DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 21 listopada 2025 r.

Poz. 4784

UCHWAŁA NR XIX/133/25
RADY GMINY GROMADKA

z dnia 29 października 2025 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gromadka w obrębie: Krzyżowa, Różyniec, Osła, Wierzbowa

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.), art. 20 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) oraz na uchwale Rady Gminy Gromadka nr X/77/25 z dnia 23 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gromadka w obrębie: Krzyżowa, Różyniec, Osła, Wierzbowa, po stwierdzeniu, że niniejsza zmiana planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gromadka uchwalonego przez Radę Gminy Gromadka uchwałą nr XXIX/161/08 z dnia 25 grudnia 2008 roku wraz ze zmianami uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gromadka, w obrębie: Krzyżowa, Różyniec, Osła, Wierzbowa.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunki zmiany planu w skali 1:1000, od nr 1 do nr 5;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 6 do uchwały;

3) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 7 do uchwały.

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

1) **zmianie planu** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w 1 niniejszej uchwały;

2) **rysunkach zmiany planu** – należy przez to rozumieć graficzne zapisy zmiany planu, przedstawione na mapach sytuacyjno-wysokościowych w skali 1: 1000, będące załącznikami graficznymi nr 1- 5 do uchwały Rady Gminy Gromadka;

3) **przepisach odrębnych** – 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 rysunkach zmian 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 zmian 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 zmiany planu, która nie może być przekroczona przez budynek, budowlę lub urządzenia fotowoltaiczne. Linię tą przekroczyć mogą jedynie wysunięte zadaszenia, schody, ganki, balkony, wykusze i wiaty. Dla terenów, dla których nie została ona określona stosować należy ogólne zasady lokalizacji budynków określone w przepisach odrębnych;

8) **terenie oznaczonym symbolem PEF** - teren elektrowni słonecznej – teren lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z energii słonecznej, w tym o mocy przekraczającej 500 kW, wraz z towarzyszącymi obiektami budowlanymi, w tym stacji głównego punku odbioru (GPO), budynków służących obsłudze elektrowni słonecznej, w tym magazynów energii.

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

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami zmian planu są następujące oznaczenia graficzne rysunków planu:

1) granica opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) symbol funkcji określający przeznaczenie terenu;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) strefa historycznego układu ruralistycznego wsi;

6) strefa OW obserwacji archeologicznej;

7) otulina Przemkowskiego Parku Krajobrazowego;

8) obszar specjalnej ochrony (OSO) Natura 2000 PLB 20005 „Bory Dolnośląskie;

9) Główny Zbiornik Wód Podziemnych (GZWP) nr 315 „Chocianów- Gozdnica”.

2. W zmianie planu nie określa się, ze względu na brak występowania:

1) terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;

2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

4) dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe dla obszaru objętego zmianą planu

§ 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 funkcji i 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) zieleń 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 terenach oznaczonych na rysunkach zmiany planu symbolem MN wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze 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) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

4) na całym obszarze opracowania zmian planu obowiązuje zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i do gruntu;

5) ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio: na terenach MN– jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1. Dla części obszarów zmiany planu, w szczególności położonych na załącznikach nr 3 - 1MN (obręb Osła) oraz nr 5- 3MN (obręb Wierzbowa) obowiązują ustalenia jak dla strefy historycznego układu ruralistycznego wsi:

1) zachowanie historycznej formy budynków istniejących i zachowanie pierwotnego, historycznego układu przestrzennego zabudowy miejscowości;

2) zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w tym przede wszystkim układu dróg/ulic, nasadzeń alejowych i pozostałej zieleni o wartościach historyczno-urbanistycznych, nawierzchni, podziału działek i sposobu zagospodarowania działek siedliskowych, układu placów, przebieg rzek i głównych cieków wodnych;

3) obowiązuje nawiązanie do wzorów historycznych w formie i materiałach stosowanych w np. ogrodzeniach, oświetleniu ulicznym, nawierzchni dróg, mostach itp.;

4) dla nowej zabudowy należy:

a) obowiązuje nawiązanie do miejscowej, historycznej tradycji budowlanej pod względem skali, formy, wykończenia oraz gabarytów obiektów,

b) stosować dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci między 40 a 50 stopni,

c) zachować historyczną, miejscową formę budynków i zachować pierwotny, historyczny układ przestrzenny zabudowy miejscowości;

5) należy stosować dachówkę ceramiczną bądź cementową, łupek, imitację łupka, blachę na rąbek stojący bądź układanej w karo, z zakazem stosowana blachodachówki, gontu bitumicznego, papy, strzechy.

2. Określa się strefę „OW" obserwacji archeologicznej, ze względu na lokalizację w obrębie intensywnego osadnictwa historycznego i pradziejowego, dla terenów położonych na załącznikach nr 3- 1MN (obręb Osła) oraz nr 5- 3MN (obręb Wierzbowa), wprowadza się, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na obszarze opracowania zmiany planu nie występują stanowiska archeologiczne. W razie wystąpienia jakichkolwiek nowych znalezisk archeologicznych obowiązują właściwe wymogi określone w przepisach odrębnych.

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

1. Część obszaru zmiany planu, w szczególności obszar na zał. nr 5 w Wierzbowej znajduje się w granicach otuliny Przemkowskiego Parku Krajobrazowego, dla której obowiązują właściwe przepisy odrębne.

2. Część obszaru zmiany planu znajduje się w granicach w granicach obszaru Natura 2000 PLB 020005 „Bory Dolnośląskie", dla którego obowiązują właściwe przepisy odrębne.

3. Część obszaru opracowania zmiany planu położona jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 315 „Chocianów- Gozdnica", dla którego obowiązują właściwe przepisy odrębne.

4. Obszar załącznika nr 5 w Wierzbowej jest położony w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza w odległości pomiędzy 50 a 150 m, dla której obowiązują właściwe przepisy odrębne.

5. W granicach opracowania niniejszej zmiany mpzp:

1) nie przewiduje się lokalizacji obiektów i zakładów, które są zakładami o zwiększonym ryzyku lub są zakładami o dużym ryzyku oraz obszarów i zabudowań, które mogą być źródłem zagrożeń lub zwiększać ryzyko ich wystąpienia lub pogłębiać skutki awarii przemysłowej albo nasilić efekt domina zgodnie przepisami odrębnymi;

2) nie przewiduje się realizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii zgodnie przepisami odrębnymi.

§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej:

1. Obsługę komunikacyjną prowadzi się poprzez układ komunikacyjny lub drogi transportu rolnego lub grunty rolne styczne do granic zmian planu lub z drogi 1KDD, z wykluczeniem obsługi z terenu autostrady.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości nie mniejszej niż:

1) 1 miejsce na lokal mieszkalny;

2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m^2 powierzchni użytkowej funkcji MN, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;

3) 2 miejsca na terenie funkcji PEF;

4) ilość miejsc parkingowych przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinna być wyznaczona na zasadach zgodnych z wymogami przepisów odrębnych.

