



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 16 czerwca 2026 r.

Poz. 2407

UCHWAŁA NR XXIX/170/26 RADY GMINY W OSTROWIE

z dnia 29 kwietnia 2026 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 2025 r. poz. 1153 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. Integralną częścią uchwały jest Załącznik Nr 1 - rysunek planu.

§ 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 najwyżej położonego punktu tego obiektu;
- 10) „przepisy odrębne” – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy oraz akty prawa miejscowego;
- 11) „zieleń 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 linia 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 turystyki 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 odstępstwa 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. Dla przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych, o której mowa w przepisach z zakresu gospodarki nieruchomościami, ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z ust. 3, 4 i 5.

3. Ustala się minimalną powierzchnię i minimalną szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- a) dla terenów MNU - 2000 m² i 15 m;
- b) dla terenów UT - 300 m² i 8 m;
- c) dla pozostałych terenów - nie ustala się.

4. Ustala się dowolny kąt położenia granicy działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego.

5. Ustalenia, o których mowa w ust. 3 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. Dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe oraz przydomowych oczyszczalni ścieków na warunkach określonych w przepisach odrębnych. 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 wolnostojąca,
 - 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) wysokość zabudowy i pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych: od 6,5 m do 10 m i do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) dla pozostałych obiektów: do 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 - 1 miejsce na 1 mieszkanie,
- 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 dojeżdża i dojeżdży 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 z turystyką 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: 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 i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 3,
 - b) dojścia i dojazdy;
- 3) zakaz zabudowy;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60 %.

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.

§ 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.

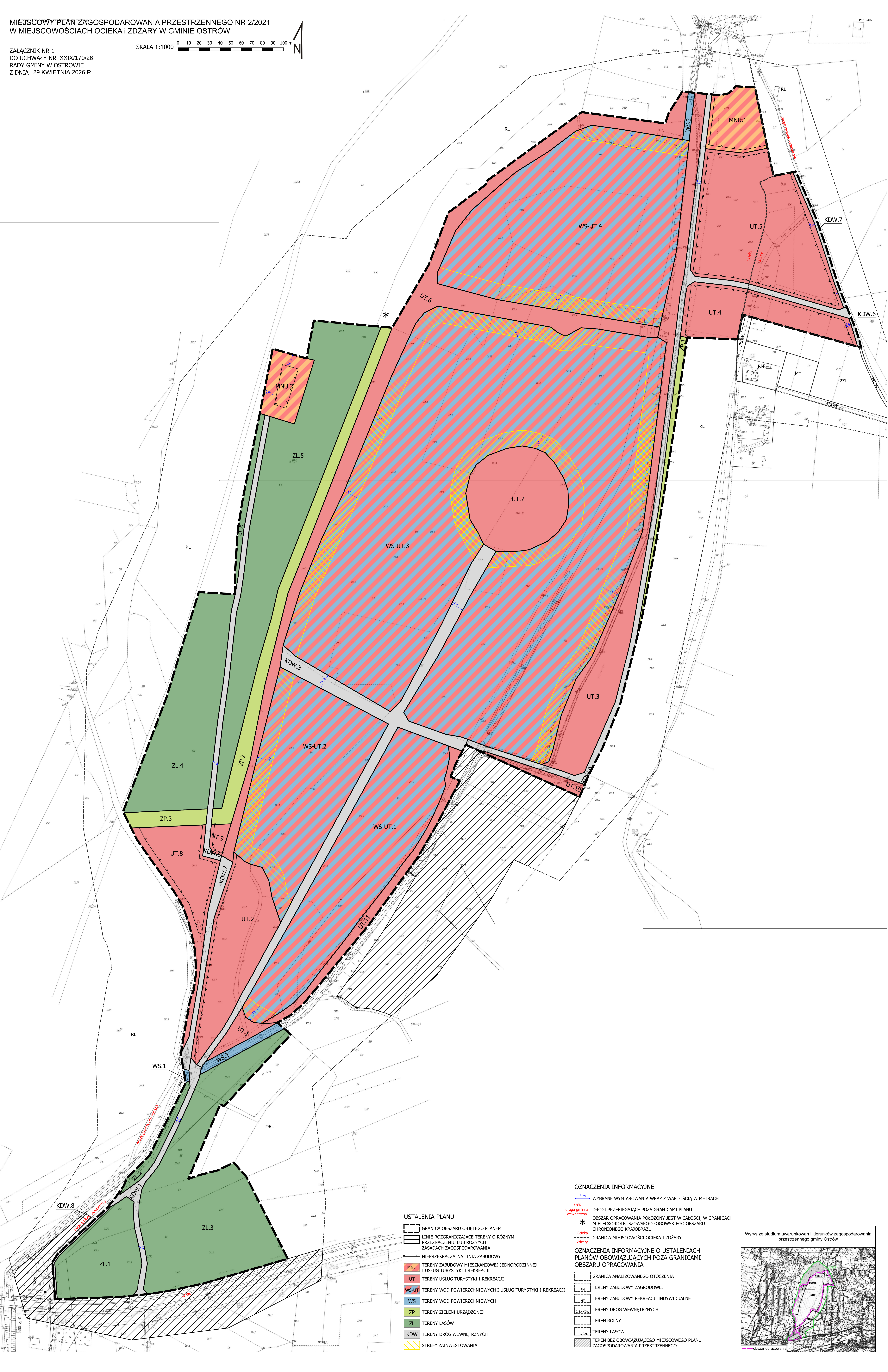
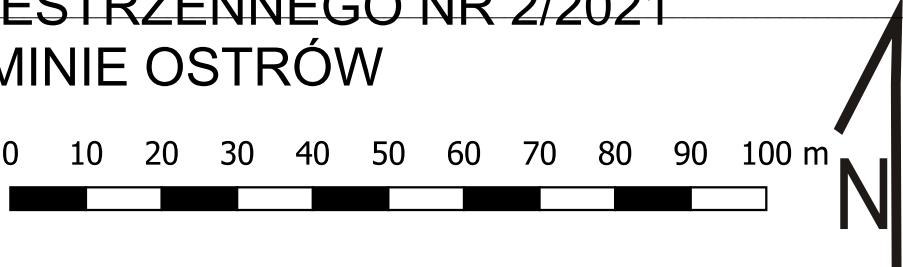
Przewodniczący Rady Gminy

