraz rampami bez ograniczeń;

7) **terenach usług** – należy przez to rozumieć tereny, na których ustala się lokalizację usług, o których mowa w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404)

z wyłączeniem usług handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 600 m^2 oraz handlu wielkopowierzchniowego;

8) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci głównych oraz kalenicy biegnącej w osi/osiach głównej bryły budynku;

9) **dachu zasadniczym** – należy przez to rozumieć główne połacie dachu, kształtujące podstawową bryłę budynku, bez tarasów, lukarn, wykuszy, werand, dominant architektonicznych, zadaszeń stref wejściowych i klatek schodowych;

10) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nie przekraczającym 12^0.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia zawarte na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) przeznaczenie terenów – wyrażone numerami i symbolami literowymi;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) budynki, kamienne mury ogrodzeniowe oraz inne obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną na mocy planu;

6) granice obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, objętych ochroną na mocy planu, obejmujące zabytkowy cmentarz parafialny oraz zabytkowy ogród dworski;

7) granica strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Lipa oraz strefy obserwacji archeologicznej.

2. Pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu wynikają z wymogów przepisów odrębnych, wydanych na ich podstawie decyzji administracyjnych lub mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) energię dla celów grzewczych i technologicznych należy pozyskiwać z wykorzystaniem systemów proekologicznych, spełniających wymogi przepisów antysmogowych;

2) ustala się klasyfikację akustyczną terenów objętych planem zgodnie z tabelą 1:

Tabela 1:

symbol terenu	kategoria akustyczna terenu
MN, MN-Z, MN-MW	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
MN-U	tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
U, U-ZP	a) w przypadku wykorzystania terenów pod zabudowę usługową z zakresu zdrowia i pomocy społecznej, oraz nauki i edukacji – tereny kwalifikuje się jako tereny związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, b) w przypadku wykorzystania terenów pod usługi inne niż wymienione powyżej – tereny nie podlegają ochronie akustycznej, c) w przypadku realizacji funkcji mieszkaniowej towarzyszącej usługom teren kwalifikuje się jako teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej
UT-ZP; US	tereny rekreacyjno - wypoczynkowe
UE-US	tereny związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży
RZM	tereny zabudowy zagrodowej
RZ	a) w przypadku wykorzystania terenów pod zabudowę zagrodową obejmującą budynki mieszkalne, tereny kwalifikuje się jako tereny zabudowy zagrodowej, b) w przypadku wykorzystania terenów pod zabudowę związaną z rolnictwem nie obejmującą budynków mieszkalnych, tereny nie podlegają ochronie akustycznej
tereny pozostałe	tereny nie podlegają ochronie akustycznej

3) do zachowania wskazuje się istniejące cieki wodne, z dopuszczeniem korygowania ich przebiegów na terenach wskazanych pod zabudowę, pod warunkiem zachowania ich ciągłości oraz zapewnienia możliwości przepływu wód na poziomie nie mniejszym niż w stanie istniejącym;

4) do zachowania wskazuje się układ istniejących zadrzewień śródpolnych i zespołów zieleni wysokiej;

5) gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;

6) uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie terenu nie może naruszać standardów jakości środowiska ustalonych dla terenów sąsiednich;

7) w granicach obszarów objętych planem nie występują i nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

8) ustala się zasady ochrony krajobrazu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 i § 8.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz krajobrazu kulturowego:

1) kształtowanie zabudowy zgodnie z wymaganiami określonymi w § 8;

2) wymóg stosowania w wykończeniu elewacji stonowanej jasnej kolorystyki, z wykluczeniem barw podstawowych i odblaskowych, a także błyszczących faktur;

3) wymóg zachowania spójności kolorystycznej obiektów lokalizowanych w granicach działki budowlanej;

4) stosowanie pokryć dachów stromych dachówką ceramiczną, łupkiem naturalnym bądź syntetycznym, albo blachą płaską „na rąbek” lub w karo, w kolorze naturalnym ceglastym lub antracytowym, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 8;

5) w przypadku przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących wymaga się utrzymania spójności kompozycyjnej całego obiektu pod względem zastosowanych rozwiązań architektonicznych, materiałowych i kolorystycznych;

6) zabudowa usytuowana niezgodnie z ustalonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy może być zachowana a także poddawana, przebudowie, nadbudowie i rozbudowie, jednak pod warunkiem nie zbliżania jej do linii rozgraniczającej, położonej od strony linii zabudowy na odległość mniejszą niż w stanie istniejącym oraz nie zwiększania powierzchni zabudowy części budynków położonych niezgodnie z linią zabudowy;

7) zabudowa istniejąca nie spełniająca wskaźników intensywności zabudowy oraz wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej może podlegać rozbudowie, przebudowie oraz nadbudowie z dopuszczeniem zmiany parametru, który w stanie istniejącym jest niedotrzymany o nie więcej niż 15%,

8) zabudowa istniejąca nie spełniająca ustaleń dotyczących geometrii dachów i rodzaju pokrycia, może podlegać rozbudowie i przebudowie oraz nadbudowie z zachowaniem istniejącej formy dachów i materiału pokryciowego;

9) zabudowa istniejąca przekraczająca maksymalną wysokość ustaloną w planie może podlegać działaniom inwestycyjnym z wyjątkiem działań prowadzących do zwiększenia jej wysokości;

10) na działkach zabudowanych w stanie istniejącym, na których udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej jest mniejszy niż ustalony w § 8, ustala się jako minimum wartość wynikającą ze stanu istniejącego z tolerancją 5%;

11) na wszystkich terenach wskazanych pod zabudowę, przyległych do dróg publicznych, w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi te drogi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych, wiat przystankowych, skwerów, zieleńców i kiosków o powierzchni zabudowy do 12 m^2;

12) na obszarze objętym planem, znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, których wykaz zawiera poniższa tabela 2:

Tabela 2

opis obiektu	nr w rejestrze i data wpisu
kościół parafialny p.w. Św. Piotra i Pawła	A/2004/821; 19.12.1960 r.
cmentarz przykościelny	A/2005/993/J; 08.12.1989 r.
zamek (ruina) w zespole, w Lipie tzw. Górnej	A/3053/751; 26.09.1960 r.
budynek podzamcza (ruina) w zespole w Lipie tzw. Górnej	A/3054/778; 07.10.1960 r.
park w Lipie tzw. Górnej	A/3055/630/J; 02.04.1980 r.
dwór w Lipie tzw. Dolnej	A/3057/918/J; 18.07.1988 r.
park w Lipie tzw. Średniej	A/3056/631/J; 04.04.1980 r.

13) obiekty, o których mowa w pkt 12 podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi;

14) na obszarze objętym planem, znajdują się obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną na mocy niniejszego planu, których wykaz zawiera poniższa tabela 3:

Tabela 3:

opis obiektu	położenie
mur ogrodzeniowy cmentarza przykościelnego	na obwodzie cmentarza przykościelnego
plebania	Lipa 74
cmentarz parafialny	na północ od zabudowy wsi
budynek gospodarczy na cmentarzu parafialnym	w obrębie cmentarza parafialnego
zespół dworski z folwarkiem w tzw. park Lipie Dolnej – pozostałości ogrodu dworskiego	Lipa tzw. Dolna
zespół pałacowo – parkowy: - pałac, - baszta na terenie zespołu, - pawilon ogrodowy, później willa, - kamienny mur ogrodzenia parku	Lipa tzw. Średnia
budynek mieszkalny	Lipa 13
budynek mieszkalny	Lipa 24
budynek mieszkalny	Lipa 28
budynek mieszkalny	Lipa 30
budynek mieszkalny	Lipa 31
budynek gospodarczy	Lipa 31
budynek mieszkalny	Lipa 32
budynek mieszkalny	Lipa 33
budynek mieszkalny	Lipa 36
budynek mieszkalny	Lipa 41
budynek mieszkalny	Lipa 45
budynek mieszkalny	Lipa 47
budynek mieszkalny	Lipa 52
budynek mieszkalny	Lipa 53
budynek mieszkalny	Lipa 57
budynek mieszkalny	Lipa 59
budynek mieszkalny	Lipa 60
budynek mieszkalny	Lipa 68
szkoła podstawowa	Lipa 69
budynek mieszkalny z zabudowaniami gospodarczymi	Lipa 73
budynek mieszkalny	Lipa 75
budynek mieszkalny	Lipa 80
budynek mieszkalny	Lipa 90
budynek mieszkalny	Lipa 91
budynek mieszkalny	Lipa 102
budynek mieszkalny	Lipa 106
budynek mieszkalno - gospodarczy	Lipa 113
budynek mieszkalno - gospodarczy	Lipa 117
budynek mieszkalny	Lipa 119
budynek mieszkalny	Lipa 123

zespół folwarczny: - budynek mieszkalno – gospodarczy, - stodoła, - obora	Muchówek 10
budynek mieszkalny	Muchówek 3
budynek mieszkalny	Muchówek 4
budynek mieszkalny	Muchówek 5
budynek mieszkalny	Muchówek 6
budynek mieszkalny	Muchówek 7
budynek mieszkalny	Muchówek 8
budynek mieszkalny i d. stodoła	Grudno 4
budynek mieszkalny	Grudno 6
budynek mieszkalny (d. szkoła)	Grudno 7
budynek mieszkalny	Grudno 8
budynek mieszkalny	Grudno 16
historyczny układ ruralistyczny wsi Lipa	zasięg oznaczony na rysunku planu
szubienica (ruina)	położenie oznaczone na rysunku planu
wapienniki (ruina)	położenie oznaczone na rysunku planu

