

Projekt

z dnia 17 lutego 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY W OSTROWIE**

z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 4/2022
w miejscowościach Blizna, Ostrów i Zdżary w gminie Ostrów – część I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z Uchwałą Nr XLV/361/22 Rady Gminy w Ostrowie z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 4/2022 w miejscowościach Blizna, Ostrów i Zdżary w gminie Ostrów, Rada Gminy w Ostrowie po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostrów, uchwalonego Uchwałą Nr XVIII/95/2000 Rady Gminy Ostrów z dnia 19 kwietnia 2000 r. z późn. zm., uchwala co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy wprowadzające

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 4/2022 w miejscowościach Blizna, Ostrów i Zdżary w gminie Ostrów – część I.

2. Plan dotyczy jednego obszaru: obszar Nr 2 – Ostrów, położony pomiędzy drogą wojewódzką i drogą gminną (Ostrów – Wiktorzec).

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) Załącznik Nr 1 – część graficzna planu dla obszaru Nr 2 - Ostrów;
- 2) Załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 3) Załącznik Nr 3 – dane przestrzenne.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 4/2022 w miejscowościach Blizna, Ostrów i Zdżary w gminie Ostrów – część I;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar objęty planem, wyznaczony na części graficznej planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana elewacja projektowanego budynku, bez prawa jej przekraczania częściami nadziemnymi, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię o nie więcej niż 1,5 m: schodów, ganków, daszków, balkonów, tarasów, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami;

- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które przeważa na danym terenie i w przypadku sposobu zagospodarowania terenu, obejmuje nie mniej niż 60 % powierzchni działki budowlanej a w przypadku budynków, obejmuje nie mniej niż 60 % powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej (ewentualnych istniejących wraz z możliwymi do realizacji przy maksymalnym wykorzystaniu wskaźników zagospodarowania terenu);
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe i w przypadku sposobu zagospodarowania terenu, obejmuje nie więcej niż 40 % powierzchni działki budowlanej a w przypadku budynków, obejmuje nie więcej niż 40 % powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej (ewentualnych istniejących wraz z możliwymi do realizacji przy maksymalnym wykorzystaniu wskaźników zagospodarowania terenu);
- 6) usługach – należy przez to rozumieć usługi: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m², rzemieślnicze, turystyki, gastronomii, usług zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowe i administracji, przy czym prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska oraz kwalifikować się do przedsięwzięć, które mogą potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 7) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci mniejszym bądź równym 10°;
- 8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy oraz akty prawa miejscowego.

§ 4. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- 4) zasad kształtowania krajobrazu,
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 8) stawek procentowych, na podstawie których, ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie określa się, ze względu na brak przesłanek:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. Część graficzna planu zawiera:

- 1) Oznaczenia będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- a) granice obszaru objętego planem,
- b) oznaczenie literowe terenu funkcjonalnego wg symbolu określonego w § 7,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy;

2) Oznaczenia informacyjne:

- a) wybrane wymiarowania wraz z wartościami w metrach,
- b) informacje o drogach przebiegających poza granicami planu.

§ 6. Ustalenia tekstowe dotyczące zasad wymienionych w § 4 ust. 1 zostały ujęte w formie ustaleń ogólnych zawartych w dziale II niniejszej uchwały i w formie ustaleń szczegółowych zawartych w dziale III niniejszej uchwały.

DZIAŁ II.

Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 7. Ustala się przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem literowym zgodnie z częścią graficzną planu: MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, o powierzchni ok. 0,86 ha.

§ 8. 1. Jako zgodne z planem uznaje się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi, o których mowa w § 13 na całym obszarze objętym planem.

2. Realizacja wymogów dotyczących ochrony ludności, obronności cywilnej i ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 1.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nową zabudowę należy lokalizować zgodnie ze wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych działu III;
- 2) nową zabudowę należy lokalizować względem ustalonej na części graficznej planu nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z zasadami określonymi w § 3 pkt 3 oraz zasadami określonymi w dziale III;
- 3) dopuszcza się budowę budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 10. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu.

