



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 9 września 2025 r.

Poz. 3738

UCHWAŁA NR XXI.118.2025 RADY GMINY CHOJNÓW

z dnia 28 sierpnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów w obrębie wsi Jerzmanowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.) oraz 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 uchwałą nr LXX.465.2023 Rady Gminy Chojnów z dnia 30 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów w obrębie wsi Jerzmanowice, po stwierdzeniu, że projekt planu miejscowego 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. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów w obrębie wsi Jerzmanowice, w granicach określonych w części graficznej zwanej dalej rysunkiem planu miejscowego.

2. Integralną częścią planu miejscowego są rysunki planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiące załącznik nr 1, 2, 3 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego, które stanowi załącznik nr 4;
- 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 5;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 6.

4. W planie miejscowym nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak zabytków i dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazów kulturowych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych ze względu na ich brak;

- 3) 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 miejscowego nie stanowią inaczej; elementy budynków tj. okapy, gzymsy, balkony, wiatrołapy, 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 miejscowego;
- 5) przeznaczenie uzupełniające terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która może występować łącznie z przeznaczeniem podstawowym w sposób określony w ustaleniach planu miejscowego, przy czym dopuszcza się nie realizowanie przeznaczenia uzupełniającego;
- 6) teren – część obszaru wyznaczona na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem;
- 7) infrastruktura techniczna – rozumie się przez to wszystkie sieci uzbrojenia technicznego oraz obiekty i urządzenia im towarzyszące.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbole określające przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – MNW;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – MNW-MNB;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług – MNW-U;
- 4) teren usług – U;
- 5) teren elektrowni słonecznej – PEF;
- 6) teren drogi dojazdowej – KDD;
- 7) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – KR;
- 8) teren rolnictwa z zakazem zabudowy – RN;
- 9) teren zabudowy zagrodowej – RZM;
- 10) teren lasu – L.

§ 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 miejscowym 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) dotrzymanie standardów ochrony środowiska, określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami odrębnymi, w tym:
 - a) dla terenów 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 1MNW-MNB, 2MNW-MNB jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenu 1MNW-U jak dla terenu mieszkaniowo-usługowego,
 - c) dla terenu 1RZM jak dla terenu zabudowy zagrodowej.

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

- 1) powierzchnia działki:
 - a) dla terenów 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 1MNW-MNB, 2MNW-MNB nie może być mniejsza niż: 800 m², z wyłączeniem infrastruktury technicznej dla której nie ustala się minimalnej powierzchni działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości,
 - b) dla terenu 1MNW-U nie może być mniejsza niż: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 800 m², dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z usługami i zabudowy usługowej 1000 m², z wyłączeniem infrastruktury technicznej dla której nie ustala się minimalnej powierzchni działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości,
 - c) dla terenów 1U, 2U nie może być mniejsza niż: 1000 m², z wyłączeniem infrastruktury technicznej dla której nie ustala się minimalnej powierzchni działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości,
 - d) dla pozostałych terenów nie ustala się minimalnej powierzchni działki;
- 2) szerokość frontu działki:
 - a) dla terenów 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 1MNW-U, 1U, 2U 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 1MNW-MNB, 2MNW-MNB nie może być mniejsza niż 10 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;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczającej teren drogi:
 - a) dla terenów 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 1MNW-U, 1U, 2U nie może być mniejszy niż 60°, z wyłączeniem infrastruktury technicznej dla której nie ustala się kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczającej teren drogi, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości,
 - b) dla terenów 1MNW-MNB, 2MNW-MNB nie może być mniejszy niż 45°, z wyłączeniem infrastruktury technicznej dla której nie ustala się kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczającej teren drogi, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości,

- c) dla pozostałych terenów nie ustala się kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczającej teren drogi, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości.

§ 8. 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 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;
- 3) lokalizacja miejsc parkingowych na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, jakiemu te miejsca towarzyszą;
- 4) ustala się:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, zabudowy zagrodowej minimum 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny, dopuszcza się możliwość lokalizacji obu miejsc parkingowych w garażu,
 - b) dla usług minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni obiektów usługowych lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe, z zastrzeżeniem lit. c),
 - c) dla usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług kultury i rozrywki, usług biurowych i administracji minimum 1 miejsce parkingowe na jednego zatrudnionego w tych usługach;
 - d) dla elektrowni słonecznej minimum 1 miejsce parkingowe na trzech zatrudnionych.
- 5) lokalizacja miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. 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,
 - 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 lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 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 dystrybucyjnych sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych 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,
- d) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 zbiorniki na 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,
 - z odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 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.
- § 10.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu:
- 1) wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN sieci dystrybucyjnej ustala się pasy technologiczne o szerokości 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii);
- 2) wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych nN-0,4kV sieci dystrybucyjnej ustala się pasy technologiczne o szerokości 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii);

