UCHWAŁA NR XXX – 126 / 2005

RADY GMINY DOBROSZYCE

z dnia 30 czerwca 2005

W sprawie:

uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

obszaru w obrębie wsi Dobroszyce.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr XVI-68/2004 Rady Gminy Dobroszyce z dnia 31 marca 2004r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w obrębie wsi Dobroszyce, Rada Gminy Dobroszyce, uchwala co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w obrębie wsi Dobroszyce, zwany dalej planem.
2. Ustalenia planu obejmują zgodnie z granicami wyznaczonymi na rysunkach planu, o których mowa w § 2, obszar o powierzchni około 120 ha, położony w północnej części wsi Dobroszyce zawarty pomiędzy drogą powiatową w kierunku Grabowna a linią kolejową oraz obszar działki w Dobroszycach o numerze geodezyjnym 93/7, arkusz mapy 5.

§2

1) 1. Integralnymi częściami ustaleń planu są:
   1) rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
   2) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
   3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
   4) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi elementami, występującymi na obszarze opracowania, bądź obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granica opracowania;
   2) linie rozgraniczające;
   3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
   4) strefa zieleni niskiej;
   5) obowiązujące szpalery zieleni wysokiej;
   6) zabytkowa aleja;
   7) stanowiska archeologiczne;
   8) granica obszaru ochrony zabytków archeologicznych;
   9) symbole i oznaczenia funkcji terenów jednostek.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunkach planu posiadają znaczenie informacyjne.

§3

1. Celem planu jest efektywne i racjonalne wykorzystanie większości obszaru opracowania pod realizację inwestycji związanych z produkcją a tym samym przyciągnięcie inwestorów i zachęcenie ich do rozpoczęcia bądź dalszego rozwijania działalności.
2. Realizacja celu, o którym mowa w ust.1 prowadzić ma do ogólnie rozumianego rozwoju gminy, zmniejszenia skali bezrobocia oraz bezpośrednio oddziaływać będzie na wzrost bieżących wpływów w postaci opłat i podatków lokalnych.

§4

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **funkcji** lub **sposobie użytkowania terenu** – należy przez to rozumieć przeważające (dominujące) przeznaczenie terenu;
2) **funkcji uzupełniającej** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż przeważające (dominujące), które wzbogaca lub uzupełnia dominujący sposób użytkowania terenu;
3) **linii rozgraniczającej** należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym sposobie użytkowania (funkcji) lub różnym sposobie zagospodarowania terenu;
4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linie określające maksymalny zasięg usytuowania wszelkich budynków i budowli w rozumieniu przepisów prawa budowlanego na terenie jednostki; nieprzekraczalne linie zabudowy nie ograniczają lokalizacji ogrodzeń, portierni, dróg, chodników, parkingów terenowych oraz liniowych elementów sieci technicznych i uzbrojenia terenu;
5) **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
6) **rysunku planu nr 1** – należy rozumieć rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
7) **rysunku planu nr 2** – należy rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
8) **strefie** – należy przez to rozumieć przestrzeń o cechach względnie jednorodnych w zakresie sposobu jej użytkowania, zasad zagospodarowania i zabudowy lub stopnia jej ochrony;
9) **terenie jednostki** – należy przez to rozumieć obszar o określonej funkcji przeważającej (dominującej), ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem;
10) **urządzeniach i sieci infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć zarówno sieci jak i urządzenia kubaturowe związane z uzbrojeniem terenu, których jednoznacznej lokalizacji nie określa się w planie;
11) **zabudowie** – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego z wyłączeniem: dróg, chodników, parkingów terenowych, liniowych elementów sieci technicznych i sieci uzbrojenia terenu, pomników oraz obiektów małej architektury; przez zabudowę rozumie się również takie elementy sieci technicznych oraz sieci uzbrojenia terenu, które wymagają obiektów kubaturowych.

