

**Projekt**

z dnia 14 października 2016 r.  
Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W NIEMODLINIE**

z dnia ..... 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obrębu ewidencyjnego Gracze**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.<sup>1)</sup>), przy zastosowaniu art. 12 ust. 3. ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 z późn. zm.<sup>2)</sup>), w związku z uchwałą Nr X/39/15 Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia 30 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Gracze, Rada Miejska w Niemodlinie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Gracze, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Niemodlin, przyjętego uchwałą Nr LIII/322/14 Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia 30 stycznia 2014 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Gracze, zwany dalej planem.

3. Przebieg granic planu oznaczono na rysunku planu, o którym mowa w ust. 4 pkt 1, zgodnie z uchwałą Nr X/39/15 Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia 30 kwietnia 2015 r.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) oznaczenia regulacyjne:
  - a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - b) obowiązujące linie zabudowy,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) miejsca zmiany typu linii zabudowy,
  - e) oznaczenia wymiarowe;
- 3) oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu:

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 904, 961 i 1250.

<sup>2)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 1688.

- a) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
  - c) **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - d) **U** - tereny zabudowy usługowej,
  - e) **UP** - tereny usług publicznych,
  - f) **UO** - teren usług oświaty,
  - g) **UK** - teren wspólnot religijnych,
  - h) **US** - teren sportu i rekreacji,
  - i) **U/MW** - teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - j) **R** - tereny rolnicze,
  - k) **RM** - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
  - l) **RU** - teren obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym i hodowlanym,
  - m) **OPG/P** - tereny obsługi górnictwa odkrywkowego oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
  - n) **ZL** - tereny lasów,
  - o) **ZLP** - tereny dolesień,
  - p) **ZP** - tereny zieleni urządzonej,
  - q) **ZD** - tereny ogrodów działkowych,
  - r) **ZC** - tereny cmentarzy,
  - s) **WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
  - t) **KK** - tereny kolei,
  - u) **KS** - teren obsługi komunikacji samochodowej,
  - v) tereny dróg publicznych:
    - **KDA** - autostrada,
    - **KDZ** - drogi klasy zbiorczej,
    - **KDD** - drogi klasy dojazdowej,
  - w) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych,
  - x) **KDR** - tereny dróg transportu rolnego,
  - y) **KPR** - teren komunikacji pieszej i rowerowej,
  - z) **E** - tereny elektroenergetyki,
  - aa) **K** - teren kanalizacji,
  - bb) **C** - teren ciepłownictwa;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) obszary i obiekty ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków:
    - układ ruralistyczny wsi Gracze,
    - zabytkowe cmentarze,
    - zespół folwarczny,
    - pozostałe obiekty,
  - b) granice stref ochrony konserwatorskiej - podstawowej,
  - c) granice stref ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;

- 5) granice terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
- obszaru szczególnego zagrożenia powodzią Q 1%,
  - obszaru zagrożenia powodzią Q 0,2%,
  - terenu górniczego „Gracze II”,
  - terenu zamkniętego - kolejowego,
  - siedlisk przyrodniczych:
    - Grądu środkowoeuropejskiego i subkontynentalnego o kodzie 9170,
    - Łęgowych lasów dębowo-wiązowo-jesionowych o kodzie 91F0;
- 6) tereny, dla których określono szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- strefa ochrony sanitarnej cmentarza,
  - obszary obowiązkowego urządzenia zielenią,
  - pasy technologiczne dla napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV i średniego napięcia 15 kV.

2. Następujące oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- granice obrębów ewidencyjnych miejscowości;
- granice udokumentowanego złoża bazaltu „Gracze - Gracze Pole I”;
- granica obszaru górniczego „Gracze II”;
- maksymalny zasięg strefy rozrzutu odłamków skalnych w granicach terenu górniczego „Gracze II”;
- maksymalny zasięg strefy powietrznej fali uderzeniowej w granicach terenu górniczego „Gracze II”;
- maksymalny zasięg strefy szkodliwych drgań sejsmicznych w granicach terenu górniczego „Gracze II”;
- granica obszaru chronionego krajobrazu „Bory Niemodlińskie”;
- obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- stanowiska archeologiczne o potwierdzonej lokalizacji oraz archiwalne, potwierdzone w terenie;
- przebiegi istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV;
- przebiegi istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;
- przebiegi istniejących cieków i rowów melioracyjnych.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- dachu o symetrycznie nachylonych połaciach** - należy przez to rozumieć dach, którego połacie dachowe posiadają takim samym kątem nachylenia (mierzony w miejscu przecięcia się linii tych połaci);
- gabarycie obiektu** - należy przez to rozumieć maksymalne wymiary zewnętrzne budynku w stanie wykończonym, wyrażone w ustaleniach szczegółowych planu w postaci maksymalnej wysokości i powierzchni zabudowy;
- gospodarstwie agroturystycznym** - należy przez to rozumieć rodzinne gospodarstwo rolne świadczące usługi turystyki i wypoczynku (turystykę wiejską), charakteryzujące się powiązaniem usług turystycznych z gospodarstwem rolnym, oferującym możliwość korzystania przez turystów z zasobów naturalnych i dziedzictwa kulturowego danego rejonu oraz uczestniczenia w życiu wsi;
- linii zabudowy** :
  - nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu (samodzielnie lub łącznie z liniami rozgraniczającymi dany teren), na którym dopuszcza się wznoszenie zabudowy,
  - obowiązującej** - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymagane jest usytuowanie co najmniej 50% lica elewacji frontowej budynku o sposobie użytkowania zgodnym z przeznaczeniem podstawowym terenu określonym w planie, przy czym dla budynków garażowych i gospodarczych linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;

- 5) **modernizacji** - należy przez to rozumieć ogół robót budowlanych i prac instalacyjnych, mający na celu trwałe podniesienie wartości użytkowej obiektów budowlanych, w tym budynków oraz sieci infrastruktury technicznej i komunikacji (obejmujący także całkowitą wymianę nie posiadającej potencjału modernizacyjnego części obiektu budowlanego), jak również dostosowanie ich parametrów do aktualnych wymogów wynikających z przepisów odrębnych oraz norm;
- 6) **normach** - należy przez to rozumieć Polskie Normy (PN), normy branżowe (BN) i normy europejskie w zbiorze Polskich Norm (PN-EN);
- 7) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 8) **przeznaczeniu terenu** :
  - a) **podstawowym** - należy przez to rozumieć określony w przepisach szczegółowych uchwały sposób przeznaczenia wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów, wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi,
  - b) **uzupełniającym** - należy przez to rozumieć dodatkowy sposób przeznaczenia terenu, który nie dominuje i nie występuje samodzielnie na danym terenie, wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
- 9) **rzemiośle nieuciążliwym** - należy przez to rozumieć nie powodującą konfliktów sąsiedztwa działalność obejmującą drobną produkcję (w tym: rękodzieło, szwalnictwo, stolarstwo, obsługa gastronomiczna imprez), zawodową obsługę i naprawy maszyn i pojazdów mechanicznych oraz urządzeń elektrycznych i elektornicznych, jak również drobne usługi dla ludności (w tym: naprawy odzieży, obuwia oraz akcesoriów i urządzeń gospodarstwa domowego) oraz działalność pracowni artystycznych i konserwatorskich;
- 10) **sieciach infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć sieci uzbrojenia technicznego terenu służące przesyłowi i dystrybucji energii cieplnej, energii elektrycznej, wody i paliw gazowych, a także sieci telekomunikacyjne i teleinformatyczne oraz sieci służące odprowadzaniu ścieków (takie jak: ciepłociąg, linia i trakcja elektroenergetyczna, wodociąg, gazociąg, kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz teletechniczna), wraz z zainstalowanymi na nich: armaturą, towarzyszącymi instalacjami i wyposażeniem oraz konstrukcjami wsporczymi;
- 11) **strefie ochrony sanitarnej cmentarza** - należy przez to rozumieć obszar o zasięgu 150 m, licząc od granicy terenu przeznaczonego na cmentarz, na którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu mające na celu ograniczenie szkodliwego wpływu cmentarza na otoczenie, określone w ustaleniach planu;
- 12) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** - należy przez to rozumieć urządzenia budowlane, a także inne obiekty i urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiące wyposażenie terenu, takie jak: budynki gospodarcze i garażowe, parkingi terenowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, place zabaw, służące rekreacji place do gier zespołowych (korty, boiska) oraz obiekty małej architektury;
- 13) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi nie powodujące konfliktów sąsiedztwa, o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 400 m<sup>2</sup>, o lokalnym charakterze, w tym handel detaliczny (artykuły spożywcze, odzież i obuwie, prasa i media, artykuły papiernicze, kosmetyki, środki czystości, wyposażenie gospodarstwa domowego), usługi gastronomiczne (restauracje, bary i obiekty małej gastronomii) usługi finansowe, ubezpieczeniowe i pocztowe (oddziały bankowe, biura kredytowe i ubezpieczeniowe, agencje pocztowe i kurierskie, kantory walutowe), usługi opieki zdrowotnej i pielęgnacji (gabinety lekarskie i fizjoterapeutyczne, lecznice weterynaryjne, zakłady fryzjerskie i kosmetyczne), usługi najmu i pośrednictwa (wypożyczalnie, komis, biura pośrednictwa pracy i obrotu nieruchomościami) usługi turystyki sportu i rekreacji (biura turystyczne, kluby sportowe, sale i zorganizowane miejsca ćwiczeń fizycznych), usługi hotelowe (motele, hotele, pensjonaty i inne miejsca krótkotrwałego zakwaterowania), usługi obsługi i organizacji imprez i uroczystości, usługi prawne i projektowe oraz pozostałe biura i siedziby osób fizycznych i prawnych wykonujących działalność gospodarczą, związków, stowarzyszeń i organizacji;
- 14) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wyrażony ułamkiem dziesiętnym;
- 15) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najniższą położoną powierzchnią terenu zajętego przez obiekt budowlany, a płaszczyzną równoległą do tej powierzchni, ograniczającą w pionie wysokość tego obiektu.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dla obszaru objętego ustaleniami planu**

§ 4. Określa się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakazuje się stosowania:

- 1) paneli elewacyjnych wykonanych ze sztucznych tworzyw imitujących deskowanie;
- 2) dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy, dachów pozbawionych kalenicy oraz dachów niesymetrycznych (posiadających różny kąt nachylenia połaci dachowych, mierzony w miejscu przecięcia się linii tych połaci);
- 3) pokrycia dachu blachą falistą i trapezową oraz płytami wykonanymi z tworzyw sztucznych;
- 4) od strony dróg - ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń o przęsłach wykonanych z prefabrykatów betonowych z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm oraz obudowy śmietników i urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe).

§ 5. Określa się zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu emisji substancji i energii wprowadzonych bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka do wód, powietrza lub ziemi (takich jak: hałas, wibracje, gazy, pyły, substancje złowne, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) - na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach odrębnych;
- 2) gospodarkę odpadami należy prowadzić na zasadach określonych w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Niemodlin oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się:
  - a) zbieranie odpadów na terenie **U4** - w zakresie określonym w § 20 pkt 1 lit. a,
  - b) jako uzupełniający sposób przeznaczenia terenów:
    - **OPG/P1** - odzysk lub unieszkodliwianie odpadów dopuszczonych do wypełnienia terenów niekorzystnie przekształconych w wyniku odkrywkowej działalności górniczej,
    - **K** - przetwarzanie komunalnych osadów ściekowych.

§ 6. Określa się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach terenu **UK1** przedmiotem ochrony konserwatorskiej są: kościół parafialny p.w. Trójcy Świętej wraz z zabytkowym murem przy ul. Niemodlińskiej 76, objęte wpisem do rejestru zabytków nr 624/59 z dnia 13 listopada 1959 r., dla których obowiązują zasady ochrony wynikające z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz warunki ochrony konserwatorskiej określone we wpisie do rejestru zabytków;
- 2) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu i na warunkach określonych w pkt 3 przedmiotem ochrony konserwatorskiej, określonej w gminnym programie opieki nad zabytkami, są następujące zabytki nieruchome ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków:
  - a) układ ruralistyczny wsi Gracze,
  - b) zespół folwarczny „Gracze - Stary Folwark”, ul. Polna 1, 2, 3, 4, 8 i 8b, na terenach **MN26**, **MN29**, **RM9** i **KDD1**,
  - c) dom, ul. Kolonia Duża 8, na terenie **MN8**,
  - d) dom, ul. Kolonia Duża 11, na terenie **MN5**,
  - e) dom, ul. Kolonia Duża 20, na terenie **RM1**,
  - f) dom, ul. Kręta 2 (dawniej nr 4), na terenie **MN41**,
  - g) kościół parafialny pw. Trójcy Świętej i mur kościelny, ul. Niemodlińska 76, na terenie **UK1**,
  - h) dom, ul. Kręta 19, na terenie **MW7**,
  - i) 2 domy, ul. Kręta 25 i 29 na terenie **MN18**,
  - j) 2 domy, ul. Niemodlińska 1 i 3, na terenie **MN35**,
  - k) dom, ul. Niemodlińska 5, na terenie **MW10**,
  - l) dom, ul. Niemodlińska 7, na terenie **MW54**,

- m) dom, ul. Niemodlińska 10, na terenie **MN37**,
- n) dom, budynek gospodarczy i stodoła, ul. Niemodlińska 13, na terenie **RM27**,
- o) dawna gospoda, ul. Niemodlińska 42, na terenie **U1**,
- p) dom i stodoła, ul. Niemodlińska 45, na terenie **MN/U3**,
- q) dom, ul. Niemodlińska 47, na terenie **MN/U3**,
- r) dom, ul. Niemodlińska 59, na terenie **MN43**,
- s) dom i budynek mieszkalno - gospodarczy, ul. Niemodlińska 61, na terenie **U**,
- t) dom i stodoła w zagrodzie, ul. Niemodlińska 63 oraz dom, ul. Niemodlińska 71, na terenie **MN45**,
- u) dom, ul. Niemodlińska 73, na terenie **RM20**,
- v) dom, ul. Niemodlińska 75, na terenie **MN46**,
- w) cmentarz rzymskokatolicki na terenie **ZC1**,
- x) cmentarz ewangelicko-augsburski na terenie **ZC2**,
- y) dom, ul. XX-lecia PRL 8a/1 i 8a/2 i budynek gospodarczy na terenie **MN55**,
- z) dworzec, ul. XX-lecia PRL 8, na terenie **KK4**,
- aa) budynek biurowy i kopalnia bazaltu, ul. XX-lecia PRL 9, na terenie **PG/P1**;
- 3) dla zabytków nieruchomych, o których mowa w pkt 1, obowiązują następujące ustalenia:
- a) dla zabytków zlokalizowanych na terenie **UK1**, wpisanych do rejestru zabytków obowiązują ustalenia określone w pkt 1,
- b) w granicach układu ruralistycznego wsi Gracze z XIV - pocz. XX w. ochronie podlega kompozycja zachowanych elementów historycznego układu przestrzennego zabudowy wsi, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych uchwały dla poszczególnych terenów, poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy, jej maksymalnej wysokości, linii zabudowy oraz gabarytów obiektów,
- c) dla zespołu folwarcznego „Gracze - Stary Folwark” z drugiej poł. XIX w. i pocz. XX w. obowiązuje eksponowanie elementów pierwotnego założenia kompozycyjnego zabudowy na planie prostokąta, a także charakteru i gabarytów zabudowy - na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych uchwały dla terenów **MN26**, **MN29** i **RM9**,
- d) na obszarze zabytkowych cmentarzy na terenach **ZC1** i **ZC2** :
- ochronie podlegają zabytkowe grobowce, płyty i pomniki nagrobne oraz inne zachowane elementy zagospodarowania cmentarzy,
  - obowiązuje wyeksponowanie elementów historycznego rozplanowania cmentarzy, w szczególności przebiegu ogrodzenia terenu, kompozycji zieleni, układu alei i kwater,
  - na terenie **ZC1** dopuszcza się chowanie zmarłych i rozbudowę cmentarza na działkach przyległych do historycznego założenia ujętego w gminnej ewidencji zabytków,
  - na terenie **ZC2** obowiązuje zachowanie pamiątkowego charakteru cmentarza i zakaz dokonywania nowych pochówków,
  - zakazuje się lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów,
  - dopuszcza się wykonywanie zabiegów pielęgnacyjnych i ochronnych, takich jak: cięcia prześwietlające, sanitarne, korygujące i techniczne zieleni, jak również nasadzenia nowej roślinności zgodne z siedliskiem,
- e) dla pozostałych zabytków nieruchomych:
- obowiązuje ochrona zachowanej bryły, formy i pokrycia dachu, kompozycji i wystroju elewacji, form, kształtów i obramienia otworów okiennych i drzwiowych, stolarek okiennych i drzwiowych oraz układu przestrzennego wnętrza,

