

z dnia 13 marca 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 2/2017 w miejscowościach Skrzyszów, Zdżary, Blizna, Ocieka i Kamionka w gminie Ostrów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017, poz. 1073 ze zm.) oraz po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów uchwalonego uchwałą Nr XVIII/95/2000 Rady Gminy w Ostrowie z dnia 19 kwietnia 2000 r. wraz z późn. zm.,

**Rada Gminy w Ostrowie postanawia co następuje:**

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 2/2017 w miejscowościach Skrzyszów, Zdżary, Blizna, Ocieka i Kamionka w gminie Ostrów, zwany dalej planem.

2. Plan dotyczy sześciu obszarów, o łącznej powierzchni około 6,03 ha, w tym:

- 1) obszaru 1, o powierzchni około 1,48 ha, położonego w miejscowości Skrzyszów, w sąsiedztwie autostrady A-4;
- 2) obszaru 2, o powierzchni około 1,87 ha, położonego w miejscowości Zdżary, po północnej stronie drogi powiatowej;
- 3) obszaru 3, o powierzchni około 1,2 ha, położonego w miejscowości Blizna;
- 4) obszaru 4, o powierzchni około 0,31 ha, położonego w miejscowości Ocieka, po południowej stronie drogi wojewódzkiej;
- 5) obszaru 5, o powierzchni około 0,31 ha, położonego w miejscowości Ocieka, w przysiółku Sadykierz;
- 6) obszaru 6, o powierzchni około 0,86 ha, położony w miejscowości Kamionka, w przysiółku Podmłyńnie,  
- w granicach oznaczonych na załącznikach do uchwały.

§ 2. 1. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu dla obszaru 1 - Skrzyszów, wykonany na mapie w skali 1:1000;
- 2) załącznik Nr 2 - rysunek planu dla obszaru 2 - Zdżary, wykonany na mapie w skali 1:1000;
- 3) załącznik Nr 3 - rysunek planu dla obszaru 3 - Blizna, wykonany na mapie w skali 1:2000;
- 4) załącznik Nr 4 - rysunek planu dla obszaru 4 - Ocieka centrum, wykonany na mapie w skali 1:1000;
- 5) załącznik Nr 5 - rysunek planu dla obszaru 5 - Ocieka Sadykierz, wykonany na mapie w skali 1:1000;
- 6) załącznik Nr 6 - rysunek planu dla obszaru 6 - Kamionka, wykonany na mapie w skali 1:1000.

2. Załączniki, o których mowa w ust. 1, stanowią integralne części uchwały i obowiązują w zakresie zastosowanych na nich oznaczeń.

§ 3. W granicach planu wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunkach planu symbolami:

- 1) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o powierzchni około 0,14 ha;
- 2) RM - tereny zabudowy zagrodowej, o łącznej powierzchni około 1,38 ha,
- 3) MN/U-P - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej lub zabudowy produkcyjnej, o łącznej powierzchni około 0,59 ha;
- 4) P.U - teren zabudowy produkcyjnej lub zabudowy usługowej, o powierzchni około 0,575 ha;

- 5) MT - teren rekreacji indywidualnej, o powierzchni około 0,10 ha;
- 6) UT - teren usług turystycznych lub rekreacji z dopuszczeniem funkcji sportu, o powierzchni około 1,13 ha;
- 7) R - teren rolny, o powierzchni 0,02 ha;
- 8) ZL - tereny lasów, o łącznej powierzchni około 1,81 ha;
- 9) KD - teren drogi publicznej, o powierzchni około 0,05 ha;
- 10) KDW - tereny dróg wewnętrznych, o łącznej powierzchni około 0,235 ha.

**§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:**

- 1) siedlisku – należy przez to rozumieć teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, rolno-leśnym, hodowlanym lub ogrodniczym;
- 2) wskaźniku miejsc parkingowych - należy przez to rozumieć ilość stanowisk przewidzianych na parkowanie pojazdów w odniesieniu do określonej funkcji terenu, w tym stanowiska do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości minimalnej określonej w przepisach o drogach publicznych, jeżeli wymóg ich lokalizacji wynika z przepisów odrębnych;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię oznaczoną na rysunku planu, której nie można przekroczyć ścianą budynku lub innym elementem konstrukcyjnym na gruncie; linia nie dotyczy takich elementów jak: schody, tarasy, balkony, niepodparte okapy dachu, które mogą zostać wysunięte przed tę linię do 2,0 m, jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy zdefiniowaną w Polskiej Normie PN-ISO 9836:2015-12 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.”;
- 5) powierzchni użytkowej – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową zdefiniowaną w Polskiej Normie PN-ISO 9836:2015-12 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.”;
- 6) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć intensywność zabudowy zdefiniowaną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym powierzchnia całkowita zabudowy oznacza sumę powierzchni całkowitych kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej.

