



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 30 września 2026 r.

Poz. 4252

Podpisany przez Milena Pigdanowicz-Fidera
Data: 2026.09.30 11:46:46 +02:00
Rodzaj: Publikacja w dzienniku urzędowym.
Miejsce: Polska



UCHWAŁA NR XXXV.198.2026 RADY GMINY CHOJNÓW

z dnia 24 września 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębie Rokitki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662, z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 583, z późn. zm.), 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, z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XXVIII.149.2026 Rady Gminy Chojnów z dnia 27 stycznia 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębie Rokitki, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnów przyjętego uchwałą nr LXXII.477.2023 Rady Gminy Chojnów z dnia 21 czerwca 2023 roku, uchwala się co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębie Rokitki, zwany dalej planem lub planem miejscowym.

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na części graficznej planu miejscowego, stanowiącej załączniki nr 1 i nr 2, do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załączniki nr 1 i nr 2 – część graficzna planu miejscowego;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Ustalenia planu, stanowiące treść niniejszej uchwały, składają się z przepisów i ustaleń ogólnych oraz ustaleń szczegółowych.

5. Ustalenia ogólne odnoszą się do całego obszaru objętego planem, a ustalenia szczegółowe do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami przeznaczenia.

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

- 1) **planie lub planie miejscowym** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o którym mowa w § 1 ust. 1;
- 2) **części graficznej planu miejscowego** – należy przez to rozumieć rysunek na mapie w skali 1:1000, stanowiący załączniki nr 1 i nr 2, do niniejszej uchwały;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, które winno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe w sposób nie zmieniający generalnego charakteru zagospodarowania terenu;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony na części graficznej planu miejscowego liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony właściwym symbolem;
- 6) **liniach rozgraniczających tereny** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię na której należy posadowić co najmniej 50% długości elewacji frontowej projektowanego budynku mieszkalnego, a pozostała część elewacji frontowej nie może tej linii przekraczać (garaże wbudowane w bryłę budynku wliczają się w długość jego elewacji frontowej). Dopuszcza się przekroczenie ww. linii dla wysuniętych względem elewacji o nie więcej niż:
 - a) 1,0 m – okapów i gzymsów, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji,
 - b) 2,5 m – balkonów, ganków, werand, wykuszy, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków oraz garaży wbudowanych w bryłę budynku;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której zabudowa i jej elementy, nie mogą przekraczać o więcej niż:
 - a) 1,0 m – dla okapów i gzymsów, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji,
 - b) 2,5 m – dla balkonów, ganków, werand, wykuszy, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków oraz garaży wbudowanych w bryłę budynku;
- 9) **zabudowie uzupełniającej** – należy przez to rozumieć wolno stojące budynki gospodarcze, wiaty, altany ogrodowe, oranżerie (ogrody zimowe), baseny, fontanny;
- 10) **usługach** – należy przez to rozumieć tereny i obiekty związane z realizacją usług: handlu, rzemieślniczych, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowych i administracji, z wykluczeniem usług: handlu wielkopowierzchniowego, edukacji oraz kultu religijnego;
- 11) **usługach rzemieślniczych** – należy przez to rozumieć działalność zdefiniowaną w ustawie z dnia 22 marca 1989 r. o rzemiośle (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2159, z późn. zm.), ale również usługi drobne związane z obsługą mieszkańców/gospodarstw domowych, w tym usługi fryzjerskie, kosmetyczne, krawieckie, szewskie, tapicerskie, pralnicze, weterynaryjne, naprawy artykułów i sprzętu użytku osobistego i domowego;
- 12) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci uzbrojenia technicznego terenu oraz obiekty i urządzenia im towarzyszące;
- 13) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz inne akty prawne;
- 14) **rozdziale** – należy przez to rozumieć Rozdział niniejszej uchwały.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie miejscowym, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu jest obszar określony w § 1 ust. 1, o łącznej powierzchni **1,9193 ha**, w granicach zgodnych z częścią graficzną planu miejscowego stanowiącą załączniki nr 1 i nr 2.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – ponieważ nie występują one w granicach obszaru objętego planem;
- 2) 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 przestrzennego województwa – ponieważ nie występują one w granicach obszaru objętego planem;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

3. Obowiązujące ustalenia na części graficznej planu miejscowego stanowią:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole i oznaczenia graficzne wraz z numeracją określające przeznaczenie terenów;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 7) wymiarowanie linii zabudowy;
- 8) wymiarowanie pasów drogowych;
- 9) lokalizacja pomnika przyrody.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 4. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny, których przebieg wskazano na części graficznej planu miejscowego.

