RADA GMINY
CHOJNÓW
ul Fabryczna 1
59-225 Chojnów
tel 76 81 88 502 wew. 64

UCHWAŁA NR XXXV.198.2026
RADY GMINY CHOJNÓW

z dnia 24 września 2026 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 583 z późn. zm.), art. 67 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XXVIII.149.2026 Rady Gminy Chojnów z dnia 27 stycznia 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębie Rokitki, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnów przyjętego uchwałą nr LXXII.477.2023 Rady Gminy Chojnów z dnia 21 czerwca 2023 roku, uchwala się co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

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

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

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załączniki nr 1 i nr 2 – część graficzna planu miejscowego;

2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

3) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

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

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

1) **planie lub planie miejscowym** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o którym mowa w § 1 ust.1;

2) **części graficznej planu miejscowego** – należy przez to rozumieć rysunek na mapie w skali 1:1000, stanowiący załączniki nr 1 i nr 2, do niniejszej uchwały;

3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, które winno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe w sposób nie zmieniający generalnego charakteru zagospodarowania terenu;

5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony na części graficznej planu miejscowego liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony właściwym symbolem;

6) **liniach rozgraniczających tereny** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

7) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię na której należy posadowić co najmniej 50% długości elewacji frontowej projektowanego budynku mieszkalnego, a pozostała część elewacji frontowej nie może tej linii przekraczać (garaże wbudowane w bryłę budynku wliczają się w długość jego elewacji frontowej). Dopuszcza się przekroczenie ww. linii dla wysuniętych względem elewacji o nie więcej niż:

a) 1,0 m – okapów i gzymsów, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji,

b) 2,5 m – balkonów, ganków, werand, wykuszy, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków oraz garaży wbudowanych w bryłę budynku;

8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której zabudowa i jej elementy, nie mogą przekraczać o więcej niż:

a) 1,0 m – dla okapów i gzymsów, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji,

b) 2,5 m – dla balkonów, ganków, werand, wykuszy, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków oraz garaży wbudowanych w bryłę budynku;

9) **zabudowie uzupełniającej** – należy przez to rozumieć wolno stojące budynki gospodarcze, wiaty, altany ogrodowe, oranżerie (ogrody zimowe), baseny, fontanny;

10) **usługach** – należy przez to rozumieć tereny i obiekty związane z realizacją usług: handlu, rzemieślniczych, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowych i administracji, z wykluczeniem usług: handlu wielkopowierzchniowego, edukacji oraz kultu religijnego;

11) **usługach rzemieślniczych** – należy przez to rozumieć działalność zdefiniowaną w ustawie z dnia 22 marca 1989 r. o rzemiośle (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2159 z późn. zm.), ale również usługi drobne związane z obsługą mieszkańców/gospodarstw domowych, w tym usługi fryzjerskie, kosmetyczne, krawieckie, szewskie, tapicerskie, pralnicze, weterynaryjne, naprawy artykułów i sprzętu użytku osobistego i domowego;

12) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci uzbrojenia technicznego terenu oraz obiekty i urządzenia im towarzyszące;

13) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz inne akty prawne;

14) **rozdziale** – należy przez to rozumieć Rozdział niniejszej uchwały.

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

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

2. W planie nie określa się:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – ponieważ nie występują one w granicach obszaru objętego planem;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ponieważ nie występują one w granicach obszaru objętego planem;

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

3. Obowiązujące ustalenia na części graficznej planu miejscowego stanowią:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) symbole i oznaczenia graficzne wraz z numeracją określające przeznaczenie terenów;

4) obowiązujące linie zabudowy;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy;

6) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;

7) wymiarowanie linii zabudowy;

8) wymiarowanie pasów drogowych;

9) lokalizacja pomnika przyrody.

