



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 15 lutego 2022 r.

Poz. 811

### UCHWAŁA NR XLVII.328.2022 RADY GMINY CHOJNÓW

z dnia 1 lutego 2022 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru w obrębie wsi Rokitki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 1372 ze zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 741 ze zm.), w związku z uchwałą nr XXVII.214.2020 Rady Gminy Chojnów z dnia 26 listopada 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru w obrębie wsi Rokitki, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnów, przyjętego uchwałą nr XLVII.327.2022 z dnia 1 lutego 2022r. przez Radę Gminy Chojnów uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru w obrębie wsi Rokitki, zwaną dalej planem, w granicach określonych na rysunku planu.

1. Integralną częścią planu jest rysunek w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, które stanowi załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, które stanowi załącznik nr 3;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

3. W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych ze względu na ich brak;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

**§ 2.** Oznaczenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy ograniczająca teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; linia ta nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych, budynków i budowli infrastruktury technicznej i urządzeń budowlanych, o ile ustalenia planu

nie stanowią inaczej; elementy budynków tj. okapy, gzymsy, balkony, wiatrolapy, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściem, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy mogą przekroczyć tą linię o nie więcej niż 1,5 m;

- 2) przepisy odrębne – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) przeznaczenie terenu – planowany sposób użytkowania lub zagospodarowania terenu, który jest określony na danym terenie;
- 4) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje (przeważa) w danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 5) przeznaczenie uzupełniające terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która może występować łącznie z przeznaczeniem podstawowym w sposób określony w ustaleniach planu, przy czym dopuszcza się nie realizowanie przeznaczenia uzupełniającego;
- 6) teren – część obszaru wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem;
- 7) infrastruktura techniczna – rozumie się przez to wszystkie sieci uzbrojenia technicznego oraz obiekty i urządzenia im towarzyszące,
- 8) usługi – jest to działalność taka jak: administracja, łączność, gastronomia, handel (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>), kultura, obsługa firm, obsługa ludności, usługi weterynaryjne, oświata i wychowanie, opieka zdrowotna, pomoc społeczna, turystyka, rozrywka i wypoczynek, rzemiosło oraz inna nie kwalifikująca się do mogącej potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9) komunikacja wewnętrzna – należy przez to rozumieć elementy komunikacji nie będące drogami publicznymi i drogami wewnętrznymi, w szczególności: dojścia i dojazdy, miejsca parkingowe, place manewrowe, wraz z zielenią oraz niezbędną infrastrukturą.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

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

- 1) granica obszaru objętego planem tożsama z terenem na którym występuje Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Czarnej Wody”;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbole określające przeznaczenie terenów
- 5) stanowisko archeologiczne.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

**§ 4.** Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów i odpowiadające im symbole:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej / teren zabudowy usługowej – MN/U;
- 3) teren zabudowy usługowej – U;
- 4) teren zieleni izolacyjnej – ZI;
- 5) teren drogi publicznej – klasy głównej – KD-G;
- 6) teren drogi publicznej – klasy dojazdowej – KD-D;
- 7) teren drogi wewnętrznej – KDW;
- 8) teren ciągu pieszo-jezdnego – KPJ;
- 9) teren infrastruktury technicznej – IT.

**§ 5.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) lokalizacja obiektów budowlanych na działce zgodnie z przepisami techniczno – budowlanymi oraz ustalonymi w planie liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, o których mowa w przepisach odrębnych oraz zgodnie z ustaleniami Rozdziału 3.

**§ 6.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) dla Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Czarnej Wody” obowiązują przepisy odrębne,
- 2) ochrona Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 315 Zbiornik Chocianów-Gozdnicza, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dotrzymanie standardów ochrony środowiska, określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami odrębnymi, w tym:
  - a) dla terenów 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenu 1.MN/U jak dla terenu mieszkaniowo-usługowego.

