



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 27 października 2025 r.

Poz. 3946

UCHWAŁA NR XIX/109/25 RADY GMINY W OSTROWIE

z dnia 27 sierpnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 2/2021 w miejscowościach Ocieka i Zdżary w gminie Ostrów

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.), Rada Gminy w Ostrowie po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 2/2021 w miejscowościach Ocieka i Zdżary w gminie Ostrów nie narusza 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. wraz z późn. zm., uchwala co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy wprowadzające

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 2/2021 w miejscowościach Ocieka i Zdżary w gminie Ostrów.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) Załącznik Nr 1 - rysunek planu;
- 2) Załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 3) Załącznik Nr 3 - dane przestrzenne.

§ 3. Użyte w uchwale określenia „...” oznaczają:

- 1) „plan” – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 2/2021 w miejscowościach Ocieka i Zdżary w gminie Ostrów;
- 2) „teren” – obszar objęty planem, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowo - cyfrowym o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania;
- 3) „nieprzekraczalna linia zabudowy” – linia, w której może być usytuowana elewacja projektowanego budynku, bez prawa jej przekraczania, z dopuszczeniem wysunięcia na odległość maksymalnie 2 m przed wyznaczoną linię: schodów, ganku, daszka, balkonów, tarasów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami.
- 4) „wskaźnik zabudowy” – procentowy udział powierzchni zabudowy obiektów zdefiniowanych w pkt 5 niniejszego paragrafu w powierzchni działki budowlanej;

- 5) „zabudowa” – budynek lub zespół budynków;
- 6) „przeznaczenie podstawowe” – rodzaj przeznaczenia terenu, które zostało ustalone jako przeważające na działce budowlanej;
- 7) „przeznaczenie towarzyszące” – elementy towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu;
- 8) „usługi turystyki i rekreacji” - działalność związana z zakwaterowaniem turystycznym, rekreacyjnym i wypoczynkiem (budynki zamieszkania zbiorowego, budynki rekreacji indywidualnej) wraz z wszelkimi obiektami rekreacyjnymi, sportowymi, gastronomicznymi;
- 9) „wysokość zabudowy” – wysokość budynków mierzoną według zasad określonych w przepisach odrębnych i określoną w ustaleniach szczegółowych planu. W przypadku wysokości obiektów budowlanych, niebędących budynkami, jest to wysokość mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
- 10) „przepisy odrębne” – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy oraz akty prawa miejscowego;
- 11) „zielen urządzona” - zespoły roślinności składające się z drzew i/lub krzewów i/lub zieleni niskiej wraz z towarzyszącymi ciągami pieszymi, obiektami małej architektury.

§ 4. 1. Rysunek planu zawiera:

- 1) Oznaczenia będące obowiązującymi ustaleniami planu:
 - a) granica obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) oznaczenia literowe wg symboli określonych w § 5,
 - d) nieprzekraczalna linie zabudowy,
 - e) strefy zainwestowania;
- 2) Oznaczenia informacyjne:
 - a) wybrane wymiarowania wraz z wartością w metrach,
 - b) informacja o drogach przebiegających poza granicami planu,
 - c) informacja o położeniu obszaru w granicach Mielecko-Kolbuszowsko-Głogowskim Obszarze Chronionego Krajobrazu,
 - d) granica miejscowości Ocieka i Zdżary.

2. Rysunek planu zawiera oznaczenia informacyjne o ustaleniach planów obowiązujących poza granicami opracowania.

DZIAŁ II.