§5

1. W planie wyznaczono tereny jednostek o różnych sposobach użytkowania (funkcjach) oraz zróżnicowanych sposobach ich zagospodarowania, oznaczone następującymi symbolami:
   1) **P** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
   2) **R –** tereny rolnicze;
   3) **KS/IT** – tereny obsługi komunikacji i infrastruktury technicznej;
   4) **KDz** – tereny drogi publicznej klasy zbiorczej;
   5) **KDd** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
   6) **ZP** – tereny zieleni urządzonej.
2. Określone w planie funkcje terenów jednostek wskazują na dominujący sposób zagospodarowania terenów. Na każdym z terenów jednostek zakazuje się przeznaczeń

innych niż te, które są dla niego ustalone w niniejszym planie z wyłączeniem możliwość wprowadzania funkcji uzupełniających.

Rozdział 2
Ustalenia szczegółowe, które obowiązują na całym obszarze objętym opracowaniem planu

§6

Na obszarze opracowania planu obowiązują następujące ustalenia, dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) maksymalna wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu wynosi 15 metrów; dopuszcza się odstępstwa od ustalonej maksymalnej wysokości dla obiektów takich jak: wieże, silosy, kominy, maszty i inne podobne wynikające z potrzeb technologicznych prowadzonej na terenie jednostki działalności;
2) dopuszcza się ogrodzenia w formie: parkanów i płotów oraz zieleni w formie szpalerów lub żywopłotów;
3) od strony terenów publicznych ustala się zakaz realizacji nowych ogrodzeń złożonych z prefabrykowanych elementów betonowych;
4) powierzchnia biologicznie czynna powinna wynosić minimum 25% powierzchni działek;
5) ustala się wymóg pokrycia zielenią wszystkich powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych.

§7

Na obszarze opracowania planu obowiązują następujące ustalenia, dotyczące ochrony i kształtowania środowiska:

2) większość obszaru objętego planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 322 „ Zbiornik Oleśnica” – ustala się konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem zgodnie z ustaleniami, o których mowa w §27;
3) miejsca, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami chemicznymi lub ropopochodnymi należy utwardzić i skanalizować a zanieczyszczone wody deszczowe odprowadzić zgodnie z zasadami określonymi w § 27 ust.3.

§8

Na obszarze opracowania planu ustala się w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego ochronę zabytków archeologicznych - obowiązują następujące ustalenia:

1) na wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy uzyskać stanowisko Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków co do konieczności prowadzenia prac ziemnych za pozwoleniem konserwatorskim; w zakresie określonym w tym stanowisku należy uzyskać pozwolenie na prowadzenie prac ziemnych i wykopaliskowych;
2) nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne, prowadzone przez uprawnionego archeologa, odbywają się na koszt inwestora;
3) pozwolenie konserwatorskie na prowadzenie prac ziemnych i wykopaliskowych należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę a dla robót, które nie wymagają pozwolenia na budowę przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych;
4) na obszarze opracowania planu występują stanowiska archeologiczne, o których mowa w rozdziale 3, podlegające sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom.

§9

Na obszarze opracowania planu obowiązują następujące ustalenia, dotyczące obsługi komunikacyjnej:

1) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek realizować w oparciu o podłączenia do wyznaczonych w niniejszym planie dróg publicznych klasy dojazdowej, które oznaczone zostały na rysunku planu nr 1 symbolami KDd;
2) ustala się wymóg zorganizowania miejsc parkingowych na terenie inwestora;
3) zaleca się lokalizację miejsc parkingowych w strefach przyległych do terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu nr 1 symbolami KDd.

§10

Na obszarze opracowania planu obowiązują ustalenia, dotyczące infrastruktury technicznej zawarte w rozdziale 4; ponadto obowiązują następujące ustalenia:

1) w granicach całego obszaru objętego planem, z zastrzeżeniem pkt.2, dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w tym obiektów kubaturowych, niezbędnych dla obsługi realizowanych na terenie planu budynków i budowli;
2) dopuszczenie lokalizacji, o którym mowa w pkt. 1, może być wykluczone na terenach jednostek, dla których plan ustala zakazy wszelkiej zabudowy, o których mowa w rozdziale 3.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe, które obowiązują na poszczególnych terenach jednostek wyznaczonych w planie