2. Ustala się tereny oznaczone następującymi symbolami:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 3) **ML** – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- 4) **KDL** – teren drogi lokalnej;
- 5) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się przebieg obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z podanym na części graficznej planu miejscowego parametrem odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających;
- 2) obowiązująca linia zabudowy, dla zabudowy uzupełniającej oraz garaży wolnostojących i wbudowanych – stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) budynków istniejących w dniu uchwalenia planu miejscowego,
 - b) obiektów zlokalizowanych w całości w gruncie,
 - c) budynków stacji transformatorowych i rozdzielni,

- d) obiektów budowlanych, przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - f) lokalizacji paneli fotowoltaicznych wraz z konstrukcjami wsporczymi;
- 4) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy, o ile nie koliduje to z ustaloną linią zabudowy i przepisami odrębnymi;
- 5) na wszystkich terenach dopuszcza się:
- a) obiekty i urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, w myśl przepisów Prawa budowlanego,
 - b) obiekty budowlane, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13,
 - c) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 ust. 3,
 - d) nieuciążliwe urządzenia i obiekty gospodarki komunalnej (jak pompownie, hydrofornie, komory ciepłownicze, punkty gromadzenia odpadów),
 - e) inwestycje z zakresu łączności publicznej,
 - f) infrastrukturę służącą zatrzymywaniu wód opadowych i roztopowych,
 - g) urządzenia melioracji wodnych,
 - h) komunikację drogową wewnętrzną,
 - i) komunikację pieszo-rowerową,
 - j) parkingi i miejsca postojowe,
 - k) parkingi dla rowerów,
 - l) zieleni urządzoną;
- 6) na obszarze objętym planem nie dopuszcza się sytuowania:
- a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) zespołów garażowych wolnostojących lub garaży wielostanowiskowych, służących obsłudze więcej niż jednego lokalu mieszkalnego, lotniskowego lub rekreacji indywidualnej;
- 7) na obszarze objętym planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się następującą maksymalną wysokość zabudowy:
- a) dla obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z uzbrojeniem terenu – 12,0 m,
 - b) dla wszystkich innych niż wymienione w lit. a, obiektów budowlanych i urządzeń – 6,0 m,
 - c) dla inwestycji z zakresu łączności publicznej – wysokości nie ustala się;
- 8) elewacje budynków od strony dróg publicznych należy kształtować ze szczególną dbałością o atrakcyjny wygląd i przy zastosowaniu wysokiej jakości materiałów budowlanych;
- 9) dla obiektów budowlanych ustala się kolorystykę elewacji monochromatyczną, stonowaną, wyklucza się stosowanie kolorów jaskrawych, dalekich od naturalnych oraz umieszczanie na elewacji elementów odbłaskowych;
- 10) w odniesieniu do budynków i innych obiektów budowlanych istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały:
- a) dopuszcza się utrzymanie ich dotychczasowych gabarytów i formy dachów,
 - b) nie dopuszcza się ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy, jeżeli ich przeznaczenie nie jest zgodne z przeznaczeniem ustalonym dla terenu,