Rozdział 2.
USTALENIA OGÓLNE

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

2. Ustala się tereny oznaczone następującymi symbolami:

1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

3) **ML** – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;

4) **KDL** – teren drogi lokalnej;

5) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

1) ustala się przebieg obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z podanym na części graficznej planu miejscowego parametrem odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających;

2) obowiązująca linia zabudowy, dla zabudowy uzupełniającej oraz garaży wolnostojących i wbudowanych – stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;

3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:

a) budynków istniejących w dniu uchwalenia planu miejscowego,

b) obiektów zlokalizowanych w całości w gruncie,

c) budynków stacji transformatorowych i rozdzielni,

d) obiektów budowlanych, przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej,

e) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,

f) lokalizacji paneli fotowoltaicznych wraz z konstrukcjami wsporczymi;

4) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy, o ile nie koliduje to z ustaloną linią zabudowy i przepisami odrębnymi;

5) na wszystkich terenach dopuszcza się:

a) obiekty i urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, w myśl przepisów Prawa budowlanego,

b) obiekty budowlane, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13,

c) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 ust. 3,

d) nieuciążliwe urządzenia i obiekty gospodarki komunalnej (jak pompownie, hydrofornie, komory ciepłownicze, punkty gromadzenia odpadów),

e) inwestycje z zakresu łączności publicznej,

f) infrastrukturę służącą zatrzymywaniu wód opadowych i roztopowych,

g) urządzenia melioracji wodnych,

h) komunikację drogową wewnętrzną,

i) komunikację pieszo-rowerową,

j) parkingi i miejsca postojowe,

k) parkingi dla rowerów,

l) zieleń urządzoną;

6) na obszarze objętym planem nie dopuszcza się sytuowania:

a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2,

b) zespołów garażowych wolnostojących lub garaży wielostanowiskowych, służących obsłudze więcej niż jednego lokalu mieszkalnego, letniskowego lub rekreacji indywidualnej;

7) na obszarze objętym planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się następującą maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z uzbrojeniem terenu – 12,0 m,

b) dla wszystkich innych niż wymienione w lit.a, obiektów budowlanych i urządzeń – 6,0 m,

c) dla inwestycji z zakresu łączności publicznej – wysokości nie ustala się;

8) elewacje budynków od strony dróg publicznych należy kształtować ze szczególną dbałością o atrakcyjny wygląd i przy zastosowaniu wysokiej jakości materiałów budowlanych;

9) dla obiektów budowlanych ustala się kolorystykę elewacji monochromatyczną, stonowaną, wyklucza się stosowanie kolorów jaskrawych, dalekich od naturalnych oraz umieszczanie na elewacji elementów odblaskowych;

10) w odniesieniu do budynków i innych obiektów budowlanych istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały:

a) dopuszcza się utrzymanie ich dotychczasowych gabarytów i formy dachów,

b) nie dopuszcza się ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy, jeżeli ich przeznaczenie nie jest zgodne z przeznaczeniem ustalonym dla terenu,

c) w przypadku remontu, rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy budynków, które w stanie istniejącym nie odpowiadają zasadom kształtowania zabudowy i zagospodarowania określonym dla poszczególnych terenów, dopuszcza się zachowanie dotychczasowej geometrii dachu, kąta nachylenia połaci dachowych, pokrycia dachu oraz liczby kondygnacji i wysokości zabudowy, lub rozbudowę, nadbudowę, przebudowę zgodnie z przepisami szczegółowymi niniejszej uchwały,

d) w przypadku remontu, rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy budynków, które w stanie istniejącym wykraczają poza ustalone w planie linie zabudowy, dopuszcza się zachowanie ich dotychczasowej lokalizacji,

e) w przypadku wyburzenia istniejącej zabudowy i realizacji nowej, obowiązuje nakaz jej lokalizacji zgodnie z ustaloną linią zabudowy;

11) w odniesieniu do działek zabudowanych w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały:

a) dopuszcza się utrzymanie wskaźników zagospodarowania terenu, wynikających ze stanu istniejącego zagospodarowania działki budowlanej,

b) w przypadku gdy, udział powierzchni zabudowy lub nadziemna intensywność zabudowy przekraczają wskaźniki określone w ustaleniach dla danego terenu, dopuszcza się utrzymanie istniejących wskaźników, ale ustala się zakaz ich powiększania,

c) jeżeli udział powierzchni biologicznie czynnej nie spełnia warunku określonego w ustaleniach dla danego terenu, ustala się zakaz zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej;

12) określone w Rozdziale 3, zasady i parametry kształtowania geometrii dachów na poszczególnych terenach dotyczą bryły głównej budynku i głównych połaci dachu, nie obejmują one zasad kształtowania zadaszeń ganków, stref wejściowych oraz lukarn, naświetli i innych drobnych zadaszeń;

13) zakazuje się kształtowania elewacji budynków:

a) przy zastosowaniu sidingu,

b) z drewnianych bali nieotynkowanych,

c) z blachy nieotynkowanej.

