

Projekt

z dnia 14 sierpnia 2025 r.

Zatwierdzony przez ...mgr. Grzegorz Ozog

Wójt


**UCHWAŁA NR
RADY GMINY W OSTROWIE**

z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 1/2021
w miejscowościach Kamionka, Ocieka i Ostrów 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 1/2021 w miejscowościach Kamionka, Ocieka i Ostrów w gminie Ostrów - część I 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., uchwala co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy wprowadzające

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 1/2021 w miejscowościach Kamionka, Ocieka i Ostrów w gminie Ostrów - część II.

2. Plan dotyczy trzech obszarów:

- 1) obszar Nr 1 - Kamionka, położony w południowo-zachodniej części miejscowości Kamionka, po północnej stronie drogi gminnej;
- 2) obszar Nr 2 - Kamionka, położony w północnej części miejscowości Kamionka (Kamionka - Podlesie), po południowej stronie drogi gminnej;
- 3) obszar Nr 3 - Ocieka, położony w miejscowości Ocieka, po południowej stronie drogi gminnej Ocieka - Sadykierz.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) Załącznik Nr 1 - rysunek planu dla obszaru Nr 1 - Kamionka;
- 2) Załącznik Nr 2 - rysunek planu dla obszaru Nr 2 - Kamionka;
- 3) Załącznik Nr 3 - rysunek planu dla obszaru Nr 3 - Ocieka;
- 4) Załącznik Nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 5) Załącznik Nr 5 - dane przestrzenne.

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

- 1) „plan” – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 1/2021 w miejscowościach Kamionka, Ocieka i Ostrów w gminie Ostrów - część II;
- 2) „teren” – obszar objęty planem, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym lub literowo - cyfrowym 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 powiększać odległości wysunięcia 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 turystyki i rekreacji” - działalność związaną z zakwaterowaniem turystycznym, rekreacyjnym i wypoczynkiem (budynki zamieszkania zbiorowego, budynki rekreacji indywidualnej) wraz z wszelkimi obiektami rekreacyjnymi, sportowymi, gastronomicznymi;
- 9) „wysokość zabudowy” – wysokość budynków mierzona według zasad określonych w przepisach odrębnych i określona w ustaleniach szczegółowych planu. W przypadku wysokości obiektów budowlanych, niebędących budynkami, jest to wysokość mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
- 10) „przepisy odrębne” – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy oraz akty prawa miejscowego;
- 11) „dach płaski” - dach o kącie nachylenia połaci poniżej 10°.

§ 4. Rysunki planu zawierają:

- 1) Oznaczenia będące obowiązującymi ustaleniami planu:
 - a) granice obszarów objętych planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) oznaczenia literowe wg symboli określonych w § 5,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) Oznaczenia informacyjne lub wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) wybrane wymiarowania wraz z wartościami w metrach,
 - b) informacje o drogach przebiegających poza granicami planu,
 - c) informacje o położeniu obszaru w granicach Mielecko-Kolbuszowsko-Głogowskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.

DZIAŁ II.

Rozdział 1

Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 5. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym lub literowo-cyfrowym, zgodnie z rysunkami planu:

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o łącznej powierzchni około 1,52 ha;
- 2) UT - teren usług turystyki i rekreacji, o powierzchni około 0,85 ha;
- 3) WS - teren wód powierzchniowych, o powierzchni około 0,20 ha;
- 4) KDW - tereny dróg wewnętrznych, o łącznej powierzchni około 0,07 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 § 11.

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

Rozdział 2.

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 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;

2. zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

3. na obszarach: nr 1 - Kamionka, nr 2 - Kamionka i nr 3 - Ocieka obowiązują zakazy oraz odstępstwa od zakazów wynikające z położenia w granicach Mielecko-Kolbuszowsko-Głogowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 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 4.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

2. Ustala się minimalną powierzchnię i minimalną szerokość frontu nowo wydzielanych działek:

a) dla terenu MN.1 - 500 m² i 12 m;

b) dla terenu MN.2 - 1000 m² i 20 m;

c) dla terenu UT - 1500 m² i 20 m;

d) dla pozostałych terenów - nie ustala się.

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 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 11. 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 40 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.

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 oraz ścieków powstałych w związku działalnością usługową poprzez istniejącą lub projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej lub do czasu powstania sieci kanalizacji sanitarnej do szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się inne rozwiązania, 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) 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 planowane sieci gazociągowe 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) 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.
- 10) Ustala się minimalną ilość miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.
- 11) Liczba miejsc przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 12) Miejsca do parkowania można realizować na poziomie terenu lub w garażu.

Rozdział 6.

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

§ 12. 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.

Rozdział 1.

