ZARZĄD GMINY ŁAGÓW

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU CENTRALNEGO ŁAGOWA

Przewodniczący Zarządu
Henryk Czajkowski

Przewodniczący Rady Gminy
mgr inż. Dariusz Świerkowski

Plan został uchwalony przez Radę Gminy w Łagowie
Uchwałą Nr XIII/.92/99.. z dnia 08.12.1999r. . . .
opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa
Lubuskiego Nr . 2 . . . . . poz. . 19 . . . . z dnia 31.01.2000r.

Uchwała Nr XIII/92/99
Rady Gminy w Łagowie
z dnia 08.12.1999 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru centralnego Łagowa.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15, poz. 139 z 1999 r. z późniejszymi zmianami) oraz art. 18, ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 13, poz. 74 z 1996r., z późniejszymi zmianami),

uchwala się co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1

uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru centralnego Łagowa - zwany dalej planem.

Plan obejmuje centralny obszar miejscowości Łagów, którego granice stanowią:

Granica południowa – biegnie południową granicą terenu ośrodka produkcji rolnej i ośrodka Zakładu Energetycznego, dalej na zachód do jez. Łagowskiego, poprzez to jezioro do ul. Toporowskiej, dalej w kierunku zachodnim południową linią rozgraniczenia tej ulicy około 150 m od krawędzi lasu.

Granica zachodnia - biegnie brzegiem lasu w kierunku północnym i północno-zachodnim do północno-zachodniej linii rozgraniczenia drogi biegnącej wzdłuż granicy działki nr 47 i dalej zachodnią stroną ul. Sulęcińskiej do działki nr 54/1.

Granica północna - biegnie wzdłuż północnej granicy działek nr 54/1 i nr 55 i dalej drogą leśną w kierunku południowo-wschodnim do Jez. Ciecz, przecina Jez. Ciecz i północnymi granicami ośrodków wypoczynkowych ZNP, UAM, OZNS i „Rembud" drogą nieutwardzoną do ul. Chopina i dalej wzdłuż jej zachodniej krawędzi do skrzyżowania przed tartakiem.

Granica wschodnia - od w/w skrzyżowania na południowy wschód około 150 m i dalej na południe wzdłuż pasa zadrzewień nad ciekiem wodnym śródpolnym do drogi polnej utwardzonej i wzdłuż wschodniej jej linii rozgraniczenia do ul. Mostowej i dalej wschodnią granicą terenu ośrodka produkcji rolnej.

§ 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1) ochrona interesów publicznych ponadlokalnych i lokalnych w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego;

2) ochrona interesów publicznych w zakresie usług publicznych i infrastruktury technicznej;
3) określenie dopuszczalnego rozwoju miejscowości;
4) umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów przy eliminacji konfliktów i stworzeniu optymalnych warunków wspólnych działań.

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
   1) tereny usług technicznych, drobnej wytwórczości i składów oznaczone na rysunku planu symbolami PS1 do PS3,
   2) teren ośrodka produkcji rolnej oznaczony na rysunku planu symbolem PR1,
   3) tereny upraw polowych i ogrodniczych oznaczone na rysunku planu symbolami R1 do R11,
   4) tereny użytków zielonych oznaczone symbolami RZ1 do RZ11,
   5) tereny mieszkaniowo - usługowe w zależności od przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego oznaczone na rysunku planu symbolami M1 do M9, MU1 do MU51,
   6) tereny usługowo-mieszkaniowe i usługowe w zależności od przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego oraz rodzaju usług oznaczone na rysunku planu symbolami UM1 do UM10, UP1 do UP8, U1 do U5,
   7) tereny turystyki oznaczone symbolami UT1 do UT16, MT1 do MT2,
   8) tereny sportu i rekreacji oznaczone symbolami US1 do US3,
   9) tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolami RL1 do RL10,
   10) tereny zieleni parkowej, izolacyjnej i cmentarza oznaczone na rysunku planu symbolami Z1 do Z20,
   11) obszary wód otwartych oznaczone symbolami W1 do W7,
   12) tereny kolejowe oznaczone na rysunku planu symbolami KK1 do KK6,
   13) tereny komunikacji kołowej i pieszej oraz zaplecza motoryzacji oznaczone na rysunku planu symbolami KL1 do KL5, KD, KDX, KX, KS1 do KS5,
   14) tereny urządzeń infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolami IW1, IW2, IN1, IN2, IE1 do IE14, IC1 oraz zasady jej kształtowania,
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe lub podstawowe i dopuszczalne na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

§ 4

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi

ustaleniami planu:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania - ściśle określone,
2) linie podziału wewnętrznego terenów o tym samym sposobie użytkowania,
3) linie zabudowy nieprzekraczalne,
4) linie zabudowy ściśle określone,
5) zabudowa istniejąca wymagająca przekształcenia,
6) zabudowa istniejąca do likwidacji po okresie dekapitalizacji,

3. Wprowadzone do rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami przepisów szczególnych:

1) oznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej „A",
2) oznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej „B",
3) oznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej „OW",
4) oznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej"W",
5) symbol i oznaczenie granic rezerwatu,
6) symbol pomników przyrody,
7) symbol obiektu zabytkowego,
8) symbol obiektu o wartości kulturowej (w ewidencji WKZ).
9) oznaczenie strefy ochronnej od linii brzegowej jeziora.

§ 5

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

1) Uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy w Łagowie o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
2) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
3) rysunku - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik do niniejszej Uchwały;
4) obszarze - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczajacymi;
6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe.

Rozdział 2
Ustalenia dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów.

§ 6

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami PS1 do PS3 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:
   1) usługi techniczne,
   2) drobna wytwórczość,
   3) bazy i składy.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne dla terenów wym. w ust.1 ustala się:
   1) zabudowę mieszkalną ściśle związaną z działalnością zgodną z przeznaczeniem podstawowym,
   2) zieleń towarzysząca i izolacyjną,
   3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. W obrębie terenów oznaczonych PS1 i PS2 dopuszcza się remonty, rozbudowę i modernizację istniejących budynków oraz zmianę profilu działalności pod warunkiem kształtowania zabudowy zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 3.
4. Działalność prowadzona w obrębie terenów wymienionych w ust. 1 nie może powodować uciążliwości, której zasięg wykraczalby poza lokalizację budynków oraz degradować środowiska.

§ 7

1. W stosunku do terenów ośrodka produkcji rolnej oznaczonego na rysunku planu symbolem PR1 określa się jako przeznaczenie podstawowe produkcję rolną.
2. W obrębie terenu PR1 dopuszcza się:
   1) przemysł rolny,
   2) usługi techniczne,
   3) wykorzystanie obiektow na cele turystyki,
   4) administrację gospodarczą i mieszkalnictwo związane ściśle z prowadzoną działalnością zgodną z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym,
   5) remonty, rozbudowę i modernizację istniejącej zabudowy na warunkach określonych w rozdziale 3.
3. Produkcja rolna nie może być przyrodniczo uciążliwa a działalność, o której mowa w ust.2, nie może powodować uciążliwości wykraczającej poza lokalizację budynków oraz degradować środowiska.

§ 8

1. Ustala się tereny upraw polowych i ogrodniczych , oznaczone na rysunku planu symbolem R1 do R11 z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod uprawy rolne, sadownicze i ogrodnicze.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej - w sytuacji braku możliwości ich trasowania poza terenem R.

§ 9

1. Ustala się tereny użytków zielonych oznaczone na rysunku planu symbolami RZ1 do RZ6.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, jako przeznaczenie podstawowe ustala się użytki zielone a jako dopuszczalne następujące formy użytkowania:
   1) lokalizację sieci infrastruktury technicznej przy braku możliwości ich trasowania poza obszarem RZ,
   2) zadrzewienia i zakrzewienia,
   3) dopuszczenie zadrzewień nie dotyczy terenu RZ4.

§ 10

1. Ustala się tereny mieszkaniowo-usługowe o przeznaczeniu podstawowym pod budownictwo mieszkaniowe:
   1) z dopuszczeniem usług wbudowanych w budynek mieszkalny - na terenach oznaczonych symbolem M1 do M9,
   2) z dopuszczeniem usług wbudowanych i wolnostojących - jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego - na terenach MU1 do MU51,
   3) usługi wymienione w pkt. 1 i 2 nie mogą powodować uciążliwości wykraczającej poza granice działki bądź degradować środowiska.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się ponadto:
   1) przebudowę i rozbudowę budynków istniejących,
   2) budowę budynków gospodarczych i garaży scharmonizowanych z budyn-kiem głównym - w obrębie działek siedliskowych.
3. Na terenie M6 dopuszcza się budowę garaży będących uzupełnieniem funkcji tego terenu.
4. Na terenach oznaczonych symbolami MU1, M1, M2 dopuszcza się wtórny podział z zapewnieniem dojazdu za pomocą dróg służebnych.

§ 11

1. Ustala się tereny usługowe o przeznaczeniu podstawowym pod usługi:
   1) komercyjne i publiczne z dopuszczeniem uzupełniającej funkcji mieszkaniowej - na terenach UM1 do UM10,
   2) publiczne - UP1 do UP8,
   3) komercyjne - U1 do U5.
2. Usługi na terenach, o których mowa w ust. 1 nie mogą powodować uciążliwości wykraczającej poza granice działki bądź degradować środowiska.

§ 12

1. Ustala się tereny turystyki o przeznaczeniu podstawowym pod:
   1) obiekty bazy noclegowej wraz z zapleczem gastronomicznym i towarzysząca zielenią oraz - jako uzupełnienie funkcji podstawowej - urządzenia sportowo - rekreacyjne - na terenach UT1 do UT16,
   2) zabudowę pensjonatową z uzupełniajacą funkcją mieszkaniową - MT1 i MT2.
2. Na terenach UT9 do UT11 remonty i modernizacje mogą być przeprowadzane wyłącznie :
   1) po uprzednim skanalizowaniu terenów,
   2) w celu podwyższenia standardu, a co za tym idzie, obniżenia chłonności terenów.

§ 13

1. Ustala się tereny sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolem US1 do US3 przeznaczone pod urządzenia sportowe i rekreacyjne wraz z obiektami kubaturowymi
2. Dopuszcza się na terenach, o których mowa w ust. 1:
   1) funkcję mieszkaniową,
   2) usługi - ściśle związane z podstawowym przeznaczeniem terenów i stanowiące jego uzupełnienie.
3. Na terenach US3 zakłada się użytkowanie tymczasowe istniejących obiektów - do czasu ich dekapitalizacji.

§ 14

1. Ustala się tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolem RL1 do RL10.
2. Wszelka działalność na terenach, o których mowa w ust. 1 regulowana jest przepisami szczególnymi.

§ 15

1. Ustala się teren:
   1) cmentarza oznaczony symbolem Z11 - o podstawowym przeznaczeniu terenu pod cmentarz. Zasady zagospodarowania na ww terenie wg przepisów szczególnych;
   2) zieleni izolacyjnej - Z14 i Z16,
   3) zieleni parkowej - Z1 do Z13, Z15, Z17 do Z20 - o takim przeznaczeniu podstawowym.
2. Na terenie Z11 ustala się zieleń parkową jako przeznaczenie uzupełniające.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt.2 i 3 dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej przy braku możliwości ich trasowania poza ww terenami. Układanie sieci w strefie brzegowej jezior należy wykonywać wyłącznie sposobem ręcznym, by nie dopuścić do zniszczenia przybrzeżnej szaty roślinnej.

§ 16

1. Ustala się obszary wód otwartych oznaczone na rysunku planu symbolem W1 do W7.
2. Wszelka działalność na obszarach, o których mowa w ust. 1 regulowana jest przepisami szczególnymi.

§ 17

1. Ustala się ulice lokalne oznaczone na rysunku planu symbolem KL1 do KL5 :
   1) o szerokości w liniach rozgraniczenia 15 m,
   2) o szerokości jezdni 6 - 7 m,
   3) z obustronnymi chodnikami.
2. Ustala się wewnętrzne ulice dojazdowe oznaczone symbolem KD:
   1) o szerokości w liniach rozgraniczenia 15 m,
   2) o szerokości jezdni 5 m,
   3) z obustronnymi chodnikami.
3. Ustala się ciągi pieszojezdne oznaczone na rysunku planu sumbolem KDX jako wewnętrzne ciągi komunikacyjne, bez konieczności wydzielania chodników.
   1) o szerokości w liniach rozgraniczenia 8 - 10 m,
   2) o szerokości pasa pieszojezdnego 4,5 - 5 m.
4. Ustala się wewnętrzne ciągi piesze oznaczone symbolem KX o minimalnej szerokości 3 m.
5. W obszarach, o których mowa w ust. 1 do ust. 4, dopuszcza się:
   1) wjazdy bramowe,
   2) lokalizację ciągów infrastruktury technicznej.
6. Ustala się przebiegi ścieżek rowerowych zgodnie z rysunkiem nr 1 planu.

Przebiegi projektowanych ścieżek są graficzną ilustracją zasad ich kształtowania i nie stanowią przesądzeń realizacyjnych.

7. Ustala się tereny parkingów oznaczone symbolami KS1 – KS5.
   1) W obrębie terenów KS ustala się funkcję postojową na samochody osobowe.
   2) W obrębie terenu oznaczonego symbolem KS1 dopuszcza się budowę garazy indywidualnych.

§ 18

1. Ustala się tereny kolejowe oznaczone symbolem KK1 do KK6 o podstawowym przeznaczeniu pod infrastrukturę kolejową i związaną z nią zabudowę.
2. Dopuszcza się, na terenach, o których mowa w ust. 1, lokalizację usług, jeżeli stanowią one uzupełnienie podstawowego przeznaczenia terenów i nie są uciążliwe dla środowiska.

Rozdział 3

Zasady kształtowania zabudowy

§ 19

1. Forma budynków powinna być kształtowana w nawiązaniu do architektury regionalnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych, jak tynki w jasnych barwach, wykładziny drewniane, kamienne lub ceramiczne, pokrycie dachówką lub blachą dachówkopodobną, dachówką bitumiczną. Ponadto:
   1) duże kubaturowo obiekty powinny być projektowane jako kompozycja drobnych brył funkcjonalnie z sobą związanych. Kubatura poszczególnych brył nie powinna przekraczać 1500m^3;
   2) wysokość budynków - do 1,5 kondygnacji od ziemi do okapu + poddasze. Na stoku dopuszcza się wysokość do 2 kondygnacji naziemnych od najniższego punktu terenu do okapu, jeżeli od jego najwyższego punktu wysokość budynku nie przekracza 1,5 kondygnacji + poddasze;
   3) dachy strome (ewentualnie z naczółkami) symetryczne, o kącie nachylenia 30^o - 45^o,z okapami wzdłuż dłuższej elewacji;
   4) w kształtowaniu elewacji należy dążyć do wertykalnego ustawienia otworów okiennych bądź tak projektować podziały okienne.
2. Zasady określone w ust. 1 dotyczą budynków nowych oraz istniejących - modernizowanych, rozbudowywanych oraz przebudowywanych.

Rozdział 4
Infrastruktura techniczna

§ 20

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem IW1 do IW2 przeznacza się pod urządzenia zaopatrzenia w wodę.
2. Zaopatrzenie w wodę - z istniejącego zmodernizowanego ujęcia głównego przez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową.

§ 21

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem IN1 do IN2 przeznacza się pod urządzenia infrastruktury sanitarnej.
2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych przez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji grawitacyjnej oraz projektowaną kanalizację próżniową poprzez centralną przepompownię Pss-1 i dalej przewodami tłocznymi do oczyszczalni ścieków w Gronowie.
3. Odprowadzenie wód deszczowych istniejącą i projektowaną siecią kanalizacji deszczowej poprzez podczyszczalnię - osadniki OWD-1 do 3 do istniejących odbiorników. Zaproponowany system odprowadzania i oczyszczania wód deszczowych nie jest obowiązujący i może ulec zmianie.

§ 22

Usuwanie nieczystości stałych - z pojemników usytuowanych na każdej działce taborem specjalisycznym na gminne wysypisko śmieci, przy założeniu ich segregacji.

§ 23

Gospodarka cieplna na terenie objętym planem musi opierać się o źródła ciepła wykorzystujące proekologiczne nośniki energii (gaz płynny, olej opałowy, energia elektryczna, tzw. pompy cieplne), docelowo gaz ziemny.
W odniesieniu do istniejących, wykorzystujących nieekologiczne nośniki energiii źródeł ciepła należy dążyć do sukcesywnej wymiany technologii grzewczych.

§24

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem IE1 do IE14 przeznacza się pod urządzenia elektroenergetyczne.

2. Zasilanie elektroenergetyczne dotychczasowych odbiorców istniejącymi liniami ze Świebodzina - do momentu zrealizowania na terenie Łagowa (poza obszarem opracowania) stacji elektroenergetycznej. Zasilanie nowych odbiorców liniami kablowymi za pośrednictwem stacji transformatorowych usytuowanych na terenach, o których mowa w ust. 1 z podłączeniem do istniejącej sieci elektroenergetycznej - wg planszy stanowiącej suplement do rysunku planu.
3. Bezpośrednie zasilanie odbiorców ustala się z szafek kablowych wolnostojących zasilanych w układzie pierścieniowym liniami kablowymi wyprowadzonymi z poszczególnych stacji transformatorowych.
4. Oświetlenie zewnętrzne terenów ustala się liniami kablowymi.
5. Przebiegi projektowanej sieci elektroenergetycznej są graficzną ilustracją zasad jej kształtowania i nie stanowią przesądzeń realizacyjnych.
6. Ustala się dla linii napowietrznych strefę ochronną obowiązującą do czasu ich wymiany na linie kablowe. Zasady obowiązujące w strefie oraz jej wielkość określają przepisy szczególne.

Rozdział 5
Ochrona środowiska kulturowego i przyrodniczego

§ 25

1. Na rysunku planu zaznaczono stanowiska archeologiczne oraz strefy ochrony konserwatorskiej, w obrębie których wszelkie działania należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Zielonej Górze.
2. Na terenie objętym ninejszym planem obowiązują ustalenia Planu Ochrony Łagowskiego Parku Krajobrazowego. Wszelkie inwestycje na w/w terenie muszą być uzgodnione z Zarządem Łagowskiego Parku Krajobrazowego.

Rozdział 6
Przepisy końcowe

§ 26

Uchyla się ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miejscowości Łagów uchwalonego Uchwałą Nr XV/37/76 z dnia 1.12.1976r. Gminnej Rady Narodowej w Łagowie w zakresie ustalonym w § 1 Uchwały.

§ 27

Ustala się 30 % stawkę służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art.10 ust.3 i art.36 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 28

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Łagów.

§ 29

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

Przewodniczący Rady Gminy
mgr inż. Dariusz Świerkowski