- c) w przypadku remontu, rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy budynków, które w stanie istniejącym nie odpowiadają zasadom kształtowania zabudowy i zagospodarowania określonym dla poszczególnych terenów, dopuszcza się zachowanie dotychczasowej geometrii dachu, kąta nachylenia połaci dachowych, pokrycia dachu oraz liczby kondygnacji i wysokości zabudowy, lub rozbudowę, nadbudowę, przebudowę zgodnie z przepisami szczegółowymi niniejszej uchwały,
 - d) w przypadku remontu, rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy budynków, które w stanie istniejącym wykraczają poza ustalone w planie linie zabudowy, dopuszcza się zachowanie ich dotychczasowej lokalizacji,
 - e) w przypadku wyburzenia istniejącej zabudowy i realizacji nowej, obowiązuje nakaz jej lokalizacji zgodnie z ustaloną linią zabudowy;
- 11) w odniesieniu do działek zabudowanych w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały:
- a) dopuszcza się utrzymanie wskaźników zagospodarowania terenu, wynikających ze stanu istniejącego zagospodarowania działki budowlanej,
 - b) w przypadku gdy, udział powierzchni zabudowy lub nadziemna intensywność zabudowy przekraczają wskaźniki określone w ustaleniach dla danego terenu, dopuszcza się utrzymanie istniejących wskaźników, ale ustala się zakaz ich powiększania,
 - c) jeżeli udział powierzchni biologicznie czynnej nie spełnia warunku określonego w ustaleniach dla danego terenu, ustala się zakaz zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej;
- 12) określone w Rozdziale 3, zasady i parametry kształtowania geometrii dachów na poszczególnych terenach dotyczą bryły głównej budynku i głównych połaci dachu, nie obejmują one zasad kształtowania zadaszeń ganków, stref wejściowych oraz lukarn, naświetli i innych drobnych zadaszeń;
- 13) zakazuje się kształtowania elewacji budynków:
- a) przy zastosowaniu sidingu,
 - b) z drewnianych bali nieotynkowanych,
 - c) z blachy nieotynkowanej.
- § 6. 1.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) wprowadza się obowiązek zapewnienia ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami, m. in. poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, rozwiązanie gospodarki wodnej, ściekowej (ścieki: bytowe i komunalne), gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi oraz gospodarki odpadami;
 - 2) oddziaływanie wynikające z realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w § 4, nie może w odniesieniu do hałasu, zanieczyszczenia powietrza, wód i gleby, przekroczyć obowiązujących wielkości dopuszczalnych (normatywnych);
 - 3) oddziaływanie wynikające z realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w § 4, z wyjątkiem dróg i inwestycji z zakresu łączności publicznej, nie może przekraczać granic nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny;
 - 4) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
 - 5) zakazuje się lokalizacji usług kwalifikujących się jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 6) wprowadzanie substancji do środowiska lub emisja energii, wyłącznie na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 7) wprowadza się obowiązek stosowania do celów grzewczych i technologicznych nośników energii, przyjaznych dla środowiska, zgodnych z ograniczeniami i zakazami w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw – ustalonymi w przepisach odrębnych;

- 8) ustala się obowiązek wykonania jako szczelne i nienasiąkliwe – nawierzchni miejsc narażonych na szczególne ryzyko skażenia substancjami ropopochodnymi; wody opadowe i roztopowe z tych miejsc winny być podczyszczane w stosownych separatorach przed ich odprowadzeniem do kanalizacji lub odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w przypadku stosowania nawierzchni częściowo utwardzonych lub utwardzonych nieszczelnych, należy zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń;
- 10) powstające odpady wymagają segregacji z wydzieleniem odpadów niebezpiecznych i zapewnienia postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie gospodarki odpadami;
- 11) odpady niebezpieczne winny być gromadzone w szczelnych pojemnikach i przekazywane do wykorzystania lub unieszkodliwiania w instalacjach specjalistycznych;
- 12) ustala się obowiązek utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 13) obowiązuje stosowanie rozwiązań mających na celu utrzymanie istniejących stosunków wodnych na terenach przyległych do obszaru objętego ustaleniami planu.

2. Ustala się, że dla terenów oznaczonych symbolem:

- 1) MN – obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN-U – obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) ML – obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

3. Tereny oznaczone symbolami innymi niż wymienione w ust. 2, nie należą do terenów, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu.

4. Zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne.

5. W zakresie regulacji stosunków wodnych ustala się dopuszczalność retencjonowania wody opadowej.

§ 7.1. Na obszarze objętym planem miejscowym w obowiązującym Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, przyjętym uchwałą nr XIX/482/2020 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r., nie występują szczegółowe zadania dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, krajowym lub wojewódzkim.

2. Zgodnie z Planem zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego na obszarze objętym planem miejscowym, ujęta została następująca postulowana inwestycja – „inwestycje liniowe towarzyszące zagospodarowaniu złóż gazu ziemnego”.

