

Projekt

z dnia 14 sierpnia 2025 r.

Zatwierdzony przez

mgr Grzegorz Ozog

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY W OSTROWIE**

z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 1/2020
w miejscowościach Blizna, Kamionka, Kozodrza i Skrzyszów w gminie Ostrów – część II**

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 ze 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 ze zm.) 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 ze zm.), Rada Gminy w Ostrowie po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 1/2020 w miejscowościach Blizna, Kamionka, Kozodrza i Skrzyszów w gminie Ostrów – część II nie narusza 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. wraz z późn. zm., uchwała co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy wprowadzające

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 1/2020 w miejscowościach Blizna, Kamionka, Kozodrza i Skrzyszów w gminie Ostrów – część II.

2. Plan dotyczy obszaru Nr 5 - Kozodrza, położonego w miejscowości Kozodrza, przylegającego od strony południowo-zachodniej do Składowiska Odpadów, o powierzchni około 9,47 ha.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) Załącznik Nr 1 - rysunek planu dla obszaru nr 5 - Kozodrza;
- 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) dane przestrzenne.

§ 3. Użyte w uchwale określenia „...” oznaczają:

- 1) „plan” – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 1/2020 w miejscowościach Blizna, Kamionka, Kozodrza i Skrzyszów w gminie Ostrów – część II;
- 2) „teren” – obszar objęty planem, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania;
- 3) „nieprzekraczalna linia zabudowy” – linię, w której może być usytuowana elewacja projektowanego budynku, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię: schodów, ganku, daszka, balkonów, tarasów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 m;
- 4) „wskaźnik zabudowy” – procentowy udział powierzchni zabudowy obiektów zdefiniowanych w pkt 5 niniejszego paragrafu w powierzchni działki budowlanej;
- 5) „zabudowa” – budynek lub zespół budynków;
- 6) „przeznaczenie podstawowe” – rodzaj przeznaczenia terenu, które zostało ustalone jako przeważające na działce budowlanej;
- 7) „przeznaczenie towarzyszące” – elementy towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu;
- 8) „usługi” – działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży

większej niż 2000 m², przy czym prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 9) „obiekty produkcyjne, składy i magazyny” - obiekty, w których prowadzona jest działalność obejmująca: produkcję przemysłową, składy, magazyny, skupy, bazy sprzętu i transportu, obsługę komunikacji i motoryzacji, centra logistyczne, wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym;
- 10) „wysokość zabudowy” – wysokość budynków mierzona według zasad określonych w przepisach odrębnych i określoną w ustaleniach szczegółowych planu. W przypadku wysokości obiektów budowlanych, które nie są budynkami, jest to wysokość mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
- 11) „przepisy odrębne” – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy oraz akty prawa miejscowego.

§ 4. 1. Rysunek planu zawiera:

1) Oznaczenia będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- a) granica obszaru objętego planem,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) oznaczenia literowe wg symboli określonych w § 5,
- d) nieprzekraczalna linia zabudowy;

2) Oznaczenia informacyjne:

- a) wymiarowanie wraz z wartością w metrach,
- b) informacja o położeniu terenu istniejącego składowiska odpadów i terenu istniejącego Zakładu Zagospodarowania Odpadów.

2. Rysunek planu zawiera oznaczenia informacyjne o ustaleniach planów obowiązujących poza granicami opracowania.

DZIAŁ II.

Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 5. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) O - teren gospodarowania odpadami - poszerzenie istniejącego składowiska odpadów i istniejącego Zakładu Zagospodarowania Odpadów, o powierzchni około 6,55 ha;
- 2) PU - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług, o powierzchni około 2,64 ha;
- 3) KDW - teren drogi wewnętrznej, o powierzchni około 0,28 ha.

§ 6. 1. Jako zgodne z planem uznaje się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznym, o których mowa w § 10.

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

Rozdział 1.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7. 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

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

1. zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu,
2. zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 9. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:

1. zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy, o której mowa w ustaleniach działu III;
2. zachowanie wysokości zabudowy, o których mowa w ustaleniach działu III.

