



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 28 września 2023 r.

Poz. 2838

UCHWAŁA NR LXXV/444/23 RADY MIEJSKIEJ W NIEMODLINIE

z dnia 25 września 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Gracze

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597 i 1688), w związku z uchwałą Nr LVI/328/22 Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Gracze, Rada Miejska w Niemodlinie uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Gracze, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Niemodlin, przyjętego uchwałą Nr XXI/110/20 Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia 24 lutego 2020 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gracze, zwany dalej planem.

3. Przebieg granic planu oznaczono na rysunku planu, o którym mowa w ust. 4 pkt 1, zgodnie z uchwałą Nr LVI/328/22 Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia 28 kwietnia 2022 r.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, na który składają się z następujące załączniki:

a) załącznik nr 1 - obejmującego obszar położony na północ od ul. Niemodlińskiej, na wschód od ul. Krętej oraz na południe i na zachód od ul. Polnej,

b) załącznik nr 2 - obejmującego obszar położony na północ od ul. Niemodlińskiej, na wschód od ul. Polnej oraz na zachód od ul. Kolonia Robotnicza,

c) załącznik nr 3 - obejmującego obszar położony po wschodniej stronie ul. Bazaltowej;

2) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

3) załącznik nr 5 - 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;

4) załącznik nr 6 - zbiór danych przestrzennych.

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

1) granice obszarów objętych planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia określające przeznaczenie terenów:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN** i **5MN**,
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej, oznaczony symbolem **1MN-RZM**,
 - c) teren usług lub niesklasyfikowany, oznaczony symbolem **1U-N**,
 - d) tereny dróg zbiorczych, oznaczone symbolami **1KDZ** i **2KDZ**,
 - e) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami **1KDD** i **2KDD**,
 - f) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **1KR**,
 - g) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami: **1RN**, **2RN** i **3RN**;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) oznaczenia wymiarowe (w metrach);
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej - układu ruralistycznego wsi Gracze;
- 7) granice stref ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;
- 8) stanowisko archeologiczne Gracze nr 3 (5/89-33 AZP);
- 9) napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV wraz z wyznaczonymi dla tych linii pasami technologicznymi;
- 10) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV wraz z wyznaczonymi dla tych linii pasami technologicznymi;

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) orientacyjny przebieg rowu melioracyjnego;
- 2) proponowane linie podziału na działki budowlane.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu o symetrycznie nachylonych połaciach** - należy przez to rozumieć dach, którego połacie dachowe posiadają taki sam kąt nachylenia (mierzony w miejscu przecięcia się linii tych połaci);
- 2) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°, w tym stropodach stanowiący jednocześnie strop nad ostatnią kondygnacją budynku;
- 3) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 30° - o ile nie wynika inaczej z ustaleń szczegółowych uchwały;
- 4) **gabarycie obiektu** - należy przez to rozumieć maksymalne wymiary zewnętrzne budynku w stanie wykończonym, wyrażone w ustaleniach szczegółowych planu w postaci maksymalnej wysokości zabudowy i powierzchni 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 do aktualnych wymagań technologicznych;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie zabudowy, przy czym poza wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, mogą sięgać:
 - a) gzymsy - nie więcej niż 0,20 m,
 - b) okapy - nie więcej niż 0,80 m,

- c) nadwieszenia kondygnacji, wykusze, balkony i galerie oraz inne części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację, usytuowane powyżej parteru budynku - nie więcej niż 1,50 m,
- d) ukształtowania wejść do budynków, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – według lokalnych uwarunkowań, nie więcej niż do granicy działki budowlanej;
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 8) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 9) **przeznaczeniu terenu** (lub klasie przeznaczenia terenu) - należy przez to rozumieć określony w uchwale sposób przeznaczenia terenu oraz sposób użytkowania obiektów budowlanych związanych z tym terenem, wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
- 10) **sieciach infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć sieci uzbrojenia technicznego terenu służące 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) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** - należy przez to rozumieć urządzenia budowlane, o których mowa w przepisach ustawy Prawo budowlane, a także inne obiekty i urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiące wyposażenie terenu, takie jak: wiaty, budynki gospodarcze i garażowe, socjalne i higieniczno-sanitarne, parkingi terenowe, sieci infrastruktury technicznej;
- 12) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wyrażony ułamkiem dziesiętnym;
- 13) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną pomiędzy poziomem terenu, na którym posadowiony jest obiekt budowlany, a najwyższym punktem konstrukcji tego obiektu;
- 14) **zabudowie** - należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków, o ile z przepisów szczegółowych uchwały nie wynika inaczej.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 4. Określa się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy oraz dachów stromych, pozbawionych kalenicy (namiotowych).

§ 5. Określa się zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu emisji substancji i energii wprowadzonych bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka do wód, powietrza, gleby lub ziemi (takich jak: hałas, wibracje, gazy, pyły, substancje złowne, ścieki oraz niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne poza korytarzami technicznymi o których mowa w § 11 pkt 1, 2 i 3 uchwały) - na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Niemodlin oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązuje zachowanie ograniczeń wynikających z właściwej uchwały Sejmiku Województwa Opolskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa opolskiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

§ 6. Dla obszarów objętych ustaleniami planu brak jest rekomendacji i wniosków wynikających z audytu krajobrazowego, dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazów jak również nie ustalono lokalizacji i granic krajobrazów priorytetowych.

