

UCHWAŁA NR ..... IX/99/2003

RADY GMINY OŁAWA

z dnia 26 września 2003 r.

**w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego obszaru w obrębie wsi Jankowice Małe**

Na podstawie art. 18 ust 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz.1591 ze zmianami), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999r, Nr 15, poz. 139 ze zmianami) i art. 85, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r., nr 80, poz. 717) oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr XXXVII/396/2002 Rady Gminy Oława z dnia 10 września 2002r., Rada Gminy Oława uchwala, co następuje:

**ROZDZIAŁ I  
PRZEDMIOT UCHWAŁY I PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Jankowice Małe, zwany dalej planem, obejmuje obszar działek o numerach: 74, 75, 76, 77 i część działki nr 80, z przyległymi drogami.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik do uchwały.

**§ 2**

Ileć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków,
- 2) **teren** - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem,
- 3) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 4) **usługach wbudowanych** – należy przez to rozumieć działalność usługową, jaka może być prowadzona w wydzielonej na ten cel części budynku mieszkalnego.

**§ 3**

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice opracowania planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny,
- 3) symbole terenów,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) kierunki obsługi komunikacyjnej.

## **ROZDZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE**

### **§ 4**

Plan ustala przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu, zasady kształtowania zabudowy i obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji oraz zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

### **§ 5**

Ustala się przeznaczenie na zabudowę mieszkalną, jednorodziną, obszaru stanowiącego działki o numerach 74, 75, 76, 77 i część działki nr 80 we wsi Jankowice Małe, o łącznej powierzchni 1.71 ha, obecnie użytkowanego rolniczo, na którym występują grunty klas bonitacyjnych RIIIb (0.43ha) i RIVa (1.27ha); dla obszaru objętego opracowaniem uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych.

### **§ 6**

#### **Ustalenia dotyczące podziału terenów na działki budowlane**

1. Na rysunku planu oznaczono ustalone linie podziału, stanowiące granice własności.
2. Ustala się likwidację linii podziału działki nr 76 na działki nr 76/1 i nr 76/2.
3. Proponuje się wprowadzenie wtórnego podziału działek o numerach 74, 75, 76 i 77, równoległe do drogi gminnej Jankowice Małe – Oleśnica Mała, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Na rysunku planu pokazano również dopuszczalny, lecz nie zalecany podział tych działek prostopadle do w/w drogi gminnej.
5. Podział na działki budowlane winien umożliwiać inwestorom zachowanie zgodnych z obowiązującymi przepisami odległości tymczasowych szczelnych zbiorników bezodpływowych.

### **§ 7**

#### **Ustalenie terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych**

Ustala się tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych: tereny oznaczone na rysunku planu symbolami „KL1”, „KL2”, „KD” (tereny komunikacji) oraz teren oznaczony symbolem „t” (teren lokalizacji obiektów technicznych).

### **ROZDZIAŁ III ZASADY OBSŁUGI TERENU W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI**

#### **§ 8**

##### **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

1. Linie rozgraniczające dróg oznaczone na rysunku planu są jednocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia.
2. Wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie istniejącej infrastruktury technicznej wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci.
3. W zakresie zaopatrzenia w wodę: - z istniejącego wodociągu wiejskiego, na warunkach określonych przez właściciela sieci.
4. W zakresie odprowadzenia ścieków: - docelowo – siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków; tymczasowo – zbiorniki szczelne, bezodpływowe, wybieralne.
5. Odprowadzenie wód opadowych – docelowo poprzez podłączenie do kanalizacji deszczowej; do czasu jej realizacji dopuszcza się rozprowadzenie wód opadowych drenażem do studni chłonnej na własnej działce lub wykorzystanie istniejących rowów odwadniających.
6. Projekty techniczne odprowadzenia wód opadowych winny być uzgodnione z Rejonowym Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych, Oddział Rejonowy w Oławie.
7. Zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci, na warunkach określonych przez Rejon Energetyczny w Strzelinie.
8. Zaopatrzenie w gaz – wyłącznie bezprzewodowy; aktualnie brak sieci gazowej we wsi Jankowice Małe.
9. Ogrzewanie – zaleca się stosowanie paliw płynnych, elektryczności lub innych czynników ekologicznych.
10. Sieć telefoniczną można realizować na terenach publicznych na zasadach ogólnych.
11. Usuwanie odpadów stałych – poprzez gromadzenie w przystosowanych do tego pojemnikach oraz zorganizowany wywóz na gminne wysypisko odpadów komunalnych.
12. Nie przewiduje się realizacji masztów telefonii bezprzewodowej.

#### **§ 9**

##### **Zasady obsługi komunikacyjnej**

1. Ustala się dojazdy do poszczególnych działek na terenie opracowania planu z istniejących dróg gminnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami „KL1” (ozn. geod. „139dr”) i „KL2” (ozn. geod. „140dr”) oraz z ulicy dojazdowej, oznaczonej symbolem „KD”, zaprojektowanej po śladzie istniejącej drogi polnej (oznaczenie geodezyjne „151”).
2. Potrzebne miejsca postojowe należy zlokalizować na terenach własnych inwestorów.

#### **ROZDZIAŁ IV USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**dotyczące zasad i sposobu zagospodarowania terenów wyodrębnionych na  
rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami funkcji**

##### **§ 10**

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkalnej, jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem „M1”, o powierzchni około 2470 m<sup>2</sup>. Nie przewiduje się podziału terenu „M1”. Ustala się możliwość zlokalizowania nieuciążliwej usługi wbudowanej na terenie „M1”; w takim przypadku należy uzyskać uzgodnienie dokumentacji projektowej z organami Inspekcji Sanitarnej pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych na etapie pozwolenia na budowę.
2. Dla terenu „M1” ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) wysokość zabudowy: 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
  - 2) dach stromy, symetryczny, o nachyleniu 30°- 45°, kryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
  - 3) projektowana zabudowa winna nawiązywać do otoczenia skalą, gabarytami, doбором materiałów, kolorystyką,
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - 5) przeznaczenie przynajmniej 40% powierzchni działki na zieleni,
  - 6) urządzenie potrzebnych stanowisk postojowych na terenie własnym inwestora,
  - 7) obsługa komunikacyjna – z ulicy dojazdowej „KD”.

##### **§ 11**

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkalnej, jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem „M2”, o powierzchni około 13000 m<sup>2</sup>. Proponuje się podział terenu „M2” na 8 działek budowlanych. Na rysunku planu przedstawiono również dopuszczalny, lecz nie zalecany podział terenu „M2” na 15 działek. Ustala się możliwość zlokalizowania nieuciążliwych usług wbudowanych na terenie „M2”; w takim przypadku należy uzyskać uzgodnienie dokumentacji projektowej z organami Inspekcji Sanitarnej pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych na etapie pozwolenia na budowę.
2. Dla terenu „M2” ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) wysokość zabudowy: 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
  - 2) dachy strome, symetryczne, o nachyleniu 30°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
  - 3) projektowana zabudowa winna nawiązywać do otoczenia skalą, gabarytami, doбором materiałów, kolorystyką,
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - 5) przeznaczenie przynajmniej 30% powierzchni działek na zieleni,
  - 6) urządzenie potrzebnych stanowisk postojowych na terenach własnych inwestorów,
  - 7) obsługa komunikacyjna – z drogi gminnej „KL1” i z drogi dojazdowej „KD”.

## § 12

Wyznacza się lokalizację potrzebnych obiektów technicznych na terenie oznaczonym symbolem „t”, wydzielonym orientacyjnymi liniami rozgraniczającymi. W przypadku nie wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem należy włączyć jego powierzchnię do przyległych działek na terenie „M2”.

## § 13

Wyznacza się teren drogi lokalnej – drogi gminnej nr 47 18 008 – oznaczony na rysunku planu symbolem „KL1”. Szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m, szerokość jezdni – 6 m.

## § 14

Wyznacza się teren drogi lokalnej – drogi gminnej nr 47 18 007, oznaczony na rysunku planu symbolem „KL2”. Szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m, szerokość jezdni – 6 m.

## § 15

Wyznacza się teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem „KD”. Szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m; szerokość jezdni – 5 m.

# ROZDZIAŁ V ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA

## § 16

### **Ochrona środowiska przyrodniczego**

1. Zabrania się odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód podziemnych oraz do gruntu.
2. Przed podjęciem prac budowlanych należy zdjąć warstwę ziemi próchniczej z części terenów przeznaczonych na usytuowanie budynków oraz na powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednio ją zagospodarować.
3. Obszar objęty opracowaniem leży w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęć wody dla miasta Wrocławia.
4. Należy dążyć do ograniczenia utwardzonych powierzchni terenu.
5. Części terenów, na których nie przewiduje się zabudowy i utwardzenia należy przeznaczyć na uprawy ogrodnicze i zieleni biologicznie czynną.
6. W razie uszkodzenia urządzeń melioracji szczegółowych przy prowadzeniu robót ziemnych obowiązuje nakaz ich odbudowy przez właściciela gruntów w związku z koniecznością zachowania systemów przeciwoerozyjnych na terenie objętym planem i na terenach sąsiednich (zgodnie z zapisem art. 73, ust. 2 oraz art. 74, ust. 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne, Dz. U. z 2001r., Nr 115, poz. 1229).
7. Uciążliwość spowodowana prowadzoną działalnością winna być ograniczona do terenu władania.

## § 17

### **Ochrona środowiska kulturowego**

1. Teren opracowania planu miejscowego jest usytuowany w strefie „OW” obserwacji archeologicznej wsi o metryce średniowiecznej oraz w pobliżu lokalizacji zabytkowych stanowisk archeologicznych. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy uzgadniać z wojewódzkim konserwatorem zabytków przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.
2. Zgodnie z ustawą z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury (tekst jednolity Dz.U. z 1999r. Nr 98, poz.1150) należy prace ziemne bezwzględnie przeprowadzać pod nadzorem archeologiczno – konserwatorskim. Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty oraz obiekty nieruchome, nawarstwienia kulturowe, podlegają ochronie prawnej. Inwestor zobowiązany jest do powiadomienia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych, z 7-dniowym wyprzedzeniem, celem zorganizowania nadzoru archeologiczno – konserwatorskiego.
3. Zaleca się zharmonizowanie planowanych inwestycji z historycznie ukształtowanym lokalnym krajobrazem kulturowym.

## **ROZDZIAŁ VI PRZEPISY KOŃCOWE**

### § 18

Zgodnie z art. 10, ust. 3 i art. 36, ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości - w razie zbycia terenu - w wysokości 30%.

### § 19

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oława.

### § 20

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

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY OŁAWA

Ryszard Wąclawski

WYKONAWCA  
L.  
Przedm. Przew.