

**UCHWAŁA NR XLVI/343/10  
RADY GMINY W OSTROWIE**

z dnia 20 lipca 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 4/2009 terenu położonego  
w Woli Ocieckiej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. Nr 142 z 2001r., poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów uchwalonego uchwałą Nr XVIII/85/2000 Rady Gminy Ostrów z dnia 19 kwietnia 2000 r. z późniejszymi zmianami); **Rada Gminy w Ostrowie uchwala, co następuje:**

**CZĘŚĆ I.  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 4/2009, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 2,88ha, położony po północnej stronie drogi wojewódzkiej relacji Tuszyn - Ropczyce - Wiśniowa, przy stacji uzdatniania wody w Woli Ocieckiej, w granicach oznaczonych na rysunku planu.

**§ 2.** 1. Załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu, wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000.

2. Rysunek planu stanowi integralną część uchwały.

**§ 3.** W granicach planu wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) U/P - zabudowa usługowa i produkcyjna,
- 2) U - zabudowa usługowa,
- 3) MN/U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem funkcji usługowej,
- 4) W - infrastruktura techniczna wodociągowa,
- 5) KDW – drogi wewnętrzne,
- 6) ZP - zieleni urządzonej.

**§ 4.** 1. Przy zagospodarowaniu obszaru objętego planem należy uwzględnić:

- 1) 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 zmianę ich trasy w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu;
- 2) położenie części terenu w Mielecko-Kolbuszowsko-Głogowskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (dla którego obowiązuje rozporządzenie Wojewody Podkarpackiego Nr 79/05 z dnia 31 października 2005 r. z p. zm.), na którym zakazuje się trwałego zniekształcenia rzeźby terenu i zmian stosunków wodnych;
- 3) położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 425 oraz w sąsiedztwie ujęć wody z dwóch studni głębinowych, poprzez zakaz lokalizowania przedsięwzięć, które są zaliczone do mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć, które mogą istotnie wpłynąć na stan i jakość wód podziemnych, za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej i z zastrzeżeniem §7 ust. 1 pkt 3 oraz §9 ust.1.

2. Dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej, nie związanych z obsługą terenów objętych planem, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania tych terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie.

§ 5. Na całym obszarze objętym planem ustanawia się strefę ochrony konserwatorskiej - ekspozycji zabytkowego założenia dworskiego w Woli Ocieckiej.

§ 6. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej Ø 110 lub Ø 160 przebiegających w granicach planu, poprzez przyłączenia indywidualne,
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,
- 3) na terenach U i U/P dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej,
- 4) odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej o przekroju nie mniejszym niż Ø 200, a do czasu budowy sieci dopuszcza się użytkowanie istniejących budynków z odprowadzeniem ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,
- 5) odprowadzenie ścieków przemysłowych (związanych z prowadzoną działalnością usługową) w sposób określony w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych, w dostosowaniu do rodzaju prowadzonej działalności,
- 6) odprowadzenie wód opadowych z placów utwardzonych i dróg, po podczyszczeniu, siecią kanalizacji deszczowej do rowu w kierunku południowym lub południowo-zachodnim a następnie do potoku Tuszynka lub innego odbiornika,
- 7) sieci i przyłącza infrastruktury technicznej należy prowadzić w granicach planu w sposób dowolny, lecz nie powodujący ograniczeń w zagospodarowaniu terenu pod określoną funkcję,
- 8) ogrzewanie budynków indywidualne, w sposób nie pogarszający stanu środowiska w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
- 9) gromadzenie i usuwanie odpadów na zasadach obowiązujących w gminie.