§ 7. 1. Określa się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarach określonych na załącznikach nr 1 i nr 2 do uchwały wyznacza się, zgodnie z oznaczeniami na rysunkach planu, strefę ochrony konserwatorskiej - układu ruralistycznego wsi Gracze, w granicach której:
 - a) przedmiotem ochrony jest historyczny układ ruralistyczny wsi Gracze z XIV - pocz. XX w., ujęty w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków,
 - b) obowiązuje kształtowanie nowej i modernizowanej zabudowy z uwzględnieniem cech charakterystycznych dla lokalnego stylu budownictwa (historycznej zabudowy wsi sprzed 1945 roku) - w zakresie formy architektonicznej i wysokości zabudowy, zastosowanych materiałów budowlanych oraz sposobu lokalizacji zabudowy na działce - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały,
 - c) obowiązuje jednolita forma i kolorystyka stolarki okien i drzwi zewnętrznych w obrębie budynku;
- 2) na obszarach objętych planem, określonych na załączniku nr 1 i nr 2 do uchwały wyznacza się, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych, w granicach których:
 - a) przedmiotem ochrony są potwierdzone w terenie następujące stanowiska archeologiczne i ich otoczenie:
 - Gracze nr 3 (5/89-33 AZP, archiwalne) - punkt osadniczy, kultura łużycka (6 fragmentów naczyń) i punkt osadniczy, średniowiecze (7 fragmentów naczyń),
 - Gracze nr 5 (45/89-33 AZP, archiwalne) - ślad osadnictwa, pradzieje (1 fragment naczynia), 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 odrębne.

2. Na obszarach objętych ustaleniami planu nie udokumentowano występowania dóbr kultury współczesnej, wymagających określenia zasad ich ochrony.

§ 8. Na obszarach objętych ustaleniami planu nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznych w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagających określenia zasad ich kształtowania.

§ 9. 1. Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - na obszarach objętych planem obowiązują ustalenia wynikające z planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry dla jednostek planistycznych gospodarowania wodami:

- 1) jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) *Radoszówka* o kodzie PLRW60001712889;
- 2) jednolitej części wód podziemnych (JCWPd 109) o kodzie EU PLGW6000109.

2. Na obszarach objętych ustaleniami planu nie ustanowiono terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych wymagających określenia ich granic i sposobów zagospodarowania.

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

- 1) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - 18 m dla zabudowy wolnostojącej,
 - 14 m dla zabudowy bliźniaczej,
 - 6 m dla zabudowy szeregowej,
 - b) na terenie usług - 30 m,
 - c) dla działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji - 2 m;

2) minimalna powierzchnia działki:

a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 800 m² dla zabudowy wolnostojącej,
- 600 m² dla zabudowy bliźniaczej,
- 300 m² dla zabudowy szeregowej,

b) na terenie usług - 2000 m²,c) dla działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji - 10 m²;

3) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 75 - 105°.

2. Dla terenów rolnictwa przepisów w zakresie scalania i podziału nieruchomości nie stosuje się.

§ 11. Określa się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV wyznacza się, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały, pasy technologiczne o szerokości 22 m (po 11 m na stronę, licząc do osi linii);
- 2) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV wyznacza się, zgodnie z oznaczeniami na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr 1 i nr 2 do uchwały, pasy technologiczne o szerokości 14 m (po 7 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,
 - c) zachowanie poziomów pól elektromagnetycznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową na poziomie dopuszczonym w przepisach odrębnych;
- 4) w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej, ustaleń, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 uchwały nie stosuje się.

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

- 1) ustala się powiązania obszarów objętych planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych i dróg transportu rolnego;
- 2) obowiązuje usytuowanie określonych w przepisach szczegółowych uchwały miejsc do parkowania na działce budowlanej z którą związany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, przy czym dopuszcza się wliczenie miejsc do parkowania zlokalizowanych w garażach;
- 3) obowiązuje utwardzenie nawierzchni naziemnych miejsc do parkowania, przy czym dopuszcza się stosowanie nawierzchni przepuszczających wodę, takich jak: betonowe płyty ażurowe i kratki drogowe z tworzyw sztucznych (z wypełnieniem trawą lub kruszywami) oraz nawierzchni z kruszyw;
- 4) obowiązuje zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym możliwości dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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) w przypadku kolizji pomiędzy docelowym sposobem zabudowy i zagospodarowania terenu wynikającym z ustaleń planu, a istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, należy przewidzieć przebudowę tych sieci;
- 3) w granicach wyznaczonych na rysunku planu pasów technologicznych dopuszcza się modernizację napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia;

- 4) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci dystrybucyjnej, z dopuszczeniem wykorzystania energii elektrycznej pochodzącej z odnawialnych źródeł energii, przy czym:
- a) dopuszcza się rozbudowę dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej o maksymalnym napięciu do 15 kV,
 - b) obowiązuje budowa nowych odcinków sieci niskiego oraz średniego napięcia jako linii kablowych,
 - c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV w granicach wyznaczonych w planie terenów, przy czym:
 - obowiązuje zapewnienie przestrzeni zapewniającej dostęp do urządzeń elektroenergetycznych, o minimalnej szerokości 1,5 m,
 - w przypadku wydzielania w granicach terenu działki przeznaczonej pod lokalizację stacji transformatorowej, dopuszcza się całkowite zabudowanie i utwardzenie jej powierzchni,
 - dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - d) wysokość technicznych obiektów i instalacji elektroenergetycznych nie może przekraczać 30 m, za wyjątkiem wsporczych elementów konstrukcyjnych sieci wysokiego napięcia, których wysokość nie może przekraczać 45 m;
- 5) ustala się zaopatrzenie w wodę:
- a) z istniejącej sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się modernizację i rozbudowę tej sieci przy zachowaniu minimalnej średnicy 32 mm, w sposób umożliwiający budowę przyłączy wodociągowych do granic poszczególnych działek budowlanych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) z indywidualnych ujęć (studni) na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) do celów gaśniczych - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się zasady gospodarki ściekowej:
- a) odprowadzanie ścieków komunalnych przez sieć kanalizacji do oczyszczalni ścieków, przy czym dopuszcza się wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na własny teren nieutwardzony lub do urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się modernizację i rozbudowę sieci kanalizacyjnej i deszczowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych, przy zachowaniu minimalnej średnicy 150 mm;
- 7) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych lub grupowych urządzeń i instalacji grzewczych, z dopuszczeniem wykorzystania energii cieplnej pochodzącej z odnawialnych źródeł energii, na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych uchwały oraz w przepisach odrębnych;
- 8) dopuszcza się modernizację oraz budowę sieci telekomunikacyjnych i teleinformatycznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) na terenach przewidzianych w planie pod zabudowę dopuszcza się rozmieszczanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, przy czym:
- a) ograniczenie mocy zainstalowanej nie dotyczy urządzeń innych niż wolnostojące,
 - b) dla instalacji wytwarzających energię z wykorzystaniem siły wiatru obowiązuje ograniczenie mocy zainstalowanej w zakresie przewidzianym dla mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 13. Na obszarach objętych ustaleniami planu nie wyznaczono terenów wymagających określenia sposobów i terminów tymczasowego ich zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

Rozdział 3 **Przepisy szczegółowe**

§ 14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wydzielonych na rysunku planu (stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały) liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami: **1MN**, **2MN**, **3MN** i **4MN** określa się:

- 1) przeznaczenie terenów - zabudowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych w układzie wolnostojącym i bliźniaczym, z wykluczeniem zabudowy w układzie szeregowym lub grupowym;
- 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 odrębnych,
 - b) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów, o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30° - 45° , o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, naczółkowych 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° ,
 - b) określa się maksymalną wysokość zabudowy - 9 m, przy czym wysokość budynku garażowego lub gospodarczego nie może przekraczać 5 m,
 - c) określa się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej) - ustala się:
 - a) intensywność zabudowy działki budowlanej w przedziale 0,1 - 1,00,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej - 0,25,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej - 50%,
 - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 2 stanowiska na 1 mieszkanie,
 - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni lokalu użytkowego wydzielonego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 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,
 - e) maksymalną powierzchnię zabudowy dla pojedynczego budynku:
 - mieszkalnego (wolnostojącego lub segmentu w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej) - 250 m²,
 - garażowego lub gospodarczego - 80 m²,
 - f) maksymalną powierzchnię działki budowlanej przypadającą na jedno mieszkanie:
 - 400 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - 300 m² dla zabudowy bliźniaczej;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - dla części terenu oznaczonego symbolem **3MN** położonej zgodnie z oznaczeniami planu w pasie technologicznym wyznaczonym dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV obowiązują ustalenia § 11 pkt 3 uchwały;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - 800 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - 600 m² dla zabudowy bliźniaczej;

- 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%.

§ 15. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wydzielonego na rysunku planu (stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały) liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **5MN** określa się:

- 1) przeznaczenie terenów - zabudowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych w układzie wolnostojącym, bliźniaczym lub szeregowym, z wykluczeniem zabudowy w układzie grupowym;
- 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 odrębnych,
 - b) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na położenie terenu w całości w granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej - układu ruralistycznego wsi Gracze, obowiązują ustalenia § 7 ust. 1 pkt 1 uchwały;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - 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) obowiązuje stosowanie dachów, o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30° - 45°, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, naczółkowych 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°,
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 12 m, przy czym wysokość budynku garażowego lub gospodarczego w zabudowie jednorodzinnej nie może przekraczać 5 m,
 - d) określa się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, przy czym wyznaczone linie zabudowy dotyczą nowej zabudowy - dla istniejących przed dniem wejścia w życie planu budynków lub ich części dopuszcza się roboty budowlane polegające na ich remoncie, przebudowie oraz rozbiórce;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej) - ustala się:
 - a) intensywność zabudowy działki budowlanej w przedziale 0,1 - 1,00,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej - 0,35,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej - 35%,
 - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 2 stanowiska na 1 mieszkanie,
 - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni lokali użytkowych,
 - 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,
 - e) maksymalną powierzchnię zabudowy dla pojedynczego budynku:
 - mieszkalnego w zabudowie jednorodzinnej (wolnostojącego lub segmentu w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej) lub mieszkalnego i gospodarczego w zabudowie zagrodowej - 250 m²,