15) w stosunku do budynków, o których mowa w pkt 14 ustala się:

a) ochronę oryginalnych: bryły, rzutu, formy dachu i jego historycznego pokrycia, kompozycji i wystroju elewacji, układu osi okiennych i drzwiowych, kształtu, wymiarów i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych rysunku stolarki okiennej i drzwiowej, detalu architektonicznego oraz użytych materiałów wykończeniowych,

b) przeprowadzenie prac konserwatorskich przywracających budynkom historyczne walory architektoniczne, o których mowa powyżej oraz usunięcie współczesnych elementów dysharmonizujących,

c) zakaz lokalizacji klimatyzatorów, anten, instalacji technicznych, paneli fotowoltaicznych, zewnętrznych przewodów wentylacyjnych i spalinowych oraz rolet zewnętrznych w sposób naruszający oryginalną kompozycję elewacji oraz chronioną formę dachów; zakaz dotyczy wszystkich elewacji frontowych i połaci dachowych widocznych z istniejących ciągów komunikacyjnych,

d) zakaz stosowania materiałów niemających swojego uzasadnienia historycznego takich jak blachodachówka, gont bitumiczny, siding elewacyjny,

e) zakaz docieplania budynków w sposób naruszający oryginalną kompozycję elewacji ścian zewnętrznych budynków, które posiadają zachowany detal architektoniczny lub zostały wykończone wartościowym materiałem elewacyjnym takim jak cegła, tynk szlachetny, kamień, drewno,

f) wymóg stosowania kolorystyki nawiązującej do kolorystyki historycznej danego zabytku, jeśli istnieje możliwość jej stwierdzenia lub w nawiązaniu do kolorystyki stosowanej w lokalnej tradycji budowlanej regionu – bieli, jasnych, ciepłych odcieni koloru kremowego, popielatego beżowego, piaskowego, ochry,

g) należy utrzymać, poddać konserwacji, a w przypadku znacznej degradacji odtworzyć, oryginalną stolarkę okienną i drzwiową w skali 1:1, z uwzględnieniem wymiarów, podziału, sposobu otwierania, szerokości poszczególnych elementów, detalu, kolorystyki i materiału,

h) w przypadku wymiany pokrycia dachów zastosowanie materiałów o rodzaju i kolorystyce zgodne z pokryciem oryginalnym,

i) obiekty znajdujące się w stanie trwałej ruiny - zamek, budynek podzamcza, szubienica i wapienniki - należy utrzymać w istniejącej formie i podejmować działania zapobiegające ich dalszej degradacji;

16) w odniesieniu do zabytkowego cmentarza parafialnego, ustala się:

a) zachowanie i konserwację historycznego układu zieleni i nagrobków z możliwością utworzenia dla nich lapidariów lub zachowania ich w inny sposób, zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków,

b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych oraz innych obiektów budowlanych nie związanych bezpośrednio z obsługą terenu cmentarza;

17) w odniesieniu do zabytkowego ogrodu dworskiego ustala się:

a) zachowanie i konserwację historycznego układu zieleni,

b) zagospodarowanie obszaru w sposób nawiązujący do jego historycznego charakteru,

c) zakaz sytuowania budynków poza lokalizacją historycznej zabudowy;

18) w odniesieniu do innych obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się ochronę oraz przeprowadzenie prac konserwatorskich odpowiednio do charakteru obiektu i stanu zachowania, a także uporządkowanie terenu wokół obiektu w sposób pozwalający na jego czytelne wyeksponowanie w otaczającej przestrzeni, przy uwzględnieniu ustaleń pkt 15 lit. i;

19) ustanawia się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Lipa, której granice określa rysunek planu, w której obowiązują następują ustalenia:

a) należy utrzymać zabytkowy układ przestrzenny i poddać ochronie przestrzenne założenie wiejskie zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynki i formy zaprojektowanej zieleni rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych, w tym ulic lub sieci dróg,

b) wszelkie prace związane z przebudową historycznego układu zabudowy i infrastruktury wsi powinny być przeprowadzane z uwzględnieniem historycznych uwarunkowań przestrzennych i materiałowych,

c) w granicach układu nie należy lokalizować obiektów, które swoją formą i gabarytami dominowałyby nad zabudową zabytkowego układu, w tym masztów, wież, anten, latarni hybrydowych itp. dominant krajobrazowych,

d) przy przebudowie istniejących budynków należy nawiązywać do rozwiązań stosowanych w historycznej zabudowie układu, należy zachować elementy stanowiące wspólne cechy budynków, wchodzących w jego skład, charakterystyczne dla danego układu przestrzennego; nie należy wprowadzać do architektury elementów obcych lokalnej tradycji budowlanej,

e) przy remontach i przebudowie istniejącej zabudowy należy stosować się do zapisów przewidzianych dla nowej zabudowy, ale tylko w takim zakresie, w jakim planowana jest ingerencja w historyczny wygląd budynku; bryła budynku po przebudowie powinna wpisywać się gabarytami oraz poziomem rozczłonkowania w zespół sąsiadującej zabudowy, dopuszcza się zachowanie obecnych parametrów np. kąta nachylenia połaci dachowych itp. lub dostosowanie do zabudowy sąsiadującej,

f) nowa zabudowa zarówno pod względem lokalizacji, usytuowania względem drogi i innych budynków, gabarytów, geometrii dachu, form architektonicznych, rozwiązań projektowych kompozycji elewacji, zastosowanych materiałów, detalu, a także kolorystyki powinna nawiązywać do lokalnej, historycznej zabudowy, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności nawiązania do zabudowy sąsiadującej,

g) nowa zabudowa mieszkalna powinna być budowana na planie prostokąta (dopuszcza się urozmaicenie bryły ryzalitem na osi dłuższej elewacji lub dobudowę budynku gospodarczego, tak by całość tworzyła rzut zbliżony do litery „L”),

h) nowe budynki mieszkalne jedno- lub dwukondygnacyjne z poddaszem powinny być kryte prostym, symetrycznym (dopuszcza się dach niesymetryczny na wzór budynków nr 80 i 117 w Lipie) dachem dwuspadowym lub naczółkowym (dopuszczalne nieduże lukarny, okna powiekowe, szczupakowe, facjata na osi dłuższej elewacji kryta dachem dwuspadowym) o kącie nachylenia 38-45° krytym dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym lub 10-20° (pokrycie papą, styropapą itp.) w przypadku nowych budynków trzykondygnacyjnych lub dwukondygnacyjnych z mezzaninem projektowanych w nawiązaniu do typu zabudowy, jaki reprezentują budynki nr 60, 41, 24 w Lipie,

i) nowa zabudowa gospodarcza powinna być sytuowana prostopadle lub równolegle do zabudowy mieszkalnej na wzór rozwiązań typowych dla historycznej zabudowy zagrodowej, na planie prostokąta kryta symetrycznym dachem dwuspadowym o kącie nachylenia dostosowanym do sąsiadującej zabudowy historycznej (dla nowej zabudowy gospodarczej dopuszcza się pokrycie dachówką bądź blachodachówką w kolorze ceglastym matowym),

j) nowe budynki należy wykańczać jako tynkowane, dopuszcza się stosowanie drewna do odeskowania w partii szczytu lub w formie detalu nawiązującego do szachulca lub osłony wejścia (daszek nad wejściem/ganek), cegły w partii cokołowej lub jako detalu (gzymsy, opaski okienne itp.) oraz kamienia w partii cokołowej lub jako detalu,

k) kolorystyka nowej zabudowy powinna być spójna w obrębie jednego gospodarstwa i mieścić się w gamie ciepłych, jasnych odcieni od bieli po ochrę i beż, z wykluczeniem kolorów jaskrawych i dominujących, jak np. żółcień, czerwień, błękit, oraz ciemnych, jak np. czerń, grafit, granat, ciemna szarość,

l) elewacje nowej zabudowy powinny być komponowane w oparciu o zasady proporcji i symetrii, otwory okienne prostokątne lub o wykroju zamkniętym łukiem (okulusy dopuszcza się w partii szczytu), stolarka w kolorze białym lub naturalnego drewna, z symetrycznymi podziałami, stolarka drzwiowa powinna nawiązywać formą do stolarki stosowanej w architekturze wiejskiej, w nawiązaniu do historycznej zabudowy, dopuszcza się stosowanie blend w celu zachowania symetrii układu otworów okiennych elewacji,

m) w nawiązaniu do zabudowy historycznej regionu, dopuszcza się detale elewacyjne z cegły lub tynku w postaci gzymsów między kondygnacyjnych i podokapowych oraz prostych opasek okiennych i drzwiowych,

n) zabrania się stosowania elementów architektonicznych obcych dla lokalnej architektury układu: okładzin z tworzyw sztucznych/ drewno-podobnych imitujących kamień, bali nieotynkowanych, przeszklenia całej powierzchni ściany, podpór o przekroju koła (podpory o przekroju kwadratu – słupy jedynie jako podpory ganku), narożnych okien, baszt, wieżyczek, alkierzy,

o) zakazuje się lokalizacji paneli fotowoltaicznych na połaciach dachowych widocznych z istniejących ciągów komunikacyjnych, dopuszcza się lokalizację paneli na gruncie w tylnej części posesji;

20) w granicach obszaru objętego planem znajdują się stanowiska archeologiczne, których wykaz zawiera poniższa tabela 4:

Tabela 4

nr stanowiska	położenie
1/8/82-19	tereny 3U-ZP, 1UT-ZP i 14L
2/9/82-19	tereny 21MN-U, 25MN-U, 1CC i 16RN
3/10/82-19	tereny 48MN-U i 19RN
4/12/83-18	teren 28L

21) ustanawia się strefę obserwacji archeologicznej, której granice określa rysunek planu;

22) obszary położone w granicach stanowisk archeologicznych oraz w granicach strefy obserwacji archeologicznej uznaje się za tereny, na których występują zabytki archeologiczne i wymaga się postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

23) wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

§ 7. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) za obszary przestrzeni publicznych uznaje się tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami: KDZ, KDL, KDD;

2) w granicach terenów, o których mowa w pkt 1 wprowadza się ustalenia zgodnie z poniższą tabelą 5:

Tabela 5

Symbol terenu	ustalenia
1KDZ do 3KDZ, 1KDL do 4KDL, 1KDD do 3KDD, 9KDD i 16KDD	a) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo – handlowych w formie kiosków o powierzchni zabudowy do 12 m^2, b) dopuszcza się urządzenia techniczne, c) dopuszcza się zieleń rozmieszczoną w sposób nie kolidujący z podstawowym

	przeznaczeniem terenów;
4KDD do 8KDD10KDD do 15KDD oraz 17KDD	a) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych; b) dopuszcza się urządzenia techniczne, c) dopuszcza się zieleń rozmieszczoną w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenów.