- w przypadku prowadzenia robót budowlanych polegających na remoncie i przebudowie budynków lub służących przywróceniu ich pierwotnej formy architektonicznej, obowiązuje stosowanie materiałów budowlanych zgodnych z pierwotnie użytymi lub wizualnie do nich zbliżonych,
- w przypadku konieczności wymiany stolarki okien i drzwi zewnętrznych obowiązuje zachowanie pełnoplastycznych elementów konstrukcyjnych ramiaków (wykluczony podział międzyszybowy),
- dopuszcza się przebudowę budynków do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych oraz przekształcenia niezbędne dla dostosowania obiektów do współczesnych standardów użytkowych, szczególnie w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz bezpieczeństwa i higieny,
- zakazuje się ocieplania zewnętrznych ścian budynku w sposób zakrywający, zniekształcający lub w inny sposób uniemożliwiający ekspozycję zachowanych, charakterystycznych elementów wystroju elewacji i konstrukcji budynku, a w szczególności: kamiennych i ceglanych fasad i podmurówek, drewnianych elementów konstrukcji szachulcowo-ryglowych i oblicówek, opasek okiennych i drzwiowych, gzymsów, listew elewacyjnych oraz elementów do nich podobnych,
- zakazuje się umieszczania na elewacji frontowej budynku urządzeń klimatyzacyjnych i anten parabolicznych,
- dopuszcza się lokalizację tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów zgodnie z zasadami określonymi w § 4 pkt 3 i 4;

4) ustala się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, strefę ochrony konserwatorskiej – podstawowej, w granicach której:

a) przedmiotem ochrony są:

- zabytki nieruchome ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- zachowane elementy historycznego układu przestrzennego zabudowy wsi, z wykształconymi cechami architektury regionalnej,

b) zasady ochrony konserwatorskiej określono w pkt 3 oraz w ustaleniach szczegółowych uchwały dla poszczególnych terenów, poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy, jej maksymalnej wysokości, linii zabudowy oraz gabarytów obiektów;

5) ustala się, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, w granicach których:

a) przedmiotem ochrony są następujące stanowiska archeologiczne:

- Gracze 1 (3/89-33 AZP) na terenie **R31** - punkt osadniczy, średniowiecze XIV – XV w. (13 fragmentów naczyń) i punkt osadniczy, XVI – XVIII w. (10 fragmentów naczyń);
- Gracze 2 (4/89-33 AZP) na terenie **R32** - punkt osadniczy, epoka kamienia (1 odłupek krzemieny, 1 rdzeń krzemieny), punkt osadniczy, średniowiecze XIV – XV w. (2 fragmenty naczyń) i punkt osadniczy, XVII – XVIII w. (10 fragmentów naczyń);
- Gracze 3 (5/89-33 AZP, archiwalne) na terenie **R29** - punkt osadniczy, kultura łużycka (6 fragmentów naczyń) i punkt osadniczy, średniowiecze (7 fragmentów naczyń) ;
- Gracze 4 (6/89-33 AZP) na terenie **R26** - punkt osadniczy, neolit (1 wiór retuszowany), punkt osadniczy IX – 1 poł. X w. (8 fragmentów naczyń) i punkt osadniczy XIV – XV w. (4 fragmenty naczyń);
- Gracze 5 (45/89-33 AZP, archiwalne) na terenie **MN37** - ślad osadnictwa, pradziej (1 fragment naczyń), punkt osadniczy, średniowiecze (9 fragmentów naczyń),

b) zasady ochrony zabytków archeologicznych, zasady postępowania w przypadku odkrycia w trakcie robót ziemnych przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są one zabytkami oraz zasady prowadzenia badań archeologicznych określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

6) na obszarze objętym ustaleniami planu nie udokumentowano występowania dóbr kultury współczesnej, wymagających określenia zasad ich ochrony.

§ 7. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznych w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 8.** Określa się ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zabudowa i zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym możliwości dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych oraz zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się odstępstwo od zasad kształtowania dachów w granicach poszczególnych terenów, dla wykuszy, przekryć wiatrołapów, balkonów, tarasów i werand, lukarn oraz dla wiat, pod warunkiem zachowania spójności rozwiązań architektonicznych w obrębie budynku;
- 3) dla istniejących przed dniem wejścia w życie planu budynków lub ich części, niespełniających wymogów określonych w ustaleniach szczegółowych uchwały dla poszczególnych terenów w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej wysokości zabudowy oraz usytuowania określonego liniami zabudowy, dopuszcza się roboty budowlane polegające na remoncie, przebudowie oraz rozbiórce;
- 4) dla terenów lub ich części, na których na rysunku planu nie wyznaczono linii zabudowy obowiązuje stosowanie odległości w zabudowie wynikających z przepisów odrębnych, o ile w ustaleniach szczegółowych uchwały dla poszczególnych dla terenów nie dopuszczono innego usytuowania budynków;
- 5) poza wyznaczone w planie obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy mogą sięgać:
  - a) okapy i gzymsy - nie więcej niż 0,3 m,
  - b) balkony i zadaszenia nad wejściem do budynku - nie więcej niż 1,5 m,
  - c) tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie lub rampy - nie więcej niż do granicy działki, przy zachowaniu odległości od krawędzi jezdni dróg publicznych określonych w przepisach odrębnych.

**§ 9. 1.** Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) dla całego obszaru objętego ustaleniami planu obowiązują ustalenia wynikające z planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry dla jednostek planistycznych gospodarowania wodami:
  - a) jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) *Radoszówka* o kodzie PLRW60001712889, która stanowi część scalonej części wód *Ścinawa Niemodlińska* (SO0406),
  - b) jednolitej części wód podziemnych (JCWPd 109) o kodzie EU PLGW6000109;
- 2) na terenach położonych częściowo lub w całości na obszarze:
  - a) szczególnego zagrożenia powodzią Q 1% (na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat) obowiązują przepisy ustawy - Prawo wodne,
  - b) zagrożenia powodzią Q 0,2% (na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat), na terenach, na których w planie dopuszczono zabudowę:
    - zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych (podpiwniczania budynków),
    - obowiązuje stosowanie rozwiązań projektowych, technologicznych i konstrukcyjnych zabezpieczających budynki przed przedostawaniem się do ich wnętrza wód powodziowych i gruntowych;
- 3) na terenach lub ich częściach położonych, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w granicach terenu górniczego „Gracze II”, wyznaczonego w koncesji na wydobywanie bazaltu ze złoża „Gracze - Pole Gracze I”:
  - a) obowiązuje stosowanie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych uwzględniających szkodliwy wpływ robót górniczych zakładu górniczego,
  - b) zasady odpowiedzialności za ewentualne szkody spowodowane ruchem zakładu górniczego określają przepisy ustawy - Prawo geologiczne i górnicze;

2. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie udokumentowano występowania obszarów osuwania się mas ziemnych, wymagających określenia ich granic i sposobów zagospodarowania.

**§ 10.** Określa się tereny, dla których określono szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV wyznacza się, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, pasy technologiczne o szerokości po 15 m na stronę, licząc do osi linii;
- 2) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV wyznacza się, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, pasy technologiczne o szerokości po 6 m na stronę, licząc do osi linii;
- 3) w pasach technologicznych, o których mowa w pkt 1 i 2, obowiązuje:
  - a) zakaz sadzenia gatunków drzew osiągających docelową wysokość mogącą grozić kontaktem z przewodami linii elektroenergetycznej,
  - b) zachowanie odległości obiektów budowlanych od przewodów linii elektroenergetycznej określonych w przepisach odrębnych i w normach,
  - c) zachowanie poziomów pól elektromagnetycznych w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi na poziomie określonym w przepisach wydanych na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska;
- 4) w granicach terenów **RU** i **K** ustala się obszary obowiązkowego urządzenia zielenią, w granicach których:
  - a) obowiązuje zakaz wznoszenia zabudowy,
  - b) powierzchnię terenu należy zagospodarować zróżnicowaną pod względem wysokości, zwartą zielenią o charakterze izolacyjnym,
  - c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz ogrodzeń terenu,
  - d) dopuszcza się przerwy w ciągłości obszaru obowiązkowego urządzenia zielenią uzasadnione potrzebami zapewnienia dojazdu do działki budowlanej, przeprowadzenia sieci infrastruktury technicznej i ochrony przeciwpożarowej;
- 5) na części terenów **R5**, **R6**, **R10**, **KDD4**, **KDR2** i **KDR3** położonej w strefie ochrony sanitarnej cmentarza obowiązuje zakaz ujmowania wód powierzchniowych i podziemnych do picia i celów gospodarczych.

§ 11. 1. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określono:
  - a) w § 36 dla terenów kolei, oznaczonych symbolami **KK1**, **KK2**, **KK3** i **KK4**,
  - b) dla terenów dróg publicznych:
    - w § 39 dla autostrady, oznaczonej symbolem **KDA**,
    - w § 40 dla dróg klasy zbiorczej oznaczonych symbolami **KDZ1**, **KDZ2**, **KDZ3** i **KDZ4**,
    - w § 41 dla dróg klasy dojazdowej oznaczonych symbolami **KDD1**, **KDD2**, **KDD3**, **KDD4**, **KDD5** i **KDD6**,
  - c) w § 42 dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami **KDW1**, **KDW2**, **KDW3**, **KDW4** i **KDW5**,
  - d) w § 43 dla terenów dróg transportu rolnego, oznaczonych symbolami **KDR1**, **KDR2**, **KDR3**, **KDR4**, **KDR5**, **KDR6**, **KDR7**, **KDR8**, **KDR9**, **KDR10**, **KDR11**, **KDR12**, **KDR13**, **KDR14**, **KDR15**, **KDR16**, **KDR17** i **KDR18**,
  - e) w § 44 dla terenu komunikacji pieszej i rowerowej oznaczonego symbolem **KP**;
- 2) na drogach publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu minimalną liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa się zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych;
- 3) wymagania w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji określono - w zależności od występowania takich potrzeb - w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

2. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg oraz skrzyżowania sieci infrastruktury technicznej z drogami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się, z zastrzeżeniem pkt 3, rozmieszczanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:

- a) o mocy nieprzekraczającej 40 kW w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) o mocy nieprzekraczającej 100 kW na pozostałych terenach przeznaczonych w planie pod zabudowę;
- 3) zakazuje się rozmieszczania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
- a) na terenach objętych w planie zakazem zabudowy,
  - b) na obiektach wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
  - c) w zakresie urządzeń wytwarzających energię z wykorzystaniem siły wiatru (turbin wiatrowych) - w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej;
- 4) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci dystrybucyjnej, przy czym:
- a) dopuszcza się:
    - modernizację istniejących linii elektroenergetycznych sieci przesyłowej i dystrybucyjnej, głównego punktu zasilania GPZ „Gracze” oraz pozostałych stacji transformatorowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - rozbudowę dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej o maksymalnym napięciu do 15 kV, przy czym obowiązuje realizacja nowych odcinków sieci niskiego napięcia 0,4 kV oraz sieci średniego napięcia 15 kV na terenach przeznaczonych pod zabudowę jako linii kablowych,
    - lokalizację nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV jako stacji słupowych, stacji wbudowanych w obiekt lub jako wolno stojących stacji w granicach wyznaczonych w planie terenów o innym przeznaczeniu podstawowym,
    - skablowanie istniejących, napowietrznych sieci elektroenergetycznych lub ich części,
  - b) wysokość technicznych obiektów i instalacji elektroenergetycznych nie może przekraczać 30 m, za wyjątkiem wsporczych elementów konstrukcyjnych sieci wysokiego napięcia, których wysokość nie może przekraczać 50 m;
- 5) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej zasilanej przez stację uzdatniania wody SUW „Gracze”, której ujęcia zlokalizowane są na obszarze wsi Magnuszowice, przy czym:
- a) dopuszcza się, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, modernizację i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej w sposób zapewniający obsługę wszystkich terenów na których w planie przewidziano możliwość lokalizacji obiektów wymagających zaopatrzenia w wodę,
  - b) dopuszcza się ujmowanie wody podziemnej ze studni wierconych, po stwierdzeniu, że wykonanie studni nie spowoduje zmniejszenia wydajności lub pogorszenia jakości wód ujmowanych w studniach zasilających sieć wodociągową oraz pod warunkiem zachowania zasad lokalizacji i eksploatacji studni wynikających z przepisów odrębnych;
- 6) ustala się zasady gospodarki ściekowej:
- a) odprowadzanie ścieków komunalnych przez sieć kanalizacji do oczyszczalni ścieków w Graczach, zlokalizowanej na terenie **K** lub do oczyszczalni w Gościejowicach Małych, przy czym dopuszcza się wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, na zasadach określonych w przepisach o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,
  - b) odprowadzanie ścieków przemysłowych do urządzeń kanalizacyjnych zakładu, a następnie do własnej oczyszczalni ścieków lub w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych,
  - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
    - pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni i ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne (po uprzednim ich oczyszczeniu do poziomu określonego w przepisach odrębnych) - do wód lub urządzeń wodnych,
    - pozostałych wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do wód lub do urządzeń wodnych,
  - d) dopuszcza się, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, modernizację i rozbudowę istniejącej sieci kanalizacyjnej, w tym:

- modernizację oczyszczalni ścieków Graczach,
  - budowę kolektorów tranzytowych w celu przerzutu ścieków z istniejącej oczyszczalni w Graczach do oczyszczalni w Gościejowicach Małych,
  - w granicach wyznaczonych w planie terenów o innym przeznaczeniu podstawowym lokalizację, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, wszelkich urządzeń towarzyszących, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania sieci kanalizacyjnej;
- 7) ustala się zasady zaopatrzenia w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł o wysokiej sprawności grzewczej i niskim poziomie emisji zanieczyszczeń do atmosfery, przy czym dopuszcza się, na zasadach określonych w przepisach odrębnych:
- a) modernizację i rozbudowę istniejących kotłowni i sieci ciepłowniczej,
  - b) wyposażenie nieruchomości w zbiornik na paliwo gazowe lub olej opałowy;
- 8) Dopuszcza się, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, modernizację, rozbudowę i budowę sieci i urządzeń telekomunikacyjnych i teleinformatycznych.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 12.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **MN1** i **MN2** określa się:

- 1) przeznaczenie terenów:
  - a) podstawowe - zabudowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wydanych na podstawie ustawy - Prawo budowlane,
  - b) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
  - b) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) obowiązują ustalenia § 6 pkt 3 lit. b dla terenów położonych w granicach układu ruralistycznego wsi Gracze, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
  - b) obowiązują ustalenia § 6 pkt 4 dla terenu **MN1** położonego w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje sytuowanie budynków mieszkalnych w układzie wolno stojącym,
  - b) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną,
  - c) obowiązuje stosowanie dachów, o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30° - 45°, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową, przy czym dla budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat dopuszcza się:
    - stosowanie materiałów o fakturze i kolorystyce wizualnie odpowiadającej dachówce ceramicznej,
    - indywidualne ukształtowanie ich dachów, w tym zastosowanie dachów jednospadowych oraz dachów o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym niż 30°,
  - d) obowiązuje usytuowanie kalenic budynków mieszkalnych prostopadle do wyznaczonej, obowiązującej linii zabudowy,

- e) określa się intensywność zabudowy działki budowlanej w przedziale 0,01 - 0,50,
  - f) określa się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej - 0,25,
  - g) określa się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej - 50%,
  - h) określa się maksymalną wysokość zabudowy - 9 m, przy czym wysokość budynków garażowych i gospodarczych nie może przekraczać 5 m,
  - i) określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
    - 2 stanowiska na 1 mieszkanie,
    - 1 stanowisko na wydzielony lokal użytkowy, spełniające wymagania określone dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - w przypadku wydzielenia na działce więcej niż 5 stanowisk, jedno stanowisko musi spełniać wymagania określone dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - obowiązuje sposób realizacji miejsc do parkowania na utwardzonej nawierzchni terenu lub w garażach,
  - j) określa się linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu:
    - na terenie **MN1** - obowiązującą linię zabudowy w odległości 11 m od linii rozgraniczającej z terenem **KDD1**,
    - na terenie **MN2** - obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem **KDD1**,
  - k) określa się maksymalną powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku:
    - mieszkalnego jednorodzinnego - 200 m<sup>2</sup>,
    - garażowego lub gospodarczego - 80 m<sup>2</sup>;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 pkt 2 wynikające z położenia terenów na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q 1% i na obszarze zagrożenia powodzią Q 0,2 %;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) określa się minimalną szerokość frontu działki - 18 m,
  - b) określa się minimalną powierzchnię działki uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości - 950 m<sup>2</sup>,
  - c) określa się kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 85° - 95°;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>;
- 8) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

**§ 13.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23, MN24, MN25, MN26, MN27, MN28, MN29, MN36, MN37, MN38, MN39, MN40, MN41, MN42, MN43, MN44, MN45, MN46, MN47, MN48, MN49, MN50, MN51, MN52, MN53, MN54, MN55** i **MN56** określa się:

- 1) przeznaczenie terenów:
  - a) podstawowe - zabudowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wydanych na podstawie ustawy - Prawo budowlane,
  - b) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- b) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) obowiązują ustalenia § 6 pkt 3 dla następujących zabytków nieruchomych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
- domu przy ul. Kolonia Duża nr 11 na terenie **MN5**,
  - domu przy ul. Kolonia Duża nr 8, na terenie **MN8**,
  - domów przy ul. Krętej nr 25 i 29, na terenie **MN18**,
  - części zespołu folwarcznego przy ul. Polnej nr 1 i 3, na terenie **MN26** oraz przy ul. Polnej nr 2 i 4, na terenie **MN29**,
  - domu przy ul. Niemodlińskiej nr 10, na terenie **MN37**,
  - domu przy ul. Krętej nr 2, na terenie **MN41**,
  - domu przy ul. Niemodlińskiej nr 59, na terenie **MN43**,
  - domu i stodoły przy ul. Niemodlińskiej nr 63 oraz domu przy ul. Niemodlińskiej nr 71, na terenie **MN45**,
  - domu przy ul. Niemodlińskiej nr 75, na terenie **MN46**,
  - domu przy ul. Niemodlińskiej 7, na terenie **MN54**,
  - domu przy ul. XX-lecia PRL nr 8a/1 i 8a/2 oraz budynku gospodarczego przy ul. XX-lecia PRL, usytuowanego pomiędzy budynkami nr 8a i nr 8, na terenie **MN55**;
- b) obowiązują ustalenia § 6 pkt 3 lit. b dla terenów **MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN23, MN24, MN25, MN26, MN36, MN37, MN39, MN40, MN41, MN42, MN44, MN47**, oraz części terenów **MN22, MN28, MN29, MN38, MN43, MN45, MN46, MN48, MN49, MN50 i MN51**, położonych w granicach układu ruralistycznego wsi Gracze, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- c) obowiązują ustalenia § 6 pkt 4 dla terenów **MN3, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN19, MN24, MN25, MN37, MN39, MN40, MN41, MN42, MN44 i MN47** oraz części terenów **MN4, MN18, MN23, MN26, MN29, MN36, MN38, MN43, MN45, MN46, MN48, MN49, MN50 i MN54**, położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej,
- d) obowiązują ustalenia § 6 pkt 5 dla części terenów **MN36 i MN37** położonych w granicach stref ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych ustanowionych w celu ochrony stanowiska archeologicznego Gracze 5 i jego otoczenia;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) zakazuje się realizacji nowej zabudowy w układzie szeregowym i bliźniaczym,
- b) dopuszcza się sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy, o ile wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy nie określają innego usytuowania budynku,
- c) obowiązuje stosowanie dachów, o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30° - 45°, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, naczółkowych lub czterospadowych, pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową, przy czym dla budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat dopuszcza się:
- stosowanie materiałów o fakturze i kolorystyce wizualnie odpowiadającej dachówce ceramicznej,

- indywidualne ukształtowanie ich dachów, w tym zastosowanie dachów jednospadowych oraz dachów o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym niż 30°,

d) określa się intensywność zabudowy działki budowlanej:

- w przedziale 0,01 - 0,50 dla terenów **MN3, MN5, MN6, MN7, MN8, MN11, MN13, MN15, MN16, MN17, MN25, MN36, MN37, MN38, MN39, MN42, MN46, MN50 i MN51,**
- w przedziale 0,01 - 0,80 dla terenów **MN4, MN9, MN10, MN12, MN20, MN21, MN22, MN23, MN24, MN26, MN27, MN28, MN29, MN40, MN47, MN48, MN49, MN52, MN53, MN54 i MN56,**
- w przedziale 0,01 - 1,50 dla terenów **MN14, MN18, MN19, MN41, MN43, MN44, MN45 i MN55,**

e) określa się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej:

- 0,25 dla terenów: **MN3, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN11, MN13, MN15, MN16, MN17, MN18, MN20, MN21, MN24, MN25, MN36, MN37, MN38, MN39, MN40, MN42, MN46, MN49, MN50, MN51, MN52, MN53 i MN54,**
- 0,35 dla terenów: **MN4, MN10, MN12, MN14, MN19, MN26, MN27, MN28, MN29, MN43, MN45, MN48 i MN56,**
- 0,50 dla terenów: **MN22, MN23, MN41, MN44, MN47 i MN55,**

f) określa się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej - 50%,

g) określa się maksymalną wysokość zabudowy - 9 m, przy czym wysokość budynków garażowych i gospodarczych nie może przekraczać 5 m,

h) określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

- 2 stanowiska na 1 mieszkanie,
- 1 stanowisko na wydzielony lokal użytkowy, spełniające wymagania określone dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- w przypadku wydzielenia na działce więcej niż 5 stanowisk, jedno stanowisko musi spełniać wymagania określone dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- obowiązuje sposób realizacji miejsc do parkowania na utwardzonej nawierzchni terenu lub w garażach,

i) określa się linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

j) określa się maksymalną powierzchnię zabudowy:

- 250 m<sup>2</sup> dla pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- 80 m<sup>2</sup> dla pojedynczego budynku garażowego lub gospodarczego;

5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 pkt 2 wynikające z położenia:

- terenów **MN3, MN4, MN6, MN7, MN8, MN9, MN11, MN13, MN27, MN28** oraz części terenów **MN5, MN10, MN12, MN14, MN15, MN22, MN23, MN26, MN29, MN30 i MN31** na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q 1%,
- terenów **MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN13, MN14, MN15, MN27 i MN28** oraz części terenów **MN12, MN16, MN17, MN18, MN19, MN22, MN23, MN25, MN26, MN29, MN36, MN42, MN43, MN44 i MN47** na obszarze zagrożenia powodzią Q 0,2 %,

b) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 pkt 3 dla terenów **MN52, MN53 i MN55** położonych w granicach terenu górniczego „Gracze II”;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

a) minimalna szerokość frontu działki - 18 m,

- b) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości - 800 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 75° - 105°;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - obowiązują ustalenia § 10 pkt 3:
- a) dla części terenów **MN37, MN39 i MN40** położonych w pasach technologicznych wyznaczonych dla napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV,
  - b) dla części terenów **MN5, MN22, MN28, MN29, MN38, MN43 i MN56** położonych w pasach technologicznych wyznaczonych dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;
- 8) określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 800 m<sup>2</sup>;
- 9) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **MN30, MN31, MN32, MN33 i MN34**, określa się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) podstawowe - zabudowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wydanych na podstawie ustawy - Prawo budowlane,
- b) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- b) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) obowiązują ustalenia § 6 pkt 3 lit. b dla terenu **MN30 i MN31** oraz części terenów **MN32, MN33 i MN34**, położonych w granicach układu ruralistycznego wsi Gracze, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- b) obowiązują ustalenia § 6 pkt 4 dla terenów **MN30 i MN31** położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej,
- c) obowiązują ustalenia § 6 pkt 5 dla części terenu **MN34** położonej w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych ustanowionej w celu ochrony otoczenia stanowiska archeologicznego Gracze 1;

4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) na terenach **MN30 i MN31** :

- obowiązuje sytuowanie budynków mieszkalnych w układzie bliźniaczym,
- dopuszcza się sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,

b) na terenach **MN32, MN33 i MN34** :

- obowiązuje sytuowanie budynków mieszkalnych w układzie wolno stojącym,
- dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,

- c) obowiązuje stosowanie dachów, o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale  $30^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ , o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych lub wielospadowych, pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową, przy czym dla budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat dopuszcza się:
- stosowanie materiałów o fakturze i kolorystyce wizualnie odpowiadającej dachówce ceramicznej,
  - indywidualne ukształtowanie ich dachów, w tym zastosowanie dachów jednospadowych oraz dachów o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym niż  $30^{\circ}$ ,
- d) obowiązuje usytuowanie kalenic budynków mieszkalnych (w ich części wyeksponowanej na teren drogi publicznej **KDD1**) równoległe do wyznaczonych, obowiązujących linii zabudowy,
- e) określa się intensywność zabudowy działki budowlanej w przedziale 0,01 - 0,50,
- f) określa się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej - 0,25,
- g) określa się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej - 50%,
- h) określa się maksymalną wysokość zabudowy - 9 m, przy czym wysokość budynków garażowych i gospodarczych nie może przekraczać 5 m,
- i) określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
- 2 stanowiska na 1 mieszkanie,
  - 1 stanowisko na wydzielony lokal użytkowy, spełniające wymagania określone dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - w przypadku wydzielenia na działce więcej niż 5 stanowisk, jedno stanowisko musi spełniać wymagania określone dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - obowiązuje sposób realizacji miejsc do parkowania na utwardzonej nawierzchni terenu lub w garażach,
- j) określa się linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu:
- obowiązujące linie zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej z terenem **KDD1**,
  - na terenach **MN32**, **MN33** i **MN34** - nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej z terenem **KDD1**,
- k) określa się maksymalną powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku:
- mieszkalnego jednorodzinnego - 200 m<sup>2</sup>,
  - garażowego lub gospodarczego - 80 m<sup>2</sup>;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 pkt 2 wynikające z położenia:
- a) części terenów **MN30** i **MN31** na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q 1%,
  - b) części terenów **MN30**, **MN31**, **MN32** i **MN33** na obszarze zagrożenia powodzią Q 0,2 %;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) minimalna szerokość frontu działki - 18 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości - 650 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale  $85^{\circ}$  -  $95^{\circ}$ ;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - obowiązują ustalenia § 10 pkt 3 dla części terenów **MN30**, **MN33** i **MN34** położonych w pasach technologicznych wyznaczonych dla napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV;
- 8) określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 650 m<sup>2</sup>;

9) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 15. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **MN35** określa się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - zabudowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wydanych na podstawie ustawy - Prawo budowlane,
- b) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- b) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) obowiązuja ustalenia § 6 pkt 3 dla domów przy ul. Niemodlińskiej nr 1 i 3, ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- b) obowiązuja ustalenia § 6 pkt 3 lit. b wynikające z położenia terenu w granicach układu ruralistycznego wsi Gracze, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- c) obowiązuja ustalenia § 6 pkt 4 wynikające z położenia terenu w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej;

4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) obowiązuje sytuowanie budynków mieszkalnych w układzie wolno stojącym,
- b) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- c) obowiązuje stosowanie dachów, o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30° - 45°, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową, przy czym dla budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat dopuszcza się:
  - stosowanie materiałów o fakturze i kolorystyce wizualnie odpowiadającej dachówce ceramicznej,
  - indywidualne ukształtowanie ich dachów, w tym zastosowanie dachów jednospadowych oraz dachów o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym niż 30°,
- d) obowiązuje usytuowanie kalenic budynków mieszkalnych prostopadle do wyznaczonej, nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- e) określa się intensywność zabudowy działki budowlanej w przedziale 0,01 - 1,50,
- f) określa się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej - 0,35,
- g) określa się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej - 50%,
- h) określa się maksymalną wysokość zabudowy - 9 m, przy czym wysokość budynków garażowych i gospodarczych nie może przekraczać 5 m,
- i) określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
  - 2 stanowiska na 1 mieszkanie,
  - 1 stanowisko na wydzielony lokal użytkowy, spełniające wymagania określone dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

- w przypadku wydzielenia na działce więcej niż 5 stanowisk, jedno stanowisko musi spełniać wymagania określone dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- obowiązuje sposób realizacji miejsc do parkowania na utwardzonej nawierzchni terenu lub w garażach,

j) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w nawiązaniu do linii wyznaczonej przez elewacje frontowe budynków zlokalizowanych przy ul. Niemodlińskiej 1 i 3,

k) określa się maksymalną powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku:

- mieszkalnego jednorodzinne - 300 m<sup>2</sup>,
- garażowego lub gospodarczego - 100 m<sup>2</sup>;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

a) określa się minimalną szerokość frontu działki - 25 m,

b) określa się minimalną powierzchnię działki uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości - 1000 m<sup>2</sup>,

c) określa się kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 85° - 95°;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - obowiązują ustalenia § 10 pkt 3 dla części terenu położonej w pasach technologicznych wyznaczonych dla napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV i średniego napięcia 15 kV;

7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>;

8) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

**§ 16.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **MN/U1, MN/U2, MN/U3, MN/U4, MN/U5, MN/U6 i MN/U7**, określa się:

1) przeznaczenie terenów:

a) podstawowe - zabudowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wydanych na podstawie ustawy - Prawo budowlane,

b) uzupełniające:

- usługi, przez co rozumie się budynki i lokale użytkowe służące wykonywaniu działalności gospodarczej w zakresie usług nieuciążliwych i rzemiosła nieuciążliwego,
- sieci infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,

b) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) obowiązują ustalenia § 6 pkt 3 dla zabytków nieruchomych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, zlokalizowanych w granicach terenu **MN/U3** - domu i stodoły przy ul. Niemodlińskiej nr 45 i 47,

b) obowiązują ustalenia § 6 pkt 3 lit. b dla terenów **MN/U1, MN/U2, MN/U5, MN/U6** oraz części terenów **MN/U3, MN/U4 i MN/U7** położonych w granicach układu ruralistycznego wsi Gracze, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków,

- c) obowiązują ustalenia § 6 pkt 4, dla terenów **MN/U1, MN/U2, MN/U5, MN/U6** oraz części terenów **MN/U3, MN/U4 i MN/U7**, położonych w strefie ochrony konserwatorskiej - podstawowej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) zakazuje się realizacji nowej zabudowy w układzie szeregowym i bliźniaczym,
  - b) dopuszcza się sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy, o ile wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy nie określają innego usytuowania budynku,
  - c) obowiązują stosowanie dachów, o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30° - 45°, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, naczółkowych lub czterospadowych, pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową, przy czym dla budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat dopuszcza się:
    - stosowanie materiałów o fakturze i kolorystyce wizualnie odpowiadającej dachówce ceramicznej,
    - zastosowanie dachów jednospadowych oraz dachów o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym niż 30°,
  - d) określa się intensywność zabudowy dla działki budowlanej:
    - w przedziale 0,01 - 1,00 dla terenów **MN/U1, MN/U6 i MN/U7**,
    - w przedziale 0,01 - 1,80 dla terenów **MN/U2, MN/U4 i MN/U5**,
    - w przedziale 0,01 - 2,10 dla terenu **MN/U3**,
  - e) określa się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej:
    - 0,40 dla terenów **MN/U1, MN/U2 i MN/U7**,
    - 0,70 dla terenów **MN/U3, MN/U4, MN/U5 i MN/U6**,
  - f) określa się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej:
    - 20% dla terenów **MN/U1, MN/U2 i MN/U7**,
    - 5% dla terenów **MN/U3, MN/U4, MN/U5 i MN/U6**,
  - g) określa się maksymalną wysokość zabudowy - 9 m,
  - h) określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
    - 2 stanowiska na 1 mieszkanie,
    - 1 stanowisko na 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w budynkach usługowych i lokalach użytkowych, nie mniej niż 2 stanowiska, w tym jedno stanowisko spełniające wymagania określone dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - w przypadku wydzielenia na działce więcej niż 5 stanowisk, jedno stanowisko musi spełniać wymagania określone dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - obowiązują sposób realizacji miejsc do parkowania na utwardzonej nawierzchni terenu lub w garażach,
  - i) określa się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
  - j) określa się maksymalną powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku - 450 m<sup>2</sup>;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) określa się minimalną szerokość frontu działki - 18 m,
  - b) określa się minimalną powierzchnię działki uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości - 800 m<sup>2</sup>,
  - c) określa się kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 75° - 105°;

- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - obowiązują ustalenia § 10 pkt 3 dla części terenów **MN/U3, MNU/4, MN/U5, MN/U7, MN29, MN35** i **MN43** położonych w pasach technologicznych wyznaczonych dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;
- 7) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 17. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **MW1, MW2, MW3, MW4, MW5, MW6, MW7, MW8, MW10** i **MW12** określa się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, którą stanowią budynki służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych zawierające nie więcej niż 6 lokali mieszkalnych,
- b) uzupełniające:
- usługi, przez co rozumie się lokale użytkowe służące wykonywaniu działalności gospodarczej w zakresie usług nieuciążliwych, sytuowane na pierwszej kondygnacji naziemnej (w parterze) budynku,
  - sieci infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- b) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) obowiązują ustalenia § 6 pkt 3 lit. b dla terenów **MW1, MW2, MW3, MW4, MW5, MW6, MW7, MW8, MW10** i **MW12**, położonych w granicach układu ruralistycznego wsi Gracze, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- b) obowiązują ustalenia § 6 pkt 3 dla zabytków nieruchomych ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
- domu przy ul. Krętej nr 19, na terenie **MW7**,
  - domu przy ul. Niemodlińskiej nr 5, na terenie **MW10**,
- c) obowiązują ustalenia § 6 pkt 4 dla terenów **MW3, MW4, MW5, MW7, MW8** i **MW10** położonych w strefie ochrony konserwatorskiej - podstawowej;

4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) w granicach terenów **MW1, MW2, MW5, MW7, MW8, MW10** i **MW12** :

- dla budynków mieszkalnych obowiązuje stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30° - 45°, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, naczółkowych lub czterospadowych, pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową,
- dla budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe, oraz dwuspadowe o kącie nachylenia połaci mniejszym niż 30°,

b) dla budynków mieszkalnych w granicach terenów **MW3, MW4, MW6**, oprócz rodzajów dachów określonych w lit. a, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym niż 30°,

c) określa się intensywność zabudowy dla działki budowlanej:

- w przedziale 0,01 - 0,60 dla terenów **MW1, MW2** i **MW3**,
- w przedziale 0,01 - 1,00 dla terenów **MW4, MW5, MW6, MW8** i **MW12**,