- garażowego lub gospodarczego w zabudowie jednorodzinnej - 80 m²,
- f) maksymalną powierzchnię działki budowlanej przypadającą na jedno mieszkanie:
 - 400 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - 300 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - 225 m² dla zabudowy szeregowej;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - obowiązują ustalenia § 11 pkt 3 uchwały:
 - a) dla części terenu położonej, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w pasie technologicznym wyznaczonym dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV,
 - b) dla części terenu położonej, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w pasach technologicznych wyznaczonych dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - 800 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - 600 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - 450 m² dla zabudowy szeregowej;
- 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 terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej, wydzielonego na rysunku planu (stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały) liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem 1MN-RZM określa się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) zabudowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych w układzie wolnostojącym, bliźniaczym lub szeregowym, z wykluczeniem zabudowy w układzie grupowym;
 - b) zabudowa zagrodowa w rozumieniu przepisów odrębnych - wyłącznie w zakresie utrzymania i modernizacji istniejących gospodarstw rolnych;
- 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 odrębnych,
 - b) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w zabudowie zagrodowej dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt w obsadzie nieprzekraczającej 40 dużych jednostek przeliczeniowych (DJP), przy czym zakazuje się hodowli zwierząt futerkowych;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) ze względu na położenie części terenu w granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej - układu ruralistycznego wsi Gracze, obowiązują ustalenia § 7 ust. 1 pkt 1 uchwały,
 - b) ze względu na położenie części terenu w granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych, obowiązują ustalenia § 7 ust. 1 pkt 2 uchwały;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - 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) obowiązuje stosowanie dachów, o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30° - 45° , o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, naczółkowych 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° ,
- c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 12 m, przy czym wysokość budynku garażowego lub gospodarczego w zabudowie jednorodzinnej nie może przekraczać 5 m,
- d) określa się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, przy czym wyznaczone linie zabudowy dotyczą nowej zabudowy - dla istniejących przed dniem wejścia w życie planu budynków lub ich części dopuszcza się roboty budowlane polegające na ich remoncie, przebudowie oraz rozbiórce;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej) - ustala się:
- a) intensywność zabudowy działki budowlanej w przedziale 0,1 - 1,00,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej - 0,35,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej - 35%,
 - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 2 stanowiska na 1 mieszkanie,
 - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni lokali użytkowych,
 - 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,
 - e) maksymalną powierzchnię zabudowy dla pojedynczego budynku:
 - mieszkalnego w zabudowie jednorodzinnej (wolnostojącego lub segmentu w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej) lub mieszkalnego i gospodarczego w zabudowie zagrodowej - 250 m^2 ,
 - garażowego lub gospodarczego w zabudowie jednorodzinnej - 80 m^2 ;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - dla części terenu położonej, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w pasie technologicznym wyznaczonym dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV obowiązują ustalenia § 11 pkt 3 uchwały;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
- 800 m^2 dla zabudowy wolnostojącej,
 - 600 m^2 dla zabudowy bliźniaczej,
 - 450 m^2 dla zabudowy szeregowej;
- 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%.

§ 17. Dla terenu usług lub niesklasyfikowanego, wydzielonego na rysunku planu (stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały) liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **IU-N** określa się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren usług, przy wykluczeniu usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren niesklasyfikowany, z dopuszczeniem:
 - hoteli, w tym hoteli pracowniczych,

- mieszkań towarzyszących, rozumianych jako lokale mieszkalne wydzielone w budynku usługowym, służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych pracowników i właścicieli zakładów usługowych, przy czym mieszkania towarzyszące nie mogą występować samoistnie ani stanowić dominującego sposobu użytkowania obiektu;

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 odrębnych,
- b) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - dla funkcji mieszkalnych (mieszkań towarzyszących lub hoteli) - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych lub terenów zamieszkania zbiorowego,
 - dla obiektów związanych z opieką, nauką i edukacją - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży oraz dla terenów domów opieki;

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) dopuszcza się dachy strome, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowe lub wielospadowe oraz dachy płaskie, przy czym:
 - dla dachów stromych obowiązuje ich pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym lub szarym, a także blachą płaską łączoną na rąbek stojący,
 - dla dachów płaskich dopuszcza się ich pokrycie dowolnym materiałem,
- b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 15 m, przy czym:
 - dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy do 18 m, pod warunkiem, że powierzchnia zabudowy części budynku stanowiącej dominantę wysokościową nie przekroczy 30 % powierzchni zabudowy tego budynku,
 - dopuszcza się lokalizację nie więcej niż jednej wolnostojącej dominanty (w formie słupa, masztu lub pylonu), pod warunkiem, że jego wysokość nie przekroczy 18 m,
- c) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej) - ustala się:

- a) intensywność zabudowy w przedziale 0,01 - 2,00,
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,60,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25 %,
- d) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 0,50 stanowiska na 1 zatrudnionego na jednej zmianie,
 - 1 stanowisko na każde 50 m² powierzchni zabudowy usługowej,
 - 1 stanowisko na 1 mieszkanie towarzyszące,
 - 1 stanowisko na 4 miejsca noclegowe,
- e) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - co najmniej 4 % ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż jedno stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 5;

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 30 %.