§ 8. Ustala się następujące wymagania w zakresie przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy i krajobrazu oraz zasad i warunków zagospodarowania terenu, określone w poniższych tabelach 6 do 35:

Tabela 6 – ustalenia dla terenów 1MN do 5MN:

1.	**Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) zabudowa rekreacji indywidualnej, b) zabudowa usługowa, c) komunikacja drogowa wewnętrzna, d) infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym; 3) przeznaczenie, o którym mowa w pkt 2 lit. a) może zajmować do 49% powierzchni terenu; 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	1) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum - 0,01, b) maksimum – 0,30, 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,20; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%; 4) maksymalna wysokość zabudowy: a) zabudowy przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego – 10,00 m, b) zabudowy towarzyszącej – 5,00 m, c) innych obiektów budowlanych – 10,00 m; 5) geometria dachów - dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35-45^0; 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie określa rysunek planu; odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą: a) na terenach 1MN i 2MN - 6,00 m, b) na terenie 3MN do 5MN – 4,00 m; 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 13; 8) ustala się szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych minimum 5,00, maksimum 8,00 m z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie zjazdów, skrzyżowań oraz na zakończeniach „ślepych” sięgaczy dojazdowych; 9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 000 m^2; 10) dodatkowe nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia: a) dopuszcza się sytuowanie zabudowy towarzyszącej w odległości 1,50 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy, b) w zabudowie towarzyszącej dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia połaci dachowych do minimum 25^0 lub stosowanie dachów płaskich, c) ustalenia pkt 1-3 oraz 9 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne, d) fragment terenu 3MN leży w granicach strefy sanitarnej od cmentarza 150 m; obowiązują ustalenia § 9 pkt 11 oraz przepisy odrębne.

Tabela 7 – ustalenia dla terenu 1MN-MW:

1.	**Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; 2) przeznaczenie uzupełniające:

	a) zabudowa usługowa, b) komunikacja drogowa wewnętrzna, c) infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
	1) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum - 0,10, b) maksimum – 0,40, 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,25; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%; 4) maksymalna wysokość zabudowy: a) zabudowy przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego – 9,00 m, b) zabudowy towarzyszącej – 5,00 m, c) innych obiektów budowlanych – 10,00 m; 5) geometria dachów - dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35-45^0 lub dachy płaskie; 6) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, której położenie określa rysunek planu; odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej wynosi 6,00 m; 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 13; 8) ustala się szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych minimum 5,00, maksimum 8,00 m z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie zjazdów, skrzyżowań oraz na zakończeniach „ślepych” sięgaczy dojazdowych; 9) dodatkowe nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia: a) dopuszcza się sytuowanie zabudowy towarzyszącej w odległości 1,50 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy, b) ustalenia pkt 1-3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

Tabela 8 – ustalenia dla terenów 1MN-U do 69MN-U:

1.	**Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) zabudowa wielorodzinna istniejąca, b) zabudowa wielorodzinna projektowana, realizowana w formie budynków o liczbie lokali mieszkalnych nie większej niż 4, c) zabudowa rekreacji indywidualnej, d) parkingi, e) infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym, f) komunikacja drogowa wewnętrzna; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	1) wskaźnik intensywności zabudowy: a) w granicach terenów 1MN-U do 5MN-U, 7MN-U, 19MN-U, 24MN-U, 28MN-U, 29MN-U, 32MN-U, 33MN-U do 35MN-U, 40MN-U, 41MN-U do 43MN-U oraz 45MN-U do 69MN-U: - minimum - 0,005, - maksimum 0,40, b) w granicach terenów 6MN-U, 8MN-U do 18MN-U, 20MN-U do 23MN-U, 25MN-U do 27MN-U, 30MN-U, 31MN-U, 36MN-U do 39MN-U oraz 44MN-U: - minimum 0,005, - maksimum 0,60; 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksimum 0,30; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: a) w granicach terenów 1MN-U do 5MN-U, 7MN-U, 19MN-U, 24MN-U, 28MN-U, 29MN-U, 32MN-U, 33MN-U do 35MN-U, 40MN-U, 41MN-U do 43MN-U oraz 45MN-U do 69MN-U - 50%, b) w granicach terenów 6MN-U, 8MN-U do 18MN-U, 20MN-U do 23MN-U, 25MN-U do 27MN-U, 30MN-U, 31MN-U, 36MN-U do 39MN-U oraz 44MN-U - 35%; 4) maksymalna wysokość zabudowy: a) zabudowy przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego oraz budynków gospodarczych – 12,00 m,

	b) zabudowy towarzyszącej, za wyjątkiem budynków gospodarczych - 5,00 m; c) innych obiektów budowlanych – 12,00 m; 5) geometria dachów - dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35-45^0; 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie określa rysunek planu; odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą: a) na terenach 1MN-U, 4MN-U, 11MN-U, 13MN-U, 25MN-U, 28MN-U, 42MN-U, 47MN-U, 55MN-U, 62MN-U, 64MN-U, 66MN-U, 67MN- U oraz 68MN-U – 6,00 m, b) na terenach 2MN-U, 8MN-U, 9MN-U, 12MN-U, 14MN-U, 16MN-U, 19MNU, 21MN-U, 27MN-U, 32MN-U, 33MN-U, 45MN-U, 46MN-U, 56MN-U, 59MN-U, 63MN-U – 6,00 m z lokalnymi zbliżeniami do linii rozgraniczającej w zakresie wynikającym usytuowania istniejącej zabudowy, c) na terenie 3MN-U – 4,60 – 6,00 m, d) na terenach 5MN-U, 6MN-U, 17MN-U, 22MN-U, 23MN-U, 26MN-U, 30MN-U, 37MN-U, 44MN-U, 54MN-U, 58MN-U, 61MN-U oraz 69MN-U – nie ustala się, zabudowę należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi, e) na terenie 7MN-U – 0,00 - 8,00 m, f) na terenie 10MN-U, – 6,00 m z lokalnymi zbliżeniami do linii rozgraniczającej w zakresie wynikającym usytuowania istniejącej zabudowy oraz na styku z terenem 2IE, g) na terenie 15MN-U - 0,00 – 8,50 m, h) na terenie 18MN-U – 0,00 – 6,40 m, i) na terenie 20MN-U – 0,00 – 22,00 m, j) na terenie 24MN-U, 40MN-U, 41MN-U – nie ustala, usytuowanie zabudowy należy podporządkować wymaganiom konserwatorskim, k) na terenie 29MN-U – 0,00 – 7,60 m, l) na terenie 31MN-U, 34MN-U, 43MN-U, 49MN-U, 52MN-U - 4,00 m z lokalnymi zbliżeniami do linii rozgraniczającej w zakresie wynikającym usytuowania istniejącej zabudowy, ł) na terenach 35MN-U, 57MN-U – 0,00 – 6,00 m, m) na terenach 36MN-U, 38MN-U, 39MN-U, 50MN-U, 51MN-U, 53MN-U, – 4,00 m, n) na terenie 48MN-U – 2,00 – 5,80 m, o) na terenie 60MN-U – 4,00 – 6,00 m, p) na terenie 65MN-U – 6,00 m z załamaniem w kierunku terenu 14WS, w południowej części terenu, q) na terenie 65MN-U – 6,00 m z załamaniem w kierunku potoku w południowej części działki; 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 13; 8) ustala się szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych minimum 5,00 m, maksimum 8,00 m, z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie zjazdów oraz na zakończeniach „ślepych" sięgaczy dojazdowych; 9) dodatkowe nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia: a) dopuszcza się sytuowanie zabudowy towarzyszącej w odległości 1,50 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy, b) w zabudowie towarzyszącej dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia połaci dachowych do minimum 25^0 lub stosowanie dachów płaskich, c) ustalenia pkt 1-3 nie dotyczą działek wydzielanych pod parkingi, infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne, d) tereny 24MN-U, 40MN-U, 41MN-U leżą w granicach zabytkowych parków, wpisanych do rejestru zabytków - obowiązują przepisy odrębne, e) w granicach terenów 24MN-U, 40MN-U oraz 41MN-U nie dopuszcza się sytuowania nowych budynków poza lokalizacją historycznej zabudowy, f) w granicach terenów 21MN-U, 25MN-U oraz 48MN-U znajdują się stanowiska archeologiczne – obowiązują ustalenia § 6 pkt 22, g) tereny 21MN-U, 22MN-U oraz fragmenty terenów 18MN-U do 20MN-U, 23MN-U oraz 25MN-U, zgodnie z oznaczeniem zawartym na rysunku planu, leżą w granicach stref ochrony sanitarnej od cmentarza; obowiązują ustalenia § 9 pkt 11 oraz przepisy odrębne, h) w obrębie terenu 56 MN-U wymaga się zapewnienia dostępu komunikacyjnego do terenu 4IE.

Tabela 9 – ustalenia dla terenów 1MN-Z do 3MN-Z:

1.	**Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zieleni; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) zabudowa rekreacji indywidualnej, b) infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym,

	c) komunikacja drogowa wewnętrzna; 3) przeznaczenie, o którym mowa w pkt 2 lit. a) może zajmować do 49% powierzchni terenu; 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	1) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum - 0,005, b) maksimum 0,20; 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksimum 0,15 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 75%; 4) maksymalna wysokość zabudowy: a) zabudowy przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego – 10,00 m, b) zabudowy towarzyszącej - 5,00 m, c) innych obiektów budowlanych – 12,00 m; 5) geometria dachów - dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35-45^0; 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie określa rysunek planu; odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą 6,00 m; 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 13; 8) ustala się szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych minimum 5,00 m, maksimum 8,00 m, z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie zjazdów, oraz na zakończeniach „ślepych” sięgaczy dojazdowych; 9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 200 m^2; 10) dodatkowe nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia: a) w zabudowie towarzyszącej dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia połaci dachowych do minimum 25^0 lub stosowanie dachów płaskich, b) ustalenia pkt 1-3 oraz 9 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

Tabela 10 – ustalenia dla terenu 1MW:

1.	**Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) zabudowa usługowa, b) komunikacja drogowa wewnętrzna, c) infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
	1) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum - 0,10, b) maksimum – 0,40; 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,25; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%; 4) maksymalna wysokość zabudowy: a) zabudowy przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego – 9,00 m, b) zabudowy towarzyszącej – 5,00 m, c) innych obiektów budowlanych – 9,00 m; 5) geometria dachów - dachy płaskie; 6) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, której położenie określa rysunek planu; odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej wynosi 0,00 - 6,00 m; 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 13; 8) ustala się szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych minimum 5,00 m, maksimum 8,00 m z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie zjazdów oraz na zakończeniach „ślepych” sięgaczy dojazdowych; 9) dodatkowe nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia: a) dopuszcza się sytuowanie zabudowy towarzyszącej w odległości 1,50 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy, b) ustalenia pkt 1-3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

Tabela 11 – ustalenia dla terenu 1U:

1.	**Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – teren usług; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) wbudowane lokale mieszkalne, b) infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
	1) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum 0,05, b) maksimum 0,40; 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksimum 0,30; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%; 4) maksymalna wysokość zabudowy: a) zabytkowego pałacu – zgodna z historyczną wysokością tego obiektu, b) nowo realizowanej zabudowy – maksimum 10,00 m; 5) geometria dachów: a) zabytkowego pałacu – zgodna z geometrią historyczną, b) nowo realizowanej zabudowy - dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 40-45^0; 6) linia zabudowy - nie ustala się; zabudowę należy sytuować zgodnie ze stanem historycznym lub w ścisłym powiązaniu z nim, przy uwzględnieniu wymogów przepisów odrębnych; 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 13; 8) dodatkowe nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia: a) budynek zlokalizowany w obrębie terenu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, stanowi obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków i podlega z tego tytułu wymogom przepisów odrębnych, b) ustalenia pkt 1-3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.