**§ 5.** W związku z położeniem obszarów Nr 2, 3, 5 i 6 w Mielecko-Kolbuszowsko-Głogowskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (uchwała Nr XXXIX/785/13 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 28 października 2013 r. w sprawie Mielecko-Kolbuszowsko-Głogowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu opublikowana w Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego z 2013 r., poz. 3588 ze zm.), zakazuje się:

- 1) lokalizacji inwestycji w sposób, który spowoduje trwałe zniekształcenie rzeźby terenu lub zmianę stosunków wodnych;
- 2) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, z zastrzeżeniem § 21 ust. 2 pkt 2 oraz § 22 ust. 2 pkt 1;
- 3) dla dopuszczonych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w pkt 2, należy zastosować rozwiązania eliminujące lub ograniczające do minimum ich ewentualne oddziaływanie, wyłącznie do granic terenów, na których będą lokalizowane.

**§ 6. Na terenach objętych planem:**

- 1) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, które nie są związane z przeznaczeniem terenu, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem i zasadami określonymi w planie, z wyłączeniem terenów ZL;
- 3) należy zachować wymagane przepisami odległości od istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów i urządzeń z obiektami i urządzeniami istniejącymi, dopuszcza się ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu.

§ 7. Ustala się 30 % stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, dla wszystkich terenów objętych planem.

## **Rozdział 2.Przepisy szczegółowe**

### **dla obszaru 1 – Skrzyszów**

§ 8. 1. Teren oznaczony na załączniku nr 1 do uchwały - rysunku planu, symbolem RM, przeznaczony jest pod zabudowę zagrodową.

2. Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu RM:

1) teren należy zagospodarować jako jedno lub dwa siedliska:

a) w jednym siedlisku dopuszcza się lokalizację nie więcej niż dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych;

b) dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni nie mniejszej niż 0,20 ha;

2) intensywność zabudowy działki budowlanej - nie mniejsza niż 0,03 i nie większa niż 0,3;

3) powierzchnia zabudowy działki budowlanej - nie większa niż 30%;

4) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego działki budowlanej - nie mniejszy niż 60%;

5) budynki należy lokalizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;

6) cechy budynków mieszkalnych:

a) wysokość, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do głównej kalenicy lub szczytu dachu - nie mniejsza niż 6,5 m i nie większa niż 10,0 m,

b) budynki o nie więcej niż 3 kondygnacjach,

c) dachy o schemacie dwuspadowym, czterospadowym lub wielospadowym,

d) główne połacie dachowe o kącie nachylenia - nie mniejszym niż 25 ° i nie większym niż 45 °,

e) materiały wykończeniowe i kolorystyka elewacji (o stonowanych barwach), nie powodujące dominacji budynku w otoczeniu,

f) dachy budynków o pokryciu w kolorze brązowym, czarnym, szarym lub ceglastym (naturalnej dachówki ceramicznej);

7) cechy budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich lub o połączonych funkcjach:

a) wysokość, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem lub wjazdem do budynku, do głównej kalenicy dachu - nie mniejsza niż 3,0 m i nie większa niż 10,0 m,

b) budynki o nie więcej niż 2 kondygnacjach,

c) dachy o schemacie dwuspadowym, czterospadowym lub wielospadowym,

d) główne połacie dachowe o kącie nachylenia - nie mniejszym niż 15 ° i nie większym niż 45 °,

e) materiały wykończeniowe i kolorystyka elewacji (o stonowanych barwach), nie powodujące dominacji budynku w otoczeniu,

f) dachy budynków o pokryciu w kolorze brązowym, czarnym, szarym lub ceglastym (naturalnej dachówki ceramicznej).

3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu RM:

1) dostępność komunikacyjna z drogi powiatowej (Nr 1286R) poprzez drogi wewnętrzne oraz dodatkowe jezdnie na terenie autostrady A-4;

2) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych - 2 stanowiska na 1 lokal w budynku mieszkalnym;

3) stanowiska należy lokalizować w granicach działki - na terenie lub w garażu.

4. Zasady obsługi terenu RM w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego lub niskiego napięcia przebiegającej po północnej stronie autostrady poprzez jej rozbudowę lub przyłączenie indywidualne;
  - 2) zaopatrzenie w gaz i wodę z istniejących sieci przebiegających przez teren RM, po jego południowej i wschodniej stronie, poprzez przyłączenia indywidualne;
  - 3) odprowadzenie ścieków bytowych w systemie lokalnym - do bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków;
  - 4) odprowadzenie ścieków innych niż bytowe (związanych z prowadzonym gospodarstwem) – zgodnie z przepisami odrębnymi, w dostosowaniu do rodzaju prowadzonej działalności;
  - 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych indywidualne - na teren własnej działki;
  - 6) ogrzewanie budynków indywidualne, z wykorzystaniem źródeł energii, nie powodujących zwiększenia emisji niskiej;
  - 7) gromadzenie odpadów stałych i usuwanie zgodnie z zasadami obowiązującymi w Gminie Ostrów;
  - 8) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić pomiędzy granicami terenu a liniami zabudowy lub wzdłuż granic działek a przyłącza w dostosowaniu do zagospodarowania terenu.
- § 9. 1. Teren oznaczony na załączniku nr 1 do uchwały - rysunku planu, symbolem ZL, przeznacza się pod las.
2. Teren ZL należy zagospodarować pod uprawy leśne.

