UCHWAŁA Nr XXXVI/279/2006
Rady Gminy Ostrów
z dnia 31.03.2006 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 1/2005 terenu położonego w rejonie centrum miejscowości 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), 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 Ostrów uchwala, co następuje:

Przepisy ogólne
§ 1.

1. Stwierdzając zgodność z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów uchwalonego uchwałą nr XVIII/85/2000 Rady Gminy w Ostrowie z dnia 19 kwietnia 2000 r. z późniejszymi zmianami, **uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 1/2005 terenu położonego w rejonie centrum miejscowości Ostrów,** zwany w dalszym ciągu uchwały planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
   1) załączniki Nr 1 i Nr 2 - graficzne na mapie w skali 1:2000 stanowiące rysunek planu, który obowiązuje w zakresie zastosowanych tam oznaczeń,
   2) załącznik Nr 3 określający sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.
3. Przepisami niniejszej uchwały objęte są dwa tereny o łącznej powierzchni około 80,55 ha w granicach oznaczonych na załącznikach Nr 1 i nr 2 – rysunku planu.

§ 2

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:
   1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **„MN”** o łącznej pow. około 29,17 ha przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową,
   2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **„MN/U”** o łącznej pow. około 2,44 ha – przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową oraz usługową,
   3) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **„U/MN** o pow. około 0,98 ha – przeznacza się pod zabudowę usługową z zabudową mieszkaniową,
   4) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **„U”** o łącznej pow. około 2,30 ha – przeznacza się pod zabudowę usługową,
   5) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „**DG**” o łącznej pow. około 1,39 ha - przeznacza się pod obiekty działalności gospodarczej,
   6) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „**RM**” o łącznej pow. około 20,12 ha - przeznacza się pod zabudowę zagrodową,
   7) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **„R”** o pow. około 0,98 ha – przeznacza się pod użytkowanie rolnicze,
   8) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **„ZC”** o pow. około 0,58 ha – przeznacza się pod cmentarz,
   9) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **„IW”** o pow. około 0,05 ha – przeznacza się pod ujęcie wody pitnej wraz ze strefa ochrony bezpośredniej,
   10) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **„IE”** o pow. około 0,01 ha – przeznacza się pod stacje transformatorową,
   11) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **„Z”** o łącznej pow. około 1,92 ha – przeznacza się pod zieleń nieurządzoną,
   12) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „**KS**” o łącznej pow. około 1,04 ha - przeznacza się pod parkingi,

13) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **„KD”** o łącznej pow. około 9,78 ha – przeznacza się pod drogi publiczne,
14) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **„KDW”** o łącznej pow. około 1,17 ha – przeznacza się pod drogi wewnętrzne,
15) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **„KX”** o łącznej pow. około 0,59 ha – przeznacza się pod ciągi pieszo-jezdne.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oznaczone na rysunku planu mogą być przesunięte jeśli:
   1) dopuszczają to przepisy szczegółowe niniejszej uchwały,
   2) nie zostaną naruszone przepisy odrębne.
3. Na terenach objętych planem:
   1) dopuszcza się:
      a) lokalizację sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń melioracji szczegółowej w sposób, który nie wykluczy zagospodarowania terenów zgodnie z przepisami niniejszej uchwały i przepisami odrębnymi,
      b) zmniejszenie ustalonych w przepisach szczegółowych odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od projektowanych dróg, przy zastosowaniu zabezpieczeń przed uciążliwością ruchu drogowego, szczególnie akustycznych,
   2) nie dopuszcza się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko - stosownie do przepisów Prawa ochrony środowiska,
   3) przy zagospodarowaniu terenów obowiązuje uwzględnienie warunków określonych przepisami odrębnymi, związanych z istniejącymi urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej.
4. Na obszarze oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały – z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: R, ZC, Ks 1 i północnej części terenu MN2 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć trwale zanieczyszczających wody lub grunty oraz powodujących degradacje zasobów wód eksploatowanych w ujęciu na terenie oznaczonym symbolem „IW”,
5. Na terenach, dla których plan ustala ochronę konserwatorską, obowiązuje zachowanie przepisów dotyczących ochrony dóbr kultury i opieki nad zabytkami.
6. Na terenach położonych w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, wyznaczonym na podstawie strefy wezbrania powodziowego $Q_{1\%}$ określonej w sporządzonym przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie „Studium określającego granice obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią dla terenów nieobwałowanych w zlewni Wisłoki” t.j. na terenach oznaczonych symbolami: od MN8 do MN15, RM4, RM5, część RM9, od RM 10 do RM14, U4, IW, Z , KD1, KD9, KDW, Kx oraz IE obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia, wynikające z przepisów odrębnych, dotyczących ochrony przed powodzią.
7. Przez przepisy odrębne należy rozumieć przepisy ustaw wraz z rozporządzeniami wykonawczymi do ustaw.