Tabela 12 – ustalenia dla terenów 1U-ZP do 4U-ZP:

1.	**Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług lub zieleni urządzonej; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) na terenach 1U-ZP do 3U-ZP wbudowane lokale mieszkalne, b) na wszystkich terenach U-ZP infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
	1) wskaźnik intensywności zabudowy: a) na terenie 1U-ZP: - minimum 0,05, - maksimum 0,40, b) na terenie 2U-ZP: - minimum 0,02, - maksimum 0,15, c) na terenie 3U-ZP: - minimum 0,05, - maksimum 0,30, d) na terenie 4U-ZP: - minimum 0,00, - maksimum 0,60; 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: a) na terenie 1U-ZP - maksimum 0,20, b) na terenie 2U-ZP – maksimum 0,10, c) na terenie 3U-ZP – maksimum 0,15, d) na terenie 4U-ZP – maksimum 0,50; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: a) na terenie 1U-ZP - 50%, b) na terenie 2U-ZP – 85%,

	c) na terenie 3U-ZP – 75%, d) na terenie 4U-ZP – 20%; 4) maksymalna wysokość zabudowy: a) na terenach 1U-ZP do 3U-ZP: - obiektów zabytkowych – zgodna z historyczną wysokością tych obiektów, - nowo realizowanej zabudowy – maksimum 10,00 m b) na terenie 4U-ZP – maksimum 7,00 m; 5) geometria dachów: a) obiektów zabytkowych – zgodna z geometrią historyczną, b) nowo realizowanej zabudowy - dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 40-45^0; 6) linia zabudowy - nie ustala się; zabudowę należy sytuować: a) na terenach 1U-ZP do 3U-ZP zgodnie ze stanem historycznym lub w ścisłym powiązaniu z nim, b) na terenie 4U-ZP zgodnie z przepisami odrębnymi; 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 13; 8) dodatkowe nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia: a) budynki zlokalizowane w obrębie terenów 2U-ZP oraz 3U-ZP, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, stanowią obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków lub objęte ochroną poprzez wpis do gminnej ewidencji zabytków i podlegają z tego tytułu wymogom przepisów odrębnych oraz ustaleniom § 6, b) tereny 2U-ZP i 3U-ZP leżą w granicach zabytkowych parków wpisanych do rejestru zabytków - obowiązują przepisy odrębne, c) teren 1U-ZP stanowi dawny ogród dworski objęty ochroną poprzez wpis do gminnej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia § 6 pkt 17 oraz przepisy odrębne, d) w granicach terenu 3U-ZP znajduje się stanowisko archeologiczne - obowiązują ustalenia § 6 pkt 22 oraz przepisy odrębne, e) w granicach terenów 1U-ZP do 3U-ZP nie dopuszcza się nowej zabudowy poza zachowaniem lub odtworzeniem zabudowy historycznej, zgodnie z jej historyczną lokalizacją, f) ustalenia pkt 1-3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.

Tabela 13 – ustalenia dla terenów 1UT-ZP do 3UT-ZP:

1.	**Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług turystyki lub zieleni urządzonej; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym, b) komunikacja drogowa wewnętrzna; 3) na terenach 1UT-ZP oraz 2UT-ZP, w ramach usług turystyki, ustala się lokalizację pól biwakowych wraz z towarzyszącym zagospodarowaniem wypoczynkowo – rekreacyjnym i sanitarnym; 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	1) w granicach terenów 1UT-ZP oraz 2UT-ZP zabudowę kubaturową ogranicza się do obiektów sanitarnych i gospodarczych związanych z polem biwakowym; 2) wskaźnik intensywności zabudowy: a) na terenach 1UT-ZP oraz 2UT-ZP: - minimum - 0,00, - maksimum 0,05, b) na terenie 3UT-ZP: - minimum 0,01, - maksimum 0,10; 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: a) na terenach 1UT-ZP oraz 2UT-ZP - maksimum 0,05, b) na terenie 3UT-ZP – maksimum 0,10; 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: a) na terenach 1UT-ZP oraz 2UT-ZP – 70%, b) na terenie 3UT-ZP – 60%; 5) maksymalna wysokość zabudowy: a) na terenach 1UT-ZP oraz 2UT-ZP – 6,00 m, b) na terenie 3UT-ZP – 10,00m; 6) geometria dachów - dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci

	dachowych zawartym w przedziale 35-45^0; 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie określa rysunek planu; odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą: a) na terenie 1UT-ZP - 6,00 m, b) na terenie 2UT-ZP - 0,00 – 6,00 m, c) na terenie 3UT-ZP – 0,00 – 17,00 m; 8) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 13; 9) ustala się szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych minimum 5,00 m, maksimum 8,00 m, z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie zjazdów, oraz na zakończeniach „ślepych" sięgaczy dojazdowych; 10) dodatkowe nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia: a) ustalenia pkt 2-4 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, parkingi i drogi wewnętrzne, b) w granicach terenu 1UT-ZP znajduje się stanowisko archeologiczne – obowiązują ustalenia § 6 pkt 22.

Tabela 14 – ustalenia dla terenu 1UE-US:

1.	**Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) lokale mieszkalne, b) komunikacja drogowa wewnętrzna, c) infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
	1) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum - 0,05, b) maksimum 0,25; 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksimum 0,15; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%; 4) maksymalna wysokość zabudowy – 12,00 m; 5) geometria dachów - dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35-45^0; 6) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, której położenie określa rysunek planu; odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej wynosi 2,60 – 7,40 m; 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji– zgodnie z ustaleniami § 13; 8) ustala się szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych minimum 5,00m, maksimum 8,00 m, z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie zjazdów, oraz na zakończeniach „ślepych" sięgaczy dojazdowych; 9) dodatkowe nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia: a) w zabudowie towarzyszącej dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia połaci dachowych do minimum 25^0 lub stosowanie dachów płaskich, b) ustalenia pkt 1-3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne, c) dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów określonej w pkt 5 w obiektach sportowych – na rzecz dachów o dowolnej geometrii.

Tabela 15 – ustalenia dla terenów 1US i 2US:

1.	**Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług sportu i rekreacji; 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
	1) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum - 0,00, b) maksimum 0,10; 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksimum 0,10; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%; 4) maksymalna wysokość zabudowy – 6,00 m;

	5) geometria dachów - dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35-45^0; 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie ustala się, zabudowę należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi; 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 13; 8) dodatkowe nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia - ustalenia pkt 1- nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.

Tabela 16 – ustalenia dla terenu 1UR:

1.	**Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – teren usług kultu religijnego; 2) przeznaczenie uzupełniające nie ustala się; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
	1) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum - 0,12, b) maksimum 0,20; 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksimum 0,20; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%; 4) maksymalna wysokość zabudowy – zgodna ze stanem istniejącym; 5) geometria dachów – zgodna ze stanem istniejącym; 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie ustala się – należy zachowa istniejące historyczne usytuowanie obiektu; 7) w granicach terenu nie wymaga się wyznaczenia miejsc do parkowania; 8) dodatkowe nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia – teren 1UR oraz zlokalizowany w jego granicach obiekt kościoła i zabytkowego cmentarza podlega ochronie w związku z wpisem do rejestru zabytków, a mur okalający założenie jest obiektem zabytkowym ujętym w gminnej ewidencji zabytków; obowiązują ustalenia § 6 oraz przepisy odrębne.

Tabela 17 – ustalenia dla terenów 1U-P do 6U-P:

1.	**Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług lub produkcji; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym, b) komunikacja drogowa wewnętrzna; 3) wyklucza się lokalizację elektrowni wiatrowych; 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	1) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum - 0,00, b) maksimum 1,00; 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksimum 0,40; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%; 4) maksymalna wysokość zabudowy – 12,00 m, 5) geometria dachów - dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 15-45^0; 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie określa rysunek planu; odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą: a) na terenach 1U-P i 6U-P – nie ustala się, zabudowę należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi, b) na terenie 2U-P – 6,00 i 10,00 m, c) na terenie 3U-P – 6,00 m, d) na terenie 4U-P – 3,50 - 6,00 m, e) na terenie 5U-P – 4,00 m; 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 13; 8) ustala się szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych minimum 6,00 m, maksimum 10,00 m, z

	dopuszczeniem poszerzeń w rejonie zjazdów, oraz na zakończeniach „ślepych” sięgaczy dojazdowych; 9) dodatkowe nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia: a) w zabudowie towarzyszącej dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia połaci dachowych do minimum 25^0 lub stosowanie dachów płaskich, b) ustalenia pkt 1-3 nie dotyczą działek wydzielanych pod parkingi, infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

Tabela 18 – ustalenia dla terenu 1U-KOP:

1.	**Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – teren usług lub parkingu; 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
	1) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum - 0,00, b) maksimum 1,00; 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksimum 0,50; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%; 4) maksymalna wysokość zabudowy – 12,00 m; 5) geometria dachów - dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35-45^0; 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się; zabudowę należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi; 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 13; 8) dodatkowe nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia: a) w zabudowie towarzyszącej dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia połaci dachowych do minimum 25^0 lub stosowanie dachów płaskich, b) ustalenia pkt 1-3 nie dotyczą działek wydzielanych pod parkingi oraz infrastrukturę techniczną.

Tabela 19 – ustalenia dla terenów 1KDZ do 3KDZ:

1.	**Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg zbiorczych: a) 1KDZ oraz 2KDZ- odcinek drogi powiatowej nr 2814D, b) 3KDZ – odcinek drogi powiatowej nr 2600D; 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	1) ustala się klasę techniczną „Z” drogi zbiorcze; 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, tj.: a) 1KDZ – 6,50 – 29,00 m, b) 2KDZ – 6,00 – 18,50 m, c) 3KDZ – 12,00 – 20,50 m; 3) tereny KDZ są przestrzenią publiczną - obowiązują ustalenia § 7.