### **Rozdział 3. Przepisy szczegółowe**

#### **dla obszaru 2 – Zdżary**

§ 10. 1. Teren oznaczony na załączniku nr 2 do uchwały - rysunku planu symbolem RM, przeznacza się pod zabudowę zagrodową.

2. Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu RM:

- 1) teren należy zagospodarować jako część gospodarstwa rolnego, ogrodniczego lub rolno-leśnego;
- 2) dopuszcza się wydzielenie ciągu pieszo-jezdnego [KDX], o szerokości 5,0 m, oznaczonego na rysunku planu linią podziału wewnętrznego;
- 3) nie dopuszcza się lokalizacji budynków innych niż gospodarcze;
- 4) intensywność zabudowy terenu - działki budowlanej - nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,3;
- 5) powierzchnia zabudowy terenu - działki budowlanej - nie większa niż 20%;
- 6) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na terenie – na działce budowlanej - nie mniejszy niż 60%;
- 7) budynki należy lokalizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu oraz w odległości od lasu zgodnej z przepisami odrębnymi w tym zakresie;
- 8) cechy budynków:
  - a) wysokość, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do głównej kalenicy dachu - nie mniejsza niż 2,0 m i nie większa niż 8,0 m,
  - b) budynki o nie więcej niż 2 kondygnacjach,
  - c) dach nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym, czterosпадowym lub wielospadowym,
  - d) główne połacie dachowe o kącie nachylenia - nie mniejszym niż 15<sup>0</sup> i nie większym niż 45<sup>0</sup>,
  - e) materiały wykończeniowe i kolorystyka budynku (o stonowanych barwach), nie powodujące dominacji budynku w otoczeniu.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu RM:

- 1) dostępność komunikacyjna z drogi powiatowej (Nr 1328R) poprzez układ dróg wewnętrznych, w tym na terenach KDW;
- 2) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych - 1 stanowisko na 1 działkę;

3) stanowisko parkingowe należy lokalizować w granicach działki – na terenie.

4. Zasady obsługi terenu RM w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej przebiegającej w rejonie drogi powiatowej lub w rejonie terenu, w szczególności po jego zachodniej, poprzez przyłączenie indywidualne lub rozbudowę sieci niskiego napięcia;
- 2) zaopatrzenie w wodę w systemie lokalnym – ze studni;
- 3) odprowadzenie ścieków w systemie lokalnym – do bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na teren własnej działki;
- 5) gromadzenie odpadów stałych i usuwanie zgodnie z zasadami obowiązującymi w Gminie Ostrów;
- 6) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić dowolnie w granicach terenu, w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu.

§ 11. 1. Teren oznaczony na załączniku nr 2 do uchwały - rysunku planu symbolem MT, przeznacza się pod zabudowę rekreacji indywidualnej.

2. Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu MT:

- 1) teren należy zagospodarować jako jedną działkę budowlaną;
- 2) dopuszcza się lokalizację nie więcej niż jednego budynku rekreacji indywidualnej;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej - nie mniejsza niż 0,025 i nie większa niż 0,2;
- 4) powierzchnia zabudowy działki budowlanej - nie większa niż 30%;
- 5) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego działki budowlanej - nie mniejszy niż 60%;
- 6) budynek należy lokalizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu oraz w odległości od lasu zgodnej z przepisami odrębnymi w tym zakresie;
- 7) cechy budynku:
  - a) wysokość, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy dachu - nie mniejsza niż 4,0 m i nie większa niż 8,0 m,
  - b) budynek o nie więcej niż 2 kondygnacjach,
  - c) dach budynku o schemacie jednospadowym, dwuspadowym lub czterospadowym,
  - d) główne połacie dachowe o kącie nachylenia - nie mniejszym niż 15 ° i nie większym niż 45 °,
  - e) materiały wykończeniowe i kolorystyka budynku (o stonowanych barwach), nie powodujące dominacji budynku w otoczeniu.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu MT:

- 1) dostępność komunikacyjna z drogi powiatowej (Nr 1328R) poprzez układ dróg wewnętrznych, w tym na terenach KDW;
- 2) wskaźnik miejsc parkingowych – 1 lub 2 stanowiska na 1 budynek rekreacji indywidualnej;
- 3) stanowiska parkingowe należy lokalizować na działce – na terenie.