§ 18. Dla terenów dróg zbiorczych, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **1KDZ** (na załączniku nr 2 do uchwały) i **2KDZ** (na załączniku nr 3 do uchwały), określa się:

- 1) przeznaczenie terenu - drogi publiczne klasy zbiorczej w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych, przy czym:
 - a) teren **1KDZ** przeznacza się na poszerzenie drogi powiatowej nr 1507O (ul. Niemodlińska),
 - b) teren **2KDZ** przeznacza się na utworzenie trójkąta widoczności, w celu poprawy widoczności i bezpieczeństwa ruchu na skrzyżowaniu dróg powiatowych nr 1184O (ul. Bazaltowa) i nr 1510O;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na położenie terenu **1KDZ** w granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Gracze, obowiązują ustalenia § 7 ust. 1 pkt 1 uchwały;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu - nie zachodzi potrzeba określenia ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w pkt 4;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) obowiązują ustalenia § 11 pkt 3 uchwały dla części terenu **2KDD** położonej, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w pasach technologicznych wyznaczonych dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV i wysokiego napięcia 110 kV,
 - b) ustala się zakaz zabudowy rozumiany jako zakaz wznoszenia budynków;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - a) ustala się szerokość terenu **1KDZ** przeznaczonego na poszerzenie drogi zbiorczej oraz wymiary trójkąta widoczności w granicach terenu **2KDZ** zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych:
 - prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg zbiorczych,
 - wydzielenie miejsc do parkowania, przy czym obowiązuje wydzielenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach ustawy o drogach publicznych,
 - przebudowę i modernizację dróg zbiorczych;
- 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 %.

§ 19. Dla terenów dróg dojazdowych, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **1KDD** (na załączniku nr 1 do uchwały) i **2KDD** (na załączniku nr 2 do uchwały), określa się:

- 1) przeznaczenie terenu - drogi publiczne klasy dojazdowej w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na położenie części terenu **2KDD** w granicach wyznaczonych na rysunku planu stref ochrony konserwatorskiej:
 - a) układu ruralistycznego wsi Gracze, obowiązują ustalenia § 7 ust. 1 pkt 1 uchwały,
 - b) zabytków archeologicznych, obowiązują ustalenia § 7 ust. 1 pkt 2 uchwały;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu - nie zachodzi potrzeba określenia ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w pkt 4;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) obowiązują ustalenia § 11 pkt 3 uchwały:
 - dla części terenu **2KDD** położonej, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w pasach technologicznych wyznaczonych dla napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV,

- dla części terenów **1KDD** i **2KDD** położonych, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w pasach technologicznych wyznaczonych dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;

b) ustala się zakaz zabudowy rozumiany jako zakaz wznoszenia budynków;

5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

a) ustala się szerokość terenu przeznaczonego na poszerzenie drogi dojazdowej zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

b) dopuszcza się, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych:

- prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych,

- wydzielenie miejsc do parkowania, przy czym obowiązuje wydzielenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach ustawy o drogach publicznych,

- przebudowę i modernizację dróg dojazdowych;

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 %.

§ 20. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, wydzielonego na rysunku planu (stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały) liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **1KR**, określa się:

1) przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu - nie zachodzi potrzeba określenia ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w pkt 3;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu - ustala się zakaz zabudowy rozumiany jako zakaz wznoszenia budynków;

4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

a) ustala się szerokość drogi wewnętrznej w jej liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

b) dopuszcza się, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych:

- prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej,

- realizację nawierzchni drogi wewnętrznej jednoprzestrzennie, bez wyodrębnionego chodnika i jezdni,

- wydzielenie miejsc do parkowania, przy czym obowiązuje wydzielenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach ustawy o drogach publicznych,

- przebudowę i modernizację drogi wewnętrznej;

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 %.

