

**UCHWAŁA NR XII/103/03**  
**RADY GMINY ŚWIĘTA KATARZYNA**  
**z dnia 23 października 2003 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Mokry Dwór w granicach obrębu, gmina Święta Katarzyna.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591) i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. z 1999r. Dz. U. Nr 15, poz. 139 z ze zmianami.) w związku z art. 85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr XXIX/265/2000 Rady Gminy z dnia 20 października 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Mokry Dwór w granicach obrębu, Rada Gminy Święta Katarzyna uchwala, co następuje:

**ROZDZIAŁ I**  
**PRZEPISY OGÓLNE**  
**§ 1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Mokry Dwór w granicach obrębu, gmina Święta Katarzyna zwany dalej w skrócie **MPZP MOKRY DWÓR**, którego obowiązujące ustalenia o przeznaczeniu, warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zostają wyrażone w postaci:
  - 1) rysunku planu składającego się z:
    - a. rysunku MPZP w skali 1:5000 stanowiącego załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały, obowiązującego w zakresie: granicy obszaru objętego planem, granicy załącznika graficznego, funkcji terenów, linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach, stref ochronnych wałów, stref wolnych od zainwestowania, lokalizacji stanowisk archeologicznych, granicy strefy „OW” obserwacji archeologicznej oraz granicy złóż kruszywa naturalnego o udokumentowanych zasobach;
    - b. rysunku MPZP w skali 1:2000 stanowiącego załącznik graficzny nr 2 do niniejszej uchwały, obowiązującego w zakresie: granicy obszaru objętego planem, granicy załącznika graficznego, funkcji terenów, linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach, stref ochronnych wałów, stref wolnych od zainwestowania oraz granicy strefy „OW” obserwacji archeologicznej;
  - 2) zasad zagospodarowania terenów określonych w rozdziale II niniejszej uchwały;
  - 3) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej określonych w rozdziale III niniejszej uchwały;
  - 4) zasad ochrony środowiska określonych w rozdziale IV niniejszej uchwały.

**§ 2**

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:
  - 1) **planie** - należy przez to rozumieć **MPZP MOKRY DWÓR**, o którym mowa w § 1 uchwały;
  - 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:5000 stanowiący załącznik nr 1 oraz rysunek w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
  - 3) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendach.

**ROZDZIAŁ II**  
**ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**  
**§ 3**

**Przeznaczenie terenów, lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu oraz zasady i warunki podziału terenu na działki**

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu (załącznik nr 2) symbolem **MW**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Wiodąca funkcja terenów: **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna**;
  - 2) Za zgodne z planem uznaje się:
    - a. lokalizację budynków mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej,
    - b. lokalizację towarzyszących budynków gospodarczych i garażowych,
    - c. lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
    - d. wprowadzenie zieleni wysokiej i średniej,
    - e. urządzenie ogólnodostępnych terenów sportu i rekreacji;

