



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 30 września 2026 r.

Poz. 4253

Podpisany przez Milena Pigdanowicz-Fidera
Data: 2026.09.30 11:50:40 +02:00
Rodzaj: Publikacja w dzienniku urzędowym.
Miejsce: Polska



UCHWAŁA NR XXXV.199.2026 RADY GMINY CHOJNÓW

z dnia 24 września 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Biała, gm. Chojnów

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, ze 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. 538, ze zm.), w związku z uchwałą nr XX.112.2025 Rady Gminy Chojnów z dnia 26 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Biała, gm. Chojnów, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnów” przyjętego uchwałą nr LXXII.477.2023 z dnia 21 czerwca 2023 r. przez Radę Gminy Chojnów, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Biała, gm. Chojnów, w granicach określonych na załączniku graficznym planu.

2. W planie nie określa się następujących zagadnień wynikających z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym ze względu na brak takich terenów i obiektów;

2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak potrzeby takiego ustalenia.

3. Załącznikami do uchwały są:

1) załącznik nr 1 – część graficzna zwana w dalszej części rysunkiem planu w skali 1:1000, stanowiącą integralną część uchwały;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Chojnów o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Biała, gm. Chojnów;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Chojnów o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;

4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 2. Ilekcioć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu, wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat, urządzeń fotowoltaicznych, magazynów energii;
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) **sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej** – należy przez to rozumieć sieć elektroenergetyczną wysokich, średnich i niskich napięć, za której ruch sieciowy jest odpowiedzialny operator systemu dystrybucyjnego (OSD);
- 5) **głównym punkcie odbioru (GPO)** – należy przez to rozumieć jako stację elektroenergetyczną wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, służącą do przyjmowania, przekształcania oraz przekazywania energii elektrycznej pomiędzy Krajowym Systemem Elektroenergetycznym (KSE) a źródłami wytwórczymi lub magazynami energii;
- 6) **elektrowni słonecznej** – należy przez to rozumieć wolnostojące urządzenia przekształcające energię promieniowania słonecznego na energię elektryczną zaliczaną do odnawialnych źródeł energii.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) pas technologiczny od linii elektroenergetycznych;
- 5) linia wymiarowa w metrach;
- 6) przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – **KR (1KR)**;
- 2) teren elektrowni słonecznej lub elektroenergetyki – **PEF-IE (1PEF-IE)**.

§ 5. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład u przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu** ustala się:

- 1) realizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla potrzeb lokalnych z zakresu: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków, odprowadzania wód opadowych, zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w gaz i ciepło, telekomunikację;
- 2) dopuszczenie dojść, dojazdów i dróg transportu rolnego.

§ 6. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: infrastruktury i instalacji fotowoltaicznych, magazynów energii, linii elektroenergetycznych, sieci kanalizacyjnych, rurociągów wodociągowych, sieci światłowodowych oraz dróg o nawierzchni utwardzonej.

§ 7. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego w granicach planu.

§ 8. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**, w przypadku natrafienia podczas prac ziemnych lub robót budowlanych na przedmiot o cechach zabytku należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 9. W zakresie **zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**, w przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału ustala się:

- 1) wielkość działki nie mniejszą niż 1000 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejszą niż: 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej pasa drogowego w przedziale 70-110°.

§ 10. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** ustala się:

- 1) pas technologiczny od linii elektroenergetycznej, w której obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi;
- 2) w przypadku skablowania linii elektroenergetycznej, nie obowiązują ograniczenia o których mowa w pkt 1.

§ 11. 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu objętego planem miejscowym z terenu IKR;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w formie parkingów terenowych w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest inwestycja w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na każde 5 osób zatrudnionych;
- 3) dla pojazdów zapatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce, przy liczbie miejsc postojowych wynoszącej co najmniej 6.

2. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej dystrybucyjnej oraz sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej na wszystkich terenach określonych w planie miejscowym, przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) stosowanie paneli posiadających powłoki antyrefleksyjne oraz inne rozwiązania ograniczające zjawisko odbicia światła;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych,
 - b) poprzez dopuszczenie skablowania istniejących linii napowietrznych,
 - c) poprzez stosowanie odnawialnych źródeł energii zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną:
 - a) z sieci telekomunikacyjnej,
 - b) poprzez lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych i grupowych źródeł ciepła spełniających wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 7) zaopatrzenia w wodę:
 - a) z sieci wodociągowej,

- b) poprzez dopuszczenie stosowania indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) odprowadzanie ścieków sanitarnych:
 - a) do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszczenie odprowadzania ścieków do grupowych i indywidualnych bezodpływowych zbiorników oraz przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) poprzez dopuszczenie retencjonowania wód opadowych i roztopowych z możliwością odprowadzania ich do sieci kanalizacji deszczowej, ogólnospławnej lub rowów i cieków wodnych, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) poprzez podczyszczanie wód opadowych i roztopowych przed odprowadzeniem z terenów w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wartości zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych,
 - c) poprzez powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 10) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1PEF-IE** ustala się przeznaczenie: teren elektrowni słonecznej lub elektroenergetyki.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 2) obiekty budowlane i techniczne związane z elektrownią słoneczną, w tym w szczególności budynki socjalne, sanitarne i administracyjne oraz wiaty;
- 3) dojścia i dojazdy, drogi technologiczne;
- 4) place składowe i manewrowe oraz parkingi i miejsca postojowe;
- 5) magazyny energii;
- 6) obiekty i urządzenia elektroenergetyczne w tym stacje elektroenergetyczne GPO.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 0,8;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1;
- 3) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,8;
- 4) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,001.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 6 m, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) dachy o dowolnym kształcie i pokryciu;
- 3) wysokość obiektów niebędących budynkami do 30 m, w tym masztów lub iglic odgromowych.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR** ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się szerokość zgodnie z rysunkiem planu od 5 m do 7 m.

3. Zagospodarowanie terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnów.

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

Przewodniczący Rady Gminy:
Bogdan Styrkowiec



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXV.199.2026

Rady Gminy Chojnów

z dnia 24 września 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

Rady Gminy Chojnów o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Biała, gm. Chojnów

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga**)	Sposób rozpatrzenia uwagi przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta*)		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
Brak uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Biała, gm. Chojnów						

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXV.199.2026
Rady Gminy Chojnów
z dnia 24 września 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Chojnów o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania dotyczące terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Biała, gm. Chojnów

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) Rada Gminy Chojnów rozstrzyga co następuje:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Biała, gm. Chojnów, przewiduje się modernizację drogi lokalnej.
2. Powyższa inwestycja może być finansowana ze środków własnych gminy lub przy wykorzystaniu dotacji, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXXV.199.2026
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 ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę