Podka.2005.174.3326

UCHWAŁA Nr XXXIV/258/05
RADY GMINY W OSTROWIE

z dnia 29 grudnia 2005 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego p.n. "CYZIÓWKA", terenu położonego w miejscowości Kamionka w Gminie Ostrów

(Rzeszów, dnia 31 grudnia 2005 r.)

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. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), Rada Gminy w Ostrowie uchwala co następuje:

I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów uchwalonego uchwałą Nr XVIII/85/00 Rady Gminy Ostrów z dnia 19 kwietnia 2000 r. z późniejszymi zmianami, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, dla terenu o powierzchni około 4,00 ha, położonego w miejscowości Kamionka w gminie Ostrów, w granicach oznaczonych na rysunku planu.

§ 2. 1. Załącznikiem do uchwały jest rysunek planu, wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000.
2. Rysunek planu zawiera integralną część ustaleń planu, które obowiązują w zakresie zastosowanych oznaczeń określonych jako obowiązujące.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:
1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **Ut** o powierzchni około 2,32 ha przeznacza się pod zabudowę usługową - usługi turystyki,
2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**, o powierzchni około 0,98 ha przeznacza się pod wody powierzchniowe śródlądowe - zbiornik rekreacyjny,
3) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**, o powierzchni około 0,4 ha przeznacza się pod lasy,
4) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**, o powierzchni około 0,3 ha przeznacza się pod zieleń urządzoną,

II. USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§ 4. Przy zagospodarowaniu terenów objętych planem należy uwzględnić:
1) położenie w Mielecko-Kolbuszowsko-Głogowskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, poprzez respektowanie nakazów i zakazów ustalonych w przepisach działu III niniejszej uchwały,
2) przebiegi istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowanych obiektów od tych sieci i urządzeń, a w przypadku występujących kolizji, zachowanie warunków realizacji inwestycji określonych przepisami odrębnymi lub przełożenie sieci w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu.

§ 5. Zasady podziału terenów na działki:
1) dopuszcza się podział na działki wyłącznie dla wydzielenia terenów o różnym przeznaczeniu oraz dla wydzielenia na terenie Ut:
   a) drogi wewnętrznej lub ciągu pieszo-jezdnego,
   b) zabudowy kompleksu hotelowego,
   c) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o której mowa w § 8 pkt 2 uchwały,
   d) zabudowy rekreacji indywidualnej zlokalizowanej wokół zbiornika wodnego WS,

2) nowe działki muszą posiadać bezpośredni dostęp do komunikacji wewnętrznej łączącej się z drogą publiczną,
3) wielkość działek dostosowana do programu inwestycji, dla jednego budynku rekreacji indywidualnej nie mniejsza nić 0,03 ha.

§ 6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:
1) dostępność komunikacyjna terenu objętego planem z drogi publicznej gminnej zlokalizowanej po północnej stronie terenu objętego planem poprzez drogę wewnętrzną,
2) dostępność komunikacyjna poszczególnych terenów i działek komunikacją wewnętrzną na terenie Ut powiązaną z układem komunikacji, o którym mowa w ust. 1 oraz zapewniającą dostępność komunikacyjną terenów położonych poza planem, bezpośrednio przy jego granicy od strony południowej,
3) komunikację wewnętrzną należy realizować jako drogę wewnętrzną lub ciąg pieszo-jezdny, o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 5m,
4) obsługa w zakresie miejsc parkingowych - minimalna liczba miejsc parkingowych:
   a) 1 miejsce na 4 miejsca hotelowe,
   b) 1 miejsce na 4 miejsca w usługach gastronomii,
   c) 1 miejsce na 2 zatrudnionych,
   d) 1 miejsce na jeden budynek rekreacji indywidualnej.
5) miejsca parkingowe realizować na terenie kompleksu hotelowego H-Ut oraz terenu koncentracji usług gastronomii i handlu G-Ut.

§ 7. 1 Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:
1) zaopatrzenie w energię elektryczną dla zasilania obiektów oraz oświetlenia terenu z istniejącej na terenie objętym planem sieci elektroenergetycznej kablowej niskiego napięcia,
2) zaopatrzenie w wodę dla zasilania budynków oraz ochrony przeciwpożarowej z istniejącej na terenie objętym planem sieci wodociągowej Ø 90,
3) ewentualne zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej prowadzonej od strony przysiółka Zagrody Kamieńskie, po jej rozbudowie,
4) obsługa terenu w zakresie telekomunikacji z sieci teletechnicznej, po jej rozbudowie, z dostępnością od strony południowej terenu, z przysiółka Zagrody Kamieńskie,
5) odprowadzenie ścieków bytowych oraz powstałych w wyniku prowadzonej działalności usługowej:
   a) docelowo do kanalizacji sanitarnej, poprzez przyłączenie indywidualne obsługujące teren objęty planem,
   b) tymczasowo, do czasu rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej w miejscowości Kamionka - Zagrody Kamieńskie, do bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne z okresowym wywozem do oczyszczalni ścieków.
6) odprowadzenie wód opadowych z utwardzonych miejsc parkingowych i placów komunikacji wewnętrznej kanalizację deszczową ze zrzutem po podczyszczeniu w zakresie wymaganym przepisami odrębnymi, do cieku wodnego lub rowu zlokalizowanego poza terenem użytkowanym rekreacyjnie,
7) odprowadzenie wód opadowych z pozostałych terenów powierzchniowo na teren własnej działki,
8) gromadzenie odpadów bytowych oraz związanych z prowadzoną działalnością usługową, w szczelnych pojemnikach na własnej działce i usuwanie na zasadach obowiązujących w gminie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
9) ogrzewanie budynków indywidualne, zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

2. Dopuszcza się inny, niż wymieniony w punktach 1-5 sposób obsługi terenu z istniejących i projektowanych sieci oraz realizację urządzeń infrastruktury technicznej dla obsługi terenów objętych planem bez wyznaczania na rysunku planu, terenów pod ich lokalizację.

III. USTALENIA DLA POSZCZEGÓLYCH TERENÓW OBJĘTYCH PLANEM

§ 8. Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu zabudowy usługowej - Ut;
1) dopuszcza się lokalizowanie usług turystyki, w tym funkcję hotelową, gastronomiczną, sportu i rekreacji oraz handlu, w zakresie nie kwalifikującym inwestycji do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu na środowisko może być lub jest wymagany zgodnie z obowiązującymi przepisami, co nie dotyczy infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej,
2) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wyłącznie w formie istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, z możliwością jego rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy, z zachowaniem warunków określonych w punkcie 12b),
3) zabudowę kompleksu hotelowego należy lokalizować w ramach terenu H-Ut oznaczonego na rysunku planu, przy zachowaniu warunków przepisów odrębnych dotyczących lokalizowania obiektów od granicy lasu,
4) wolnostojącą zabudowę o funkcji gastronomii i handlu należy lokalizować w ramach terenu G-Ut oznaczonego na

rysunku planu,

5) zabudowę rekreacji indywidualnej należy lokalizować wokół zbiornika wodnego WS, wzdłuż jego północno-wschodniej, południowo-zachodniej i zachodniej linii brzegowej, przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej teren zbiornika,
6) wokół terenu WS należy zapewnić pas terenu o szerokości 3 m umożliwiający konserwację zbiornika, przy zachowaniu możliwości realizacji urządzeń rekreacji, o których mowa w § 9 uchwały oraz urządzeń związanych z jego prawidłowym funkcjonowaniem - zasilaniem i odprowadzaniem wody,
7) teren zlokalizowany pomiędzy zbiornikiem wodnym a obszarem G-Ut, o minimalnej powierzchni 0,35 ha, należy zagospodarować jako otwarty plac rekreacyjno-sportowy z możliwością lokalizacji boisk do gier sportowych oraz urządzeń i obiektów z nimi związanych,
8) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu maksymalnie 30%,
9) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 50%,
10) dopuszczalny maksymalny poziom hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych poza miastem,
11) parkingi i place komunikacji wewnętrznej kołowej realizować o nawierzchni utwardzonej, nieprzepuszczalnej,
12) cechy zabudowy:
    a) zabudowa kompleksu hotelowego:
        – wysokość budynku hotelowego do 13,0m i do czterech kondygnacji nadziemnych, z ostatnią lokalizowaną w poddaszu,
        – dach nad bryłą główną budynku spadowy o kącie nachylenia połaci w granicach od 280 do 450,
    b) pozostałe budynki:
        – wysokość do 8,20m i do dwóch kondygnacji nadziemnych,
        – dach nad bryłą główną budynku spadowy o symetrycznych spadkach połaci i kącie nachylenia w granicach 28° do 45°,
    c) obiekty małej architektury:
        – wysokość do 6,00m,
    d) wszystkie budynki oraz obiekty małej architektury należy realizować z zastosowaniem drewna i kamienia jako materiału wykończeniowego.

§ 9. Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu wód powierzchniowych śródlądowych - WS;

1) teren zagospodarować jako zbiornik rekreacyjny,
2) dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów związanych z rekreacyjnym korzystaniem z wody,
3) obiekty o cechach zabudowy określonych w § 8 pkt 12 lit. b, c, d.

§ 10. Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu lasu - ZL.

1) dopuszcza się prowadzenie ścieżek pieszych i obiektów małej architektury w zakresie nie powodującym zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
2) dopuszcza się lokalizację parterowego budynku o powierzchni zabudowy do 100m^2, związanego z gospodarką leśną.

§ 11. Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu zieleni urządzonej - ZP.

1) teren należy zagospodarować pod zieleń wysoką i niską, z lokalizacją ścieżek pieszych, ewentualnie ścieżki zdrowia obiektów małej architektury,
2) teren powiązać komunikacją pieszą z kompleksem hotelowym,
3) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów o powierzchni zabudowy powyżej 25m^2.

§ 12. 1. Do czasu realizacji ustaleń planu tereny należy użytkować w sposób dotychczasowy.

§ 13. Ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, dla wszystkich terenów objętych planem.

IV. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 14. Wykonanie uchwały zleca się Wójtowi Gminy Ostrów.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

ZAŁĄCZNIK

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO P.N. "CYZIÓWKA", TERENU POŁOŻONEGO W MIEJSCOWOŚCI KAMIONKA W GMINIE OSTRÓW

(grafikę pominięto)