- w przedziale 0,01 - 1,40 dla terenów **MW7** i **MW10**,
- d) określa się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej:
- 0,35 dla terenów **MW1**, **MW2**, **MW3**, **MW4**, **MW5**, **MW7**, **MW8**, **MW10** i **MW12**,
  - 0,50 dla terenu **MW6**,
- e) określa się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej:
- 25% dla terenów **MW4**, **MW5**, **MW6**, **MW8** i **MW10**,
  - 40% dla terenów **MW1**, **MW2**, **MW3**, **MW7** i **MW12**,
- f) określa się maksymalną wysokość zabudowy - 12 m, przy czym:
- dopuszcza się wysokość przewodów spalinowych i wentylacyjnych (kominów) nieprzekraczającą 16 m,
  - dla budynków garażowych i gospodarczych oraz wolno stojących budynków usługowych, pawilonów i kiosków obowiązuje maksymalna wysokość - 5 m,
- g) określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
- 1 stanowisko na 1 mieszkanie,
  - 1 stanowisko na wydzielony lokal użytkowy, spełniające wymagania określone dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - 1 stanowisko na 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w budynkach usługowych, nie mniej niż 2 stanowiska, w tym jedno stanowisko spełniające wymagania określone dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - w przypadku wydzielenia na działce więcej niż 5 stanowisk, jedno stanowisko musi spełniać wymagania określone dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - obowiązuje sposób realizacji miejsc do parkowania na utwardzonej nawierzchni terenu lub w garażach,
- h) określa się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
- i) określa się maksymalną powierzchnię zabudowy:
- 250 m<sup>2</sup> dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz zespołów budynków garażowych i gospodarczych,
  - 100 m<sup>2</sup> dla wolno stojących budynków usługowych, pawilonów i kiosków,
  - 80 m<sup>2</sup> dla wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 pkt 2 wynikające z położenia części terenu **MW1** na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q 1% oraz położenia części terenów **MW1**, **MW2**, **MW3** i **MW7** na obszarze zagrożenia powodzią Q 0,2 %;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) określa się minimalną szerokość frontu działki - 25 m,
  - b) określa się minimalną powierzchnię działki uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości - 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) określa się kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 75° - 105°;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - obowiązują ustalenia § 10 pkt 3 dla części terenu **MW1** położonej w pasach technologicznych wyznaczonych dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;
- 8) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 18. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **MW9**, **MW11**, **MW15**, **MW16**, **MW17**, **MW18** i **MW19** określa się:

1) przeznaczenie terenów:

a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, którą stanowią budynki służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych zawierające więcej niż 2 lokale mieszkalne,

b) uzupełniające:

- usługi, przez co rozumie się lokale użytkowe służące wykonywaniu działalności gospodarczej w zakresie usług nieuciążliwych, sytuowane na pierwszej kondygnacji naziemnej (w parterze) budynku, lub wolno stojące budynki usługowe o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>, w tym nie związane trwale z gruntem pawilony i kioski,

- sieci infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,

b) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązują ustalenia § 6 pkt 3 lit. b dla terenu **MW9** położonego w granicach układu ruralistycznego wsi Gracze, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków;

4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) obowiązuje stosowanie dachów płaskich lub o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym niż 30°,

b) określa się intensywność zabudowy dla działki budowlanej w przedziale 0,01 - 1,40,

c) określa się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej - 0,35,

d) określa się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej - 25%,

e) określa się maksymalną wysokość zabudowy - 12 m, przy czym:

- dopuszcza się wysokość przewodów spalinowych i wentylacyjnych (kominów) nieprzekraczającą 16 m,

- dla budynków garażowych i gospodarczych oraz wolno stojących budynków usługowych, pawilonów i kiosków obowiązuje maksymalna wysokość - 5 m,

f) określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

- 1 stanowisko na 1 mieszkanie,

- 1 stanowisko na wydzielony lokal użytkowy, spełniające wymagania określone dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

- 1 stanowisko na 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w budynkach usługowych, nie mniej niż 2 stanowiska, w tym jedno stanowisko spełniające wymagania określone dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

- w przypadku wydzielenia na działce więcej niż 5 stanowisk, jedno stanowisko musi spełniać wymagania określone dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

- obowiązuje sposób realizacji miejsc do parkowania na utwardzonej nawierzchni terenu lub w garażach,

g) określa się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

h) określa się maksymalną powierzchnię zabudowy:

- 400 m<sup>2</sup> dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz dla zespołów budynków garażowych i gospodarczych sytuowanych w dwóch szeregach,
- 250 m<sup>2</sup> dla zespołów budynków garażowych i gospodarczych sytuowanych w jednym szeregu,
- 100 m<sup>2</sup> dla wolno stojących budynków usługowych, pawilonów i kiosków,
- 80 m<sup>2</sup> dla wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- a) minimalna szerokość frontu działki - 25 m,
- b) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości - 1000 m<sup>2</sup>,
- c) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 75° - 105°;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - obowiązują ustalenia § 10 pkt 3:

- a) dla części terenu **MW9** położonej w pasie technologicznym wyznaczonym dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV,
- b) dla części terenów **MW17** i **MW18** położonych w pasach technologicznych wyznaczonych dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;

7) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 19. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **MW13** i **MW14** określa się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, którą stanowią budynki służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych zawierające więcej niż 2 lokale mieszkalne,
- b) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- b) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska;

3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) obowiązuje sytuowanie budynków mieszkalnych w układzie wolno stojącym,
- b) dla istniejących budynków mieszkalnych obowiązuje zachowanie geometrii dachów oraz ich pokrycia,
- c) dla nowych budynków mieszkalnych obowiązuje stosowanie dachów w nawiązaniu do istniejącej zabudowy mieszkalnej:
  - o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 35° - 45°,
  - pokrytych dachówką ceramiczną,
  - o przebiegu kalenic równoległym do ul. XX-lecia PRL,
- d) dla budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych oraz dachów o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym niż 30°,
- e) określa się intensywność zabudowy dla działki budowlanej w przedziale 0,01 - 1,40,
- f) określa się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej - 0,35,

- g) określa się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej - 0,25%,
- h) określa się maksymalną wysokość zabudowy - 12 m, przy czym:
- dopuszcza się wysokość przewodów spalinowych i wentylacyjnych (kominów) nieprzekraczającą 16 m,
  - dla budynków garażowych i gospodarczych oraz wolno stojących budynków usługowych, pawilonów i kiosków obowiązuje maksymalna wysokość - 5 m,
- i) określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
- 1 stanowisko na 1 mieszkanie,
  - 1 stanowisko na 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w budynkach usługowych, nie mniej niż 2 stanowiska, w tym jedno stanowisko spełniające wymagania określone dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - w przypadku wydzielenia na działce więcej niż 5 stanowisk, jedno stanowisko musi spełniać wymagania określone dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - obowiązuje sposób realizacji miejsc do parkowania na utwardzonej nawierzchni terenu lub w garażach,
- j) określa się linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
- k) określa się maksymalną powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku:
- 350 m<sup>2</sup> dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz dla zespołów budynków garażowych i gospodarczych sytuowanych w dwóch szeregach,
  - 250 m<sup>2</sup> dla zespołów budynków garażowych i gospodarczych sytuowanych w jednym szeregu,
  - 100 m<sup>2</sup> dla wolno stojących budynków usługowych, pawilonów i kiosków,
  - 80 m<sup>2</sup> dla wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) minimalna szerokość frontu działki - 25 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości - 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 75° - 105°;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) zakazuje się sytuowania zabudowy na części działek budowlanych znajdującej się pomiędzy istniejącymi budynkami mieszkalnymi usytuowanymi równoległe do ul. XX-lecia PRL, w pasie o szerokości 12 m, licząc od wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy,
  - b) obowiązują ustalenia § 10 pkt 3 dla części terenu **MW13** położonej w pasie technologicznym wyznaczonym dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 20. Dla terenów zabudowy usługowej, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8 i U9**, określa się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) podstawowe - zabudowa usługowa, którą stanowią budynki służące wykonywaniu działalności gospodarczej w zakresie usług nieuciążliwych oraz rzemiosła nieuciążliwego, oraz:
  - na terenach **U3, U4 i U6** - usługi obsługi rolnictwa w zakresie produkcji, magazynowania i sprzedaży pasz, nawozów i środków ochrony roślin,
  - na terenach **U3 i U6** - sprzedaż produktów naftowych i paliw stałych,

- na terenach **U4, U5, U6 i U7** - handel hurtowy, magazynowanie i spedycja,
- na terenie **U4** - selektywne zbieranie frakcji odpadów o kodach 17 04 01, 17 04 02 i 17 04 05 oraz ich czasowe magazynowanie przed przekazaniem tych odpadów do miejsc składowania, odzysku lub unieszkodliwiania,

b) uzupełniające:

- na terenie **U4** - mieszkania towarzyszące, realizowane w formie lokali mieszkalnych lub wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz chów i hodowla zwierząt w istniejących rodzinnych gospodarstwach rolnych i hodowlanych, w obsadzie mniejszej niż 40 dużych jednostek przeliczeniowych (DJP), przy czym zakazuje się chowu i hodowli gatunków zwierząt z rodziny psowatych i łasicowatych,
- na terenie **U7** - budynki zamieszkania zbiorowego, ze szczególnym uwzględnieniem domów przeznaczonych dla osób wymagających leczenia, terapii i rehabilitacji,
- sieci infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) na terenach **U1, U2, U8 i U9** zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- b) na terenach **U3, U4, U5, U6 i U7** zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- c) ochrona przed hałasem dla mieszkań towarzyszących zabudowie usługowej na terenie **U4** oraz budynków zamieszkania zbiorowego na terenie **U7** polega na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach, zgodnie z przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, wydanymi na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) obowiązują ustalenia § 6 pkt 3 dla zabytków nieruchomych ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
  - dawnej gospody przy ul. Niemodlińskiej nr 13, na terenie **U1**,
  - domu i budynku mieszkalno - gospodarczego przy ul. Niemodlińskiej nr 61, na terenie **U9**,
- b) obowiązują ustalenia § 6 pkt 3 lit. b dla terenów **U1, U2** oraz części terenów **U3 i U9**, położonych w granicach układu ruralistycznego wsi Gracze, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- c) obowiązują ustalenia § 6 pkt 4 dla terenów **U1 i U2** oraz części terenów **U3 i U9**, położonych w strefie ochrony konserwatorskiej - podstawowej;

4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy, o ile wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy nie określają innego usytuowania budynku,
- b) dla terenów **U1, U2, U3 i U9** obowiązuje stosowanie dachów, o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30° - 45°, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, naczółkowych lub czterospadowych, pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową, przy czym: dla budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat dopuszcza się stosowanie materiałów o fakturze i kolorystyce wizualnie odpowiadającej dachówce ceramicznej,
- c) dla terenów **U4, U5, U6, U7 i U8**, oprócz rodzajów dachów określonych w lit. b, dopuszcza się dachy płaskie oraz dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci mniejszym niż 30°,
- d) określa się intensywność zabudowy dla działki budowlanej:
  - w przedziale 0,01 - 0,40 dla terenów: **U7 i U8**,

- w przedziale 0,01 - 0,80 dla terenów: **U2, U4, U5 i U9**,
  - w przedziale 0,01 - 1,20 dla terenów: **U3 i U6**,
  - w przedziale 0,01 - 2,10 dla terenu **U1**,
- e) określa się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej:
- 0,40 dla terenów: **U7, U8 i U9**,
  - 0,50 dla terenów: **U2, U3, U4, U5 i U6**,
  - 0,70 dla terenu **U7**,
- f) określa się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej:
- 10% dla terenów **U3, U5 i U9**,
  - 5% dla terenów **U1, U2, U4, U6, U7 i U8**,
- g) określa się maksymalną wysokość zabudowy:
- 9 m dla terenów: **U1, U2, U3, U4, U5, U7, U8 i U9**,
  - 12 m dla terenu **U6**,
  - 16 m dla budowli i instalacji lokalizowanych na terenach **U3, U4, U5, U6 i U7**, służących potrzebom rolnictwa oraz magazynowania, takich jak: silosy, suszarnie, czyszczalnie i transportery ziarna, a także przewody wentylacyjne i spalinowe (kominy),
- h) określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
- 1 stanowisko na 2 zatrudnionych,
  - 1 stanowisko na 25 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w budynkach usługowych i lokalach użytkowych, nie mniej niż 2 stanowiska, w tym jedno stanowisko spełniające wymagania określone dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - 1 stanowisko przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 5 stanowisk,
  - 1 stanowisko na 1 mieszkanie towarzyszące,
  - obowiązuje sposób realizacji miejsc do parkowania na utwardzonej nawierzchni terenu lub w garażach,
- i) określa się linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
- j) dopuszcza się dowolne gabaryty obiektów, przy zachowaniu ustalonych wskaźników zagospodarowania terenu i wysokości zabudowy;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 pkt 3 dla terenu **U7** oraz części terenów **U5 i U6** położonych w granicach terenu górniczego „Gracze II”;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) minimalna szerokość frontu działki - 18 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości - 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 75° - 105°;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - obowiązują ustalenia § 10 pkt 3 dla części terenów **U3, U4 i U7** położonych w pasach technologicznych wyznaczonych dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;
- 8) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.
- § 21.** Dla terenów usług publicznych, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **UP1, UP2 i UP3**, określa się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - usługi publiczne, przez co należy rozumieć teren i związane z nim obiekty użyteczności publicznej w rozumieniu przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wydanych na podstawie ustawy - Prawo budowlane, a w szczególności:

- w granicach terenu **UP1** - placówki opiekuńcze i oświatowo-wychowawcze, takie jak: żłobki, kluby dziecięce, przedszkola, świetlice środowiskowe oraz inne formy opieki, oświaty i wychowania przedszkolnego,
- w granicach terenu **UP2** - obiekty jednostek ratowniczo-gaśniczych wyspecjalizowanych w walce z pożarami, klęskami żywiołowymi i innymi miejscowymi zagrożeniami - remiza strażacka,
- w granicach **UP3** - placówki prowadzące działalność społeczno-kulturalną, pozaszkolną działalność edukacyjną i dydaktyczną oraz działalność w zakresie promocji tradycji lokalnych i regionalnych,

b) uzupełniające:

- w granicach terenów **UP2** i **UP3** - usługi nieuciążliwe, ze szczególnym uwzględnieniem sportu i rekreacji, gastronomii, obsługi i organizacji konferencji, imprez i uroczystości oraz biura i siedziby związków, stowarzyszeń i organizacji,
- sieci infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,

b) na terenach **UP1** i **UP2** obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami wydаныmi na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) obowiązują ustalenia § 6 pkt 3 lit. b dla terenów **UP1** i **UP2**, położonych w granicach układu ruralistycznego wsi Gracze, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków,

b) obowiązują ustalenia § 6 pkt 4 dla terenów **UP1** i **UP2** położonych w strefie ochrony konserwatorskiej - podstawowej;

4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) na terenie **UP1** obowiązuje stosowanie dachów, o kącie nachylenia połąci dachowych zawierającym się w przedziale 30° - 45°, o symetrycznie nachylonych połąciach, dwuspadowych, naczółkowych lub czterospadowych, pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową, przy czym dla budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe, oraz dwuspadowe o kącie nachylenia połąci mniejszym niż 30°,

b) w granicach terenów **UP2** i **UP3**, oprócz rodzajów dachów określonych w lit. a, dopuszcza się dachy płaskie oraz dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połąci mniejszym niż 30°,

c) określa się intensywność zabudowy dla działki budowlanej:

- w przedziale 0,01 - 0,60 dla terenu **UP1**,
- w przedziale 0,01 - 0,30 dla terenu **UP2**,
- w przedziale 0,01 - 0,90 dla terenu **UP3**,

d) określa się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej - 0,30,

e) określa się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej:

- 30% dla terenu **UP2**,
- 50% dla terenów **UP1** i **UP3**,

f) określa się maksymalną wysokość zabudowy:

- dla terenów **UP1** i **UP2** - 9 m, za wyjątkiem anten, wież i konstrukcji służących celom treningowym lub stanowiących część remizy strażackiej, których wysokość nie może przekraczać 16 m,
  - dla terenu **UP3** - 15 m, za wyjątkiem anten, których wysokość nie może przekraczać 20 m,
- g) określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
- 1 stanowisko na 4 zatrudnionych,
  - 1 stanowisko na 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w lokalach usługowych,
  - 1 stanowisko przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 6 stanowisk, nie mniej niż jedno stanowisko,
  - obowiązuje sposób realizacji miejsc do parkowania na utwardzonej nawierzchni terenu lub w garażach,
- h) określa się linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
- i) dopuszcza się dowolne gabaryty obiektów, przy zachowaniu ustalonych wskaźników zagospodarowania terenu i wysokości zabudowy;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 pkt 2 dla części terenów **UP1** i **UP2** położonych na obszarze zagrożenia powodzią Q 0,2 %;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) minimalna szerokość frontu działki - 18 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości - 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 75° - 105°;
- 7) na terenach usług publicznych nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytki i dobra kultury współczesnej wymagające określenia zasad ich ochrony;
- 8) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