§11

Teren 1P

1. Teren jednostki oznaczony na rysunku planu nr 1 symbolem **1P –** */tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów/* przeznacza się pod funkcję przemysłowo-produkcyjną w szczególności z zakresu: przetwórstwa drewna, przetwórstwa rolno-spożywczego, montażu urządzeń mechanicznych i elektronicznych oraz pod składy, magazyny i hurtownie. Na terenie jednostki dopuszcza się realizację wszelkich obiektów budowlanych służących działalności przemysłowo-produkcyjnej oraz składowo-magazynowej i hurtowej. Zakazuje się przeznaczenia terenu jednostki pod przedsięwzięcia, które zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi, zaliczone są do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko. Dopuszcza się przeznaczenie terenu jednostki pod przedsięwzięcia, które zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi zaliczone są do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany, pod warunkiem, że przedsięwzięcia te nie będą powodowały przekroczenia ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska, które określone są w przepisach szczególnych i odrębnych, poza granicami własności. Ustala się, że zagospodarowanie zielenią stanowi podstawową funkcję uzupełniającą dla terenu jednostki.
2. Na terenie jednostki, o której mowa w ust.1 obowiązują oprócz ustaleń zawartych w § 6 następujące dodatkowe ustalenia, dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu nr 1 wynosząca 20 metrów od granicy terenu z drogą publiczną klasy zbiorczej oznaczoną na rysunku planu nr 1 symbolem 01KDz;

2) ustala się wymóg realizacji szpaleru zieleni wysokiej o szerokości co najmniej 3m wzdłuż granicy terenu z drogą publiczną klasy zbiorczej, oznaczoną na rysunku planu nr 1 symbolem 01KDz.

3. Na terenie jednostki, o której mowa w ust.1 ustala się w zakresie zasad i warunków podziału terenu na działki budowlane minimalną powierzchnię dla nowo projektowanych działek wynoszącą 1 ha.
4. Na terenie jednostki, o której mowa w ust.1 ustala się dodatkowo w zakresie obsługi komunikacyjnej oprócz ustaleń zawartych w §9, zakaz realizacji bezpośrednich podłączeń poszczególnych działek do drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu nr 1 symbolem 01KDz.

§12
Teren 2P

1. Teren jednostki oznaczony na rysunku planu nr 1 symbolem **2P –** */tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów/* przeznacza się pod funkcję przemysłowo-produkcyjną w szczególności z zakresu: przetwórstwa drewna, przetwórstwa rolno-spożywczego, montażu urządzeń mechanicznych i elektronicznych oraz pod składy, magazyny i hurtownie. Na terenie jednostki dopuszcza się realizację wszelkich obiektów budowlanych służących działalności przemysłowo-produkcyjnej oraz składowo-magazynowej i hurtowej. Zakazuje się przeznaczenia terenu jednostki pod przedsięwzięcia, które zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi, zaliczone są do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko. Dopuszcza się przeznaczenie terenu jednostki pod przedsięwzięcia, które zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi zaliczone są do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany, pod warunkiem, że przedsięwzięcia te nie będą powodowały przekroczenia ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska, które określone są w przepisach szczególnych i odrębnych, poza granicami własności. Ustala się, że zagospodarowanie zielenią stanowi podstawową funkcję uzupełniającą dla terenu jednostki.
2. Na terenie jednostki, o której mowa w ust.1 znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu nr 1, stanowisko archeologiczne nr 25/35/76-31, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) w obrębie znajdującego się stanowiska archeologicznego, podlegającego ochronie oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zaś ewentualne prace ziemne mogą być wykonywane jedynie po przeprowadzeniu ratowniczych badań archeologicznych za pozwoleniem konserwatorskim Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prace archeologiczne i wykopaliskowe;
2) ratownicze badania archeologiczne finansuje inwestor;
3) pozwolenie konserwatorskie na prowadzenie prac archeologicznych i wykopaliskowych należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę a dla robót, które nie wymagają pozwolenia na budowę przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.

3. Na terenie jednostki, o której mowa w ust.1 ustala się w zakresie zasad i warunków podziału terenu na działki budowlane minimalną powierzchnię dla nowo projektowanych działek wynoszącą 1 ha.

§13
Teren 3P

1. Teren jednostki oznaczony na rysunku planu nr 1 symbolem **3P –** */tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów/* przeznacza się pod funkcję przemysłowo-produkcyjną w szczególności z zakresu: przetwórstwa drewna, przetwórstwa rolno-spożywczego, montażu urządzeń mechanicznych i elektronicznych oraz pod składy, magazyny i hurtownie. Na terenie jednostki dopuszcza się realizację wszelkich obiektów budowlanych służących działalności przemysłowo-produkcyjnej oraz składowo-magazynowej i hurtowej. Zakazuje się przeznaczenia terenu jednostki pod przedsięwzięcia, które zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi, zaliczone są do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko. Dopuszcza się przeznaczenie terenu jednostki pod przedsięwzięcia, które zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi zaliczone są do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany, pod warunkiem, że przedsięwzięcia te nie będą powodowały przekroczenia ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska, które określone są w przepisach szczególnych i odrębnych, poza granicami własności. Ustala się, że zagospodarowanie zielenią stanowi podstawową funkcję uzupełniającą dla terenu jednostki. Na terenie jednostki, zgodnie z rysunkiem planu nr 1, wyznaczono strefę zieleni niskiej, w obszarze której dopuszcza się zmianę przeznaczenie terenu pod rozbudowę systemu komunikacji związaną z realizacją obejścia Dobroszyc drogą wojewódzką nr 340.
2. Na terenie jednostki, o której mowa w ust.1 znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu nr 1, stanowiska archeologiczne nr 31/31/76-31 oraz nr 21/34/76-31, dla których obowiązują następujące ustalenia:
   1) w obrębie znajdujących się, zgodnie z rysunkiem planu nr 1 stanowisk archeologicznych, podlegających ochronie oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zaś ewentualne prace ziemne mogą być wykonywane jedynie po przeprowadzeniu ratowniczych badań archeologicznych za pozwoleniem konserwatorskim Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prace archeologiczne i wykopaliskowe;
   2) ratownicze badania archeologiczne finansuje inwestor;
   3) pozwolenie konserwatorskie na prowadzenie prac archeologicznych i wykopaliskowych należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę a dla robót, które nie wymagają pozwolenia na budowę przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.
3. Na terenie jednostki, o której mowa w ust.1 obowiązują oprócz ustaleń zawartych w § 6 następujące dodatkowe ustalenia, dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) obowiązuje wyznaczona zgodnie z rysunkiem planu nr 1 strefa zieleni niskiej, w której ustala się zakaz realizacji zadrzewień oraz wszelkich obiektów budowlanych w tym ogrodzeń;
   2) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu nr 1 wynosząca 20 metrów wzdłuż południowo-zachodniej granicy terenu jednostki;
   3) ustala się wymóg realizacji szpaleru zieleni wysokiej o szerokości co najmniej 3m wzdłuż południowo-zachodniej granicy terenu jednostki, jak na rysunku planu nr 1.
4. Na terenie jednostki, o której mowa w ust. 1 ustala się w zakresie zasad i warunków podziału terenu na działki budowlane minimalną powierzchnię dla nowo projektowanych działek wynoszącą 1 ha.
5. Na terenie jednostki, o której mowa w ust.1 ustala się dodatkowo w zakresie obsługi komunikacyjnej oprócz ustaleń zawartych w § 9, zakaz realizacji bezpośrednich podłączeń poszczególnych działek do drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu nr 1 symbolem 01KDz.

§14
Teren 4P

1. Teren jednostki oznaczony na rysunku planu nr 1 symbolem 4P – */tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów/* przeznacza się pod funkcję przemysłowo-produkcyjną w szczególności z zakresu: przetwórstwa drewna, przetwórstwa rolno-spożywczego, montażu urządzeń mechanicznych i elektronicznych oraz pod składy, magazyny i hurtownie. Na terenie jednostki dopuszcza się realizację wszelkich obiektów budowlanych służących działalności przemysłowo-produkcyjnej oraz składowo-magazynowej i hurtowej, w tym rozbudowę i modernizację istniejących na terenie jednostki obiektów. Zakazuje się przeznaczenia terenu jednostki pod przedsięwzięcia, które zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi, zaliczone są do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko. Dopuszcza się przeznaczenie terenu jednostki pod przedsięwzięcia, które zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi zaliczone są do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany, pod warunkiem, że przedsięwzięcia te nie będą powodowały przekroczenia ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska, które określone są w przepisach szczególnych i odrębnych, poza granicami własności. Ustala się, że zagospodarowanie zielenią stanowi podstawową funkcję uzupełniającą dla terenu jednostki.
2. Na terenie jednostki, o której mowa w ust.1 znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu nr 1, stanowiska archeologiczne nr 21/34/76-31 oraz nr 29/69/77-31, dla których obowiązują następujące ustalenia:
   1) w obrębie znajdujących się, zgodnie z rysunkiem planu nr 1 stanowisk archeologicznych, podlegających ochronie oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zaś ewentualne prace ziemne mogą być wykonywane jedynie po przeprowadzeniu ratowniczych badań archeologicznych za pozwoleniem konserwatorskim Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prace archeologiczne i wykopaliskowe;
   2) ratownicze badania archeologiczne finansuje inwestor;
   3) pozwolenie konserwatorskie na prowadzenie prac archeologicznych i wykopaliskowych należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę a dla robót, które nie wymagają pozwolenia na budowę przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.
3. Na terenie jednostki, o której mowa w ust.1 obowiązują oprócz ustaleń zawartych w § 6 następujące dodatkowe ustalenia, dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu nr 1 wynosząca 20 metrów wzdłuż południowej granicy terenu jednostki;
   2) ustala się wymóg realizacji szpaleru zieleni wysokiej o szerokości co najmniej 3m wzdłuż południowej granicy terenu jednostki, jak na rysunku planu nr 1;
   3) podczas procesu realizacji obiektów budowlanych oraz zieleni, uwzględnić ograniczenia wynikające z sąsiedztwa terenu z linią kolejową zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
4. Na terenie jednostki, o której mowa w ust.1 ustala się w zakresie zasad i warunków podziału terenu na działki budowlane minimalną powierzchnię dla nowo projektowanych działek wynoszącą 1 ha.

§15
Teren 5KS/IT

Teren jednostki oznaczony na rysunku planu nr 1 symbolem **5KS/IT** – /*tereny obsługi komunikacji i infrastruktury technicznej*/- przeznacza się pod parkingi terenowe oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym wymagających obiektów kubaturowych. Na terenie jednostki dopuszcza się realizację przebudowy skrzyżowania przyległych dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu nr 1 symbolami KDd.

§16
Tereny 6R, 7R

Tereny jednostek oznaczonych na rysunku planu nr 1 symbolem **6R** i **7R–** /*tereny rolnicze*/ przeznacza się pod grunty orne, łąki i pastwiska, ogrody i drogi dojazdowe do gruntów rolnych. Dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych dla potrzeb rolnictwa. Wprowadza się zakaz realizacji wszelkiej zabudowy. Dopuszcza się zadrzewienie oraz lokalizację obiektów liniowych infrastruktury technicznej, niewymagających obiektów kubaturowych, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§17
Teren 01KDz

Teren jednostki oznaczony na rysunku planu nr 1 symbolem **01KDz -** /*tereny drogi publicznej klasy zbiorczej*/ przeznacza się pod drogę powiatową klasy zbiorczej wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi. Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak na rysunkach planu nr 1 wynoszącą od 20 do 26,5 m. Ustala się szerokość jezdni nie mniejszą niż 6,5 m. Dopuszcza się zarurowanie uprzednio skomunalizowanych rowów melioracyjnych znajdujących się w obrębie terenu jednostki.

§18
Teren 02KDd

1. Teren jednostki oznaczony na rysunku planu nr 1 symbolem **02KDd** – /*tereny dróg publicznych klasy dojazdowej*/ przeznacza się pod drogę publiczną klasy dojazdowej wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi. Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu nr 1 wynoszącą od 12,5 do 13,5 m.
2. Na terenie jednostki, o której mowa w ust.1 znajduje się oznaczona na rysunku planu nr 1 zabytkowa aleja podlegająca ochronie, którą przeznacza się do zachowania i uzupełniania tymi samymi gatunkami drzew.