§ 21. Dla terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **1RN** i **2RN** (na załączniku nr 1 do uchwały) oraz **3RN** (na załączniku nr 3 do uchwały), określa się:

1) przeznaczenie terenu - grunty rolne w rozumieniu przepisów odrębnych, na których dopuszcza się, z zastrzeżeniem pkt 2:

a) urządzenia melioracji wodnych, drogi dojazdowe do gruntów rolnych, zakrzewienia i zadrzewienia śródpolne,

b) stawy rybne i inne zbiorniki wodne służące wyłącznie dla potrzeb rolnictwa,

c) sieci infrastruktury technicznej - w zakresie nienaruszającym przepisów o ochronie gruntów rolnych,

- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na położenie części terenu **1R** w granicach wyznaczonych na rysunku planu stref ochrony konserwatorskiej:
 - a) układu ruralistycznego wsi Gracze - obowiązują ustalenia § 7 ust. 1 pkt 1 uchwały,
 - b) zabytków archeologicznych - obowiązują ustalenia § 7 ust. 1 pkt 2 uchwały;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu - nie określa się, z uwagi na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w pkt 4 lit. a;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) ustala się zakaz zabudowy rozumiany jako:
 - zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej w rozumieniu przepisów odrębnych, a także budynków i urządzeń służących produkcji rolniczej w zakresie chowu i hodowli zwierząt oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, w tym produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny,
 - zakaz lokalizacji budowli rolniczych w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - b) dla części terenu **3R** położonej, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w pasach technologicznych wyznaczonych dla napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV oraz średniego napięcia 15 kV obowiązują ustalenia § 11 pkt 3 uchwały;
- 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 %.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§ 22. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Niemodlina.

§ 23. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

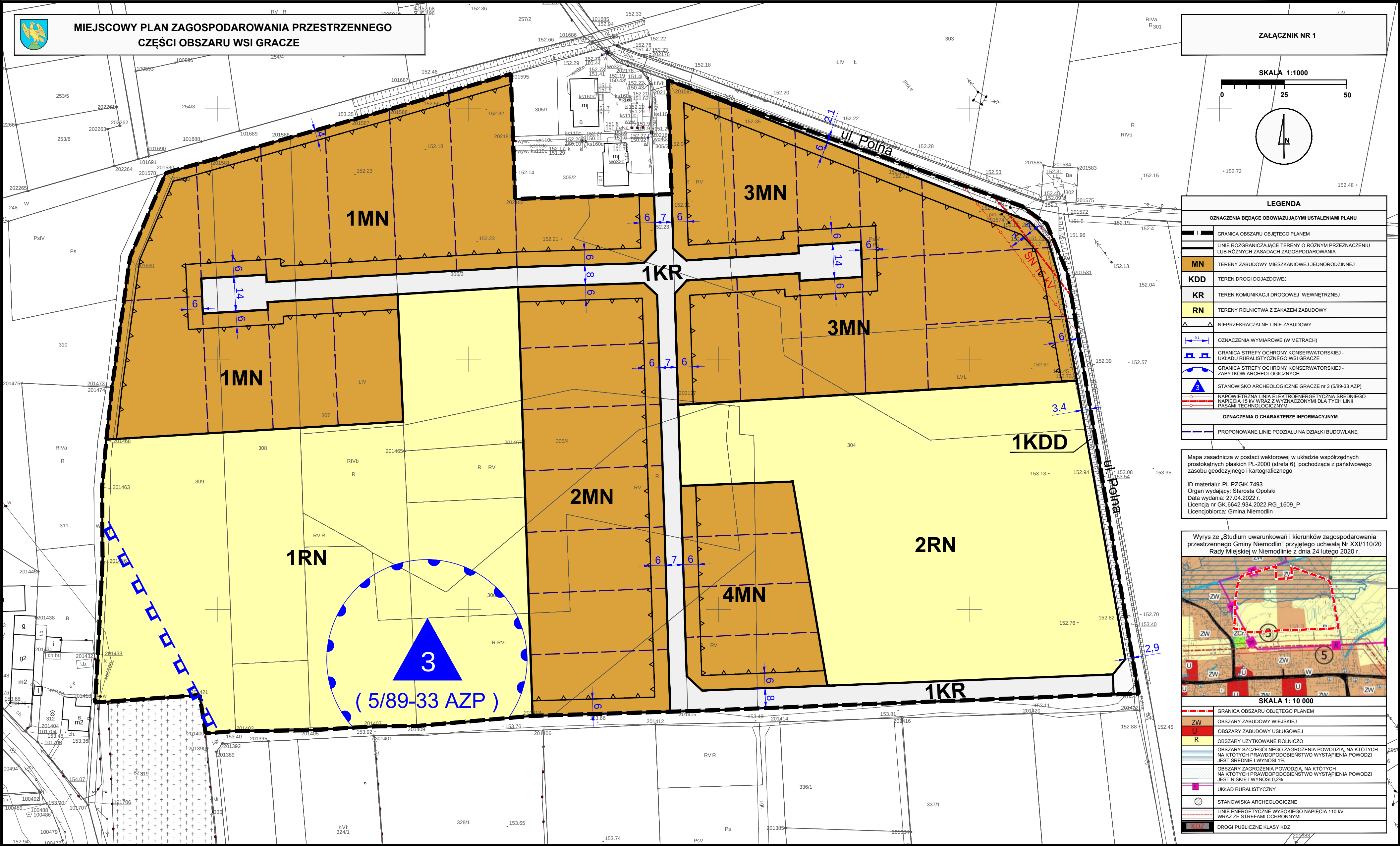
2. Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z § 116 Statutu Gminy Niemodlin.

Przewodniczący Rady

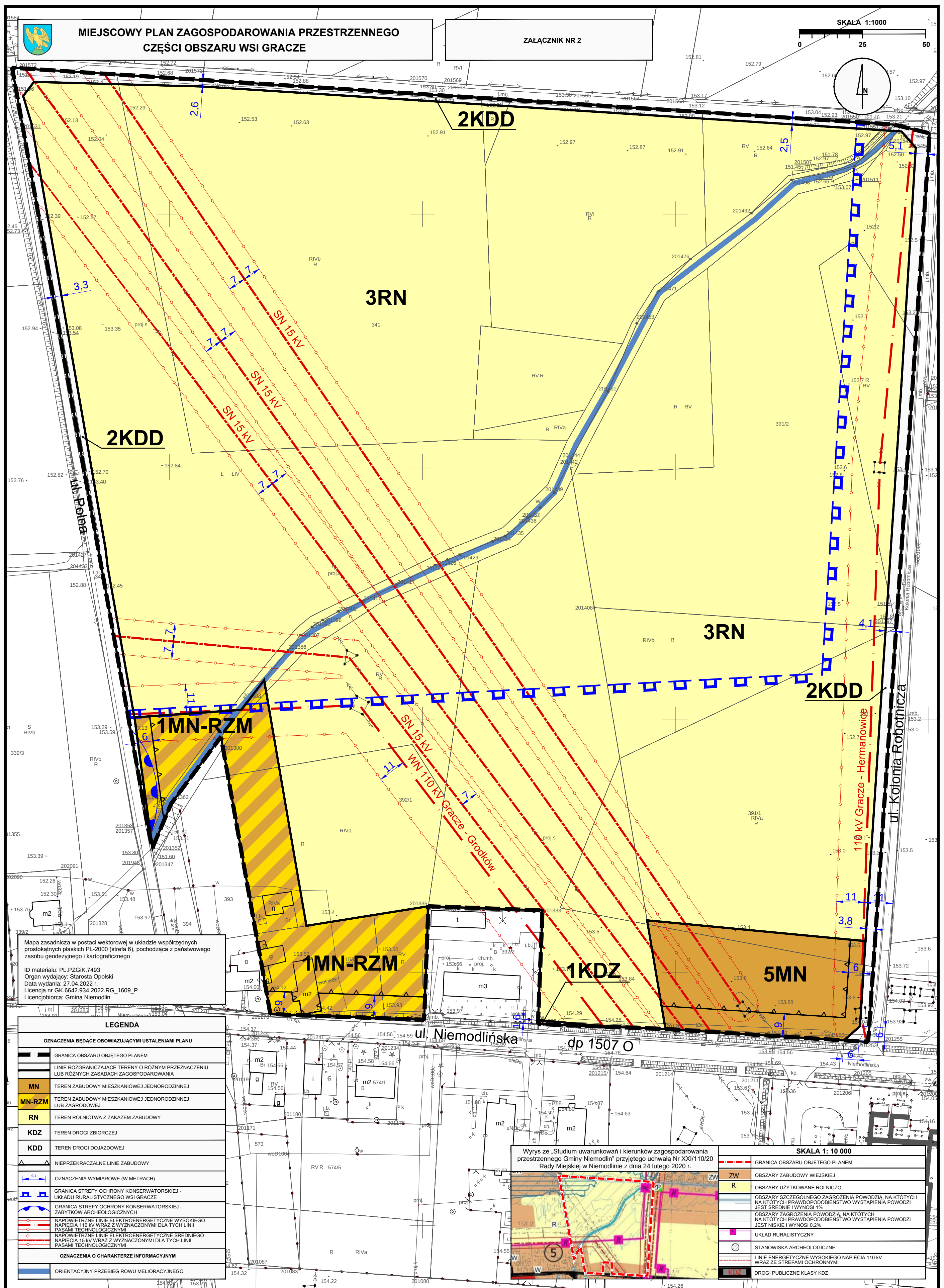
Bartosz Wajman

Rysunek planu obejmujący obszar położony na północ od ul. Niemodlińskiej, na wschód od ul. Krętej oraz na południe i na zachód od ul. Polnej