**§ 22.** Dla terenu usług oświaty, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **UO**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - usługi oświaty, przez co należy rozumieć teren przeznaczony pod zabudowę i zagospodarowanie związane ze szkolnictwem, oświatą i wychowaniem,
  - b) uzupełniające:
    - budynki zamieszkania zbiorowego, takie jak: internaty, bursy szkolne,
    - mieszkania towarzyszące, rozumiane jako wydzielone lokale mieszkalne dla personelu placówki szkolnej, oświatowej lub wychowawczej,
    - usługi nieuciążliwe w zakresie: małej gastronomii, usług poligraficznych, sprzedaży towarów i materiałów papierniczych, szkolnych i księgarskich, realizowane w wydzielonych lokalach użytkowych,
    - sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
  - b) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska;

- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) obowiązują ustalenia § 6 pkt 3 lit. b dla części terenu położonej w granicach układu ruralistycznego wsi Gracze, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
  - b) obowiązują ustalenia § 6 pkt 3 dla części terenu położonej w strefie ochrony konserwatorskiej - podstawowej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się dachy płaskie oraz dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połączenia mniejszym niż 30°,
  - b) dopuszcza się indywidualne ukształtowanie dachów, uwzględniające wymagania funkcjonalne dla budynków i ich rozpiętość konstrukcji,
  - c) określa się intensywność zabudowy dla działki budowlanej w przedziale 0,01 - 1,00,
  - d) określa się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej - 0,40,
  - e) określa się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej - 30%,
  - f) określa się maksymalną wysokość zabudowy - 15 m, za wyjątkiem budowli i instalacji anten oraz przewodów spalinowych i wentylacyjnych (kominów), których wysokość nie może przekraczać 20 m,
  - g) określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
    - 1 stanowisko na 4 zatrudnionych;
    - 1 stanowisko przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 6 stanowisk, nie mniej niż jedno stanowisko,
    - obowiązuje sposób realizacji miejsc do parkowania na utwardzonej nawierzchni terenu lub w garażach,
  - h) określa się linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
  - i) dopuszcza się dowolne gabaryty obiektów, przy zachowaniu ustalonych wskaźników zagospodarowania terenu i wysokości zabudowy;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - obowiązują ustalenia § 10 pkt 3 dla części terenu położonej w pasach technologicznych wyznaczonych dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;
- 6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

**§ 23.** Dla terenów wspólnot religijnych, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **UK1** i **UK2**, określa się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: wspólnoty religijne, przez co należy rozumieć teren i związane z nim obiekty służące zaspokajaniu potrzeb religijnych, takich jak: świątynie, domy parafialne i klasztorne;
  - 2) zasady ochrony środowiska - zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) obowiązują ustalenia § 6 pkt 1 i 3 dla kościoła parafialnego p.w. Trójcy Świętej przy ul. Niemodlińskiej 76 oraz okalającego teren zabytkowego muru, objętych wpisem do rejestru zabytków nr 624/59 z dnia 13 listopada 1959 r., i ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
  - b) obowiązują ustalenia § 6 pkt 3 lit. b dla terenów położonych w granicach układu ruralistycznego wsi Gracze, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
  - c) obowiązują ustalenia § 6 pkt 4 wynikające z położenia terenów w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej;

- 4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu **UK1** :
- a) obowiązuje zachowanie aktualnego ukształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu,
  - b) ustala się zakaz lokalizowania nowej zabudowy;
- 5) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu **UK2** :
- a) obowiązuje stosowanie dachów, o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30° - 45°, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, naczółkowych lub czterospadowych, pokrytych dachówką ceramiczną,
  - b) określa się intensywność zabudowy dla działki budowlanej w przedziale 0,01 - 0,60,
  - c) określa się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej - 0,30,
  - d) określa się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej - 30%,
  - e) określa się maksymalną wysokość zabudowy - 9 m,
  - f) określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
    - 1 stanowisko na 4 zatrudnionych,
    - 1 stanowisko przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - obowiązuje sposób realizacji miejsc do parkowania na utwardzonej nawierzchni terenu lub w garażach,
  - g) określa się linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
  - h) w zakresie maksymalnych gabarytów obiektów (przy zachowaniu ich wysokości określonej w lit. e) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku:
    - związanego z zaspokajaniem potrzeb religijnych - 500 m<sup>2</sup>,
    - garażowego i gospodarczego lub zespołu przylegających do siebie takich budynków - 50 m<sup>2</sup>;
- 6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

**§ 24.** Dla terenu sportu i rekreacji, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **US**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - sport i rekreacja, przez co należy rozumieć teren przeznaczony pod zabudowę i zagospodarowanie związane z wychowaniem fizycznym, edukacją sportową, sportem, rehabilitacją i rekreacją, w tym hale sportowe, budynki stanowiące siedziby klubów, związków i organizacji sportowych lub turystycznych, boiska do gier zespołowych oraz pozostałe terenowe urządzenia sportowe, a także zaplecze administracyjne, socjalne, higieniczne i techniczne,
  - b) uzupełniające - usługi przez co rozumie się budynki i lokale użytkowe służące wykonywaniu działalności gospodarczej w zakresie usług nieuciążliwych ograniczonych do gastronomii, sprzedaży artykułów związanych ze sportem i turystyką, wypożyczania i serwisu sprzętu sportowego i turystycznego,
  - c) sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
  - b) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się indywidualne ukształtowanie dachów, uwzględniające wymagania funkcjonalne dla budynków i ich rozpiętość konstrukcji,
  - b) określa się intensywność zabudowy dla działki budowlanej w przedziale 0,01 - 0,40,
  - c) określa się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej - 0,40,
  - d) określa się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej - 30%,
  - e) określa się maksymalną wysokość zabudowy - 12 m, za wyjątkiem anten oraz masztów oświetleniowych, których wysokość nie może przekraczać 16 m,
  - f) określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
    - 1 stanowisko na 4 zatrudnionych;
    - 1 stanowisko przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 6 stanowisk, nie mniej niż jedno stanowisko,
    - obowiązuje sposób realizacji miejsc do parkowania na utwardzonej nawierzchni terenu lub w garażach,
  - g) określa się linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
  - h) dopuszcza się dowolne gabaryty obiektów, przy zachowaniu ustalonych wskaźników zagospodarowania terenu i wysokości zabudowy;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

**§ 25.** Dla terenu zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **U/MW**, określa się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa usługowa w formie lokali użytkowych wydzielonych na pierwszej kondygnacji nadziemnej (w parterze) budynku,
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, którą stanowią budynki służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych zawierające nie więcej niż 6 lokali mieszkalnych,
- budynki zamieszkania zbiorowego w rozumieniu przepisów odrębnych, w zakresie domów przeznaczonych dla osób wymagających całodobowej opieki z powodu wieku, choroby lub niepełnoprawności,

b) uzupełniające - budynki magazynowo-gospodarcze;

2) zasady ochrony środowiska:

- a) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- b) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska;

3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się dachy płaskie,
- b) dopuszcza się nadbudowę dachu wielospadowego nad budynkiem mieszkalno-usługowym, przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowych się w przedziale 30° - 45°, symetrycznie nachylonych połaci i pokryciu dachówką ceramiczną lub cementową,
- c) w przypadku nadbudowy dachu dopuszcza się użytkowanie poddasza na cele mieszkalne i zwiększenie do 12 liczby lokali mieszkalnych, o których mowa w pkt 1 lit. a.,

- d) określa się intensywność zabudowy dla działki budowlanej w przedziale 0,01 - 0,60,
- e) określa się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej - 0,25,
- f) określa się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej - 0,40,
- g) określa się maksymalną wysokość zabudowy:
- budynku mieszkalno-usługowego - 12 m,
  - przewodów spalinowych i wentylacyjnych (kominów) - 16 m,
  - budynków garażowych i gospodarczych - 5 m,
- h) określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
- 1 stanowisko na 1 mieszkanie,
  - 1 stanowisko na 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowych, nie mniej niż 2 stanowiska,
  - 1 stanowisko przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 6 stanowisk wydzielonych na działce, nie mniej niż 1 stanowisko,
  - obowiązuje sposób realizacji miejsc do parkowania na utwardzonej nawierzchni terenu lub w garażach,
- i) określa się linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
- j) w zakresie maksymalnych gabarytów obiektów (przy zachowaniu ich wysokości określonej w lit. g) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynku:
- mieszkalno-usługowego - 500 m<sup>2</sup>,
  - garażowego i gospodarczego lub zespołu przylegających do siebie takich budynków - 220 m<sup>2</sup>;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

**§ 26.** Dla terenów rolniczych, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10, R11, R12, R13, R14, R15, R16, R17, R18, R19, R20, R21, R22, R23, R24, R25, R26, R27, R28, R29, R30, R31, R32, R33, R34, R35, R36, R37, R38, R39, R40, R41, R42, R43, R44, R45, R46, R47, R48 i R49**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - grunty rolne w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
  - b) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej - w zakresie nienaruszającym przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 2) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) obowiązują ustalenia § 9 ust 1 pkt 2:
    - dla terenów **R41, R44, R45, R46, R47, R48** oraz części terenów **R1, R2, R3, R4, R5, R29, R30, R34, R35, R36, R37, R38, R39, R40, R42 i R43** położonych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q 1%,
    - dla terenu **R1, R2, R7, R39, R40, R41, R43, R44, R45, R46, R47, R48** oraz części terenów **R3, R4, R5, R6, R8, R9, R10, R29, R30, R34, R35, R36, R37, R38 i R42** położonych na obszarze zagrożenia powodzią Q 0,2%;
  - b) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 pkt 3 dla części terenów **R21, R24 i R26** położonych w granicach terenu górniczego „Gracze II”;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) ustala się zakaz zabudowy, przy czym zakaz ten nie dotyczy:
    - budowli rolniczych, których sytuowanie dopuszcza się wyłącznie poza terenami lub ich częściami wymienionymi w pkt 2, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

- sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w pkt 1 lit. b,

b) obowiązują ustalenia § 10 pkt 3 dla części terenów:

- **R5, R9, R10, R11, R28, R30, R31, R34, R35, R36** i **R39** położonych w pasach technologicznych wyznaczonych dla napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV,

- **R5, R6, R8, R11, R12, R13, R14, R15, R16, R17, R18, R19, R20, R22, R23, R31, R26, R27, R28, R29, R30, R31, R32, R33, R34, R35, R36, R37, R38, R42, R43, R44, R47** i **R49** położonych w zasięgu pasów technologicznych wyznaczonych dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV,

c) obowiązują ustalenia § 10 pkt 5 dla części terenów **R5, R6** i **R10** położonych w strefie ochrony sanitarnej cmentarza;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 27. Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **RM1, RM2, RM3, RM4, RM5, RM6, RM7, RM8, RM9, RM10, RM11, RM12, RM13, RM14, RM15, RM16, RM17, RM18, RM19, RM20, RM21, RM22, RM23, RM24, RM25, RM26, RM27, RM28, RM29, RM30** i **RM31**, określa się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - zabudowa zagrodowa w rozumieniu przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wydanych na podstawie ustawy - Prawo budowlane, w granicach którego dopuszcza się działalność gospodarstw agroturystycznych,

b) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej inne, niż wymienione w lit. a - w zakresie nienaruszającym przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,

b) dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt w obsadzie mniejszej niż 40 dużych jednostek przeliczeniowych (DJP), przy czym:

- zakazuje się chowu i hodowli gatunków zwierząt z rodziny psowatych i łasicowatych,

- obowiązuje wymóg stosowania w gospodarstwie najlepszej dostępnej techniki (BAT);

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) obowiązują ustalenia § 6 pkt 3 dla zabytków nieruchomych ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

- domu przy ul. Kolonia Duża 20, na terenie **RM1**,

- części zespołu folwarcznego przy ul. Polnej nr 8 i 8b, na terenie **RM9**,

- domu przy ul. Niemodlińskiej 73, na terenie **RM20**,

- domu, budynku gospodarczego i stodoły przy ul. Niemodlińskiej 13, na terenie **RM27**,

b) obowiązują ustalenia § 6 pkt 3 lit. b dla terenów **RM1, RM2, RM3, RM4, RM5, RM6, RM7, RM8, RM9, RM10, RM11, RM12, RM13, RM14, RM15, RM19, RM21, RM22, RM23, RM24, RM25, RM26, RM28, RM29, RM31** oraz części terenów **RM17, RM18, RM20, RM27** i **RM30**, położonych w granicach układu ruralistycznego wsi Gracze, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków,

c) obowiązują ustalenia § 6 pkt 4 dla terenów **RM3, RM4, RM5, RM6, RM9, RM15, RM19, RM21, RM22, RM23, RM24, RM25, RM26, RM29, RM31** oraz części terenów **RM1, RM2, RM10, RM17, RM18, RM20, RM27, RM28** i **RM30** położonych w strefie ochrony konserwatorskiej - podstawowej;

4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dla budynków gospodarczych i inwentarskich dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych nie mniejszy niż 25°, jeżeli taka potrzeba wynika z potrzeb użytkowych lub rozpiętości konstrukcji budynku,

- b) określa się intensywność zabudowy dla działki budowlanej:
- w przedziale 0,01 - 2,00 dla terenu **RM19**,
  - w przedziale 0,01 - 1,00 dla terenów: **RM1, RM2, RM3, RM4, RM5, RM6, RM7, RM8, RM9, RM10, RM11, RM12, RM13, RM14, RM15, RM16, RM17, RM18, RM20, RM21, RM22, RM23, RM24, RM25, RM27 i RM30**,
  - w przedziale 0,01 - 0,70 dla terenów: **RM26, RM28, RM29, RM30 i RM31**,
- c) określa się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej:
- 0,85 dla terenu **RM19**,
  - 0,35 dla terenów: **RM1, RM2, RM3, RM4, RM5, RM6, RM7, RM8, RM9, RM10, RM11, RM12, RM13, RM14, RM15, RM16, RM17, RM18, RM20, RM21, RM22, RM23, RM24, RM25, RM26, RM27, RM28, RM29, RM30 i RM31**,
- d) określa się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej:
- 20% dla terenów: **RM1, RM2, RM3, RM4, RM5, RM6, RM7, RM9, RM10, RM11, RM12, RM13, RM14, M21, RM26 i RM27**,
  - 10% dla terenów: **RM8, RM15, RM16, RM17, RM18 i RM20**,
  - 5% dla terenów: **RM19, RM23 i RM29**,
- e) określa się maksymalną wysokość zabudowy - 12 m, za wyjątkiem budowli i instalacji służących potrzebom rolnictwa i jego obsługi, takich jak: silosy, suszarnie, czyszczalnie i transportery ziarna, których wysokość nie może przekraczać 16 m,
- f) określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
- 2 stanowiska na 1 mieszkanie,
  - obowiązuje sposób realizacji miejsc do parkowania na utwardzonej nawierzchni terenu lub w garażach,
- g) określa się linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
- h) w zakresie maksymalnych gabarytów obiektów (przy zachowaniu ich wysokości określonej w lit. e) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku:
- mieszkalnego - 250 m<sup>2</sup>,
  - gospodarczego lub inwentarskiego - 650 m<sup>2</sup>;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) linie rozgraniczające terenów **RM1, RM2, RM3, RM4, RM5, RM6, RM7, RM8, RM9, RM10, RM11, RM12, RM13, RM14, RM15, RM16, RM17, RM18, RM19, RM20, RM21, RM22, RM23, RM24, RM25, RM26, RM27, RM28, RM29, RM30 i RM31** stanowią jednocześnie granice terenów, na których obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska,
- b) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 pkt 2 dla terenów:
- **RM1, RM2, RM3, RM4, RM5, RM6, RM8** oraz części terenów **RM7, RM9, RM9, RM10 i RM11** położonych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q 1%,
  - **RM1, RM2, RM3, RM4, RM5, RM6, RM8** oraz części terenów **RM7, RM9, RM10, RM11, RM13, RM14, RM15, RM19, RM21, RM22, RM28, RM30 i RM31** położonych na obszarze zagrożenia powodzią Q 0,2 %,
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - obowiązują ustalenia § 10 pkt 3:

- a) dla części terenów **RM23, RM25, RM26 i RM30** położonych w pasie technologicznym wyznaczonym dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV,
  - b) dla części terenów **RM14 i RM27** położonych w pasach technologicznych wyznaczonych dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;
- 7) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

**§ 28.** Dla terenu obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym i hodowlanym, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **RU**, określa się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - obsługa produkcji w gospodarstwie rolnym i hodowlanym, przez co rozumie się teren przeznaczony do lokalizacji budynków gospodarczych i inwentarskich, budowli rolniczych oraz innych urządzeń i instalacji służących bezpośrednio do produkcji rolniczej, magazynowania i przetwórstwa, ze szczególnym uwzględnieniem chowu lub hodowli zwierząt, produkcji oraz magazynowania zbóż, pasz i nawozów,
- b) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej inne, niż wymienione w lit. a - w zakresie nienaruszającym przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w zakresie chowu i hodowli drobiu w obsadzie nie większej niż 480 dużych jednostek przeliczeniowych (DJP),
- b) obowiązuje wymóg stosowania w gospodarstwie najlepszej dostępnej techniki (BAT),
- c) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska;