4. Zasady obsługi terenu MT w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej przebiegającej w rejonie drogi powiatowej lub w rejonie terenu, w szczególności po jego zachodniej, poprzez przyłączenie indywidualne lub rozbudowę sieci niskiego napięcia;
- 2) zaopatrzenie w wodę z ujęcia lokalnego - studni;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych w systemie lokalnym - do bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe, przydomowej oczyszczalni ścieków lub do turystycznych toalet przenośnych;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na teren własnej działki;

- 5) gromadzenie odpadów stałych i usuwanie zgodnie z zasadami obowiązującymi w Gminie Ostrów;
- 6) sieci infrastruktury technicznej i przyłącza należy prowadzić dowolnie w granicach terenu MT, w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu.

§ 12. 1. Tereny oznaczone na załączniku nr 2 do uchwały - rysunku planu, symbolem KDW przeznacza się pod drogi wewnętrzne.

2. Dla terenów 1KDW, 2KDW i 4 KDW ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodna z rysunkiem planu i nie mniejsza niż 5,0 m,
- 2) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 3,0 m.

3. Teren 3 KDW należy zagospodarować jako fragment drogi wewnętrznej (poszerzenie istniejącej drogi).

§ 13. 1. Tereny oznaczone na załączniku nr 2 do uchwały - rysunku planu, symbolami: 1ZL i 2ZL przeznacza się pod las.

2. Tereny 1 ZL i 2ZL należy zagospodarować pod uprawy leśne z dopuszczeniem lokalizacji:

- 1) dróg leśnych, urządzeń turystycznych, parkingów leśnych oraz inwestycji, o których mowa w §6 pkt 1;
- 2) budynków gospodarczych dla potrzeb gospodarki leśnej - nie więcej niż jednego budynku na jednej nieruchomości, w tym nie więcej niż 1 budynku na terenie 1ZL i nie więcej niż 3 na terenie 2ZL; cechy budynków – zgodnie z § 11 ust. 2 pkt 7.

§ 14. 1. Teren oznaczony na załączniku nr 2 do uchwały - rysunku planu, symbolem R przeznacza się pod tereny rolne.

2. Na terenie R zakazuje się lokalizacji budynków.

#### **Rozdział 4.Przepisy szczegółowe**

##### **dla obszaru 3 – Blizna**

§ 15. 1. Teren oznaczony na załączniku nr 3 do uchwały - rysunku planu symbolem UT, przeznacza się pod usługi turystyczne lub rekreacji z dopuszczeniem funkcji sportu, na zasadach określonych w ust.2.

2. Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu UT:

- 1) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić jego położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód podziemnych Nr 425 Dębica-Stalowa Wola-Rzeszów, poprzez lokalizację inwestycji w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych oraz gruntu;
- 2) teren należy zagospodarować jako jedną lub dwie działki budowlane, o powierzchni nie mniejszej niż 0,10 ha;
- 3) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 4) w zakresie funkcji sportu:
  - a) funkcja sportu na powierzchni nie większej niż 50% terenu UT,
  - b) zakazuje się zagospodarowania terenu związanego ze sportami motorowymi, w tym torów motokrosowych i kartingowych oraz lokalizacji strzelnic sportowych;
  - c) zakazuje się lokalizacji budynków, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej;
- 6) intensywności zabudowy działki budowlanej – minimalna - 0, maksymalna 0,5;
- 7) powierzchnia zabudowy działki budowlanej - nie większa niż 10%;
- 8) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego działki budowlanej - nie mniejszy niż 60%;
- 9) nie dopuszcza się lokalizacji budynków innych niż pomocnicze (zaplecza), np. toalet, szatni, magazynu na sprzęt z zastrzeżeniem pkt 10 - nie więcej niż 1 budynek o wybranych lub połączonych funkcjach na terenie UT;

- 10) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego o charakterze sezonowym, związanego z obsługą funkcji usługowej, na poddaszu budynku, o którym mowa w pkt 9;
- 11) budynek należy lokalizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;
- 12) cechy budynku:
  - a) wysokość, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do głównej kalenicy lub szczytu dachu - nie mniejsza niż 4,5 m i nie większa niż 7,5 m,
  - b) budynek o nie więcej niż 2 kondygnacjach, w tym z drugą w poddaszu,
  - c) dach budynku o schemacie dwuspadowym, czterospadowym lub wielospadowym,
  - d) główne połacie dachowe o kącie nachylenia - nie mniejszym niż 25 ° i nie większym niż 45 °,
  - e) materiały wykończeniowe i kolorystyka budynku (o stonowanych barwach), nie powodujące jego dominacji w otoczeniu.

### 3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu UT:

- 1) dostępność komunikacyjna z dróg powiatowych (Nr 1177R lub Nr 1325R) poprzez drogi wewnętrzne lub publiczne, w tym na terenach: KDW i KD;
- 2) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych - 2 stanowiska na 1 działkę budowlaną;
- 3) miejsca parkingowe należy lokalizować na działce – na terenie.