§19
Teren 03KDd

Teren jednostki oznaczony na rysunku planu nr 1 symbolem **03KDd** – /*tereny dróg publicznych klasy dojazdowej*/ przeznacza się pod drogę publiczną klasy dojazdowej wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi. Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu nr 1 wynoszącą 12 m.

§20
Teren 04KDd

Teren jednostki oznaczony na rysunku planu nr 1 symbolem **04KDd** – /*tereny dróg publicznych klasy dojazdowej*/ przeznacza się pod drogę publiczną klasy dojazdowej wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi. Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu nr 1 wynoszącą od 13 do 15m.

§21

Teren 05KDd

1. Teren jednostki oznaczony na rysunku planu nr 1 symbolem **05KDd** – /*tereny dróg publicznych klasy dojazdowej*/ przeznacza się pod drogę publiczną klasy dojazdowej wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi. Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu nr 1 wynoszącą od 10m do 28m.
2. Na terenie jednostki, o której mowa w ust.1 znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu nr 1, stanowisko archeologiczne nr 21/34/76-31, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
   1) w obrębie znajdującego się stanowiska archeologicznego, podlegającego ochronie oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zaś ewentualne prace ziemne mogą być wykonywane jedynie po przeprowadzeniu ratowniczych badań archeologicznych za pozwoleniem konserwatorskim Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prace archeologiczne i wykopaliskowe;
   2) ratownicze badania archeologiczne finansuje inwestor;
   3) pozwolenie konserwatorskie na prowadzenie prac archeologicznych i wykopaliskowych należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę a dla robót, które nie wymagają pozwolenia na budowę przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.

§22

Teren 06KDd

Teren jednostki oznaczony na rysunku planu nr 1 symbolem **06KDd** – /*tereny dróg publicznych klasy dojazdowej*/ przeznacza się pod drogę publiczną klasy dojazdowej, wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi. Teren jednostki stanowi jednocześnie poszerzenie rezerwy komunikacyjnej dla ulic dojazdowych, która została wyznaczona w sąsiadującym obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroszyce, obejmującym obszar działek: 462/2 i 491/4. Ustala się szerokość terenu jednostki w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu nr 1 wynoszącą od 5 do 6 m.

§23

Teren 07KDd

Teren jednostki oznaczony na rysunku planu nr 1 symbolem **07KDd**– /*tereny dróg publicznych klasy dojazdowej*/ przeznacza się pod drogę publiczną klasy dojazdowej wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi. Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu nr 1 wynoszącą 10 m.

§24

Teren 08KDd

1. Teren jednostki oznaczony na rysunku planu nr 1 symbolem **08KDd** – /*tereny dróg publicznych klasy dojazdowej*/ przeznacza się pod drogę publiczną klasy dojazdowej wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi. Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu nr 1, wynoszącą minimum 10m.
2. Podczas procesu realizacji obiektów budowlanych oraz zieleni, uwzględnić ograniczenia wynikające z sąsiedztwa terenu z linią kolejową zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§25