3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) dla budynków gospodarczych i inwentarskich dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych nie mniejszy niż 25°, jeżeli taka potrzeba wynika z potrzeb użytkowych lub rozpiętości konstrukcji budynku,
- b) określa się intensywność zabudowy dla działki budowlanej w przedziale 0,01 - 0,60,
- c) określa się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej - 0,40,
- d) określa się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej - 5%,
- e) określa się maksymalną wysokość zabudowy - 9 m, za wyjątkiem budowli i instalacji służących potrzebom rolnictwa i jego obsługi, takich jak: silosy, suszarnie, czyszczalnie i transportery ziarna, których wysokość nie może przekraczać 16 m,
- f) określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
  - 1 stanowisko na 4 zatrudnionych,
  - 1 stanowisko przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 6 stanowisk, nie mniej niż jedno stanowisko,
  - 1 stanowisko na 1 mieszkanie towarzyszące,
  - obowiązuje sposób realizacji miejsc do parkowania na utwardzonej nawierzchni terenu lub w garażach,
- g) określa się linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
- h) dopuszcza się dowolne gabaryty obiektów, przy zachowaniu ustalonych wskaźników zagospodarowania terenu i wysokości zabudowy;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) obowiązują ustalenia § 10 pkt 3 dla części terenu położonej w pasie technologicznym wyznaczonym dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV,
- b) wyznacza się obszar obowiązkowego urządzenia zielenią, w granicach którego:
- obowiązuje zakaz wznoszenia zabudowy,
  - powierzchnię terenu należy zagospodarować zróżnicowaną pod względem wysokości, zwartą zielenią o charakterze izolacyjnym,
  - dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz ogrodzeń terenu,
  - dopuszcza się przerwy w ciągłości obszaru obowiązkowego urządzenia zielenią uzasadnione potrzebami zapewnienia dojazdu do działki budowlanej i ochrony przeciwpożarowej;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 29. Dla terenów obsługi górnictwa odkrywkowego oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **OPG/P1** i **OPG2**, określa się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- obsługa górnictwa odkrywkowego, przez co należy rozumieć położone poza granicami udokumentowanego złoża tereny, obiekty i instalacje towarzyszące, niezbędne do zachowania ruchu zakładu górniczego i prawidłowego funkcjonowania kopalni, a w szczególności: obiekty budowlane, urządzenia i instalacje technologiczne związane z załadunkiem, transportem, magazynowaniem, przeróbką i przygotowaniem do sprzedaży wydobytego surowca, a także produktów powstałych z jego przetworzenia, oraz zaplecze administracyjne, socjalne i techniczne kopalni,
- instalacje do przetwarzania odpadów dopuszczonych do wypełnienia terenów niekorzystnie przekształconych w wyniku odkrywkowej działalności górniczej, przy czym dopuszcza się odzysk lub unieszkodliwianie tych odpadów poza instalacjami i urządzeniami,
- obiekty i urządzenia produkcji, przetwórstwa, transportu, składowania i magazynowania,

b) uzupełniające:

- zakładowe stacje obsługi pojazdów, zbiorniki i dystrybutory paliw i gazu płynnego,
- zabudowa usługowa o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2 000 m<sup>2</sup>,
- sieci infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązują ustalenia § 6 pkt 3 dla budynku biurowego i kopalni bazaltu, położonych przy ul. XX-lecia PRL 9, ujętych w gminnej ewidencji zabytków;

3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii i pokryciu,
- b) określa się intensywność zabudowy dla działki budowlanej w przedziale 0,01 - 0,80,
- c) określa się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej - 0,40,
- d) określa się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej - 5%,
- e) określa się maksymalną wysokość zabudowy - 12 m dla budynków oraz 24 m dla pozostałych obiektów budowlanych,
- f) określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
  - 1 stanowisko na 4 zatrudnionych,
  - 1 stanowisko przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 6 stanowisk, nie mniej niż jedno stanowisko,

- obowiązuje sposób realizacji miejsc do parkowania na utwardzonej nawierzchni terenu lub w garażach,

g) określa się linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

h) dopuszcza się dowolne gabaryty obiektów, przy zachowaniu ustalonych wskaźników zagospodarowania terenu i wysokości zabudowy;

4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 pkt 3 wynikające z położenia terenu w granicach terenu górniczego „Gracze II”;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - obowiązują ustalenia § 10 pkt 3 dla części terenu położonej w pasie technologicznym wyznaczonym dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;

6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

**§ 30.** Dla terenów lasów, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **ZL1, ZL2, ZL3, ZL4, ZL5, ZL6, ZL7, ZL8, ZL9, ZL10, ZL11, ZL12, ZL13** i **ZL14**, określa się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - lasy w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

b) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej na terenach **ZL9, ZL11** i **ZL14** - w zakresie nienaruszającym przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

2) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) dla siedlisk grądu środkowoeuropejskiego i subkontynentalnego (*Galio-Carpinetum, Tilio-Carpinetum*) o kodzie 9170 na terenach **ZL1** i **ZL10** oraz siedlisk łągowych lasów dębowo-wiązowo-jesionowych (*Ficario-Ulmetum*) o kodzie 91F0 na terenach **ZL1** i **ZL13** :

- obowiązują zasady ochrony określone w przepisach w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000, wydanych na podstawie ustawy o ochronie przyrody,

- zabrania się podejmowania działań mogących pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych,

- dopuszcza się prowadzenie zabiegów ochrony czynnej, obejmujących cięcia prześwietlające, sanitarne, korygujące i techniczne oraz uzupełnianie ubytków drzewostanu zgodnie z pierwotnym składem gatunkowym,

b) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 pkt 2:

- dla terenów **ZL3, ZL8, ZL10, ZL11, ZL12, ZL13** i **ZL14** oraz części terenów **ZL1, ZL2, ZL4, ZL5, ZL7** i **ZL9** położonych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q 1%,

- dla terenu **ZL1, ZL2, ZL3, ZL5, ZL8, ZL10, ZL11, ZL12, ZL13** i **ZL14** oraz części terenów **ZL4** i **ZL8** położonych na obszarze zagrożenia powodzią Q 0,2%;

c) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 pkt 3 dla części terenu **ZL5** położonej w granicach terenu górniczego „Gracze II”;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) ustala się zakaz zabudowy, przy czym zakaz ten nie dotyczy sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w pkt 1 lit. b,

b) obowiązują ustalenia § 10 pkt 3 dla części terenów **ZL9, ZL11** i **ZL14** położonych w pasach technologicznych wyznaczonych dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 31. Dla terenów dolesień, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **ZLP1, ZLP2, ZLP3, ZLP4, ZLP5, ZLP6, ZLP7, ZLP8, ZLP9, ZLP10, ZLP11** i **ZLP12**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - dolesienia, przez co należy rozumieć grunty przeznaczone do wprowadzania lasu,
  - b) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej na terenie **ZLP10** - w zakresie nienaruszającym przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 2) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 pkt 2:
    - dla terenów **ZLP1, ZLP2, ZLP5, ZLP7, ZLP8, ZLP9** i części terenów **ZLP3, ZLP4** i **ZLP6**, położonych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q 1%,
    - dla terenów **ZLP1, ZLP2, ZLP3, ZLP4, ZLP5, ZLP6, ZLP7, ZLP8, ZLP9** położonych na obszarze zagrożenia powodzią Q 0,2%,
  - b) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 pkt 3 dla części terenu **ZLP10** położonej w granicach terenu górniczego „Gracze II”;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) ustala się zakaz zabudowy, przy czym zakaz ten nie dotyczy sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w pkt 1 lit. b,
  - b) obowiązują ustalenia § 10 pkt 3 dla części terenu **ZLP10** położonej w pasie technologicznych wyznaczonej dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 32. Dla terenów zieleni urządzonej, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **ZP1** i **ZP2**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenów:
  - a) podstawowe - zieleni urządzona, przez co rozumie się teren przeznaczony do rozmieszczenia zaplanowanych i urządzonych zespołów zieleni o charakterze rekreacyjnym, ozdobnym i ochronnym, w granicach którego dopuszcza się place zabaw oraz terenowe urządzenia treningowe i sprawnościowe,
  - b) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej;
- 2) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 pkt 2 dla części terenu **ZP1** położonego na obszarze zagrożenia powodzią Q 0,2%;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) ustala się zakaz zabudowy, z wyłączeniem urządzeń o których mowa w pkt 1 lit. a, stanowiących wyposażenie terenu,
  - b) obowiązują ustalenia § 10 pkt 3:
    - dla terenu **ZP1** położonego w pasie technologicznym wyznaczonym dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV,
    - dla terenu **ZP2** położonego w pasie technologicznym wyznaczonym dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 33. Dla terenów ogrodów działkowych, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **ZD1** i **ZD2**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - ogrody działkowe w rozumieniu przepisów ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych,
  - b) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii i pokryciu,
  - b) dla działek w rodzinnych ogrodach działkowych określa się:
    - intensywność zabudowy w przedziale 0,01 - 0,14,
    - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,14,
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 80%,
  - c) dla terenu wspólnego w rodzinnych ogrodach działkowych określa się:
    - intensywność zabudowy w przedziale 0,01 - 0,50,
    - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,25,
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 50%,
  - d) określa się maksymalną wysokość zabudowy:
    - dla działek w rodzinnych ogrodach działkowych - 5 m przy dachach stromych i 4 m przy dachach płaskich,
    - 9 m dla terenu wspólnego,
  - e) określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
    - dla zabudowy lokalizowanej na terenie ogólnym, służącej do wspólnego korzystania przez działkowców obowiązuje 1 miejsce do parkowania na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania, w tym 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - dla terenów, w granicach których nie występuje zabudowa lokalizowana na terenie ogólnym, służącej do wspólnego korzystania przez działkowców, dopuszcza się brak miejsc parkingowych,
    - obowiązuje sposób realizacji miejsc do parkowania na utwardzonej nawierzchni terenu lub w garażach;
  - f) określa się linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
  - g) w zakresie maksymalnych gabarytów obiektów (przy zachowaniu ich wysokości określonej w lit. d) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku:
    - dla altan w rodzinnych ogrodach działkowych - 35 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy lokalizowanej na terenie ogólnym, służącej do wspólnego korzystania przez działkowców - 250 m<sup>2</sup>;
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 pkt 3 dla części terenów położonej w granicach terenu górniczego „Gracze II”;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - obowiązują ustalenia § 10 pkt 3 dla części terenów położonych w pasie technologicznym wyznaczonym dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

**§ 34.** Dla terenów cmentarzy, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **ZC1** i **ZC2**, określa się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów - cmentarze, przez co rozumie się:

- a) na terenie **ZC1** - chowanie zmarłych (zwłok lub szczątków ludzkich) w grobach ziemnych, grobach murowanych, grobach rodzinnych, katakumbach i kolumbariach, a także budynki związane z zaspokajaniem potrzeb religijnych, administracją i utrzymaniem cmentarza oraz chowaniem zmarłych,
  - b) na terenie **ZC2** - zabytkowy cmentarz o charakterze pamiątkowym, na którym obowiązuje zakaz dokonywania nowych pochówków;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) w granicach terenu **ZC1** dopuszcza się dokonywanie pochówków w grobach ziemnych lub murowanych pod warunkiem:
    - udokumentowego występowania pierwszego poziomu wody gruntowej na głębokości nie wyższej niż 2,5 m, z zastrzeżeniem lit. b,
    - udokumentowego braku przekroczeń w gruncie dopuszczalnych poziomów węgla wapnia,
    - ukształtowania powierzchni terenu gwarantującej właściwy spływ wód opadowych i roztopowych, nie nachylonego w kierunku zabudowań lub ujęć wody służących za źródło zaopatrzenia w wodę do celów pitnych i potrzeb gospodarczych,
  - b) w przypadku udokumentowania w granicach terenu **ZC1** lub jego części występowania pierwszego poziomu wody gruntowej na głębokości wyższej niż 2,5 m:
    - dopuszcza się pochówki w grobowcach, katakumbach i kolumbariach niezagłębionych w gruncie,
    - dopuszcza się dokonywanie pochówków w grobach ziemnych lub murowanych po uprzednim nawiezieniu gruntu w ilości zapewniającej dystans co najmniej 2,5 m od pierwszego poziomu wody gruntowej do powierzchni terenu;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) obowiązują ustalenia § 6 pkt 3 dla zabytków nieruchomych ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
    - dla zabytkowego cmentarza rzymskokatolickiego usytuowanego na terenie **ZC1**,
    - dla zabytkowego cmentarza ewangelicko-augsburskiego usytuowanego na terenie **ZC2**,
  - b) obowiązują ustalenia § 6 pkt 3 lit. b dla terenów położonych w granicach układu ruralistycznego wsi Gracze, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
  - c) obowiązują ustalenia § 6 pkt 4 dla terenu **ZC2** oraz części terenu **ZC1** położonych w granicach stref ochrony konserwatorskiej - podstawowej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu **ZC1** :
- a) określa się intensywność zabudowy dla działki budowlanej w przedziale 0,01 - 0,10,
  - b) określa się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej - 0,20,
  - c) określa się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej - 10%,
  - d) określa się maksymalną wysokość zabudowy - 12 m, za wyjątkiem anten, przewodów spalinowych i wentylacyjnych (kominów) oraz wieży kaplicy cmentarnej lub dzwonnicy, których wysokość nie może przekraczać 16 m,
  - e) określa się linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
  - f) dopuszcza się dowolne gabaryty obiektów, przy zachowaniu ustalonych wskaźników zagospodarowania terenu i wysokości zabudowy;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna szerokość frontu działki - 34 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości - 2000 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 80° - 100°;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) na terenie **ZC2** ustala się zakaz zabudowy,

b) obowiązują ustalenia § 10 pkt 3 dla części terenu **ZC2** położonego w pasach technologicznych wyznaczonych dla napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV oraz średniego napięcia 15 kV;

7) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 35. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **WS1**, **WS2**, **WS3** i **WS4**, określa się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - cieki naturalne oraz kanały i rowy melioracyjne wraz z ich obudową biologiczną,

b) uzupełniające - urządzenia wodne, urządzenia melioracji wodnych niezaliczone do urządzeń wodnych oraz prowadzone przez wody powierzchniowe obiekty mostowe, przepusty i sieci infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązują ustalenia § 6 pkt 5 dla części terenu **WS3** położonej w strefie ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych wyznaczonej w celu ochrony stanowiska archeologicznego Gracze 2 i jego otoczenia;

3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 pkt 2 dla terenów **WS1** i **WS4** oraz części terenów **WS2** i **WS3** położonych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q 1% oraz na obszarze zagrożenia powodzią Q 0,2 %;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) ustala się zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem obiektów budowlanych wymienionych w pkt 1 lit. b,

b) obowiązują ustalenia § 10 pkt 3 dla części terenu **WS3** położonej w pasach technologicznych wyznaczonych dla napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV oraz dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 36. Dla terenów kolei, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **KK1**, **KK2**, **KK3** i **KK4**, określa się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - tereny kolei, przez co należy rozumieć teren przeznaczony pod zabudowę i zagospodarowanie związane z potrzebami zarządzania infrastrukturą kolejową i jej utrzymania, prowadzenia ruchu kolejowego i wykonywania przewozów kolejowych, a w szczególności:

- na terenach **KK1**, **KK2** i **KK3** - tereny zlikwidowanej i rozebranej linii kolejowej nr 329 na odcinku Gracze - Lipowa Śląska, w granicach których dopuszcza się przywrócenie ruchu kolejowego,

- na terenie **KK4** - jednotorowa linia kolejowa znaczenia miejscowego nr 329 relacji Szydłów - Gracze, wraz ze stacją kolejową, budynkami i infrastrukturą towarzyszącą,

b) uzupełniające:

- na terenie **KK4** - zabudowa usługowa, place, składy i magazyny niezwiązane z obsługą ruchu kolejowego, przy czym zakazuje się składowania odpadów,

- terenowe urządzenia komunikacji, w tym: drogi, przejazdy, dojścia, dojazdy, drogi i ścieżki rowerowe oraz parkingi,

- sieci infrastruktury technicznej inne, niż wymienione w lit. a);

2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują ustalenia § 6 pkt 3 dla usytuowanego na terenie **KK4** zabytku nieruchomego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków - budynku dworca przy ul. XX-lecia PRL nr 8;

3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu **KK4** :

a) określa się intensywność zabudowy dla działki budowlanej w przedziale 0,01 - 0,70,