### 4. Zasady obsługi terenu UT w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez przyłączenie indywidualne lub rozbudowę sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia przebiegającej w rejonie drogi wewnętrznej łączącej drogi powiatowe Nr 1177R i Nr 1325R lub z sieci elektroenergetycznej średniego napięcia przebiegającej przez teren UT z lokalizacją stacji transformatorowej;
- 2) zaopatrzenie w wodę z ujęcia lokalnego - studni;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych oraz związanych z prowadzoną działalnością do bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe a docelowo do kanalizacji sanitarnej (po jej wybudowaniu);
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych indywidualne - na teren własnej działki;
- 5) gromadzenie odpadów stałych i usuwanie zgodnie z zasadami obowiązującymi w Gminie Ostrów,
- 6) sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować wzdłuż granic działek.

§ 16. Teren oznaczony na załączniku nr 3 do uchwały - rysunku planu, symbolem KD przeznacza się pod fragment drogi publicznej klasy lokalnej.

§ 17. Teren oznaczony na załączniku nr 3 do uchwały - rysunku planu, symbolem KDW przeznacza się pod fragment drogi wewnętrznej.

## **Rozdział 5. Przepisy szczegółowe**

### **dla obszaru 4 – Ocieka centrum**

§ 18. 1. Teren oznaczony na załączniku nr 4 do uchwały - rysunku planu, symbolem MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

#### 2. Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu MN:

- 1) teren należy zagospodarować jako jedną lub dwie działki budowlane, o powierzchni nie mniejszej niż 0,05 ha;
- 2) przy zagospodarowaniu terenu należy zapewnić dojazd do terenu ZL, chyba że jest możliwe poza granicami planu;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej - nie mniejsza niż 0,05 i nie większa niż 0,5;
- 4) powierzchnia zabudowy działki budowlanej - nie większa niż 30%;

- 5) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego działki budowlanej - nie mniejszy niż 40%;
  - 6) budynki należy lokalizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy, wyznaczonej na rysunku planu oraz w odległości od lasu określonej w przepisach odrębnych;
  - 7) cechy budynków mieszkalnych:
    - a) wysokość, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do głównej kalenicy lub szczytu dachu - nie mniejsza niż 6,5 m i nie większa niż 10,0 m,
    - b) budynki o nie więcej niż 3 kondygnacjach,
    - c) dachy o schemacie dwuspadowym, czterospadowym lub wielospadowym,
    - d) główne połacie dachowe o kącie nachylenia - nie mniejszym niż 25<sup>0</sup> i nie większym niż 45<sup>0</sup>;
  - 8) cechy budynków gospodarczych, garażowych lub o połączonych funkcjach:
    - a) wysokość, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem lub wjazdem do budynku, do kalenicy dachu - nie mniejsza niż 3,0 m i nie większa niż 7,0 m,
    - b) budynki o nie więcej niż 2 kondygnacjach,
    - c) dachy nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym, czterospadowym lub wielospadowym,
    - d) główne połacie dachowe o kącie nachylenia - nie mniejszym niż 20<sup>0</sup> i nie większym niż 45<sup>0</sup>.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu MN:

- 1) dostępność komunikacyjna z drogi wojewódzkiej (Nr 986) poprzez drogę wewnętrzną, wyznaczoną w planie miejscowym;
- 2) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych - 2 stanowiska na 1 lokal w budynku mieszkalnym;
- 3) stanowiska należy lokalizować w granicach działki - na terenie lub w garażu.

4. Zasady obsługi terenu MN w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz i wodę z istniejących sieci przebiegających w sąsiedztwie terenu MN lub przez jego obszar, poprzez przyłącza indywidualne;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej z sieci przebiegającej w sąsiedztwie terenu MN lub przez jego obszar, poprzez przyłącz indywidualny;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na teren własnej działki;
- 4) ogrzewanie budynków indywidualne, z wykorzystaniem źródeł energii cieplnej, nie powodujących zwiększenia emisji niskiej;
- 5) gromadzenie odpadów stałych i usuwanie zgodnie z zasadami obowiązującymi w Gminie Ostrów,
- 6) przebieg przyłączy w dostosowaniu do lokalizacji budynków na działce.

§ 19. 1. Teren oznaczony na załączniku nr 4 do uchwały - rysunku planu, symbolem ZL przeznacza się pod las.

2. Teren ZL należy zagospodarować pod uprawy leśne, z uwzględnieniem granicy uprawy leśnej oznaczonej na rysunku planu, w odległości 8,0 m od północno-wschodniej granicy terenu.