Przepisy szczegółowe

§ 3.

1. Ustala się zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy dla wszystkich terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami „**MN**”:
   1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się:
      a) lokalizację obiektów usług i handlu, których oddziaływanie nie pogorszy stanu środowiska i poziomu hałasu dopuszczalnego w zabudowie mieszkaniowej poza granicami terenu takiej inwestycji,
      b) wyznaczenie dojazdów wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych dla powiązania nowo wydzielanych działek budowlanych z układem dróg publicznych,
   2) powierzchnia użytkowa usług i handlu umieszczonych w kubaturach budynków mieszkalnych nie może przekraczać 50 % powierzchni pomieszczeń mieszkalnych tych budynków,
   3) powierzchnia zabudowy obiektów usług i handlu wolnostojących, nie może przekroczyć 50 % powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,
   4) działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 0,07ha i minimalnej szerokości frontu działki 20,0 m, o kształcie regularnym, zapewniającym możliwość sytuowania zabudowy wolnostojącej zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały i przepisami odrębnymi,

5) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki,
6) wysokość budynków:
   a) mieszkalnych – jedna lub dwie kondygnacje nadziemne,
   b) innych niż mieszkalne – jedna kondygnacja nadziemna,
7) dachy budynków spadowe o nachyleniu połaci od 30^0 do 45^0 w odcieniach czerwieni lub brązu,
8) kolorystyka ścian budynków pastelowa, współgrająca z kolorem dachów,
9) ogrodzenia działek od strony dróg ażurowe,
10) urządzenie na każdej działce co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodu osobowego, a na działkach z usługami dodatkowo co najmniej 2 takich miejsc,
11) utrzymanie na każdej działce co najmniej 30 % powierzchni terenu biologicznie czynnej,
12) nieprzekraczalne linie zabudowy od istniejących dróg publicznych oznaczonych symbolami KD1, KD2, KD3, KD4, KD7, KD8, KD9, KD10 i KD11 – zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi dróg publicznych i warunków technicznych zabudowy, a od dróg projektowanych - według ustaleń dotyczących poszczególnych terenów oznaczonych na rysunku planu odrębnymi symbolami,
13) nieprzekraczalne linie zabudowy od dojazdów wewnętrznych KDW i ciągów pieszo-jezdnych KX – 4,0 m

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **„MN1”** poza ustaleniami wymienionymi w ust. 1 obowiązuje:
   1) zakaz lokalizacji budynków w strefie sanitarnej od cmentarza oznaczonej na załączniku graficznym Nr 1,
   2) utrzymanie istniejącego rowu odwadniającego,
   3) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii brzegowej rowu odwadniającego,
   4) obowiązująca linia zabudowy dla budynków mieszkalnych i usługowych w odległości:
      a) 5,0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KD5,
      b) 4,0 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolem KDW
   5) sytuowanie wolnostojących garaży i budynków gospodarczych na zapleczu budynków mieszkalnych,
   6) kierunek przebiegu najdłuższych kalenic budynków równolegle do kierunku wschód-zachód z możliwością odchyleń o około 10^0 w każdą stronę.

3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **„MN2”** poza ustaleniami wymienionymi w ust. 1 obowiązuje:
   1) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych i usługowych w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi KD6,
   2) zachowanie w obrębie terenów ochrony archeologicznej warunków określonych przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków,
   3) dopuszczenie sytuowania budynków w granicach działek, których szerokość jest mniejsza niż 20,0 m.

4. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **„MN10” i „MN11”** poza ustaleniami wymienionymi w ust. 1 obowiązuje zachowanie warunków określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi sieci gazowych, związanych ze strefą kontrolowaną od istniejącego gazociągu wysokoprężnego ∅ 700 w szczególności zachowanie odległości od zewnętrznej krawędzi gazociągu:
   a) 25,0 m do rzutu budynku mieszkalnego,
   b) 15,0 m do rzutu budynku gospodarczego lub garażu,
   c) 50,0 m do granicy działki z budynkiem użyteczności publicznej.

5. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **„MN12”** poza ustaleniami wymienionymi w ust. 1 w obrębie wewnętrznej strefy ochrony pośredniej ujęcia wód obowiązuje zakaz gromadzenia ścieków i ich wprowadzania do wód i gruntów, składowania środków i materiałów mogących zanieczyszczać wody.

6. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **„MN17”** poza ustaleniami wymienionymi w ust. 1 obowiązuje zachowanie w obrębie terenów ochrony archeologicznej warunków określonych przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 4.

1. Ustala się zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „**MN/U1**”:
   1) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej, usługowej lub handlowej oddzielnie na wyodrębnionych działkach, albo w połączeniu na jednej działce,
   2) powierzchnia zabudowy mieszkaniowej, usługowej, handlowej w obiektach wolnostojących na wydzielonych działkach lub zabudowy łączącej te funkcje na jednej działce, nie większa niż 11% powierzchni działki,
      a) powierzchnia użytkowa lokali usługowych lub handlowych w budynkach zabudowy mieszkaniowej nie może przekraczać 50 % powierzchni pomieszczeń mieszkalnych budynków,
      b) oddziaływanie lokalizowanych obiektów usług i handlu, nie może pogorszyć stanu środowiska i przekroczyć poza granicami terenu inwestycji poziomu hałasu dopuszczalnego w zabudowie mieszkaniowej,
      c) wysokość do kalenicy dachu budynków nie większa niż 9,0m, mierzona od najwyższego punktu terenu w obrysie ścian budynków,
      d) szerokość elewacji budynków od strony drogi wojewódzkiej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD1 nie większa niż 12,0 m,
      e) odległość między budynkami, mierzona równolegle do osi drogi wojewódzkiej, nie mniejsza niż 20,0 m,
      f) dachy budynków spadowe o nachyleniu połaci od 30^0 do 45^0 w odcieniach czerwieni lub brązu,
      g) kolorystyka ścian budynków pastelowa, współgrające z kolorem dachów,
      h) ogrodzenia działek ażurowe,
      i) urządzenie na każdej działce co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodu osobowego oprócz miejsca w garażu, a na działkach z usługami lub handlem – co najmniej 2 takich miejsc,
      j) utrzymanie na każdej działce co najmniej 50 % powierzchni terenu biologicznie czynnej,
   3) dostosowanie wielkości i kształtu działek budowlanych do możliwości realizacji zabudowy zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi dotyczącymi sytuowania zabudowy oraz dróg publicznych,
   4) dopuszcza się wyznaczenie dojazdów wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych dla powiązania nowo wydzielanych działek budowlanych z ciągiem pieszo-jezdnym KX lub z jednym zjazdem z drogi wojewódzkiej na warunkach określonych przez zarządcę tej rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 poz. 430).
2. Ustala się zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem „**MN/U2**”:
   1) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej, usługowej lub handlowej oddzielnie na wyodrębnionych działkach, albo w połączeniu na jednej działce,
   2) oddziaływanie lokalizowanych obiektów usług i handlu, nie może pogorszyć stanu środowiska i przekroczyć poza granice terenu inwestycji poziomu hałasu dopuszczalnego w zabudowie mieszkaniowej,
   3) nieprzekraczalne linie zabudowy od istniejących dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem KD1 i KD 2 – zgodnie przepisami odrębnymi, dotyczącymi dróg publicznych i warunków technicznych zabudowy,
   4) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni działki,
   5) wysokość budynków – jedna lub dwie kondygnacje nadziemne,
   6) dachy budynków spadowe o nachyleniu połaci od 30^0 do 45^0 w odcieniach czerwieni lub brązu,
   7) kolorystyka ścian budynków pastelowa, współgrająca z kolorem dachów,