**§ 7.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków, nr 4/22/75-18 – osada – średniowiecze, ustala się ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków,
- 2) nie wprowadza się ustaleń dla krajobrazów kulturowych ze względu na brak takich obszarów,
- 3) ze względu na brak dóbr kultury współczesnej nie ustala się ich ochrony.

**§ 8.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) powierzchnia działki:

- a) dla terenów 1.MN, 3.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN nie może być mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem infrastruktury technicznej dla której nie ustala się minimalnej powierzchni działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości;
- b) dla terenów 2.MN, 4.MN dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie może być mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej nie może być mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem infrastruktury technicznej dla której nie ustala się minimalnej powierzchni działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości,
- c) dla terenu 1.MN/U nie może być mniejsza niż: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 800 m<sup>2</sup>, dla zabudowy usługowej 1000 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem infrastruktury technicznej dla której nie ustala się minimalnej powierzchni działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości;
- d) dla terenu 1.U nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem infrastruktury technicznej dla której nie ustala się minimalnej powierzchni działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości;
- e) dla pozostałych terenów nie ustala się minimalnej powierzchni działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości,

2) szerokość frontu działki:

- a) dla terenów 1.MN, 3.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 1.MN/U, 1.U nie może być mniejsza niż 20 m, z wyłączeniem infrastruktury technicznej dla której nie ustala się minimalnej szerokości frontu działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości;

- b) dla terenów 2.MN, 4.MN dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie może być mniejsza niż 20 m, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej nie może być mniejsza niż 6 m, z wyłączeniem infrastruktury technicznej dla której nie ustala się minimalnej szerokości frontu działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości;
  - c) dla pozostałych terenów nie ustala się minimalnej szerokości frontu działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogi:
- a) dla terenów 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 1.MN/U, 1.U nie może być mniejszy niż 60°, z wyłączeniem infrastruktury technicznej dla której nie ustala się kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogi, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości,
  - b) dla pozostałych terenów nie ustala się kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogi, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości.

**§ 9.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących dróg w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg i ciągów pieszo-jezdnym oraz modernizacji ich parametrów, w tym budowy chodników i ścieżek rowerowych;
- 2) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie poprzez istniejący lub projektowany układ dróg i ciągów pieszo-jezdnym;
- 3) lokalizacja miejsc parkingowych na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, jakiemu te miejsca towarzyszą w formie parkingów lub miejsc parkingowych w budynkach;
- 4) ustala się:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny, dopuszcza się możliwość lokalizacji obu miejsc parkingowych w garażu,
  - b) dla usług minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej usług lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe z zastrzeżeniem lit c),
  - c) dla usług turystyki minimum 1,2 miejsca parkingowego na 4 miejsca noclegowe;
- 5) lokalizacja miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 10.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów dystrybucyjnej infrastruktury technicznej:
  - a) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg i ciągów pieszo-jezdnym,
  - b) odstępstwa od zasady, o której mowa w lit. a) dopuszcza się wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia,
  - c) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących systemów infrastruktury technicznej,
  - d) dopuszcza się przebudowę sieci uzbrojenia terenu, w tym kolidującej z planowanym zainwestowaniem,
  - e) dopuszcza się wydzielenie działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną jako towarzyszącej inwestycjom przeznaczenia podstawowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszcza się możliwość realizacji infrastruktury technicznej, jako towarzyszącej inwestycjom na terenach własnych inwestorów,
  - g) parametry infrastruktury technicznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;