3. W graniach opracowania zmiany planu wyklucza się lokalizację parkingów przeznaczonych dla pojazdów przewożących materiały niebezpieczne.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, do poszczególnych obiektów, powinny być usytuowane pod lub nad ziemią (linie elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia napowietrzne lub kablowe oraz telefoniczne wyłącznie kablowe) z wyłączeniem trafostacji.

2. Obsługę obszaru objętego zmianą planu w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:

1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** dla celów bytowych, usługowo- produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej – rozdzielczą sieć wodociągową należy prowadzić w terenie zabudowanym lub przewidzianym do zabudowy w liniach rozgraniczających dróg oraz na terenach nie przewidzianych pod zabudowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych;

2) w zakresie **kanalizacji sanitarnej**:

a) przewody prowadzone do sieci zbiorczej kanalizacji sanitarnej,

b) dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi dróg,

c) dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych oraz indywidualnych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie **kanalizacji deszczowej**- sieci prowadzone w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi, odprowadzenie wód opadowych za pomocą istniejących lub projektowanych kolektorów, do istniejących rowów:

a) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,

b) bezwzględnie zabrania się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów;

4) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – docelowo siecią rozdzielczą, zgodnie z przepisami odrębnymi, na terenach przeznaczonych pod zabudowę:

a) przyłączanie nowych obiektów do sieci rozdzielczej odbywać się będzie w oparciu o warunki określone w przepisach odrębnych,

b) dopuszcza się, do czasu realizacji sieci gazowej rozdzielczej, zaopatrzenie z butli gazowych lub ze zbiorników gazu płynnego;

5) w zakresie **zaopatrzenia w energię** – zasilanie istniejącą siecią dystrybucyjną napowietrzną wysokiego, średniego i niskiego napięcia, przy czym:

a) umożliwia się budowę nowej oraz rozbudowę, przebudowę i remont istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej z zastosowaniem: ·linii elektroenergetycznych WN, SN i nN wraz z przyłączami w wykonaniu kablowym i/lub napowietrznym, ·stacji elektroenergetycznych SN (w tym stacji SN/nN) w wykonaniu wnętrzowym i/lub napowietrznym,

b) umożliwia się lokalizację infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej liniowej i elementów energetycznych z nią związanych w pasach drogowych/układach komunikacyjnych/ liniach rozgraniczających dróg tj. terenach ogólnie dostępnych dla prowadzenia sieci,

c) planowane kubaturowe stacje elektroenergetyczne (w tym stacje transformatorowe SN/nN) są realizowane jako obiekty naziemne, wolnostojące. Nieprzekraczalna linia zabudowy, minimalna powierzchnia działki, szerokość frontu działki, wyznaczenie miejsc postojowych nie dotyczą istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej,

d) dopuszcza się prawo do podziału istniejących działek celem wydzielenia terenów dla lokalizacji stacji elektroenergetycznych wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych na terenach o innym przeznaczeniu wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się z planowanej, budowanej, przebudowywanej, remontowanej i istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych,

g) zapewnia się swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii;

6) w zakresie **gospodarki odpadami**– stałe odpady bytowo- gospodarcze gromadzone w szczelnych pojemnikach i kontenerach zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane składowisko odpadów:

a) wprowadza się obowiązek usuwania odpadów: komunalnych w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania nieczystości, innych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w tym zakresie;

7) dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW;

8) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych polegające na zastosowaniu rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnianiem ich odpływu do odbiornika.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania nieruchomości i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1. Granice terenów powstałych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości ustala się, z zastrzeżeniem zachowania minimalnej szerokości frontu działki (mierzonej w linii zabudowy):

1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN = 20 m;

2) w zabudowie oznaczonej symbolem PEF = 22 m.

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek, powstałych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:

1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN = 1000 m^2;

2) w zabudowie oznaczonej symbolem PEF = 2000 m^2.

3. Minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego od 70-110 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 wyznaczonych terenów w granicach ich linii rozgraniczających:
OBRĘB KRZYŻOWA:

§ 11. 1 - **5PEF**- teren elektrowni słonecznej:

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren elektrowni słonecznej;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu:

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

b) teren infrastruktury technicznej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,8;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 20;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 80;

4) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 20% powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalną wysokość zabudowy [m]: 10,0 m;

6) obowiązuje stosowanie antyrefleksyjnych paneli fotowoltaicznych, w celu ograniczenia powstawanie zjawiska imitacji tafli wody;

7) przy grodzeniu nieruchomości obowiązuje wymóg pozostawienia minimum 15 cm prześwitu pod ogrodzeniem w celu umożliwienia migracji małym zwierzętom;

8) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku zmiany planu lub przepisami odrębnymi.

OBRĘB RÓŻYNIEC:

§ 12. 6 - 11PEF- teren elektrowni słonecznej:

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren elektrowni słonecznej;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu:

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

b) teren infrastruktury technicznej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,8;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 20;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 80;

4) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 20% powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalną wysokość zabudowy [m]: 10,0 m;

6) obowiązuje stosowanie antyrefleksyjnych paneli fotowoltaicznych, w celu ograniczenia powstawanie zjawiska imitacji tafli wody;

7) przy grodzeniu nieruchomości obowiązuje wymóg pozostawienia minimum 15 cm prześwitu pod ogrodzeniem w celu umożliwienia migracji małym zwierzętom;

8) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku zmiany planu lub przepisami odrębnymi.

§ 13. 1 KDD- teren drogi dojazdowej:

1. W zakresie przeznaczenia teren ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej, stanowiący także dojazd przeciwpożarowy;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) infrastruktura techniczna,

b) zieleń urządzona.

2. Szerokość drogi w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

OBRĘB OSŁA:

§ 14. 1 MN- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) obiekty gospodarcze,

b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,

c) urządzeń infrastruktury technicznej,

d) miejsc parkingowych i garaży wolnostojących.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,7;

2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych;

3) wysokość budynku liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 10 m;

4) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży liczona od poziomu terenu, przy głównym wejściu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 7 m;

5) dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 35- 55 stopni, dopuszcza się płaskie;

6) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, przy czym dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu, dla funkcji usługowej dopuszcza się dachy płaskie;

7) dachy budynków gospodarczych określa się jako dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, dopuszcza się jednospadowe;

8) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunkach zmiany planu lub przepisami odrębnymi;

9) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 50% powierzchni działki;

10) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50% powierzchni działki;

11) minimalna powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 800 m^2.

