RADA GMINY
w Ostrowie

**UCHWAŁA Nr X/75/2003**
**Rady Gminy w Ostrowie**
**z dnia 11 listopada 2003 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Ostrów gmina Ostrów**

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

Rada Gminy Ostrów uchwala co następuje:

**Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwala się 7 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Ostrów w gminie Ostrów – zwanych dalej planami, obejmujących tereny oznaczone na załącznikach graficznych do uchwały granicami planów.

2. Załącznikami graficznymi do niniejszej uchwały są rysunki planów: Nr 1 do Nr 6 w skali 1:2000 i Nr 7 w skali 1:1000.
3. Rysunki planów obowiązują w zakresie określonych tam oznaczeń, przy czym dopuszcza się przesunięcia linii rozgraniczających tereny, przy zapewnieniu możliwości realizacji zagospodarowania i kształtowania zabudowy zgodnie z ustaleniami planów oraz przepisami szczególnymi.

4. 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 ich powierzchnia użytkowa winna być mniejsza niż 50 % ogólnej powierzchni użytkowej obiektów o funkcji, dla której teren jest przeznaczony.

5. Na terenach objętych planami:

   1) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obowiązkowe,
   2) dopuszcza się:
      a) w granicach terenów przeznaczonych pod działalność gospodarczą realizację przedsięwzięć, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane, przy czym oddziaływanie tych przedsięwzięć na środowisko nie może przekraczać granic terenu, na których działalność ta jest w planie ustalona lub dopuszczona,
      b) przebudowę istniejących i lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem przepisów szczególnych i możliwości zagospodarowania terenów zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami planów,
      c) w kubaturach budynków mieszkalnych przeznaczenie do 30 % powierzchni użytkowej na cele usług nie pogarszających stanu środowiska oraz nie powodujących uciążliwości dla otoczenia w tym poziomu hałasu dopuszczonego w zabudowie mieszkaniowej,

z zapewnieniem dodatkowych miejsc parkowania samochodów osobowych na własnej działce,

d) przesunięcie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, pod warunkiem zapewnienia możliwości realizacji pozostałych ustaleń planu.

**Przepisy szczegółowe**

§ 2.

1. Na rysunku planu **Nr 1**:
   1) teren oznaczony symbolami **KS** o pow. 0,89 ha przeznacza się pod parking
   2) teren oznaczony symbolem **MN,U** o pow. 1,18 ha przeznacza się pod budownictwo mieszkaniowe i obiekty dla działalności gospodarczej,
   3) tereny oznaczone **1MN, 2MN, 3MN i 4MN** o łącznej powierzchni około 4,21 ha przeznacza się pod budownictwo mieszkaniowe,
   4) tereny oznaczony symbolem **1DG** o pow. około 0,84 ha i **2 DG** o pow. około 0,37 ha przeznacza się pod obiekty działalności gospodarczej produkcyjno-usługowej i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na terenie 2 DG,
   5) teren oznaczony symbolem **R** o pow. około 0,44 ha przeznacza się pod użytkowanie rolnicze,
   6) teren oznaczony symbolem **KS,U** o pow. około 0,41 ha przeznacza się pod usługi komunikacji i usługi związane z handlem oraz obsługą ludności,
   7) teren oznaczony symbolem **KG** o pow. około 0,72 ha przeznacza się pod odcinek drogi wojewódzkiej relacji Tuszyma - Ropczyce.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
   1) uwzględnienie określonych przepisami szczególnymi warunków, związanych z:
      a) istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej,
      b) położeniem terenu objętego planem w zewnętrznej strefie ochrony pośredniej ujęcia wód,
      c) położeniem terenu oznaczonego symbolem **MN,U** w strefie ochrony zachowanych elementów zabytkowych i strefie ich ekspozycji,
      d) występowaniem na terenie **KS** oraz na terenie i w sąsiedztwie terenu **3 MN** stanowisk archeologicznych,
      e) położeniem zachodniej części terenów **KS** i **R** w strefie sanitarnej od cmentarza,

   2) budynki z dachami spadowymi, symetrycznymi, o nachyleniu połaci dachowych od $30^0$ do $40^0$,
   3) w architekturze budynków zastosowanie elementów charakterystycznych dla regionu,
   4) na terenie **MN,U** zharmonizowanie zabudowy z zabytkowym sąsiedztwem, zachowanie pomiędzy poszczególnymi budynkami odległości co najmniej 20,0m i zapewnienie widoku na obiekty zabytkowe od strony drogi wojewódzkiej,