- 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
    - a. lokalizację budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej,
    - b. lokalizację nieuciążliwych usług wbudowanych w parterach budynków mieszkalnych oraz wolnostojących obiektów usługowych;
  - 4) Zasady i standardy urządzania terenów:
    - a. w przypadku realizacji jednorodzinnych budynków mieszkaniowych:
      - wysokość budynków - maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne (w tym jedna jako poddasze użytkowe), jednak nie więcej niż 12 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu,
      - dachy budynków dwu- lub wielospadowe o symetrycznych połaciach (kąt nachylenia 35° - 45°), kryte dachówką ceramiczną lub pokryciem dachówkopodobnym,
      - obowiązuje wymóg zapewnienia minimum dwóch miejsc postojowych dla pojazdów właściciela na posesji własnej (za miejsca postojowe należy rozumieć również miejsca w garażach),
      - w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej obowiązuje wymóg zapewnienia minimum trzech miejsc postojowych dla pojazdów właściciela na posesji własnej (za miejsca postojowe należy rozumieć również miejsca w garażach) oraz miejsc postojowych dla klientów,
    - b. w przypadku realizacji wielorodzinnych budynków mieszkaniowych:
      - wysokość budynków - maksymalnie cztery kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 12m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu,
      - dachy budynków dwu- lub wielospadowe o symetrycznych połaciach (kąt nachylenia 35° - 45°), kryte dachówką ceramiczną lub pokryciem dachówkopodobnym,
      - na terenie własnym inwestora należy przewidzieć miejsca postojowe w ilości 1,5 m.p./mieszkanie (za miejsca postojowe należy rozumieć również miejsca w garażach),
    - c. w przypadku realizacji budynków usługowych:
      - wysokość budynków - maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 6m od naturalnej powierzchni gruntu,
      - powierzchnia zabudowy max. 100 m<sup>2</sup>, kubatura max. 500 m<sup>3</sup>,
    - d. dopuszcza się zabudowę maksymalnie 35 % powierzchni działki,
    - e. ze względu na zagrożenie zalewaniem wodami powodziowymi, obowiązuje wymóg wyniesienia poziomu posadzki parteru w budynkach mieszkalnych na wysokość min. 1m od naturalnej powierzchni gruntu;
  - 5) Zasady i warunki podziału na działki budowlane:
    - a. w przypadku podziału terenu należy zachować następujące zasady:
      - minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę jednorodziną powstałej w wyniku podziału - min. 1000 m<sup>2</sup>,
      - minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę wielorodziną powstałej w wyniku podziału - min. 1500 m<sup>2</sup>,
      - linie podziałów prostopadłe (lub zbliżone do prostopadłych) do linii rozgraniczających dróg,
      - fronty działek nie mniejsze niż 20m, wyjątek stanowią działki wydzielane na zapleczu istniejących, do których należy wydzielić dojazd o szerokości min. 5 m.
2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu (załącznik nr 2) symbolem **MN**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca terenów: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;**
  - 2) Za zgodne z planem uznaje się:
    - a. lokalizację budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej,
    - b. lokalizację towarzyszących budynków gospodarczych i garażowych;
  - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
    - a. lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
    - b. wprowadzenie zieleni wysokiej i średniej,
    - c. urządzanie ogólnodostępnych terenów sportu i rekreacji;
  - 4) Zasady i standardy urządzania terenów:
    - a. dopuszczalna wysokość nowych budynków oraz rozbudowywanych części budynków istniejących - maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne (w tym jedna jako poddasze użytkowe), jednak nie więcej niż 12 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu,
    - b. ze względu na zagrożenie zalewaniem wodami powodziowymi, obowiązuje wymóg wyniesienia poziomu posadzki parteru w budynkach mieszkalnych na wysokość min. 1m od naturalnej powierzchni gruntu,
    - c. w kondygnacji podziemnej dopuszcza się wyłącznie piwnice (zakaz suterenu),