- 3) wzdłuż istniejących linii kablowych SN i nN-0,4kV sieci dystrybucyjnej ustala się pasy technologiczne o szerokości 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii);
- 4) w pasach technologicznych obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym;
- 5) w liniach rozgraniczających terenu IPEF ustala się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowania znaczącego oddziaływania na środowisko, urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii;
- 6) dla strefy o której mowa w ust. 5), obowiązują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniu znaczącego oddziaływania na środowisko, urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. W granicach obszarów objętych planem miejscowym, wskazuje się inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczone w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, przyjętym uchwałą nr XIX/482/2020 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r.:

- 1) K142 – Kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach górskich;
- 2) K143 - Kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – zapobieganie, przeciwdziałanie oraz ograniczanie skutków zagrożeń związanych z pożarami lasów.

Rozdział 3. Ustalenia dla terenów

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) uzupełniające:
 - a) teren parkingu,
 - b) teren elektroenergetyki.

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

- 1) dla terenu 1MNW ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m, 10 m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu miejscowego;
- 2) dla terenów 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu miejscowego;
- 3) dla terenu 6MNW ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m, 8m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu miejscowego;
- 4) dla terenu 11MNW nie ustala się linii zabudowy ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania;
- 5) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: minimalną 0,001, maksymalną 0,5,
 - b) dla pozostałej zabudowy: minimalną 0,001, maksymalną 1,0;
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 0,4,
 - b) dla pozostałej zabudowy: 0,3;
- 7) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 0,3,

- b) dla pozostałej zabudowy: 0,5;
- 8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 12 m,
 - b) dla budynków garażowych, gospodarczych, infrastruktury technicznej: 6 m;
- 9) ustala się ilość kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej maksimum trzy w tym poddasze użytkowe,
 - b) dla budynków garażowych, gospodarczych, infrastruktury technicznej jedna;
- 10) 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;
- 11) dla dachów stromych ustala się następujące wymagania dotyczące pokrycia dachu: dachówka lub materiał dachówkopodobny, dla dachów płaskich nie ustala się wymagań dotyczących rodzajów pokrycia dachu;
- 12) ustala się garaże z maksymalnie dwoma stanowiskami w formie wbudowanej w budynki mieszkalne oraz budynki garażowe wolnostojące lub dobudowane;
- 13) dopuszcza się infrastrukturę techniczną;
- 14) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 800 m², 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) 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 miejscowego symbolami 1MNW-MNB, 2MNW-MNB ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 2) uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej tylko na terenie 1MNW-MNB,
 - b) teren parkingu,
 - c) teren elektroenergetyki.

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

- 1) dla terenu 1MNW-MNB ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8 m, 12 m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu miejscowego;
- 2) dla terenu 2MNW-MNB ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu miejscowego;
- 3) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: minimalną 0,001, maksymalną 0,5,
 - b) dla pozostałej zabudowy: minimalną 0,001, maksymalną 1,0;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 0,4,
 - b) dla pozostałej zabudowy: 0,3;
- 5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 0,3,
 - b) dla pozostałej zabudowy: 0,5;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 10 m,
 - b) dla budynków garażowych, gospodarczych, infrastruktury technicznej: 6 m;
- 7) ustala się ilość kondygnacji nadziemnych:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej maksimum trzy w tym poddasze użytkowe,
 - b) dla budynków garażowych, gospodarczych, infrastruktury technicznej jedna;
- 8) ustala się kształt dachu: dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci od 35° do 45° dla min 80% powierzchni dachu, dla pozostałych 20% powierzchni dachu dopuszcza się dach płaski;
- 9) dla dachów stromych ustala się następujące wymagania dotyczące pokrycia dachu: dachówka lub materiał dachówkopodobny, dla dachów płaskich nie ustala się wymagań dotyczących rodzajów pokrycia dachu;
- 10) ustala się garaże z maksymalnie dwoma stanowiskami w formie wbudowanej w budynki mieszkalne oraz budynki garażowe wolnostojące lub dobudowane;
- 11) dopuszcza się infrastrukturę techniczną;
- 12) na terenie 1MNW-MNB dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości nie mniejszej niż 6m, w przypadku wydzielania drogi wewnętrznej nieprzelotowej należy ją zakończyć placem manewrowym o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m, w miejscu włączenia drogi wewnętrznej do drogi publicznej należy wyznaczyć trójkąty widoczności o minimalnych wymiarach 3 m x 3 m, ustala się odległość zabudowy od pasa drogowego minimum 6 m;
- 13) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 800 m², 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%.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1MNW-U ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) uzupełniające:
 - a) teren parkingu,
 - b) teren elektroenergetyki;
- 3) wykluczone: teren usług handlu hurtowego lub usług handlu wielkopowierzchniowego lub usług turystyki lub usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług nauki lub usług edukacji lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki lub usług kultu religijnego lub usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