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów obszaru nr 1 - Kamionka

§ 13.1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **MN.1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 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: 0,30;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70 %;
- 4) maksymalny wskaźnik zabudowy: 25 %.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy i pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 10 m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży: 6 m,
 - c) dla pozostałych obiektów: 6 m;
- 2) geometria dachów: jednospadowe, dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°. Dopuszcza się dach o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 20° lub dach płaski na budynkach o wysokości do 5 m;
- 3) nakazuje się, by główne połacie dachowe z wyłączeniem dachów płaskich, miały symetryczny kąt nachylenia.

4. Ustala się minimalną ilość miejsc do parkowania dla terenu MN.1: 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny.

5. Ustala się obsługę komunikacyjną z dróg powiatowych pośrednio poprzez układ dróg gminnych wewnętrznych, przebiegających poza granicami planu.

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

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów obszaru nr 2 - Kamionka

§ 14. 1. Wyznacza się teren usług turystyki i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem: UT, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyki i rekreacji;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) obiekty związane z rekreacyjną hodowlą zwierząt,
 - b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) obiekty małej architektury.
- 2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,60;
 - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40 %;
 - 4) maksymalny wskaźnik zabudowy: 30 %.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy i pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami:
 - a) dla budynków usługowych: 10 m,
 - b) dla pozostałych obiektów: 10 m;

2) geometria dachów: jednospadowe, dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°. Dopuszcza się dach o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 20° lub dach płaski na budynkach o wysokości do 5 m;

3) nakazuje się, by główne połacie dachowe z wyłączeniem dachów płaskich, miały symetryczny kąt nachylenia.

4. Ustala się minimalną ilość miejsc do parkowania dla terenu UT: 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego.

5. Ustala się obsługę komunikacyjną z dróg powiatowych pośrednio poprzez drogę wewnętrzną o symbolu KDW.1 połączoną z układem dróg gminnych wewnętrznych, przebiegających poza granicami planu.

6. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu - załącznik nr 2.

§ 15. Wyznacza się teren wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku planu symbolem: **WS**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe;

2) przeznaczenie towarzyszące:

- a) obiekty, urządzenia służące do chowu i połowu ryb,
- b) obiekty, urządzenia związane ze sportem i rekreacją,
- c) obiekty, urządzenia służące regulacji i utrzymaniu wód,
- d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

§ 16. 1. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KDW.1**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;

2. Zasady zagospodarowania:

- 1) lokalizacja obiektów budowlanych i infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów obszaru nr 3 - Ocieka

§ 17. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **MN.2**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

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: 0,25;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 75 %;
- 4) maksymalny wskaźnik zabudowy: 20 %.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy i pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami:

- a) dla budynków mieszkalnych: 10 m,
- b) dla budynków gospodarczych i garaży: 6 m,

- c) dla pozostałych obiektów: 6 m;
- 2) geometria dachów: jednospadowe, dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°. Dopuszcza się dach o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 20° lub dach płaski na budynkach o wysokości do 5 m;
- 3) nakazuje się, by główne połacie dachowe z wyłączeniem dachów płaskich, miały symetryczny kąt nachylenia.
4. Ustala się minimalną ilość miejsc do parkowania dla terenu MN.2: 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny.
5. Ustala się obsługę komunikacyjną z drogi gminnej 107452R przebiegającej poza granicami planu - bezpośrednio.
6. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu - załącznik nr 3.
- DZIAŁ IV.**

Rozdział 1.

Zmiany w obowiązujących przepisach

§ 18. W uchwale Nr X/73/2003 Rady Gminy w Ostrowie z dnia 11 lipca 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kamionka oraz Żdzary w gminie Ostrów (Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego z 2003 r., Nr 97 poz. 1593 z późn. zm.), wprowadza się następujące zmiany:

- 1) uchyla się ustalenia dla terenu R planu Nr 1;
- 2) załącznik Nr 1 do uchwały traci moc.

§ 19. W uchwale Nr XXXIX/243/2002 Rady Gminy Ostrów z dnia 4 czerwca 2002 r. (Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego z 2002 r., Nr 39 poz. 807, z późn. zm.), wprowadza się następujące zmiany: uchyla się ustalenia dla terenu RL' w części objętej niniejszą uchwałą; w § 2 ust. 1 w części głównej ustępu zmniejsza się powierzchnię terenów określoną na około 4490 ha o 1,14 ha; w § 3 ust. 1 w części głównej ustępu zmniejsza się powierzchnię terenów określoną na 3812,26 ha o 1,14 ha; w § 3 ust. 1 pkt 5 zmniejsza się powierzchnię terenów określoną na 1535,05 ha o 1,14 ha; załącznik do uchwały – rysunek planu traci moc w granicach załącznika Nr 1 niniejszej uchwały.

Rozdział 2.

Przepisy końcowe

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ostrów.

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

WÓJT
mgr Grzegorz Ozóg

Projekt Uchwały zatwierdził:

Projekt Uchwały sprawdził **RADCA PRAWNY**

pod względem prawnym: *Joanna Zurek - Rupka*

KR-866

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

Koordynował: *F. Gincel*