3. Obowiązują ustalenia par. 6 ust. 1 i 2.

§ 15. 2 MN- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) obiekty gospodarcze,

b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,

c) urządzeń infrastruktury technicznej,

d) miejsc parkingowych i garaży wolnostojących.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,7;

2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych;

3) wysokość budynku liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 10 m;

4) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży liczona od poziomu terenu, przy głównym wejściu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 7 m;

5) dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 35- 55 stopni, dopuszcza się płaskie;

6) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, przy czym dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu, dla funkcji usługowej dopuszcza się dachy płaskie;

7) dachy budynków gospodarczych określa się jako dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, dopuszcza się jednospadowe;

8) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunkach zmiany planu lub przepisami odrębnymi;

9) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 50% powierzchni działki;

10) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50% powierzchni działki;

11) minimalna powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 800 m^2.

OBRĘB WIERZBOWA:

§ 16. 3 MN- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) zabudowy związanej z rolnictwem na terenie 2MN, zgodnie z parametrami określonymi w ust. 2 niniejszego paragrafu,

b) obiekty gospodarcze,

c) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,

d) urządzeń infrastruktury technicznej,

e) miejsc parkingowych i garaży wolnostojących.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych;

2) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,7;

3) wysokość budynku liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 10 m;

4) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży liczona od poziomu terenu, przy głównym wejściu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 7 m;

5) dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 35- 55 stopni, dopuszcza się płaskie;

6) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, przy czym dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu, dla funkcji usługowej dopuszcza się dachy płaskie;

7) dachy budynków gospodarczych określa się jako dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, dopuszcza się jednospadowe;

8) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunkach zmiany planu lub przepisami odrębnymi;

9) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 50% powierzchni działki;

10) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50% powierzchni działki;

11) minimalna powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 800 m^2.

3. Obowiązują ustalenia par. 6 ust. 1 i 2.

§ 17. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36, ust. 4:

1. Ustala się następujące stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące.

1) MN, PEF 30%;

2) pozostałe tereny 0,01%.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gromadka.

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

Przewodniczący Rady Gminy Gromadka:
Krzysztof Malina

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GROMADKA W OBRĘBIE: KRZYŻOWA, RÓŻYNIEC, OSŁA, WIERZBOWA

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XIX/133/25
Rady Gminy Gromadka
z dnia 29 października 2025r.

OBRĘB KRZYŻOWA

0 100 200 m

SKALA 1:1000

1PEF

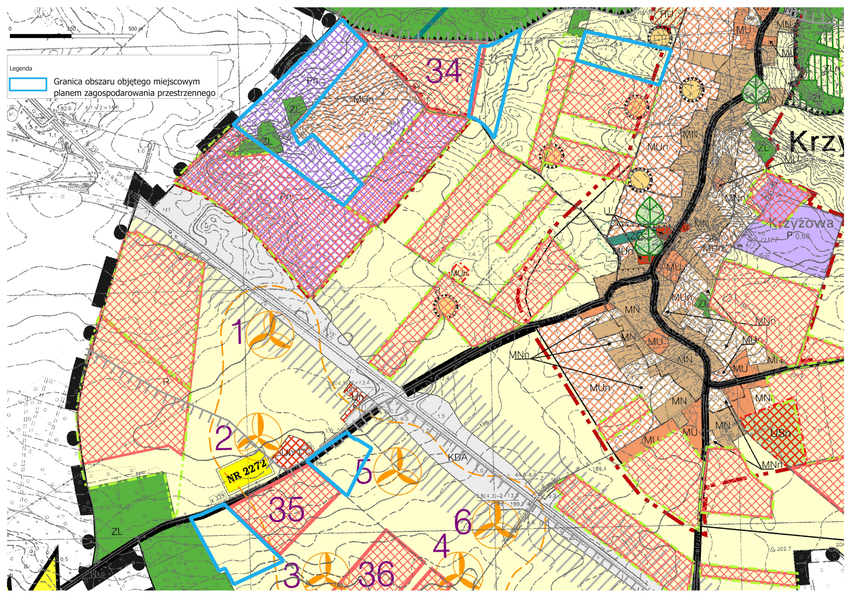
2PEF

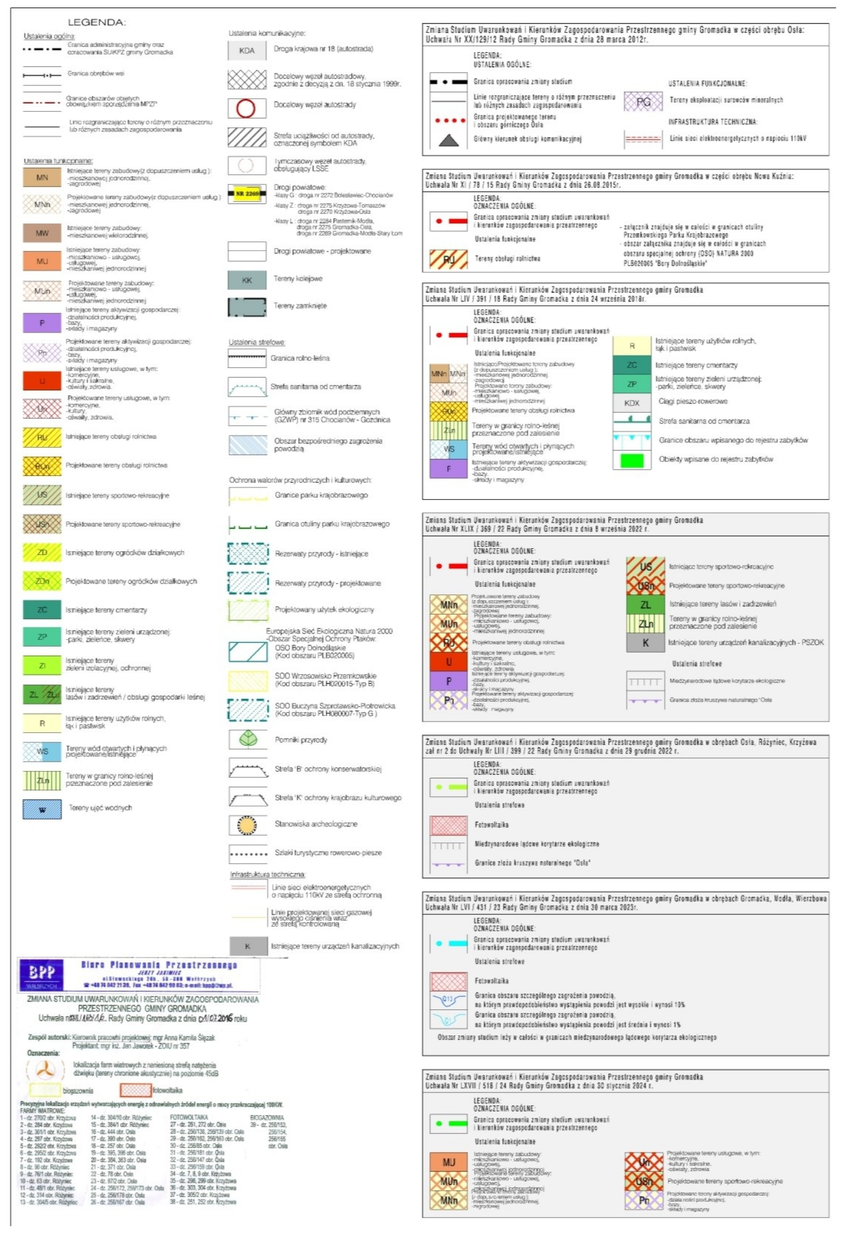
3PEF

4PEF

5PEF

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNNEGO GMINY GROMADKA





LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO:

- Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Teren elektrowni słonecznej

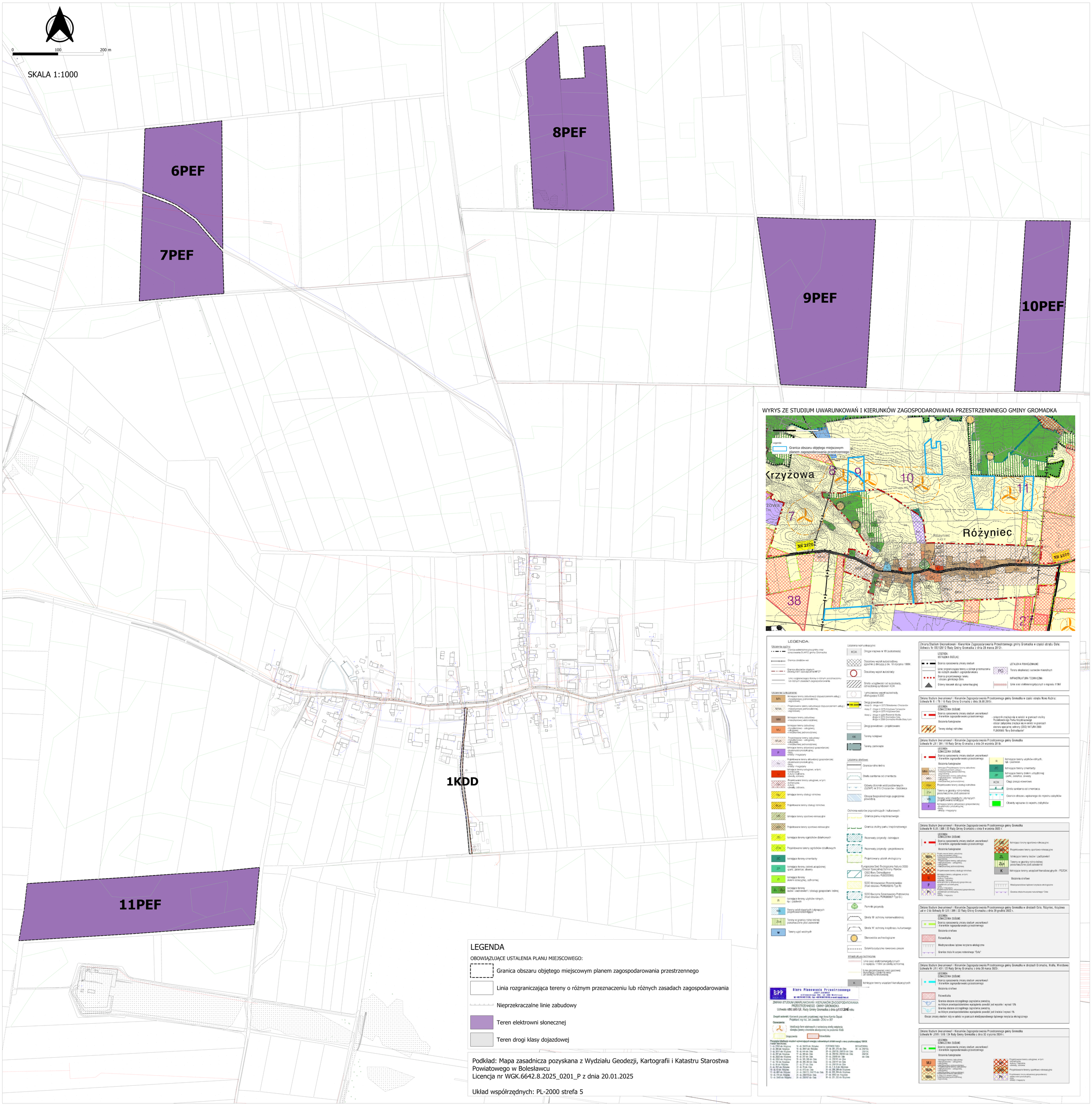
Podkład: Mapa zasadnicza pozyskana z Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru Starostwa Powiatowego w Bolesławcu
Licencja nr WGK.6642.8.2025_0201_P z dnia 20.01.2025

Układ współrzędnych: PL-2000 strefa 5

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GROMADKA W OBRĘBIE: KRZYŻOWA, RÓŻYNIEC, OSŁA, WIERZBOWA

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XIX/133/25
Rady Gminy Gromadka
z dnia 29 października 2025r.

