UCHWAŁA Nr XVI/146/2000
Rady Gminy w Gaworzycach
z dnia 31 października 2000r.

w sprawie uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dalków

Na podstawie art. 7 ust.1, art.18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 z późn. zm.) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r., Nr 15 poz. 139 z późn. zm.) Rada Gminy w Gaworzycach uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania siedliska i terenów rozwojowych wsi Dalków w granicach określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego przez Radę Gminy Gaworzyce uchwałą Nr II/10/98 z dnia 14 listopada 1998 r.
2. Plan wymieniony w pkt 1 stanowi zmianę miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gaworzyce, uchwalonego przez Gminną Radę Narodową w Gaworzycach uchwałą Nr XI/29/90 z 28 grudnia 1989 r. (Dz. Urz. Woj. Legnickiego Nr 13, poz. 64).
3. Na plan składają się: niniejsza uchwała i rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2

Zakres ustaleń planu obejmuje:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
- zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
- lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy,
- zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane, szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zasady zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 3

1. Ustala się przebieg linii rozgraniczających tereny o różnych sposobach użytkowania jako:

   1) obowiązujących- wyznaczonych na rysunku planu liniami ciągłymi.

2) orientacyjnych- wyznaczonych na rysunku planu liniami przerywanymi, podlegających uściśleniu w toku ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Ustala się zasady zagospodarowania terenów wynikające z ochrony środowiska:

1) działalność inwestycyjna i funkcjonowanie obiektów nie powinny powodować zagrożeń dla środowiska i zdrowia ludzi, uciążliwość wynikająca z prowadzonej działalności nie może przekraczać granic własnej działki,
2) zaleca się stosowania do celów grzewczych przyjaznych dla środowiska paliw- docelowo energii elektrycznej, oleju opałowego i gazu,
3) usuwanie odpadów według stosowanego w gminie systemu gospodarki komunalnej ze składowaniem na wysypisku centralnym,
4) dopuszcza się zalesianie terenów rolnych, w pierwszym rzędzie, położonych przy granicy lasu i rezerwatu „Dalkowskie Jary”,
5) ustala się ochronę i zaleca powiększanie zasięgów istniejących zadrzewień śródpolnych, zalesianie skarp i obrzeży dróg na terenach zabudowanych i poza nimi,
6) ustala się ochronę istniejących cieków i terenów podmokłych oraz obowiązek ich bieżącego utrzymywania w stanie nie powodującym podmakania terenów sąsiednich, zaleca się pozostawienie pasa wolnego od zabudowy szerokości po 10 m po obu stronach potoku Dalkówka,
7) ze względu na położenie terenu objętego planem w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Dalkowskie” obowiązują przepisy szczególne, dotyczące tego rodzaju Obszarów.

3. Ustala się zasady zagospodarowania terenów w sposób wynikający z ochrony środowiska kulturowego:

1) ustala się ochronę obiektów i zespołów przestrzennych ujętych w wykazie i rejestrze Państwowej Służby Ochrony Zabytków, zaznaczonych na rysunku planu,
2) ustala się ochronę obiektów o walorach kulturowych, zaznaczonych na rysunku planu,
3) działalność w zespołach zabytkowych: dworsko- parkowym (tereny nr nr **6 ZP, 7 WZ, 8 UK/A/MN i 9 RPO/RPU/P/UC/AM, 32 UK/UH**) oraz wieży mieszkalnej (część terenu nr **28 MN/ML**) winna zmierzać do rehabilitacji układu przestrzennego, budynków i budowli oraz terenów zielonych poprzez:
   a) zachowanie historycznego układu przestrzennego, tj. kompozycji wnętrza urbanistycznego i układu zieleni,
   b) konserwację zachowanych elementów układu przestrzennego i eliminacji lub zasłonięcia zielenią elementów dysharmonicznych, wprowadzonych w drugiej połowie XX wieku (ujęcie wody na terenie **7 WZ**),
   c) dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej z zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych oraz usunięcia lub przebudowy obiektów dysharmonicznych,
   d) modernizację techniczną wnętrz obiektów do współczesnych standardów,

4) wszelkie działania inwestycyjne w obszarach wymienionych w punkcie 3.1) wymagają uzyskania zezwolenia i podlegają uzgodnieniu ze służbą ochrony zabytków. Inwestor jest zobowiązany uzyskać stosowne zezwolenie przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę lub przebudowę,

5) ustala się obowiązek uzgadniania z organem służby ochrony zabytków zamiarów przebudowy, rozbudowy bądź rozbiórki obiektów o walorach kulturowych,
6) ustala się obowiązek zgłaszania służbie ochrony zabytków wszelkich obiektów o charakterze historycznym, znalezionych podczas robót ziemnych.

4. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru:
   1) zewnętrzną - istniejącą drogą powiatową nr 20154, w granicach planu zbiorczą **34 Z½**, wewnątrz obszaru zabudowanego o przekroju ulicznym, poza obszarem zabudowanym o przekroju szlakowym, szerokość drogi w liniach rozgraniczenia- jak w stanie istniejącym, szerokość jezdni 6 lub 5 m, wyznacza się nowy odcinek drogi w kierunku Szczepowa w gm. Żukowice o szerokości w liniach rozgraniczenia 15 m,
   2) bezpośrednią - istniejącymi ulicami: lokalną **35 L ½** i dojazdowymi **36 D ½ - 41 D ½,** o przekrojach ulicznych i szerokościach w liniach rozgraniczenia - jak w stanie istniejącym i szerokościach jezdni 5 lub 6 m, oraz rolniczymi drogami gruntowymi, oznaczonymi symbolami **DR**,
   3) miejsca postojowe należy wyznaczać na terenie działek poszczególnych inwestorów, poza pasami drogowymi,
   4) dostępność komunikacyjną osobom niepełnosprawnym należy zapewnić wg przepisów szczególnych w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

5. Ustala się zasady uzbrojenia terenu:
   1) ustala się:
      a) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu grupowego w Dalkowie z rozbudową sieci rozdzielczej z uwzględnieniem lokalizacji hydrantów dla potrzeb przeciwpożarowych,
      b) odprowadzenie ścieków sanitarnych z budynków wielorodzinnych na terenie **18 MW/UH** do istniejącej na terenie **19 NO** oczyszczalni ścieków, z pozostałej części wsi systemem rurociągów grawitacyjnych i tłoczonych do projektowanej oczyszczalni mechaniczno - biologicznej na terenie **26 NO**; lokalizacje przepompowni ścieków przewiduje się na terenach **25 MW i 29 ZP**, wielkości działek przepompowni należy dobrać na etapie koncepcji stosownie do uwarunkowań technicznych układu sieci i uwarunkowań przestrzennych lokalizacji przepompowni,
      c) odprowadzenie wód opadowych- systemem rowów do przepływającego przez Dalków strumienia za zgodą ich administratora,
      d) zaopatrzenie w gaz z gazociągu średniego ciśnienia z kierunku wsi Grabik z reduktorami u poszczególnych odbiorców,
      e) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci średniego napięcia L- 788 poprzez istniejące słupowe stacje transformatorowe oraz stację projektowaną na terenie **5 RP/RZ,** stację tą należy osłonić zielenią wysoką z zachowaniem przepisów szczególnych dotyczących odległości zieleni od linii napowietrznych i stacji oraz dostępu do niej,
      f) uzbrojenie w siec telekomunikacyjną z sieci istniejącej, kablami podziemnymi,
   2) ustala się, że nowoprojektowane sieci uzbrojenia, wymienione w punkcie 1) należy projektować w pasach rozgraniczających ulice i drogi w uzgodnieniu z ich zarządcami, w wypadkach uzasadnionych przez względy techniczne lub inne uwarunkowania terenowe sieci można prowadzić poza pasem drogowym w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości,

3) zaleca się lokalizowanie obiektów i urządzeń towarzyszących na terenach wskazanych pod zabudowę,
4) ustala się wykorzystanie istniejącego uzbrojenia dla potrzeb realizacji planu,
5) ustala się zasadę kompleksowego projektowania dróg z uzbrojeniem technicznym wyprzedzająco względem inwestycji kubaturowych projektowanych przy drogach.

6. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy:
   1) dopuszcza się zabudowę wyłącznie na terenach wskazanych w planie,
   2) ustala się maksymalną wysokość nowoprojektowanych obiektów na dwie kondygnacje nadziemne, przy czym jako kondygnacje drugie powinny być wykorzystywane poddasza mieszkalne,
   3) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznych nachyleniach połaci,
   4) zaleca się stosowania dachówek ceramicznych, dopuszcza się inne materiały o kolorze i fakturze podobnej do nich,
   5) ustala się zakaz stosowania elewacyjnych elementów wykończeniowych typu „siding", wykonanych z tworzyw sztucznych,
   6) zaleca się dążenie do przebudowy istniejących budynków nie spełniających warunków ppkt 2) i 3) celem ujednolicenia charakteru zabudowy,
   7) nowe budynki należy sytuować wzdłuż ulic z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy jak na rysunku planu,
   8) zaleca się wykorzystywanie istniejących granic działek jako elementów wewnętrznych podział terenu; w innych przypadkach należy opracowywać projekty podziału w sposób określony w przepisach szczególnych, tylne granice zabudowy na terenach **3 MR/MN/ML/UC** i **30 MR/MN/ML** wyznaczać w projektach zagospodarowania terenu, będących częściami projektów budowlanych w zależności od zamiarów inwestorów,
   9) ogrodzenia ażurowe wysokości 1,50 m z drewna, metalu (z wykluczeniem elementów odpadowych) lub inne- estetyczne, słupki ceglane, kamienne.