- d. dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznych połaciach (kąt nachylenia 35° - 45°), kryte dachówką ceramiczną lub pokryciem dachówkopodobnym,
  - e. dopuszcza się zabudowę maksymalnie 35 % powierzchni działki,
  - f. obowiązuje wymóg zapewnienia minimum dwóch miejsc postojowych dla pojazdów właściciela na posesji własnej (za miejsca postojowe należy rozumieć również miejsca w garażach),
  - g. dla terenów znajdujących się w odległości 50 m od stopy wału ustala się strefę ochronną, w granicach której obowiązują stosowne przepisy szczególne,
  - h. dla terenów znajdujących się w granicach „strefy wolnej od zabudowy” w odległości 5 m od napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia, obowiązuje zakaz lokalizacji jakichkolwiek budynków;
- 5) Warunki podziału terenu na działki budowlane:
- a. powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b. fronty działek nie mniejsze niż 20 m, wyjątek stanowią działki wydzielone na zapleczu istniejących, do których należy wydzielić dojazd o szerokości min. 5 m,
  - c. linie podziałów prostopadłe (lub zbliżone do prostopadłych) do osi ulic lub ciągów pieszo-jezdných.
3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu (załącznik nr 1) symbolem **US/W**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca terenów: **tereny sportu i rekreacji w granicach polderów zalewowych;**
  - 2) Za zgodne z planem uznaje się: lokalizację bezkubaturowych obiektów i urządzeń sportu i rekreacji;
  - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej (w tym urządzeń związanych z ochroną przeciwpowodziową);
  - 4) Zasady i standardy urządzania terenów:
    - a. wszelkie inwestycje dopuszcza się w odległości nie mniejszej niż 3 m od stopy wałów przeciwpowodziowych,
    - b. wyklucza się wykorzystanie wałów przeciwpowodziowych do instalacji jakichkolwiek urządzeń i obiektów,
    - c. dla terenów znajdujących się w odległości 50 m od stopy wału ustala się strefę ochronną, w granicach której obowiązują stosowne przepisy szczególne.
4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu (załącznik nr 2) symbolem **US**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca terenów: **tereny sportu i rekreacji;**
  - 2) Za zgodne z planem uznaje się:
    - a. lokalizację bezkubaturowych obiektów i urządzeń sportu i rekreacji,
    - b. lokalizację towarzyszących obiektów gospodarczych;
  - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
    - a. lokalizację obiektów usługowych,
    - b. lokalizację komunikacji wewnętrznej,
    - c. lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej (w tym urządzeń związanych z ochroną przeciwpowodziową),
    - d. wprowadzenie zieleni wysokiej i średniej;
  - 4) Zasady i standardy urządzania terenów:
    - a. wysokość budynków max. 12 m.
    - b. wszelkie inwestycje dopuszcza się w odległości nie mniejszej niż 3 m od stopy wałów przeciwpowodziowych,
    - c. wyklucza się wykorzystanie wałów przeciwpowodziowych do instalacji jakichkolwiek urządzeń i obiektów,
    - d. dla terenów znajdujących się w odległości 50 m od stopy wału ustala się strefę ochronną, w granicach której obowiązują stosowne przepisy szczególne;
  - 5) Zasady i warunki podziału na działki budowlane:
    - a. minimalna powierzchnia działki powstałej w wyniku podziału - min. 5000 m<sup>2</sup>;
    - b. linie podziałów prostopadłe (lub zbliżone do prostopadłych) do linii rozgraniczających dróg.
5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu (załącznik nr 2) symbolem **WP**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca terenów: **urządzenia infrastruktury technicznej związane z produkcją wody;**
  - 2) Za zgodne z planem uznaje się:
    - a. lokalizację obiektów produkcyjnych, magazynowych oraz pomocniczych związanych z wytwarzaniem wody wraz z towarzyszącymi obiektami biurowymi, gospodarczymi, stanowiącymi zaplecze socjalne oraz niezbędnymi urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej,

