

UCHWAŁA NR XXI/238/96
Rady Gminy i Miasta Nowogrodzic
z dnia 18 września 1996
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Zebrzydowa gmina Nowogrodzic

/ Dz. U. Woj. Jeleniogórskiego nr 52 z dnia 21 listopada 1996r. poz. 117 /

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08.03.1990 o samorządzie terytorialnym (jedn. tekst Dz. U. z 1996 r. nr 13, poz. 74) i art. 26 ustawy z dnia 07.07. 1994 o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1994 r. nr 89, poz. 415) oraz w związku z uchwałą nr XI/92/95 Rady Gminy i Miasta Nowogrodzic z dnia 20.06.1995 o przystąpieniu do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Nowogrodzic, uchwała się co następuje:

§ 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Zebrzydowa w skali 1:5000 w granicach, jak na załączniku graficznym stanowiącym integralną część nin. uchwały.

Rozdział 1
Przedmiot i zakres ustaleń planu

§ 2

1. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obszar zainwestowania wiejskiego wsi Zebrzydowa o powierzchni 641 ha.

2. Dla przyjętych wiodących funkcji wsi

- produkcyjno-usługowej,
- mieszkaniowej,
- obsługi komunikacji kolejowej,
- rekreacyjnej

i założonej wielkości miejscowości na ok. - 1.650 osób,

obszar objęty planem przeznacza się na:

- użytkowanie rolnicze i leśne	-	501 ha,
- tereny zainwestowania wiejskiego	-	124 ha,
w tym: projektowanego zainwestowania	-	66 ha,
z tego: mieszkaniowe	-	41 ha,
usługowe	-	5 ha,
produkcyjne i magazynowo-składowe	-	20 ha,
tereny komunikacyjne	-	17 ha.

§ 3

1. Zakres planu obejmuje:

- przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów, uwzględniające potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- warunki i zasady kształtowania zabudowy,
- zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- wskazanie obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej oraz rehabilitacji istniejącej zabudowy.

2. W rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w oznaczeniach graficznych pt. Elementy struktury funkcjonalno-przestrzennej i Elementy systemu komunikacji, za wyjątkiem oznaczenia "rezerwa terenu".

Rozdział 2 Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów

§ 4

Ustalenia funkcjonalno-przestrzenne dla terenów istniejącego i projektowanego zainwestowania

1. Ustala się zasięg istniejącego i projektowanego zainwestowania wiejskiego jak na rysunku planu.
2. W obrębie terenów zainwestowania wiejskiego dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej i usługowej, nieuciążliwej produkcji i magazynowo-składowej oraz zainwestowania służącego celom publicznym, w tym związanego z gospodarką komunalną.
3. Lokalizacja dużych obiektów hodowlanych, produkcyjnych i innych, dla których wymagane jest sporządzenie oceny oddziaływania na środowisko, może następować tylko na wyznaczonych dla tych obiektów terenach.
4. Utrzymuje się zwarty charakter zabudowy obu zespołów zainwestowania wsi z zachowaniem charakteru miejskiego Zebrzydowej-Stacji.
5. Dopuszcza się sytuowanie małych parterowych pawilonów usługowo-handlowych i kiosków jako obiektów tymczasowych na całym terenie zainwestowania, zaleca się jednak ich grupowanie na terenach koncentracji usług w uporządkowane przestrzennie i architektonicznie zespołach.
6. Dopuszcza się lokalizację niewielkich urządzeń gospodarki komunalnej (stacje trafo, stacje redukcji no-pomiarowe gazu itp.) na ewent. wydzielanych działkach do 50 m², zaś na terenach mieszkaniowych i usługowych jako obiektów wbudowanych.

§ 5

Ustalenia szczegółowe

- 04 WZ,EE - Teren istniejących ujęć wodnych i projektowanego punktu zasilania 110/20 kV na części dz. 90/6. Na pozostałych użytkach rolnych ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.
- 05 P - Teren zakładu przetwórczego KSM "Surmin-Kaolin" SA przeznaczony do trwałej adaptacji.
- 06 S/U,MN - Teren projektowanych zespołów składowo-produkcyjno-usługowego i zabudowy 1-rodzinnej oraz istniejącej zabudowy zagrodowej.
- Ustala się:
- na dz. 111, 116 i 117/4 lokalizację funkcji skład owo-usługowych (składy, bazy, drobna wytwórczość, handel hurtowy); wymaga się realizacji pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż drogi 357 oraz od strony projektowanych terenów mieszkaniowych.
- 07 RP,Mw - Teren upraw polowych położonych między linią kolejową i drogą nr 357.
- Zachowuje się istniejącą zabudowę zagrodową w południowej części terenu.
- 08 S/U - Teren projektowanych funkcji składowych i drobnej wytwórczości oraz mieszkalnictwa.
- Ustala się:
 - lokalizację składów, baz, hurtowni, drobnej wytwórczości itp.;
 - dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej właścicieli;
 - możliwość realizacji bocznicy kolejowej (w uzgodnieniu z DOKP);
 - realizację wzdłuż drogi nr 357 pasa zieleni izolacyjnej;
 - przeznaczenie istniejącej zabudowy mieszkaniowej do trwałej adaptacji.
- 09 Mw,MN - Teren istniejącego i projektowanego zainwestowania wiejskiego.
- Ustala się:
 - lokalizację zespołu zabudowy 1-rodzinnej w południowej części terenu (dz. 231/1, 234/2, 235, 236) z obsługą komunikacyjną za pośrednictwem jednego wjazdu (śladem drogi gruntowej na działce nr 747);
 - lokalizację indywidualnej zabudowy na działkach plombowych;

- Zaleca się przeznaczenie terenu leśnego na działce nr 237 na park wiejski.
- 10 MN - Teren istniejącej i projektowanej zabudowy 1-rodzinnej.
- Ustala się:
 - obsługę komunikacyjną projektowanych terenów zabudowy za pośrednictwem istniejących włączeń do drogi nr 4;
 - trwałą adaptację terenu dawnego zakładu ceramicznego na funkcje drobnej wytwórczości i składowo - bazowe pod warunkiem ograniczenia ewentualnej ich uciążliwości do granic działki.
- 11 RP - Tereny użytków rolnych w południowo - zachodniej części wsi.
- 12 Mw,U - Teren istniejącego i projektowanego zainwestowania wiejskiego.
- Ustala się:
 - obsługę komunikacyjną nowej zabudowy plombowej od strony projektowanej ulicy lokalnej;
 - lokalizację na dz. 264 i 265 obiektów usługowych (handel, gastronomia) z koniecznością realizacji parkingu;
 - lokalizację na części dz. 299 funkcji usługowo-składowych.
- 13 U,Mw, 15 U,Mw - Tereny istniejącego zainwestowania położone w centrum wsi, wzdłuż drogi krajowej nr 4. Ustala się:
- trwałą adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej z intensyfikacją funkcji usługowych;
 - powiększenie terenu kościoła o zachodnią część działki 206/3;
 - lokalizację obiektu usługowego (handel, gastronomia) na działce 253/3.
- 14 W,RZ,RL - Tereny otwarte trasy zalewowej Kwisy w południowej części wsi.
- Ustala się:
- zakaz zabudowy kubaturowej na całym terenie;
 - zalesienie dawnego wyrobiska na działkach 147 i 222;
 - utrzymanie i powiększenie zadrzewień i zalesień zachodniej skarpy terasy.
- 16 U,MN - Wielofunkcyjny teren usług i mieszkalnictwa.
- Ustala się:
- rezerwę terenu pod rozbudowę cmentarza na działkach 437, 438;
 - możliwość rozbudowy istniejących obiektów usługowych na działkach 440, 441 z poszerzeniem programu usługowego (np. gastronomia, administracja);
 - powiększenie terenu szkoły w kierunku wschodnim;
 - możliwość rozbudowy istn. pawilonu handlowego na dz. 497/1;
 - lokalizację zespołów zabudowy 1-rodzinnej wolno stojącej: na dz. 443, 445/2 i cz. 445/1 (z wymogiem realizacji pasa zieleni izolacyjnej z parkingiem od strony cmentarza wzdłuż drogi na działce nr 768) oraz na dz. 496.
 - Rezerwuje się teren pod korekty skrzyżowań drogi krajowej nr 4 z drogami na działkach nr 768 i 760.
- 17 Mw 18 Mw,RP Teren istniejącego i projektowanego zainwestowania wiejskiego. Nowo projektowaną zabudowę lokalizuje się na działkach plombowych.
- Rezerwuje się pas o szer. 25,0 m pod projektowane obejście centrum Zebrzydowej drogą krajową nr 4.
- 19 ZP,UT - Teren chronionego zespołu parkowego i proj. urządzeń obsługi ruchu turystycznego.
- Ustala się:
 - przeznaczenie istniejących obiektów mieszkalno-gospodarczych do trwałej adaptacji na cele usługowe (ośrodek wypoczynkowo-konferencyjny, stadnina koni itp.);
 - uporządkowanie terenu parku (w porozumieniu z WKZ) związane m.in. z zachowaniem pomników przyrody: zrostu świerka i wiązu, sosny wejmutki, dębu szypułkowego i grupy 3-ch buków pospolitych oraz przewidywanym zadrzewieniem dz. 488/3,
 - wymóg uzgodnień z PSOZ na etapie postępowania lokalizacyjnego przed podjęciem wszelkich robót budowlanych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej;

