UCHWAŁA Nr XXXVI/280/2006
Rady Gminy Ostrów
z dnia 31.03.2006r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 2/2005 terenu położonego w miejscowości Borek Mały

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 2/2005 terenu położonego w miejscowości Borek Mały,** zwany w dalszym ciągu uchwały planem.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
   1) załącznik Nr 1 graficzny na mapie w skali 1:2000 stanowiący rysunek planu, który obowiązuje w zakresie zastosowanych tam oznaczeń,
   2) załącznik Nr 2 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 objęty jest teren o łącznej powierzchni około 25,67 ha w granicach oznaczonych na załączniku Nr 1 – rysunku planu, położony w południowej części Borku Małego.

§ 2.

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:
   1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **„WS”** o łącznej powierzchni około 7,80 ha przeznacza się pod wody otwarte,
   2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **„LS”** o łącznej powierzchni około 4,67 ha – przeznacza się pod lasy,
   3) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **„US”** o łącznej powierzchni około 8,98 ha – przeznacza się pod sport i rekreację,
   4) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **„MN,ML”** o pow. około 1,23 ha – przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i obiekty rekreacji indywidualnej,
   5) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **„ML”** o pow. około 1,13 ha – przeznacza się pod obiekty rekreacji indywidualnej,
   6) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **„U”** o pow. około 0,25 ha – przeznacza się pod usługi i handel,
   7) teren oznaczony na rysunku planu symbolem „**KS**” o pow. około 0,41 ha - przeznacza się pod parkingi,
   8) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **„IE”** o pow. do 0,01 ha – przeznacza się pod stacje transformatorową,
   9) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **„KD”** o łącznej pow. około 0,58 ha – przeznacza się pod drogę publiczną dojazdową,
   10) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **„KX”** o łącznej pow. około 0,61 ha – przeznacza się pod ciąg pieszo-jezdny,
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 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,
   2) nie dopuszcza się przedsięwzięć, dla których wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, określonego przepisami Prawa ochrony środowiska,
   3) przy zagospodarowaniu terenów obowiązuje uwzględnienie warunków określonych przepisami odrębnymi, dotyczących istniejących sieci infrastruktury technicznej.
4. Przez przepisy odrębne należy rozumieć przepisy ustaw wraz z rozporządzeniami wykonawczymi do ustaw.

Przepisy szczegółowe

§ 3.

Na terenach istniejących wód otwartych (stawów), oznaczonych na rysunku planu symbolem **„WS”**:

1. Ustala się:
   1) utrzymanie istniejących stawów,
   2) rekreacyjne, sportowe i rybackie korzystanie z wód,
   3) możliwość realizacji:
      a) mostków na trasie ciągów spacerowych i pomostów,
      b) ogrodzeń stawów służących wyłącznie wykorzystaniu rybackiemu,
   4) utrzymanie biologicznej obudowy brzegów zbiorników.
2. Dopuszcza się:
   1) pogłębianie dna stawów,
   2) regulację linii brzegowych, z możliwością przesunięcia linii rozgraniczających o około 10 m w każdym kierunku, z wyjątkiem przesunięcia w kierunku linii sąsiadujących z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami KD i KX,

§ 4.

Na terenach lasów oznaczonych na rysunku planu symbolem **„LS”:**

1) ustala się prowadzenie gospodarki leśnej w sposób umożliwiający rekreacyjną penetrację terenu, w tym urządzenie ścieżek spacerowych i obiektów małej architektury,
2) dopuszcza się lokalizację na warunkach określonych wynikami badań geotechnicznych gruntu:
   a) parterowego budynku rekreacji indywidualnej o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 200 m^2, z dachem spadowym, w kolorystyce otoczenia, na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „LS1”,
   b) budynku gospodarczego, stanowiącego zaplecze obsługi funkcji sportu i rekreacji, (np. magazynu sprzętu sportowego, pomieszczeń dla koni wierzchowych) o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 500 m^2, parterowego, pokrytego dachem spadowym, w kolorystyce otoczenia,

przy czym grunty wyłączone z produkcji leśnej nie mogą przekroczyć powierzchni 1,0 ha.

