ZARZĄD GMINY ŁAGÓW

ŁAGÓW „OSIEDLE OGRODOWA"

ZMIANA NR 2 MIEJSCOWEGO SZCZEGÓŁOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

uchwalonego uchwałą nr XIX/113/87 GRN w Łagowie z dnia 16 grudnia 1987 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Ziel. Nr 2, poz. 40 z 1988 r., zmienionego uchwałą nr XXV/138/93 Rady Gminy w Łagowie z dnia 13 marca 1993 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Ziel. Nr 16, poz. 153 z 1993 r.

Przewodniczący Zarządu

HENRYK CZAJKOWSKI

URZĄD GMINY W ŁAGOWIE

Przewodniczący Rady Gminy

mgr inż. Dariusz Świerkowski

Zmiana planu została uchwalona uchwałą nr IV/29/99 Rady Gminy w Łagowie z dnia 15 stycznia 1999 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego nr. .....9..... poz. .....56..... z dnia..18.marca..1999 r.....

UCHWAŁA NR IV/29/99

Rady Gminy w Łagowie

z dnia 15 stycznia 1999 r.

w sprawie: zmiany nr 2 miejscowego szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Ogrodowa" w Łagowie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (Dz. U. nr 16, poz. 95, nr 34 poz. 199 i nr 43 poz. 253) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 89 poz. 415 z póź. zm.)

uchwala się co następuje :

§ 1

Uchwala się zmianę nr 2 miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego w Łagowie - „Osiedle Ogrodowa", uchwalonego uchwała nr XIX/113/87 Gminnej Rady Narodowej w Łagowie z dnia 16 grudnia 1987 r., zmienionego uchwałą nr XXV/138/93 Rady Gminnej w Łagowie z dnia 13 marca 1993 r.
Zmiana planu obejmuje korektę układu komunikacyjnego , zmianę przebiegu niektórych tras infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków i usytuowania trafostacji oraz aktualizację ustaleń w odniesieniu do całego obszaru osiedla.

Rysunek zmiany planu w skali 1:1000 stanowi załącznik do niniejszej uchwały i jest integralną częścią zmiany planu.

PRZEPISY OGÓLNE

§ 2

Ustalenia funkcjonalno - przestrzenne dotyczące obszaru objętego zmianą planu.

Funkcje podstawowe : mieszkaniowa, turystyczno - rekreacyjna i usługowa pozostają bez zmian.
Mieszkaniowa - zabudowa jednorodzinna o przewadze domów wolnostojących , równomiernie rozmieszczonych na obszarze całego osiedla o pow. ok. 41 ha, lokalizowana na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN i MR.

Na program turystyczno - rekreacyjny składają się :
- zabudowa pensjonatowa na terenach ozn. symb. MP;
- zabudowa letniskowa ozn. symb. ML;
- usługi turystyczno-rekreacyjne ozn.symb. UT.

Program usługowy obejmuje urządzenia :
- przedszkole istniejące ozn. symb. UO;
- teren sportowo-rekreacyjny ozn. symb. US;
- tereny usług handlu i gastronomii i rzemiosła usługowego itp. ozn. symb. UH,UG,UR,U. Na terenach o funkcji mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację w/w placówek usługowych w formie wbudowanej lub dobudowanej z uwzględnieniem przepisów szczególnych;
- zieleń wypoczynkowa z możliwością lokalizacji punktów usługowych o lekkiej konstrukcji ozn. symb. 46 ZP, U.

§ 3

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

1. Podział terenu na działki budowlane, wielkość działek i rodzaj zabudowy określone na rysunku zmiany planu linią przerywaną nie są ściśle obowiązujące. W granicach terenu wewnętrzne podziały należy ustalać w sposób zapewniający dojazd do każdej działki budowlanej.

2. Na terenach mieszkaniowych osiedla dopuszcza się lokalizację placówek usługowych nieuciążliwych w formie wbudowanej lub dobudowanej. Działalność usługowa musi spełniać wymagania

przepisów sanitarnych, ochrony środowiska i ochrony interesów osób trzecich.
Każda lokalizacja warsztatu rzemieślniczego winna być pozytywnie zaopiniowana przez państwową inspekcję sanitarną. Usługi nie mogą degradować środowiska naturalnego oraz stanowić inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska.

3. Powierzchnia zabudowy na terenach mieszkaniowych, mieszkaniowo - usługowych i turystycznych nie powinna przekraczać 35 % obszaru działki.
4. Wysokość zabudowy 1,5 do 2 kondygnacji.
5. Obowiązują dachy wielopołaciowe o spadkach 35°- 45°, wykonane z dachówki lub materiałów dachówkopodobnych, o barwach zharmonizowanych w obrębie poszczególnych zespołów zabudowy.
6. Dachy płaskie mogą występować tylko w uzasadnionych przypadkach np. pawilony usługowe o lekkiej konstrukcji, (np. typu obornickiego), tarasy itp.
7. Budynki garażowe dostępne z poziomu terenu.
8. Ogrodzenia od ulicy o wysokości 1,50 m o przęsłach ażurowych, z materiału dowolnego zharmonizowanego z architekturą budynku.
9. Nieprzekraczalna linia zabudowy od linii regulacyjnej ulic dla noworealizowanych obiektów mieszkalnych i użyteczności publicznej na wydzielonych działkach , w odległości od 5 do 7 m. Dla budynków usługowych w uzasadnionych sytuacjach - w odległości nie mniej niż 3 m.
10. Linie zabudowy nie wykazane na rysunku planu winny odpowiadać warunkom technicznym lokalizacji obiektów.
11. Istniejąca zabudowa może podlegać adaptacji, rozbudowie i nadbudowie, przy zachowaniu ustaleń zawartych w pkt 3 i 4. Dopuszcza się poszerzenie funkcji o użytkowanie nie kolidujące z podstawowym przeznaczeniem terenu.
12. Powierzchnia działki w zabudowie jednorodzinnej powinna wynosić nie mniej niż 800 m^2.
13. Tereny dla których plan ustala inne przeznaczenie niż istniejące, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.
14. Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego musi uwzględniać potrzeby osób niepełnosprawnych.

§ 4

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego

1. Prace ziemne prowadzić pod nadzorem archeologicznym w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
2. Wszelkie inwestycje muszą być uzgodnione z Zarządem Parków Krajobrazowych.
3. Konieczność zachowania istniejącego starodrzewu.
4. Na terenie strefy ochrony pośredniej ujęcia wody do czasu wykonania kanalizacji obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy.

§ 5

Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego

1. Powiązanie osiedla z centralą częścią Łagowa za pomocą istniejącej drogi wojewódzkiej w relacji Łagów -Sieniawa ozn. symb. 83 KZo
2. Funkcję ulic zbiorczych klasy KLm spełnią ulice ozn. symb. 84 KLm i 85 KLm
3. Pozostałe ulice klasy KDm mają charakter ulic dojazdowych.
4. Ciągi pieszo – jezdne ozn. symb. KDX oraz ciągi piesze ozn. symb. KX.
5. Przewidywane docelowe powiązanie ulic zbiorczych osiedlowych z drogą wojewódzką poprzez skrzyżowanie jednopoziomowe.
6. Przyjęto parametry techniczne projektowanych ulic , wg klas:
   - KZo szerokość w liniach rozgraniczenia 15-20 m, jezdnia o szerokości 7 m, z obustronnymi chodnikami
   - KLm szerokość w liniach rozgraniczenia 15-20 m, jezdnia o szerokości 6 m z obustronnymi chodnikami,
   - KDm szerokość w liniach rozgraniczenia 8-12 m, o szerokości jezdni 5-6 m z dwustronnymi chodnikami,
   - KDX szerokość w liniach rozgraniczenia min. 5 m, ciąg pieszo - jezdny o nawierzchni utwardzonej,
   - KX szerokość w liniach rozgraniczenia min. 4,5 m, ciąg pieszy
7. W ulicach o szerokości od 15 m wzwyż istnieje możliwość budowy miejsc postojowych wzdłuż jezdni. Na rysunku planu określono ich orientacyjne usytuowanie, z możliwością wprowadzenia zmian.

8. Wszystkie ciągi piesze i skrzyżowania chodników z jezdniami winny zabezpieczać możliwość poruszania się po nich osób niepełnosprawnych.
9. Wzdłuż ulic klas KZo i KLm w liniach rozgraniczenia ulic przewidzieć ścieżki rowerowe.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 6

Ustala się podział terenu liniami rozgraniczającymi na tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu odpowiednimi symbolami.

Ustala się następujące przeznaczenie wydzielonych terenów:

1. Tereny ozn. symb. : 02 MN, 03 MN, 04 MN, 05 MN, 06 MN, 07 MN, 09 MN, 21 MN, 23 MN, 24 MN, 31 MN, 32 MN, 39 MN, 40 MN, 49 MN, 52 MN, 53 MN, 58 MN, 63 MN, 67 MN, 80 MN, 82 MN.
   Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Istniejąca zabudowa do adaptacji, dopuszcza się możliwość rozbudowy i dogęszczenia zabudowy; obowiązują ustalenia określone w § 3 pkt. 3 ÷ 9.
2. Teren ozn. symb. 07 MN.
   Istnieje możliwość wtórnego podziału działek z dojazdem od ul. Ogrodowej za pomocą dróg służebnych.
   Ze względu na ukształtowanie terenu niekorzystne dla celów budowlanych zalecana wielkość działek ok. 1000 – 2000 m².
   Obowiązują dachy dwuspadowe o kalenicy zorientowanej w kierunku N – S.
3. Tereny ozn. symb. 17 MN, 25 MN, 26 MN, 28 MN, 33 MN, 52AMN, 51 MN, 41 MN, 69 MN, 68 MN, 66 MN, 62 MN, 60 MN.
   Tereny mieszkaniowe niezabudowane o przeznaczeniu podstawowym pod budownictwo jednorodzinne.

4. Teren ozn. symb. 08 MN, UT, U.
   Teren istniejącej zabudowy jednorodzinnej do adaptacji. Możliwość wtórnego podziału działek z dojazdem od ul. Ogrodowej poprzez drogi służebne.
   Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń usługowych związanych z obsługą ruchu turystycznego o uciążliwości nie wykraczającej poza granice własnego terenu.
   Realizowane obiekty muszą znajdować się w zasięgu zlewni w celu umożliwienia podłączenia do projektowanej kanalizacji.
   Dachy dwuspadowe o kalenicy zorientowanej w kierunku N – S.
5. Teren ozn. symb. 15 MN, U.
   Teren zabudowy jednorodzinnej z usługami wbudowanymi o zasięgu oddziaływania uciążliwości nie wykraczających poza obręb własnej działki.
6. Teren ozn. symb. 16 MN, UH, UR, UT.
   Teren budownictwa jednorodzinnego i usługowego (handel, rzemiosło, turystyka) ograniczenie oddziaływania uciążliwości funkcji usługowych do granic terenu.
7. Teren ozn. symb. MR o numerach: 35 MR, 34 MR, 42 MR, 38 MR, 65 MR, 64 MR, 61 MR, 59 MR, 74 MR, 76 MR, 75 MR, 48 MR, 50 MR.
   Tereny istniejącej zabudowy o charakterze zagrodowym z możliwością sukcesywnego przekształcenia na zabudowę jednorodzinną i rekreacyjną, przy zachowaniu ustaleń § 3 pkt. 3 ÷ 9.
8. Teren ozn. symb. 12 ML.
   Dojazd do działek od ulicy Ogrodowej drogą służebną, której przebieg orientacyjny pokazano na rysunku planu. Zalecana minimalna wielkość działki 800 m² i projektowanych obiektów ok. 60 m² pow. użytk. Budynki sytuować w północnej części terenu, ograniczonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
   Ukształtowanie zabudowy powinno zapewniać dobre przewietrzanie terenu i widoczność na kierunku N – S. Dachy dwuspadowe z kalenicą zorientowaną w kierunku N – S. Wysokość budynku 1,5 kondygnacji.
   Uwzgędniając znaczny spadek terenu (ok. 24 %) dla zapobieżenia erozji należy teren zabezpieczyć zielenią stabilizującą grunt.
9. Teren 70 MP, 77 MP, 78 MP, 81 MP.
   Teren zabudowy pensjonatowej, obowiązują ustalenia określone w §3 pkt. 3 ÷ 9, realizacja wg projektów indywidualnych.
10. Teren 44 RP, MN, 47 PR, MN.
    Teren użytkowany rolniczo – działki rentowe, dopuszcza się zabudowę mieszkaniową przy zachowaniu ustaleń § 3 pkt. 3 ÷ 8.

11. Teren ozn. symb. 54 UH, MN.
    Teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej, obowiązują ustalenia określone w § 3 pkt. 3.
12. Teren ozn. symb.14 AG.
    Teren istniejącej zabudowy mieszkalnej o funkcji administracyjnej. Dopuszcza się funkcję mieszkaniową.
13. Teren ozn. symb.18 VO
    Teren istniejącego przedszkola. Dopuszcza się zmianę funkcji na mieszkaniowo – usługową.
14. Teren ozn. symb. 29 UH, UG.
    Teren o funkcji usługowej (handlowej, gastronomicznej) dopuszcza się zabudowę mieszkalną z wbudowanymi usługami.
    Obowiązują zasady określone w § 3 pkt. 3 ÷ 9.
15. Teren ozn. symb. 45 US.
    Teren urządzeń sportu osiedlowego .
16. Teren ozn. symb. 46 ZPU.
    Teren zieleni wypoczynkowej, dopuszcza się lokalizację małych punktów usługowych
17. Teren ozn. symb. 71 RP, 55 RP.
    Teren w użytkowaniu rolniczym, bez możliwości zabudowy.
18. Teren ozn. symb. 79 RP.
    Teren upraw polowych. Dopuszcza się zabudowę mieszkalną po realizacji uzbrojenia technicznego, przy zachowaniu ustaleń § 3 pkt. 3 ÷ 8.
19. Teren ozn. symb. 13 RL, 11 RL, 19 RL.
    Teren istniejących zadrzewień.
20. Teren ozn. symb. 36 RO, RP.
    Teren upraw polowych i ogrodniczych bez możliwości zabudowy.
21. Teren ozn. symb. RZ
    Teren łąk i pastwisk.
22. Teren ozn. symb. 57 W, 57a W.
    Tereny wód otwartych.
23. Teren ozn. symb. 18 EE, 20 EE, 37 EE, 95a EE.
    Tereny urządzeń elektroenergetycznych – stacja transformatorowa.
24. Teren ozn. symb. NO
    Teren istniejącej przepompowni ścieków.
25. Teren ozn. symb. 83 K 20
    Teren istniejącej drogi wojewódzkiej.
    Obowiązują ustalenia określone w § 5 pkt. 6, 7, 8, 9.
26. Tereny ozn. symb. 84 KLm, 85 KLm.
    Tereny ulic lokalnych.
    Obowiązują ustalenia określone w § 5 pkt. 6, 7, 8, 9.

27. Teren ozn. symb. 86 KDm, 87 KDm, 88 KDm, 90 KDm, 92 KDm, 93 KDm, 94 KDm, 95 KDm, 96 KDm, 97 KDm, 98 KDm, 99KDm, 100 KDm, 101 KDm, 102 KDm.
    Tereny ulic dojazdowych. Obowiązują ustalenia określone w § 5 pkt. 6, 7, 8.

§ 7

Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej.

1. Uzbrojenie terenu w infrastrukturę techniczną jest ilustracją zasad kształtowania tego systemu i nie stanowi przesądzeń realizacyjnych.
2. Zaopatrzenie w wodę z ujęcia znajdującego się poza granicami opracowania z wodociągu wiejskiego Łagów - Łagówek poprzez istniejącą sieć magistralną OW - 1 ∅ 225 ÷ 160 oraz istniejącą i projektowaną sieć rozdzielczą wodociągu osiedlowego.
3. Odprowadzenie ścieków sanitarnych siecią kanalizacji osiedlowej poprzez lokalne przepompownie ścieków oraz głównym kolektorem OK-1 w ul. Chopina do oczyszczalni ścieków w Gronowie.
4. Odprowadzenie wód deszczowych z terenu osiedla systemem kanalizacji deszczowej poprzez lokalne przepompownie wód deszczowych na projektowaną podczyszczalnię zlokalizowaną poza granicami opracowania planu szczegółowego - kolektorem ogólnoosiedlowym biegnącym w ul. Chopina OD-1.
5. Usuwanie nieczystości stałych z pojemników usytuowanych na każdej działce na istniejące wysypisko śmieci w Gronowie.
6. Zapewnia się możliwość budowy sieci telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczenia ciągów komunikacyjnych.
7. Zaopatrzenie w ciepło indywidualne z zaleceniem stosowania proekologicznych nośników energii (gaz płynny, olej opałowy niskozasiarczony, energia elektryczna, docelowo gaz ziemny).
    W odniesieniu do istniejących , wykorzystujących nieekologiczne nośniki źródeł ciepła należy dążyć do sukcesywnej wymiany technologii grzewczych.
8. Zaopatrzenie w energię elektryczną sieci zasilającej SN 15 kV z istniejącej stacji „TARTAK" poprzez projektowane stacje zlokalizowane na terenach ozn. symb. EE.
    Zasilanie poszczególnych obiektów kablowymi liniami elektroenergetycznymi umieszczonymi w linii rozgraniczenia ciągów komunikacyjnych.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 8

Uchyla się ustalenia miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Osiedla Ogrodowa w Łagowie uchwalonego uchwałą nr XIX/113/87 Gminnej Rady Narodowej w Łagowie z dnia 16 grudnia 1987 r(Dz. Urz. Woj. Ziel. nr 2, poz.40 z l988 r.), zmienionego uchwałą nr XXV/138/93 Rady Gminy w Łagowie z dnia 13 marca 1993 r. (Dz. Urz. Woj. Ziel. nr l6, poz. 153 z 1993 r.) w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

§ 9

Zgodnie z art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 %.

§ 10

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Łagów.

§ 11

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Dariusz Świerkowski
mgr inż. Dariusz Świerkowski