Rozdział II
Przepisy szczegółowe

§ 4

Dla terenu **1 RP/RL** ustala się:

1. grunty rolne na obrzeżu rezerwatu „Dalkowskie Jary",
2. dopuszcza się zalesianie terenu, jednak nie bliżej niż do odległości 50 m od granicy z terenami **2 RP i 3 MR/MN/ML/UC**,
3. wprowadza się zakaz wszelkiej zabudowy.

§ 5

Dla terenu **2 RP** ustala się:

1. grunty orne z dopuszczeniem upraw sadowniczych,
2. wprowadza się zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy oraz urządzania stałych miejsc pracy w strefie szerokości po 14 m po każdej stronie istniejącej linii średniego napięcia,

3. linię rozgraniczenia z terenem **3 MR/MN/ML/UC** wyznacza się jako orientacyjną - do ustalenia w projektach zagospodarowania poszczególnych działek.

§ 6

Dla terenu **3 MR/MN/ML/UC** ustala się:

1. teren zabudowy zagrodowej, jednorodzinnej i letniskowej z możliwością lokalizacji nieuciążliwych usług komercyjnych,
2. zabudowę letniskową zaleca się lokalizować przede wszystkim na zachód od linii średniego napięcia,
3. zasady zabudowy, uzbrojenia terenu, ochrony środowiska i wartości kulturowych według ustaleń § 3 i § 5 pkt 2. Odstępstwo od zakazów obowiązujących w strefie linii energetycznej dozwolone pod warunkiem kablowania jej odcinka - w uzgodnieniu z organem administracji specjalnej.

§ 7

Dla terenu **4 MN** ustala się:

1. teren jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej- możliwość wydzielenia 2 działek, rozgraniczenie między działkami przyjąć wzdłuż linii energetycznej
2. zasady zabudowy, uzbrojenia terenu, ochrony środowiska i wartości kulturowych według ustaleń § 3 i § 5 pkt 2. Odstępstwo od zakazów obowiązujących w strefie linii energetycznej dozwolone pod warunkiem kablowania jej odcinka - w uzgodnieniu z organem administracji specjalnej.

§ 8

Dla terenu **5 RP/RZ** ustala się:

1. teren użytków rolnych - gruntów rolnych oraz użytków zielonych,
2. wprowadza się zakaz wszelkiej zabudowy, urządzania stałych miejsc pracy w strefie szerokości po 14 m po każdej stronie istniejącej i projektowanej linii średniego napięcia,
3. przy granicy z drogą **34 Z ½,** wyznacza się lokalizację słupowej stacji transformatorowej.

§ 9

Dla terenu **6 ZP** ustala się:

1. park podworski, częściowo zdewastowany,
2. wprowadza się zasady rehabilitacji terenu według § 3 pkt 3) - 6), w szczególności:

    1) odnowę zieleni wysokiej i niskiej poprzez nasadzenia zgodne z charakterem założenia parkowego z wykorzystaniem materiałów dokumentacyjno – archiwalnej, znajdującej się w organie ochrony zabytków i innych źródeł,
    2) wprowadza się zakaz przejazdu i przepędu bydła przez park; w tym celu należy wykorzystywać drogę **44 D ½,**
    3) wprowadza się obowiązek skablowania napowietrznych linii elektrycznych niskiego napięcia,

4) istniejące ujęcie wody należy otoczyć gęstą zielenią izolacyjną, aby nie było widoczne z wnętrza parku, docelowe ujęcie wody należy przenieść na inne miejsce,
5) należy uzupełnić braki w ogrodzeniu parku, przy czym zaleca się zachowanie ogrodzenia murowanego od strony zabudowy wsi i ogrodzenia żeliwnego na słupkach ceglanych od pozostałych stron.