§ 5.

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **„US”:**

1) urządzenie plaż, boisk dla gier rekreacyjnych, ścieżek spacerowych, pól namiotowych, obiektów małej architektury, miejsc do grilowania i palenia ogniska,
2) nieprzekraczanie poziomu hałasu dopuszczalnego według przepisów odrębnych na terenach rekreacyjno-wypoczynkowych poza miastem,
3) utrzymanie co najmniej 80% powierzchni biologicznie czynnej,
4) dopuszczenie lokalizacji:

a) pojedynczych budynków parterowych lub parterowych z poddaszem uzytkowym, pokrytych dachem dwu lub wielospadowym, służących obsłudze terenów rekreacyjnych na każdym wydzielonym terenie US, z uwzględnieniem warunków określonych wynikami badań geotechnicznych gruntu,
b) zespołu obiektów rekreacji indywidualnej lub zbiorowej w obrębie terenu korzystnego do zabudowy oznaczonego na rysunku planu w granicach terenu o symbolu „US1” , przy czym:
   – wysokość budynków łącznie z poddaszem nie może przekraczać dwóch kondygnacji nadziemnych,
   – dachy spadowe,
   – kolorystyką obiektów nawiązać do otoczenia,
   – urządzić dojazd pieszo-jezdny lub drogę wewnętrzną do drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem „KD”.

5) wyznaczanie nowych granic działek w sposób zapewniający zagospodarowanie każdej działki zgodnie z ustaleniami planu oraz dostęp do stawu i drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KD lub ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KX,
6) urządzenie miejsc ogólnodostępnych szaletów, umywalni i pojemników na odpady.

§ 6.

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **„MN,ML”:**

1) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i budynków dla rekreacji indywidualnej na wydzielonych działach, przy tym:
   a) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 0,07 ha, a dla rekreacji indywidualnej 0,05 ha,
   b) ogrodzenie działek ogrodzeniem o jednakowej wysokości,
   c) utrzymanie na każdej działce co najmniej 50% powierzchni działki jako teren biologicznie czynny,
   d) budynki parterowe lub parterowe z poddaszem użytkowym, w kolorystyce pastelowej, z wykończeniem co najmniej 30% elewacji materiałami naturalnymi takimi jak drewno, kamień,
   e) dachy budynków symetryczne, spadowe o jednakowym kącie nachylenia kalenic nie mniejszym niż 35^0 i nie większym niż 40^0 , współgrające kolorystycznie z otoczeniem, przy zachowaniu kierunku głównych kalenic równoległego do osi drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KD, z tolerancją do 10^0,
2) urządzenie co działce co najmniej 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na każdej działce.

§ 7.

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **„ML”:**

1) lokalizacja budynków dla rekreacji indywidualnej na wydzielonych działach, przy tym:
   a) minimalna powierzchnia działki 0,05 ha,
   b) ogrodzenie działek ogrodzeniem o jednakowej wysokości,
   c) utrzymanie na każdej działce co najmniej 70% powierzchni działki jako teren biologicznie czynny,
   d) budynki parterowe lub parterowe z poddaszem użytkowym, w kolorystyce pastelowej, z wykończeniem co najmniej 30% elewacji materiałami naturalnymi takimi jak drewno, kamień,
   e) dachy budynków symetryczne, spadowe o jednakowym kącie nachylenia kalenic nie mniejszym niż 35^0 i nie większym niż 40^0 , współgrające kolorystycznie z otoczeniem, przy zachowaniu kierunku głównych kalenic równoległego do zachodniej granicy terenu, z tolerancją do 10^0,
2) urządzenie co najmniej 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na każdej działce.

§ 8.

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy na terenie usług, oznaczonym na rysunku planu symbolem **„U”:**

1) obiekty usług i handlu nie mogą pogorszyć stanu środowiska i poziomu hałasu dopuszczalnego według przepisów odrębnych na terenach rekreacyjno-wypoczynkowych poza miastem,
2) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 60% powierzchni terenu,
3) obowiązuje wyznaczenie co najmniej 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
4) wysokość budynków nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym jedna w poddaszu,
5) dachy budynków symetryczne, spadowe o jednakowym kącie nachylenia kalenic nie mniejszym niż 35^0 i nie większym niż 40^0 , współgrające kolorystycznie z otoczeniem,
6) dopuszcza się:
   a) funkcje mieszkaniową w poddaszu,
   b) podział terenu na 2 działki granicą prostopadłą do osi drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KD.

§ 9.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **„KS”** należy urządzić utwardzone miejsca postojowe dla samochodów, przy czym dopuszcza się tam jeden parterowy budynek o powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m^2, służący obsłudze parkingu i terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem US.

§ 10.

Teren stacji transformatorowej oznaczony na rysunku planu symbolem IE należy ogrodzić i zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi elektroenergetyki.

§ 11.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacji.

1. Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem poprzez drogę publiczną **(KD)** oraz ciągi pieszo-jezdne **(KX)**, przy czym:
   1) droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczona na rysunku planem symbolem KD o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 10,0 m,
   2) publiczne ciągi pieszo-jezdne oznaczona na rysunku planem symbolem KX o szerokości minimum 5,0 m.
2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem KD urządzenie ścieżki rowerowej.
3. Dopuszczenie:
   1) przesunięcia linii rozgraniczających drogi KD o około 2 m w kierunku terenów sąsiednich, z zachowaniem możliwości zagospodarowania tych terenów zgodnie z ustaleniami planu i z zachowaniem przepisów odrębnych, dotyczących dróg,
   2) poszerzenia ciągów pieszo-jezdnych do szerokości 10,0 m,
   3) uzupełnienia układu komunikacji o dodatkowe odcinki ciągów pieszo-jezdnych, w sposób umożliwiający powiązanie wydzielanych działek z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami KD i KX oraz zagospodarowanie poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

§ 12.

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) odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji gminnej,
5) indywidualne rozwiązanie odprowadzenia wód opadowych, w sposób zapewniający ochronę przed ponad dopuszczalnymi zanieczyszczeniami gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych,
6) magazynowanie odpadów bytowych w szczelnych pojemnikach na własnych działkach i opróżnianie na zasadach obowiązujących w gminie,
7) indywidualne rozwiązanie odprowadzenia ścieków przemysłowych, w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód i gruntu, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
8) ogrzewanie obiektów ze źródeł minimalizujących „niską emisję" zanieczyszczeń do powietrza.

Przepisy końcowe

§ 13

Tymczasowe sposoby zagospodarowania terenów:
1. Tereny objęte planem należy użytkować w sposób dotychczasowy, nie dopuszczając lokalizacji obiektów prowizorycznych i tymczasowych, nie związanych z realizacją zabudowy i zagospodarowania zgodnych z ustaleniami planu.
2. Do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się gromadzenie ścieków komunalnych w szczelnych zbiornikach na własnych działkach i wywożenie na oczyszczalnię ścieków.

§ 14

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

§ 15.

W uchwale Nr XXXIX/243/2002 Rady Gminy Ostrów z dnia 04 czerwca 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Nr 58/2001 w gminie Ostrów (terenów lasów i zalesień) ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z dnia 17 lipca 2002 r. Nr 39 poz. 807 oraz tracą moc ustalenia dotyczące terenu oznaczonego na załączniku graficznym do tej uchwały symbolem BM3 – w granicach objętych niniejszym planem.

§ 16.

Wykonanie uchwały zleca się Wójtowi Gminy Ostrów.

§ 17.

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Marian Pondo