   5) wysokość budynków:
      a) mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami **MN,U , MN** i **2DG** dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe lecz nie wyższa niż 8,0 m od poziomu terenu do najwyższej kalenicy,
      b) mieszkalnych na terenie oznaczonym symbolem **MN,U** gospodarczych związanych z budynkami jednorodzinnymi, garaży oraz budynków dla działalności gospodarczej i usług na terenie **KS,U** – jedna kondygnacja,

   6) nieprzekraczalne linie zabudowy:
      a) dla budynków mieszkalnych:
         - na terenach **1MN, 2MN i 3 MN** i **MN,U** w odległości 20,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej,
         - na terenie **4 MN** w odległości 20 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej

b) dla budynków nieprzeznaczonych na pobyt ludzi w odległości minimalnej, określonej przepisami szczególnymi dotyczącymi dróg,

3. Przy podziale terenów na działki budowlane obowiązują następujące zasady:
   1) wyznaczenie działek o regularnych kształtach i wielkościach zapewniających lokalizację zabudowy wolnostojącej w minimalnej odległości 4 m od granicy działki sąsiedniej, przy czym dopuszcza się lokalizację budynków przy północnej granicy terenu 3 MN lub w zbliżeniu do tej granicy,
   2) powiązanie każdej działki dojazdem wewnętrznym z najbliższą drogą publiczną.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
   1) dla terenów położonych przy drodze wojewódzkiej poprzez zjazdy z tej drogi, na warunkach określonych przez zarząd drogi,
   2) dla terenu oznaczonego symbolem **4 MN** poprzez istniejący dojazd wewnętrzny oznaczony symbolem Dw lub poprzez zjazd z drogi powiatowej, na warunkach określonych przez zarząd tej drogi,
   3) dla terenu oznaczonego symbolem **2 DG** poprzez istniejące dojazdy wewnętrzne z dróg gminnych, przebiegających poza południową i zachodnią granicą tego terenu.

5. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:
   1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną i gaz z istniejących sieci, na warunkach określonych przez dysponentów sieci i urządzeń,
   2) odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji, a odprowadzanie i oczyszczanie ścieków technologicznych oraz wód opadowych terenu rozwiązać indywidualnie, w sposób zapewniający pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych,
   3) magazynowanie odpadów komunalnych w szczelnych pojemnikach na własnym terenie i opróżnianie na zasadach obowiązujących w gminie, a gromadzenie odpadów technologicznych w sposób nie zagrażający środowisku i terenom sąsiednim, z zapewnieniem ich usuwania zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi,
   4) ogrzewanie obiektów w sposób nie pogarszający stanu środowiska.

§ 3.

1. Na rysunku planu **Nr 2:**
   1) teren oznaczony symbolem **US** o pow. około 1,80 ha przeznacza się pod obiekty i urządzenia sportowe,
   2) teren oznaczony symbolem **KD** o pow. około 0,05 ha przeznacza się pod fragment pasa drogowego,
   3) dopuszcza się urządzenie terenów zieleni, obiekt gastronomiczno-handlowy i obiekty małej architektury.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
   1) uwzględnienie określonych przepisami szczególnymi warunków, związanych z przebiegiem sieci infrastruktury technicznej
   2) urządzenie publicznie dostępnego parkingu dla samochodów osobowych o liczbie miejsc postojowych dostosowanej do programu usług sportu,
   3) urządzenie zjazdu z drogi lokalnej oznaczonej przebiegającej poza południową granicą terenu objętego planem,
   4) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10,0 m od krawędzi jezdni drogi dojazdowej,
   5) nieprzekraczalna wysokość budynków 13 m do kalenicy, dachy symetryczne, spadowe.

3. Obsługa komunikacyjna terenu poprzez zjazd z drogi lokalnej, przebiegającej poza południową granicą terenu.
4. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:
   1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną i gaz z istniejących sieci, na warunkach określonych przez dysponentów sieci i urządzeń,
   2) odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji, a odprowadzanie i oczyszczanie wód opadowych z całego terenu rozwiązać indywidualnie, w sposób zapewniający ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych,
   3) magazynowanie odpadów komunalnych w szczelnych pojemnikach na własnym terenie i opróżnianie na zasadach obowiązujących w gminie,
   4) ogrzewanie obiektów w sposób nie pogarszający stanu środowiska.

§ 4.

1. Teren oznaczony na rysunku planu **Nr 3** symbolem **MN** o pow. około 0,14 ha przeznacza się pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
   1) zachowanie nieprzekraczalnych linii od północnej granicy terenu:
      a) zabudowy w odległości 15,0 m,
      b) ogrodzenia w odległości 2,5 m,
   2) wysokość budynków nie więcej niż 2 kondygnacje,
   3) dachy budynków spadowe, symetryczne z przebiegiem najdłuższych kalenic na kierunku wschód- zachód,
   4) w architekturze budynków zastosowanie elementów charakterystycznych dla regionu,
   5) dopuszczalne jest usytuowanie budynków w zbliżeniu do zachodniej granicy terenu.