- b. lokalizację niezbędnej komunikacji wewnętrznej, miejsc postojowych oraz parkingów;
- 3) Zasady i standardy urządzania terenów: dla terenów znajdujących się w odległości 50 m od stopy wału ustala się strefę ochronną, w granicach której obowiązują stosowne przepisy szczególne.
6. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **TW**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca terenów: **wały oraz inne urządzenia infrastruktury technicznej związane z ochroną przeciwpowodziową;**
  - 2) Za zgodne z planem uznaje się:
    - a. modernizację i rozbudowę istniejących oraz budowę nowych urządzeń ochrony przeciwpowodziowej i budowli hydrotechnicznych a także prowadzenie robót związanych z konserwacją ww. urządzeń i budowli,
    - b. lokalizację tymczasowych obiektów i urządzeń niezbędnych do wykonywania zadań z zakresu ochrony przeciwpowodziowej oraz regulacji i utrzymania wód śródlądowych,
    - c. przekraczanie terenu urządzeniami komunikacji drogowej na warunkach określonych przez Zarządcę wałów oraz organ właściwy w sprawie ochrony przeciwpowodziowej,
    - d. przekraczanie terenu liniami sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez Zarządcę wałów oraz organ właściwy w sprawie ochrony przeciwpowodziowej.
7. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu (załącznik nr 2) symbolem **EE**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Wiodąca funkcja terenów: **urządzenia infrastruktury technicznej związane z zaopatrzeniem w energię elektryczną;**
  - 2) Za zgodne z planem uznaje się: lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną;
  - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację innego urządzenia technicznego, którego potrzeba może wynikać w trakcie realizacji inwestycji;
  - 4) Zasady i standardy urządzania terenu: wyklucza się realizacje urządzeń technicznych uciążliwych dla sąsiadujących terenów mieszkaniowych.
8. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu (załącznik nr 2) symbolem **WZ**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Wiodąca funkcja terenów: **tereny ochronne ujęć wody;**
  - 2) Za zgodne z planem uznaje się:
    - a. lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, budowli hydrotechnicznych, urządzeń związanych z zaopatrzeniem w wodę oraz z ochroną przeciwpowodziową,
    - b. lokalizację niezbędnych dróg i dojazdów do urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 3) Zasady i standardy urządzania terenów: dla terenów znajdujących się w odległości 50 m od stopy wału ustala się strefę ochronną, w granicach której obowiązują stosowne przepisy szczególne.
9. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu (załącznik nr 1) symbolem **WZ/W**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Wiodąca funkcja terenów: **tereny ochronne ujęć wody w granicach polderów zalewowych;**
  - 2) Za zgodne z planem uznaje się:
    - a. lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, budowli hydrotechnicznych, urządzeń związanych z zaopatrzeniem w wodę oraz z ochroną przeciwpowodziową,
    - b. wykorzystanie terenu dla celów ochrony przed powodzią poprzez okresowe zalewanie,
    - c. lokalizację niezbędnych dróg i dojazdów do urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 3) Zasady i standardy urządzania terenów:
    - a. ze względu na położenie terenów w granicach polderów zalewowych wyklucza się:
      - składowania materiałów,
      - wykonywania robót mogących utrudniać ochronę przeciwpowodziową (nie dotyczy prac związanych z utrzymaniem i regulacją wód śródlądowych),
    - a. dla terenów znajdujących się w odległości 50 m od stopy wału ustala się strefę ochronną, w granicach której obowiązują stosowne przepisy szczególne,
    - b. dla terenów położonych w granicach złoża o udokumentowanych zasobach surowców naturalnych obowiązują szczególne zasady zagospodarowania i użytkowania terenu, określone w § 10 ust. 1 niniejszej uchwały,
    - d. orientacyjna linia rozgraniczająca tereny WZ/W oraz W 1 oznacza możliwość jej przesunięcia wynikającą ze zmian przebiegu koryta rzeki.

10. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **RP**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Wiodąca funkcja terenów: **grunty rolne**;
  - 2) Za zgodne z planem uznaje się: rolnicze wykorzystywanie gruntów z wykluczeniem lokalizacji wszelkiej zabudowy;
  - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
    - a. lokalizację niezbędnych dróg i dojazdów do pól oraz do urządzeń infrastruktury technicznej,
    - b. lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, budowli hydrotechnicznych oraz urządzeń związanych z ochroną przeciwpowodziową,
    - c. lokalizację tymczasowych urządzeń turystyczno - wypoczynkowych na obszarach sąsiadujących z rzeką Odrą,
    - d. przesunięcie orientacyjnej linii rozgraniczających tereny RP oraz W, wynikające ze zmian przebiegu koryta rzeki;
  - 4) Zasady i standardy urządzania terenów:
    - a. rolnicze wykorzystywanie gruntów dopuszczalne w odległości nie mniejszej niż 3m od stopy wałów przeciwpowodziowych,
    - b. dla terenów znajdujących się w odległości 50 m od stopy wału ustala się strefę ochronną, w granicach której obowiązują stosowne przepisy szczególne.
11. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu (załącznik nr 1) symbolem **RP/W**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca terenów: **grunty rolne w granicach polderów zalewowych**;
  - 2) Za zgodne z planem uznaje się:
    - a. rolnicze wykorzystywanie gruntów z wykluczeniem lokalizacji wszelkiej zabudowy,
    - b. lokalizację niezbędnych dróg i dojazdów do pól oraz do urządzeń infrastruktury technicznej,
    - c. wykorzystanie terenu dla celów ochrony przed powodzią poprzez okresowe zalewanie (polder zalewowy);
  - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, budowli hydrotechnicznych, urządzeń związanych z zaopatrzeniem w wodę oraz z ochroną przeciwpowodziową;
  - 4) Zasady i standardy urządzania terenów:
    - a. rolnicze wykorzystywanie gruntów dopuszczalne w odległości nie mniejszej niż 3m od stopy wałów przeciwpowodziowych;
    - b. ze względu na położenie w granicach polderów zalewowych wyklucza się:
      - zmianę ukształtowania powierzchni gruntów,
      - sadzenie drzew i krzewów,
      - składowania materiałów,
      - wykonywania robót mogących utrudniać ochronę przeciwpowodziową (nie dotyczy prac związanych z utrzymaniem i regulacją wód śródlądowych),
    - c. dla terenów znajdujących się w odległości 50 m od stopy wału ustala się strefę ochronną, w granicach której obowiązują stosowne przepisy szczególne,
    - d. orientacyjna linia rozgraniczająca tereny RP/W oraz W oznacza możliwość jej przesunięcia, wynikającą ze zmiany przebiegu koryta rzeki.
12. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu (załącznik nr 2) symbolem **ZP**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: **zielen parkowa**;
  - 2) Za zgodne z planem uznaje się: lokalizację parku;
  - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację bezkubaturowych i urządzeń sportu i rekreacji;
  - 4) Zasady i standardy urządzania terenów: dla terenów znajdujących się w odległości 50 m od stopy wału ustala się strefę ochronną, w granicach której obowiązują stosowne przepisy szczególne.
13. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu (załącznik nr 2) symbolem **LS**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca terenów: **zielen leśna**;
  - 2) Za zgodne z planem uznaje się: wykorzystywanie terenów dla celów prowadzenia gospodarki leśnej z wykluczeniem lokalizacji wszelkich budynków;
  - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
    - a. lokalizację niezbędnych dróg i dojazdów do urządzeń infrastruktury technicznej,
    - b. lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej (w tym urządzeń związanych z ochroną przeciwpowodziową);