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 miejscowego;

- 2) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: minimalną 0,001, maksymalną 0,5,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z usługami, zabudowy usługowej i pozostałej zabudowy: minimalną 0,001, maksymalną 1,0;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 0,4,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z usługami, zabudowy usługowej i pozostałej zabudowy: 0,3;
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 0,3,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z usługami, zabudowy usługowej i pozostałej zabudowy: 0,5;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z usługami, zabudowy usługowej: 12 m,
 - b) dla budynków garażowych, gospodarczych, infrastruktury technicznej: 6 m;
- 6) ustala się ilość kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z usługami, zabudowy usługowej maksimum trzy w tym poddasze użytkowe,
 - b) dla budynków garażowych, gospodarczych, infrastruktury technicznej jedna;
- 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) dla dachów stromych ustala się następujące wymagania dotyczące pokrycia dachu: dachówka lub materiał dachówkopodobny, dla dachów płaskich nie ustala się wymagań dotyczących rodzajów pokrycia dachu;
- 9) ustala się garaże z maksymalnie dwoma stanowiskami w formie wbudowanej w budynki mieszkalne, mieszkalno- usługowe, usługowe oraz budynki garażowe wolnostojące lub dobudowane;
- 10) dopuszcza się infrastrukturę techniczną;
- 11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 800 m², dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z usługami i zabudowy usługowej 1000 m², 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 terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1U, 2U ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: teren usług;
- 2) uzupełniające:
 - a) teren garażu,
 - b) teren parkingu,
 - c) teren elektroenergetyki,
 - d) jeden lokal mieszkalny powiązany z przeznaczeniem podstawowym tylko na terenie 2U;
- 3) wykluczone: teren usług handlu hurtowego lub usług handlu wielkopowierzchniowego lub usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług kultu religijnego lub usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

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

- 1) dla terenu 1U ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu miejscowego;
- 2) dla terenu 2U ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m, 8m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu miejscowego;
- 3) ustala się nadziemną intensywność zabudowy: minimalną 0,001, maksymalną 1,0;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
- 5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla zabudowy usługowej: 12 m,
 - b) dla budynków garażowych, gospodarczych, infrastruktury technicznej: 6 m;
- 7) ustala się ilość kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla zabudowy usługowej maksimum trzy w tym poddasze użytkowe,
 - b) dla budynków garażowych, gospodarczych, infrastruktury technicznej jedna;
- 8) ustala się kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci od 30⁰ do 50⁰ dla min 80% powierzchni dachu, dla pozostałych 20% powierzchni dachu dopuszcza się dach płaski;
- 9) dla dachów stromych ustala się następujące wymagania dotyczące pokrycia dachu: dachówka lub materiał dachówkopodobny, dla dachów płaskich nie ustala się wymagań dotyczących rodzajów pokrycia dachu;
- 10) ustala się garaże w formie wbudowanej w budynki usługowe oraz budynki garażowe wolnostojące lub dobudowane;
- 11) dopuszcza się infrastrukturę techniczną;
- 12) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: dla zabudowy usługowej 1000 m², 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 miejscowego symbolem 1PEF ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: teren elektrowni słonecznej;
- 2) uzupełniające:
 - a) teren parkingu,
 - b) teren elektroenergetyki.

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 miejscowego;
- 2) ustala się nadziemną intensywność zabudowy: minimalną 0,001, maksymalną 1,0;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1;
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,9;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12 m;
- 6) ustala się maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych: jedna;
- 7) nie ustala się wymagań dotyczących: kształtu dachu i rodzajów pokrycia dachu;

8) dopuszcza się infrastrukturę techniczną;

9) ustala się maksymalną moc urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii na 5MW.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1KDD, 2KDD ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej.

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 1KDD szerokość w liniach rozgraniczających 10 m i jak na rysunku planu miejscowego;
- 2) dla terenu 2KDD szerokość w liniach rozgraniczających 9 m, 10 m i jak na rysunku planu miejscowego;
- 3) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w § 8 pkt 1;
- 4) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych;
- 5) dopuszcza się infrastrukturę techniczną.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