- 2) zaopatrzenie w wodę:
  - a) z dystrybucyjnej sieci wodociągowej,
  - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci wodociągowych,
- 3) odprowadzanie ścieków:
  - a) odprowadzenie ścieków do dystrybucyjnej sieci kanalizacji sanitarnej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci kanalizacji sanitarnej,
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
  - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się budowę dystrybucyjnej sieci kanalizacji deszczowej,
- 5) w zakresie melioracji: obowiązują przepisy odrębne,
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) dostawa energii elektrycznej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, sieci dystrybucyjnych linii napowietrznych i kablowych, średniego i niskiego napięcia,
  - b) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych w formie linii napowietrznych i kablowych, średniego i niskiego napięcia oraz budowę stacji transformatorowych,
  - c) dopuszcza się wykonanie stacji transformatorowych w zależności od sposobu zagospodarowania terenów jako wbudowane lub obiekty wolnostojące na wydzielonych działkach lub na terenie własnym inwestora, z zapewnieniem dogodnego do nich dojazdu, dopuszcza się usytuowanie budynku stacji transformatorowej w granicy działki,
- 7) ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych w tym wykorzystujących energię wiatru o mocy mikroinstalacji,
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej,
  - b) dopuszcza się budowę nowych dystrybucyjnych sieci gazowych,
  - c) dopuszcza się indywidualne zbiorniki zaopatrzenia w gaz i związane z nimi instalacje,
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
  - a) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o zasilanie:
    - gazem,
    - energią elektryczną,
    - paliwami ciekłymi i stałymi,
  - b) obowiązuje stosowanie instalacji o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi i aktami prawa miejscowego,
- 10) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: ustala się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci teletechnicznych, zgodnie z zapotrzebowaniem,
- 11) w zakresie gospodarki odpadami ustala się działania zgodnie z przepisami odrębnymi i aktami prawa miejscowego.

**§ 11.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu:

- 1) wzdłuż terenów komunikacji kolejowej obowiązują strefy ograniczonego użytkowania zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 2) ustala się szerokość pasa technologicznego wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia sieci dystrybucyjnej o szerokości 14 m (po 7 m od osi w obu kierunkach), szerokość pasa technologicznego nie jest równoznaczna z pasem określonym na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu, który wyznacza się w oparciu o przepisy odrębne,
- 3) w pasie technologicznym obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym.

### **Rozdział 3. Ustalenia dla terenów**

**§ 12.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MN, 3.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - wolnostojąca,
- 2) uzupełniające:
  - a) infrastruktura techniczna,
  - b) zieleń,
  - c) miejsca parkingowe, garaże, budynki gospodarcze.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenów 1.MN, 3.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 10.MN ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu;
- 2) dla terenów 5.MN, 9.MN ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m, 8 m, 20 m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu;
- 3) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych ustala się maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych trzy w tym poddasze użytkowe;
- 4) dla budynków: garaży, gospodarczych, infrastruktury technicznej, ustala się ilość kondygnacji nadziemnych: jedna;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 12 m, z zastrzeżeniem pkt 6);
- 6) dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 6 m;
- 7) ustala się kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci od 30° do 50°;
- 8) ustala się następujące wymagania dotyczące pokrycia dachu: dachówka lub materiał dachówkopodobny;
- 9) ustala się intensywności zabudowy: minimalną 0,001 maksymalną 0,5;
- 10) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 30%;
- 11) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 40% powierzchni działki budowlanej;
- 12) ustala się garaże z maksymalnie dwoma stanowiskami, w formie wbudowanej w budynki mieszkalne oraz budynki garażowe wolnostojące lub dobudowane;
- 13) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 800 m<sup>2</sup>, w przypadku gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działki o minimalnej powierzchni 800 m<sup>2</sup> dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 15%;
- 14) dla budynków nie spełniających warunków określonych w niniejszym paragrafie, istniejących przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały dopuszcza się:
  - a) remonty,
  - b) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami niniejszego paragrafu.