§ 8. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) teren oznaczony 1KDL stanowi obszary przestrzeni publicznej;
- 2) w przestrzeni publicznej dopuszcza się:
 - a) elementy zieleni urządzonej,
 - b) oświetlenie,
 - c) obiekty infrastruktury technicznej,
 - d) wiaty przystankowe;
- 3) nie dopuszcza się tymczasowych obiektów usługowych w granicach terenu 1KDL.

§ 9.1. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w całości granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Czarnej Wody” – obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na terenie 1MN – znajduje się pomnik przyrody dąb szypułkowy (*Quercus robur* L.) – obowiązują przepisy odrębne.

3. Tereny 1MN i 1MN-U znajdują się w obrębie występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 315 „Zbiornik Chocianów - Gozdnicza” – obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Tereny 1MN znajduje się częściowo na obszarze narażonym na zalanie wodami powodziowymi w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego.

5. Obszar narażony na zalanie, o którym mowa w ust. 4, nie stanowi obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla których zmiana zagospodarowania jest możliwa wyłącznie na zasadach określonych w ustawie Prawo wodne.

§ 10. 1. Granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości nie określa się.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) dla terenów MN, MN-U, ML:

- a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 15,0 m,
- c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 45°;

2) dla terenów niewymienionych w pkt 1:

- a) minimalna powierzchnia działki – 50 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 5,0 m,
- c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi nie może być mniejszy niż 45°.

§ 11. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy:

- 1) obowiązuje nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę w tym zapewnienia hydrantów nadziemnych oraz normatywnych dróg pożarowych wraz z niezbędną infrastrukturą – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w sąsiedztwie terenów leśnych graniczących z obszarem planu, występują ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) zagospodarowanie i zabudowa działek, podlega ograniczeniom wynikającym z zachowania normatywnych odległości od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez istniejącą drogę wojewódzką nr 328.

2. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego objętego ustaleniami planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym tj. z drogą wojewódzką nr 328, przez istniejący i projektowany układ dróg publicznych i wewnętrznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

3. Wyznacza się tereny pasów drogowych, oznaczone dla:

- 1) dróg lokalnych – KDL;
- 2) komunikacji drogowej wewnętrznej – KR.

4. Dopuszcza się realizację niewyznaczonych na części graficznej planu miejscowego dróg wewnętrznych, o ile wynika to z ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, dla których ustala się minimalną szerokość 5,0 m.

5. Dostępność komunikacyjną osobom niepełnosprawnym oraz osobom ze szczególnymi potrzebami, należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Na całym obszarze objętym planem, liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z zasadami określonymi przepisami odrębnymi.

7. Minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów innych niż rowery należy ustalić w oparciu o następujące wskaźniki:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: 2 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny (1 miejsce w garażu liczone jest jako 1 miejsce do parkowania);
- 2) usługi, za wyjątkiem usług turystyki: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
- 3) usługi turystyki: 1,2 miejsca postojowego na 4 miejsca noclegowe w usługach turystyki;
- 4) w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego, dodatkową minimalną liczbę miejsc do parkowania należy ustalić wg wskaźników określonych w pkt 2 i 3;
- 5) zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej: 2 miejsce postojowe na 1 domek lub 1 lokal letniskowy lub rekreacyjny;
- 6) dla garaży, zabudowy uzupełniającej, układu komunikacyjnego – nie ustala się.

8. Miejsca do parkowania należy realizować na terenie i w granicach nieruchomości, na których znajduje się lub zostanie zrealizowany obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.

§ 13. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę – sieci dystrybucyjnych i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) projektowane sieci telekomunikacyjne, dystrybucyjne gazowe, ciepłociągi, sieci zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków, należy projektować jako sieci podziemne;
- 3) dystrybucyjne sieci elektroenergetyczne, należy projektować i realizować jako kablowe lub napowietrzne;
- 4) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych, sieci i urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych, gazowych i telekomunikacyjnych, będących wyposażeniem zapewniającym możliwość użytkowania obiektów zlokalizowanych na danym terenie zgodnie z ich przeznaczeniem, wyłącznie na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

