RADA GMINY
w Ostrowie

UCHWAŁA Nr X/73/2003
Rady Gminy w Ostrowie
z dnia 11 lipca 2003 r.

w sprawie uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Kamionka oraz Żdżary w gminie Ostrów.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst: Dz. U. Nr 142 z 2001 r., poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 26 ustawy dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst: Dz. U. Nr 15 z 1999 r. poz. 139 z późniejszymi zmianami)

Rada Gminy w Ostrowie uchwala co następuje:

PRZEPISY OGÓLNE

§1

1. Uchwala się 6 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym 5 w miejscowości Kamionka oraz 1 w miejscowości Żdżary w gminie Ostrów – zwanych dalej planami, obejmujących tereny oznaczone na załącznikach graficznych do uchwały granicami planów.

2. Plany, o których mowa w ust.1 stanowią zmianę w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów uchwalonym uchwałą Nr XVI/59/87 Gminnej Rady Narodowej w Ostrowie z dnia 29.05.1987 r. ogłoszoną w Dz. Urz. Województwa Rzeszowskiego Nr 8/87, poz. 100 z dnia 10.09.1987 r. wraz z późniejszymi zmianami.

3. Załącznikami graficznymi do niniejszej uchwały są rysunki planów od Nr 1 do Nr 6, wykonane w skali 1:2000.

4. Rysunki planów obowiązują w zakresie zastosowanych oznaczeń planu, przy czym dopuszcza się przesunięcia linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, gdy stanowią tak przepisy szczegółowe niniejszej uchwały.

§2

Ilekroć w uchwale jest mowa o:
1) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć ustawy, rozporządzenia oraz obowiązujące normy.
2) dopuszczeniu określonej funkcji lub obiektów – należy przez to rozumieć, że pod funkcję dopuszczoną nie można zagospodarować więcej niż 50% powierzchni terenu o określonym przeznaczeniu podstawowym, oraz że łączna powierzchnia użytkowa obiektów dopuszczonych winna być mniejsza niż 50% łącznej powierzchni użytkowej obiektów o funkcji podstawowej.

§3

1. Na wszystkich terenach objętych planami:
   1) dopuszcza się przebudowę istniejących i lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej z uwzględnieniem przepisów szczególnych i możliwości zagospodarowania terenów zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami planów.

2) dopuszcza się w kubaturze budynków mieszkalnych przeznaczenie do 30% powierzchni użytkowej na cele usług nie pogarszających stanu środowiska oraz nie powodujących uciążliwości dla otoczenia i nie wymagających obsługi transportem ciężarowym, przy równoczesnym zapewnieniu miejsc parkowania samochodów osobowych dla obsługi usług na własnej działce.
3) należy uwzględnić położenie w Mielecko-Kolbuszowsko-~~Wilczowolskim~~ Głogowskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§4

1. Przedmiotem ustaleń planu **Nr 1** jest teren o powierzchni około0,4 ha, oznaczony na załączniku graficznym symbolem R.

2. Ustala się przeznaczenie terenu R pod użytkowanie rolnicze.

3. Na terenie R obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy.

§5

1. Przedmiotem ustaleń planu **Nr 2** jest teren o powierzchni około 1,92 ha, oznaczony na załączniku graficznym granicami planu.

2. Ustala się przeznaczenie terenu, o którym mowa w ust.1 i oznacza symbolami:
   1) DG – pod działalność gospodarczą produkcyjno-usługową,
   2) U – pod usługi
   3) KDW – pod odcinek drogi wewnętrznej.

3. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania mogą być przesuwane tak aby możliwe było zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami szczególnymi oraz z ustaleniami planu.

4. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów DG:
   1) należy uwzględnić położenie części terenu w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej 400kV,
   2) zakazuje się lokalizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obowiązkowe,
   3) uciążliwość inwestycji nie może wykraczać poza tereny oznaczone symbolem DG,
   4) wysokość budynków do dwóch kondygnacji użytkowych,
   5) dachy budynków spadowe, symetryczne, w kolorze dachówki ceramicznej,
   6) w architekturze obiektów zastosowanie elementów charakterystycznych dla regionu.

5. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów U:
   1) zakazuje się lokalizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obowiązkowe oraz lokalizacji inwestycji mogących powodować uciążliwość dla środowiska, w tym inwestycji dla których raport oddziaływania na środowisko może być wymagany,
   2) dopuszcza się zagospodarowanie terenu jako zaplecze socjalne terenów DG przy czym dopuszcza się lokalizację budynków letniskowych od strony północnej granicy terenu, tak aby zagospodarowanie terenu związane z funkcją letniskową stanowiło nie więcej niż 50% jego powierzchni,
   3) należy urządzić pas zieleni izolacyjnej od strony południowej terenu,
   4) wysokość budynków do dwóch kondygnacji użytkowych,
   5) dachy budynków spadowe, symetryczne, w kolorze dachówki ceramicznej,
   6) budynki letniskowe wolnostojące o wysokości do 7 m,

7) w architekturze obiektów zastosowanie elementów charakterystycznych dla regionu.

6. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu KDW:
   1) teren zagospodarować jako odcinek drogi wewnętrznej o szerokości 7 m.

7. Dostępność komunikacyjna terenów objętych planem istniejącą drogą wewnętrzną z drogi powiatowej.

8. Obowiązują następujące zasady zaopatrzenia terenów objętych planem w infrastrukturę techniczną:
   1) zaopatrzenie w wodę, zasilanie w energię elektryczną oraz gaz z sieci gminnej na zasadach określonych przez dysponentów sieci, zgodnie z przepisami szczególnymi,
   2) odprowadzenie ścieków bytowych gminną kanalizacją do oczyszczalni ścieków,
   3) odprowadzenie ścieków technologicznych oraz wód opadowych rozwiązać w sposób zapewniający pełną ochronę przed przenikaniem do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych,
   4) gromadzenie odpadów komunalnych w szczelnych pojemnikach na własnej działce i usuwanie na zasadach obowiązujących w gminie, odpadów powstałych w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej zgodnie z przepisami szczególnymi,
   5) ogrzewanie indywidualne nie pogarszające stanu środowiska, w rozumieniu przepisów szczególnych.

§6

1. Przedmiotem ustaleń planu **Nr 3** jest teren o powierzchni około 0,53 ha, oznaczony na załączniku graficznym granicami planu.

2. Ustala się przeznaczenie terenu, o którym mowa w ust.1 i oznacza symbolami:
   1) MN, UT – pod zabudowę jednorodzinną z dopuszczeniem usług turystyki, na zasadach określonych w ust.3.
   2) LS – pod użytkowanie leśne.

3. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu MN, UT:
   1) zakazuje się lokalizacji inwestycji, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obowiązkowe lub może być wymagane, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska,
   2) podział na działki budowlane na zasadach określonych przepisami szczególnymi,
   3) funkcje mieszkaniową lokalizować w budynkach wolnostojących jednorodzinnych lub dwurodzinnych,
   4) usługi turystyczne lokalizować w domkach letniskowych,
   5) w przypadku podziału terenu na działki pod lokalizację domków letniskowych należy:
      a) wydzielić jedną drogę wewnętrzną o szerokości min 5 m zapewniającą dostępność komunikacyjną każdej działki do jednej z dróg, o których mowa w ust. 4,
      b) wydzielić działki pod zabudowę letniskową o jednakowej powierzchni minimalnej 0,03 ha,
      c) usługi handlu i gastronomii związane z obsługą zabudowy letniskowej lokalizować jako zespolone z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
   6) budynki letniskowe wolnostojące o powierzchni zabudowy od 25m do 49 m^2, maksymalna wysokość budynków 7,5 m, w przypadku realizacji budynków o dwóch kondygnacjach naziemnych - jedna kondygnacja w poddaszu,
   7) należy zapewnić odpowiednią do programu usług obsługę komunikacyjną terenu w zakresie miejsc parkingowych,
   8) budynek mieszkalny o wysokości do dwóch kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, pozostałe budynki w zabudowie jednorodzinnej jednokondygnacyjne,
   9) wszystkie budynki o dachach stromych, symetrycznych połaciach i dachu w kolorze dachówki ceramicznej,

10) zastosowanie architektury obiektów wkomponowanej w krajobraz z elementami architektonicznymi charakterystycznymi dla regionu.
11) należy zachować 50% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej.