§ 11. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy, o której mowa w ustaleniach działu III;
- 2) zachowanie wysokości zabudowy, o której mowa w ustaleniach działu III;
- 3) zachowanie geometrii dachów, o której mowa w ustaleniach działu III.

Rozdział 3.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12. 1. Plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Ustala się minimalną powierzchnię i minimalną szerokość frontu nowo wydzielanych działek: 700 m² i 20 m.

3. Ustala się dowolny kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego.

4. Ustalenia, o których mowa w ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, place, parkingi i wydzielanych w związku z regulacją przebiegów granic do stanu faktycznego lub poszerzeniem działek sąsiednich.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę terenów objętych planem z sieci wodociągowej. Dopuszcza się indywidualne ujęcia wody z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia oraz poprzez alternatywne technologie bazujące na odnawialnych źródłach energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez:
 - a) systemy kanalizacyjne zamknięte lub systemy otwarte wraz z odprowadzaniem do odbiornika wód, przy spełnieniu wymaganych standardów czystości;
 - b) retencjonowanie wód, w tym zbiorniki retencyjne, zbiorniki retencyjno-chłonne;
 - c) powierzchniowe rozpraszanie wód na własnej działce budowlanej, w sposób nie powodujący wprowadzania do wód i gruntu zanieczyszczeń w ilościach przekraczających dopuszczalne wskaźniki oraz nie powodujący naruszenia stosunków wodnych na gruntach sąsiednich.
- 4) zaopatrzenie w sieć teletechniczną poprzez istniejącą infrastrukturę. Ustala się możliwość realizacji inwestycji z zakresu łączności publicznej;
- 5) gospodarka odpadami na zasadach obowiązujących w gminie Ostrów;
- 6) odprowadzanie ścieków bytowych oraz ścieków powstałych w związku działalnością usługową poprzez istniejącą lub projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe oraz przydomowych oczyszczalni ścieków na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne rozwiązania przy zastosowaniu energii elektrycznej, pomp ciepła, paliw stałych, ciekłych lub gazowych przyjaznych środowisku lub w oparciu o odnawialne źródła energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 8) zaopatrzenie w gaz w oparciu o indywidualne zbiorniki z gazem płynnym, butle propan-butan lub sieci gazowe niskiego i średniego ciśnienia;
- 9) liniowe obiekty infrastruktury technicznej, w tym sieci gazowe wraz ze strefą kontrolowaną dopuszcza się:
 - a) wzdłuż ciągów komunikacyjnych w pasie między nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi,
 - b) wzdłuż linii rozgraniczających tereny lub wzdłuż granic działki budowlanej w pasie po 4 m od nich,
 - c) w przypadku kolizji projektowanych liniowych obiektów infrastruktury technicznej z innymi obiektami budowlanymi, istniejącą infrastrukturą techniczną lub w innych przypadkach, w których zaprojektowanie infrastruktury zgodnie z wymaganiami wymienionymi w pkt od a) i b) jest technicznie niemożliwie, dopuszcza się odstępstwo od ww. wymagań;
- 10) obsługa komunikacyjna oraz minimalna ilość miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu;
- 11) liczba miejsc przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ma być ustalana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) miejsca do parkowania można realizować na poziomie terenu lub w garażu.

Rozdział 5.

Stawki procentowe do określenia opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 14. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi

§ 15. 1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej**, oznaczony na części graficznej planu symbolem: **MNW**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług, o których mowa w § 3 pkt 6;
- 3) zagospodarowanie towarzyszące w ramach przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego:
 - a) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w § 13,
 - b) obiekty małej architektury.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,40;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 %;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50 %.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy i pozostałych obiektów budowlanych, w tym niebędących budynkami:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych: 10 m i 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) dla pozostałych obiektów: 6 m;
- 2) geometria dachów głównej bryły budynków:
 - a) jednospadowe, dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°,
 - b) dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej do 20° lub dachy płaskie jedynie na budynkach o wysokości do 5 m,
 - c) nakazuje się, by geometria dachów głównej bryły budynków z wyłączeniem dachów płaskich, miały symetryczny układ połaci dachowych.

4. Ustala się minimalną ilość miejsc do parkowania:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej - 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
- b) dla usług – 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynku.