**§ 13. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2.MN, 4.MN ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - wolnostojąca lub szeregowa,
- 2) uzupełniające:
  - a) infrastruktura techniczna,
  - b) zieleń,
  - c) miejsca parkingowe, garaże, budynki gospodarcze.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenów 2.MN, 4.MN ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu;
- 2) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych ustala się maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych trzy w tym poddasze użytkowe;
- 3) dla budynków: garaży, gospodarczych, infrastruktury technicznej, ustala się ilość kondygnacji nadziemnych: jedna;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 12 m, z zastrzeżeniem pkt 5);
- 5) dla budynków gospodarczych i garaży dobudowanych ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 6 m;
- 6) ustala się kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci od 30° do 50°;
- 7) ustala się następujące wymagania dotyczące pokrycia dachu: dachówka lub materiał dachówkopodobny;
- 8) ustala się intensywności zabudowy: minimalną 0,001 maksymalną 0,5;
- 9) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 30%;
- 10) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 40% powierzchni działki budowlanej;
- 11) ustala się garaże z maksymalnie dwoma stanowiskami, w formie wbudowanej w budynki mieszkalne oraz budynki garażowe wolnostojące lub dobudowane;
- 12) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 800 m<sup>2</sup>, w przypadku gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działki o minimalnej powierzchni 800 m<sup>2</sup> dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 15%,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej 500 m<sup>2</sup>, w przypadku gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działki o minimalnej powierzchni 500 m<sup>2</sup> dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 15%.

**§ 14. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.MN/U ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - wolnostojąca,
  - b) zabudowa usługowa – usługi,
- 2) uzupełniające:
  - a) infrastruktura techniczna,
  - b) zieleń,
  - c) miejsca parkingowe, garaże, budynki gospodarcze.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu;
- 2) ustala się podstawowe formy zabudowy: mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca powiązana z usługami, usługowa;
- 3) ustala się dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych trzy w tym poddasze użytkowe;
- 4) dla budynków: garaży, gospodarczych, infrastruktury technicznej, ustala się ilość kondygnacji nadziemnych: jedna;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 12 m, z zastrzeżeniem pkt 6);
- 6) dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 6 m;
- 7) ustala się kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci od 30° do 50° dla min 80% powierzchni dachu, dla pozostałych 20% powierzchni dachu dopuszcza się dach płaski,
- 8) ustala się następujące wymagania dotyczące pokrycia dachów stromych: dachówka lub materiał dachówkopodobny, dla dachów płaskich nie ustala się wymagań dotyczących rodzajów pokrycia dachu;
- 9) ustala się intensywności zabudowy: minimalną 0,001 maksymalną 1,0;
- 10) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 50%;
- 11) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej;
- 12) ustala się garaże z maksymalnie dwoma stanowiskami, w formie wbudowanej w budynki mieszkalne, usługowe oraz budynki garażowe wolnostojące lub dobudowane;
- 13) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 800 m<sup>2</sup>, dla zabudowy usługowej 1000 m<sup>2</sup>, w przypadku gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działki o minimalnej powierzchni dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 15%.

**§ 15. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.U ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa usługowa – usługi,
- 2) uzupełniające:
  - a) infrastruktura techniczna,
  - b) stacje benzynowe,
  - c) komunikacja wewnętrzna,
  - d) zieleni,
  - e) miejsca parkingowe, budynki gospodarcze.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m, 20 m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu;
- 2) ustala się dla budynków usługowych maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych dwie;
- 3) dla budynków: gospodarczych, infrastruktury technicznej, ustala się ilość kondygnacji nadziemnych: jedna;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 12 m, z zastrzeżeniem pkt 5);
- 5) dla budynków gospodarczych ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 6 m;
- 6) nie ustala się wymagań dotyczących kształtu dachu i rodzajów pokrycia dachu;
- 7) ustala się intensywności zabudowy: minimalną 0,001 maksymalną 1,0;
- 8) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 50%;



- 9) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej;
- 10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: dla zabudowy usługowej 1000 m<sup>2</sup>, w przypadku gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działki o minimalnej powierzchni dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 15%.