OBRĘB RÓŻYNIEC



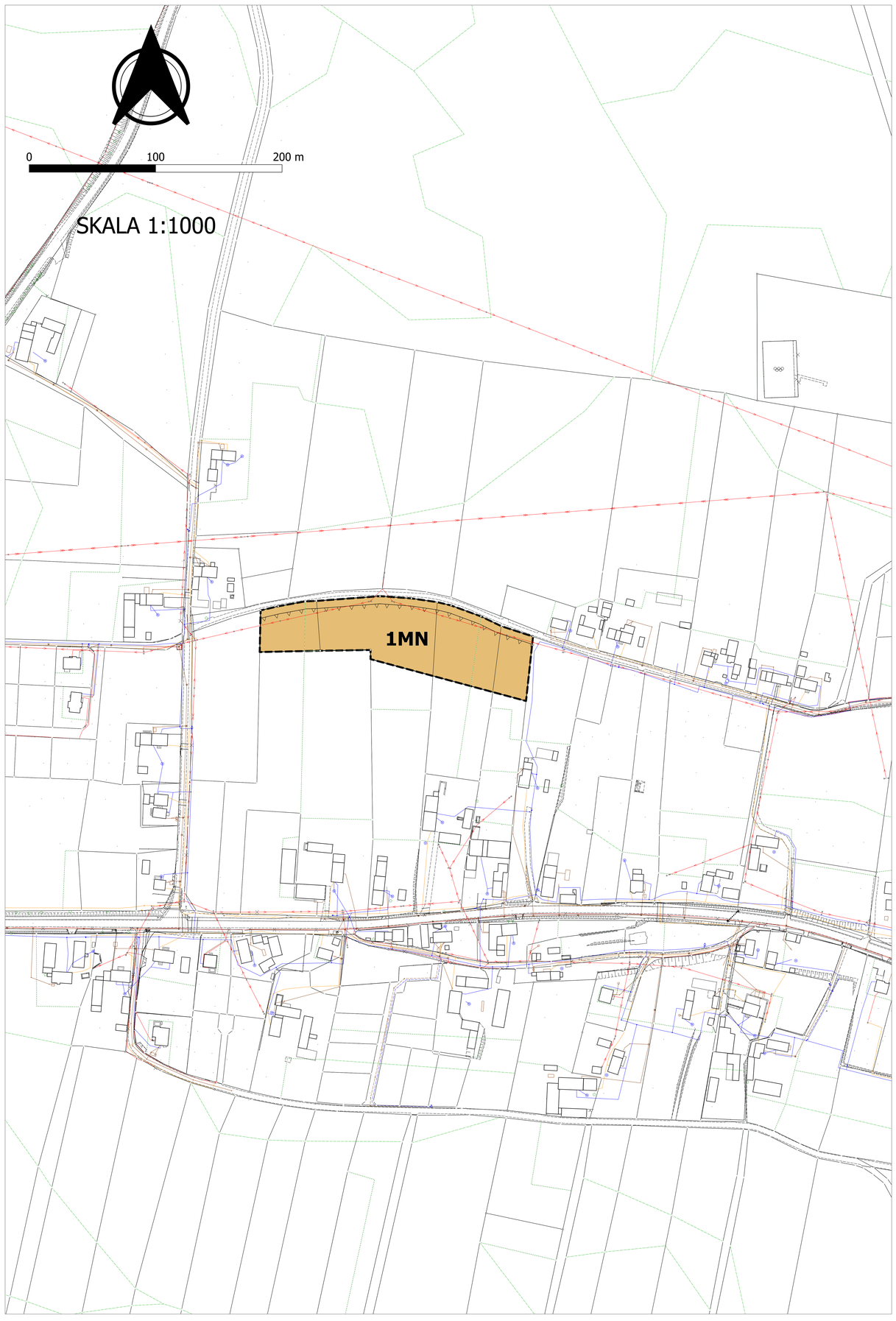
Podkład: Mapa zasadnicza pozyskana z Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru Starostwa Powiatowego w Bolesławcu
Licencja nr WGK.6642.8.2025_0201_P z dnia 20.01.2025

Układ współrzędnych: PL-2000 strefa 5

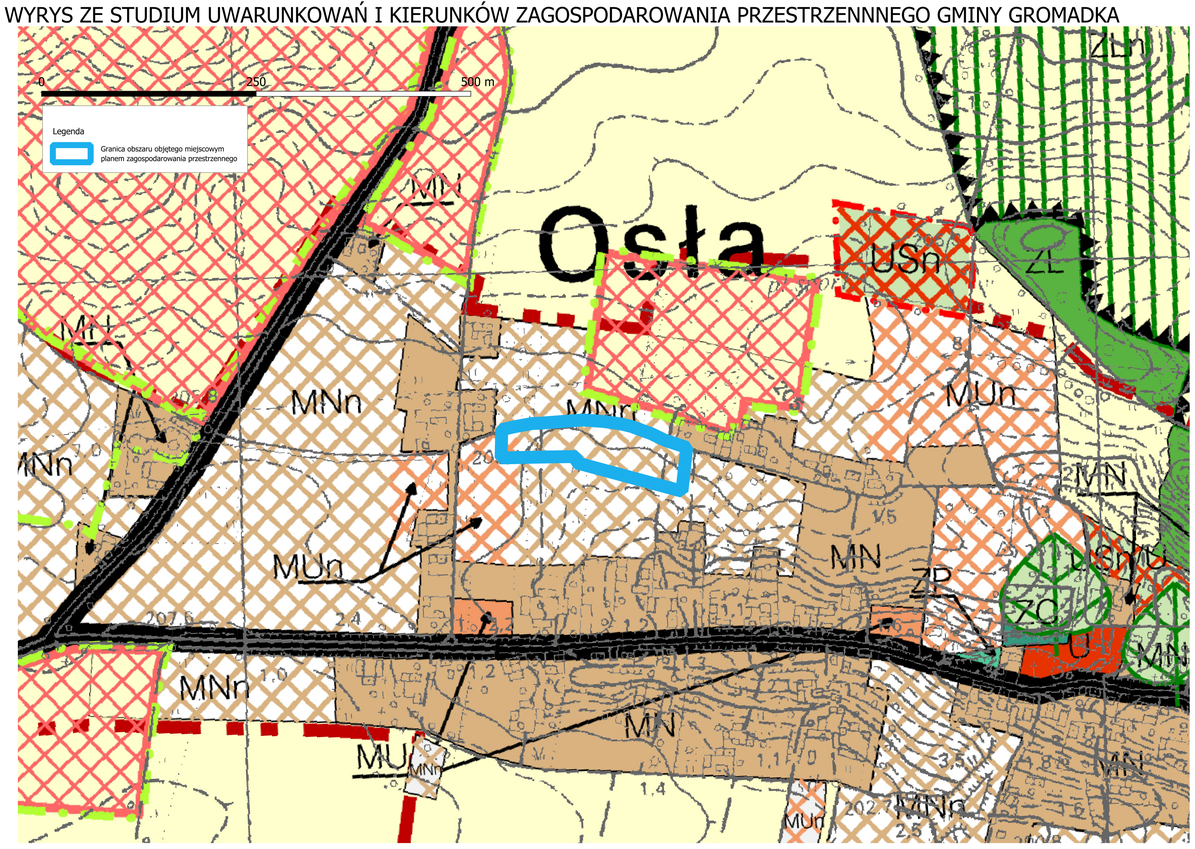
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GROMADKA W OBRĘBIE: KRZYŻOWA, RÓŻYNIEC, OSŁA, WIERZBOWA