Rozdział 1

Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 5. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowo-cyfrowym o łącznej powierzchni około 31,63 ha, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystyki i rekreacji, o łącznej powierzchni około 0,52 ha;
- 2) UT - tereny usług turystyki i rekreacji, o łącznej powierzchni około 6,97 ha;
- 3) WS - tereny wód powierzchniowych, o łącznej powierzchni około 0,10 ha;
- 4) WS-UT - tereny wód powierzchniowych i usług sportu i rekreacji, o łącznej powierzchni około 16,12 ha;
- 5) ZP - tereny zieleni urządzonej, o łącznej powierzchni około 0,78 ha;
- 6) ZL - tereny lasów, o łącznej powierzchni około 5,34 ha;

7) KDW - tereny dróg wewnętrznych, o łącznej powierzchni około 1,80 ha.

§ 6. 1. Jako zgodne z planem uznaje się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznym, o których mowa w § 11, za wyjątkiem terenów lasów oznaczonych symbolem ZL z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych.

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

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7. 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 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

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

1. zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
2. na całym obszarze objętym planem obowiązują zakazy oraz odstępowstwa od zakazów wynikające z położenia w granicach Mielecko-Kolbuszowsko-Głogowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 9. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:

1. zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy, o której mowa w ustaleniach działu III;
2. zachowanie wysokości zabudowy, o których mowa w ustaleniach działu III.

Rozdział 4.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

2. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek:

- a) dla terenów MNU - 2000 m²;
- b) dla terenów UT - 300 m²;
- c) dla pozostałych terenów - nie ustala się.

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

4. Powyższe ustalenia 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 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

- 1) Zaopatrzenie w wodę terenów objętych planem z projektowanych sieci wodociągowych. Dopuszcza się indywidualne ujęcia wody z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych. W przypadku rozbudowy sieci wodociągowej należy stosować średnicę przewodu wynoszącą co najmniej 40 mm.
- 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 o średnicach kanałów nie mniejszych niż 150 mm 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 projektowaną infrastrukturę. Ustala się możliwość realizacji sieci telekomunikacyjnej do zapewnienia szerokopasmowego dostępu do Internetu.
- 5) Gospodarka odpadami komunalnymi na zasadach obowiązujących w gminie Ostrów.
- 6) Odprowadzanie ścieków sanitarnych oraz ścieków powstałych w związku działalnością usługową poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej lub do czasu powstania sieci kanalizacji sanitarnej do szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe. Dla budynków rekreacji indywidualnej dopuszcza się inne rozwiązania, pod warunkiem zagwarantowania ochrony gruntów i wód podziemnych przed zanieczyszczeniem. W przypadku rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej należy stosować średnicę przewodu wynoszącą co najmniej 110 mm.
- 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 planowane sieci gazociągowe 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 wewnętrznych,
 - 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) Ustala się minimalną ilość miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.
- 11) Liczba miejsc przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 12) Miejsca do parkowania można realizować na poziomie terenu lub w garażu.

Rozdział 6.

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

§ 12. 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 %.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi

§ 13.1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystyki i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MNU.1** i **MNU.2**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) usługi turystyki i rekreacji;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:

- a) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- b) obiekty małej architektury,
- c) dojścia i dojazdy.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,25;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60 %;
- 4) maksymalny wskaźnik zabudowy: 20 %.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy i pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych: 10 m,
 - b) dla pozostałych obiektów: 10 m;
- 2) geometria dachów: jednospadowe, dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- 3) nakazuje się, by główne połacie dachowe miały symetryczny kąt nachylenia.

4. Ustala się minimalną ilość miejsc do parkowania dla terenów:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej - 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny,
- b) dla usług - 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego.

5. Ustala się obsługę komunikacyjną:

- a) dla terenu MNU.1 z drogi powiatowej nr 1328R przebiegającej poza granicami planu - pośrednio poprzez drogi o symbolach KDW.1, KDW.3 i KDW.4 z ewentualnym wykorzystaniem układu dróg gminnych wewnętrznych, przebiegających poza granicami planu.
- b) dla terenu MNU.2 z drogi powiatowej nr 1328R przebiegającej poza granicami planu - pośrednio poprzez drogi o symbolach KDW.1, KDW.2 i KDW.5 z ewentualnym wykorzystaniem drogi gminnej wewnętrznej, przebiegającej poza granicami planu.

6. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu - załącznik nr 1.

7. Lokalizacja zabudowy na terenach sąsiadujących z lasem odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. 1. Wyznacza się tereny usług turystyki i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: od **UT.1** do **UT.11**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyki i rekreacji, przy czym na terenach: UT.3, UT.6, UT.7, UT.10 i UT.11 ustala się brak możliwości realizacji budynków zamieszkania zbiorowego;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) na terenach: UT.1, UT.2, UT.3, UT.6 i UT.7 obiekty, urządzenia służące do chowu i połowu ryb.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,00;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla terenów UT.1, UT.4, UT.5 i UT.8: 0,40,
 - b) dla terenów UT.3, UT.6, UT.7, UT.10 i UT.11: 0,30,

c) dla terenów UT.2 i UT.9: 0,80;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

a) dla terenów UT.1, UT.2, UT.4, UT.5 i UT.8: 50 %,

b) dla terenów UT.3, UT.6, UT.7, UT.10 i UT.11: 60 %,

c) dla terenu UT.9: 40 %;

4) maksymalny wskaźnik zabudowy:

a) dla terenów UT.1, UT.4, UT.5 i UT.8: 20 %,

b) dla terenu UT.2: 30 %,

c) dla terenów UT.3, UT.6, UT.7, UT.10 i UT.11: 15 %,

d) dla terenu UT.9: 40 %.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

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

a) dla budynków usługowych: 10 m, przy czym dla terenów UT.2 i UT.8: 12 m;

b) dla pozostałych obiektów: 10 m;

2) geometria dachów: jednospadowe, dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, przy czym dla budynków rekreacji indywidualnej

o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 65°;

3) dopuszcza się realizację tarasów na dachach budynków z wyłączeniem budynków rekreacji indywidualnej, przy czym powierzchnia tarasu nie może przekraczać 50 % powierzchni wyznaczonej przez rzut wymiarów zewnętrznych budynku;

4) nakazuje się, by główne połacie dachowe miały symetryczny kąt nachylenia.

4. Ustala się zasady lokalizacji miejsc do parkowania dla terenów:

1) Minimalna ilość miejsc do parkowania dla terenów:

a) dla usług - 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego,

b) dla budynków rekreacji indywidualnej - 1 miejsce na 1 budynek;

2) Dla budynków zlokalizowanych na terenach UT.3, UT.6, UT.7, UT.10 i UT.11 dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc do parkowania na wszystkich terenach UT.

5. Ustala się obsługę komunikacyjną:

a) dla terenów UT.1 i UT.2 z drogi powiatowej nr 1328R przebiegającej poza granicami planu - pośrednio poprzez drogi o symbolach KDW.1, KDW.2 i KDW.3 z ewentualnym wykorzystaniem układu dróg gminnych wewnętrznych, przebiegających poza granicami planu i/lub drogi o symbolu KDW.4.

b) dla terenów UT.3, UT.4, UT.5 i UT.10 z drogi powiatowej nr 1328R przebiegającej poza granicami planu - pośrednio poprzez drogi o symbolach KDW.1, KDW.3 i KDW.4 z ewentualnym wykorzystaniem układu dróg gminnych wewnętrznych, przebiegających poza granicami planu.

c) dla terenu UT.6 z drogi powiatowej nr 1328R przebiegającej poza granicami planu - pośrednio poprzez drogi o symbolach KDW.1, KDW.2 i KDW.3 z ewentualnym wykorzystaniem układu dróg gminnych wewnętrznych, przebiegających poza granicami planu i/lub drogi o symbolu KDW.4 połączonej dojazdami i dojazdami przez teren o symbolu UT.3.

d) dla terenu UT.7 z drogi powiatowej nr 1328R przebiegającej poza granicami planu - pośrednio poprzez drogi o symbolach KDW.1 i KDW.3 z ewentualnym wykorzystaniem układu dróg gminnych wewnętrznych, przebiegających poza granicami planu i/lub drogi o symbolu KDW.4.

