



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 6 lutego 2023 r.

Poz. 789

### UCHWAŁA NR LIII/401/22 RADY GMINY GROMADKA

z dnia 29 grudnia 2022 r.

#### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gromadka, w obrębie Wierzbowa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 599 ze zm.), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022, poz. 503 ze zm.) oraz na podstawie uchwały Rady Gminy Gromadka nr XLVI/357/22 z dnia 29 czerwca 2022 roku oraz po stwierdzeniu, że ustalenia niniejszego planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gromadka zatwierdzonego uchwałą nr XXIX/161/08 z dnia 25 grudnia 2008 roku wraz ze zmianami uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1.**

#### **Przepisy ogólne:**

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gromadka w obrębie Wierzbowa.

2. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, będący załącznikiem nr 1 do uchwały Rady Gminy Gromadka;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **zmianie planu** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa 1 niniejszej uchwały;
- 2) **rysunku zmiany planu** – należy przez to rozumieć graficzne zapisy zmiany planu, przedstawione na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, będący załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały Rady Gminy Gromadka;
- 3) **przepisach odrębnych lub szczególnych** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy prawne wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia;

- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć działalność wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć działalność inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków, oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego;
- 7) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która nie może być przekroczona przez ścianę położoną bliżej drogi. Linię tą przekroczyć mogą jedynie wysunięte zadaszenia, schody, ganki, balkony, wykusze i wiaty;
- 8) **usługach publicznych**- funkcje terenów i obiektów realizowane z udziałem jakichkolwiek funduszy publicznych we wszelkich dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym.

2. Pojęcia pozostałe niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami zmiany planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku zmiany planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) symbol określający funkcje terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa OW obserwacji archeologicznej;
- 5) Przemkowski Park Krajobrazowy;
- 6) obszar specjalnej ochrony (OSO) Natura 2000 PLB020005 „Bory Dolnośląskie”;
- 7) GZWP nr 315 Chocianów- Gozdnicza.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

3. Z uwagi na brak występowania na obszarze zmiany planu problematyki, terenów lub obiektów nie mają zastosowania następujące ustalenia planu nie wprowadza się, ze względu na brak występowania, następujących ustaleń:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem**

#### **§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1. Na obszarze objętym ustaleniami zmiany planu obowiązują następujące wymogi ochrony ładu przestrzennego i zasady jego kształtowania:

- 1) ochrona ładu przestrzennego dotyczy i powinna być realizowana przez:
  - a) zachowanie określonego w planie przeznaczenia terenów,
  - b) przestrzeganie określonych planem standardów przestrzennych, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów w obrębie obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - c) respektowanie ustalonych planem zasad zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych środowiska na terenach objętych planem;

- 2) dopuszcza się na terenach przeznaczenia podstawowego, jako stałe lub tymczasowe sposoby użytkowania, formy zagospodarowania terenu i obiektów lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, obejmujące:
  - a) zieleni o funkcjach ochronnych i rekreacyjnych,
  - b) sieci infrastruktury technicznej.

#### **§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określa się następujące ustalenia:

- 1) na terenie usług sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem US, wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg;
- 2) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji wibracji, hałasu, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód, nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania;
- 3) wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi na terenie usług sportu i rekreacji określonego na rysunku zmiany planu symbolem 1US, jak dla budynków przeznaczonych na cele mieszkaniowo- usługowe.

#### **§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1. Obszar opracowania zmiany planu znajduje się w całości w strefie „OW” obserwacji archeologicznej, dla której wprowadza się dla inwestycji związanej z pracami ziemnymi, wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi. Zasięg strefy jest równoznaczny z obszarem ujętym w wykazie zabytków.

2. W granicach opracowania zmiany planu nie występują stanowiska archeologiczne. Istnieje możliwość odkrycia nowych stanowisk archeologicznych- zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom. Dla nowo odkrywanych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla rozpoznanych t.j. konieczność przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych zgodnie z przepisami szczególnymi.