§ 6. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) wprowadza się obowiązek zapewnienia ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami, m. in. poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, rozwiązanie gospodarki wodnej, ściekowej (ścieki: bytowe i komunalne), gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi oraz gospodarki odpadami;

2) oddziaływanie wynikające z realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w § 4, nie może w odniesieniu do hałasu, zanieczyszczenia powietrza, wód i gleby, przekroczyć obowiązujących wielkości dopuszczalnych (normatywnych);

3) oddziaływanie wynikające z realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w § 4, z wyjątkiem dróg i inwestycji z zakresu łączności publicznej, nie może przekraczać granic nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny;

4) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;

5) zakazuje się lokalizacji usług kwalifikujących się jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

6) wprowadzanie substancji do środowiska lub emisja energii, wyłącznie na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

7) wprowadza się obowiązek stosowania do celów grzewczych i technologicznych nośników energii, przyjaznych dla środowiska, zgodnych z ograniczeniami i zakazami w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw – ustalonymi w przepisach odrębnych;

8) ustala się obowiązek wykonania jako szczelne i nienasiąkliwe – nawierzchni miejsc narażonych na szczególne ryzyko skażenia substancjami ropopochodnymi; wody opadowe i roztopowe z tych miejsc winny być podczyszczane w stosownych separatorach przed ich odprowadzeniem do kanalizacji lub odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) w przypadku stosowania nawierzchni częściowo utwardzonych lub utwardzonych nieszczelnych, należy zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo–wodne przed infiltracją zanieczyszczeń;

10) powstające odpady wymagają segregacji z wydzieleniem odpadów niebezpiecznych i zapewnienia postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie gospodarki odpadami;

11) odpady niebezpieczne winny być gromadzone w szczelnych pojemnikach i przekazywane do wykorzystania lub unieszkodliwiania w instalacjach specjalistycznych;

12) ustala się obowiązek utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

13) obowiązuje stosowanie rozwiązań mających na celu utrzymanie istniejących stosunków wodnych na terenach przyległych do obszaru objętego ustaleniami planu.

2. Ustala się, że dla terenów oznaczonych symbolem:

1) MN – obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) MN-U – obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

3) ML – obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

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

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

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

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

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

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

1) teren oznaczony 1KDL stanowi obszary przestrzeni publicznej;

2) w przestrzeni publicznej dopuszcza się:

a) elementy zieleni urządzonej,

b) oświetlenie,

c) obiekty infrastruktury technicznej,

d) wiaty przystankowe;

3) nie dopuszcza się tymczasowych obiektów usługowych w granicach terenu 1KDL.

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

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

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

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

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

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

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

1) dla terenów MN, MN-U, ML:

a) minimalna powierzchnia działki – 800 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 15,0 m,

c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 45°;

2) dla terenów niewymienionych w pkt 1:

a) minimalna powierzchnia działki – 50 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 5,0 m,

c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi nie może być mniejszy niż 45°.

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

1) obowiązuje nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę w tym zapewnienia hydrantów nadziemnych oraz normatywnych dróg pożarowych wraz z niezbędną infrastrukturą – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w sąsiedztwie terenów leśnych graniczących z obszarem planu, występują ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych;

3) zagospodarowanie i zabudowa działek, podlega ograniczeniom wynikającym z zachowania normatywnych odległości od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

3. Wyznacza się tereny pasów drogowych, oznaczone dla:

1) dróg lokalnych – KDL;

2) komunikacji drogowej wewnętrznej – KR.

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

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

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

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

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: 2 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny (1 miejsce w garażu liczone jest jako 1 miejsce do parkowania);

2) usługi, za wyjątkiem usług turystyki: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej obiektu usługowego lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;

3) usługi turystyki: 1,2 miejsca postojowego na 4 miejsca noclegowe w usługach turystyki;

4) w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego, dodatkową minimalną liczbę miejsc do parkowania należy ustalić wg wskaźników określonych w pkt 2 i 3;

5) zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej: 2 miejsce postojowe na 1 domek lub 1 lokal letniskowy lub rekreacyjny;

6) dla garaży, zabudowy uzupełniającej, układu komunikacyjnego – nie ustala się.

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

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

1) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę – sieci dystrybucyjnych i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) projektowane sieci telekomunikacyjne, dystrybucyjne gazowe, ciepłociągi, sieci zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków, należy projektować jako sieci podziemne;

3) dystrybucyjne sieci elektroenergetyczne, należy projektować i realizować jako kablowe lub napowietrzne;

4) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych, sieci i urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych, gazowych i telekomunikacyjnych, będących wyposażeniem zapewniającym możliwość użytkowania obiektów zlokalizowanych na danym terenie zgodnie z ich przeznaczeniem, wyłącznie na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

2. Ustala się w zakresie:

1) zaopatrzenia w wodę:

a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej,

b) dopuszcza się ujęcia wody indywidualne,

c) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów bytowych i gospodarczych;

2) odprowadzania ścieków komunalnych i bytowych:

a) odprowadzanie do kanalizacji sanitarnej,

b) indywidualne systemy odprowadzania ścieków, dopuszcza się wyłącznie w sytuacjach przewidzianych w art.5 ust.1 pkt 2 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;

3) odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) obowiązek stosowania rozwiązań służących zatrzymywaniu wód opadowych i roztopowych, takich jak doły chłonne, zbiorniki retencyjne, odprowadzanie wód na własny teren nieutwardzony oraz inne formy służące zatrzymaniu wód, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

b) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odprowadzanie do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,

c) dla terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia wód opadowych lub roztopowych substancjami ropopochodnymi oraz innymi substancjami szkodliwymi, wody opadowe i roztopowe należy poddawać wstępnemu podczyszczaniu w stosownych separatorach zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych,

e) zabrania się wykonywania swobodnego spływu wód w kierunku pasa drogowego i zalewania ulic i terenów sąsiednich;

4) zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zasilanie w energię elektryczną z dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych oraz z odnawialnych źródeł energii,

b) budowa, rozbudowa i przebudowa sieci dystrybucyjnej elektroenergetycznej w formie linii kablowych lub napowietrznych,

c) dopuszcza się budowę niewyznaczonych na części graficznej planu miejscowego stacji elektroenergetycznych (w tym stacji transformatorowych SN/nN) w wykonaniu wnętrzowym, kubaturowym lub napowietrznym (słupowym); dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu pod budowę stacji elektroenergetycznych; stacje słupowe nie wymagają wydzielania działek; dopuszcza się sytuowanie budynków stacji ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy, o ile nie koliduje to z przepisami odrębnymi,

d) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych,

e) w przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi, przebudowa istniejącego uzbrojenia elektroenergetycznego będzie możliwa na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

f) lokalizacja poszczególnych nowych instalacji fotowoltaicznych od osi istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych – zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) zaopatrzenia w gaz:

a) zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej lub ze zbiorników na gaz płynny,

b) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od projektowanych dystrybucyjnych sieci gazowych oraz zbiorników na gaz;

6) zaopatrzenia w ciepło – dopuszcza się zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej, stosowanie indywidualnych źródeł ciepła lub lokalnych grupowych kotłowni oraz stosowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych;

7) infrastruktury telekomunikacyjnej – dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci, urządzeń i obiektów telekomunikacyjnych oraz lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

3. Ustalenia dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:

1) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego – na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się inne niż wymienione w pkt 1 odnawialne źródła energii, z wykluczeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru oraz biogazowni.

Rozdział 3.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYZNACZONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

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

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren usług,

b) teren garażu;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4,

e) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 800 m^2,

g) dopuszcza się zabudowę uzupełniającą zdefiniowaną w § 2 ust.1 pkt 9;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca lub bliźniacza, wyklucza się zabudowę szeregową i grupową,

b) zabudowa usługowa – wyłącznie wbudowana w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,

c) garaże wolnostojące lub wbudowane w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz mieszkaniowa jednorodzinna z usługami wbudowanymi – 10,0 m,

- zabudowa uzupełniająca – 6,0 m,

- garaże wolnostojące – 6,0 m;

e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

f) ustala się wyłącznie dachy:

- dwuspadowe (w tym naczółkowe) lub wielospadowe,

- o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° - do 45°,

- o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,

- o układzie dominującej kalenicy – równoległym lub prostopadłym do obowiązującej linii zabudowy,