- 1) dla terenów 1KR, 3KR szerokość w liniach rozgraniczających 8 m i jak na rysunku planu miejscowego;
- 2) dla terenu 2KR szerokość w liniach rozgraniczających 8 m, 9 m i jak na rysunku planu miejscowego;
- 3) dla terenu 4KR szerokość w liniach rozgraniczających 4 m i jak na rysunku planu miejscowego;
- 4) dla terenu 5KR szerokość w liniach rozgraniczających 10 m i jak na rysunku planu miejscowego;
- 5) dla terenu 6KR szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, 15 m i jak na rysunku planu miejscowego;
- 6) dla terenu 7KR szerokość w liniach rozgraniczających 4 m i jak na rysunku planu miejscowego;
- 7) dopuszcza się jezdnię, chodnik, oświetlenie, ścieżkę rowerową, zieleni;
- 8) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w § 8 pkt 1;
- 9) dopuszcza się infrastrukturę techniczną.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zalesienie;
- 3) dopuszcza się infrastrukturę techniczną, lokalizacja infrastruktury technicznej nie może naruszać przepisów odrębnych.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1RZM ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) uzupełniające:
 - a) teren parkingu,
 - b) teren elektroenergetyki.

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 miejscowego;
- 2) ustala się nadziemną intensywność zabudowy: minimalną 0,001, maksymalną 0,5;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4;
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12 m;
- 6) ustala się maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych: trzy;
- 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) dla dachów stromych ustala się następujące wymagania dotyczące pokrycia dachu: dachówka lub materiał dachówkopodobny, dla dachów płaskich nie ustala się wymagań dotyczących rodzajów pokrycia dachu;
- 9) dopuszcza się infrastrukturę techniczną, lokalizacja infrastruktury technicznej nie może naruszać przepisów odrębnych.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1L ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren lasu.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się infrastrukturę techniczną, lokalizacja infrastruktury technicznej nie może naruszać przepisów odrębnych.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

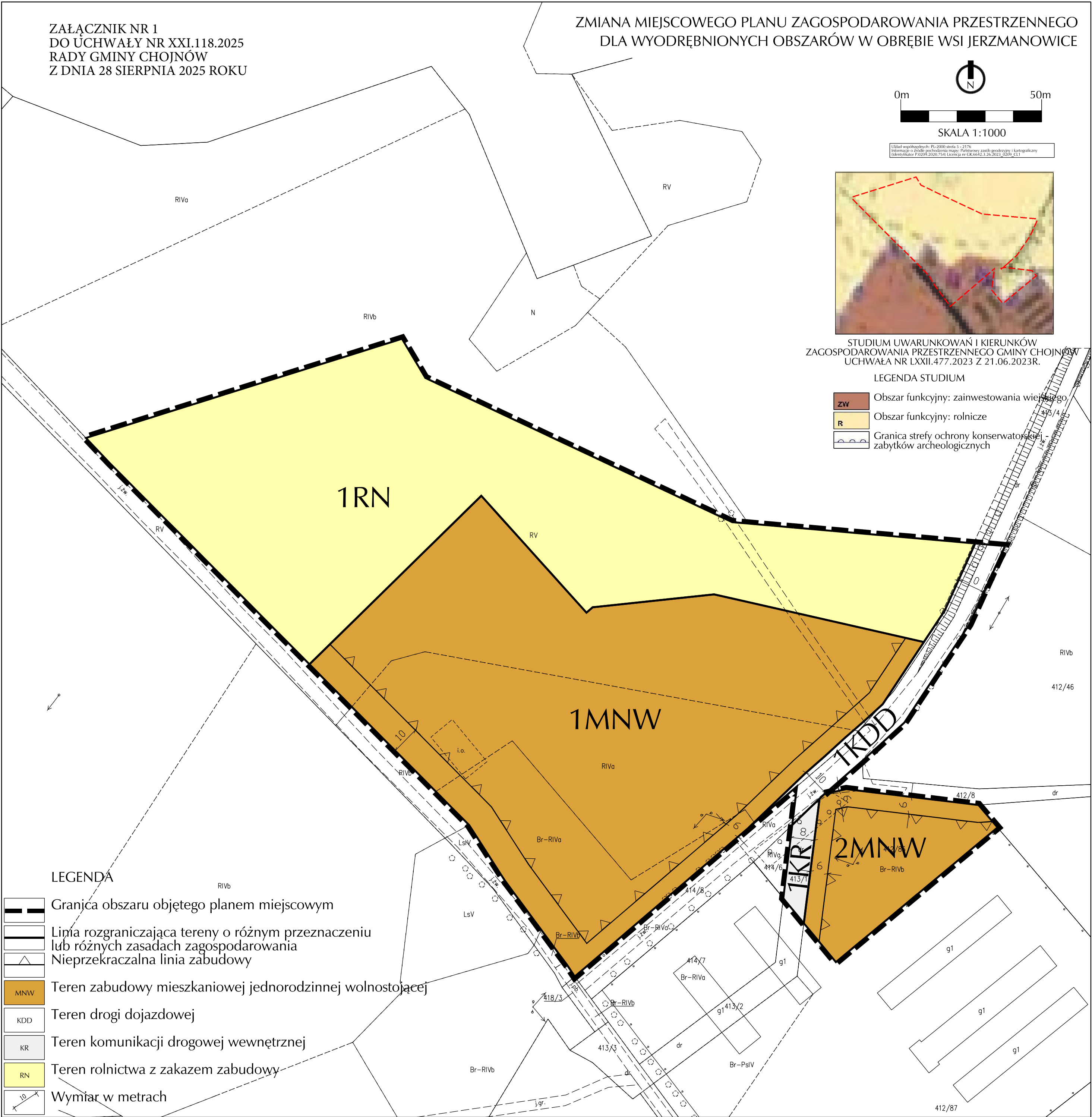
§ 22. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się następującą wielkość stawki procentowej:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 1MNW-MNB, 1MNW-U, 1U, 2U, 1PEF w wysokości 30%,
- 2) dla pozostałych terenów, w wysokości 0,5%.