**§ 16. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.ZI ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zieleń izolacyjna,
- 2) uzupełniające:
  - a) zieleń urządzona,
  - b) infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się infrastrukturę techniczną, możliwość jej przebudowy lub rozbudowy oraz wymiany, z zastosowaniem dowolnej technologii wykonania,
- 2) dla infrastruktury technicznej ustala się:
  - a) maksymalną wysokość budynków do 6 m,
  - b) intensywności zabudowy: minimalną nie ustala się, maksymalną 0,8,
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 10%,
  - d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 80% powierzchni działki budowlanej

**§ 17. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KD-G ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: droga publiczna – klasy głównej,
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznej, zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 14 m do 19 m jak na rysunku planu,
- 2) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w § 9 pkt 1,
- 3) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

**§ 18. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KD-D ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: droga publiczna – klasy dojazdowej,
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznej, zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 9 m, od 12 m do 13 m i jak na rysunku planu;
- 2) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w § 9 pkt 1;
- 3) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

**§ 19. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: droga wewnętrzna,

2) uzupełniająca: infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenu 1.KDW szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, 12 m i jak na rysunku planu;
- 2) dla terenu 2.KDW szerokość w liniach rozgraniczających 4 m, 10 m i jak na rysunku planu;
- 3) dla terenu 3.KDW szerokość w liniach rozgraniczających 4 m, 8 m oraz jak na rysunku planu;
- 4) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w § 8 pkt 1.

**§ 20.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.KPJ, 2.KPJ ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: ciąg pieszo-jezdny,
- 2) uzupełniająca: infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznej, zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenu 1.KPJ szerokość w liniach rozgraniczających od 3 m do 5 m i jak na rysunku planu,
- 2) dla terenu 2.KPJ szerokość w liniach rozgraniczających od 3 m do 4 m i jak na rysunku planu,
- 3) dopuszcza się jezdnię, chodnik, oświetlenie, ścieżkę rowerową, zieleń.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

**§ 21.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.IT ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) inwestycje z zakresu łączności publicznej,
  - b) infrastruktura techniczna,
- 2) uzupełniająca:
  - a) zieleń,
  - b) miejsca parkingowe

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się infrastrukturę techniczną, możliwość jej przebudowy lub rozbudowy oraz wymiany, z zastosowaniem dowolnej technologii wykonania,
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4m, 8m od linii rozgraniczającej terenu i jak na rysunku planu
- 3) ustala się maksymalną wysokość budynków do 6 m,
- 4) ustala się maksymalną wysokość wież telekomunikacyjnych do 70 m,
- 5) intensywności zabudowy: minimalną 0,001, maksymalną 0,8,
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 80%,
- 7) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 20% powierzchni działki budowlanej,

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

**§ 22.** Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się następującą wielkość stawki procentowej:

- 1) dla terenów 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 1.MN/U, 1.U w wysokości 30%,

2) dla pozostałych terenów w wysokości 0,1%.

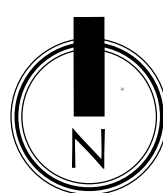
§ 23. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnów.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy:  
**Bogdan Styrkowiec**

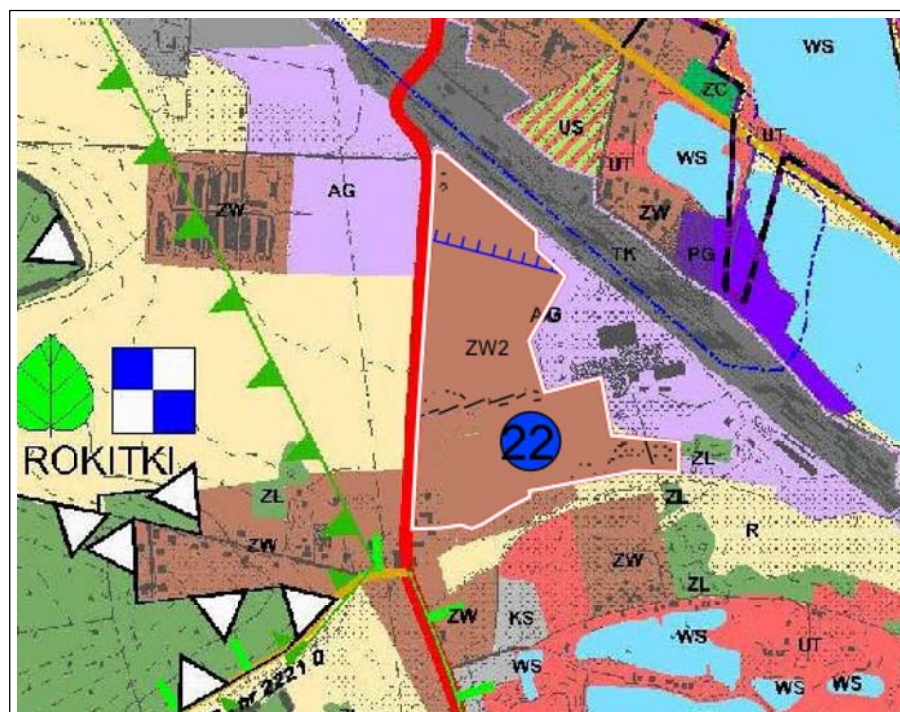
ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY RADY GMINY CHOJNÓW  
NR XLVII.328.2022. Z DNIA ... I lutego 2022. ... ROKU

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYODRĘBNIONEGO OBSZARU W OBRĘBIE WSI ROKITKI



0m 50m

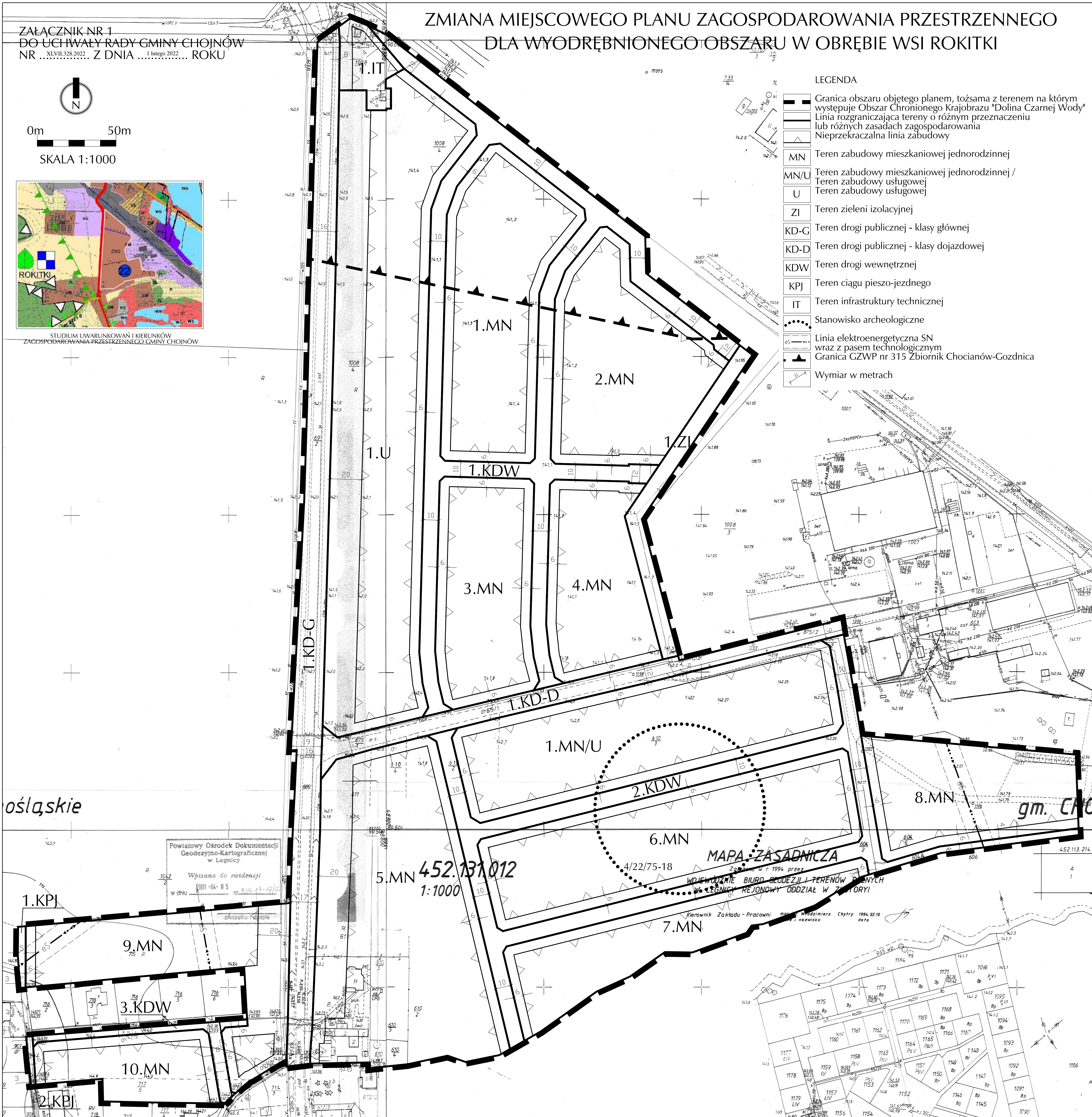
SKALA 1:1000



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOJNÓW

## LEGENDA

- Granica obszaru objętego planem, tożsama z terenem na którym występuje Obszar Chronionego Krajobrazu "Dolina Czarnej Wody"
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej / Teren zabudowy usługowej
- Teren zabudowy usługowej
- Teren zieleni izolacyjnej
- Teren drogi publicznej - klasy głównej
- Teren drogi publicznej - klasy dojazdowej
- Teren drogi wewnętrznej
- Teren ciągu pieszo-jezdnego
- Teren infrastruktury technicznej
- Stanowisko archeologiczne
- Linia elektroenergetyczna SN wraz z pasem technologicznym
- Granica GZWP nr 315 Zbiornik Chocianów-Gozdnica
- Wymiar w metrach



ośląskie

Powiatowy Ośrodek Dokumentacji  
Geodezyjno-Kartograficznej  
w Legnicy

Wpisano do ewidencji  
w dniu 0001-04-05 nr 509-17-13/03  
poleceniami K. K. S. p.

MAPA ZASADNICZA

Wskazanie Biurowe  
LEGNICY REJONOWY ODDZIAŁ W ZASTOYI

Kierownik Zakładu - Pracowni mapy: Włodzisław Chytry 1994.02.10

Załącznik nr 2 do uchwały nr XLVII.328.2022  
Rady Gminy Chojnów  
z dnia 1 lutego 2022 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 741 ze zm.) Rada Gminy Chojnów, stwierdza co następuje:

W trakcie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru w obrębie wsi Rokitki, do publicznego wglądu (w okresie od 9.11.2021r. do 29.11.2021r.) oraz w terminie wyznaczonym na składanie uwag, ustalonym na dzień 13.12.2021r., nie złożono żadnej uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

W związku z powyższym nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru w obrębie wsi Rokitki, ze względu na brak takich uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XLVII.328.2022  
Rady Gminy Chojnów  
z dnia 1 lutego 2022 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**

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 741 ze zm.) Rada Gminy Chojnów, stwierdza, co następuje:

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XLVII.328.2022  
Rady Gminy Chojnów  
z dnia 1 lutego 2022 r.