#### **§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1. Na obszarze opracowania zmiany planu ustala się następujące obszary przestrzeni publicznych: teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem 1US.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych: na terenie usług sportu i rekreacji 1US dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń technicznych oraz zieleni.

#### **§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:**

1. Na terenie opracowania planu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) całość obszaru opracowania zmiany planu znajduje się w granicach Przemkowskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują właściwe przepisy odrębne;
- 2) całość obszaru opracowania zmiany planu znajduje się w granicach obszaru specjalnej ochrony (OSO) NATURA 2000 PLB020005 „Bory Dolnośląskie”, dla którego obowiązują właściwe przepisy odrębne;
- 3) całość obszaru opracowania zmiany planu znajduje się w granicach GZWP- nr 315 „Chocianów-Gozdnicza”, dla którego obowiązują właściwe przepisy odrębne.

#### **§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej:**

1. Określa się obsługę komunikacyjną z istniejącej drogi gminnej stycznej do opracowania zmiany planu od strony wschodniej, która stanowi także dojazd ppoż.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia właściwej ilości miejsc parkingowych, w tym parkingów i garaży, w ilości nie mniejszej niż:

- 1) 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usług sportu i rekreacji lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
- 2) ilość miejsc parkingowych przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinna być zgodna z wymogami przepisów odrębnych.
3. W granicach opracowania zmiany planu wyklucza się lokalizację parkingów przeznaczonych dla pojazdów przewożących materiały niebezpieczne.

#### **§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

1. Na całym obszarze dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń i sieci dystrybucyjnych infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się zaopatrzenie w wodę zgodnie z wymogami przepisów odrębnych. Dopuszcza się zaopatrzenie wodne do zewnętrznego gaszenia pożaru w stosunku do terenu opracowania niniejszego planu.
3. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z wymogami przepisów odrębnych. Dopuszcza się budowę nowej oraz rozbudowę, przebudowę i remont istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej.
4. Ustala się odprowadzanie ścieków zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
5. Ustala się zagospodarowanie stałych odpadów bytowo-gospodarczych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
6. Ustala się zaopatrzenia w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Ustala się zaopatrzenie w gaz zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
8. Dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW.
9. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika.

#### **§ 11. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

1. Ustala się minimalne szerokości frontu działek powstałych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości w zabudowie oznaczonej symbolem 1US na minimum 20 m.
2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek, powstałych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości w zabudowie oznaczonej symbolem 1US na min. 1000 m<sup>2</sup>.
3. Minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego od 70 do 110 stopni.
4. Pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia dróg, ciągów pieszych oraz miejsc postojowych dopuszcza się na obszarze planu wydzielanie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

### **Rozdział 3.**

#### **Przepisy szczegółowe dla wyznaczonego terenu:**

**§ 12. 1.** Określa się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 1US, dla którego ustala się następujące wymogi:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi publiczne,
  - b) place zabaw,
  - c) obiekty infrastruktury technicznej,
  - d) zieleń urządzoną.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,75;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 9;
- 6) geometria dachu: dach dwuspadowy o symetrycznych połaciach, w kolorze ceglastym lub brązowym matowym; pokryty dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi;
- 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 38 do 45° (dopuszcza się dachy płaskie);
- 8) układ głównej kalenicy: równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 9) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
- 10) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu "siding";
- 11) dopuszcza się lokalizację budynków, obiektów sportowych w tym boiska w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) nieprzekraczalną linię zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem zmiany planu, w odległości 6 m od wschodniej granicy planu.

#### **§ 13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36, ust. 4.**

Ustala się następującą stawkę procentową w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące - 0,01%.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 14.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gromadki.