- b) określa się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej - 0,35,
  - c) określa się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej - 10%,
  - d) określa się maksymalną wysokość zabudowy - 12 m, za wyjątkiem anten, przewodów spalinowych i wentylacyjnych (kominów) oraz instalacji i konstrukcji związanych z potrzebami zarządzania infrastrukturą kolejową i jej utrzymania, prowadzenia ruchu kolejowego i wykonywania przewozów kolejowych, których wysokość nie może przekraczać 16 m,
  - e) określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
    - 1 stanowisko na 4 zatrudnionych,
    - 1 stanowisko przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 6 stanowisk, nie mniej niż jedno stanowisko,
    - obowiązuje sposób realizacji miejsc do parkowania na utwardzonej nawierzchni terenu lub w garażach,
  - f) określa się linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
  - g) dopuszcza się dowolne gabaryty obiektów, przy zachowaniu ustalonych wskaźników zagospodarowania terenu i wysokości zabudowy;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów - część terenu **KK4** położona jest w granicach terenu zamkniętego - kolejowego, ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne;
- 5) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu **KK4** :
- a) minimalna szerokość frontu działki - 12 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości - 250 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 80° - 100°;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) na terenach **KK1**, **KK2** i **KK3** ustala się zakaz zabudowy - wznoszenia budynków,
  - b) obowiązują ustalenia § 10 pkt 3:
    - dla części terenu **KK1** położonego w zasięgu pasa technologicznego wyznaczonego dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV,
    - dla części terenów **KK1**, **KK2**, **KK3** i **KK4** położonych w zasięgu pasów technologicznych wyznaczonych dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV,
  - c) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 pkt 3 dla części terenów **KK3** i **KK4** położonych w granicach terenu górniczego „Gracze II”;
- 7) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 37. Dla terenu obsługi komunikacji, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **KS1**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - obsługa komunikacji, przez co rozumie się parking terenowy,
  - b) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) obowiązują ustalenia § 6 pkt 3 lit. b dla terenu położonego w granicach układu ruralistycznego wsi Gracze, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
  - b) obowiązują ustalenia § 6 pkt 4 wynikające z położenia terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej;

- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: ustala się zakaz zabudowy;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 38. Dla terenów obsługi komunikacji, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **KS2**, **KS3**, **KS4** i **KS5**, określa się:

1) przeznaczenie terenów:

a) podstawowe - obsługa komunikacji, przez co rozumie się teren przeznaczony do lokalizacji zespołów budynków garażowych służących do przechowywania i niezawodowej obsługi samochodów osobowych, motocykli i motorowerów, a także innych pojazdów mechanicznych do nich podobnych,

b) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązują ustalenia § 6 pkt 4 wynikające z położenia terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej;

3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) obowiązuje zabudowa w formie szeregu przylegających do siebie, jednokondygnacyjnych budynków garażowych, w którym każdy z przylegających do siebie segmentów garażowych posiada odrębną bramę wjazdową,

b) obowiązuje stosowanie dachów płaskich, o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°,

c) dopuszcza się sytuowanie ścian budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,

d) określa się intensywność zabudowy dla działki budowlanej w przedziale 0,01 - 0,80,

e) określa się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej - 0,80,

f) określa się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej - 0% (dopuszcza się całkowite zabudowanie i utwardzenie terenu),

g) określa się maksymalną wysokość zabudowy - 4 m,

h) określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

- 1 stanowisko w 1 indywidualnym budynku garażowym,

- nie zachodzi potrzeba określenia liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z uwagi na indywidualny charakter zabudowy garażowej,

i) określa się linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

j) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy pojedynczego (indywidualnego) budynku garażowego - 24 m<sup>2</sup>;

4) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna szerokość frontu działki - 2,7 m,

b) minimalna szerokość działki przeznaczonej na dojazd do wydzielonych nieruchomości - 4 m,

c) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości - 15 m<sup>2</sup>,

d) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 80° - 100°;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - obowiązują ustalenia § 10 pkt 3 dla części terenu **KS2** położonej w zasięgu pasa technologicznego wyznaczonego dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;

6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 39. Dla terenu drogi publicznej - autostrady, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **KDA**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna - autostrada w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych, biegnąca w ciągu autostrady A4, na odcinku relacji: Jędrzejów-Korczowa,
  - b) sieci infrastruktury technicznej inne, niż wymienione w lit. a;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - ustala się szerokość części pasa drogowego autostrady w jego części położonej w granicach obszaru objętego planem zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 pkt 2 wynikające z położenia terenu na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q 1%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) w granicach terenu ustala się zakaz zabudowy,
  - b) obowiązują ustalenia § 10 pkt 3 dla części terenu położonej w pasach technologicznych wyznaczonych dla napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 40. Dla terenów dróg publicznych klasy zbiorczej, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **KDZ1**, **KDZ2**, **KDZ3** i **KDZ4**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - drogi publiczne klasy zbiorczej w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych:
    - **KDZ1** i **KDZ3** - w ciągu drogi powiatowej Nr 1184O, relacji: Stroszowice-Sarny Małe-Gracze-Góra-Rogi,
    - **KDZ2** - w ciągu drogi powiatowej Nr 1507O, relacji: Magnuszowice-Grodków,
    - **KDZ4** - w ciągu drogi powiatowej Nr 1510O, relacji: Niemodlin-Gracze,
  - b) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej inne, niż wymienione w lit. a;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) obowiązują ustalenia § 6 pkt 3 lit. b dla terenów **KDZ1**, **KDZ2** i **KDZ3** położonych w granicach układu ruralistycznego wsi Gracze, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
  - b) obowiązują ustalenia § 6 pkt 4 dla części terenów **KDZ1**, **KDZ2** i **KDZ3** położonych w strefie ochrony konserwatorskiej - podstawowej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu - określa się szerokość dróg publicznych klasy zbiorczej (w ich liniach rozgraniczających) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, przy czym:
  - a) obowiązują parametry wynikające z przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,
  - b) przy uwzględnieniu warunków wynikających z istniejącego zagospodarowania terenu oraz z przebiegu granic nieruchomości, dopuszcza się szerokość drogi mniejszą niż 20 m, przy zachowaniu pozostałych parametrów przewidzianych dla dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów - obowiązują ustalenia § 10 pkt 3 dla części terenu **KDZ1** położonej na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q 1%, oraz na obszarze zagrożenia powodzią Q 0,2 %;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) ustala się zakaz zabudowy,
  - b) obowiązują ustalenia § 10 pkt 3:
    - dla części terenów **KDZ1** i **KDZ2** położonych w pasach technologicznych wyznaczonych dla napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV,

- dla części terenów **KDZ1**, **KDZ2**, **KDZ3** i **KDZ4** położonych w pasach technologicznych wyznaczonych dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV,

c) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 pkt 3 dla części terenów **KDZ3** i **KDZ4** położonych w granicach terenu górniczego „Gracze II”;

6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 41. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **KDD1**, **KDD2**, **KDD3**, **KDD4**, **KDD5** i **KDD6**, określa się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - drogi publiczne klasy dojazdowej w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych,

b) uzupełniające:

- na terenie **KDD3** - przystanki komunikacji publicznej i zieleń urządzone o charakterze ozdobnym,

- sieci infrastruktury technicznej inne, niż wymienione w lit. a;

2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) obowiązują ustalenia § 6 pkt 3 lit. b dla terenów **KDD2**, **KDD3**, **KDD4** oraz części terenów **KDD1** i **KDD5** położonych w granicach układu ruralistycznego wsi Gracze, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków,

b) obowiązują ustalenia § 6 pkt 4 dla terenu **KDD3** oraz części terenów **KDD1**, **KDD2**, **KDD4** i **KDD5**, położonych w strefie ochrony konserwatorskiej - podstawowej,

c) obowiązują ustalenia § 6 pkt 5 dla części terenu **KDD1** położonej w strefie ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych, wyznaczonej dla stanowiska archeologicznego Gracze 5 i jego otoczenia;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) na terenie **KDD3** dopuszcza się sytuowanie zadaszonych wiat komunikacji publicznej:

- o wysokości nie przekraczającej 4 m,

- o powierzchni zabudowy nie większej niż 25 m<sup>2</sup>,

- o dowolnie ukształtowanych połaciach dachowych,

b) określa się szerokość dróg publicznych klasy dojazdowej (w ich liniach rozgraniczających) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, przy czym:

- obowiązują parametry wynikające z przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,

- przy uwzględnieniu warunków wynikających z istniejącego zagospodarowania terenu oraz z przebiegu granic nieruchomości, dopuszcza się szerokość drogi mniejszą niż 10 m na terenie zabudowanym i mniejszą niż 15 m poza tym terenem, przy zachowaniu pozostałych parametrów przewidzianych dla dróg publicznych klasy dojazdowej,

c) dopuszcza się utwardzenie całości terenu i realizację nawierzchni drogi jednoprzestrzennie, bez wyodrębnionego chodnika i jezdni,

d) dopuszcza się wprowadzanie środków uspokojenia ruchu (szykan), takich jak progi zwalniające;

4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 pkt 2 dla części terenów **KDD1** i **KDD2** położonych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q 1%, oraz na obszarze zagrożenia powodzią Q 0,2 %;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) za wyjątkiem wiat przystanków na terenie **KDD3**, w granicach terenów dróg publicznych klasy dojazdowej ustala się zakaz zabudowy,

b) obowiązują ustalenia § 10 pkt 3:

- dla części terenów **KDD1** i **KDD4** położonych w pasach technologicznych wyznaczonych dla napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV,
- dla części terenów **KDD1**, **KDD4** i **KDD5** położonych w pasach technologicznych wyznaczonych dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV,

c) obowiązują ustalenia § 10 pkt 5 dla części terenu **KDD4** położonej w strefie ochrony sanitarnej cmentarza;

6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 42. Dla terenów dróg wewnętrznych, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **KDW1**, **KDW2**, **KDW3**, **KDW4**, **KDW5** i **KDW6** określa się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - drogi wewnętrzne w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych,
- b) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej inne, niż wymienione w lit. a;

2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) obowiązują ustalenia § 6 pkt 3 lit. b dla terenów **KDW1** i **KDW3** położonych w granicach układu ruralistycznego wsi Gracze, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- b) obowiązują ustalenia § 6 pkt 4 dla części terenów **KDW1** i **KDW3** położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej;

3) zasady zagospodarowania terenów:

- a) ustala się szerokość dróg wewnętrznych zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
- b) dopuszcza się utwardzenie całości terenu i realizację nawierzchni drogi wewnętrznej jednoprzestrzennie, bez wyodrębnionego chodnika i jezdni,
- c) dopuszcza się wprowadzanie środków uspokojenia ruchu (szykan), takich jak progi zwalniające;

4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- a) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 pkt 2 dla terenu **KDW2** położonego na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q 1%, oraz dla części terenu **KDW1** położonego na obszarze zagrożenia powodzią Q 0,2 %,
- b) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 pkt 3 dla terenu **KDW5** i części terenu **KDW6** położonych w granicach terenu górniczego „Gracze II”;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) ustala się zakaz zabudowy,
- b) obowiązują ustalenia § 10 pkt 3 dla części terenu **KDW6** położonej w pasach technologicznych wyznaczonych dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;

6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 43. Dla terenów dróg transportu rolnego, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **KDR1**, **KDR2**, **KDR3**, **KDR4**, **KDR5**, **KDR6**, **KDR7**, **KDR8**, **KDR9**, **KDR10**, **KDR11**, **KDR12**, **KDR13**, **KDR14**, **KDR15**, **KDR16**, **KDR17**, **KDR18** i **KDR19**, określa się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - drogi transportu rolnego, przez co należy rozumieć drogi służące dojazdowi do gruntów rolnych, dostosowane do przejazdu maszyn rolniczych, stanowice grunty rolne w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- b) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej - w zakresie nienaruszającym przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) obowiązują ustalenia § 6 pkt 3 lit. b dla części terenów **KDR2, KDR3, KDR4, KDR9, KDR13, KDR16, KDR17 i KDR18**, położonych w granicach układu ruralistycznego wsi Gracze, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
  - b) obowiązują ustalenia § 6 pkt 4 dla części terenów **KDR2, KDR9, KDR17 i KDR18**, położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej,
  - c) obowiązują ustalenia § 6 pkt 5 dla części terenów **KDR9 i KDR11** położonych w strefach ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych ustanowionych dla stanowisk archeologicznych Gracze 2 i Gracze 3 oraz ich otoczenia;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
- a) ustala się szerokość dróg transportu rolnego zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się utwardzenie całości terenu;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 pkt 2:
- a) dla terenów **KDR1, KDR15, KDR17** oraz części terenów **KDR2, KDR13, KDR16 i KDR18** położonych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q 1%,
  - b) dla części terenów **KDR9 i KDR12** położonych na obszarze zagrożenia powodzią Q 0,2 %;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ustala się zakaz zabudowy,
  - b) obowiązują ustalenia § 10 pkt 3:
    - dla części terenów **KDR2, KDR9, KDR13 i KDR14** położonych w pasach technologicznych wyznaczonych dla napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV,
    - dla części terenów **KDR2, KDR3, KDR4, KDR5, KDR6, KDR7, KDR9, KDR10, KDR11, KDR16, KDR17 i KDR18** położonych w pasach technologicznych wyznaczonych dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV,
  - c) obowiązują ustalenia § 10 pkt 5 dla części terenów **KDR2 i KDR3** położonych w strefie ochrony sanitarnej cmentarza;
- 6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 44. Dla terenu komunikacji pieszej i rowerowej, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **KPR**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - komunikacja piesza i rowerowa, przez co należy rozumieć wydzielony pas terenu przeznaczony do poruszania się pieszych, wózków dziecięcych i inwalidzkich oraz do przejazdu rowerów,
  - b) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej inne, niż wymienione w lit. a, w udziale nie przekraczającym 10% powierzchni terenu;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) obowiązują ustalenia § 6 pkt 3 lit. b części terenu położonej w granicach układu ruralistycznego wsi Gracze, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
  - b) obowiązują ustalenia § 6 pkt 4 dla części terenu położonej w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się szerokość terenu komunikacji pieszej i rowerowej zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
  - b) przy czym obowiązuje utwardzenie części terenu o nawierzchni zapewniającej bezpieczeństwo użytkowników o szerokości:
    - 1,5 m w przypadku wydzielenia wyłącznie chodnika,

- 2,5 m w przypadku wydzielenia chodnika i ścieżki rowerowej,

c) dopuszcza się utwardzenie całości terenu;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) ustala się zakaz zabudowy,

b) obowiązują ustalenia § 10 pkt 3 dla części terenu położonej w zasięgu pasów technologicznych wyznaczonych dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 45. Dla terenu elektroenergetyki, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **E5**, określa się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - elektroenergetyka, przez co należy rozumieć teren i związane z nim obiekty i urządzenia służące przetwarzaniu, przesyłowi oraz dystrybucji energii elektrycznej - główny punkt zasilania - stacja 110/15 kV „Gracze”, wraz z budynkami administracyjnymi biurowymi, socjalnymi i gospodarczymi zarządcy sieci i urządzeń elektroenergetycznych,

b) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej inne, niż wymienione w lit. a;

2) obowiązuje zachowanie natężenia pól elektromagnetycznych w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi na poziomie dopuszczonym w przepisach wydanych na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska;

3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) obowiązują dachy płaskie oraz dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połąci mniejszym niż 30°,

b) określa się intensywność zabudowy dla działki budowlanej w przedziale 0,01 - 0,80,

c) określa się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej - 0,40,

d) określa się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej - 10%,

e) określa się maksymalną wysokość zabudowy - 9 m, za wyjątkiem budowli i instalacji stanowiących część stacji elektroenergetycznej takich jak kratownicowe konstrukcje wspornicze i odgromowe, których wysokość nie może przekraczać 50 m,

f) określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

- 1 stanowisko na 1 zatrudnionego lub przebywającego w sposób krótkotrwały lub czasowy w związku z dozorem oraz konserwacją maszyn i urządzeń lub utrzymaniem czystości i porządku,

- obowiązuje sposób realizacji miejsc do parkowania na utwardzonej nawierzchni terenu lub w garażach,

g) określa się linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

h) dopuszcza się dowolne gabaryty obiektów, przy zachowaniu ustalonych wskaźników zagospodarowania terenu i wysokości zabudowy;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) obowiązuje zachowanie odległości obiektów budowlanych od przewodów linii elektroenergetycznej określonych w przepisach odrębnych i w normach,

b) zakazuje się sadzenia gatunków drzew osiągających docelową wysokość mogącą grozić kontaktem z przewodami linii elektroenergetycznej;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 46. Dla terenów elektroenergetyki, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **E1**, **E2**, **E3**, **E4**, **E6** i **E7**, określa się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - elektroenergetyka, przez co należy rozumieć teren i związane z nim obiekty i urządzenia służące przetwarzaniu, przesyłowi oraz dystrybucji energii elektrycznej - stacje transformatorowe 15/0,4 kV,
- b) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej inne, niż wymienione w lit. a;

2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) obowiązują ustalenia § 6 pkt 3 lit. b dla terenów **E1**, **E3**, położonych w granicach układu ruralistycznego wsi Gracze, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- b) obowiązują ustalenia § 6 pkt 4 dla terenu **E3** położonego w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej;