Tabela 20 – ustalenia dla terenów 1KDL do 4KDL:

1.	**Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg lokalnych: a) 1KDL i 3KDL – drogi gminne, b) 2KDL – odcinek drogi powiatowej nr 2815D, c) 4KDL – odcinek drogi powiatowej nr 2827D; 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	1) ustala się klasę techniczną „L” drogi lokalne; 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, tj.:

	a) 1KDL – 6,00 – 15,70 m, b) 2KDL – 12,60 – 19,00 m, c) 3KDL – 4,60 – 13,50 m, d) 4KDL – 5,50 – 17,50 m; 3) tereny KDL są przestrzenią publiczną - obowiązują ustalenia § 7.

Tabela 21 – ustalenia dla terenów 1KDD do 17KDD:

1.	**Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg dojazdowych; 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	1) ustala się klasę techniczną „D” drogi dojazdowe; 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, tj.: a) 1KDD – 6,00 – 15,00 m, b) 2KDD – 5,50 – 15,00 m, c) 3KDD – 6,00 – 19,50 m, d) 4KDD – 7,00 – 14,70 m, e) 5KDD – 3,10 – 11,80 m, f) 6KDD – 6,00 – 6,30 m, g) 7KDD – 6,40 – 11,70 m, h) 8KDD – 5,00 – 8,50 m, i) 9KDD – 5,50 – 16,80 m, j) 10KDD – 5,40 – 18,50 m, k) 11KDD – 3,90 – 8,80 m, l) 12KDD – 4,50 – 9,70 m, m) 13KDD – 5,20 – 13.80 m, n) 14KDD – 5,70 – 19,30 m, o) 15KDD – 6,10 – 21,50 m, p) 16KDD – 6,90 – 13,00 m, q) 17KDD – 8,00 – 18,00 m; 3) tereny KDD są przestrzenią publiczną - obowiązują ustalenia § 7; 4) część terenu 7KDD leży w granicach zabytkowego parku w Lipie tzw. Średniej, wpisanego do rejestru zabytków; obowiązują przepisy odrębne; 5) część terenu 9KDD leży w granicach zabytkowego parku w Lipie tzw. Górnej, wpisanego do rejestru zabytków; obowiązują przepisy odrębne; 6) na część terenu 8KDD znajduje się stanowisko archeologiczne -obowiązują ustalenia § 6 pkt 22 oraz przepisy odrębne.

Tabela 22 – ustalenia dla terenów 1KR do 29KR:

1.	**Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej; 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym; 4) tereny 10KR oraz 12KR stanowią drogi transportu rolnego; 5) teren 28KR stanowi teren drogi leśnej; 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	ustala się szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, tj.: a) 1KR – 6,50 – 11,50 m, b) 2KR – 6,50 – 12,00 m, c) 3KR – 4,50 – 5,10 m, d) 4KR – 5,40 – 29,00 m, e) 5KR – 6,00 – 8,40 m, f) 6KR – 5,50 – 9,50 m, g) 7KR – 6,00 – 10,50 m, h) 8KR – 6,00 – 6,70 m, i) 9KR – 4,10 – 7,00 m, j) 10KR – 7,00 – 14,20 m,

	k) 11KR – 6,10 – 10,00 m, l) 12KR – 5,60 – 16,50 m, m) 13KR – 7,00 – 12,70 m, n) 14KR – 5,00 – 10,20 m, o) 15KR – 6,50 – 12,00 m, p) 16KR – 5,60 – 13,30 m, q) 17KR – 5,50 – 12,70 m, r) 18KR – 5,00 – 8,40 m, s) 19KR – 4,50 – 6,50 m, t) 20KR – 6,00 – 7,80 m, u) 21KR – 2,50 – 4,80 m, w) 22KR – 6,00 – 8,00 m, x) 23KR – 5,80 – 13,20 m, y) 24KR – 6,20 – 17,50 m, z) 25KR – 6,00 – 7,30 m, za) 26KR – 6,00 – 9,50 m, zb) 27KR – 8,00 – 14,30 m, zc) 28KR – 8,00 m, zd) 29KR – 8,00 – 15,00 m.

Tabela 23 ustalenia dla terenu 1KP:

1.	**Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji pieszo - rowerowej; 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
	1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, tj.: 3,20 – 6,00 m; 2) dopuszcza się wykorzystanie terenu do obsługi komunikacyjnej terenów przyległych.

Tabela 24 – ustalenia dla terenu 1KOP:

1.	**Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – teren parkingu; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym, b) komunikacja drogowa wewnętrzna; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
	1) parking należy urządzić jako naziemny, z zachowaniem minimum 15% powierzchni jako biologicznie czynnej; 2) wymaga się zapewnienia dostępu komunikacyjnego do przyległych nieruchomości oraz do drogi wewnętrznej 11KR; 3) ustala się szerokość dróg wewnętrznych 5,00 – 7,00 m.

Tabela 25 – ustalenia dla terenów 1IE do 4IE:

1.	**Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – tereny elektroenergetyki; 2) przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
	1) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum 0,00, b) maksimum 0,8; 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,8; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej –5%; 4) maksymalna wysokość zabudowy – 12,00 m; 5) geometria dachów – dowolna;

	6) linia zabudowy – nie ustala się, zabudowę należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi; 7) dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu na 1,50 m do tej granicy, przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych.

Tabela 26 – ustalenia dla terenów 1IW oraz 2IW:

1.	**Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – tereny wodociągów; 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
	1) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum 0,00, b) maksimum 0,3; 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,3; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%; 4) maksymalna wysokość zabudowy – 8,00 m; 5) geometria dachów – dowolna; 6) linia zabudowy – nie ustala się, zabudowę należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi; 7) dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu na 1,50 m do tej granicy, przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych; 8) teren 2IW leży w strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wody, której granic są tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu.

Tabela 27 – ustalenia dla terenów 1RN do 33RN:

1.	**Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) infrastruktura techniczna, b) komunikacja drogowa wewnętrzna, c) zagospodarowanie turystyczne – szlaki piesze i rowerowe, miejsca biwakowe i rekreacyjne, wieże, platformy i punkty widokowe wraz z niezbędnym wyposażeniem; 3) przeznaczenie uzupełniające może być realizowane wyłącznie w zakresie nie naruszającym przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz pod warunkiem spełnienia wymogów ochrony obszaru Natura 2000 Góry i Pogórze Kaczawskie PLH020037; 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	1) ustala się zakaz zabudowy; 2) zakaz, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy uzupełniającego przeznaczenia terenów; 3) obiekty stanowiące uzupełniające przeznaczenie terenów mogą zajmować nie więcej niż 2% powierzchni tych terenów; 4) w ramach zagospodarowania turystycznego stanowiącego uzupełniające przeznaczenie terenów RN dopuszcza się lokalizacje wiat i schronów turystycznych o wysokości maksimum 5,00 m, krytych dachami o kącie nachylenia połaci 30-50^0; 5) w granicach terenów 16RN i 19RN znajdują się stanowiska archeologiczne– obowiązują ustalenia § 6 pkt 22; 6) w obszarach położonych w obrębie oznaczonych na rysunku planu korytarzy technologicznych linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, o których mowa w § 12 pkt 5.

Tabela 28 – ustalenia dla terenu 1RZ oraz 2RZ:

1.	**Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy związanej z rolnictwem; 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym oraz drogi wewnętrzne, w zakresie nie naruszającym przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych; 3) na terenie 1RZ nie dopuszcza się wielkotowarowej produkcji rolnej; 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.

2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	1) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum - 0,005, b) maksimum 0,25; 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksimum 0,25; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%; 4) maksymalna wysokość zabudowy – 12,00 m; 5) geometria dachów - dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 15-45^0; 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie określa rysunek planu; odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą: a) na terenie 1RZ – 6,00 m, b) na terenie 2RZ – 6,00 i 10,00 m; 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 13; 8) ustala się szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych minimum 6,00 m, maksimum 10,00 m, z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie zjazdów, oraz na zakończeniach „ślepych” sięgaczy dojazdowych; 9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 3 000 m^2; 10) dodatkowe nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia - ustalenia pkt 1-3 oraz 9 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

Tabela 29 – ustalenia dla terenów 1RZM do 14RZM:

1.	**Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym, b) komunikacja drogowa wewnętrzna; 3) przeznaczenie uzupełniające może być realizowane wyłącznie w zakresie nie naruszającym przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych; 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	1) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum - 0,005, b) maksimum 0,30; 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksimum 0,20; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%; 4) maksymalna wysokość zabudowy – 12,00 m; 5) geometria dachów - dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35-45^0; 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie określa rysunek planu; odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą: a) na terenach 1RZM, 2RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 8RZM, 9RZM, 12RZM, 13RZM oraz 14RZM – 6,00 m, b) na terenach 10RZM oraz 11RZM – 4,00 m, c) na terenach 3RZM, 7RZM – nie ustala się, zabudowę należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi, 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 13; 8) ustala się szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych minimum 5,00 m, maksimum 8,00 m, z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie zjazdów, oraz na zakończeniach „ślepych” sięgaczy dojazdowych; 9) dodatkowe nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia - ustalenia pkt 1-3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

Tabela 30 – ustalenia dla terenów 1WS do 14WS:

1.	**Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – teren wód powierzchniowych, śródlądowych; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) mosty, pomosty, kładki i przepusty, b) zieleń stanowiąca obudowę biologiczną wód, c) infrastruktura hydrotechniczna oraz sieci infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym;

	3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	1) ustala się zakaz zabudowy; 2) zakaz, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy uzupełniającego przeznaczenia terenu; 3) przeznaczenie uzupełniające może być realizowane wyłącznie w zakresie nie naruszającym przepisów o ochronie gatunkowej oraz pod warunkiem spełnienia wymogów ochrony obszaru Natura 2000 Góry i Pogórze Kaczawskie PLH020037.