- 4) Zasady i standardy urządzania terenów:
  - a. wyklucza się prowadzenie gospodarki leśnej w odległości mniejszej niż 3 m od stopy wałów przeciwpowodziowych,
  - b. dla terenów znajdujących się w odległości 50 m od stopy wału ustala się strefę ochronną, w granicach której obowiązują stosowne przepisy szczególne.
14. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu (załącznik nr 1) symbolem **LS/W**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Funkcja wiodąca terenów: **zieleń leśna w granicach polderów zalewowych**;
  - 2) Za zgodne z planem uznaje się :
    - a. wykorzystywanie terenów dla celów prowadzenia gospodarki leśnej z wykluczeniem lokalizacji wszelkich budynków,
    - b. wykorzystanie terenu dla celów ochrony przed powodzią poprzez okresowe zalewanie;
  - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
    - a. lokalizację niezbędnych dróg i dojazdów do urządzeń infrastruktury technicznej,
    - b. lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, budowli hydrotechnicznych, urządzeń związanych z zaopatrzeniem w wodę oraz z ochroną przeciwpowodziową;
  - 4) Zasady i standardy urządzania terenów:
    - a. wyklucza się prowadzenie gospodarki leśnej w odległości mniejszej niż 3 m od stopy wałów przeciwpowodziowych,
    - b. za względu na położenie w granicach polderów zalewowych wyklucza się:
      - zmianę ukształtowania powierzchni gruntów,
      - sadzenie drzew i krzewów,
      - składowania materiałów,
      - wykonywania robót mogących utrudniać ochronę przeciwpowodziową (nie dotyczy prac związanych z utrzymaniem i regulacją wód śródlądowych),
    - c. dla terenów znajdujących się w odległości 50 m od stopy wału ustala się strefę ochronną, w granicach której obowiązują stosowne przepisy szczególne.
15. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu (załącznik nr 1) symbolem **W 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Funkcja wiodąca terenów: **wody otwarte**;
  - 2) Za zgodne z planem uznaje się: zachowanie istniejących cieków rzecznych;
  - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
    - a. lokalizację urządzeń drogowych takich jak mosty, przepusty, przeprawy itp. na zasadach określonych przez zarządcę cieku,
    - b. lokalizację urządzeń związanych z ochroną przeciwpowodziową oraz budowli hydrotechnicznych,
    - c. przekraczanie terenu urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej;
  - 4) Zasady i standardy urządzania terenów: przesunięcie linii rozgraniczających tereny W 1 i RP/W oraz W 1 i WZ/W wynikające ze zmian przebiegu koryta rzeki.
16. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **W 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Funkcja wiodąca terenów: **wody otwarte**;
  - 2) Za zgodne z planem uznaje się: zachowanie istniejących rowów melioracyjnych;
  - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
    - a. przekraczanie terenu urządzeniami drogowymi takimi jak mosty, przepusty, przeprawy itp. oraz sieciami infrastruktury technicznej,
    - b. lokalizację urządzeń służących regulacji cieków oraz związanych z ochroną przeciwpowodziową.