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

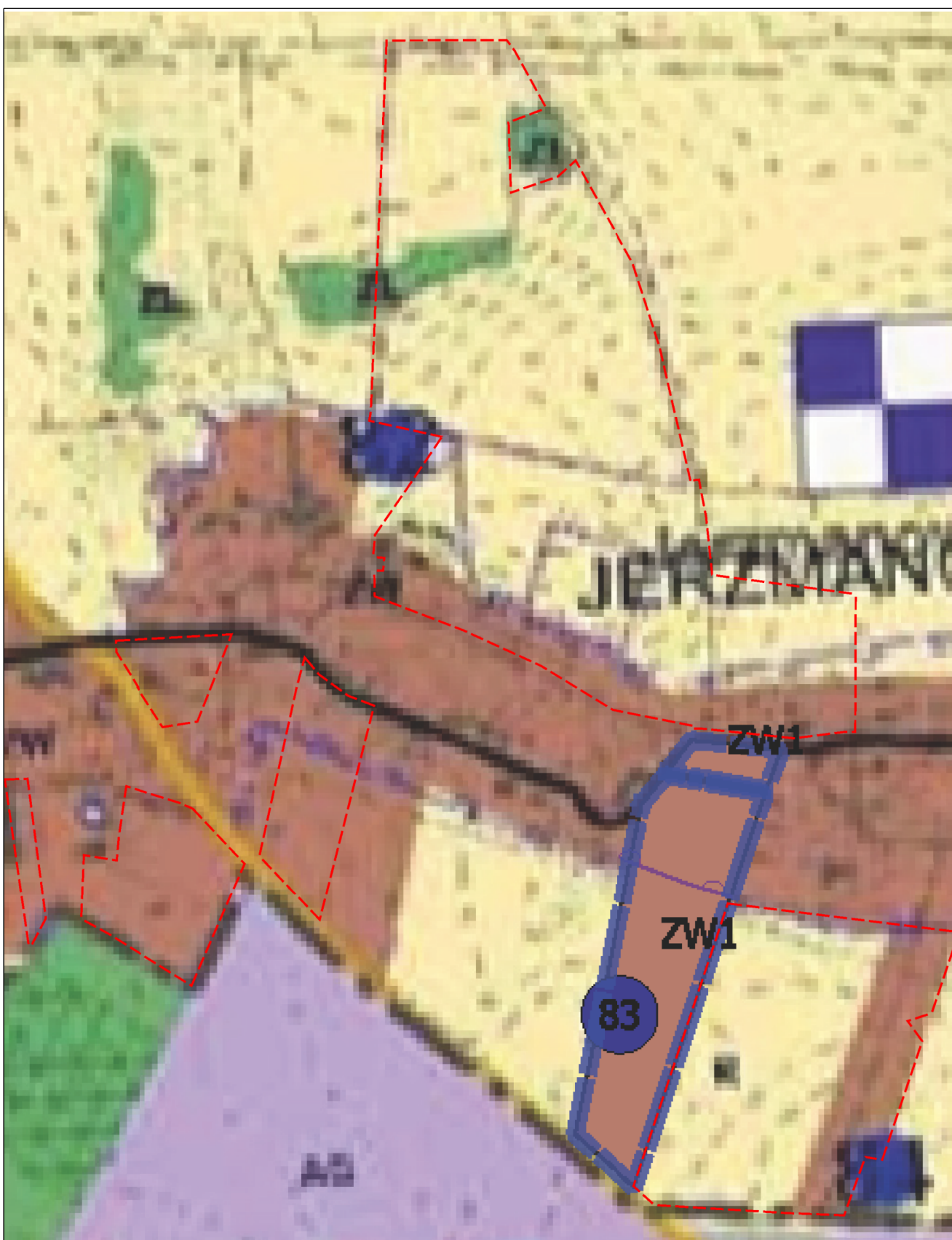
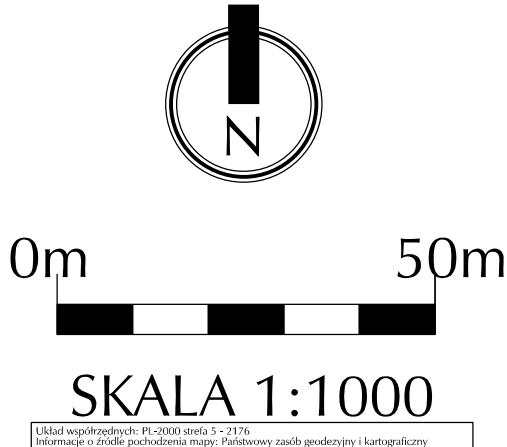
§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy:
Bogdan Styrkowiec



Załącznik nr 2
do uchwały nr XXI.118.2025
Rady Gminy Chojnów
z dnia 28 sierpnia 2025 roku

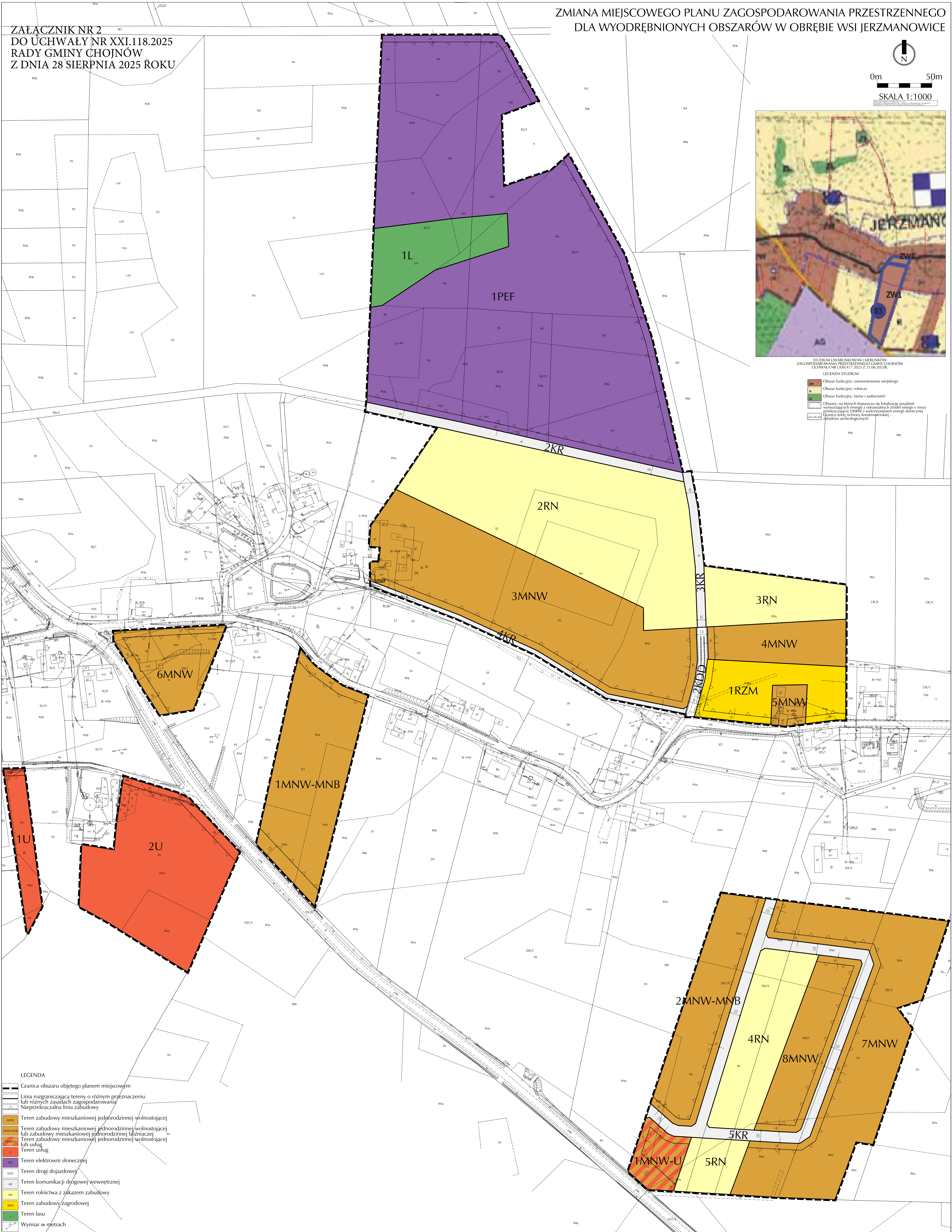
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla wyodrębnionych obszarów w obrębie wsi Jerzmanowice



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOJNÓW
UCHWAŁA NR LXIII.477.2023 Z 21.06.2023R.

LEGENDA STUDIUM

Obszar funkcjonalny: zamieszkania wiejskiego
Obszar funkcjonalny: rolnictwo
Obszar funkcjonalny: lasów i zadrzewień
Obszar, na którym dopuszcza się lokalizację urządzeń
wytworzących energię z odnawialnych źródeł energii o mocy
przekraczającej 100kW z wykorzystaniem energii słonecznej
Granica strefy ochrony konserwatorskiej -
abytów archeologicznych

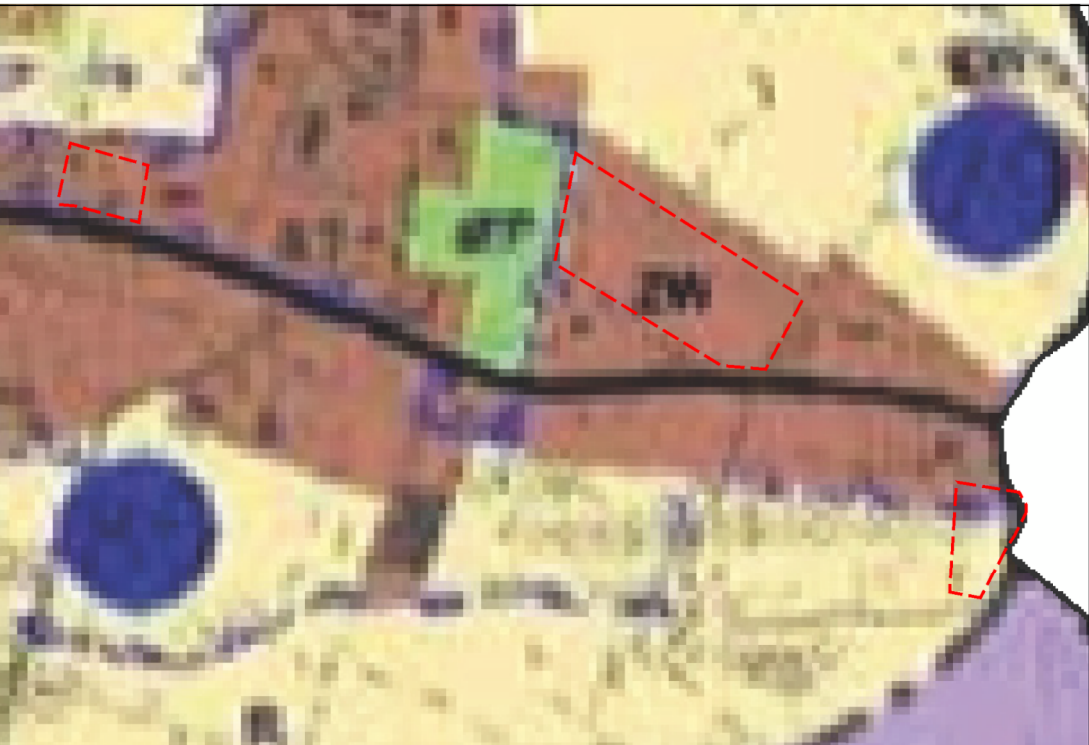
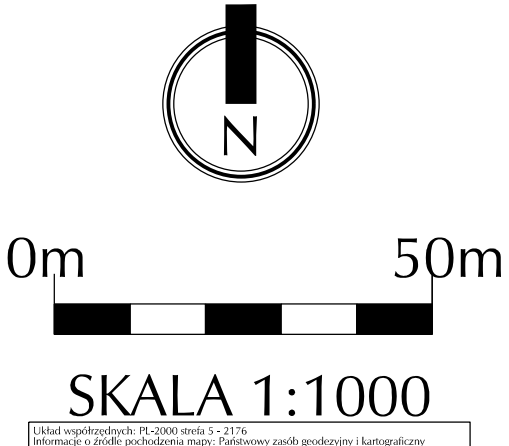
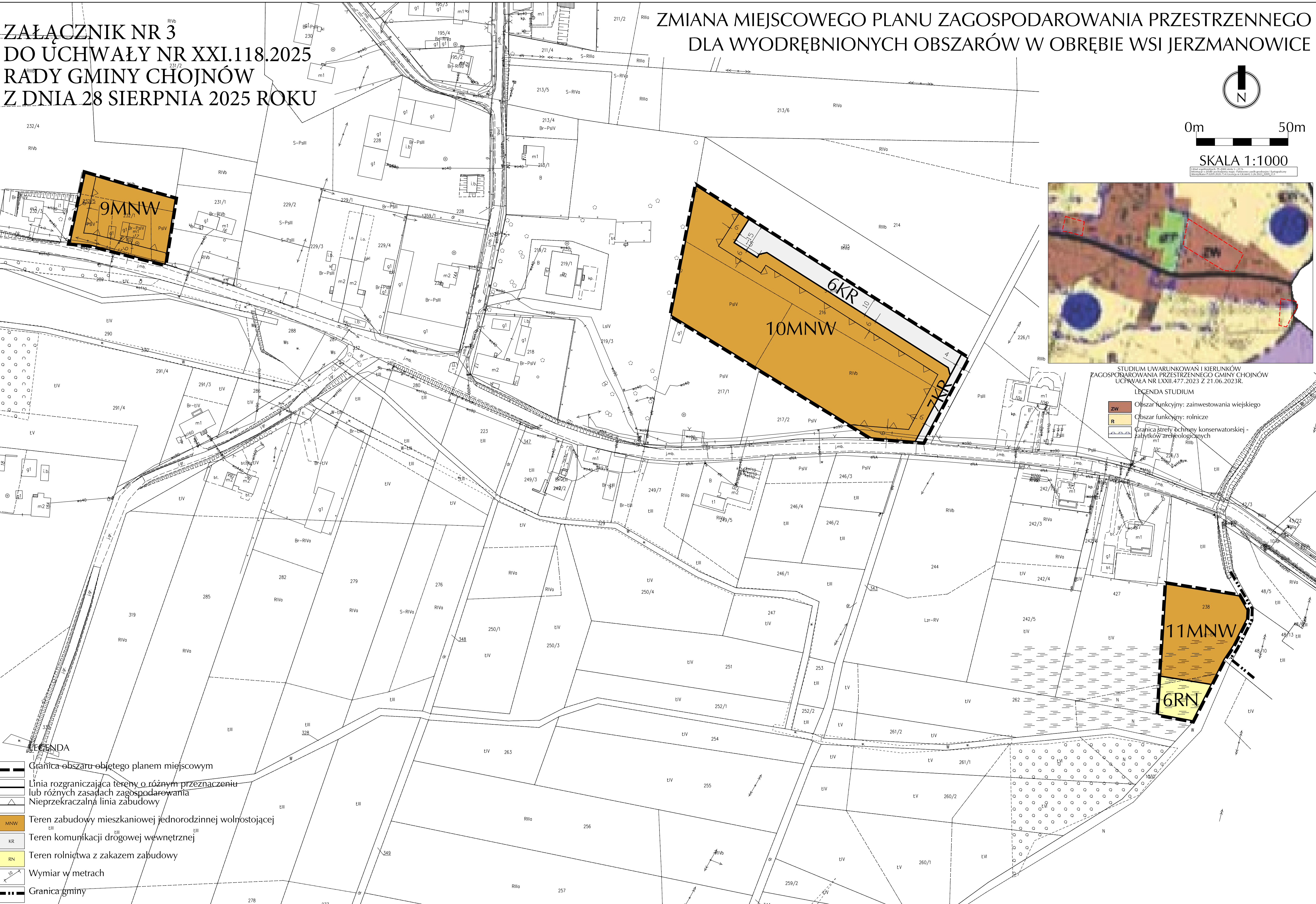