- e) dla terenów UT.8 i UT.9 z drogi powiatowej nr 1328R przebiegającej poza granicami planu - pośrednio poprzez drogi o symbolach KDW.1, KDW.2 i KDW.5 z ewentualnym wykorzystaniem drogi gminnej wewnętrznej, przebiegającej poza granicami planu.
- f) dla terenu UT.11 z drogi powiatowej nr 1328R przebiegającej poza granicami planu - pośrednio poprzez drogi o symbolach KDW.1 i KDW.3 i dojścia i dojazdy przez teren UT.1 z ewentualnym wykorzystaniem układu dróg gminnych wewnętrznych, przebiegających poza granicami planu.

6. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegami na rysunku planu załącznik nr 2, przy czym na terenach UT.1, UT.3, UT.6, UT.7, UT.10 i UT.11 nie wyznacza się nieprzekraczalnych linii zabudowy - zabudowa możliwa jest na całych obszarach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Lokalizacja zabudowy na terenach sąsiadujących z lasem odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. 1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych i usług turystyki i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: od **WS-UT.1** do **WS-UT.4**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe i usługi turystyki i rekreacji;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) obiekty, urządzenia służące do chowu i połowu ryb.
 - b) obiekty, urządzenia służące regulacji i utrzymaniu wód,
 - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) brak możliwości realizacji budynków zamieszkania zbiorowego;
- 4) możliwość realizacji posadowionych na dnie zbiornika wodnego obiektów, budynków, budowli oraz urządzeń związanych ze sportem i rekreacją, w tym budynków rekreacji indywidualnej, tylko

w wyznaczonych na rysunku planu strefach zainwestowania;

2. Realizacja obiektów pływających na terenach WS-UT - zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,00;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,15;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 85 %;
- 4) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,15;

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy na terenach:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy i pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami:
 - a) dla budynków: 10 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami: 10 m;
- 2) geometria dachów: jednospadowe, dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, przy czym dla budynków rekreacji indywidualnej o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 65°;
- 3) nakazuje się, by główne połacie dachowe miały symetryczny kąt nachylenia.

5. Ustala się zasady lokalizacji miejsc do parkowania dla terenów:

- 1) Minimalna ilość miejsc do parkowania dla terenów:
 - a) dla użytkowników zbiorników wodnych - 2 miejsca osobno na każdy z terenów WS-UT,
 - b) dla budynków rekreacji indywidualnej - 1 miejsce na 1 budynek;
- 2) dla użytkowników zbiorników wodnych oraz budynków rekreacji indywidualnej dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc do parkowania na wszystkich terenach UT.

6. Ustala się obsługę komunikacyjną:

- a) dla terenów WS-UT.2 i WS-UT.3 z drogi powiatowej nr 1328R przebiegającej poza granicami planu - pośrednio poprzez drogi o symbolach KDW.1, KDW.2 i KDW.3 i dojścia i dojazdy przez teren UT.6 z ewentualnym wykorzystaniem układu dróg gminnych wewnętrznych, przebiegających poza granicami planu i/lub drogi o symbolu KDW.4 połączonej dojściami i dojazdami przez tereny o symbolu UT.3 i UT.6.
- b) dla terenu WS-UT.1 z drogi powiatowej nr 1328R przebiegającej poza granicami planu - pośrednio poprzez drogi o symbolach KDW.1, KDW.3 z ewentualnym wykorzystaniem układu dróg gminnych wewnętrznych, przebiegających poza granicami planu i/lub drogi o symbolu KDW.4.
- c) dla terenu WS-UT.4 z drogi powiatowej nr 1328R przebiegającej poza granicami planu - pośrednio poprzez drogi o symbolach KDW.1, KDW.2, KDW.3 i KDW.4 i dojścia i dojazdy przez tereny UT.3 i UT.6 z ewentualnym wykorzystaniem układu dróg gminnych wewnętrznych, przebiegających poza granicami planu i/lub drogi o symbolu KDW.4 połączonej dojściami i dojazdami przez tereny o symbolu UT.3 i UT.6.

7. Na terenach WS-UT nie wyznacza się nieprzekraczalnych linii zabudowy - zabudowa możliwa jest tylko w wyznaczonych na rysunku planu strefach zainwestowania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: od **WS.1** do **WS.3**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) obiekty, urządzenia służące regulacji i utrzymaniu wód,
 - b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: od **ZP.1** do **ZP.3**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) obiekty, urządzenia związane ze sportem i rekreacją,
 - b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) dojścia i dojazdy;
 - d) zakaz zabudowy.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną:

- a) dla terenu ZP.1 z drogi powiatowej nr 1328R przebiegającej poza granicami planu - pośrednio poprzez drogi o symbolach KDW.1, KDW.3 i KDW.4 z ewentualnym wykorzystaniem układu dróg gminnych wewnętrznych, przebiegających poza granicami planu.
- b) dla terenów ZP.2 i ZP.3 z drogi powiatowej nr 1328R przebiegającej poza granicami planu - pośrednio poprzez drogi o symbolach KDW.1, KDW.2 i KDW.5 z ewentualnym wykorzystaniem drogi gminnej wewnętrznej, przebiegającej poza granicami planu i/lub drogi o symbolu KDW.3 połączonej dojściami i dojazdami przez teren o symbolu UT.6.

§ 18. Wyznacza się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami: od **ZL.1** do **ZL.6**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lasy;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, o ile lokalizacja ta nie powoduje konieczności wyłączenia gruntów z produkcji leśnej;
- 3) zakaz prowadzenia działań, które mogłyby zagrażać funkcji leśnej.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: od **KDW.1** do **KDW.8**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna.

2. Zasady zagospodarowania:

- 1) lokalizacja obiektów budowlanych i infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym tereny KDW.6, KDW.7 i KDW.8 stanowią poszerzenia dróg gminnych wewnętrznych przebiegających poza granicami planu.

DZIAŁ IV.

Rozdział 1.

Zmiany w obowiązujących przepisach

§ 20. W uchwale Nr XLV/275/18 Rady Gminy w Ostrowie z dnia 13 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 2/2017 w miejscowościach Skrzyszów, Zdżary, Blizna, Ocieka i Kamionka w gminie Ostrów (Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego z 2018 r., poz. 1732), wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w § 1 w ust. 2, zmniejsza się powierzchnię terenu określoną na około 6,03 ha o 1,00 ha, w tym w pkt 2 dot. powierzchni dla obszaru 2 - o 1,00 ha;
- 2) w § 3 w pkt 8, zmniejsza się powierzchnię terenu określoną na około 1,81 ha o 0,93 ha;
- 3) w § 3 w pkt 10, zmniejsza się powierzchnię terenu określoną na około 0,235 ha o 0,07 ha;
- 4) uchyla się ustalenia dla terenów 1ZL, 2ZL, R, 1KDW i 2KDW w częściach objętych niniejszą uchwałą;
- 5) załącznik Nr 2 do uchwały traci moc w granicach załącznika Nr 1 niniejszej uchwały.