5. Ustala się obsługę komunikacyjną z drogi o symbolu KD10 i/lub z drogi o symbolu KD1, przebiegających poza granicami planu – bezpośrednio lub pośrednio poprzez dojścia i dojazdy o szerokości co najmniej 5 m.

6. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy: zgodnie z przebiegiem wyznaczonym na części graficznej planu – załącznik Nr 1.

7. Dopuszcza się realizację ustaleń przeznaczenia uzupełniającego planu przed realizacją ustaleń przeznaczenia podstawowego.

DZIAŁ IV.

Rozdział 1.

Zmiany w obowiązujących przepisach

§ 16. W uchwale Nr XXXVI/279/06 Rady Gminy Ostrów z dnia 31 marca 2006 r. (Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego z 2006 r., Nr 36 poz. 662, z późn. zm.), wprowadza się następujące zmiany:

- 1) uchyla się ustalenia dla terenu 19.MN w części objętej niniejszą uchwałą;
- 2) w § 18 ust. 1 zmniejsza się powierzchnię terenów 19.MN określoną na 2,12 ha o 0,81 ha;
- 3) uchyla się ustalenia dla terenu 13.KX;
- 4) załącznik Nr 1 do uchwały traci moc w granicach załącznika Nr 1 niniejszej uchwały.

Rozdział 2.

Przepisy końcowe

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ostrów.

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

Projekt Uchwały zatwierdził:

Projekt Uchwały sprawdził
pod względem prawnym:

Projekt Uchwały opracował: *Projektant – mgr inż. Damian Maleszak*
uprawniony do projektowania w planowaniu przestrzennym

Koordynował:

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr

Rady Gminy w Ostrowie

z dnia 2025 r.

Zalacznik1.pdf

część graficzna planu dla obszaru Nr 2 - Ostrów

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy w Ostrowie

z dnia.....2024 r.

**rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich
finansowania**

1. Inwestorem zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będzie Gmina Ostrów oraz administratorzy lub właściciele sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg.

2. Źródłem finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą:

- budżet Gminy Ostrów,
- środki i fundusze zewnętrzne,
- fundusze prywatne.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy w Ostrowie

z dnia 2025 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), Rada Gminy w Ostrowie podjęła Uchwałę Nr XLV/361/22 z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 4/2022 w miejscowościach Blizna, Ostrów i Zdżary w gminie Ostrów. Ww. uchwała intencyjna obejmuje 4 obszary i jej podjęcie wynikało ze złożonych przez właścicieli nieruchomości wniosków.

Część I planu, której dotyczy niniejsze opracowanie, obejmuje 1 teren spośród obszarów z uchwały intencyjnej, tj. obszar Nr 2. W związku z wejściem w życie reformy planowania przestrzennego przyjętej ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), przedmiotowy projekt planu jest sporządzany w oparciu o przepisy przejściowe reformy, tj. art. 67 ust. 3 ww. ustawy.

Plan dotyczy Obszaru Nr 2 – o powierzchni ok. 0,86 ha, położonego w północnej części miejscowości Ostrów, pomiędzy drogą wojewódzką nr 986 a drogą gminną (Ostrów-Wiktorzec). Przedmiotem planu dla tego obszaru jest aktualizacja zasad zagospodarowania terenu przeznaczonego pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne wolnostojące, polegająca na likwidacji ciągu pieszo-jezdnego ograniczającego możliwość zagospodarowania nieruchomości. Zaplanowany ciąg stał się bezprzedmiotowy, ponieważ nieruchomości, do których miał zapewnić komunikację z drogą publiczną uzyskały dostęp do drogi w inny sposób.

Projekt planu wraz z wszystkimi niezbędnymi dokumentami planistycznymi, prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 23 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko.

Ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów, uchwalonego uchwałą Nr XVIII/95/2000 Rady Gminy w Ostrowie z dnia 19 kwietnia 2000 r. z późn. zm. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu nie złożono uwag. Szczegółowe informacje dotyczące planu zawiera Uzasadnienie do projektu planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 4/2022 w miejscowościach Blizna, Ostrów i Zdżary w gminie Ostrów – część I spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy w Ostrowie do uchwalenia.