4. Dostępność komunikacyjna terenu objętego planem istniejącymi drogami wewnętrznymi z drogi powiatowej.

5. Obowiązują następujące zasady zaopatrzenia terenów objętych planem w infrastrukturę techniczną:
   1) zaopatrzenie w wodę, zasilanie w energię elektryczną oraz gaz z sieci gminnej na zasadach określonych przez dysponentów sieci, zgodnie z przepisami szczególnymi,
   2) odprowadzenie ścieków bytowych gminną kanalizacją do oczyszczalni ścieków,
   3) odprowadzenie ścieków technologicznych oraz wód opadowych rozwiązać w sposób zapewniający pełną ochronę przed przenikaniem do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych,
   4) gromadzenie odpadów komunalnych w szczelnych pojemnikach na własnej działce i usuwanie na zasadach obowiązujących w gminie, odpadów powstałych w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej zgodnie z przepisami szczególnymi,
   5) ogrzewanie indywidualne nie pogarszające stanu środowiska, w rozumieniu przepisów szczególnych.

§ 7

1. Przedmiotem ustaleń planu **Nr 4** jest teren o powierzchni 0,02 ha, oznaczony na załączniku graficznym symbolem UT.

2. Teren UT przeznacza się pod usługi turystyki, stanowiące fragment istniejącego zagospodarowania terenów sąsiednich, związanego z istniejącym zbiornikiem wodnym na rzece Tuszymka.

3. Teren zagospodarować jako niezabudowany lub pod zabudowę związaną z podstawowym przeznaczeniem terenu; wysokość zabudowy 2 kondygnacje.

4. Dostępność komunikacyjna terenu z drogi gminnej.

5. Obowiązują następujące zasady zaopatrzenia terenów objętych planem w infrastrukturę techniczną:
   1) zaopatrzenie w wodę, zasilanie w energię elektryczną oraz gaz z sieci gminnej na zasadach określonych przez dysponentów sieci, zgodnie z przepisami szczególnymi,
   2) odprowadzenie ścieków bytowych gminną kanalizacją do oczyszczalni ścieków,
   3) gromadzenie odpadów komunalnych i technologicznych w szczelnych pojemnikach na własnej działce i usuwanie na zasadach obowiązujących w gminie.
   4) ogrzewanie indywidualne nie pogarszające stanu środowiska, w rozumieniu przepisów szczególnych.

§ 8

1. Przedmiotem ustaleń planu **Nr 5** jest teren o powierzchni 0,78 ha, oznaczony na załączniku graficznym granicami planu.

2. Ustala się przeznaczenie terenu, o którym mowa w ust. 1 i oznacza symbolami:
   2) UT – pod usługi turystyki z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej na warunkach określonych w ust.5,
   3) UH – pod usługi handlu,
   4) UKS – pod usługi komunikacji,
   5) KZ – pod fragment drogi publicznej.

3. Linie rozgraniczające tereny oznaczone symbolem KZ i UT,UKS, UH oraz tereny UH, UKS i teren UT mogą być przesuwane, przy czym zagospodarowanie terenu UT musi przeważać na obszarze objętym planem.