3. Przy podziale terenów na działki budowlane obowiązują następujące zasady:
   1) ustalenie nowych granic działek prostopadle do zachodniej granicy terenu objętego planem,
   2) wydzielenie dojazdu wewnętrznego w sposób zapewniający powiązanie komunikacyjne każdej działki z drogą publiczna przebiegającą poza północną granica terenu,

4. Obsługa komunikacyjna terenu poprzez jeden zjazd z drogi lokalnej, przebiegającej poza północną granicą terenu.

5. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:
   1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną i gaz z istniejących sieci, na warunkach określonych przez dysponentów sieci i urządzeń,
   2) odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji zbiorczej,
   3) indywidualne rozwiązanie odprowadzenia wód opadowych,
   4) magazynowanie odpadów komunalnych w szczelnych pojemnikach na własnym terenie i opróżnianie na zasadach obowiązujących w gminie,
   5) ogrzewanie obiektów w sposób nie pogarszający stanu środowiska.

§ 5.

1. Na rysunku planu **Nr 4**:
   1) teren oznaczony symbolem **Rm** o pow. około 1,67 ha przeznacza się użytkowanie rolnicze, z dopuszczeniem lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz przedsięwzięć, dla których może być wymagane sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko,
   2) teren oznaczony symbolem **R** o pow. około 1,34 ha przeznacza się pod użytkowanie rolnicze z obowiązującym zakazem lokalizacji obiektów kubaturowych.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy na terenie oznaczonym symbolem **Rm**:
   1) uwzględnienie określonych przepisami szczególnymi warunków, związanych z przebiegiem sieci infrastruktury technicznej,
   2) zachowanie nieprzekraczalnych linii:
      a) zabudowy w odległości 15,0 m od zachodniej granicy terenu i 25,0 m od południowej i północnej granicy terenu,
      b) ogrodzenia w odległości 2,5 m od zachodniej granicy terenu,
   3) wysokość budynków nie więcej niż 2 kondygnacje,
   4) dachy budynków spadowe, symetryczne z przebiegiem najdłuższych kalenic na kierunku wschód- zachód,
   5) w architekturze budynków zastosowanie elementów charakterystycznych dla regionu,

3. Przy podziale terenów na działki budowlane obowiązują następujące zasady:
   1) ustalenie nowych granic działek prostopadle do zachodniej granicy terenu objętego planem,
   2) minimalna szerokość każdej działki 18,0 m

4. Obsługa komunikacyjna terenu poprzez jeden zjazd z drogi lokalnej, przebiegającej poza północną granicą terenu.
5. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:
   1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną i gaz z istniejących sieci, na warunkach określonych przez dysponentów sieci i urządzeń,
   2) odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji, a odprowadzanie i oczyszczanie ścieków technologicznych oraz wód opadowych terenu rozwiązać indywidualnie, w sposób zapewniający pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych,
   3) magazynowanie odpadów komunalnych w szczelnych pojemnikach na własnym terenie i opróżnianie na zasadach obowiązujących w gminie, a gromadzenie odpadów technologicznych w sposób nie zagrażający środowisku i terenom sąsiednim, z zapewnieniem ich usuwania zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi,
   4) ogrzewanie obiektów w sposób nie pogarszający stanu środowiska.

§ 6.

1. Na rysunku planu **Nr 5**:
   1) teren oznaczony symbolem **Rm** o pow. około 0,95 ha przeznacza się użytkowanie rolnicze, z dopuszczeniem lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz przedsięwzięć, dla których może być wymagane sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko,
   2) teren oznaczony symbolem **R** o pow. około 1,30 ha przeznacza się pod użytkowanie rolnicze z obowiązującym zakazem lokalizacji obiektów kubaturowych.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy na terenie oznaczonym symbolem **Rm**:
   1) uwzględnienie określonych przepisami szczególnymi warunków, związanych z przebiegiem sieci infrastruktury technicznej,
   2) zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 15,0 m od północnej granicy terenu i linii ogrodzenia w odległości 2,5 m od tej granicy,
   3) wysokość budynków nie więcej niż 2 kondygnacje,
   4) dachy budynków spadowe, symetryczne z przebiegiem najdłuższych kalenic na kierunku wschód- zachód,
   5) w architekturze budynków zastosowanie elementów charakterystycznych dla regionu,