Tabela 31 – ustalenia dla terenów 1WS-ZP do 5WS-ZP:

1.	**Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – teren wód powierzchniowych, śródlądowych lub zieleni urządzonej; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) zagospodarowanie rekreacyjno – wypoczynkowe i turystyczne, b) infrastruktura hydrotechniczna oraz sieci infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	1) ustala się zakaz zabudowy; 2) zakaz, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy uzupełniającego przeznaczenia terenu; 3) w granicach terenów 2WS-ZP oraz 3WS-ZP w ramach zagospodarowania rekreacyjno – wypoczynkowego, stanowiącego przeznaczenie uzupełniające terenów, na każdym z ww. terenów dopuszcza się realizację 1 budynku mieszczącego funkcje gospodarcze, sanitarne i/lub usługowe, spełniającego następujące wymagania przestrzenne: a) maksymalna powierzchnia zabudowy 150 m^2, b) maksymalna wysokość – 8,00 m, c) dach - stromy symetryczny, dwuspadowy o kącie nachylenia połaci zawartym w przedziale 35-45^0; 4) w granicach terenów 1WS-ZP oraz 5WS-ZP dopuszcza się lokalizację pól biwakowych z dopuszczeniem zabudowy kubaturowej na warunkach analogicznych jak ustalone w pkt 3; 5) przeznaczenie uzupełniające może być realizowane wyłącznie w zakresie nie naruszającym przepisów o ochronie gatunkowej oraz pod warunkiem spełnienia wymogów ochrony obszaru Natura 2000 Góry i Pogórze Kaczawskie PLH020037; 6) teren 3WS-ZP stanowi fragment zabytkowego parku w Lipie tzw. Średniej wpisanego do rejestru zabytków; obowiązują przepisy odrębne.

Tabela 32 – ustalenia dla terenu 1WS-Z:

1.	**Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – teren wód powierzchniowych, śródlądowych lub zieleni; 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura hydrotechniczna oraz sieci infrastruktury technicznej; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
	1) ustala się zakaz zabudowy; 2) zakaz, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy uzupełniającego przeznaczenia terenu; 3) w obszarze położonym w obrębie oznaczonych na rysunku planu korytarzy technologicznych linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, o których mowa w § 12 ust. 5.

Tabela 33 – ustalenia dla terenów 1L do 41L:

1.	**Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – tereny lasów; 2) przeznaczenie uzupełniające – zagospodarowanie dopuszczone w lasach, zgodnie z przepisami odrębnymi; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	1) ustala się zakaz zabudowy; 2) zakaz, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy uzupełniającego przeznaczenia terenów; 3) w granicach terenów 14L oraz 28L znajdują się stanowiska archeologiczne– obowiązują ustalenia § 6 pkt 22; 4) część terenów 14L i 15L leży w granicach zabytkowego parku w Lipie tzw. Górnej, wpisanych do rejestru zabytków - obowiązują przepisy odrębne;

	5) w obszarach położonych w obrębie oznaczonych na rysunku planu korytarzy technologicznych linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, o których mowa w § 12 ust. 5.

Tabela 34 – ustalenia dla terenów 1Z do 5Z:

1.	**Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) zagospodarowanie rekreacyjno – wypoczynkowe, z wyłączeniem obiektów kubaturowych, b) infrastruktura techniczna; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	1) ustala się zakaz zabudowy; 2) zakaz, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy uzupełniającego przeznaczenia terenów; 3) w obszarach położonych w obrębie oznaczonych na rysunku planu korytarzy technologicznych linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, o których mowa w § 12 ust. 5.

Tabela 35 – ustalenia dla terenu 1CC:

1.	**Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – teren cmentarza czynnego; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) zieleń urządzona, b) infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
	1) ustala się zachowanie istniejącej kaplicy cmentarnej z prawem rozbudowy, przebudowy – stosownie do potrzeb; 2) część terenu 1CC leży w granicach obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków, a kaplica cmentarna zlokalizowana na tym terenie jest budynkiem wpisanym do gminnej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia § 6 oraz przepisy odrębne; 3) fragment terenu znajduje się w obrębie stanowiska archeologicznego – obowiązują ustalenia § 6 pkt 22;

§ 9. Ustala się następujące wymagania w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1) cały obszar objęty planem leży w granicach obszaru Natura 2000 Góry i Pogórze Kaczawskie PLH 020037;

2) część obszaru objętego planem, zgodnie z oznaczeniem pokazanym na rysunku planu, leży w granicach rezerwatu przyrody „Buki Sudeckie”;

3) w granicach terenu 1UE-US znajduje się drzewo, dąb szypułkowy uznane za pomnik przyrody;

4) w odniesieniu do obszarów i obiektu, o których mowa w pkt 1-3 nie wprowadza się dodatkowych ustaleń ponad ochronę prawną wynikającą z przepisów odrębnych;

5) na obszarze objętym planem występują obiekty zabytkowe, ujęte w rejestrze zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu;

6) w odniesieniu do obiektów, o których mowa w pkt 5 obowiązują ustalenia § 6 oraz przepisy odrębne;

7) w granicach terenów 21MN-U, 25MN-U, 48MN-U, 3U-ZP, 1UT-ZP, 16RN, 19RN, 14L, 28L oraz 8KDD znajdują się stanowiska archeologiczne, których położenie określa rysunek planu;

8) w odniesieniu do stanowisk archeologicznych, o którym mowa powyżej, obowiązują ustalenia § 6 oraz przepisy odrębne;

9) tereny oznaczone symbolami RN oraz L stanowią grunty rolne oraz leśne objęte ochroną na mocy przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

10) w związku z uwarunkowaniem, o którym mowa w pkt 9 plan nie wprowadza dodatkowych ustaleń ponad obowiązujące przepisy odrębne;

11) tereny oznaczone symbolami 18MN-U do 23MN-U, 25MN-U, 3MN, 6RZM, 7RZM, oraz 4U-ZP a także sąsiadujące z tymi terenami tereny komunikacyjne, rolnicze oraz wody powierzchniowe, leżą (w całości lub części) w granicach stref sanitarnych od cmentarza 50 m i 150 m, w których obowiązują następujące ustalenia:

a) w oznaczonej na rysunku planu strefie ochrony sanitarnej od cmentarza - 50 m ustala się zakaz lokalizacji nowych:

- budynków mieszkalnych oraz wbudowanych lokali mieszkalnych;

- obiektów żywienia zbiorowego, przechowywania artykułów żywności oraz lokalizacji studni dla potrzeb bytowych i gospodarczych – zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) w oznaczonej na rysunku planu strefie ochrony sanitarnej od cmentarza - 150 m oraz poza zasięgiem strefy 50 m, ustala się obowiązek przyłączenia wszystkich budynków korzystających z wody do sieci wodociągowej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 1000 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 18,00 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego mieszczący się w zakresie 60^0–120^0;

4) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, dla których ustala się odpowiednio minimalną powierzchnię 5 m^2 oraz minimalną szerokość frontu – 2,00 m.

2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą gruntów przeznaczonych w niniejszym planie na cele rolne i leśne.

§ 11. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) w granicach terenów RN, WS, WS-ZP, WS-Z, L oraz Z ustala się zakazy zabudowy;

2) zakazy, o których mowa w pkt 1 obowiązują w zakresie ustalonym w § 8;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów dotyczą:

a) terenów położonych na obszarach objętych ochroną prawną, o których mowa w § 9 oraz obszarach wskazanych do ochrony, ustalonych na mocy niniejszego planu, o których mowa w § 6,

b) terenów położonych w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 oraz rysunkiem planu.

§ 12. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w sposób zapewniający:

1) zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z gminnej sieci wodociągowej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) gospodarkę ściekową opartą na gminnej sieci kanalizacyjnej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) wyposażenie terenu w pozostałe media w oparciu o warunki określone w przepisach odrębnych.

2. Istniejące sieci infrastruktury technicznej, o charakterze dystrybucyjnym, mogą podlegać rozbudowie i przebudowie, w tym zmianie przebiegu w zakresie nie powodującym konfliktów z projektowanym zagospodarowaniem terenów.

3. Lokalizacja inwestycji z zakresu łączności publicznej jest dopuszczalna na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

4. Przez obszar objęty planem przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 220kV oraz projektowana dwutorowa linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 2 x 400kV relacji Świebodzice – Mikułowa; położenie linii określa rysunek planu.

5. W pasach technologicznych wyznaczonych dla linii, o których mowa powyżej, o szerokości 70,00 m, ustala się:

1) zakaz zabudowy kubaturowej;

2) zakaz lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi;

3) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz nasadzeń o wysokości powyżej 3,00 m;

6. Przez obszar objęty planem przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne 20kV, których położenie określa rysunek planu; lokalizacja zabudowy kubaturowej w granicach pasów technologicznych tych linii jest dopuszczalna po ich skablowaniu.

7. W obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji innych sieci przesyłowych infrastruktury technicznej niż wymienione w ust. 4.

8. Nowo projektowane sieci infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym należy prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających tereny lub wzdłuż granic działek, o ile z warunków technicznych bądź lokalizacyjnych nie wynikają inne wymagania.

§ 13. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8, w tabelach 19 - 24.

2. Ustala się następujące wymagania w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji:

1) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce postojowe na budynek rekreacji indywidualnej,

c) 1 miejsce postojowe na 5 gości w obiektach turystycznej bazy noclegowej,

d) 1 miejsce postojowe na 5 pracowników w obiektach usługowych innych niż wymienione powyżej oraz obiektach produkcyjnych, w tym związanych z produkcją rolną,

e) 1 miejsce postojowe na 10 użytkowników na terenach sportowych, rekreacyjnych i zieleni urządzonej,

f) na pozostałych terenach nie wymaga się wyznaczania miejsc do parkowania;

2) sposób realizacji miejsc do parkowania – w granicach terenu, na wyznaczonych miejscach postojowych, w garażach lub pod wiatami;

3) wymagania określone w pkt 1 dotyczą nowo realizowanej zabudowy; w odniesieniu do zabudowy istniejącej za minimalną liczbę miejsc do parkowania przyjmuje się liczbę zgodną ze stanem istniejącym;

4) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową:

a) na terenach, na których wymogi w tym zakresie ustalają przepisy odrębne – zgodnie z tymi przepisami,

b) na pozostałych terenach – nie wymaga się wyznaczania miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

3. Ustala się warunki powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym – poprzez istniejące i projektowane skrzyżowania lub zjazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, nie zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z ograniczeniami zawartymi w § 6.

§ 15. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym – w wysokości 30%.

Rozdział 3.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Bolkowa.

