



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 10 lutego 2026 r.

Poz. 740

### UCHWAŁA NR XXVIII.147.2026 RADY GMINY CHOJNÓW

z dnia 27 stycznia 2026 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów w obrębach Rokitki, Zamienice, 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 2025 r. poz. 1153, 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 LXXXIII.551.2024 Rady Gminy Chojnów z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów w obrębach Rokitki, Zamienice, gm. Chojnów 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, uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów w obrębach Rokitki, Zamienice, gm. Chojnów, w granicach określonych w części graficznej zwanej dalej rysunkiem planu miejscowego.

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

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) 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 2;
- 2) 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 3.

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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak takich przestrzeni;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych ze względu na ich brak;

4) 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 tę 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, tożsama z terenem na którym występuje Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Czarnej Wody”;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbole określające przeznaczenie terenów;
- 5) obszar GZWP nr 315 Zbiornik Chocianów-Gozdnicza.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług – MNW-ML-U;
- 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – KR.

**§ 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) 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 dla terenu 1MNW-ML-U jak dla terenu mieszkaniowo-usługowego.

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

1) powierzchnia działki:

- a) dla terenu 1MNW-ML-U nie może być mniejsza niż: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej 800m<sup>2</sup>, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z usługami, zabudowy letniskowej z usługami lub rekreacji indywidualnej z usługami i 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,
- b) dla pozostałych terenów nie ustala się minimalnej powierzchni działki;

2) szerokość frontu działki:

- a) dla terenu 1MNW-ML-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 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 terenu 1MNW-ML-U 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 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 lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej 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 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
- 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 500kW 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 500kW 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 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 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.

**§ 11.** W granicy obszaru objętego 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 terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1MNW-ML-U ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług;
- 2) uzupełniające:
  - a) teren parkingu;
  - b) teren elektroenergetyki;
- 3) wykluczone: teren usług handlu hurtowego lub usług handlu wielkopowierzchniowego lub usług rzemieślniczych 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 lub usług biurowych i administracji.

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:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: minimalną 0,001, maksymalną 0,5,
  - b) dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej: minimalną 0,001, maksymalną 0,35,
  - c) dla zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej i pozostałej zabudowy: minimalną 0,001, maksymalną 1,0;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej: 0,4,
  - b) dla zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej i pozostałej zabudowy: 0,3;
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 0,3,
  - b) dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej: 0,2,
  - c) dla zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej i pozostałej zabudowy: 0,5;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12 m z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dla budynków garażowych, gospodarczych, infrastruktury technicznej ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 6 m;
- 7) ustala się ilość kondygnacji nadziemnych: maksimum trzy w tym poddasze użytkowe z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) dla budynków garażowych, gospodarczych, infrastruktury technicznej ustala się ilość kondygnacji nadziemnych jedna wraz z poddaszem użytkowym;
- 9) 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;
- 10) 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;
- 11) ustala się garaże w formie wbudowanej w budynki mieszkalne, zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej mieszkalno-usługowe, usługowe oraz budynki garażowe wolnostojące lub dobudowane;
- 12) dopuszcza się infrastrukturę techniczną;
- 13) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej 800 m<sup>2</sup>, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z usługami, zabudowy letniskowej z usługami lub rekreacji indywidualnej z usługami i zabudowy usługowej 1000m<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%.

**§ 13. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1KR, 2KR, 3KR 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 terenu 1KR szerokość w liniach rozgraniczających od 3 m do 6 m i jak na rysunku planu miejscowego;
- 2) dla terenu 2KR szerokość w liniach rozgraniczających od 2 m do 8 m i jak na rysunku planu miejscowego;
- 3) dla terenu 3KR szerokość w liniach rozgraniczających 6 m i jak na rysunku planu miejscowego;

- 4) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w § 8 pkt 1;
- 5) dopuszcza się jezdnię, chodnik, oświetlenie, ścieżkę rowerową, zieleń;
- 6) dopuszcza się infrastrukturę techniczną.

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

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

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1MNW-ML-U w wysokości 5%;
- 2) dla pozostałych terenów, w wysokości 0,5%.

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

§ 16. 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 XXVIII.147.2026  
Rady Gminy Chojnów  
z dnia 27 stycznia 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**

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 3 do uchwały Nr XXVIII.147.2026

Rady Gminy Chojnów

z dnia 27 stycznia 2026 r.

Zalacznik3.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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**