## **CZĘŚĆ II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

§ 7. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem U/P, o powierzchni około 0,75 ha przeznacza się pod zabudowę usługową oraz produkcyjną:

- 1) nie dopuszcza się lokalizowania składów,
- 2) nie dopuszcza się lokalizowania magazynów nie związanych z prowadzoną na terenie funkcją usługową lub produkcyjną,
- 3) dopuszcza się rozbudowę istniejącego zakładu produkcyjnego w ramach prowadzonej działalności.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) w granicach terenu U/P wyznacza się teren [ZP] – zieleni urządzonej o wysokości nie większej niż 2,0m,
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki,
- 3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 25% powierzchni działki,
- 4) budynki należy lokalizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
- 5) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie działki na terenie U/P z terenami graniczącymi z planem od strony północnej,
- 6) teren wzdłuż południowych granic nieruchomości należy zagospodarować jako pas zieleni zimozielonej o wysokości nie większej niż 2,0 m
- 7) zasady kształtowania działek budowlanych:
  - a) dopuszcza się wydzielenie z terenu U/P nie więcej niż 2 działek budowlanych,
  - b) powierzchnia działki nie mniejsza niż 0,15 ha,
  - c) linie podziału należy prowadzić w układzie prostopadłym do granic planu lub równoległym do istniejących granic geodezyjnych,
  - d) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości dostosowanej do prowadzonej działalności,

e) dopuszcza się wydzielenie pod stację transformatorową.

8) cechy budynków:

- a) wysokość do kalenicy dachu nie większa niż 7,0 m,
- b) dachy o schemacie dwuspadowym i symetrycznych spadkach połaci o kącie nachylenia od 20° do 30°,
- c) kolorystyka ścian w odcieniach beżu lub brązu (nie wliczając detalu architektonicznego),
- d) wykończenie ścian tynkiem lub okładzinami o wysokich walorach estetycznych,
- e) dachy wykończone blachą dachówkopodobną w kolorze ciemnoszarym lub czarnym,

9) ustala się minimalne wskaźniki miejsc postojowych:

- a) 1 miejsce postojowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- b) 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych.

3. Dostępność komunikacyjna terenu:

- 1) z drogi wojewódzkiej poprzez istniejące drogi wewnętrzne KDW,
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek poprzez drogi wewnętrzne wydzielone na terenie U2.

**§ 8. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem U1, o powierzchni około 0,14 ha przeznacza się pod zabudowę usługową, w tym handlu.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 15% powierzchni działki,
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,
- 3) teren należy zagospodarować jako jedną działkę budowlaną,
- 4) budynek należy lokalizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
- 5) należy lokalizować jeden budynek usługowy o następujących cechach zabudowy:
  - a) wysokość do kalenicy dachu nie większa niż 7,0 m,
  - b) dach o schemacie dwuspadowym i symetrycznych spadkach połaci, o kącie nachylenia od 30° do 35° ,
  - c) kolorystyka ścian w odcieniach beżu lub brązu (nie wliczając detalu architektonicznego),
  - d) wykończenie ścian tynkiem lub okładzinami o wysokich walorach estetycznych (np. ceramiczne, kamienne),
  - e) dach wykończony blachą dachówkopodobną w kolorze ciemnoszarym lub czarnym.
- 6) ustala się minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
  - a) 1 miejsce postojowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych.

3. Dostępność komunikacyjna terenu z drogi wojewódzkiej poprzez drogę KDW1.

**§ 9. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem U2, o powierzchni około 0,83 ha przeznacza się pod zabudowę usługową, w tym handlu:

- dopuszcza się przebudowę istniejącej stacji paliw w celu jej dostosowania do wymogów związanych z ochroną środowiska, w tym gruntowo-wodnego.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 20% powierzchni działki,
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
- 3) budynki należy lokalizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,

4) zasady kształtowania działek budowlanych:

- a) dopuszcza się wydzielenie z terenu U2 nie więcej niż 3 działek budowlanych,
- b) linie podziału należy prowadzić prostopadle do linii rozgraniczających dróg lub równolegle do istniejących podziałów geodezyjnych,
- c) powierzchnia działki nie mniejsza niż 0,08 ha.

5) cechy budynków:

- a) budynki o boku nie dłuższym niż 20,0 m,
- b) wysokość do kalenicy dachu nie większa niż 7,0 m,
- c) dachy o schemacie dwuspadowym, symetrycznych spadkach połaci o kącie nachylenia od 20° do 30° ,
- d) kolorystyka ścian w odcieniach beżu lub brązu (nie wliczając detalu architektonicznego),
- e) wykończenie ścian tynkiem lub okładzinami o wysokich walorach estetycznych (np. ceramiczne, kamienne),
- f) dachy wykończone blachą dachówkopodobną w kolorze ciemnoszarym lub czarnym.

6) ustala się minimalne wskaźniki miejsc postojowych:

- a) 1 miejsce postojowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- b) 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych.

3. Dostępność komunikacyjna terenu z drogi wojewódzkiej - bezpośrednia istniejącymi zjazdami lub pośrednia poprzez drogi KDW.

**§ 10.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U, o powierzchni około 0,19 ha przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczaniem usług, w tym handlu.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) w granicach terenu MN/U wyznacza się teren [ZPW] – zieleni urządzonej wysokiej, pod lokalizację drzew (w celu przesłonięcia budynku mieszkalnego usytuowanego na ciągu widokowym z drogi wojewódzkiej na zespół dworski),
- 2) budynek należy lokalizować w wyznaczonych na rysunku planu nienaruszalnych liniach zabudowy, o powierzchni zabudowy nie większej niż 180,0 m<sup>2</sup> ,
- 3) w budynku należy zastosować zabezpieczenia przed uciążliwościami związanymi z użytkowaniem drogi (hałasem),
- 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,
- 5) teren należy zagospodarować jako jedną działkę budowlaną,
- 6) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej wyłącznie w parterze budynku,
- 7) budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy o następujących cechach zabudowy:
  - a) wysokość do kalenicy dachu nie większa niż 8,5 m,
  - b) dach o schemacie dwuspadowym, symetrycznych spadkach połaci i o kącie nachylenia od 30° do 40° ,
  - c) kolorystyka ścian w odcieniach beżu lub kremowa,
  - d) wykończenie ścian tynkiem,
  - e) dach wykończony blachą dachówkopodobną w kolorze ciemnoszarym, czarnym lub ciemnobrązowym.
- 8) ustala się minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
  - a) 1 miejsce postojowe na 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) 1 miejsce dla obsługi funkcji mieszkaniowej.

3. Dostępność komunikacyjna terenu z drogi wojewódzkiej poprzez drogę KDW2.

4. Ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§ 11. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: ZP1 o powierzchni 0,06 ha, ZP2 o powierzchni 0,17 ha oraz ZP3 o powierzchni 0,07 ha przeznacza się pod zieleń urządzoną.

§ 12. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem W1 o powierzchni 0,04 ha, przeznacza się pod infrastrukturę techniczną wodociągową - ujęcie wody.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- teren w granicach ochrony bezpośredniej ujęcia wody należy pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu jako zieleń naturalną i urządzenia studni.

§ 13. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem W2 o powierzchni 0,44 ha, przeznacza się pod infrastrukturę techniczną wodociągową - ujęcie wody i stację uzdatniania wody.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) teren w granicach ochrony bezpośredniej ujęcia wody należy pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu jako zieleń naturalną i urządzenia studni,

2) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów stacji uzdatniania wody,

3) należy przyjąć wysokość istniejącego budynku stacji jako nieprzekraczalną dla nowej zabudowy oraz zastosować jego geometrię dachu w zakresie schematu oraz kąta nachylenia połaci,

4) dopuszcza się odstępstwo od zasad określonych w pkt. 3 jeżeli wynika to ze względów technologicznych,

5) powierzchnia zabudowy nie większa niż 25% powierzchni działki,

6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 60% powierzchni działki.

3. Dostępność komunikacyjna terenu z drogi wojewódzkiej poprzez drogę KDW2.

§ 14. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: KDW1, o powierzchni 0,09 ha oraz KDW2, o powierzchni 0,10 ha przeznacza się pod drogi wewnętrzne.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: KDW1- 7,0 m, dla KDW2 – 6,0m;

2) szerokość jezdni nie mniejsza niż 4,5 m.

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

§ 16. Ustala się 20 % stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, dla wszystkich terenów objętych planem.

### **CZĘŚĆ III. PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 17. Uchyla się uchwałę Nr XIV/83/95 Rady Gminy w Ostrowie z dnia 29 listopada 1995 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ujęcia wody w Woli Ocieckiej Nr 2/2/95.

§ 18. Wykonanie uchwały zleca się Wójtowi Gminy Ostrów.

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