8) urządzenie na każdej działce co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodu osobowego, a na działkach z usługami dodatkowo co najmniej 2 takich miejsc,
9) utrzymanie na każdej działce co najmniej 20 % powierzchni terenu biologicznie czynnej.
10) działka budowlana o powierzchni nie mniejszej niż 0,05 ha, o kształcie regularnym, umożliwiającym zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami niniejszego planu oraz przepisami odrębnymi dotyczącymi sytuowania zabudowy i dróg publicznych.

§ 5.

Ustala się zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem „**U/MN**”:

1) powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych bez lokali usługowych lub handlowych, nie może przekraczać 30% ogólnej powierzchni zabudowy na działce,
2) sytuowanie funkcji usługowych lub handlowych w parterach budynków - w przypadkach łączenia w jednej kubaturze budynku funkcji mieszkaniowych i usługowych lub handlowych,
3) oddziaływanie lokalizowanych obiektów usług i handlu, nie może pogorszyć stanu środowiska i przekroczyć poza granicami terenu inwestycji poziomu hałasu dopuszczalnego w zabudowie mieszkaniowej,
4) powiązania terenu przejściami pieszymi z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem U2,
5) działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 0,10 ha i minimalnej szerokości frontu działki 20,0 m, o kształcie regularnym, zapewniającym możliwość sytuowania zabudowy zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały i przepisami odrębnymi,
6) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni działki,
7) wysokość budynków:
   a) usługowych i handlowych – do trzech kondygnacji nadziemnych,
   b) mieszkalnych – jedna lub dwie kondygnacje nadziemne,
   c) gospodarczych i garaży– jedna kondygnacja nadziemna,
8) dachy budynków spadowe o nachyleniu połaci od 30^0 do 45^0 w odcieniach czerwieni lub brązu,
9) kolorystyka ścian budynków pastelowa, współgrające z kolorem dachów,
10) ogrodzenia działek od strony dróg ażurowe,
11) urządzenie na każdej działce co najmniej 3 miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
12) utrzymanie na każdej działce co najmniej 20 % powierzchni terenu biologicznie czynnej,
13) zagospodarowanie działek z usługami lub handlem w sposób umożliwiający poruszanie się osób niepełnosprawnych,
14) nieprzekraczalna linia zabudowy od istniejącej drogi wojewódzkiej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD1 – zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi dróg publicznych i warunków technicznych zabudowy,
15) dopuszcza się:
   a) wyznaczenie dojazdów wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych dla powiązania nowo wydzielanych działek budowlanych z ciągiem pieszo-jezdnym KX lub z jednym zjazdem technicznych drogi wojewódzkiej, na warunkach określonych przez zarządcę tej drogi,
   b) dopuszcza się przesunięcie linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem U2 o około 10,0 m.

§ 6.

1. Na terenach usług oznaczonych na rysunku planu symbolem **„U”** utrzymuje się istniejące obiekty usług publicznych dopuszczając ich rozbudowę i uzupełnienie, przy czym:
   1) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60 % powierzchni działki,
   2) powierzchnia terenu biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% na każdej działce,
   3) obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów osobowych w dostosowaniu do rodzaju usług lecz nie mniej niż 1 miejsce na 6 zatrudnionych i nie mniej niż 1 miejsce na 10 korzystających z usług,
   4) wysokość budynków, z wyjątkiem kościoła na terenie U4, nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych,
   5) obowiązuje zagospodarowanie terenów w sposób umożliwiający poruszanie się osób niepełnosprawnych,

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **„U1”** poza ustaleniami wymienionymi w ust. 1 ustala się utrzymanie istniejących gabarytów budynku starej szkoły, dla której ustanawia się ochronę konserwatorską, dopuszczając dostosowanie go do funkcji powszechnie dostępnych, w szczególności takich jak n.p: administracja, kultura, oświata, ochrona zdrowia, opieka społeczna, obsługa ludności i firm.
3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **„U2”** poza ustaleniami wymienionymi w ust. 1:
   1) ustala się utrzymanie istniejących obiektów usług publicznych dopuszczając ich rozbudowę oraz uzupełnienie a także usług niepublicznych oraz handlu, przy czym powierzchnia użytkowa niepublicznych usług i handlu nie może przekroczyć 30 % całej powierzchni użytkowej usług,
   2) ustala się obowiązek zapewnienia powiązań pieszych z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem U/MN,
   3) dopuszcza się przesunięcie linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem U/MN o około 10,0 m.
4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **„U3”** poza ustaleniami wymienionymi w ust. 1 ustala się utrzymanie usług związanych z obsługą komunikacji, z dopuszczeniem handlu.
5. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **„U4”** poza ustaleniami wymienionymi w ust. 1 ustala się utrzymanie istniejącego kościoła wraz z towarzyszącymi obiektami oraz drzewostanem i ustanawia ochronę konserwatorską całego terenu.

§ 7.

Ustala się zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami „**DG1**” i „**DG2**”:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć powodujących poza granicami terenów objętych planem:
   a) pogorszenia obecnego stanu środowiska,
   b) przekroczenia hałasu powyżej poziomu dopuszczalnego w zabudowie mieszkaniowej,
2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie poziomu hałasu dopuszczalnego na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi,
3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50 % powierzchni nieruchomości,
4) powierzchnia terenów biologicznie czynnych nie mniejsza niż 20 % powierzchni nieruchomości,
5) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KD6 i KD4,
6) wysokość budynków do 3 kondygnacji nadziemnych,
7) dachy budynków symetryczne spadowe, o nachyleniu połaci nie przekraczającym 45^0,
8) wyznaczenie utwardzonych miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w ilości dostosowanej do rodzaju działalności gospodarczej, jednak nie mniej niż 2 miejsca na 8 zatrudnionych i nie mniej niż 4 miejsca na $100m^2$ powierzchni sprzedaży w handlu lub powierzchni obsługi w usługach,
9) otoczenie budynków, placów, miejsc gromadzenia odpadów oraz terenów komunikacji zielenią urządzoną,
10) dostosowanie zagospodarowania terenu do możliwości poruszania się osób niepełnosprawnych,
11) ogrodzenia działek od strony dróg publicznych ażurowe,
13) wyznaczanie działek budowlanych z zachowaniem:
   a) minimalnej wielkości działki o pow. 0,12 ha,
   b) minimalnej szerokości frontu działki wynoszącej 25,0 m,
   c) powiązanie każdej działki dojazdem wewnętrznym z drogą publiczną lecz na terenie DG1 nie więcej niż jednym zjazdem z drogą wojewódzką na warunkach określonych prze zarządcę tej drogi,
   d) kształtu i wielkość działki zapewniających możliwość zagospodarowania w sposób ustalony niniejszym planem i zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8.

1. Ustala się zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy dla wszystkich terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami „**RM**”:

1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę zagrodową dopuszcza się:
   a) lokalizację obiektów działalności gospodarczej, których oddziaływanie nie pogorszy stanu środowiska i poziomu hałasu dopuszczalnego w zabudowie zagrodowej poza granice terenu inwestycji,
   b) lokalizację zabudowy mieszkaniowej, przy czym powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej nie może przekraczać 50% ogólnej powierzchni poszczególnych terenów „RM",
   c) wyznaczenie dojazdów wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych dla powiązania nowo wydzielanych działek budowlanych z układem dróg publicznych,
2) powierzchnia użytkowa obiektów działalności gospodarczej umieszczonych w kubaturach budynków mieszkalnych nie może przekraczać 50 % powierzchni mieszkalnej tych budynków,
3) powierzchnia zabudowy obiektów działalności gospodarczej wolnostojących, nie może przekroczyć 10 % powierzchni działki,
4) ogólna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki,
5) powierzchnia działki nie mniejsza niż 0,12 ha
6) wysokość budynków:
   a) mieszkalnych – jedna lub dwie kondygnacje nadziemne,
   b) innych niż mieszkalne – jedna kondygnacja nadziemna,
7) dachy budynków spadowe o nachyleniu połaci od 30^0 do 45^0 w odcieniach czerwieni lub brązu,
8) kolorystyka ścian budynków pastelowa, współgrające z kolorem dachów,
9) ogrodzenia działek od strony dróg ażurowe,
10) urządzenie na każdej działce co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodu osobowego, a na działkach z obiektami działalności gospodarczej dodatkowo co najmniej 2 takich miejsc,
11) utrzymanie na każdej działce co najmniej 30 % powierzchni terenu biologicznie czynnej,
12) nieprzekraczalne linie zabudowy od istniejących dróg publicznych oznaczonych symbolami KD1, KD2, KD3, KD4, KD7, KD8, KD9, KD10 i KD11 – zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi dróg publicznych i warunków technicznych zabudowy, a od dróg projektowanych - według ustaleń dotyczących poszczególnych terenów oznaczonych na rysunku planu odrębnymi symbolami.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **„RM5"** poza ustaleniami wymienionymi w ust. 1 obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW.
3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **„RM6"** poza ustaleniami wymienionymi w ust. 1 obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KD7.
4. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **„RM7" i „RM8"** poza ustaleniami wymienionymi w ust. 1 obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 5,0 m od linii brzegowej rowu odwadniającego.
5. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **„RM9"** poza ustaleniami wymienionymi w ust. 1 ustanawia się :
   1) teren ochrony archeologicznej, w granicach oznaczonych na rysunku planu
   2) ochronę konserwatorską istniejącej kapliczki,

   w obrębie których obowiązuje zachowanie warunków ochrony określonych przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami
6. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **„RM5" „RM10", „RM12" i „RM14"** poza ustaleniami wymienionymi w ust. 1 obowiązuje:
   1) zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 15,0 m licząc od górnej krawędzi skarpy brzegowej cieków wodnych,
   2) zachowanie nieprzekraczalnej linii ogrodzeń w odległości 1,5 m licząc od górnej krawędzi skarpy brzegowej cieków wodnych,
7. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **„RM11"** poza ustaleniami wymienionymi w ust. 1 obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 5,0 m od linii brzegowej rowu odwadniającego.
8. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **„RM13"** poza ustaleniami wymienionymi w ust. 1 obowiązuje:

1) zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 15,0 m od licząc od górnej krawędzi skarpy brzegowej cieku wodnego,
2) gromadzenia ścieków i ich wprowadzania do wód i gruntów, składowania środków i materiałów mogących zanieczyszczać wody, w obrębie wewnętrznej strefy ochrony pośredniej ujęcia wód, określonej na rysunku planu

§ 9.

Na terenie rolnym oznaczonym na rysunku planu symbolem **„R”** wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy.

§ 10.

Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „**ZC**”:
1) ogrodzenie terenu cmentarza wraz z rezerwą pod jego powiększenie,
2) otoczenie pól grzebalnych zielenią urządzoną,
3) utrzymanie kaplicy cmentarnej z możliwością jej rozbudowy i przebudowy,
4) gromadzenie odpadów w pojemnikach usytuowanych na placu wydzielonym w południowo-wschodniej części terenu i okresowe usuwanie na zasadach ustalonych w gminie,
5) obsługa komunikacyjna poprzez jeden zjazd z drogi wojewódzkiej.

§ 11.

Na terenie oznaczonym symbolem **„IW”** obejmującym ujęcie wody wraz ze strefą ochrony bezpośredniej, obowiązuje:
1) zakaz zagospodarowania terenu do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody,
2) odprowadzenie wód opadowych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody,
3) odprowadzenie ścieków z urządzeń sanitarnych, przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody - do kanalizacji sanitarnej,
4) zagospodarowanie zielenią terenu wokół urządzeń eksploatacyjnych,
5) ogrodzenie terenu.

§ 12.

Na terenach oznaczonych symbolem **„Z”** utrzymuje się istniejącą zieleń nieurządzoną i cieki wodne, dopuszczając ich regulację i realizację zabezpieczeń przed wylewami wód oraz kładek.

§ 13.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **„KS”** należy urządzić utwardzone parkingi dla samochodów.