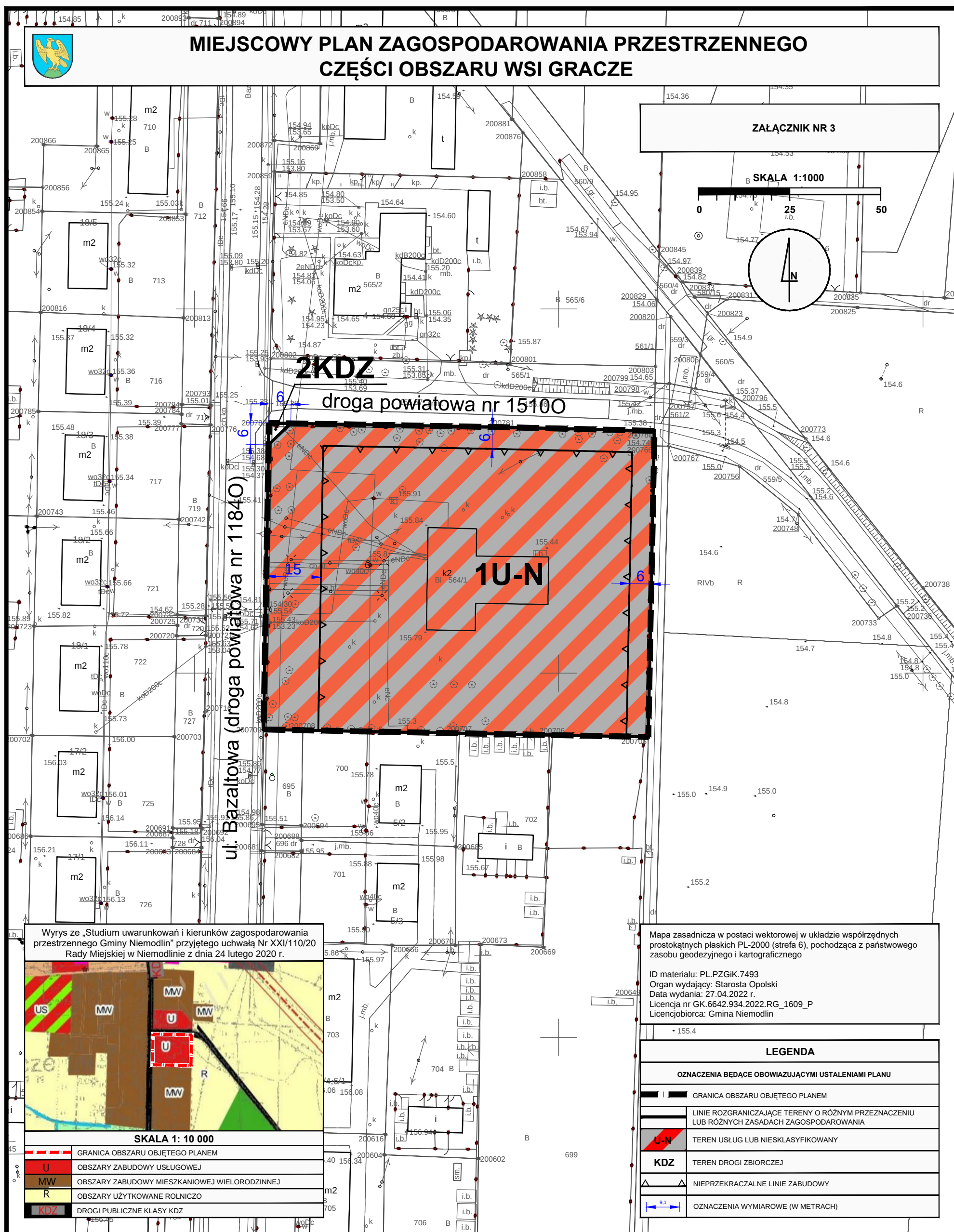
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXXV/444/23
Rady Miejskiej w Niemodlinie
z dnia 25 września 2023 r.



Rysunek planu obejmujący obszar położony na północ od ul. Niemodlińskiej, na wschód od ul. Polnej oraz na zachód od ul. Kolonia Robotnicza



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXV/444/23
Rady Miejskiej w Niemodlinie
z dnia 25 września 2023 r.



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXV/444/23
Rady Miejskiej w Niemodlinie
z dnia 25 września 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597 i 1688), Rada Miejska w Niemodlinie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. W wyniku wyłożenia projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Gracze* do publicznego wglądu w dniach od 7 lipca do 7 sierpnia 2023 r., w wyznaczonym terminie do dnia 23 sierpnia 2023 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu, nie wpłynęły uwagi podlegające rozpatrzeniu przez Burmistrza Niemodlina, zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. W związku z brakiem uwag do projektu planu nie zachodziła konieczność dokonania przez Burmistrza Niemodlina rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, jak również nie zachodziła konieczność przekazania Radzie Miejskiej w Niemodlinie listy nieuwzględnionych uwag.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr LXXV/444/23
Rady Miejskiej w Niemodlinie
z dnia 25 września 2023 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597 i 1688), Rada Miejska w Niemodlinie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Gracze*, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

- 1) budowie ok. 647 m.b. sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej w granicach terenu **1KR**;
- 2) nabyciu ok. 7 896 m² gruntów pod realizację dróg dojazdowych na terenach **1KDD** i **2KDD**.

§ 2. 1. Orientacyjny koszt realizacji inwestycji wymienionych w § 1 wyniesie 1 558 tys. zł, w tym:

- 1) budowa sieci infrastruktury technicznej: 1 242,2 tys. zł;
- 2) koszt nabycia gruntów pod drogi: 315,8 tys. zł.

2. Ostateczny koszt uzależniony będzie od cen materiałów i usług obowiązujących w czasie realizacji inwestycji i ustalony zostanie w drodze przetargu publicznego na wykonanie inwestycji.

§ 3. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr LXXV/444/23
Rady Miejskiej w Niemodlinie
z dnia 25 września 2023 r.
Zalacznik6.gml

Zbiór danych przestrzennych