2. Ustala się w zakresie:

- 1) zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się ujęcia wody indywidualne,
 - c) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów bytowych i gospodarczych;
- 2) odprowadzania ścieków komunalnych i bytowych:
 - a) odprowadzanie do kanalizacji sanitarnej,
 - b) indywidualne systemy odprowadzania ścieków, dopuszcza się wyłącznie w sytuacjach przewidzianych w art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 3) odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) obowiązek stosowania rozwiązań służących zatrzymywaniu wód opadowych i roztopowych, takich jak doły chłonne, zbiorniki retencyjne, odprowadzanie wód na własny teren nieutwardzony oraz inne formy służące zatrzymaniu wód, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - b) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odprowadzanie do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
 - c) dla terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia wód opadowych lub roztopowych substancjami ropopochodnymi oraz innymi substancjami szkodliwymi, wody opadowe i roztopowe należy poddawać wstępnemu podczyszczaniu w stosownych separatorach zgodnie z przepisami odrębnymi,

- d) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych,
 - e) zabrania się wykonywania swobodnego spływu wód w kierunku pasa drogowego i zalewania ulic i terenów sąsiednich;
- 4) zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie w energię elektryczną z dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych oraz z odnawialnych źródeł energii,
 - b) budowa, rozbudowa i przebudowa sieci dystrybucyjnej elektroenergetycznej w formie linii kablowych lub napowietrznych,
 - c) dopuszcza się budowę niewyznaczonych na części graficznej planu miejscowego stacji elektroenergetycznych (w tym stacji transformatorowych SN/nN) w wykonaniu wewnętrznym, kubaturowym lub napowietrznym (słupowym); dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu pod budowę stacji elektroenergetycznych; stacje słupowe nie wymagają wydzielania działek; dopuszcza się sytuowanie budynków stacji ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy, o ile nie koliduje to z przepisami odrębnymi,
 - d) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych,
 - e) w przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi, przebudowa istniejącego uzbrojenia elektroenergetycznego będzie możliwa na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - f) lokalizacja poszczególnych nowych instalacji fotowoltaicznych od osi istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenia w gaz:
- a) zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej lub ze zbiorników na gaz płynny,
 - b) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od projektowanych dystrybucyjnych sieci gazowych oraz zbiorników na gaz;
- 6) zaopatrzenia w ciepło – dopuszcza się zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej, stosowanie indywidualnych źródeł ciepła lub lokalnych grupowych kotłowni oraz stosowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych;
- 7) infrastruktury telekomunikacyjnej – dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci, urządzeń i obiektów telekomunikacyjnych oraz lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
3. Ustalenia dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego – na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) dopuszcza się inne niż wymienione w pkt 1 odnawialne źródła energii, z wykluczeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru oraz biogazowni.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi

§ 14. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem 1MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług,
 - b) teren garażu;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4,
 - e) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 800 m²,
 - g) dopuszcza się zabudowę uzupełniającą zdefiniowaną w § 2 ust. 1 pkt 9;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca lub bliźniacza, wyklucza się zabudowę szeregową i grupową,
 - b) zabudowa usługowa – wyłącznie wbudowana w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
 - c) garaże wolnostojące lub wbudowane w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz mieszkaniowa jednorodzinna z usługami wbudowanymi – 10,0 m,
 - zabudowa uzupełniająca – 6,0 m,
 - garaże wolnostojące – 6,0 m;
 - e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - f) ustala się wyłącznie dachy:
 - dwuspadowe (w tym naczółkowe) lub wielospadowe,
 - o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° - do 45°,
 - o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,
 - o układzie dominującej kalenicy – równoległym lub prostopadłym do obowiązującej linii zabudowy,
 - kryte dachówką ceramiczną, betonową lub innym materiałem o fakturze zbliżonej do formy dachówki oraz w kolorze czerwonym, ceglastym, brązowym, czarnym, szarym lub grafitowym,
 - dachy płaskie dopuszcza się wyłącznie jako tarasy o powierzchni stanowiącej maksymalnie 25% rzutu poziomego budynku;
 - g) dopuszcza się lukarny, okna połaciowe, okna mansardowe w dachu,
 - h) dla zabudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu miejscowego na działce nr 999/25 obręb Rokitki:
 - obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 10 i 11, określające m.in. możliwość remontu, rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy budynku w obecnej lokalizacji pomimo, iż wykracza on poza ustaloną w planie obowiązującą linię zabudowy,
 - w przypadku wyburzenia istniejącego budynku i realizacji nowej zabudowy, obowiązuje nakaz jej lokalizacji zgodnie z ustaloną obowiązującą linią zabudowy;
- 5) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 12;
- 6) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 13.