20 RZ,W Teren otwarty terasy zalewowej rzeki Kwisy między drogą krajową nr 4 i parkiem (19 ZP, UT).

- Ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej.

21 RZ,W Teren otwarty trasy zalewowej rzeki Kwisy.

- Ustala się:
- zakaz lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej,
- możliwość wykorzystania istniejących stawów na dz. 479 na cele gospodarki rybackiej z zaleceniem zadrzewienia zachodniej części działki.

22 RP,Mw - Teren upraw polowych i niewielkich enklaw zabudowy zagrodowej. Na dz. 460 zachowuje się funkcje składowo-magazynowe.

- Ustala się:
- objęcie ochroną drzewostanu alei wzdłuż dróg na działkach nr 760 i 805 oraz uporządkowanie zieleni wysokiej zachodniej skarpy terasy zalewowej Kwisy.

23 RP 24 RP - Tereny otwarte upraw polowych w zach. części wsi.

- Rezerwuje się teren o szer. 25,0 pod projektowane obejście centrum wsi drogą krajową nr 4.

25 RPO,MN - Teren intensywnych upraw ogrodniczych i projektowanej zabudowy 1-rodzinnej.

- Ustala się:
- powiększenie terenu szklarni o dz. 509/6 i 509/7 (zalecana adaptacja istniejącej kotłowni i ewent. projektowanie nowych w oparciu o paliwo gazowe);
- wprowadzenie zieleni wysokiej i niskiej wzdłuż cieku wodnego na działce nr 864;
- możliwość lokalizacji funkcji składowo - magazynowo - usługowych (hurtownie, warsztaty itp.).

26 MN,US - Teren zabudowy jednorodzinnej i usług sportu.

- Ustala się:
- wprowadzenie obustronnych zadrzewień i zakrzewień wzdłuż cieku wodnego na działce nr 864;
- możliwość sytuowania obiektów towarzyszących (szatnie, domek klubowy) na terenie istn. boiska sportowego z zaleceniem wykonania pasa zieleni izolacyjnej od strony drogi kraj. nr 357.

27 Mw - Teren istniejącego i projektowanego zainwestowania wiejskiego. Nowo projektowaną zabudowę mieszkaniową lokalizuje się na działkach plombowych.

28 RP,RL - Teren użytków rolnych i zalesionej skarpy trasy zalewowej. Wymagane uporządkowanie i dolesienia skarpy dawnego starorzecza rzeki Kwisy. Ustala się zakaz zabudowy kubaturowej.

29 MN,RZ - Teren istniejącego i projektowanego zainwestowania wiejskiego.

Ustala się:

- lokalizację nowej zabudowy na działkach plombowych, bez prawa zabudowy terenu użytków zielonych w zachodniej części terenu;
- możliwość lokalizacji funkcji baz owo - składowych w zachodniej części dz. 659.

30 MN/U - Teren istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

- Ustala się trwałą adaptację istniejącej zabudowy oraz lokalizację nowej zabudowy na działkach plombowych pod warunkiem dostosowania jej gabarytów i charakteru do obiektów sąsiednich.

31 MN - Teren istniejącego i projektowanego zainwestowania wiejskiego.

- Nowo projektowana zabudowa mieszkaniowa winna być obsługiwana za pośrednictwem jednego włączenia do drogi nr 357 oraz projektowanej ulicy po śladzie drogi gruntowej na działce nr 830.

32 U/S - Wielo funkcyjny zespół usług komercyjnych.

- Ustala się:
- lokalizację obiektów drobnej wytwórczości, hurtowni, baz i składów;
- obsługę komunikacyjną z drogi gruntowej na działce nr 830;
- Postuluje się adaptację zabudowy w zachodniej części terenu na usługi handlu i gastronomii.