3. Przy podziale terenu na działki budowlane obowiązują następujące zasady:
   1) minimalna szerokość każdej działki 18,0 m,

2) wyznaczenie działek o regularnych kształtach i wielkościach zapewniających lokalizację zabudowy wolnostojącej w minimalnej odległości 4 m od granicy działki sąsiedniej

4. Obsługa komunikacyjna terenu poprzez jeden zjazd z drogi lokalnej, przebiegającej poza północną granicą terenu,

5. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:

1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną i gaz z istniejących sieci, na warunkach określonych przez dysponentów sieci i urządzeń,
2) odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji, a odprowadzanie i oczyszczanie ścieków technologicznych oraz wód opadowych terenu rozwiązać indywidualnie, w sposób zapewniający pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych,
3) magazynowanie odpadów komunalnych w szczelnych pojemnikach na własnym terenie i opróżnianie na zasadach obowiązujących w gminie, a gromadzenie odpadów technologicznych w sposób nie zagrażający środowisku i terenom sąsiednim, z zapewnieniem ich usuwania zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi,
4) ogrzewanie obiektów w sposób nie pogarszający stanu środowiska.

§ 7.

1. Teren oznaczony na rysunku planu **Nr 6** symbolem **MN** o pow. około 0,43 ha przeznacza się pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
   1) uwzględnienie określonych przepisami szczególnymi warunków związanych z przebiegiem sieci infrastruktury technicznej,
   2) zachowanie nieprzekraczalnej linii od wschodniej granicy terenu:
      a) zabudowy w odległości 8,0 m,
      b) ogrodzenia w odległości 2,0 m,
   3) wysokość budynków nie więcej niż 2 kondygnacje,
   4) dachy budynków spadowe, symetryczne z przebiegiem najdłuższych kalenic na kierunku wschód- zachód,
   5) w architekturze budynków zastosowanie elementów charakterystycznych dla regionu,

3. Przy podziale terenów na działki budowlane obowiązują następujące zasady:
   1) ustalenie nowych granic działek prostopadle do wschodniej granicy terenu objętego planem,
   2) szerokość frontu działki minimum 18,0 m,
   3) kształt i wielkość każdej działki wyznaczyć w sposób zapewniający usytuowanie budynków w odległości minimum 4,0 m od granicy działki sąsiedniej i minimum 20,0 m od granicy zalesień.

4. Obsługa komunikacyjna terenu poprzez zjazd z drogi dojazdowej, przebiegającej poza wschodnią granicą terenu,

5. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:
   1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną i gaz z istniejących sieci, na warunkach określonych przez dysponentów sieci i urządzeń,
   2) odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji zbiorczej,
   3) indywidualne rozwiązanie odprowadzenia wód opadowych,
   4) magazynowanie odpadów komunalnych w szczelnych pojemnikach na własnym terenie i opróżnianie na zasadach obowiązujących w gminie,
   5) ogrzewanie obiektów w sposób nie pogarszający stanu środowiska.

§ 8.

1. Teren oznaczony na rysunku planu **Nr 7** symbolem **MN,U** o pow. około 0,11 ha przeznacza się pod budownictwo mieszkaniowe, w tym zamieszkania zbiorowego i usługi których oddziaływanie nie pogorszy stanu środowiska.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
   1) uwzględnienie określonych przepisami szczególnymi warunków związanych z przebiegiem sieci infrastruktury technicznej,
   2) zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 20,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej,
   3) wysokość budynków nie więcej niż 2 kondygnacje,
   4) dachy budynków spadowe, symetryczne,
   5) w architekturze budynków zastosowanie elementów charakterystycznych dla regionu.

3. Obsługa komunikacyjna terenu poprzez zjazd z drogi wojewódzkiej, na warunkach określonych przez zarząd drogi.

4. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:
   1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną i gaz z istniejących sieci, na warunkach określonych przez dysponentów sieci i urządzeń,
   2) odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji zbiorczej,
   3) indywidualne rozwiązanie odprowadzenia wód opadowych,
   4) magazynowanie odpadów komunalnych w szczelnych pojemnikach na własnym terenie i opróżnianie na zasadach obowiązujących w gminie,
   5) ogrzewanie obiektów w sposób nie pogarszający stanu środowiska.

Przepisy końcowe

§ 9.

Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w wysokości:
- 20 % na terenach przeznaczonych pod obiekty działalności gospodarczej,
- 10 % na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- 0% na pozostałych terenach.

§ 10.

Uchyla się ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego wymienionego w § 1 ust. 3 – w granicach terenów objętych planami uchwalonymi niniejszą uchwałą.

§ 11

Wykonanie uchwały zleca się Wójtowi Gminy Ostrów.

§ 12

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