**§ 15.** Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Gromadka:  
**Krzysztof Król**



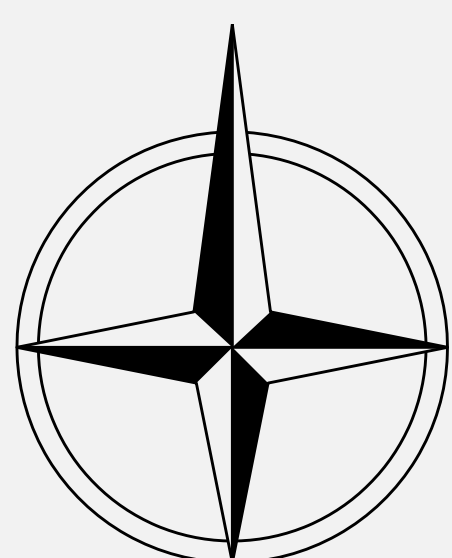


# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GROMADKA

## W OBRĘBIE WIERZBOWA

SKALA 1:1000

Załącznik nr 1 do Uchwały nr LIII/401/22 Rady Gminy Gromadka z dnia 29 grudnia 2022 r.

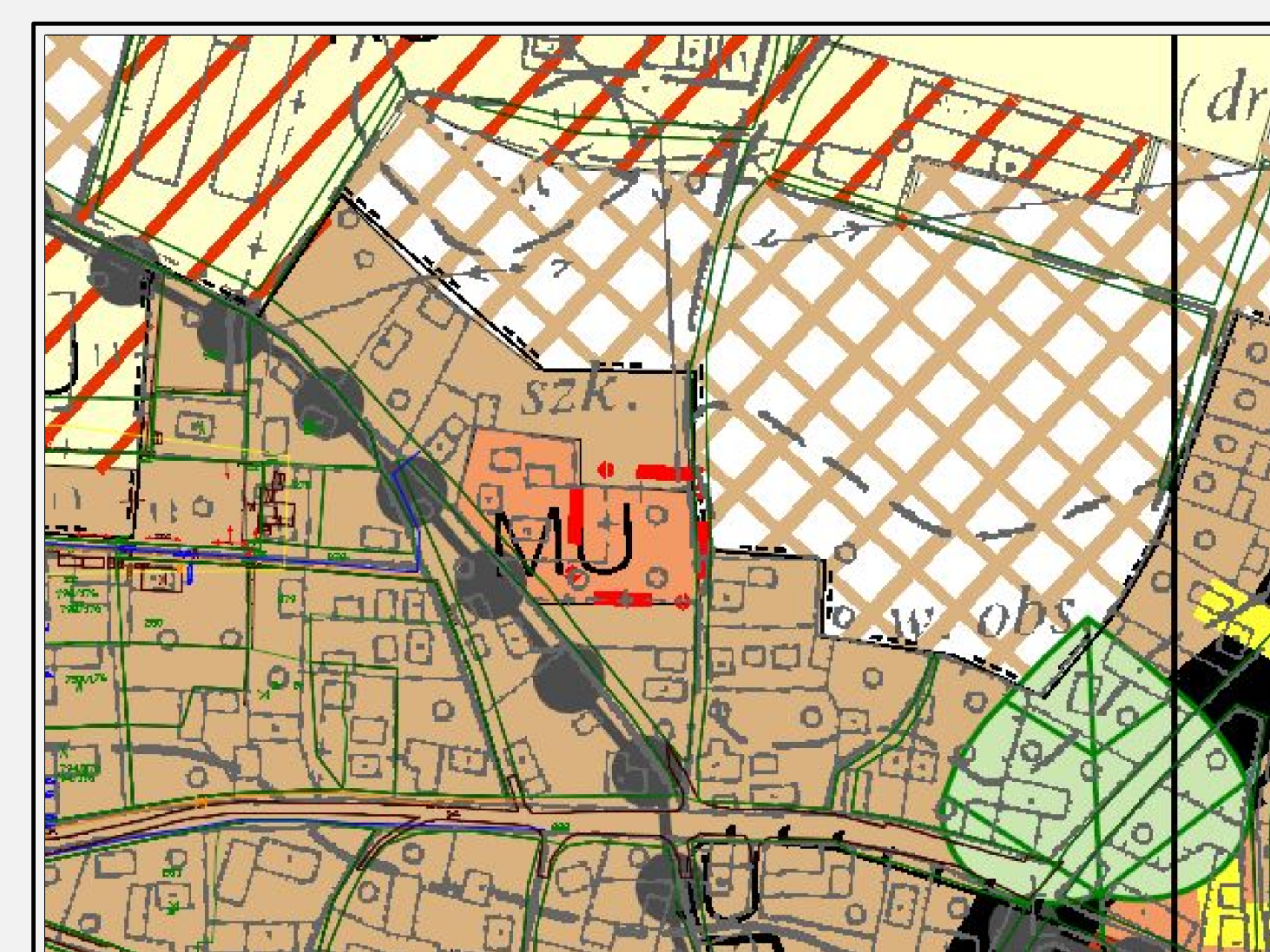


### LEGENDA: OZNACZENIA OGÓLNE:

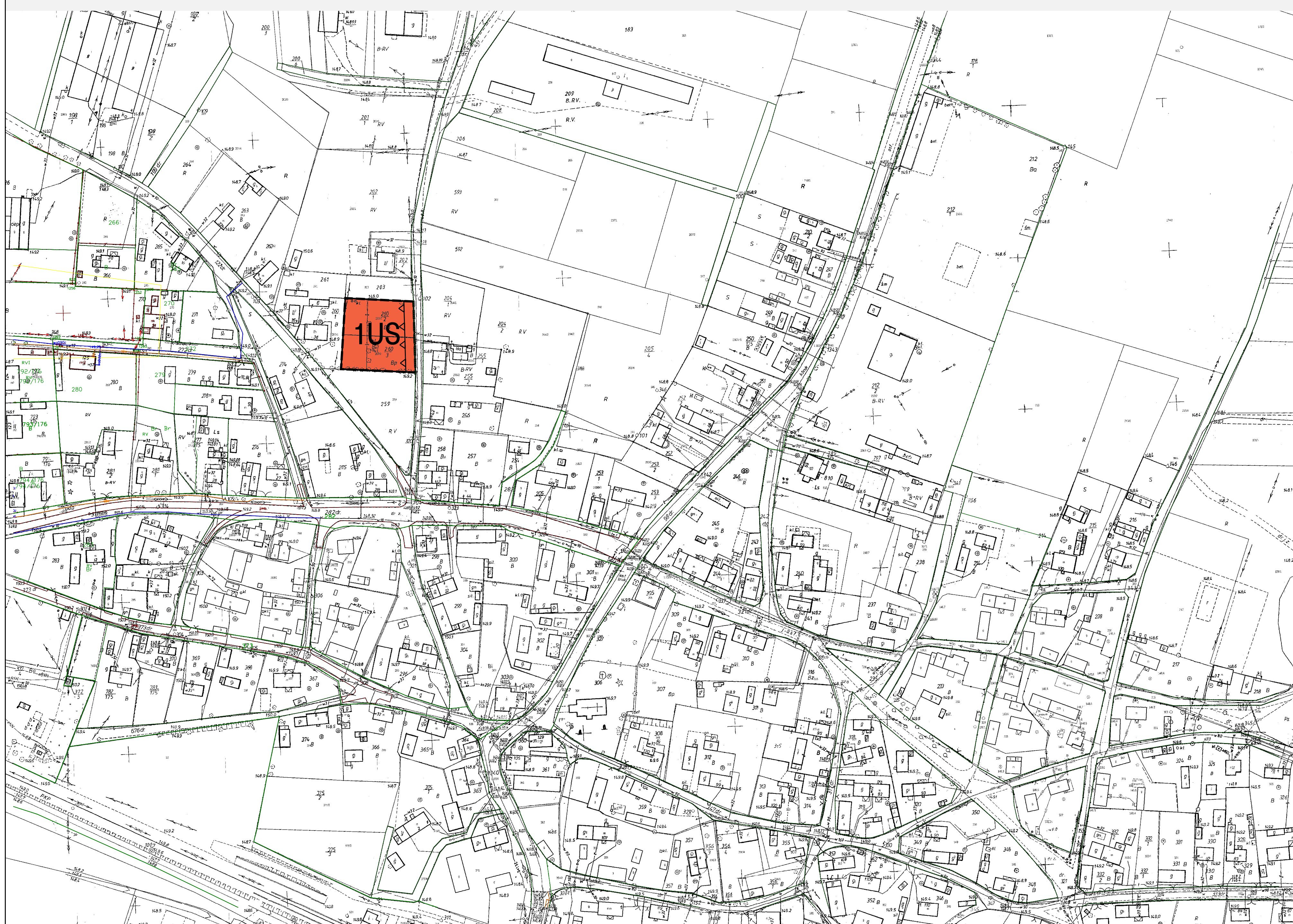
- Granica obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Ustalenia funkcjonalne

**US** Tereny usług sportu i rekreacji

- Załącznik znajduje się w całości w granicach:
- Przemkowskiego Parku Krajobrazowego
  - obszaru specjalnej ochrony (OSO) NATURA 2000 PLB020005 "Bory Dolnośląskie"
  - głównego zbiornika wód podziemnych nr 315 Chocianów - Gozdnicza
  - strefy obserwacji archeologicznej "OW"

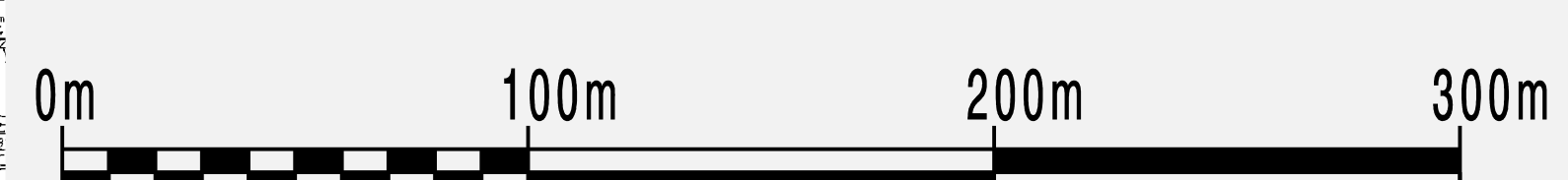


Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gromadka



LEGENDA		SPP	
	droga		obszar zielony
	całkowicie osłonięty teren wodny		obszar rolny
	obszar leśny		obszar mieszkaniowy
	obszar przemysłowy		obszar usługowy
	obszar rekreacyjny		obszar usług sportu i rekreacji
	obszar usług publicznych		inne

Układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 strefa 5  
Użyty podkład mapowy pochodzi z Państwowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej, ul. Armii Krajowej 12, 59-700 Bolesławiec





Załącznik nr 2 do uchwały nr LIII/401/22  
Rady Gminy Gromadka  
z dnia 29 grudnia 2022 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI  
W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH  
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022, poz. 503 ze zm.) Rada Gminy Gromadka rozstrzyga, co następuje:

1. W związku z uchwaleniem **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gromadka, w obrębie Wierzbowa** inwestycjami stanowiącymi zadanie własne gminy będzie realizacja celów określonych w w/w planie, o których mowa w prognozie skutków finansowych uchwalenia **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gromadka, w obrębie Wierzbowa**.

2. Zadania inwestycyjne, o których mowa powyżej, finansowane będą zgodnie z zasadami i zapisami określonymi w wieloletnich planach inwestycyjnych i finansowych gminy Gromadka, wieloletnich planach rozwoju i modernizacji infrastruktury technicznej gminy Gromadka.

Załącznik nr 3 do uchwały nr LIII/401/22  
Rady Gminy Gromadka  
z dnia 29 grudnia 2022 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG NA PODSTAWIE ART.  
20 UST. 1 WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU  
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY  
GROMADKA, W OBRĘBIE WIERZBOWA.**

Lp.	Data wpływu, uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta <sup>1)</sup>		Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Gminy		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
<b>BRAK UWAG</b>								



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIII/401/22

Rady Gminy Gromadka

z dnia 29 grudnia 2022 r.

Zalacznik4.xml

**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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**