3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) na terenach **E1**, **E2**, **E3** i **E4** obowiązuje stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30° - 45°, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, pokrytych dachówką ceramiczną,
  - b) na terenach **E6** i **E7** dopuszcza się dachy płaskie oraz dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci mniejszym niż 30°,
  - c) określa się intensywność zabudowy dla działki budowlanej w przedziale 0,01 - 0,80,
  - d) określa się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej - 0,40,
  - e) określa się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej - 0% - dopuszcza się zabudowanie i utwardzenie całej powierzchni terenu,
  - f) określa się maksymalną wysokość zabudowy - 9 m,
  - g) określa się linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
  - h) dopuszcza się dowolne gabaryty obiektów, przy zachowaniu ustalonych wskaźników zagospodarowania terenu i wysokości zabudowy;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 pkt 2 dla terenów **E1** i **E2** położonych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q 1%;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zakazuje się sadzenia gatunków drzew i krzewów osiagających docelową wysokość mogącą grozić kontaktem z przewodami linii elektroenergetycznej;
- 6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 47. Dla terenu kanalizacji, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **K**, określa się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - kanalizacja, przez co należy rozumieć teren i związane z nim obiekty i urządzenia służące odbiorowi i oczyszczaniu ścieków, a także siedziby zarządców sieci i urządzeń wodno-kanalizacyjnych,
- b) uzupełniające:
  - urządzenia służące przetwarzaniu produktów ubocznych w procesach oczyszczania ścieków, ze szczególnym uwzględnieniem wytwarzania biogazu oraz przetwarzania biomasy,
  - sieci infrastruktury technicznej inne, niż wymienione w lit. a;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) obowiązują dachy płaskie oraz dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci mniejszym niż 30°,

- b) określa się intensywność zabudowy dla działki budowlanej w przedziale 0,01 - 0,40,
  - c) określa się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej - 0,70,
  - d) określa się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej - 10%,
  - e) określa się maksymalną wysokość zabudowy - 9 m, za wyjątkiem części budowlanych urządzeń technicznych oraz anten i przewodów spalinowych i wentylacyjnych (kominów), których wysokość nie może przekraczać 30 m,
  - f) określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
    - 1 stanowisko na 1 zatrudnionego lub przebywającego w sposób krótkotrwały lub czasowy w związku z dozorem oraz konserwacją maszyn i urządzeń lub utrzymaniem czystości i porządku,
    - obowiązuje sposób realizacji miejsc do parkowania na utwardzonej nawierzchni terenu lub w garażach,
  - g) określa się linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
  - h) dopuszcza się dowolne gabaryty obiektów, przy zachowaniu ustalonych wskaźników zagospodarowania terenu i wysokości zabudowy;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: wyznacza się obszar obowiązkowego urządzenia zielenią, w granicach którego:
- a) obowiązuje zakaz wznoszenia zabudowy,
  - b) powierzchnię terenu należy zagospodarować zróżnicowaną pod względem wysokości, zwartą zielenią o charakterze izolacyjnym,
  - c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz ogrodzeń terenu,
  - d) dopuszcza się przerwy w ciągłości obszaru obowiązkowego urządzenia zielenią uzasadnione potrzebami zapewnienia dojazdu do działki budowlanej i ochrony przeciwpożarowej;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

**§ 48.** Dla terenu ciepłownictwa, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem C, określa się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - ciepłownictwo, przez co należy rozumieć teren i związane z nim obiekty i urządzenia służące wytwarzaniu, przesyłowi i dystrybucji energii cieplnej za pośrednictwem sieci ciepłowniczej, w szczególności kotłownię osiedlową,
  - b) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej inne, niż wymienione w lit. a;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy, o ile wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy nie określają innego usytuowania budynku,
  - b) obowiązują dachy płaskie oraz dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połączenia mniejszym niż 30°,
  - c) określa się intensywność zabudowy dla działki budowlanej w przedziale 0,01 - 0,80,
  - d) określa się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej - 0,40,
  - e) określa się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej - 10%,
  - f) określa się maksymalną wysokość zabudowy - 9 m, za wyjątkiem części budowlanych urządzeń technicznych oraz przewodów spalinowych i wentylacyjnych (kominów), których wysokość nie może przekraczać 30 m,
  - g) określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

- 1 stanowisko na 1 zatrudnionego lub przebywającego w sposób krótkotrwały lub czasowy w związku z dozorem oraz konserwacją maszyn i urządzeń lub utrzymaniem czystości i porządku,
- obowiązuje sposób realizacji miejsc do parkowania na utwardzonej nawierzchni terenu lub w garażach,

h) określa się linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

i) dopuszcza się dowolne gabaryty obiektów, przy zachowaniu ustalonych wskaźników zagospodarowania terenu i wysokości zabudowy;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 49.** Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w części odnoszącej się do obszaru określonego w § 1 ust. 3, tracą moc:

- 1) Uchwała Nr XXXIII/200/12 Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia 29 listopada 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w północnej części gminy Niemodlin w obrębach Rzędziwojowice, Magnuszowice, Gracze wzdłuż linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia (Dz. Urz. Woj. Op. z 2013 r., poz. 16);
- 2) uchwała Nr XXIX/176/97 Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia 24 kwietnia 1997 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Niemodlin w zakresie ustalenia nowego przeznaczenia terenów we wsiach: Gracze, Rogi, Grabin i Gościejowice (Dz. Urz. Woj. Op. z 1997 r. Nr 14, poz. 85);
- 3) uchwała Nr XXIX/178/97 Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia 24 kwietnia 1997 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Niemodlin w zakresie ustalenia nowego przeznaczenia terenów we wsiach: Sarny Wielkie, Gracze, Magnuszowice i Lipno (Dz. Urz. Woj. Op. z 1997 r. Nr 14, poz. 87);
- 4) uchwała Nr XII/97/99 Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia 30 września 1999 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niemodlin (Dz. Urz. Woj. Op. z 1999 r. Nr 41, poz. 1274).

**§ 50.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Niemodlina.

**§ 51.** 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

2. Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z § 116 Statutu Gminy Niemodlin.

## Uzasadnienie

1. W planie uwzględniono wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), w następujący sposób:
  - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - ustalając w szczególności zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
  - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez ustalenia opisane w pkt 1;
  - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych określono:
    - a) poprzez ustalenia dotyczące zasady utrzymania poziomów emisji substancji i energii do środowiska, kierunków i sposobu rekultywacji terenów po działalności górniczej oraz gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) uwzględniając położenie obszaru objętego planem w granicach jednostek planistycznych gospodarowania wodami:
      - jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Jemielnica od źródła do Suchej” o kodzie RW600017118889, stanowiącej część scalonej części wód „Chrząstawa” (SO0406),
      - jednolitej części wód podziemnych (JCWPd 109) o kodzie EU PLGW6000109,
    - c) uwzględniając położenie części obszaru objętego planem na obszarze:
      - szczególnego zagrożenia powodzią Q 1% (na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat),
      - zagrożenia powodzią Q 0,2% (na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat),
    - d) poprzez ustalenia dotyczące zasad odprowadzania wód opadowych i roztopowych,
    - e) dokonane w planie zmiany przeznaczenia terenów dotyczą gruntów niewymagających uzyskania zgody na ich przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne w myśl przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 909 z późn. zm.);
  - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględniono zgodnie z gminnym programem opieki nad zabytkami, poprzez:
    - a) uwzględnienie występowania zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków oraz określenie zasad ochrony zabytków ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, w tym układu ruralistycznego wsi Gracze,
    - b) uwzględnienie występowania stanowisk archeologicznych zgodnie z kartami AZP,
    - c) uwzględnienie występowania zabytkowych założeń cmentarnych,
    - d) ustalenie stref ochrony konserwatorskiej: podstawowej i zabytków archeologicznych,
    - e) uwzględnienie historycznych zespołów układów zabudowy poprzez ustalenie linii zabudowy oraz parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów,
  - 5) zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
    - a) poprzez uwzględnienie wyznaczonych we właściwej koncesji granic terenu górniczego „Gracze II”, do którego granic ograniczony jest szkodliwy wpływ robót górniczych zakładu górniczego,
    - b) poprzez wskazanie, na części terenów przeznaczonych pod zabudowę, położonych w granicach wyznaczonego terenu górniczego, obowiązku stosowania rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych uwzględniających szkodliwy wpływ robót górniczych zakładu górniczego,

- c) poprzez ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez wyznaczenie w planie terenów zainwestowania wiejskiego, w sposób pozwalający na racjonalne i zgodne z wnioskami do planu wykorzystanie terenów;
- 7) prawo własności - poprzez ustalenia planu, które zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtują, wraz z innymi przepisami (w szczególności przepisami ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze) to prawo, umożliwiając przedsiębiorcy wykonanie uprawnień przysługujących mu na mocy udzielonej koncesji na wydobywanie kopaliny ze złoża;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - poprzez uwzględnienie granic terenów zamkniętych (terenów o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa) oraz poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego:
  - a) na obszarze objętym planem nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznych (w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
  - b) zgodnie z wnioskiem do planu złożonym przez Wojewodę Opolskiego, na obszarze objętym planem nie przewidziano realizacji zadań rządowych służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym,
  - c) zgodnie z wnioskiem do planu złożonym przez Urząd Marszałkowski - Departament Polityki Regionalnej i Przestrzennej w planie uwzględniono uwarunkowania przestrzenne i kierunki zagospodarowania przestrzennego w wymiarze ponadlokalnym, wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Opolskiego:
    - bezpośrednie sąsiedztwo autostrady A4 relacji Jędrzejów-Korczowa,
    - adaptację linii energetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji Groszowice-Hermanowice, planowanej do modernizacji,
    - adaptację jednotorowych linii energetycznych wysokiego napięcia 110 kV relacji Gracze - Tułowice i Gracze-Grodków,
    - projektowaną, dwutorową linię energetyczną wysokiego napięcia 110 kV relacji Dobrzeń - kier. Gracze, Hermanowice,
    - występowanie złoża kamieni drogowych i budowlanych „Gracze I”,
    - obszar szczególnego zagrożenia powodzią w dolinie Ścinawy Niemodlińskiej,
  - d) w planie uwzględniono potrzeby w zakresie budowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej i komunikacji, jak również rozmieszczenie usług publicznych;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do planu oraz poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, organizację dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz umożliwienie zainteresowanym wnoszenia uwag dotyczących projektu planu;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
  - a) publikację ogłoszenia w prasie miejscowej („Nowa Trybuna Opolska” z dnia 9 lipca 2015 r.), jak również w sposób zwyczajowo przyjęty (obwieszczenie z dnia 3 lipca 2015 r. na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Niemodlinie) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu,
  - b) umożliwienie zainteresowanym złożenia wniosków do planu (w wyznaczonym terminie do dnia

31 lipca 2015 r. wpłynęło łącznie 10 wniosków do planu),

- c) rozpatrzenie wniosków do planu wniesionych w trybie określonym w art. 17 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (rozstrzygnięcie Burmistrza Niemodlina z dnia 26 listopada 2016 r.),
  - d) ogłoszenie w prasie miejscowej („Nowa Trybuna Opolska” z dnia 30 czerwca 2016 r.), jak również w sposób zwyczajowo przyjęty (obwieszczenie z dnia 30 czerwca 2016 r. na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Niemodlinie) o wyłożeniu projektu planu do publicznego i wyłożenie tego projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 8 lipca do 5 sierpnia 2016 r.,
  - e) zapewnienie społeczeństwu dostępu do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Niemodlinie,
  - f) zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 1 sierpnia 2016 r.,
  - g) wyznaczenie w ogłoszeniu terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu (w wyznaczonym terminie do dnia 19 sierpnia 2016 r. wniesiono sześć uwag do planu),
  - h) rozpatrzenie uwag w trybie określonym w art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (rozpatrzenie uwag zostało dokonane rozstrzygnięciem Burmistrza Niemodlina z dnia 8 września 2016 r.)
  - i) ogłoszenie w prasie miejscowej („Nowa Trybuna Opolska” z dnia 30 czerwca 2016 r.), jak również w sposób zwyczajowo przyjęty (obwieszczenie z dnia 30 czerwca 2016 r. na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Niemodlinie) o wyłożeniu projektu planu do publicznego i wyłożenie tego projektu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu w dniach od 8 lipca do 5 sierpnia 2016 r.,
  - j) zapewnienie społeczeństwu dostępu do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Niemodlinie,
  - k) zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 1 sierpnia 2016 r.,
  - l) wyznaczenie w ogłoszeniu terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu (w wyznaczonym terminie do dnia 19 sierpnia 2016 r. wniesiono sześć uwag do planu),
  - m) rozpatrzenie uwag w trybie określonym w art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (rozpatrzenie uwag zostało dokonane rozstrzygnięciem Burmistrza Niemodlina z dnia 8 września 2016 r.),
  - n) ogłoszenie w prasie miejscowej („Nowa Trybuna Opolska” z dnia 6 października 2016 r.), jak również w sposób zwyczajowo przyjęty (obwieszczenie z dnia 4 października 2016 r. na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Niemodlinie) o ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożenie tego projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 14 października do 4 listopada 2016 r.,
  - o) zapewnienie społeczeństwu dostępu do wyłożonego ponownie do publicznego wglądu projektu planu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Niemodlinie,
  - p) zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 27 października 2016 r.,
  - q) wyznaczenie w ogłoszeniu terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu (w wyznaczonym terminie do dnia 18 listopada 2016 r. wniesiono ..... uwag do planu),
  - r) rozpatrzenie uwag w trybie określonym w art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (rozpatrzenie uwag zostało dokonane rozstrzygnięciem Burmistrza Niemodlina z dnia ..... listopada 2016 r.);
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności - poprzez

określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

2. Przystąpienie do sporządzania planu miejscowego nastąpiło na podstawie uchwały Nr X/39/15 Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia 30 kwietnia 2015 r. W planie dokonano wyważenia interesu publicznego oraz interesów prywatnych poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do planu i ich rozpatrzenie (w sposób opisany w ust. 1 pkt 12 lit. c oraz h uzasadnienia).
3. Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób zagospodarowania i korzystania z tych terenów, organ sporządzający plan sporządził następujące analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne:
  - 1) Opracowanie ekofizjograficzne-podstawowe sporządzone na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Gracze, sporządzone w celu rozpoznania stanu i funkcjonowania środowiska i przyrody badanego obszaru oraz określenia wielkości i zasięgów konkretnych zagrożeń środowiska i zdrowia ludzi związanych z planowaną na badanym obszarze działalnością wydobywczą;
  - 2) Prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Gracze, której celem było podsumowanie stanu środowiska i określenie przewidywanego wpływu ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego;
  - 3) Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Gracze, określającą wpływ ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy, na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zawierającą wnioski dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.
4. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy, o których mowa w art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nastąpiło w sposób opisany w ust. 1 pkt 1 niniejszego uzasadnienia, a także poprzez wykorzystanie potencjału w postaci dostępu terenu do sieci komunikacyjnej oraz wyposażenia terenu w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla planowanej zabudowy i zagospodarowania terenów.
5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Gracze, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Niemodlin, przyjętego uchwałą Nr LIII/322/14 Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia 30 stycznia 2014 r. Obręb Gracze o powierzchni całkowitej ok. 1 108 ha w zasadniczej części nie posiada pokrycia obowiązującymi planami miejscowymi. Plany miejscowe pochodzące z lat 1997-99 pokrywają obecnie zaledwie obszar kilku działek i nie mają większego znaczenia dla realizacji polityki przestrzennej gminy na analizowanym obszarze, natomiast jedyny plan sporządzony w 2012 r. obejmuje wyłącznie trasę dwutorowej linii energetycznej wysokiego napięcia 110 kV i stację transformatorową 110/15 kV GPZ „Gracze” przy ul. Niemodlińskiej. Uchwalenie planu pozwoli na koordynację i kontrolę procesów inwestycyjnych, które obecnie odbywają się w oparciu o decyzje administracyjne (decyzje ustalające warunki zabudowy lub lokalizację inwestycji celu publicznego), które cechuje brak relacji z polityką przestrzenną gminy zapisaną w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niemodlin.
6. W dniu 24 czerwca 2008 r. Rada Miejska w Niemodlinie podjęła uchwałę Nr XXIV/166/08 z dnia w sprawie aktualności studium i planów miejscowych gminy Niemodlin. W uchwale uznano studium za w części nieaktualne, w związku z czym w tym samym dniu Rada Miejska w Niemodlinie podjęła uchwałę Nr XXIV/167/08 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niemodlin. Kolejna ocena aktualności studium i planów miejscowych została przyjęta uchwałą Rady Miejskiej w Niemodlinie Nr XXVIII/166/16 z dnia 1 września 2016 r. W uchwale stwierdzono brak aktualności zarówno studium, jak i planów miejscowych na obszarze gminy Niemodlin. W ramach dokonanej oceny uwzględniono fakt, że dla obrębu ewidencyjnego Gracze trwa procedura sporządzania planu miejscowego.
7. Jak wynika z Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Gracze, będzie zachodzić konieczność realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Cechą transformacji terenów objętych projektem planu są w miarę zrównoważone proporcje pomiędzy dochodami, a wydatkami gminy (przy nieznaczonej przewadze przewidywanych kosztów). Dochody gminy będą pochodzić z opłat będących

pochodną obrotu gruntami i opłat adiacenckich, możliwych do uzyskania po wejściu w życie uchwały. Duże możliwości uzyskania znacznych dochodów podatkowych dają zmiany w obrębie projektowanych terenów mieszkaniowych. Oba rodzaje dochodów mogą w ciągu czterech lat przynieść dochód równoważący sumę prognozowanych wydatków związanych z budową infrastruktury technicznej oraz ewentualnych odszkodowań wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Kompensacja wydatków związanych z kosztami budowy infrastruktury technicznej możliwa jest także przy rygorystycznym wykonaniu działań mających na celu pobór świadczeń wyliczonych w prognozie - planistycznych i podatków od czynności cywilnoprawnych.

Mając na uwadze powyższe, przedstawiam do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Gracze.