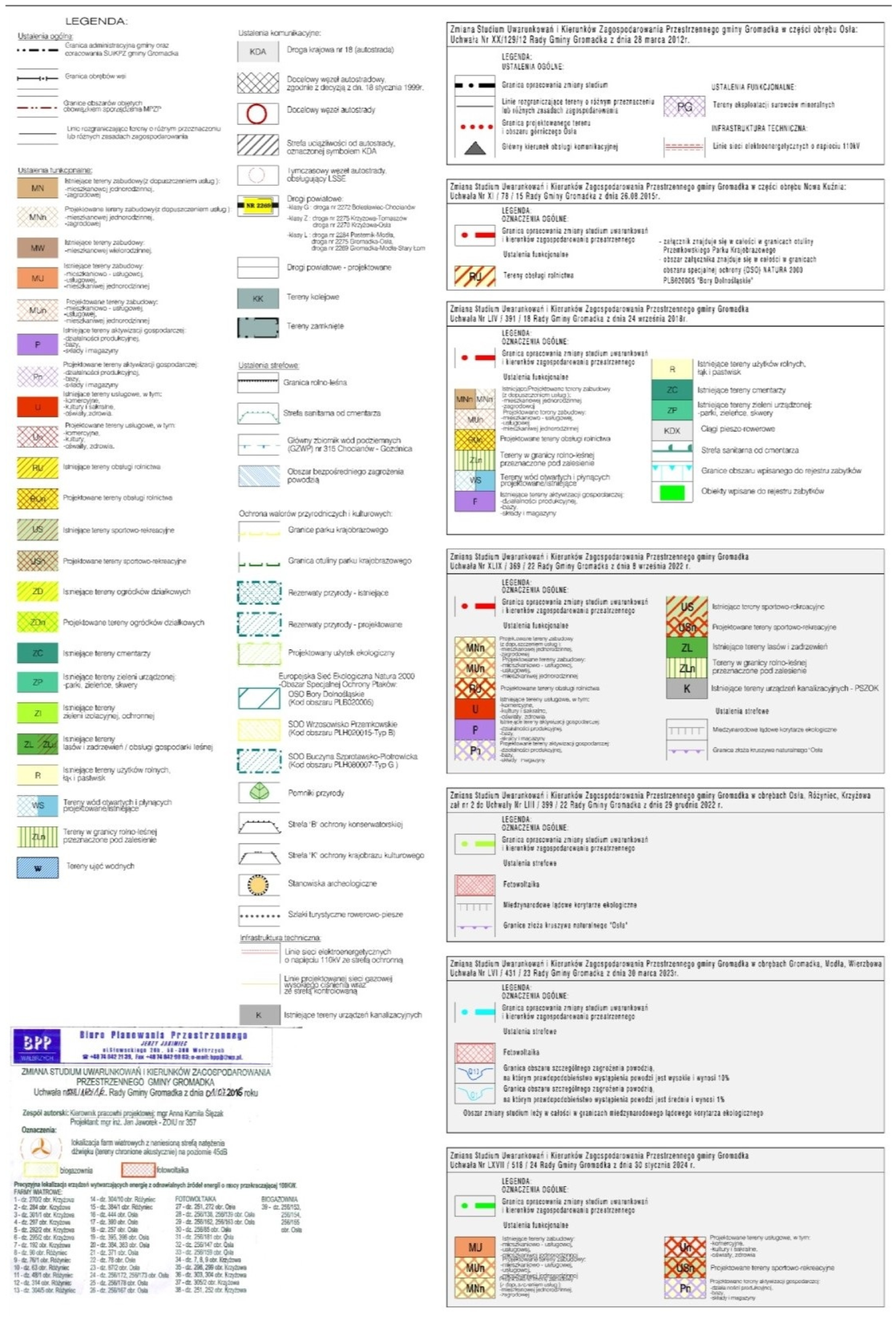
Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XIX/133/25
Rady Gminy Gromadka
z dnia 29 października 2025r.

OBRĘB OSŁA



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNNEGO GMINY GROMADKA





LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO:

- Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach:
1) strefy "OW" obserwacji archeologicznej
2) strefy historycznego układu ruralistycznego wsi

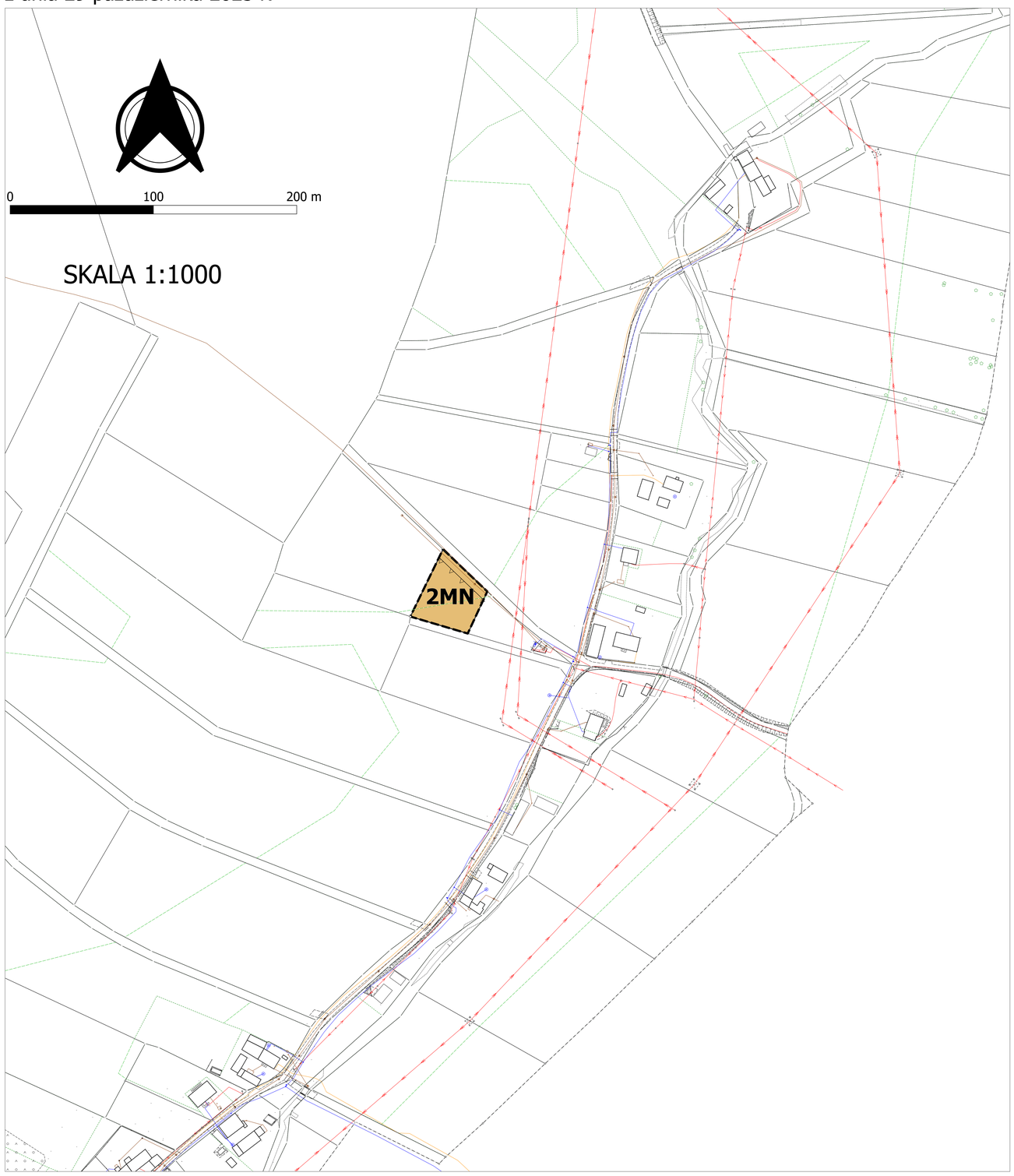
Podkład: Mapa zasadnicza pozyskana z Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru Starostwa Powiatowego w Bolesławcu
Licencja nr WGK.6642.8.2025_0201_P z dnia 20.01.2025

Układ współrzędnych: PL-2000 strefa 5

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GROMADKA W OBRĘBIE: KRZYŻOWA, RÓŻYNIEC, OSŁA, WIERZBOWA

OBRĘB OSŁA

Załącznik nr 4 do Uchwały Nr XIX/133/25
Rady Gminy Gromadka
z dnia 29 października 2025 r.