4. Należy zapewnić powiązania terenów UT i UH komunikacją pieszą.

5. Na terenie UT obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
   1) dopuszcza się wydzielenie jednej działki pod zabudowę jednorodzinną, o powierzchni maksymalnej 10 arów, lub lokalizację funkcji mieszkaniowej w zabudowie usługowej,
   2) zakazuje się lokalizacji inwestycji, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obowiązkowe lub może być wymagane, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska,
   3) należy zapewnić odpowiednią do programu usług obsługę komunikacyjną terenu w zakresie miejsc parkingowych, przy czym dopuszcza się obsługę w tym zakresie z terenu UH,UKS.
   4) obowiązuje nieprzekraczalna linia lokalizacji zabudowy w odległości 15 m od krawędzi istniejącej drogi, zgodnie z rysunkiem planu,
   5) dostępność komunikacyjna terenu bezpośrednio z drogi gminnej, graniczącej z terenem od strony północnej,
   6) zastosowanie architektury obiektów wkomponowanej w krajobraz z elementami architektonicznymi charakterystycznymi dla regionu.
   7) w przypadku zagospodarowania terenu jako jednej działki budowlanej:
      a) zachować 60% terenu jako biologicznie czynnego,
      b) budynek zbiorowego zamieszkania wysokości do 3 kondygnacji użytkowych,
      c) pozostałe budynki wysokości jednej kondygnacji użytkowej.
   8) w przypadku podziału terenu na działki pod budynki letniskowe:
      a) wydzielić jedną drogę wewnętrzną o szerokości min 5 m zapewniającą dostępność komunikacyjną każdej działki do drogi publicznej, o której mowa w punkcie 4,
      b) działki o jednakowej powierzchni minimalnej 0,03 ha i szerokości minimalnej 15 m,
      c) budynki letniskowe wolnostojące o powierzchni zabudowy 50 m^2,
      d) maksymalna wysokość budynków 7,5 m,
      e) w przypadku realizacji budynków o dwóch kondygnacjach naziemnych - jedna kondygnacja w poddaszu,
      f) dachy budynków o symetrycznych połaciach,
      9) budynek mieszkalny jednorodzinny lub dwurodzinny wolnostojący, o wysokości 2 kondygnacji i dachu spadowym o symetrycznych spadkach połaci i pokryciu w kolorze dachówki ceramicznej.

6. Na terenie UH,UKS obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
   1) zakazuje się lokalizacji inwestycji, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obowiązkowe, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska,
   2) należy zapewnić odpowiednią do programu usług obsługę komunikacyjną terenu w zakresie miejsc parkingowych,
   3) obowiązuje nieprzekraczalna linia lokalizacji zabudowy w odległości 15 m od krawędzi dróg, zgodnie z rysunkiem planu,
   4) dostępność komunikacyjna terenu bezpośrednio z drogi KZ lub drogi graniczącej z terenem od północy,
   5) usługi związane z obsługą komunikacji lokalizować bezpośrednio przy drogach, usługi handlu w sąsiedztwie z terenem UT,
   6) w przypadku lokalizacji zaplecza usług w sąsiedztwie terenów UT należy zachować izolacyjny pas zieleni średniowysokiej szerokości 5 m,
   7) zachować 50% terenu jako biologicznie czynnego,
   8) budynki wysokości do 2 kondygnacji użytkowych,
   9) zastosowanie architektury obiektów wkomponowanej w krajobraz z elementami architektonicznymi charakterystycznymi dla regionu.

7. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu KZ:
   1) teren zagospodarować jako fragment pasa drogowego o szerokości ok. 3 m, pod modernizację drogi publicznej klasy zbiorczej (Z) .

8. Obowiązują następujące zasady zaopatrzenia terenów objętych planem w infrastrukturę techniczną:
   1) zaopatrzenie w wodę, zasilanie w energię elektryczną oraz gaz z sieci gminnej na zasadach określonych przez dysponentów sieci, zgodnie z przepisami szczególnymi,
   2) odprowadzenie ścieków bytowych gminną kanalizacją do oczyszczalni ścieków,
   3) gromadzenie odpadów komunalnych w szczelnych pojemnikach na własnej działce i usuwanie na zasadach obowiązujących w gminie.
   4) odprowadzenie wód deszczowych indywidualne, zgodne z przepisami szczególnymi,
   5) ogrzewanie indywidualne nie pogarszające stanu środowiska, w rozumieniu przepisów szczególnych.

§ 9

1. Przedmiotem ustaleń planu **Nr 6** jest teren o powierzchni około 0,25 ha, oznaczony na załączniku graficznym symbolem R.

2. Ustala się przeznaczenie terenu R pod użytkowanie rolnicze.

3. Na terenie R obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy.

PRZEPISY KOŃCOWE

§10

Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu tereny mogą być użytkowane zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem.

§11

Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w wysokości:
- 20% dla terenów przeznaczonych pod działalność gospodarczą,
- 20% dla terenów przeznaczonych pod usługi, w tym usługi turystyki,
- 10 % dla terenów przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną,
- 0% dla pozostałych terenów.

§12

Uchyla się ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 ust.2.

§13

Wykonanie uchwały zleca się Wójtowi Gminy Ostrów.

§14

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Marian Pomaro