Teren ZP

1. Teren jednostki oznaczony na rysunku planu nr 2 symbolem ZP – /*tereny zieleni urządzonej/* przeznacza się pod zieleń publiczną, ogólnodostępną, o charakterze parkowym, pełniącą funkcje rekreacyjno – wypoczynkowe. Na terenie jednostki, określa się sposób zagospodarowania poprzez tworzenie zespołów kompozycyjnych drzew i krzewów, uzupełnionych zielenią niską.
2. Na terenie jednostki, o której mowa w ust.1 obowiązują oprócz ustaleń zawartych w § 6 następujące dodatkowe ustalenia, dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) wprowadza się z zastrzeżeniem pkt. 2 i 3 zakaz wszelkiej zabudowy;
   2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, a także miejsc wypoczynku i zabaw dla dzieci;
   3) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi;
   4) należy zachować i uwzględnić istniejące zadrzewienie, jako elementy projektowanej zieleni o charakterze parkowym.
3. Na terenie jednostki, o której mowa w ust.1 znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu nr 2, stanowisko archeologiczne nr 5/13/77-31, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
   1) w obrębie znajdującego się stanowiska archeologicznego, podlegającego ochronie oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zaś ewentualne prace ziemne mogą być wykonywane jedynie po przeprowadzeniu ratowniczych badań archeologicznych za pozwoleniem konserwatorskim Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prace archeologiczne i wykopaliskowe;
   2) ratownicze badania archeologiczne finansuje inwestor;
   3) pozwolenie konserwatorskie na prowadzenie prac archeologicznych i wykopaliskowych należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę a dla robót, które nie wymagają pozwolenia na budowę przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.
4. Na terenie jednostki, o której mowa w ust.1 ustala się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, na terenie której obowiązują następujące ustalenia:
   1) zagospodarowanie terenu należy opracować według jednolitej koncepcji architektoniczno-przestrzennej;
   2) wszelkie inwestycje należy uzgadniać z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Rozdział 4
Zasady uzbrojenia terenu.

§ 26

Zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, poprzez istniejącą i nową sieć rozdzielczą realizowaną w obszarze linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych lub na terenach własnych inwestora, według technicznych warunków przyłączenia.

§27

1. Odprowadzenie i oczyszczenie ścieków bytowych, komunalnych i opadowych należy dokonać poprzez budowę komunalnego systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków (sieci, przepompownie, oczyszczalnia).
2. Odprowadzanie ścieków przemysłowych do gminnej oczyszczalni ścieków możliwe jest po podczyszczeniu do parametrów ścieków komunalnych w oczyszczalniach lokalnych należących do inwestorów.

3. Ścieki deszczowe zanieczyszczone substancjami chemicznymi lub ropopochodnymi należy zneutralizować i oczyścić przed odprowadzeniem do odbiornika ścieków deszczowych.
4. Zaleca się zachowania maksymalnie dużych powierzchni nie utwardzonych w obrębie poszczególnych działek.
5. Docelowy zrzut ścieków może wynosić wartość określoną w pozwoleniu wodno - prawnym.

§ 28

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej według technicznych warunków przyłączenia uzyskanych od operatora sieci.
2. W przypadku zwiększonego zapotrzebowania mocy zaopatrzenie w energię elektryczną realizować poprzez rozbudowę sieci elektroenergetycznej w obszarze linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych lub na terenach własnych inwestora, według technicznych warunków przyłączenia uzyskanych od operatora sieci.
3. Zabrania się realizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych na obszarach zabudowanych. Trasy nowych napowietrznych linii energetycznych należy lokalizować poza terenami zabudowanymi. Od sieci elektroenergetycznych należy zachować strefy wolne od zabudowy i zadrzewień zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
4. Budowa nowych stacji transformatorowych możliwa na zasadach określonych w niniejszym planie, w szczególności zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w rozdziale 2 i 3 niniejszej uchwały; należy zapewnić dostęp stacji transformatorowych do dróg publicznych.
5. Dopuszcza się skablowanie linii energetycznych napowietrznych w uzgodnieniu z dyspozytorem sieci energetycznej.

§29

Zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej, realizowanej w obszarze linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych lub na terenach własnych inwestora, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia, w uzgodnieniu z operatorem sieci.

§30

1. Zaopatrzenie w energię cieplną w oparciu o uzyskane zezwolenia z właściwym organem ochrony środowiska.
2. W nowo projektowanych kotłowniach zaleca się użycie jako czynnika grzewczego systemów ekologicznych spełniających rygory przepisów o ochronie środowiska.

§31

4) Przyłączenie do sieci telefonicznej wg technicznych warunków przyłączenia operatora lokalnego.

§32

W zakresie melioracji ustala się obowiązek zabezpieczania gruntów przeznaczanych pod nową zabudowę poprzez drenaż opaskowy.

§33

W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach szczególnych i gminnych.

Rozdział 5
Ustalenia końcowe

§34

1. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), ustala się w wysokości 5%.

§35

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobroszyce.

§36

Uchwała wchodzi w życie w terminie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Edward Podczaszyński