§ 21. W uchwale Nr X/78/2003 Rady Gminy w Ostrowie z dnia 11 lipca 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zalesień w gminie Ostrów (Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego z 2003 r., Nr 88, poz. 1520), wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w § 2 w ust. 2, zmniejsza się powierzchnię terenu określoną na około 44,42 ha i pomniejszoną w związku z uchwalonym planem miejscowym - o 4,50 ha, w tym w pkt 7 dot. powierzchni dla kompleksu Oc 9 - o 4,50 ha;
- 2) w § 3 w ust. 1, zmniejsza się powierzchnię terenu określoną na około 44,42 ha i pomniejszoną w związku z uchwalonym planem miejscowym - o 4,50 ha, w tym w pkt 7 dot. powierzchni dla kompleksu Oc 9 - o 4,50 ha;
- 3) załącznik do uchwały - rysunek planu, traci moc w granicach załącznika Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 22. W uchwale Nr XXXIX/243/2002 Rady Gminy w Ostrowie z dnia 4 czerwca 2002 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 58/2001 w Gminie Ostrów (Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego z 2002 r., Nr 39, poz. 807, z późn. zm.), wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w § 2 w ust. 1 w części głównej ustępu, zmniejsza się powierzchnię terenu określoną na około 4 490 ha i pomniejszoną w związku z uchwalonym planem miejscowym - o 2,50 ha;
- 2) w § 3:
 - a) w ust. 1 zmniejsza się powierzchnię terenów objętych kompleksami leśnymi (RL) określoną na 3 812,26 ha i pomniejszoną w związku z uchwalonym planem miejscowym - o 1,40 ha w tym:
 - w pkt 5 powierzchnię dla terenów Oc 1 do Oc 10, Oc 12 do Oc 17 – o 1,40 ha,
 - b) ust. 3 zmniejsza się powierzchnię terenów objętych kompleksami leśnymi (RL¹) określoną na około 677,97 ha i pomniejszoną w związku z uchwalonym planem miejscowym - o 1,10 ha, w tym w pkt 5 dot. powierzchni dla terenu Oc 4 – o 1,10 ha;
- 3) załącznik do uchwały - rysunek planu, traci moc w granicach załącznika Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 23. Traci moc uchwała Nr VII/73/11 Rady Gminy w Ostrowie z dnia 19 sierpnia 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 1/2011 terenu w Ociece (Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego z 2011 r., Nr 133, poz. 2045).

Rozdział 2.

Przepisy końcowe

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ostrów.