§ 10

Dla terenu **7 WZ** ustala się:

1. ujęcie wody wybudowane w latach sześćdziesiątych - do adaptacji ze stanu istniejącego,
2. obowiązuje ustalenie § 9 pkt 4).

§ 11

Dla terenu **8 UK/A/MN** ustala się:

1. pałac o charakterze zabytkowym, częściowo zdewastowany,
2. przeznaczenie budowli na usługi kultury (sala widowiskowo - bankietowa z zapleczem, ośrodek kursowy, administrację (zarząd spółki rolnej, gospodarujących gruntami i obiektami b. PGR-u, z możliwością urządzenia mieszkań w części budynku),
3. zasady zagospodarowania, zasady i wymogi rehabilitacji obiektu i uzbrojenia terenu według ustaleń § 3,
4. dojazd wewnętrznym podjazdem z placyku wjazdowego usytuowanego w liniach rozgraniczenia ulicy zbiorczej **34 Z ½.**

§ 12

Dla terenu **9 RPO/RPU/UC/MN** ustala się:

1. wielofunkcyjny teren zabudowy folwarcznej, w części południowej o charakterze historycznym, wpisany do rejestru zabytków wraz z pałacem i parkiem, w części północnej zabudowa gospodarcza współczesna,
2. dopuszcza się zachowanie obecnych funkcji związanych z gospodarką rolną i jej obsługą oraz mieszkalnictwem oraz ewentualne wprowadzenie nieuciążliwych funkcji produkcyjnych oraz z dziedziny usług komercyjnych,
3. obowiązują wszystkie przepisy § 3, w szczególności dotyczące zasad rehabilitacji przestrzennych zespołów zabytkowych,
4. wielkość obsady inwentarza żywego i technologię jego chowu należy dobrać tak, aby nie stanowiła uciążliwości dla otoczenia, a w szczególności dla terenów **6 ZP, 8 UK/A/MN, 24 MN/UC i 25 MW.**

§ 13

Dla terenu **10 RO** ustala się**:**

1. uprawy ogrodnicze z możliwością zabudowy,
2. dopuszcza się zabudowę o charakterze zagrodowym lub jednorodzinnym, jak na sąsiednim terenie **11 MR/MN/UC**, w pierwszym rzędzie przy ulicy **34 Z ½.**

§ 14

Dla terenu **11 MR/MN/UC** ustala się:

1. zabudowa zagrodowa i jednorodzinna z możliwością lokalizacji nieuciążliwych usług komercyjnych,
2. dokonywanie ewentualnych wewnętrznych podziałów terenu pod nowe obiekty na podstawie decyzji o ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu,
3. obowiązują ustalenia § 3 uchwały.

§ 15

Dla terenów **12 MN/UC, 13 MN/UC, 15 MN/UC, 21 MN/UC i 22 MN/UC** ustala się:

1. zabudowa jednorodzinna z możliwością lokalizacji nieuciążliwych usług komercyjnych, zabudowę zagrodową adaptuje się z dopuszczeniem zmiany funkcji na zabudowę jednorodzinną,
2. pozostałe ustalenia jak w § 14.

§ 16

Dla terenu **14 ZP** ustala się:

1. projektowana zieleń publiczna o charakterze parkowym,
2. istniejące stawy utrzymać w należytym stanie, zapewniając przepływ wody i uniemożliwiając ich zarastanie, staw położony w południowej części działki zaleca się przystosować do kąpieli,
3. istniejącą zieleń uzupełnić o nasadzenia drzew i krzewów,
4. wprowadza się zakaz wznoszenia budynków, istniejący budynek gospodarczy należy rozebrać.

§ 17

Dla terenu **16 RP/RZ, 17 RP/RZ, 20 RP/RZ, 23 RP/RZ, 27 RP/RZ i 31 RP/RZ** ustala się:

1. teren użytków rolnych – gruntów rolnych oraz użytków zielonych,
2. wprowadza się zakaz wszelkiej zabudowy, oraz urządzania stałych miejsc pracy w strefie szerokości po 14 m po każdej stronie istniejącej linii średniego napięcia na terenach nr nr **17** i **20.**

§ 18

Dla terenu **18 MW/UH** ustala się:

1. teren zabudowy wielorodzinnej z możliwością lokalizacji usług handlu (kiosk, sklepik),
2. zaleca się stosownie kamuflaży dachowych dla złagodzenia wyglądu ”pudełkowatych” budynków mieszkalnych,
3. miejsca postojowe urządzać wyłącznie na własnym terenie,
4. wprowadza się zakaz wszelkiej zabudowy, oraz urządzania stałych miejsc pracy w strefie szerokości po 14 m po każdej stronie istniejącej linii średniego napięcia.