LEGENDA

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- MNW - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- MNW-MNB - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej
- MNW-U - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- U - Teren usług
- PEF - Teren elektrowni słonecznej
- KRD - Teren drogi dojazdowej
- KR - Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- RN - Teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- MNW - Teren zabudowy zagrodowej
- L - Teren lasu
- Wymiary w metrach

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR XXI.118.2025
RADY GMINY CHOJNÓW
Z DNIA 28 SIERPNIA 2025 ROKU

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA WYODRĘBNIONYCH OBSZARÓW W OBRĘBIE WSI JERZMANOWICE



Załącznik nr 4 do uchwały nr XXI.118.2025
Rady Gminy Chojnów
z dnia 28 sierpnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Gminy Chojnów po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag, rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia, zgodnie z ustaleniami zawartymi w poniższej tabeli:

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta Gminy Chojnów	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Chojnów	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7
1	6.06.2025	Osoba fizyczna	dz. nr 305/3 i 312	Nie uwzględniono uwagi dot. uwzględnienia na dz. nr 305/3 i 312 obr. Jerzmanowice zabudowy wielorodzinnej.	Za odrzuceniem uwagi zagłosowało 12 Radnych na 12 obecnych	W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnów przyjętego uchwałą nr LXXII.477.2023 z dnia 21 czerwca 2023r. na terenach dz. nr 305/3 i 312 nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnów.

Załącznik nr 5 do uchwały nr XXI.118.2025
Rady Gminy Chojnów
z dnia 28 sierpnia 2025 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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 6 do uchwały nr XXI.118.2025

Rady Gminy Chojnów

z dnia 28 sierpnia 2025 r.

Zalacznik6.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 ze zm.).