§ 15. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonego symbolem **1MN-U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren garażu;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3,
 - e) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 800 m²,
 - g) dopuszcza się zabudowę uzupełniającą zdefiniowaną w § 2 ust. 1 pkt 9;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca lub bliźniacza, wyklucza się zabudowę szeregową i grupową,
 - b) zabudowa usługowa – wolnostojąca lub wbudowana w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
 - c) garaże wolnostojące lub wbudowane w budynku o innym przeznaczeniu,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz mieszkaniowa jednorodzinna z usługami wbudowanymi – 10,0 m,
 - zabudowa usługowa – 12,0 m,
 - zabudowa uzupełniająca – 6,0 m,
 - garaże wolnostojące – 6,0 m;
 - e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - f) ustala się wyłącznie dachy:
 - dwuspadowe (w tym naczółkowe) lub wielospadowe,
 - o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° - do 45°,
 - o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,
 - o układzie dominującej kalenicy – równoległym lub prostopadłym do dowolnej granicy działki budowlanej z tolerancją do 5°,
 - kryte dachówką ceramiczną, betonową lub innym materiałem o fakturze zbliżonej do formy dachówki oraz w kolorze czerwonym, ceglastej czerwieni, brązowym, czarnym lub grafitowym,
 - dachy płaskie dopuszcza się wyłącznie jako tarasy o powierzchni stanowiącej maksymalnie 25% rzutu poziomego budynku;
 - g) dopuszcza się lukarny, okna połaciowe, okna mansardowe w dachu,
 - h) dla zabudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu miejscowego na działce nr 999/26 obręb Rokitki obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 10 i 11;
- 5) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 12;
- 6) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 13.

§ 16. Dla terenów zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczonych symbolami **1ML**, **2ML**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren usług turystyki,
- b) teren garażu;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,
- b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,35,
- c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4,
- e) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12,
- f) dopuszcza się zabudowę uzupełniającą zdefiniowaną w § 2 ust. 1 pkt 9;

4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej – wolnostojąca,
- b) zabudowa usług turystyki – wolnostojąca lub wbudowana w budynku o innym przeznaczeniu,
- c) garaże wolnostojące lub wbudowane w budynku o innym przeznaczeniu,
- d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej – 8,0 m,
 - zabudowa usług turystyki – 8,0 m,
 - zabudowa uzupełniająca – 6,0 m,
 - garaże wolnostojące – 6,0 m,
- e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- f) ustala się wyłącznie dachy:
 - dwuspadowe (w tym naczółkowe) lub wielospadowe,
 - o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° - do 45°,
 - o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,
 - o układzie dominującej kalenicy – równoległym lub prostopadłym do nieprzekraczalnej linii zabudowy lub do dowolnej granicy działki budowlanej,
 - kryte dachówką ceramiczną, betonową, innym materiałem o fakturze zbliżonej do formy dachówki lub blachą na rąbek stojący oraz w kolorze czerwonym, ceglastym, czarnym lub grafitowym;
- g) dopuszcza się lukarny, okna połaciowe, okna mansardowe w dachu;

5) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 12;

6) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 13.

§ 17. Dla terenu drogi lokalnej, oznaczonego symbolem **1KDL**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej;

2) klasa drogi: droga lokalna – L;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z częścią graficzną planu,
- b) w pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami elementy przekroju drogowego oraz obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu,
- c) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami zawartymi w § 8;

- 4) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 12;
- 5) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 13.

§ 18. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego symbolem **1KR**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) obowiązują ustalone na części graficznej planu miejscowego trójkąty widoczności;
- 3) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 12;
- 4) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 13.