## **Rozdział 6. Przepisy szczegółowe**

### **dla obszaru 5 – Ocieka Sadykierz**

§ 20. 1. Teren oznaczony na załączniku nr 5 do uchwały - rysunku planu, symbolem MN/U-P, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem zabudowy usługowej lub produkcyjnej.

2. Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu MN/U-P:

- 1) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić położenie w obszarze i terenie górniczym "Blizna-Ocieka" (utworzonym decyzją ministra Środowiska Nr DGKw-4771-8/51517/13/BG z dnia 31-12-2013), zgodnie z ustaleniami niniejszego planu;
- 2) cały teren [U-P] może zostać zagospodarowany pod zabudowę usługową lub produkcyjną;



- 3) nie dopuszcza się lokalizowania przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
  - 4) teren należy zagospodarować jako jedną lub dwie działki budowlane;
  - 5) intensywność zabudowy działki budowlanej - nie mniejsza niż 0,05 i nie większa niż 0,4;
  - 6) powierzchnia zabudowy działki budowlanej - nie większa niż 40%;
  - 7) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego działki budowlanej - nie mniejszy niż 30%;
  - 8) budynki należy lokalizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;
  - 9) cechy budynków mieszkalnych, usługowych, produkcyjnych i o połączonych funkcjach:
    - a) wysokość, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy dachu, nie mniejsza niż 6,5 m i nie większa niż 10,0 m,
    - b) budynki o nie więcej niż 3 kondygnacjach,
    - c) dachy o schemacie dwuspadowym, czterospadowym lub wielospadowym,
    - d) główne połacie dachowe o kącie nachylenia - nie mniejszym niż  $15^{\circ}$  i nie większym niż  $45^{\circ}$ ;
  - 10) cechy budynków gospodarczych, garażowych lub o połączonych funkcjach:
    - a) wysokość, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy dachu, nie mniejsza niż 3,0 m i nie większa niż 7,0 m,
    - b) budynki o nie więcej niż 2 kondygnacjach,
    - c) dachy o schemacie dwuspadowym, czterospadowym lub wielospadowym,
    - d) główne połacie dachowe o kącie nachylenia - nie mniejszym niż  $20^{\circ}$  i nie większym niż  $45^{\circ}$ .
3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu MN/U-P:
- 1) dostępność komunikacyjna z drogi gminnej ( *KL* ) bezpośrednia lub poprzez drogę wewnętrzną ( *Dw2* );
  - 2) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych - 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny i 1 stanowisko na 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku lub lokalu usługowego lub produkcyjnego,
  - 3) stanowiska należy lokalizować na placu parkingowym lub w garażu.
4. Zasady obsługi terenu MN/U-P w zakresie infrastruktury technicznej:
- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną i wodę z sieci przebiegających w sąsiedztwie terenu poprzez przyłączenia indywidualne;
  - 2) odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej przebiegającej przez teren, poprzez przyłączenie indywidualne;
  - 3) odprowadzenie ścieków przemysłowych pochodzących z prowadzonej działalności rozwiązać w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi do kanalizacji sanitarnej lub zbiorników wybieralnych, w dostosowaniu do rodzaju prowadzonej działalności;
  - 4) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych indywidualne - na teren własnej działki lub kanalizacją deszczową do odbiornika;
  - 5) ogrzewanie budynków indywidualne, na paliwo stałe, ciekłe lub gazowe, z wykorzystaniem źródeł energii cieplnej, nie powodujących zwiększenia emisji niskiej;
  - 6) gromadzenie odpadów stałych i usuwanie zgodnie z zasadami obowiązującymi w Gminie Ostrów;
  - 7) przebieg przyłączy w dostosowaniu do lokalizacji budynków na działce.

## **Rozdział 7. Przepisy szczegółowe**

### **dla obszaru 6 – Kamionka**

§ 21. 1. Teren oznaczony na załączniku nr 6 do uchwały - rysunku planu, symbolem MN/U-P, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem zabudowy usługowej lub zabudowy produkcyjnej.

2. Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu MN/U-P:

- 1) cały teren [U-P] może zostać zagospodarowany pod zabudowę usługową lub produkcyjną;
- 2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli przeprowadzone postępowanie dotyczące oddziaływania na środowisko wykaze brak znaczącego oddziaływania na przyrodę chronioną krajobrazu oraz zgodnie z §5 pkt 3;
- 3) teren należy zagospodarować jako jedną lub dwie działki budowlane, o powierzchni nie mniejszej niż 0,1 ha każda i o zapewnionym dostępie do drogi wewnętrznej;
- 4) dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej [KDW] oznaczonej na rysunku planu liniami podziału wewnętrznego, jako dojazdu i dojścia do działki w drugiej linii zabudowy;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej - nie mniejsza niż 0,03 i nie większa niż 0,5;
- 6) powierzchnia zabudowy działki budowlanej - nie większa niż 35%;
- 7) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego działki budowlanej - nie mniejszy niż 40%;
- 8) budynki należy lokalizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;
- 9) cechy budynków mieszkalnych, usługowych, produkcyjnych lub o połączonych funkcjach:
  - a) wysokość, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy dachu lub górnej powierzchni innego przekrycia, nie mniejsza niż 6,5 m i nie większa niż 10,0 m,
  - b) budynki o nie więcej niż 3 kondygnacjach,
  - c) dachy o schemacie dwuspadowym, czterospadowym lub wielospadowym lub stropodachy,
  - d) główne połacie dachów o kącie nachylenia - nie mniejszym niż 20 ° i nie większym niż 45 °,
  - e) kolorystyka elewacji o stonowanych barwach, nie powodująca dominacji budynków w otoczeniu;
- 10) cechy budynków gospodarczych, garażowych lub o połączonych funkcjach:
  - a) wysokość, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy dachu, lub górnej powierzchni innego przekrycia, nie mniejsza niż 2,5 m i nie większa niż 7,0 m,
  - b) budynki o nie więcej niż 2 kondygnacjach,
  - c) dachy o schemacie dwuspadowym, czterospadowym lub wielospadowym lub stropodachy,
  - d) główne połacie dachów o kącie nachylenia - nie mniejszym niż 20 ° i nie większym niż 45 °,
  - e) kolorystyka elewacji o stonowanych barwach, nie powodująca dominacji budynków w otoczeniu.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu MN/U-P:

- 1) dostępność komunikacyjna z drogi powiatowej (Nr 1225R) poprzez drogę wewnętrzną, w tym na terenie KDW;
- 2) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych - 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny i 1 stanowisko na 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku lub lokalu usługowego lub produkcyjnego;
- 3) stanowiska należy lokalizować w granicach działki - na terenie lub w garażu.

4. Zasady obsługi terenu MN/U-P w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną, wodę i gaz z sieci przebiegających przez teren lub w jego sąsiedztwie, poprzez przyłączenia indywidualne;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej przebiegającej przez teren, poprzez przyłączenie indywidualne;
- 3) odprowadzenie ścieków przemysłowych pochodzących z prowadzonej działalności rozwiązać w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu, zgodnie z przepisami

odrębnymi do kanalizacji sanitarnej lub zbiorników wybieralnych, w dostosowaniu do rodzaju prowadzonej działalności;

- 4) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych indywidualne - na teren własnej działki lub kanalizacją deszczową do odbiornika;
- 5) ogrzewanie budynków indywidualne, z wykorzystaniem źródeł energii cieplnej, nie powodujących zwiększenia emisji niskiej;
- 6) gromadzenie odpadów stałych i usuwanie zgodnie z zasadami obowiązującymi w Gminie Ostrów;
- 7) przebieg przyłączy w dostosowaniu do lokalizacji budynków na działce.

**§ 22.** 1. Teren oznaczony na załączniku nr 6 do uchwały - rysunku planu, symbolem P.U, przeznaczony jest pod zabudowę produkcyjną lub zabudowę usługową.

2. Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu P.U:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli przeprowadzone postępowanie dotyczące oddziaływania na środowisko wykaze brak znaczącego oddziaływania na przyrodę chronionego krajobrazu oraz zgodnie z §5 pkt 3;
- 2) dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej [KDW] oznaczonej na rysunku planu liniami podziału wewnętrznego, jako dojazdu i dojścia do działki w drugiej linii zabudowy;
- 3) teren należy zagospodarować jako jedną, dwie lub trzy działki budowlane, każda o powierzchni nie mniejszej niż 0,1 ha i o zapewnionym dostępie do drogi wewnętrznej graniczącej z terenem od strony południowo-zachodniej lub z drogi [KDW];
- 4) intensywność zabudowy działki budowlanej - nie mniejsza niż 0,03 i nie większa niż 0,35;
- 5) powierzchnia zabudowy działki budowlanej - nie większa niż 35%;
- 6) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego działki budowlanej - nie mniejszy niż 35%;
- 7) budynki należy lokalizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;
- 8) cechy budynków:
  - a) wysokość, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy dachu, nie mniejsza niż 4,0 m i nie większa niż 10,0 m,
  - b) budynki o nie więcej niż 3 kondygnacjach,
  - c) dachy nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym, czterospadowym lub wielospadowym lub stropodachy,
  - d) główne połacie dachów o kącie nachylenia - nie mniejszym niż 20<sup>0</sup> i nie większym niż 45<sup>0</sup>,
  - e) kolorystyka elewacji o stonowanych barwach, nie powodująca dominacji budynków w otoczeniu.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu P.U:

- 1) dostępność komunikacyjna z drogi powiatowej (Nr 1225R) poprzez drogę wewnętrzną;
- 2) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych - 1 stanowisko na 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku lub lokalu usługowego lub produkcyjnego;
- 3) stanowiska należy lokalizować na placu parkingowym lub w garażu.
- 4) Zasady obsługi terenu P.U w zakresie infrastruktury technicznej, zgodnie z §21 ust.4.