### **Dane przestrzenne**

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik Nr 1 do załącznika Nr 4

Zalacznik4.1.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**



## Załącznik Nr 2 do Załącznika Nr 4

```
<?xml version="1.0" encoding="UTF-8"?>
<xs:schema
  targetNamespace="http://ogr.maptools.org/"
  xmlns:ogr="http://ogr.maptools.org/"
  xmlns:xs="http://www.w3.org/2001/XMLSchema"
  xmlns:gml="http://www.opengis.net/gml/3.2"
  xmlns:gmlsf="http://www.opengis.net/gmlsf/2.0"
  elementFormDefault="qualified"
  version="1.0">
<xs:annotation>
  <xs:appinfo
    source="http://schemas.opengis.net/gmlsfProfile/2.0/gmlsfLevels.xsd">
    <gmlsf:ComplianceLevel>0</gmlsf:ComplianceLevel>
  </xs:appinfo>
</xs:annotation>
<xs:import namespace="http://www.opengis.net/gml/3.2"
  schemaLocation="http://schemas.opengis.net/gml/3.2.1/gml.xsd"/>
<xs:import namespace="http://www.opengis.net/gmlsf/2.0"
  schemaLocation="http://schemas.opengis.net/gmlsfProfile/2.0/gmlsfLevels.xsd"/>
<xs:element name="FeatureCollection" type="ogr:FeatureCollectionType"
  substitutionGroup="gml:AbstractFeature"/>
<xs:complexType name="FeatureCollectionType">
  <xs:complexContent>
    <xs:extension base="gml:AbstractFeatureType">
      <xs:sequence minOccurs="0" maxOccurs="unbounded">
        <xs:element name="featureMember">
          <xs:complexType>
            <xs:complexContent>
              <xs:extension base="gml:AbstractFeatureMemberType">
                <xs:sequence>
                  <xs:element ref="gml:AbstractFeature"/>
                </xs:sequence>
              </xs:extension>
            </xs:complexContent>
          </xs:complexType>
        </xs:element>
      </xs:sequence>
    </xs:extension>
  </xs:complexContent>
</xs:complexType>
<xs:element name="zal4_Rokitki_2" type="ogr:zal4_Rokitki_2_Type"
  substitutionGroup="gml:AbstractFeature"/>
<xs:complexType name="zal4_Rokitki_2_Type">
  <xs:complexContent>
    <xs:extension base="gml:AbstractFeatureType">
      <xs:sequence>
        <xs:element name="geometryProperty" type="gml:CurvePropertyType"
          nillable="true" minOccurs="0" maxOccurs="1"/> <!-- restricted to LineString -->
        <xs:element name="Layer" nillable="true" minOccurs="0" maxOccurs="1">
          <xs:simpleType>
            <xs:restriction base="xs:string">
            </xs:restriction>
          </xs:simpleType>
        </xs:element>
      </xs:sequence>
    </xs:extension>
  </xs:complexContent>
</xs:complexType>

```

```
<xs:element name="PaperSpace" nillable="true" minOccurs="0"
maxOccurs="1">
  <xs:simpleType>
    <xs:restriction base="xs:string">
    </xs:restriction>
  </xs:simpleType>
</xs:element>
<xs:element name="SubClasses" nillable="true" minOccurs="0"
maxOccurs="1">
  <xs:simpleType>
    <xs:restriction base="xs:string">
    </xs:restriction>
  </xs:simpleType>
</xs:element>
<xs:element name="Linetype" nillable="true" minOccurs="0" maxOccurs="1">
  <xs:simpleType>
    <xs:restriction base="xs:string">
    </xs:restriction>
  </xs:simpleType>
</xs:element>
<xs:element name="EntityHandle" nillable="true" minOccurs="0"
maxOccurs="1">
  <xs:simpleType>
    <xs:restriction base="xs:string">
    </xs:restriction>
  </xs:simpleType>
</xs:element>
<xs:element name="Text" nillable="true" minOccurs="0" maxOccurs="1">
  <xs:simpleType>
    <xs:restriction base="xs:string">
    </xs:restriction>
  </xs:simpleType>
</xs:element>
</xs:sequence>
</xs:extension>
</xs:complexContent>
</xs:complexType>
</xs:schema>
```