- kryte dachówką ceramiczną, betonową lub innym materiałem o fakturze zbliżonej do formy dachówki oraz w kolorze czerwonym, ceglastym, brązowym, czarnym, szarym lub grafitowym,

- dachy płaskie dopuszcza się wyłącznie jako tarasy o powierzchni stanowiącej maksymalnie 25% rzutu poziomego budynku;

g) dopuszcza się lukarny, okna połaciowe, okna mansardowe w dachu,

h) dla zabudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu miejscowego na działce nr 999/25 obręb Rokitki:

- obowiązują ustalania zawarte w § 5 pkt 10 i 11, określające m.in. możliwość remontu, rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy budynku w obecnej lokalizacji pomimo, iż wykracza on poza ustaloną w planie obowiązującą linię zabudowy,

- w przypadku wyburzenia istniejącego budynku i realizacji nowej zabudowy, obowiązuje nakaz jej lokalizacji zgodnie z ustaloną obowiązującą linią zabudowy;

5) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 12;

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

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

1) przeznaczenie podstawowe:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) teren usług;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren garażu;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3,

e) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 800 m^2,

g) dopuszcza się zabudowę uzupełniającą zdefiniowaną w § 2 ust.1 pkt 9;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca lub bliźniacza, wyklucza się zabudowę szeregową i grupową,

b) zabudowa usługowa – wolnostojąca lub wbudowana w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,

c) garaże wolnostojące lub wbudowane w budynku o innym przeznaczeniu,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz mieszkaniowa jednorodzinna z usługami wbudowanymi – 10,0 m,

- zabudowa usługowa – 12,0 m,

- zabudowa uzupełniająca – 6,0 m,

- garaże wolnostojące – 6,0 m;

e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

f) ustala się wyłącznie dachy:

- dwuspadowe (w tym naczółkowe) lub wielospadowe,

- o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° - do 45°,

- o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,
- o układzie dominującej kalenicy – równoległym lub prostopadłym do dowolnej granicy działki budowlanej z tolerancją do 5°,
- kryte dachówką ceramiczną, betonową lub innym materiałem o fakturze zbliżonej do formy dachówki oraz w kolorze czerwonym, ceglastej czerwieni, brązowym, czarnym lub grafitowym,
- dachy płaskie dopuszcza się wyłącznie jako tarasy o powierzchni stanowiącej maksymalnie 25% rzutu poziomego budynku;

g) dopuszcza się lukarny, okna połaciowe, okna mansardowe w dachu,

h) dla zabudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu miejscowego na działce nr 999/26 obręb Rokitki obowiązują ustalania zawarte w § 5 pkt 10 i 11;

5) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 12;

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

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

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

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren usług turystyki,

b) teren garażu;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,35,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4,

e) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12,

f) dopuszcza się zabudowę uzupełniającą zdefiniowaną w § 2 ust.1 pkt 9;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej – wolnostojąca,

b) zabudowa usług turystyki – wolnostojąca lub wbudowana w budynku o innym przeznaczeniu,

c) garaże wolnostojące lub wbudowane w budynku o innym przeznaczeniu,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej – 8,0 m,
- zabudowa usług turystyki – 8,0 m,
- zabudowa uzupełniająca – 6,0 m,
- garaże wolnostojące – 6,0 m,

e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

f) ustala się wyłącznie dachy:

- dwuspadowe (w tym naczółkowe) lub wielospadowe,
- o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° - do 45°,
- o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,
- o układzie dominującej kalenicy – równoległym lub prostopadłym do nieprzekraczalnej linii zabudowy lub do dowolnej granicy działki budowlanej,

- kryte dachówką ceramiczną, betonową, innym materiałem o fakturze zbliżonej do formy dachówki lub blachą na rąbek stojący oraz w kolorze czerwonym, ceglastym, czarnym lub grafitowym;

g) dopuszcza się lukarny, okna połaciowe, okna mansardowe w dachu;

5) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 12;

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

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

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej;

2) klasa drogi: droga lokalna – L;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z częścią graficzną planu,

b) w pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami elementy przekroju drogowego oraz obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu,

c) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami zawartymi w § 8;

4) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 12;

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

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

1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: zgodnie z częścią graficzną planu,

b) obowiązują ustalone na części graficznej planu miejscowego trójkąty widoczności;

3) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 12;

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

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

Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 20. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnów.