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

Przewodniczący Rady:
Marek Janas

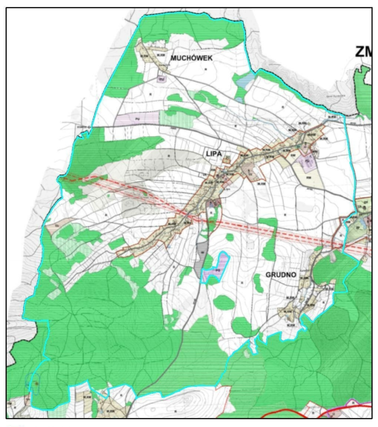
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XII/84/25 Rady Miejskiej w Bolkowie z dnia 25 lutego 2025 r.

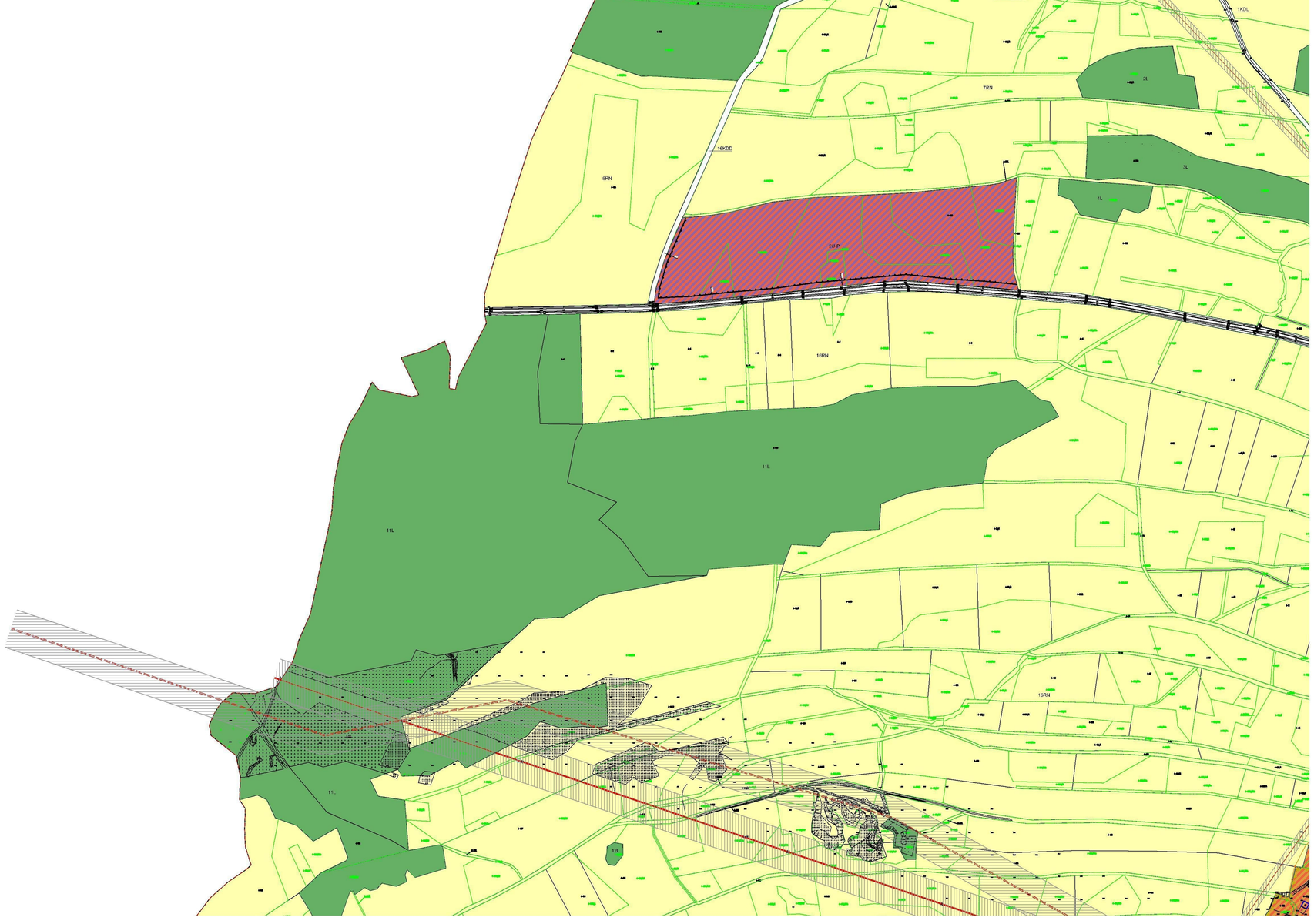
skala 1:1000; pomniejszenie do skali 1: 2000

0 10 20 50 100 150 200 300

GMINA BOLKÓW, OBRĘB LIPA

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bolków uchwalonego Uchwałą Nr XXVII/153/20 Rady Miejskiej w Bolkowie z dnia 6 listopada 2020 r.