33 P,S/U - Teren przemysłowo-składowo-usługowy w północnej części wsi.

- Ustala się:
- trwałą adaptację istniejących i lokalizację nowych obiektów przemysłowo-składowych, drobnej wytwórczości i usług;
- przeznaczenie terenów zieleni parkowej na dz. 717/5 i 719/1 do uporządkowania i trwałej adaptacji;
- zachowanie istniejącej funkcji mieszkaniowej z zakazem jej rozbudowy lub lokalizacji nowych budynków mieszkalnych;

Zaleca się uporządkowanie terenu zieleni wysokiej i stawu w północnej części terenu,

Zaleca się realizację odcinka drogi na działce nr 832 w obrębie terenów zainwestowania w przekroju ulicznym.

§ 6

Ustalenia funkcjonalno-przestrzenne dla terenów otwartych

1. Ustala się zachowanie istniejących lasów, wyznaczając przebieg granicy rolno-leśnej obejmującej dolesienia.
2. Na rozłogach wsi obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Dopuszcza się możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

§ 7

Ustalenia dot. komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Komunikacja kolejowa

01 KK - Tereny kolejowe.

Zachowuje się obiekty stacji Zebrzydowa z zaleceniem realizacji w jej rejonie parkingu. Ochronie podlega bluszcz rosnący przy wieży ciśnień PKP.

Ustala się adaptację istniejącego zainwestowania linii i urządzeń kolejowych, z możliwością realizacji nowych obiektów i urządzeń należących do PKP. Dopuszcza się możliwość realizacji bocznic kolejowych.

2. Komunikacja drogowa

02 KD III / Z 1/2 - Droga krajowa nr 4.

Ustala się:

- poszerzenie korony drogi do 12,50 m z do celową dobudową obustronnie utwardzonych poboczy;
- w terenie zainwestowania wiejskiego przekrój uliczny (2- lub 1-stronny),
- korekty skrzyżowań z drogą krajową nr 357 oraz z drogami na działkach nr 748, 760 i 768;
- Wyznacza się rezerwę terenu pod projektowane od północy obejście centrum wsi.
- Ponadto zaleca się:
- na obszarze zainwestowania wsi projektowanie przekroju ulicznego;
- wytyczenie w pasie drogowym ścieżki rowerowej;
- likwidację indywidualnych wjazdów na istniejące posesje.

03 KD IV - Droga krajowa nr 357.

Ustala się:

- korektę skrzyżowania z drogą krajową nr 4;
- w drodze remontów i modernizacji, poprzez projektowane poszerzenia, korekty łuków itp. doprowadzenie do parametrów IV klasy techn.;
- projektowanie na obszarach zainwestowania wsi przekroju ulicznego (jedno- lub dwustronnego).

Zaleca się wytyczenie ścieżki rowerowej na odcinku miasto Nowogrodzic - stacja w Zebrzydowej.

Ponadto istniejące drogi na dz. nr 835, 831, 833 i 768 zaleca się projektować o przekroju ulicznym.

W problematyce rysunku planu nie uwzględniono dróg VI i VII kl. technicznej, które mogą być realizowane stosownie do potrzeb. W postępowaniu lokalizacyjnym należy wykorzystywać "Wytyczne projektowania dróg" Generalnej Dyrekcji Dróg Publicznych 1995.

3. Zawarte poniżej zapisy określające sposoby zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, gaz i odprowadzania ścieków nie posiadają charakteru ustaleń obowiązujących i mogą być wykorzystywane jako elementy decyzji administracyjnych pod warunkiem uzyskania uzgodnień szczegółowych.

W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- a) adaptację istn. systemu zaopatrzenia wsi w wodę z sieci wsi Parzyce (ZUW Parzyce o wydajności 2000 m³/d) wodociągiem f 160 i dwoma rurociągami f 150, max dobowe zapotrzebowanie szacuje się na ok. 370 m³,
- b) odprowadzanie ścieków proj. kolektorami sanitarnymi f 0,25 na projektowaną lokalną oczyszczalnię ścieków w Kierźnie, ilość ścieków szacuje się na ok. 300 m³/d;
- c) adaptację systemu zaopatrzenia wsi w energię elektryczną z istn. linii napowietrznych 20 kV,
- d) utrzymanie przebiegu linii WN 220 kV; budowę rozdzielni 110 kV/20 kV na dz. nr 90/4 przy granicy miasta;
- e) możliwość gazyfikacji wsi, zasilanie poprzez stację redukcyjną z istn. gazociągu WC, przebiegającego przez północną część wsi,
- f) utrzymanie przebiegu 2 gazociągów wysokoprężnych DN 300;
- g) składowanie odpadów na składowisku odpadów komunalnych w Nowogrodźcu lub na proj. składowisku odpadów w Nowej Wsi.