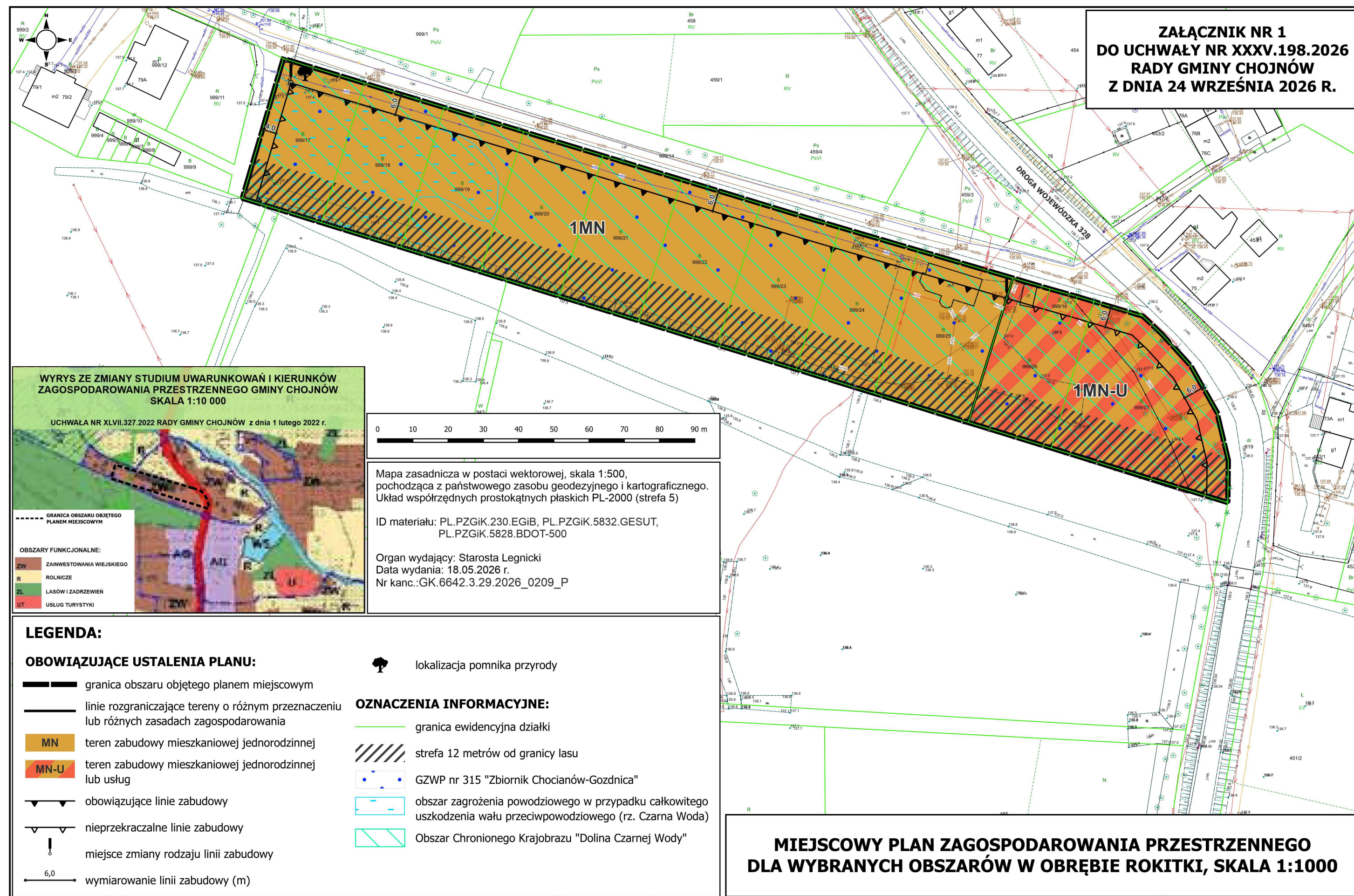
§ 19. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości – **30%**.

