UCHWAŁA Nr XXXVI/281/2006
Rady Gminy Ostrów
z dnia 31 MARCA 2006 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 3/2005 terenu położonego w miejscowości Borek Mały i Żdżary

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 3/2005 terenu położonego w miejscowości Borek Mały i Żdżary w gminie Ostrów,** 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 27,83 ha w granicach oznaczonych na załączniku Nr 1 – rysunku planu, położony w północnej części miejscowości Borek Mały i południowej części miejscowości Żdżary.

§ 2.

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:
   1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **„WS”** o łącznej powierzchni około 4,35 ha przeznacza się pod wody otwarte,
   2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **„LS”** o łącznej powierzchni około 13,84 ha – przeznacza się pod lasy,
   3) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **„US”** o łącznej powierzchni około 4,58 ha – przeznacza się pod sport i rekreację,
   4) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **„MN,ML”** o pow. około 2,92 ha – przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i obiekty rekreacji indywidualnej,
   5) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **„U,KS”** o pow. około 1,14 ha – przeznacza się pod usługi i handel, z dopuszczeniem siedliska zagrodowego,
   6) teren oznaczony na rysunku planu symbolem „**KS**” o pow. około 0,15 ha - przeznacza się pod parkingi,
   7) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **„IE”** o pow. do 0,01 ha – przeznacza się pod stację transformatorową,
   8) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **„KD”** o pow. około 0,56 ha – przeznacza się pod drogę publiczną dojazdową,
   9) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **„KX”** o łącznej pow. około 0,29 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:
   3) dla których wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, określonego przepisami Prawa ochrony środowiska,
   4) przekraczających poziom hałasu dopuszczalny według przepisów odrębnych na terenach rekreacyjno-wypoczynkowych poza miastem,
   3) przy zagospodarowaniu terenów obowiązuje uwzględnienie:
      a) warunków określonych przepisami odrębnymi, dotyczących istniejących sieci infrastruktury technicznej,
      b) zasad ochrony określonych przepisami dotyczącymi ochrony przyrody, związanych z położeniem terenu w granicach Mielecko-Kolbuszowsko-Głogowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w szczególności realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
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 oraz grobli,
      b) ogrodzeń stawów służących wyłącznie wykorzystaniu rybackiemu,
   4) utrzymanie biologicznej obudowy stawów.
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 bezpośrednio z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolami KD.

§ 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 na warunkach określonych wynikami badań geotechnicznych gruntu:
   a) lokalizację parterowego budynku rekreacji indywidualnej o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 300 m^2, z dachem spadowym, w kolorystyce otoczenia, na każdym terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „LS”,
   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 łącznie powierzchni 2,0 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 70% powierzchni biologicznie czynnej,
4) dopuszczenie lokalizacji:
   a) pojedynczych budynków gospodarczych służących obsłudze terenów rekreacyjnych na każdym wydzielonym terenie US, z uwzględnieniem warunków określonych wynikami badań geotechnicznych gruntu,
   b) obiektów rekreacji indywidualnej lub zbiorowej oraz usług i handlu w obrębie terenów korzystnych do zabudowy oznaczonych na rysunku planu,

   przy czym obowiązuje:
   - wysokość budynków nie większa niż jedna kondygnacja nadziemna,
   - dachy spadowe,
   - nawiązanie kolorystyką obiektów do otoczenia,
   - urządzenie dojazdów pieszo-jezdnych do drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem „KD" lub do ciągów pieszo-jezdnych KX,
5) wyznaczanie nowych granic działek w sposób zapewniający zagospodarowanie każdej działki zgodnie z ustaleniami planu oraz zapewniający dostęp do stawu i drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KD lub ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem KX,
6) urządzenie ogólnodostępnych szaletów, umywalni i pojemników na odpady.

§ 6.

1. 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,
   2) urządzenie co najmniej 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na każdej działce,
   3) dopuszczenie usług i handlu, z wyznaczonymi na działce miejscami postojowym dla samochodów osobowych o liczbie nie mniejszej niż 3 w obiektach spełniających warunki ustalone w pkt 1c,d,e.
2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „1MN,ML" poza ustaleniami wymienionymi w ust. 1 dopuszcza się urządzenie stawu o powierzchni nie przekraczającej 0,60 ha, w sposób nie kolidujący z możliwością zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.
3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „2MN,ML" poza ustaleniami wymienionymi w ust. 1 dopuszcza się zalesienie.

§ 7.

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy na terenie usług i parkingu z dopuszczeniem siedliska zagrodowego, oznaczonym na rysunku planu symbolem **„U,KS":**

1) utwardzone miejsca parkingowe w liczbie co najmniej 10 usytuować w sposób zapewniający dostęp do drogi oznaczonej symbolem KD,
2) powierzchnia zabudowy obiektów usług i handlu nie może przekraczać 15 % powierzchni terenu,
3) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 20 % powierzchni terenu,
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 obiektów usług i handlu,
   b) wyznaczenie nowych granic podziału działek równolegle do osi drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KD, przy czym:
      – szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20,0 m,
      – powiązanie każdej działki dojazdem wewnętrznym lub ciągiem pieszo-jezdnym z drogą oznaczoną rysunku planu symbolem KD lub drogą wewnętrzną, przyległą do wschodniej granicy planu.

§ 8.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **„KS”** należy urządzić utwardzone miejsca postojowe dla samochodów, przy czym należy urządzić ciąg pieszy o szerokości minimum 3,0 m wzdłuż granicy sąsiadującej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem WS.

§ 9.

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

§ 10.

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 oznaczone 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.

§ 11.

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

Przepisy końcowe

§ 12

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.

§ 13

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

§ 14

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 tracą moc ustalenia dotyczące terenu oznaczonego na załączniku graficznym do tej uchwały symbolem BM1 – w granicach objętych niniejszym planem.

§ 15

Wykonanie uchwały zleca się Wójtowi Gminy Ostrów

§ 16

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Marian Pondo