Rafał Nędza

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

Załącznik nr 1
do uchwały nr XXIX/170/26
Rady Gminy w Ostrowie
z dnia 29 kwietnia 2026 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

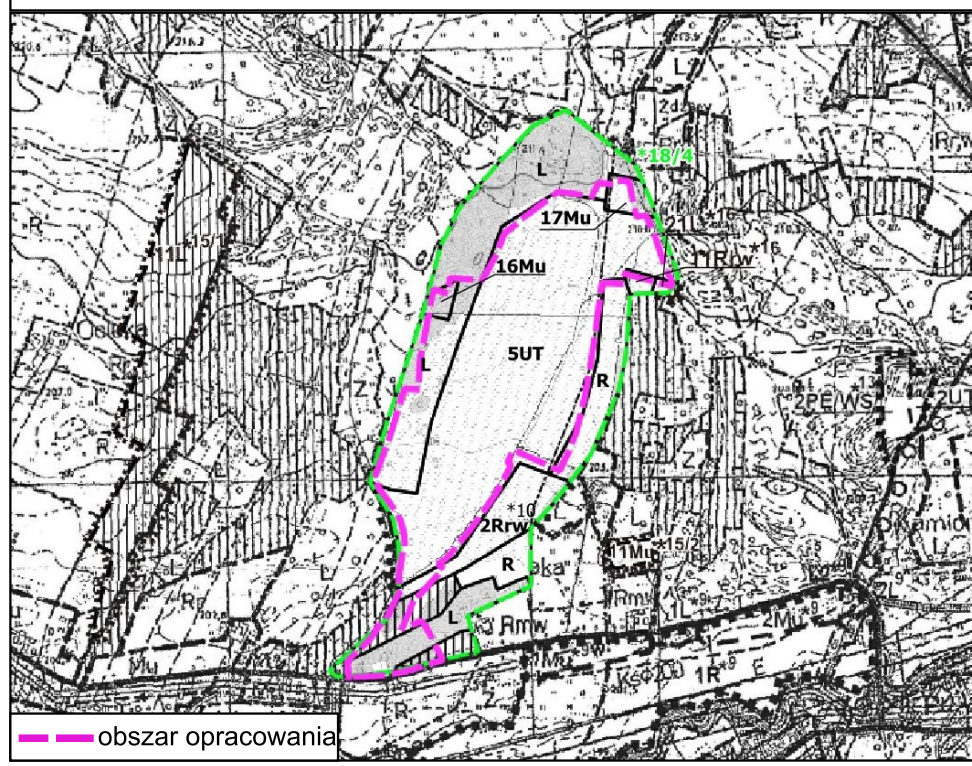
OZNACZENIA INFORMACYJNE

- WYBRANE WYMIAROWANIA WRAZ Z WARTOŚCIĄ W METRACH
- 132BR, droga gminna wewnętrzna
- DRUGI 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

Wzrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrow



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIX/170/26

Rady Gminy w Ostrowie

z dnia 29 kwietnia 2026 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 XXIX/170/26

Rady Gminy w Ostrowie

z dnia 29 kwietnia 2026 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. Projekt planu był już przyjęty przez Radę Gminy w Ostrowie uchwałą Nr XIX/109/25 z dnia 27 sierpnia 2025 r., jednak został unieważniony przez Wojewodę Podkarpackiego rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 22 października 2025 r., znak: P-II.4131.2.320.2025. W związku z tym dokonano korekt ustaleń planu w zakresie wskazanym w uwagach organu nadzoru. Wprowadzone zmiany mają charakter doprecyzowujący i porządkujący, nie wpływają na zasadnicze kierunki rozwiązań przyjętych w planie ani na jego podstawowe ustalenia funkcjonalno-przestrzenne. Po wprowadzeniu wskazanych korekt oraz ponowieniu w niezbędnym zakresie procedury planistycznej, projekt planu może zostać przedłożony do ponownego uchwalenia.

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.