§ 8

Ustalenia i wytyczne konserwatorskie

1. Ochroną konserwatorską objęty jest park naturalistyczny z poł. XIX w. (nr rej. 1022/J) w granicach strefy oznaczonej na rysunku planu, obejmującej również zabudowania folwarczne. Postuluje się zakaz dalszej zabudowy w obszarze strefy.
2. Ochroną konserwatorską objęta jest również wieża kościoła ewangelickiego (nr rej. 1317).
3. W odniesieniu do obiektów ujętych w tzw. "spisie konserwatorskim" w przypadku ich remontów i modernizacji, na etapie postępowania lokalizacyjnego należy uzyskać opinię służb ochrony zabytków.

§ 9

Ustalenia dot. zasad ochrony środowiska

1. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych ustala się:
 - porządkowanie gospodarki wodno-ściekowej poprzez pilną realizację systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków;
 - stosowanie osadników burzowych przed zrzutami z kanalizacji deszczowej do wód otwartych.
2. Dla ochrony gleb przed erozją ustala się:
 - ochronę istniejącej zieleni na skarpie ograniczającej dolinę Kwisy, z warunkiem stałego uzupełniania nasadzeń;

- urządzenie na terasie zalewowej trwałych użytków zielonych;
 - zakaz lokalizacji na terenie terasy zalewowej nowej zabudowy.
3. Ustala się zachowanie wartościowego drzewostanu w północnej części wsi na dz. 719/1 i 717/2.
 4. Ochroną objęte są następujące drzewa pomnikowe: sosnę wejmutkę "Wiesławę" (nr rej. 256), zrost świerka i wiązu "Wierni Bracia" (nr rej. 488), grupę 3-ch buków pospolitych "Kumotry" (nr rej. 216) oraz dąb szypułkowy "Danuta" (nr rej. 217) usytuowane na dz. 488/2.
 5. Ochroną objęty jest również krzew-pomnik: bluszcz pospolity "Kolejarz" (nr rej. 396) pnący się na północnej ścianie wieży ciśnień PKP.

Rozdział 3 Ustalenia dot. zasad realizacji planu

§ 10

1. Dla stwierdzenia zgodności projektu podziału nieruchomości z ustaleniami niniejszego planu należy sprawdzić, czy rodzaj przewidywanego zainwestowania odpowiada ustalonym funkcjom terenu oraz czy istnieje możliwość prawidłowego zagospodarowania działek wydzielanych i działek sąsiednich. Projektowane do wydzielenia działki winny posiadać dostęp do drogi publicznej.
2. Projektowana zabudowa na działkach plombowych winna utrzymywać linię zabudowy wyznaczoną przez sąsiednie budynki i być dostosowana gabarytami do charakteru istniejącej w otoczeniu zabudowy.
3. Dla nowej zabudowy na terenach koncentracji budownictwa jednorodzinnego ustala się maks. wysokość - 2 kondygnacje + poddasze użytkowe. Zaleca się dachy strome.
4. Zezwala się na lokalizację zabudowy zagrodowej typu "farmerskiego" na terenach otwartych (poza granicami zainwestowania wiejskiego), o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej. Projekt zagospodarowania działki (będącej częścią projektu budowlanego) winien zawierać usytuowanie wszystkich obiektów gospodarstwa rolnego.

§ 11

1. Ustala się obszar zorganizowanej działalności inwestycyjnej obejmujący tereny 33 P,S/U.
2. Wyznacza się obszar rehabilitacji istniejącej zabudowy, obejmujący tereny oznaczone symbolami 26 MN,US , 29 MN,RZ , 30 MN/U , 31 MN , 32 U/S.

§ 12

Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 07.07.1994 o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 20 %.

Rozdział 4 Ustalenia końcowe

§ 13

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy i Miasta.

§ 14

Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Jeleniogórskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY i MIASTA
Wiesław Sawicki