LEGENDA

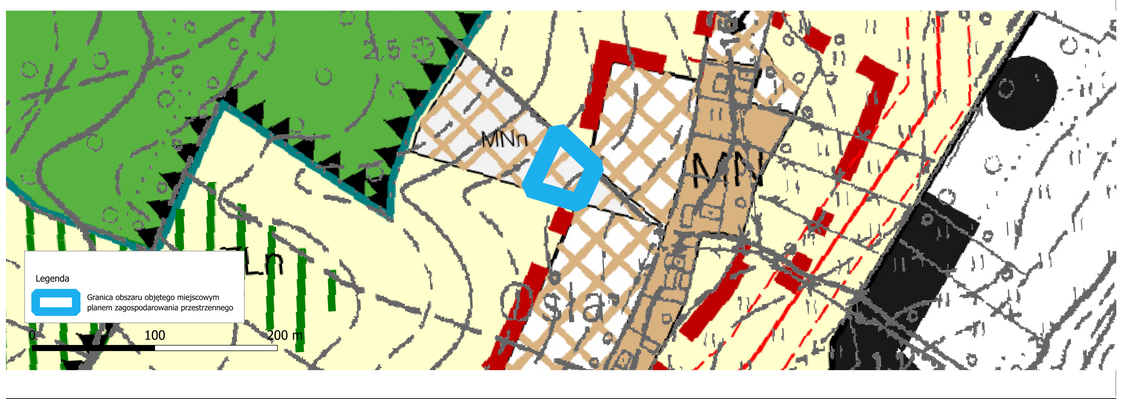
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO:

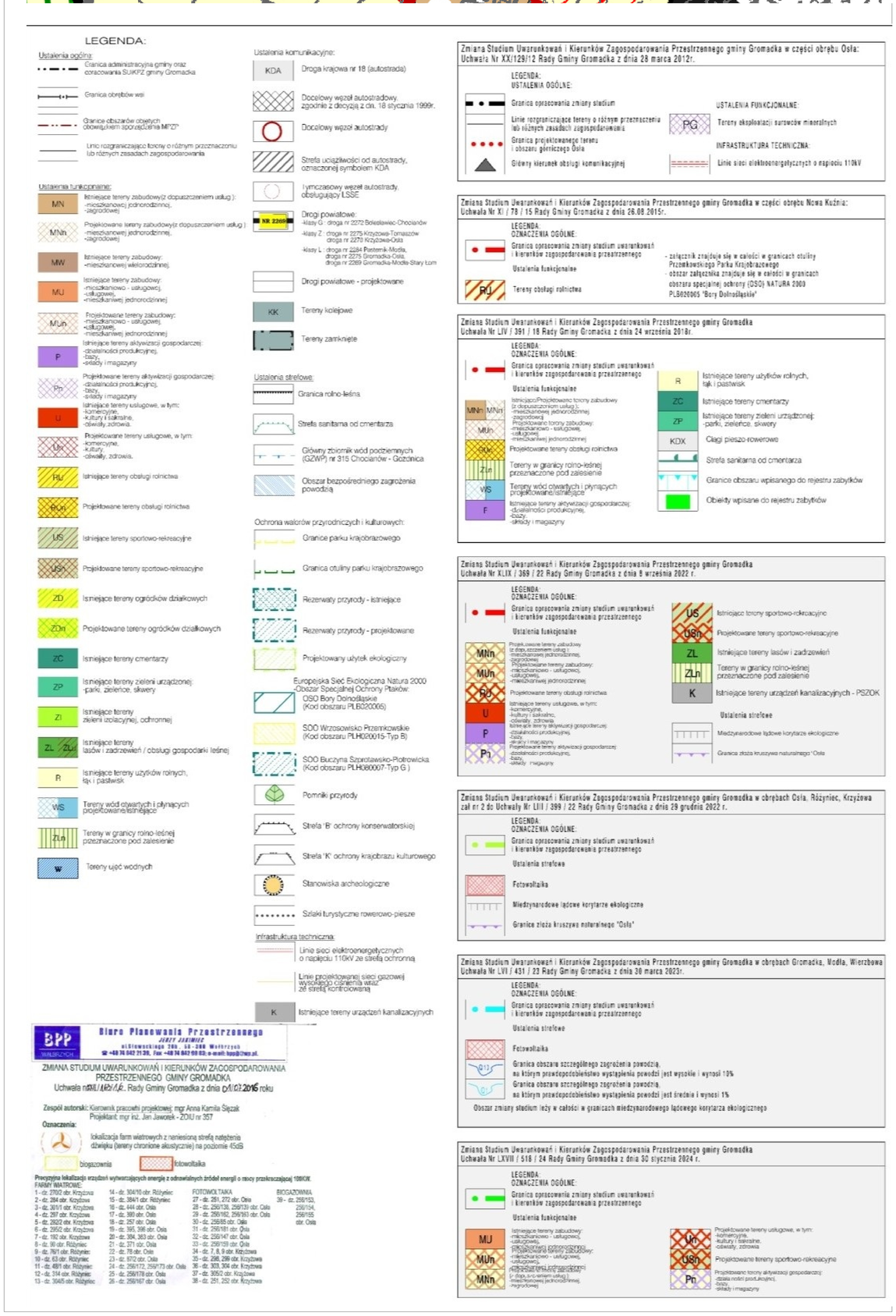
- Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Podkład: Mapa zasadnicza pozyskana z Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru Starostwa Powiatowego w Bolesławcu
Licencja nr WGK.6642.8.2025_0201_P z dnia 20.01.2025

Układ współrzędnych: PL-2000 strefa 5

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNNEGO GMINY GROMADKA





ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GROMADKA W OBRĘBIE: KRZYŻOWA, RÓŻYNIEC, OSŁA, WIERZBOWA

OBRĘB WIERZBOWA

Załącznik nr 5 do Uchwały Nr XIX/133/25
Rady Gminy Gromadka
z dnia 29 października 2025r.