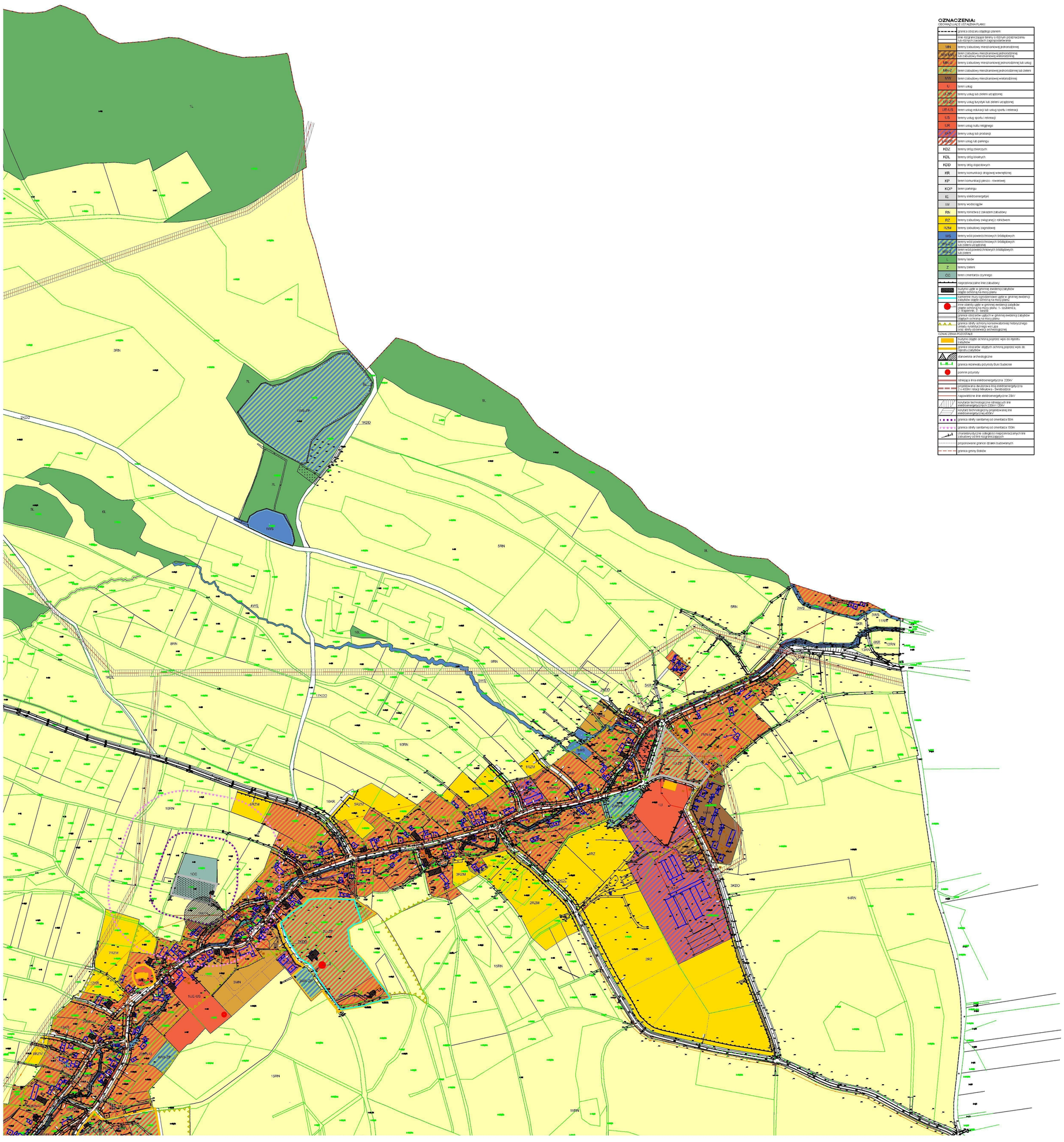


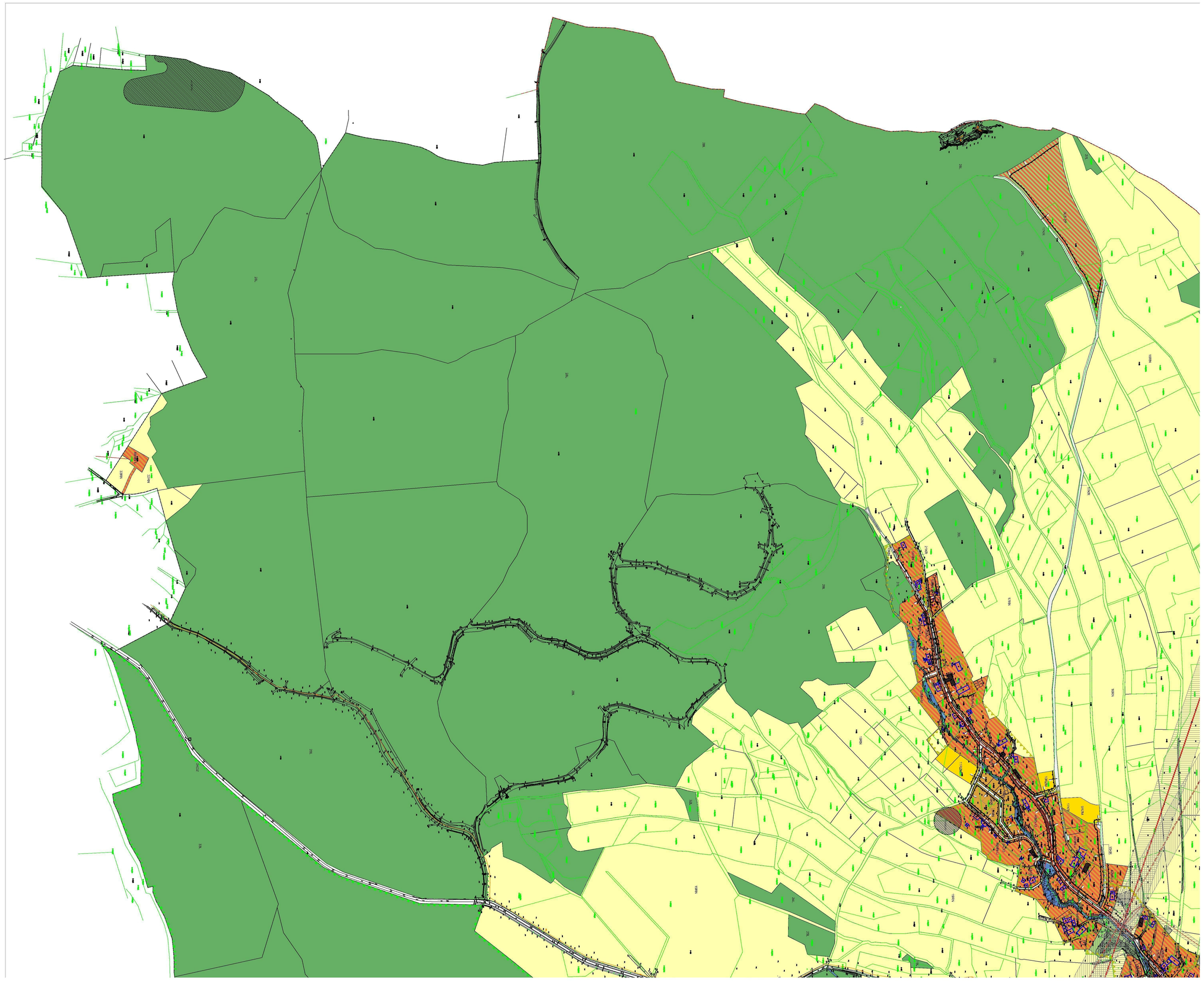


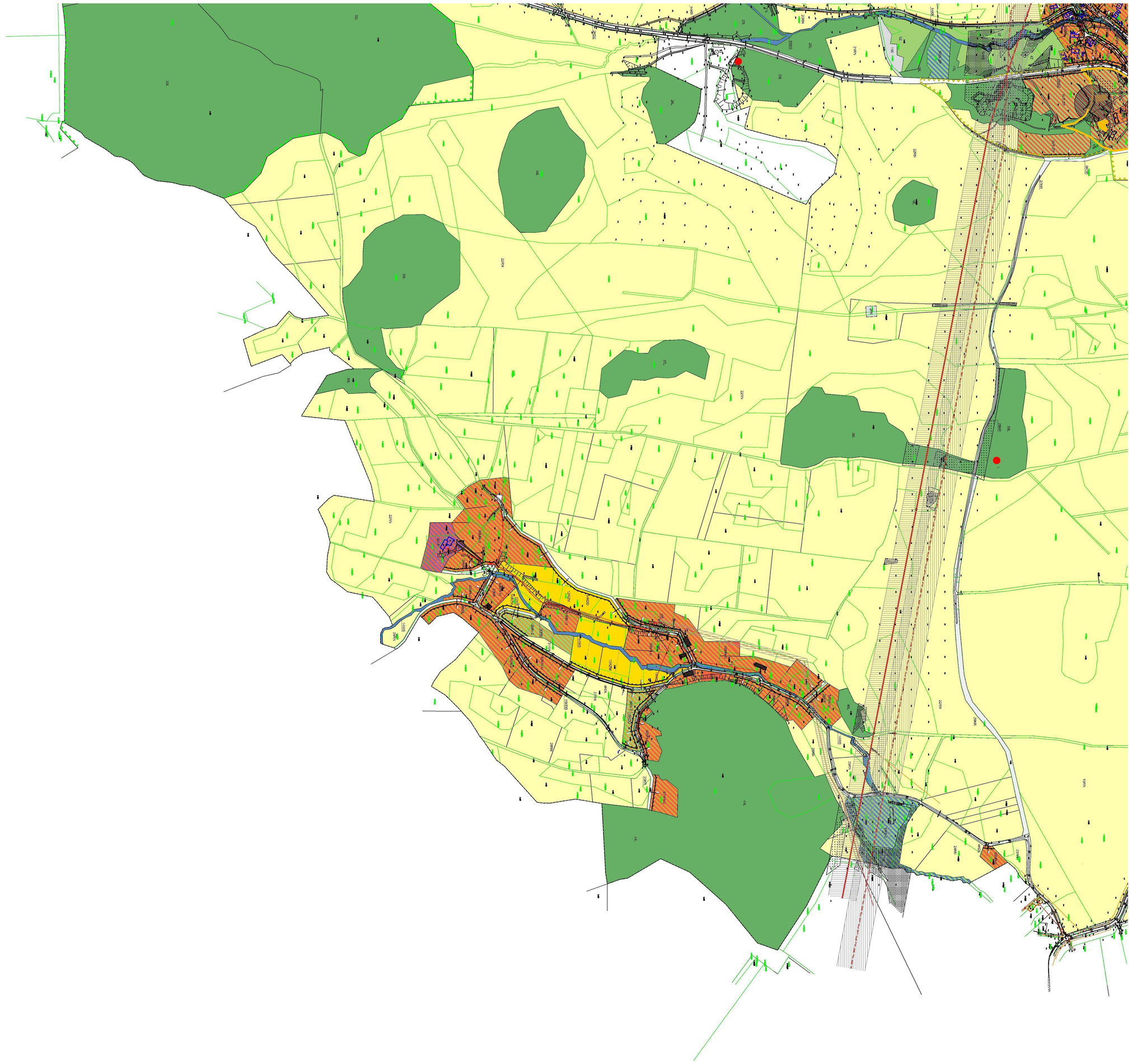
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBRĘBU LIPA

RYSUNEK PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XII/88/25
RADY MIEJSKIEJ W BOLKOWIE Z DNIA 25 LUTEGO 2025 R.







Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XII/88/25
Rady Miejskiej w Bolkowie
z dnia 25 lutego 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAGI WNIESIONEJ DO PROJEKTU PLANU:

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 07 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Miejska w Bolkowie postanawia o nieuwzględnieniu poniższych uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Lipa:

Lp.	oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	przedmiot uwagi
1.	działki nr 656/1, 656/2 i 266 obręb Lipa	przeznaczenia działek pod zabudowę mieszkaniową i usługową
2.	działka nr 272 obręb Lipa	błędne uznanie, że w granicach południowo – wschodniej części działki występują komponenty środowiska przyrodniczego podlegające ochronie; autor wskazuje, że na tym obszarze nie ma ostoi żadnej zwierzyny.

UZASADNIENIE:

Uwaga dotycząca działek nr 656/1, 656/2 i 266 obr. Lipa odnosi się do przeznaczenia tych działek pod zabudowę mieszkaniową oraz usługową. Analiza uwagi oraz uwarunkowań terenowo - prawnych wykazała, co następuje:

Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, teren objęty uwagą leży na obszarze oznaczonym jako tereny rolnicze, dla których ustalono zakaz zabudowy. Wg ewidencji gruntów i budynków działki stanowią użytki rolne kl. III, tj. RIIIa, RIIIb oraz ŁIII (za wyjątkiem fragmentu działki nr 266, położonego w znacznym oddaleniu od zabudowy). Grunty te podlegają więc ochronie na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych, a ich przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne wymaga zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

W ramach sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Lipa, Burmistrz Bolkowa wystąpił o wyrażenie zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne o łącznej powierzchni 6,2781 ha. Decyzją DNI.tr.602.232.2024 z dnia 18 września 2024 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na przeznaczenie na powyższe cele jedynie 2,7038 ha gruntów stanowiących niewielkie obszary bezpośrednio sąsiadujące z terenami zainwestowanymi lub przeznaczone na poszerzenie istniejących dróg. Równocześnie odmówił zgody w odniesieniu do pozostałych gruntów objętych wnioskiem wskazując, że tworzą one zwarte obszary użytków rolnych, charakteryzujące się korzystnymi warunkami do prowadzenia produkcji rolniczej, a istniejące rezerwy terenów wskazanych w planie pod zabudowę w pełni zaspokajają potrzeby inwestycyjne.

Działki wskazane w uwadze leżą w obrębie terenów niezainwestowanych, w granicach zwartych kompleksów rolnych. Tak więc wg kryteriów ministerstwa ich przeznaczenie na cele nierolnicze nie znajduje uzasadnienia. Stanowisko to potwierdza także przywołany w ww. decyzji wyrok NSA z 25 listopada 2013 r. sygn. akt II OPS 1/13. Z kolei fragment działki nr 266 obejmujący grunty niechronione nie może zostać przeznaczony pod zabudowę ze względu na ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bolków.

Uwaga dotycząca działki nr 272 obr. Lipa zawiera zastrzeżenie co do uznania, że w jej południowo - wschodniej części występują komponenty środowiska przyrodniczego wymagające ochrony (co uniemożliwia zabudowę). Wnoszący wskazał, iż na tym obszarze nie ma „ostoi żadnej zwierzyny”.

Jednakże jak wynika z danych Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska występuje tu płat siedliska 6510 oraz stanowisko motyli - modraszka nausitous i modraszka telejus. Ponieważ omawiany teren leży w granicach obszaru Natura 2000 Góry i Pogórze Kaczawskie, na podstawie art. 30 ust. 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r., poz. 1478) projekt planu wymagał uzgodnienia z ww. organem. Dokument w wersji przewidującej wprowadzenie zabudowy na ww. działce takiego uzgodnienia nie uzyskał. W warunkach określonych przez RDOŚ wskazano niezgodność zaproponowanego zagospodarowania z planem ochrony obszaru Natura 2000, w który obligatoryjnie ustalono użytkowanie rolnicze (łąki kośne i pastwiska). Tak więc uwzględnienie uwagi nie było możliwe.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XII/88/25
Rady Miejskiej w Bolkowie
z dnia 25 lutego 2025 r.

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

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Lipa, po stronie gminy wystąpią nowe zobowiązanie związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i są wynikiem uchwalenia planu, dotyczące budowy ujęcia wody w granicach terenu oznaczonego symbolem 1IW.

Sposób realizacji zadań:

Zadanie będzie realizowane jako jednoetapowe, w ramach jednej inwestycji.

Zasady finansowania zadań:

Ze środków budżetowych.

Ustala się, że gmina może także ubiegać się o pozyskanie środków pozabudżetowych na realizację ww. zamierzenia. W wypadku pozyskania funduszy z tych źródeł zasady finansowania zadań zmienią się odpowiednio do uzyskanych funduszy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XII/88/25
Rady Miejskiej w Bolkowie
z dnia 25 lutego 2025 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę