



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 27 października 2025 r.

Poz. 3945

UCHWAŁA NR XIX/108/25 RADY GMINY W OSTROWIE

z dnia 27 sierpnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 1/2022 w miejscowościach Ostrów i Borek Mały w gminie Ostrów – część I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr XLV/358/22 Rady Gminy Ostrów z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 1/2022 w miejscowościach Ostrów i Borek Mały w gminie Ostrów, Rada Gminy Ostrów po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostrów, uchwalonego uchwałą Nr XVIII/95/2000 Rady Gminy Ostrów z dnia 19 kwietnia 2000 r. z późn. zm., uchwala co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy wprowadzające

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 1/2022 w miejscowościach Ostrów i Borek Mały w gminie Ostrów – część I.

2. Plan dotyczy trzech obszarów:

- 1) Obszar Nr 2 – Ostrów, położony w centralnej części miejscowości Ostrów, po zachodniej stronie drogi wojewódzkiej;
- 2) Obszar Nr 5 – Ostrów, położony w miejscowości Ostrów (Ostrów Rędziny), po południowej stronie drogi gminnej;
- 3) Obszar Nr 6 – Borek Mały, położony w północnej części miejscowości Borek Mały, po zachodniej stronie drogi gminnej.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) Załącznik Nr 1 – część graficzna planu dla obszaru Nr 2 - Ostrów;
- 2) Załącznik Nr 2 – część graficzna planu dla obszaru Nr 5 – Ostrów;
- 3) Załącznik Nr 3 – część graficzna planu dla obszaru Nr 6 – Borek Mały;
- 4) Załącznik Nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 5) Załącznik Nr 5 – dane przestrzenne.

§ 3. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 1/2022 w miejscowościach Ostrów i Borek Mały w gminie Ostrów – część I;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar objęty planem, wyznaczony na części graficznej planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana elewacja projektowanego budynku, bez prawa jej przekraczania częściami nadziemnymi, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię o nie więcej niż 1,5 m: schodów, ganków, daszków, balkonów, tarasów, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które przeważa na danym terenie i w przypadku sposobu zagospodarowania terenu, obejmuje nie mniej niż 60 % powierzchni działki budowlanej a w przypadku budynków, obejmuje nie mniej niż 60 % powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej (ewentualnych istniejących wraz możliwymi do realizacji przy maksymalnym wykorzystaniu wskaźników zagospodarowania terenu);
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe i w przypadku sposobu zagospodarowania terenu, obejmuje nie więcej niż 40 % powierzchni działki budowlanej a w przypadku budynków, obejmuje nie więcej niż 40 % powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej (ewentualnych istniejących wraz możliwymi do realizacji przy maksymalnym wykorzystaniu wskaźników zagospodarowania terenu);
- 6) usługach – należy przez to rozumieć usługi: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m², rzemieślnicze, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowe i administracji, przy czym prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska oraz kwalifikować się do przedsięwzięć, które mogą potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 7) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci mniejszym bądź równym 10°;
- 8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy oraz akty prawa miejscowego;
- 9) zieleni urządzona – należy przez to rozumieć skomponowane w sposób zaplanowany zespoły roślinności składające się z drzew, krzewów i zieleni niskiej lub wysokiej, wraz z towarzyszącymi ciągami pieszymi, rowerowymi, obiektami małej architektury.

§ 4. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- 4) zasad kształtowania krajobrazu,
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- 6) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,

9) stawek procentowych, na podstawie których, ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie określa się, ze względu na brak przesłanek:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. Części graficzne planu zawierają:

1) Oznaczenia będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- a) granice obszaru objętego planem,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) oznaczenia literowe terenów funkcjonalnych wg symboli określonych w § 7,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- e) granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 %,
- f) granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10 %;

2) Oznaczenia informacyjne:

- a) wybrane wymiarowania wraz z wartościami w metrach,
- b) informacje o drogach przebiegających poza granicami planu,
- c) granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi 1 % a głębokość zalewu została określona od 0,5 m do 2,0 m,
- d) informacja o położeniu obszaru Nr 6 – Borek Mały w granicach Mielecko-Kolbuszowsko-Głogowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 6. Ustalenia tekstowe dotyczące zasad wymienionych w § 4 ust. 1 zostały ujęte w formie ustaleń ogólnych zawartych w dziale II niniejszej uchwały i w formie ustaleń szczegółowych zawartych w dziale III niniejszej uchwały.

DZIAŁ II.

Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 7. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym zgodnie z częściami graficznymi planu:

- 1) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, o powierzchni ok. 0,17 ha;
- 2) ML – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, o powierzchni ok. 0,09 ha;
- 3) UR-KOP – teren usług kultu religijnego lub parkingu, o powierzchni ok. 0,18 ha;
- 4) L – teren lasu, o powierzchni ok. 0,05 ha;
- 5) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych, o powierzchni ok. 0,38 ha;
- 6) KDL – teren drogi lokalnej, o powierzchni ok. 0,003 ha.

§ 8. 1. Jako zgodne z planem uznaje się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi, o których mowa w § 13 na całym obszarze objętym planem za wyjątkiem terenu lasu oznaczonego symbolem L z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych.

2. Realizacja wymogów dotyczących ochrony ludności, obronności cywilnej i ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 1.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nową zabudowę należy lokalizować zgodnie ze wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych działu III;
- 2) nową zabudowę należy lokalizować względem ustalonej na części graficznej planu nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z zasadami określonymi w § 3 pkt 3 oraz zasadami określonymi w dziale III;
- 3) dopuszcza się budowę budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 10. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
2. na obszarze Nr 6 – Borek Mały obowiązują zakazy oraz odstępstwa od zakazów wynikające z położenia w granicach Mielecko-Kolbuszowsko-Głogowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 11. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy, o której mowa w ustaleniach działu III;
- 2) zachowanie wysokości zabudowy, o której mowa w ustaleniach działu III;
- 3) zachowanie geometrii dachów, o której mowa w ustaleniach działu III.

Rozdział 3.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12. 1. Plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Ustala się minimalną powierzchnię i minimalną szerokość frontu nowo wydzielanych działek:

- a) dla terenów MN-U i UR-KOP – 500 m² i 15 m;
- b) dla pozostałych terenów – nie ustala się.

3. Ustala się dowolny kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego.

4. Ustalenia, o których mowa w ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, place, parkingi i wydzielanych w związku z regulacją przebiegów granic do stanu faktycznego lub poszerzeniem działek sąsiednich.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę terenów objętych planem z sieci wodociągowej. Dopuszcza się indywidualne ujęcia wody z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia oraz poprzez alternatywne technologie bazujące na odnawialnych źródłach energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;

3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez:

- a) systemy kanalizacyjne zamknięte lub systemy otwarte wraz z odprowadzaniem do odbiornika wód, przy spełnieniu wymaganych standardów czystości;
- b) retencjonowanie wód, w tym zbiorniki retencyjne, zbiorniki retencyjno-chłonne;
- c) powierzchniowe rozprowadzanie wód na własnej działce budowlanej, w sposób nie powodujący wprowadzania do wód i gruntu zanieczyszczeń w ilościach przekraczających dopuszczalne wskaźniki oraz nie powodujący naruszenia stosunków wodnych na gruntach sąsiednich.

4) zaopatrzenie w sieć teletechniczną poprzez istniejącą infrastrukturę. Ustala się możliwość realizacji inwestycji z zakresu łączności publicznej;

5) gospodarka odpadami na zasadach obowiązujących w gminie Ostrów;

6) odprowadzanie ścieków bytowych oraz ścieków powstałych w związku działalnością usługową poprzez istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe oraz przydomowych oczyszczalni ścieków na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

7) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne rozwiązania przy zastosowaniu energii elektrycznej, pomp ciepła, paliw stałych, ciekłych lub gazowych przyjaznych środowisku lub

w oparciu o odnawialne źródła energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;

8) zaopatrzenie w gaz w oparciu o indywidualne zbiorniki z gazem płynnym, butle propan-butan lub sieci gazowe niskiego i średniego ciśnienia;

9) liniowe obiekty infrastruktury technicznej, w tym sieci gazowe wraz ze strefą kontrolowaną dopuszcza się:

- a) wzdłuż ciągów komunikacyjnych w pasie między nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi,
- b) na terenach dróg publicznych zgodnie z przepisami o drogach publicznych,
- c) wzdłuż linii rozgraniczających tereny lub wzdłuż granic działki budowlanej w pasie po 4 m od nich,
- d) w przypadku kolizji projektowanych liniowych obiektów infrastruktury technicznej z innymi obiektami budowlanymi, istniejącą infrastrukturą techniczną lub w innych przypadkach, w których zaprojektowanie infrastruktury zgodnie z wymaganiami wymienionymi w pkt od a) do c) jest technicznie niemożliwe, dopuszcza się odstępstwo od ww. wymagań.

10) obsługa komunikacyjna oraz minimalna ilość miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu;

11) liczba miejsc przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ma być ustalana zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) miejsca do parkowania można realizować na poziomie terenu lub w garażu.

Rozdział 5.

Stawki procentowe do określenia opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 14. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

Rozdział 6.

Granice i sposoby zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią

§ 15. 1. Wskazuje się na części graficznej planu granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:

- a) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 %;
- b) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10 %.

2. Na obszarach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację nowych obiektów kubaturowych, w zakresie zgodnym z przeznaczeniem, na częściach terenów ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z uwzględnieniem następujących wymagań:

- 1) nakazuje się stosowanie odpowiednich technologii i wodoodpornych materiałów w celu zabezpieczenia nowych instalacji i przyłączy przed uszkodzeniem w czasie zalania;
- 2) nakazuje się stosowanie materiałów odpornych na działanie wody (np. materiały ceramiczne, betony, materiały pochodzenia mineralnego itp.) w elementach budynku poniżej poziomu posadzki parteru;
- 3) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych.

DZIAŁ III.

Rozdział 1.

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów obszaru Nr 2 - Ostrów

§ 16. 1. Wyznacza się teren usług kultu religijnego lub parkingu, oznaczony na części graficznej planu symbolem: UR-KOP, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren usług kultu religijnego,
 - b) teren parkingu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni urządzonej;
- 3) zagospodarowanie towarzyszące w ramach przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego:
 - a) zabudowa gospodarcza, garaże, wiaty,
 - b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w § 13,
 - c) obiekty małej architektury.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,20;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25 %;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10 %.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy i pozostałych obiektów budowlanych, w tym niebędących budynkami:
 - a) dla budynków usługowych: 9 m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży, wiat: 6 m,
 - c) dla pozostałych obiektów: 9 m;
- 2) geometria dachów głównej bryły budynków:
 - a) płaskie, jednospadowe, dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
 - b) nakazuje się, by geometria dachów głównej bryły budynków z wyłączeniem dachów płaskich, miała symetryczny układ połaci dachowych.

4. Ustala się minimalną ilość miejsc do parkowania dla usług: 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej budynku.

5. Ustala się obsługę komunikacyjną z drogi wojewódzkiej nr 986, przebiegającej poza granicami planu - bezpośrednio.

6. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy: zgodnie z przebiegiem wyznaczonym na części graficznej planu – załącznik Nr 1.

7. Dopuszcza się realizację ustaleń przeznaczenia uzupełniającego planu przed realizacją ustaleń przeznaczenia podstawowego.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów obszaru Nr 5 - Ostrów

§ 17. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony na części graficznej planu symbolem: MN-U, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) teren usług, o których mowa w § 3 pkt 6;

2) zagospodarowanie towarzyszące w ramach przeznaczenia podstawowego:

- a) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w § 13,
- b) obiekty małej architektury.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,40;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 %;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50 %.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy i pozostałych obiektów budowlanych, w tym niebędących budynkami:

- a) dla budynków mieszkalnych i usługowych: 10 m,
- b) dla pozostałych obiektów: 10 m;

2) geometria dachów głównej bryły budynków:

- a) płaskie, jednospadowe, dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
- b) nakazuje się, by geometria dachów głównej bryły budynków z wyłączeniem dachów płaskich, miała symetryczny układ połaci dachowych.

4. Ustala się minimalną ilość miejsc do parkowania:

1) dla zabudowy mieszkaniowej – 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

2) dla usług – 1 miejsce na:

- 100 m² powierzchni sprzedażowej przy obiektach handlowych,
- 100 m² powierzchni sali obsługi klienta dla pozostałych obiektów usługowych.

5. Ustala się obsługę komunikacyjną z drogi o symbolu 3.KDL, przebiegającej poza granicami planu - bezpośrednio.

6. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy: zgodnie z przebiegiem wyznaczonym na części graficznej planu – załącznik Nr 2.

§ 18. 1. Wyznacza się teren drogi lokalnej, oznaczony na części graficznej planu symbolem: KDL, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej stanowiący poszerzenie drogi przebiegającej poza granicami planu.

2. Zasady zagospodarowania:

- 1) parametry techniczne drogi zgodnie z parametrami określonymi w przepisach o warunkach technicznych dla dróg publicznych, odpowiednie dla ustalonej klasy drogi, w pasie terenu wyznaczonym na części graficznej planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) lokalizacja obiektów budowlanych i infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) szerokość poszerzeniach w liniach rozgraniczających: 1,5 m.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów obszaru Nr 6 – Borek Mały

§ 19. 1. Wyznacza się teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczony na części graficznej planu symbolem: ML, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni urządzonej;
- 3) zagospodarowanie towarzyszące w ramach przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego:
 - a) zabudowę gospodarczą, wiaty,
 - b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w § 13,
 - c) obiekty małej architektury.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,30;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70 %;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 15 %.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy i pozostałych obiektów budowlanych, w tym niebędących budynkami:
 - a) dla budynków letniskowych lub rekreacji indywidualnej: 9 m,
 - b) dla budynków gospodarczych, wiat: 6 m,
 - c) dla pozostałych obiektów: 6 m;
- 2) geometria dachów głównej bryły budynków:
 - a) płaskie, jednospadowe, dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
 - b) nakazuje się, by geometria dachów głównej bryły budynków z wyłączeniem dachów płaskich, miała symetryczny układ połaci dachowych.

4. Ustala się minimalną ilość miejsc do parkowania: 1 miejsce na 1 budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej.

5. Ustala się obsługę komunikacyjną z drogi o symbolu KD, przebiegającej poza granicami planu – bezpośrednio.

6. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy: zgodnie z przebiegiem wyznaczonym na części graficznej planu – załącznik Nr 3.

7. Dopuszcza się realizację ustaleń przeznaczenia uzupełniającego planu przed realizacją ustaleń przeznaczenia podstawowego.

§ 20. Wyznacza się teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na części graficznej planu symbolem: WS, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) zagospodarowanie towarzyszące w ramach przeznaczenia podstawowego:

- a) obiekty, urządzenia związane ze sportem i rekreacją,
- b) obiekty, urządzenia służące regulacji i utrzymaniu wód,
- c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w § 13.

§ 21. Wyznacza się teren lasu, oznaczony na części graficznej planu symbolem: L, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu;
- 2) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w § 13, o ile lokalizacja ta nie powoduje konieczności wyłączenia gruntów z produkcji leśnej;
- 3) zakaz prowadzenia działań, które mogłyby zagrażać funkcji leśnej.

DZIAŁ IV.

Rozdział 1.

Zmiany w obowiązujących przepisach

§ 22. W uchwale Nr XXXVI/279/06 Rady Gminy Ostrów z dnia 31 marca 2006 r. (Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego z 2006 r., Nr 36 poz. 662, z późn. zm.), wprowadza się następujące zmiany:

- 1) uchyla się ustalenia dla terenu 14.RM;
- 2) załącznik Nr 2 do uchwały traci moc w granicach załącznika Nr 1 niniejszej uchwały.

§ 23. W uchwale Nr X/75/2003 Rady Gminy w Ostrowie z dnia 11 lipca 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Ostrów gmina Ostrów (Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego z 2003 r., Nr 92 poz. 1553), uchyla się ustalenia dla planu Nr 3.

§ 24. W uchwale Nr XXXVI/281/2006 Rady Gminy Ostrów z dnia 31 marca 2006 r. (Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego z 2006 r., Nr 36 poz. 664), wprowadza się następujące zmiany:

- 1) uchyla się ustalenia dla terenu „WS” w części objętej niniejszą uchwałą;
- 2) w § 2 ust. 1 pkt 1 zmniejsza się powierzchnię terenów „WS” określoną na 4,35 ha o 0,47 ha;
- 3) uchyla się ustalenia dla terenu „LS” w części objętej niniejszą uchwałą;
- 4) w § 2 ust. 1 pkt 2 zmniejsza się powierzchnię terenów „LS” określoną na 13,84 ha o 0,05 ha;
- 5) załącznik Nr 1 do uchwały traci moc w granicach załącznika Nr 3 niniejszej uchwały.

Rozdział 2.

Przepisy końcowe

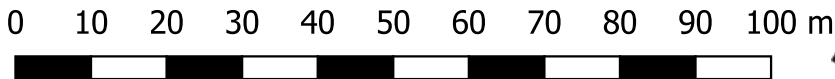
§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ostrów.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący Rady Gminy

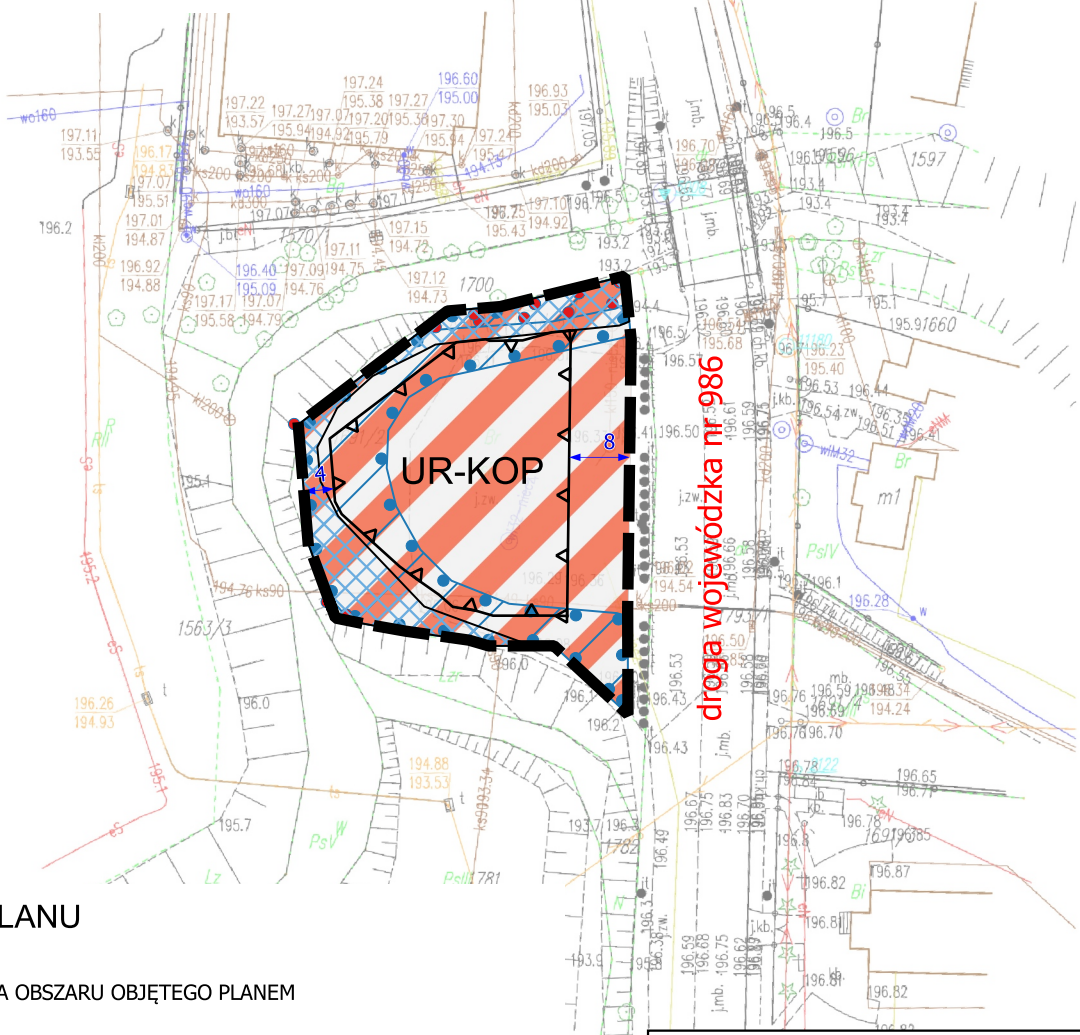
Rafał Nęcza

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XIX/108/25
RADY GMINY W OSTROWIE
Z DNIA 27 SIERPNIA 2025 R.



OBSZAR NR 2 - OSTRÓW

CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU - SKALA 1:1000



USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- UR-KOP** TEREN USŁUG KULTU RELIGIJNEGO LUB PARKINGU
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO POWODZI JEST ŚRÓDNIIE I WYNOŚI 1 %
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOŚI 10 %

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- 10 WYMIAROWANIE Z WARTOŚCIĄ W METRACH
- droga wojewódzka nr 986 DROGA WOJEWÓDZKA PRZEBIEGAJĄCA POZA GRANICAMI PLANU
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO POWODZI JEST ŚRÓDNIIE I WYNOŚI 1 % A GŁĘBOKOŚĆ ZALEWU ZOSTAŁA OKREŚLONA OD 0,5 M DO 2,0 M

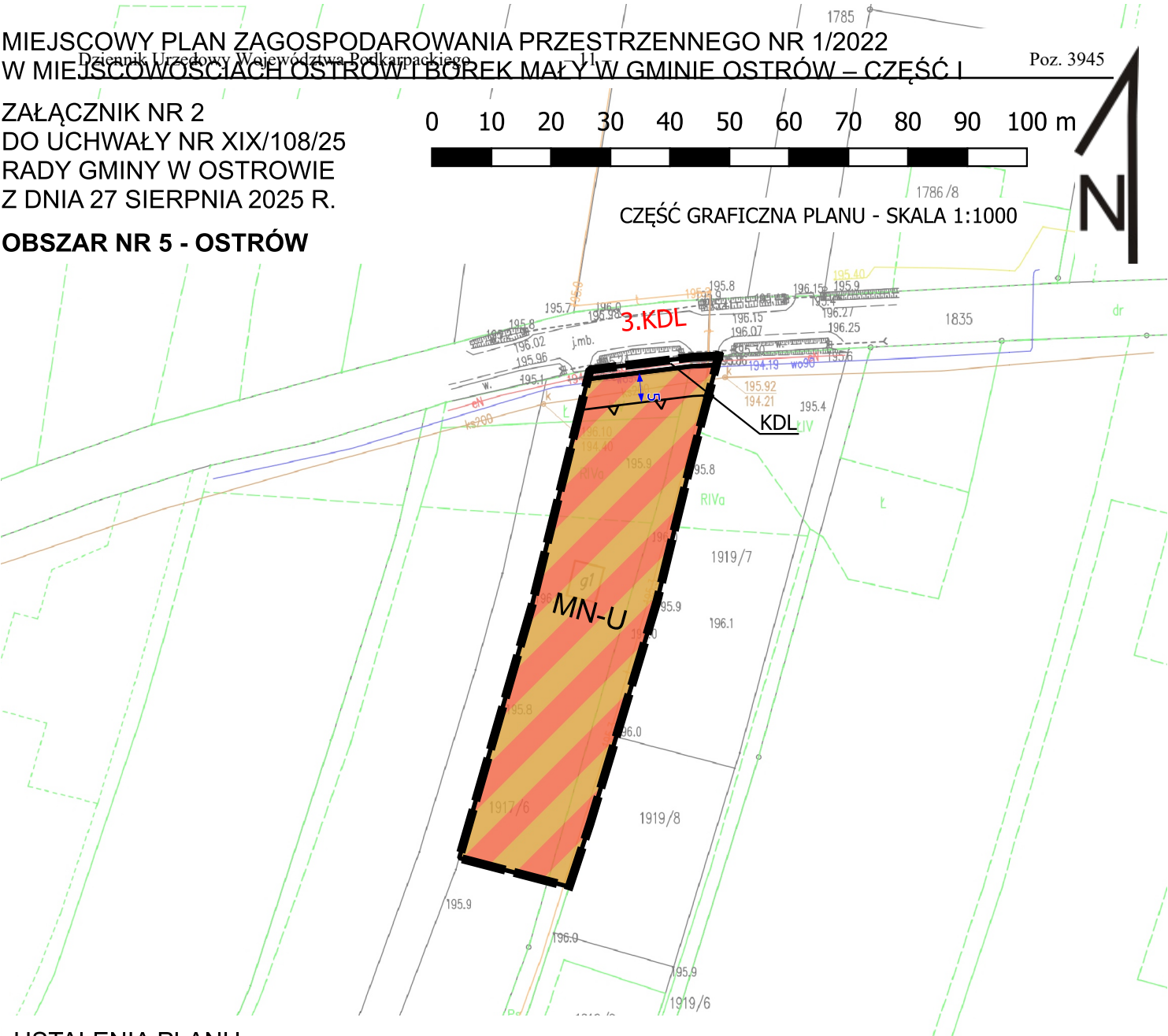
Wyrzys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrow



- Mu OBSZARY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ /JEDNORODZINNEJ, ZAGRODOWEJ I USŁUGOWEJ/
- KORYTARZE EKOLOGICZNE
- DROGA WOJEWÓDZKA

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XIX/108/25
RADY GMINY W OSTROWIE
Z DNIA 27 SIERPNIA 2025 R.

OBSZAR NR 5 - OSTRÓW

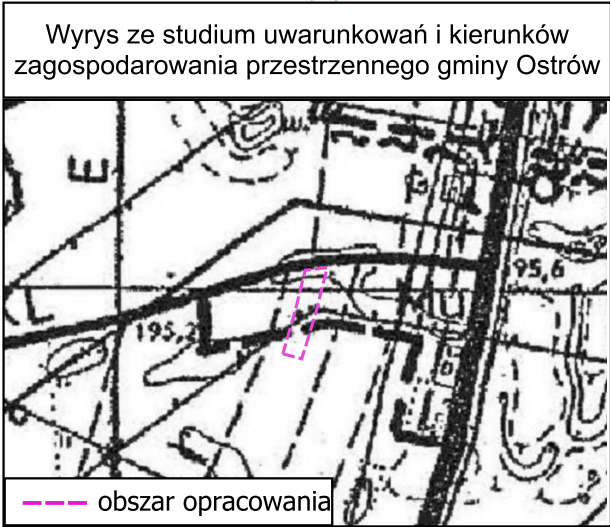


USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MN-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- KDL TEREN DROGI LOKALNEJ
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

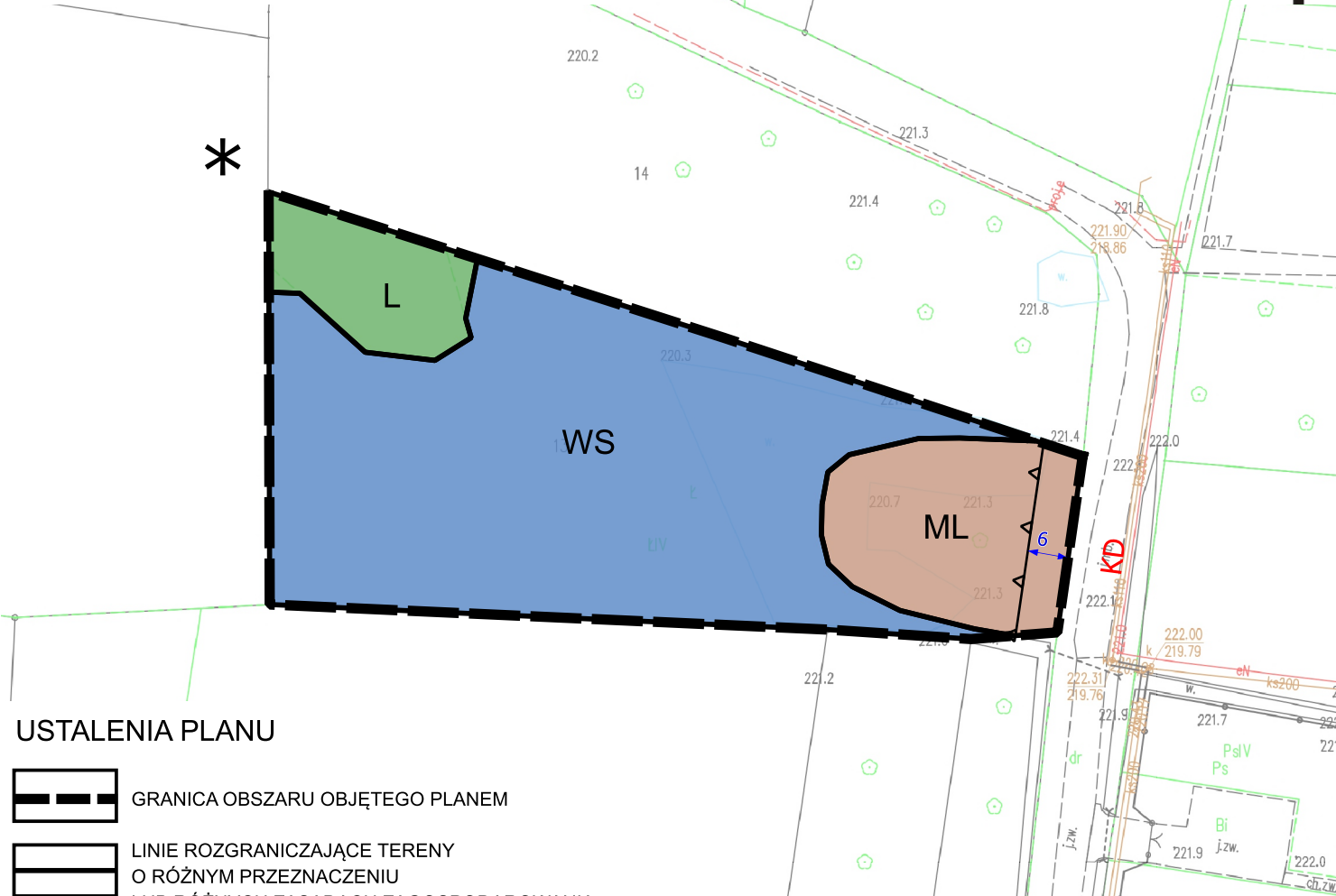
OZNACZENIA INFORMACYJNE

- 10 WYMIAROWANIE Z WARTOŚCIĄ W METRACH
- 3.KDL DROGA PRZEBIEGAJĄCA POZA GRANICAMI PLANU



ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR XIX/108/25
RADY GMINY W OSTROWIE
Z DNIA 27 SIERPNIA 2025 R.