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO:

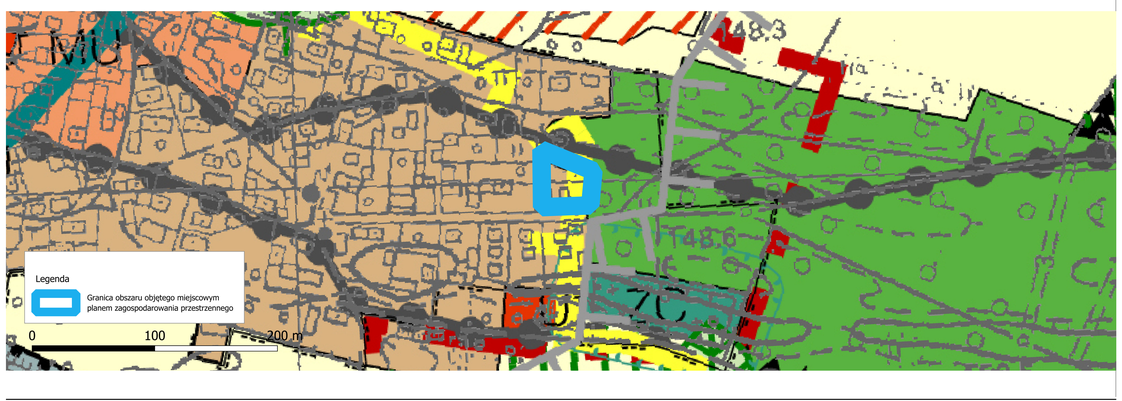
- Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

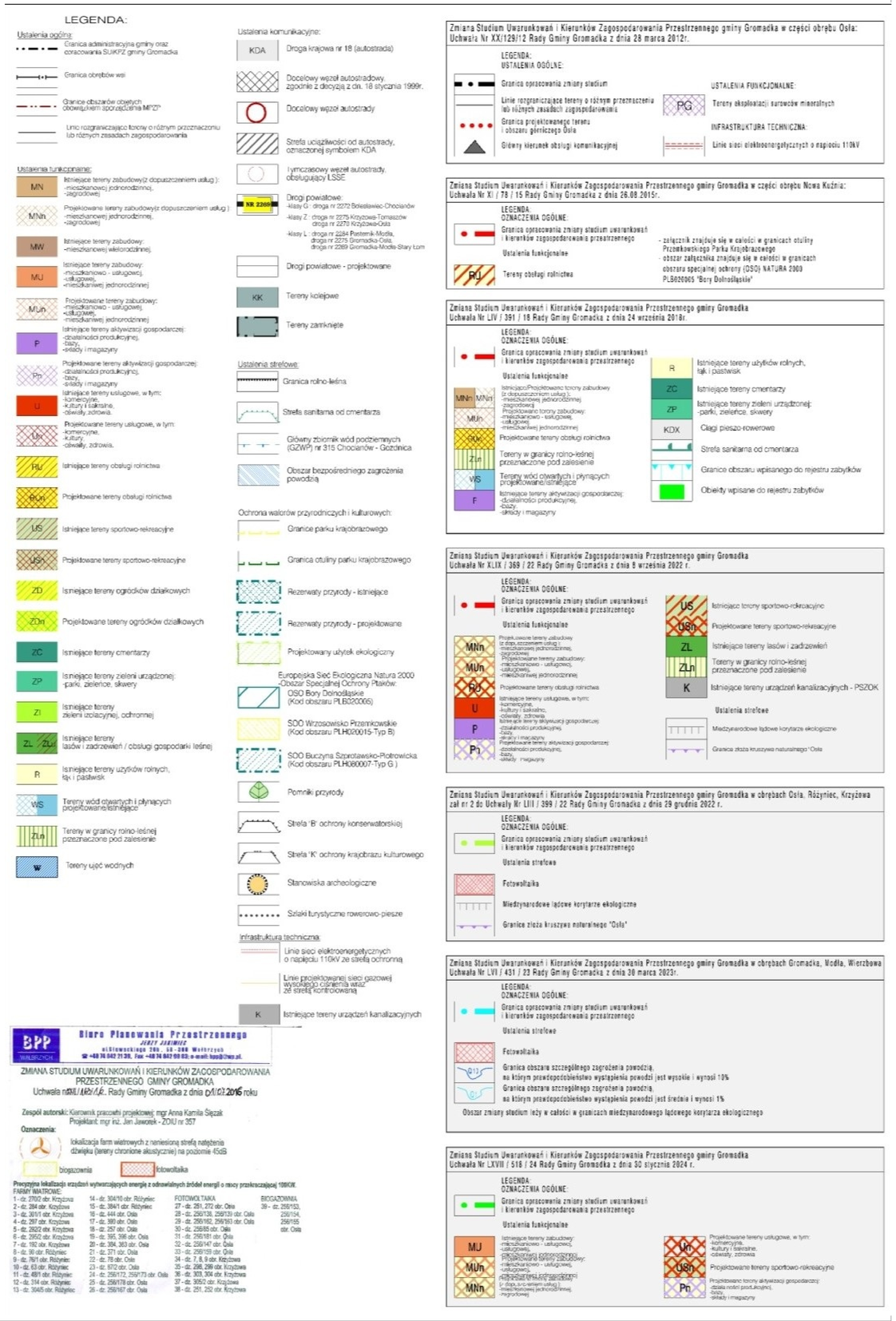
Obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach:
1) strefy "OW" obserwacji archeologicznej
2) strefy historycznego układu ruralistycznego wsi
3) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 315 Chocianów - Gozdnica
4) otuliny Przemkowskiego Parku Krajobrazowego
5) obszary specjalnej ochrony (OSO) NATURA 2000 PLB020005 "Bory Dolnośląskie"

Podkład: Mapa zasadnicza pozyskana z Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru Starostwa Powiatowego w Bolesławcu
Licencja nr WGK.6642.8.2025_0201_P z dnia 20.01.2025

Układ współrzędnych: PL-2000 strefa 5

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNNEGO GMINY GROMADKA





Załącznik nr 6 do uchwały nr XIX/133/25
Rady Gminy Gromadka
z dnia 29 października 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2025 roku poz. 527), art. 7, ust. 1, pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. 1465 ze zm.), art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30.06.2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2005 roku nr 249 poz. 2104) Rada Gminy Gromadka rozstrzyga, co następuje:

W związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gromadka w obrębie: Krzyżowa, Różyniec, Osła, Wierzbowa koszty i korzyści i ich realizacja określone zostały w prognozie skutków finansowych uchwalenia niniejszej zmiany planu.

Załącznik nr 7 do uchwały nr XIX/133/25
Rady Gminy Gromadka
z dnia 29 października 2025 r.

Zalacznik7.gml

Dane przestrzenne