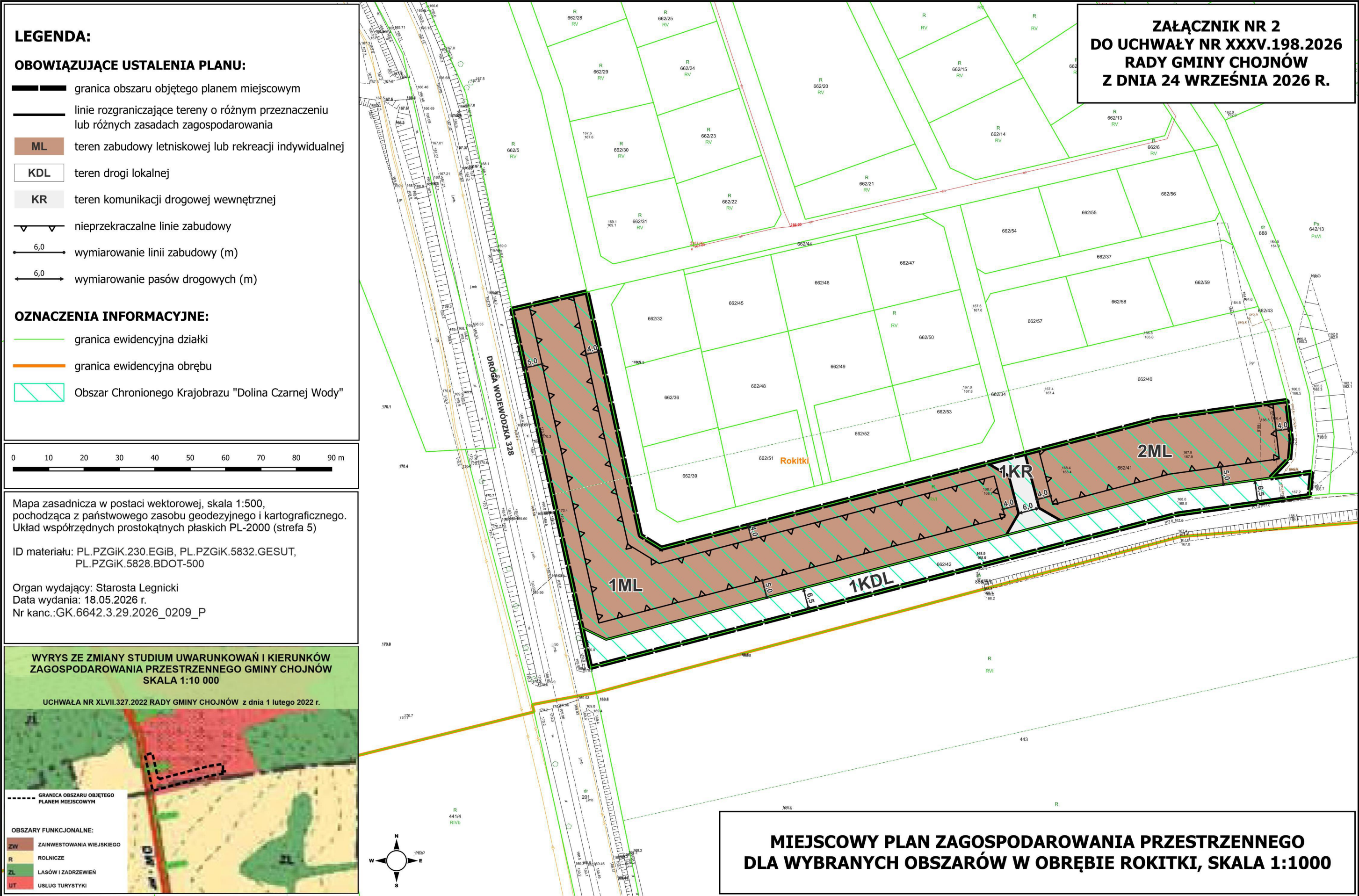
Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 20. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnów.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy:
Bogdan Strykowiec





Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXV.198.2026
Rady Gminy Chojnów
z dnia 24 września 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod względem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy:

- 1) wystąpi konieczność realizacji dróg;
- 2) wystąpi konieczność realizacji sieci i urządzeń systemu wodociągowego, kanalizacyjnego oraz oświetlenia ulic, stanowiących inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy.

2. Plan wyznacza następujące tereny komunikacji drogowej publicznej:

- 1) IKDL – teren drogi lokalnej;
- 2) IKR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, finansowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie zasad finansowania oraz przepisami o finansach publicznych.

4. Uzbrojenie terenu objętego projektem planu w sieci oraz urządzenia elektroenergetyczne i związane z zaopatrzeniem w gaz, realizowane będzie zgodnie z zasadami określonymi w ustawie Prawo energetyczne.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXXV.198.2026
Rady Gminy Chojnów
z dnia 24 września 2026 r.

Zalacznik4.gml

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