Rozdział 3.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

- 1) Zaopatrzenie w wodę terenów objętych planem z sieci wodociągowych. Dopuszcza się indywidualne ujęcia wody z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych. W przypadku rozbudowy sieci wodociągowej należy stosować średnicę przewodu wynoszącą co najmniej 90 mm.
- 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. Ww. ograniczenie mocy nie dotyczy biogazowni.
- 3) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez:
 - a) systemy kanalizacyjne zamknięte o średnicach kanałów nie mniejszych niż 150 mm 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 sieci telekomunikacyjnej do zapewnienia szerokopasmowego dostępu do Internetu.
- 5) Gospodarka odpadami komunalnymi na zasadach obowiązujących w gminie Ostrów.
- 6) Odprowadzanie ścieków sanitarnych poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej lub do czasu powstania sieci kanalizacji sanitarnej do szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe. Inne rozwiązania są dopuszczalne, pod warunkiem zagwarantowania ochrony gruntów i wód podziemnych przed zanieczyszczeniem. W przypadku rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej należy stosować średnicę przewodu wynoszącą co najmniej 110 mm.
- 7) Nakaz gromadzenia ścieków przemysłowych w zbiornikach bezodpływowych i ich wywóz do oczyszczalni ścieków, przy czym dopuszcza się ich odprowadzenie do kanalizacji sanitarnej pod warunkiem podczyszczenia w separatorach lub innych urządzeniach do stanu umożliwiającego ich odprowadzenie do kanalizacji sanitarnej.
- 8) Zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne rozwiązania przy zastosowaniu energii elektrycznej, pomp ciepła, paliw przyjaznych środowisku lub w oparciu o odnawialne źródła energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych. Ww. ograniczenie mocy nie dotyczy biogazowni.
- 9) Zaopatrzenie w gaz w oparciu o indywidualne zbiorniki z gazem płynnym, butle propan-butan lub planowane sieci gazociągowe niskiego i średniego ciśnienia.
- 10) 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) na terenach dróg wewnętrznych,
 - c) wzdłuż linii rozgraniczających tereny lub wzdłuż granic działki budowlanej w pasie po 4 m od nich,
 - d) 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) do c) jest technicznie niemożliwe, dopuszcza się odstępstwo od ww. wymagań.

- 11) Ustala się minimalną ilość miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.
- 12) Liczba miejsc przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 13) Miejsca do parkowania można realizować na poziomie terenu lub w garażu.

Rozdział 4.

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

§ 11. 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 obszaru nr 5 - Kozodrza

§ 12. 1. Wyznacza się teren gospodarowania odpadami - poszerzenie istniejącego składowiska odpadów i istniejącego Zakładu Zagospodarowania Odpadów, oznaczony na rysunku planu symbolem: **O**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) obiekty i urządzenia służące unieszkodliwianiu i przetwarzaniu odpadów, w tym odzyskowi energii, zbieraniu, magazynowaniu oraz składowaniu odpadów;
- b) biogazownia wraz z obiektami, urządzeniami oraz zabudową związaną z funkcjonowaniem biogazowni, w tym produkcją energii elektrycznej oraz ciepłej;

2) przeznaczenie towarzyszące:

- a) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- b) obiekty małej architektury;

3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć polegających na budowie instalacji do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów przy zastosowaniu procesów termicznego ich przekształcania (spalarnia odpadów).

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,00;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10 %;
- 4) maksymalny wskaźnik zabudowy: 70 %.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków: nie ustala się,
- b) dla pozostałych obiektów: nie ustala się;

2) geometria dachów: nie ustala się.

4. Ustala się minimalną ilość miejsc do parkowania dla terenu O: 1 miejsce na każdych 5 zatrudnionych.

5. Ustala się obsługę komunikacyjną z drogi przebiegającej poza granicami planu o symbolu KL - bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogę przebiegającą poza granicami planu o symbolu DW i drogę o symbolu w planie KDW i/lub poprzez dojścia i dojazdy położone poza granicami planu na terenach O/P i I.O połączone z drogami gminnymi nr 107471R i/lub 107460R i/lub drogą powiatową nr 1329R.

6. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu - załącznik nr 1.

§ 13. 1. Wyznacza się teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług, oznaczony na rysunku planu symbolem: **PU**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
- b) usługi;

2) przeznaczenie towarzyszące:

- a) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- b) obiekty małej architektury.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,00;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10 %;
- 4) maksymalny wskaźnik zabudowy: 70 %.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków: 16 m,
- b) dla pozostałych obiektów: nie ustala się;

2) geometria dachów: nie ustala się.

4. Ustala się minimalną ilość miejsc do parkowania dla terenu PU: 1 miejsce na każdych 5 zatrudnionych.

5. Ustala się obsługę komunikacyjną z drogi przebiegającej poza granicami planu o symbolu KL - bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogę przebiegającą poza granicami planu o symbolu DW i drogę o symbolu w planie KDW i/lub poprzez dojścia i dojazdy położone poza granicami planu na terenach O/P i I.O połączone z drogami gminnymi nr 107471R i/lub 107460R i/lub drogą powiatową nr 1329R.

6. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu - załącznik nr 1.

DZIAŁ IV.

Rozdział 1.

Zmiany w obowiązujących przepisach

§ 14. Traci moc uchwała Nr XVIII/125/2004 Rady Gminy w Ostrowie z dnia 2 marca 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 1/2002 w gminie Ostrów, wieś Kozodrza.

Rozdział 2.

Przepisy końcowe

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ostrów.

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

Projekt Uchwały zatwierdził:

mgr Grzegorz Ozóg
RADCA PRAWNY

Projekt Uchwały sprawdził

pod względem prawnym:

Joanna Żurek-Krupka
KR-866

Projekt Uchwały opracował: Projektant – mgr inż. Damian Maleszak

uprawniony do projektowania w planowaniu przestrzennym

Koordynował: ...*F. Ciach*...