§19

Dla terenu **19 NO** ustala się:

1. mechaniczno - biologiczna oczyszczalnia ścieków dla zabudowy wielorodzinnej, opisanej w § 18,
2. adaptacja bez zmian ze stanu istniejącego,
3. wprowadza się obowiązek obsadzenia terenu oczyszczalni gęsta zielenią niską i wysoką.

§ 20

Dla terenu **24 MN/UC** ustala się:

1. zabudowa jednorodzinna z możliwością lokalizacji nieuciążliwych usług komercyjnych,
2. dopuszcza się lokalizację jednego lub dwóch budynków mieszkalno- usługowych,
3. pozostałe ustalenia jak w § 14.

§ 21

Dla terenu **25 MW** ustala się:

1. teren zabudowy wielorodzinnej typu blokowego,
2. istniejący zbiornik na ścieki należy docelowo zlikwidować i na terenie zlokalizować wgłębioną przepompownię ścieków w miejscu wskazanym na rysunku planu,
3. pozostałe ustalenia jak dla terenu **18 MW/UH.**

§ 22

Dla terenu **26 NO** ustala się:

1. mechaniczno- biologiczna oczyszczalnia ścieków dla wsi Dalków,
2. rozwiązania techniczne i technologiczne oczyszczalni oraz dostawy energii elektrycznej należy określić w koncepcji technicznej systemu kanalizacji zbiorowej, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu,
3. wprowadza się obowiązek obsadzenia terenu oczyszczalni gęstą zielenią niska i wysoką.

§ 23

Dla terenu **28 MN/ML** ustala się:

1. zabudowa mieszkalna jednorodzinna i letniskowa z wykorzystaniem istniejących obiektów zabytkowych i o charakterze kulturowym,
2. dopuszcza się wprowadzenie wewnętrznych podziałów terenu z zachowaniem funkcji wymienionych w punkcie 1,
3. w odniesieniu do zdegradowanego zespołu zabytkowego wieży mieszkalnej obowiązują zasady § 3 pkt. 3)- 5).

§ 24

Dla terenu **29 ZP** ustala się:

1. w stanie istniejącym część zaniedbanego parku leśnego i staw na strumieniem, stanowiąca fragment większego założenia przestrzennego, położonego na północ i wschód od terenu objętego planem,
2. teren zadrzewiony należy uporządkować i doprowadzić, na ile to będzie możliwe do stanu pierwotnego, w oparciu o inwentaryzację zieleni wysokiej i niskiej oraz ewentualne źródła dokumentacyjne,
3. zaleca się zachowanie stawu jako użytku ekologicznego,
4. zaleca się opracowanie koncepcji zagospodarowania dla terenu **29 ZP** i przyległych terenów, o których mowa w punkcie 1, łącznie.

§ 25

Dla terenu **32 UH/UK** ustala się:

1. centralny plac wiejski o charakterze handlowym i miejsca festynów,
2. teren należy uporządkować, utwardzić (zaleca się kostkę betonową), wyposażyć w ławki i niską zieleń ozdobną,
3. istniejący sklep zaleca się wyremontować i nadać mu wygląd harmonizujący z zabytkowym i jednolitym pod względem cech architektonicznych otoczeniem,
4. maja zastosowanie przepisy § 3 ust. 3 pkt. 3

Rozdział III
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 26

Do czasu realizacji ustaleń planu tereny nim objęte pozostają w obecnym użytkowaniu.

§ 27

Jeżeli właściciel zbywa nieruchomość, której wartość, skutkiem uchwalenia planu, wzrosła, Wójt Gminy Gaworzyce pobiera decyzją jednorazową opłatę równą 0,0% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 28

Zobowiązuje się realizatorów planu do zapewnienia na czas robót ziemnych nadzoru archeologicznego, sfinansowania ratowniczych robót archeologicznych oraz uzyskiwania na tego rodzaju roboty formalnego zezwolenia organu służby ochrony zabytków.

§ 29

Plan jest przepisem gminnym i stanowi podstawę do ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 30

1. Z dniem wejścia planu w życie tracą moc decyzje o ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania przestrzennego, sprzeczne z ustaleniami planu niniejszego.

2. Z dniem wejścia planu w życie tracą, na terenie nim objętym, moc ustalenia ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gaworzyce, o którym mowa w § 1 pkt 2.

§ 31

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Gaworzyce.

§ 32

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

Przewodniczący

Rady Gminy w Gaworzycach

(-) Grzegorz Płuciennik