§ 14.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacji.
1. Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem poprzez układ istniejących i projektowanych dróg publicznych **(KD)**, dróg wewnętrznych **(KDW)** oraz ciągów pieszo-jezdnych **(KX)**, przy czym:
   1) droga publiczna klasy głównej, oznaczona na rysunku planem symbolem KD1 o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 25,0 m,
   2) droga publiczna zbiorcza, oznaczona na rysunku planem symbolem KD2 o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 20,0 m,
   3) drogi publiczne lokalne oznaczone na rysunku planem symbolem KD3, KD4, KD9, KD 10 i KD 11 o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 12,0 m,
   4) drogi publiczne dojazdowe oznaczona na rysunku planem symbolem KD5, KD6, KD7 i KD8 o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 10,0 m,

5) drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planem symbolem KDW o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 8,0 m,
6) ciągi pieszo-jezdne oznaczone na rysunku planem symbolem KX o szerokości w liniach rozgraniczających 5,0 m – 7,0 m.

2. Dopuszcza się przesunięcie linii rozgraniczających dróg o około 2 m w każdą stronę, z zachowaniem możliwości zagospodarowania terenów sąsiednich zgodnie z ustaleniami planu i z zachowaniem przepisów odrębnych, dotyczących dróg
3. System dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych uzupełnić w przypadku wydzielania nowych działek budowlanych, z zachowaniem następujących warunków:
   1) dla obsługi więcej niż trzech działek budowlanych należy wyznaczyć drogę wewnętrzną, powiązaną z drogą publiczną zbiorczą, lokalną lub dojazdową, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, dotyczących dróg publicznych,
   2) dla obsługi 1 do 3 działek wyznaczyć dojazd spełniający warunki ochrony przeciwpożarowej określone przepisami odrębnymi, powiązany z drogą publiczną zbiorczą, lokalną lub dojazdową, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, dotyczących dróg publicznych.

§ 15.

Zasady budowy systemów infrastruktury technicznej:
1) zaopatrzenie w energię elektryczną w powiązaniu z istniejącą w gminie siecią elektryczną, z uwzględnieniem lokalizacji dodatkowej stacji transformatorowej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „**IE”**, na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
2) zaopatrzenie w gaz w powiązaniu z istniejącą w gminie siecią gazową, na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
3) zaopatrzenie w wodę systemem wodociągowym, w powiązaniu z istniejącą siecią,
4) odprowadzenia ścieków bytowych do kanalizacji gminnej,
5) indywidualne rozwiązanie odprowadzenia ścieków przemysłowych, w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód i gruntu, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
6) indywidualne rozwiązanie odprowadzenia wód opadowych, w sposób zapewniający ochronę przed ponad dopuszczalnymi zanieczyszczeniami gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych,
7) magazynowanie odpadów komunalnych w szczelnych pojemnikach na własnych działkach i opróżnianie na zasadach obowiązujących w gminie,
8) gromadzenie odpadów technologicznych w sposób nie zagrażający środowisku technologicznych terenom sąsiednim, z zapewnieniem ich usuwania zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
9) ogrzewanie obiektów ze źródeł minimalizujących „niską emisję” zanieczyszczeń do powietrza.

§ 16.

Tymczasowe sposoby zagospodarowania terenów:
Tereny należy użytkować w sposób dotychczasowy, nie dopuszczając lokalizacji obiektów prowizorycznych i tymczasowych, nie związanych z realizacją zabudowy i zagospodarowania zgodnych z ustaleniami planu.

§ 17.

Ustala się stawkę, na podstawie której ustalona będzie opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: w wysokości 0 %.

Przepisy końcowe

§ 18.

W uchwale Nr X/75/2003 Rady Gminy Ostrów z dnia 11 lipca 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Ostrów Gmina

Ostrów ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z dnia 6 września 2003 r. Nr 104 poz. 1629, wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 1:
   a) w ust. 1 cyfrę „7” zastępuje się cyfrą „6”,
   b) w ust. 2 nr „1” zastępuje się nr „2”,
2) skreśla się § 2.

§ 19.

Wykonanie uchwały zleca się Wójtowi Gminy Ostrów.

§ 20.

Uchwała wchodzi w życie po 30 dniach od daty jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Marian Pondo