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

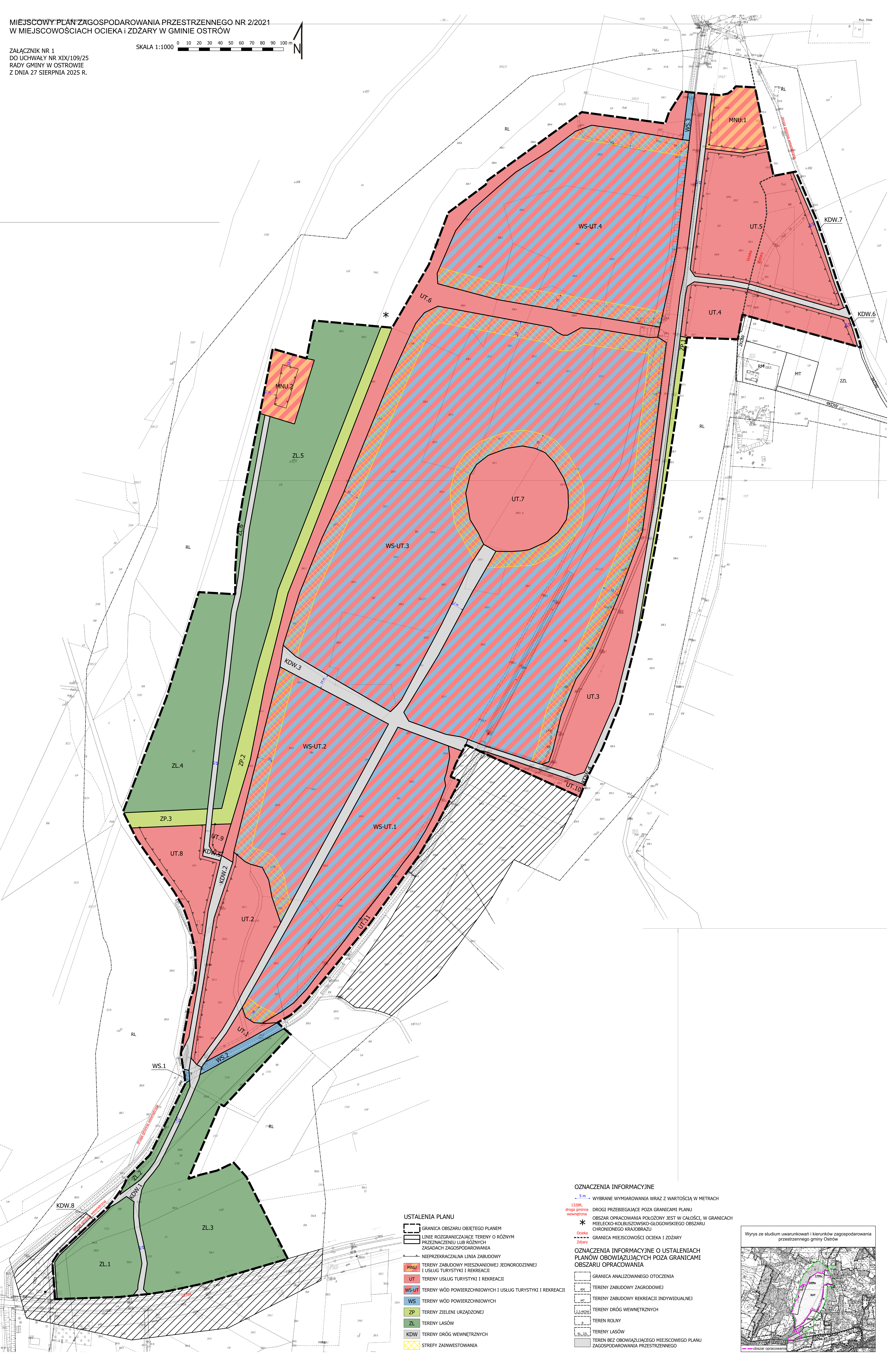
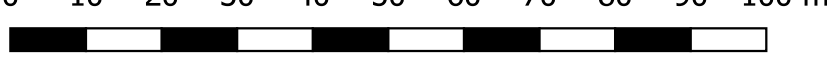
Przewodniczący Rady Gminy

Rafał Nędza

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2/2021
W MIEJSCOWOŚCIACH OCIEKA I ZDŻARY W GMINIE OSTRÓW

Załącznik nr 1
do uchwały nr XIX/109/25
Rady Gminy w Ostrowie
z dnia 27 sierpnia 2025 r.

Skala 1:1000



USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZECZĄCZALNA LINIA ZABUDOWY
- MNU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG TURYSTYKI I REKREACJI
- UT - TERENY USŁUG TURYSTYKI I REKREACJI
- WS-UT - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH I USŁUG TURYSTYKI I REKREACJI
- WS - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- ZP - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZL - TERENY LASÓW
- KDW - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- STREFY ZAINWESTOWANIA

OZNACZENIA INFORMACYJNE

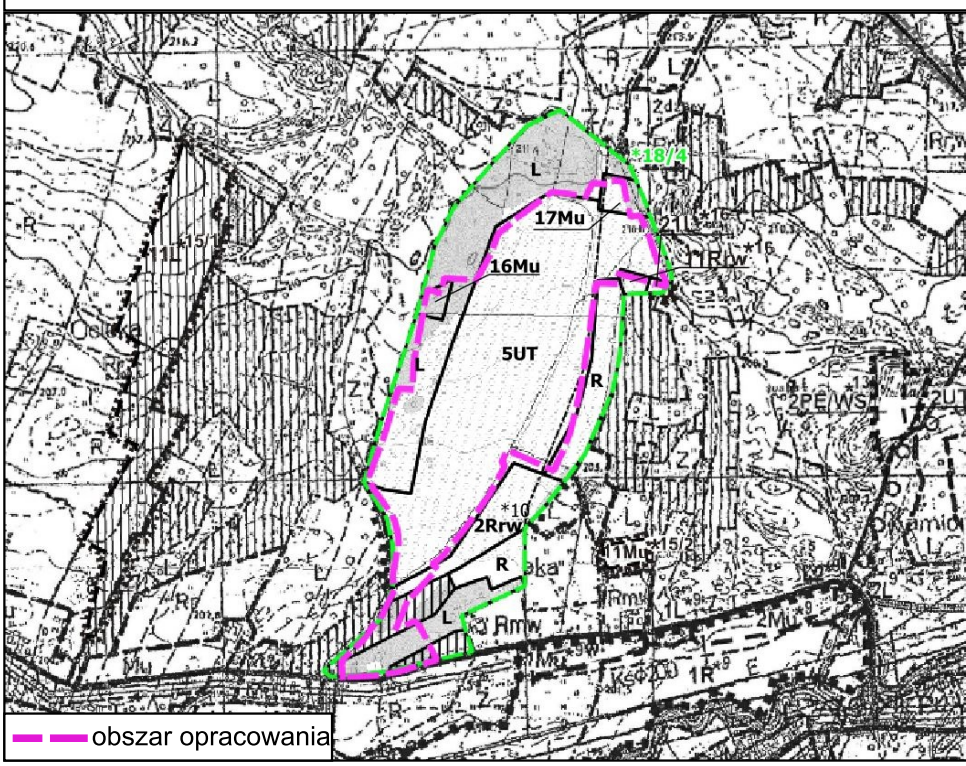
Wybrane wymiary wraz z wartościami w metrach

- 132BR, droga gminna wewnętrzna
- DROGI PRZEBIEGAJĄCE POZA GRANICAMI PLANU
- OBSZAR OPRACOWANIA POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI, W GRANICACH MIELECKO-KOLBUSZOWSKO-GŁOGOWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- GRANICA MIEJSCOWOŚCI OCIEKA I ZDŻARY

OZNACZENIA INFORMACYJNE O USTALENIACH PLANÓW OBOWIĄZUJĄCYCH POZA GRANICAMI OBSZARU OPRACOWANIA

- GRANICA ANALIZOWANEGO OTOCZENIA
- TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- TERENY ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ
- TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- TERENY ROLNY
- TERENY LASÓW
- TEREN BEZ OBOWIĄZUJĄCEGO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wzys z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrow



Załącznik nr 2 do uchwały nr XIX/109/25

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 3 do uchwały Nr XIX/109/25

Rady Gminy w Ostrowie

z dnia 27 sierpnia 2025 r.

Zalacznik3.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, Rada Gminy w Ostrowie podjęła uchwałę nr XXX/236/21 z dnia 2 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 2/2021 w miejscowościach Ocieka i Zdżary w gminie Ostrów, zwanym dalej „planem”. 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.

Rozpoczęcie procedury planistycznej wynikało z wniosków właścicieli gruntów, którzy na przedmiotowym terenie planują realizację zabudowy usług turystyki i rekreacji, w miejsce terenów powierzchniowej eksploatacji kruszywa przewidzianych do rekultywacji (obecnie zrekultywowanych – stawy hodowlane) oraz przeznaczonych pod zalesienie i częściowo pod zabudowę zagrodową i rekreacji indywidualnej (wg obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego). Obszar objęty opracowaniem zajmuje powierzchnię ok. 31 ha i położony jest w miejscowości Ocieka oraz w niewielkiej części miejscowości Zdżary, po północnej stronie drogi powiatowej Ocieka – Kamionka.

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 26 sierpnia 2003 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 2/2021 w miejscowościach Ocieka i Zdżary w gminie Ostrów spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy w Ostrowie do uchwalenia.