**§ 23.** Teren oznaczony na załączniku nr 6 do uchwały - rysunku planu, symbolem KDW przeznaczony jest pod fragment drogi wewnętrznej.

## Rozdział 8. Zmiany w obowiązujących przepisach

**§ 24.** W uchwale Nr XXXVIII/233/02 Rady Gminy w Ostrowie z dnia 25 kwietnia 2002 roku w sprawie uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Nr 34/2001 do Nr 38/2001 w Gminie Ostrów, wieś Ocieka (Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego Nr 32 z 2002 r., poz. 633), wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 2 w ust. 1 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

*„Plan Nr 38/2001 – działki nr ew. 2385/5, 2385/4, 2389 cz., 2386 cz. i 2390 cz., pow. około 0,33 ha. ”;*

2) w § 3 w ust. 5:

a) skreśla się pkt 2

b) pkt 3 otrzymuje brzmienie:

*„na terenie oznaczonym symbolem MN, nieprzekraczalna linia zabudowy od istniejącej granicy pasa drogowego drogi gminnej – 17,5 m. ”.*

3) załącznik graficzny do uchwały - rysunek planu Nr 38/2001, traci moc w granicach obowiązywania załącznika Nr 5 do niniejszej uchwały.

**§ 25.** W uchwale Nr X/73/2003 Rady Gminy w Ostrowie z dnia 11 lipca 2003 roku w sprawie uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kamionka oraz Zdżary w gminie Ostrów (Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego z 2003 r., Nr 97 2003 r., poz. 1593 z późn. zm.), zmienionej uchwałą Nr XLI/312/10 Rady Gminy Ostrów z dnia 30 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany Nr I-3/2009 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Kamionka oraz Zdżary w Gminie Ostrów (Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego z 2010 r., Nr 40, poz. 934) oraz uchwałą Nr XVI/137/12 Rady Gminy Ostrów z dnia 8 maja 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany Nr II-1/2011 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Kamionka oraz Zdżary w Gminie Ostrów (Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego z 2012 r., poz. 1310), wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 5:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

*„Przedmiotem ustaleń planu Nr 2 jest teren o powierzchni około 1,06 ha, oznaczony na załączniku graficznym symbolem KDW i symbolem DG - po zachodniej stronie terenu oznaczonego symbolem KDW. ”,*

b) w ust. 2 skreśla się pkt 2,

c) skreśla się ust. 5

2) załącznik graficzny do uchwały - rysunek planu Nr 2, traci moc w granicach obowiązywania załącznika Nr 6 do niniejszej uchwały.

**§ 26.** W uchwale Nr XXXIX/243/2002 Rady Gminy w Ostrowie z dnia 4 czerwca 2002 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 58/2001 w Gminie Ostrów (Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego z 2002 r., Nr 39, poz. 807, z późn. zm.), wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 2 w ust. 1 w części głównej ustępu, zmniejsza się powierzchnię terenu określoną na około 4 490 ha i pomniejszoną w związku z uchwalonymi planami miejscowymi - o 2,89 ha;

2) w § 3:

a) w ust. 1 zmniejsza się powierzchnię terenów objętych kompleksami leśnymi (RL) określoną na 3 812,26 ha i pomniejszoną w związku z uchwalonymi planami miejscowymi - o 0,07 ha oraz w pkt 5 powierzchnię dla terenów Oc 1 do Oc 10, Oc 12 do Oc 17 - o 0,07 ha,

b) w ust. 3 zmniejsza się powierzchnię terenów objętych kompleksami leśnymi (RL<sup>1</sup>) określoną na około 677,97 ha i pomniejszoną w związku z uchwalonymi planami miejscowymi - o 2,82 ha, w tym:

- w pkt 1 powierzchnię terenów B1 1 – B1 7, w tym terenu B1 – o 1,13 ha,
  - w pkt 2 powierzchnię dla terenów Oc 1 – Oc 11, w tym terenu Oc 1 - o 0,07 ha,
  - w pkt 7 powierzchnię terenów Sk 1 – Sk4, w tym terenu Sk 1 - o 1,17 ha,
  - w pkt 9 powierzchnię terenów Żd 1 – ŻD 10, w tym terenu Żd 1 - o 0,45 ha.
- 3) załącznik do uchwały - rysunek planu (karty: Sk 19, Żd 23, B1 1, Oc 13), traci moc w granicach obowiązywania załączników odpowiednio: Nr 1, Nr 2, Nr 3 i Nr 4 do niniejszej uchwały.

**Rozdział 9.**  
**Przepisy końcowe**

§ 27. Wykonanie uchwały zleca się Wójtowi Gminy Ostrów.

§ 28. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący Rady Gminy

  
**Józef Bajor**