OBSZAR NR 6 - BOREK MAŁY

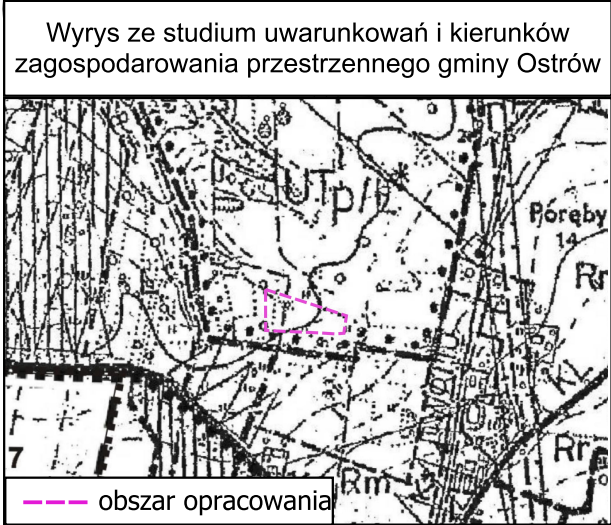


USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ML TEREN ZABUDOWY LETNISKOWEJ LUB REKREACJI INDYWIDUALNEJ
- L TEREN LASU
- WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- 10 WYMIAROWANIE Z WARTOŚCIĄ W METRACH
- KD DROGA PRZEBIEGAJĄCA POZA GRANICAMI PLANU
- CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH MIELECKO-KOLBUSZOWSKO-GŁOGOWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU



- UT OBSZARY ZABUDOWY I URZĄDZEŃ REKREACYJNO-TURYSTYCZNYCH
- L TERENY LASÓW DO UTRZYMANIA
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE OBSZARY: LEŚNE, ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ I ZAINWESTOWANIA
- MIELECKO - KOLBUSZOWSKO - GŁOGOWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

Załącznik nr 4 do uchwały nr XIX/108/25

Rady Gminy w Ostrowie

z dnia 27 sierpnia 2025 r.

**rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich
finansowania**

1. Inwestorem zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będzie Gmina Ostrów oraz administratorzy lub właściciele sieci

i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg.

2. Źródłem finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą:

- budżet Gminy Ostrów,
- środki i fundusze zewnętrzne,
- fundusze prywatne.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XIX/108/25

Rady Gminy w Ostrowie

z dnia 27 sierpnia 2025 r.

Zalacznik5.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), Rada Gminy w Ostrowie podjęła Uchwałę Nr XLV/358/22 z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 1/2022 w miejscowościach Ostrów i Borek Mały w gminie Ostrów. Ww. uchwała intencyjna obejmuje 6 obszarów i jej podjęcie wynikało z wniosków złożonych przez właścicieli nieruchomości. Część I, której dotyczy niniejsze opracowanie, obejmuje 3 tereny spośród obszarów z uchwały intencyjnej, tj. obszary Nr 2, 5 i 6. W związku z wejściem w życie reformy planowania przestrzennego przyjętej ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), przedmiotowy projekt planu jest sporządzany w oparciu o przepisy przejściowe reformy, tj. art. 67 ust. 3 ww. ustawy.

Plan dotyczy następujących obszarów:

- 1) Obszar Nr 2 – o powierzchni ok. 0,18 ha, położony w centrum miejscowości Ostrów. Przedmiotem planu dla tego obszaru jest aktualizacja zasad zagospodarowania terenu polegająca na wprowadzeniu przeznaczenia usług sakralnych z parkingiem w miejsce zabudowy zagrodowej na nieruchomości położonej w bliskiej odległości od kościoła (działka Parafii Ostrów, na której wcześniej znajdowała się „stara” plebania).
- 2) Obszar Nr 5 – o powierzchni ok. 0,17 ha, położony w południowej części miejscowości Ostrów (Ostrów-Rędziny). Przedmiotem planu dla tego obszaru jest aktualizacja zasad zagospodarowania terenu polegająca na wprowadzeniu przeznaczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w miejsce zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 3) Obszar Nr 6 – o powierzchni ok. 0,52 ha, położony w północnej części miejscowości Borek Mały. Przedmiotem planu dla tego obszaru jest aktualizacja zasad zagospodarowania terenu polegająca na wprowadzeniu zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej w części obszaru wcześniej przeznaczonego pod wody powierzchniowe śródlądowe.

Projekt planu wraz z wszystkimi niezbędnymi dokumentami planistycznymi, prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 23 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko.

Ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów, uchwalonego uchwałą Nr XVIII/95/2000 Rady Gminy w Ostrowie z dnia 19 kwietnia 2000 r. z późn. zm. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu nie złożono uwag. Szczegółowe informacje dotyczące planu zawiera Uzasadnienie do projektu planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 1/2022 w miejscowościach Ostrów i Borek Mały w gminie Ostrów – część I spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy w Ostrowie do uchwalenia.