#### § 4

#### Przeznaczenie oraz zasady i standardy urządzania terenów komunikacji

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu (załącznik nr 1) symbolem **KL 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Wiodąca funkcja terenów: **komunikacja publiczna – drogi kl. „L” – lokalne (poza na obszarem zabudowanym)**;
  - 2) Za zgodne z planem uznaje się:
    - a. modernizację i przebudowę istniejących dróg z dostosowaniem do parametrów kl. „L” – lokalnej,
    - b. realizację towarzyszących obiektów inżynierskich, chodników i ścieżek rowerowych oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;

- 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację w liniach rozgraniczających drogi sieci uzbrojenia technicznego;
  - 4) Zasady i standardy urządzania terenów:
    - a. szerokość dróg w liniach rozgraniczających nie mniej niż 15 m - zgodnie z rysunkiem planu,
    - b. szerokość jezdni min. 5 m,
    - c. podłączenie do projektowanej drogi wojewódzkiej - na warunkach określonych przez zarządcę drogi wojewódzkiej.
2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu (załącznik nr 2) symbolem **KL 2**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Wiodąca funkcja terenu: **komunikacja publiczna – ulica kl. „L” – lokalna (w obszarze zabudowanym)**;
  - 2) Za zgodne z planem uznaje się:
    - a. modernizację i przebudowę istniejącej ulicy z dostosowaniem do parametrów kl. „L” – lokalnej,
    - b. realizację towarzyszących obiektów inżynierskich, chodników i ścieżek rowerowych oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
  - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację w liniach rozgraniczających ulicy sieci uzbrojenia technicznego;
  - 4) Zasady i standardy urządzania terenów:
    - a. szerokość ulicy w liniach rozgraniczających nie mniej niż 12 m (zgodnie z rysunkiem planu),
    - b. szerokość jezdni min. 5 m.
1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu (załącznik nr 1) symbolem **KD 1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Wiodąca funkcja terenu: **komunikacja publiczna – droga kl. „D” – dojazdowa (poza na obszarem zabudowanym)**;
  - 2) Za zgodne z planem uznaje się:
    - a. modernizację i przebudowę istniejącej drogi z dostosowaniem do parametrów kl. „D” – dojazdowej,
    - b. realizację towarzyszących obiektów inżynierskich, chodników i ścieżek rowerowych oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
  - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację w liniach rozgraniczających drogi sieci uzbrojenia technicznego;
  - 4) Zasady i standardy urządzania terenów:
    - a. szerokość drogi w liniach rozgraniczających nie mniej niż 12 m (zgodnie z rysunkiem planu),
    - b. szerokość jezdni min. 5 m,
    - c. w obrębie skrzyżowań obowiązują narożne ścieżki linii rozgraniczających (trójkąty widoczności) o wymiarach 5 m x 5 m.
1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu (załącznik nr 2) symbolem **KD 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Wiodąca funkcja terenów: **komunikacja publiczna – ulice kl. „D” – dojazdowe (w obszarze zabudowanym)**;
  - 2) Za zgodne z planem uznaje się:
    - a. lokalizację nowych ulic oraz modernizację i przebudowę istniejących z dostosowaniem do parametrów ulic kl. „D” – dojazdowych,
    - b. realizację towarzyszących obiektów inżynierskich, chodników i ścieżek rowerowych oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
  - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację w liniach rozgraniczających ulicy sieci uzbrojenia technicznego;
  - 4) Zasady i standardy urządzania terenów:
    - a. szerokość ulic w liniach rozgraniczających nie mniej niż 10 m (zgodnie z rysunkiem planu),
    - b. szerokość jezdni min. 5 m,
    - c. w obrębie skrzyżowań obowiązują narożne ścieżki linii rozgraniczających (trójkąty widoczności) o wymiarach 5 m x 5 m.
1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KPJ**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Wiodąca funkcja terenów: **komunikacja publiczna – ciągi pieszo-jezdne**;
  - 2) Za zgodne z planem uznaje się:
    - a. modernizację i przebudowę istniejących oraz lokalizację nowych ciągów pieszo-jezdnych,
    - b. realizację towarzyszących obiektów inżynierskich oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem ciągów;
  - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację w liniach rozgraniczających ciągów sieci uzbrojenia technicznego;
  - 4) Zasady i standardy urządzania terenów:

- a. szerokość ciągów w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
- b. w obrębie skrzyżowania ciągów z drogami i ulicami obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających (trójkąty widoczności) o wymiarach 5 m x 5 m.



## § 5

### Tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania terenów

Dla terenów objętych planem ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenów,  
zgodny  
z dotychczasowym.

## § 6

### Tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych

1. Za tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych uznaje się:
  - 1) Tereny komunikacji, których zasady urządzania określono w § 4 niniejszej uchwały;
  - 2) Tereny służące ochronie przed powodzią, w tym poldery zalewowe (oznaczone symbolami: US/W, RP/W, LS/W) oraz wały przeciwpowodziowe (oznaczone symbolami: TW), których zasady urządzania określono w § 3 niniejszej uchwały;
  - 3) Tereny zieleni parkowej oznaczone symbolem ZP.

## § 7

### Obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej, rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz przekształceń obszarów zdegradowanych

1. Zaleca się zorganizowaną działalność inwestycyjną polegającą na kompleksowym uzbrojeniu terenu i zainwestowaniu, pod warunkiem zachowania ustaleń planu.
2. W terenie objętym planem nie występuje zabudowa oraz infrastruktura techniczna wymagająca rehabilitacji.
3. W granicach planu nie występują obszary zdegradowane wymagające ustalenia zasad ich przekształceń.

## ROZDZIAŁ III

### ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

## § 8

1. W terenach przeznaczonych pod inwestycje zaleca się uzbrojenie terenów poprzedzające realizację zabudowy.
2. Sieci uzbrojenia podziemnego powinny zostać zaprojektowane kompleksowo dla całego terenu i przebiegać w liniach rozgraniczających ulic lub terenów.
3. Dopuszcza się uzbrojenie części terenu przez inwestorów we własnym zakresie.
4. Woda z istniejącego wodociągu.
5. Energia elektryczna zgodnie z warunkami określonymi przez Zarządcę sieci
6. Ogrzewanie paliwem ekologicznym – zaleca się gaz, dopuszcza się olej opałowy, energię elektryczną i in.

## § 9

### Tereny, na których przewiduje się stosowanie indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków bądź zbiorników bezodpływowych

Dla całego terenu w granicach opracowania przewiduje się system grupowego odprowadzenia ścieków do kanalizacji sanitarnej oraz oczyszczalni ścieków.

## ROZDZIAŁ IV

### ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA

## § 10

### Zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie

1. Na terenie złoża o udokumentowanych zasobach surowców naturalnych wprowadza się bezwzględny zakaz lokalizacji wszelkiego zainwestowania.
2. W granicach stanowisk archeologicznych, objętych ochroną konserwatorską obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, określone w § 12 niniejszej uchwały.
3. Na rysunku planu oznaczono orientacyjne granice projektowanych stref ochronnych ujęć wody (teren ochrony bezpośredniej oraz wewnętrzny i zewnętrzny teren ochrony pośredniej), których przebieg może ulec przesunięciu. Z chwilą ustanowienia przez właściwy organ stref ochronnych ujęć wody, należy uwzględnić ograniczenia z tego wynikające, zawarte w rozporządzeniu.

## § 11

### Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego gruntów rolnych i leśnych

1. W obszarze objętym planem dominują grunty rolne na glebach IV klasy bonitacyjnej. Ze względu na brak zwartych kompleksów gleb wysokich klas bonitacyjnych oraz ochronę ujęć wody nie zaleca się prowadzenia intensywnej gospodarki rolniczej.
2. W terenach leśnych oznaczonych jako **LS** zaleca się ochronę gruntów leśnych polegającą na prowadzeniu racjonalnej gospodarki leśnej.
3. W terenach leśnych oznaczonych jako **LS/W**, ze względu na położenie w granicach polderów zalewowych, należy prowadzić gospodarkę leśną uwzględniającą możliwość okresowego zalewania.
4. W związku z rozmiarami powodzi z 1997 roku (cały teren objęty planem został zalany) przy prowadzeniu inwestycji należy uwzględnić potencjalne zagrożenie zalewaniem wodami powodziowymi.
5. Przy projektowaniu inwestycji należy uwzględnić ustalenia studium zagrożenia powodziowego sporządzonego w trybie art. 82 ust. 2 ustawy z dnia 18 lipca 2001 roku Prawo wodne (Dz. U. Nr 115, poz. 1229 ze zm.).
6. Na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią wyznaczonych w studium, o którym mowa w pkt. 5, obowiązują zakazy wynikające z art. 40 oraz 83 ustawy Prawo wodne, w tym w szczególności:
  - 1) wyklucza się lokalizację inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - 2) wyklucza się wprowadzanie do wód odpadów, ścieków oraz ciekłych odchodów zwierzęcych,
  - 3) wyklucza się gromadzenie ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych oraz materiałów mogących zanieczyścić wody, prowadzenie odzysku, składowanie lub unieszkodliwianie odpadów,
  - 4) wyklucza się sadzenie drzew i krzewów,
  - 5) wyklucza się zmiany ukształtowania terenu z wyłączeniem inwestycji związanych z regulacją cieku,
  - 6) wyklucza się wykonywania robót i czynności mogących utrudnić ochronę przed powodzią oraz wpłynąć na pogorszenie jakości wód.

## § 12

### Szczególne zasady zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego

1. Z uwagi na występowanie w rejonie obszaru objętego planem stanowisk archeologicznych oraz związanej z tym ewentualnej możliwości dokonania w czasie robót ziemnych odkrycia obiektów nieruchomych lub ruchomych zabytków archeologicznych należy przestrzegać następujących zasad:
  - 1) Roboty ziemne związane z inwestycjami na terenach położonych w granicach stanowisk archeologicznych nr **63** (1-3/81-29 AZP – osada kultury łużyckiej z epoki brązu) oraz **144** (3-80/80-29 AZP – osada z pradziejów, ślad osadnictwa z późnego średniowiecza) muszą być prowadzone za zezwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Podjęcie prac powinno być poprzedzone uzyskaniem zezwolenia na przeprowadzenie ziemnych robót budowlanych na terenie zabytkowym w trybie prac konserwatorskich, polegających na prowadzeniu stałego nadzoru archeologicznego przez uprawnionego archeologa.
  - 2) W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych należy podjąć ratownicze badania wykopaliskowe.
  - 3) Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome, nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej w myśl przepisów ustawy o ochronie dóbr kultury.
  - 4) Inwestor zobowiązany jest do powiadomienia WO SOZ - Wydział Zabytków Archeologicznych we Wrocławiu o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7-dniowym wyprzedzeniem, celem zorganizowania nadzoru archeologiczno - konserwatorskiego.
2. W miejscowości Mokry Dwór wprowadza się strefę „**OW**” obserwacji archeologicznej, w granicach określonych na rysunku planu, w obrębie której wszelkie działania inwestycyjne należy konsultować z Państwową Służbą Ochrony Zabytków.

## ROZDZIAŁ V

### PRZEPISY KOŃCOWE

## § 13

W razie zbycia terenu przez właściciela lub użytkownika wieczystego przewiduje się naliczanie opłaty, o której mowa w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) dla terenów przeznaczonych na cele publiczne: t.j. terenów komunikacji oznaczonych symbolami: KL 1, KL 2, KD 1, KD 2, KPJ, terenów związanych z ochroną przeciwpowodziową oznaczonych symbolami: RP/W, LS/W i TW oraz terenów stanowiących własność komunalną w wysokości 0,1 %,
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 30 %.



**§ 14**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Święta Katarzyna.

**§ 15**

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

Przewodniczący Rady

Leopold Gomułkiewicz