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

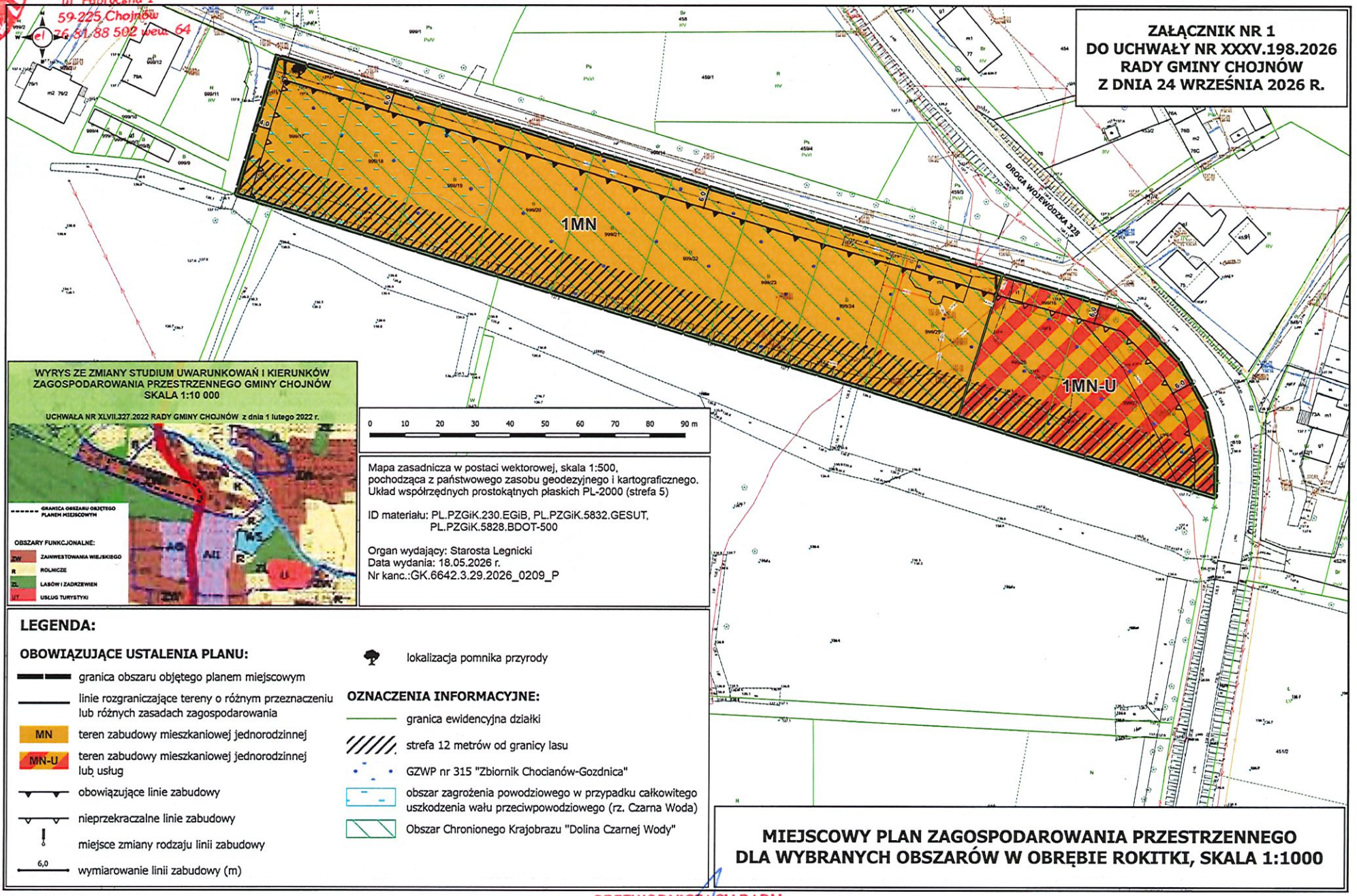
Przewodniczący Rady Gminy

Bogdan Strykowiec

PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Strykowiec

RADA GMINY
CHOJNÓW
ul. Fabryczna 1
59-225 Chojnów
tel. 76 81 88 502 wew. 64

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXV.198.2026
RADY GMINY CHOJNÓW
Z DNIA 24 WRZEŚNIA 2026 R.



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOJNÓW SKALA 1:10 000

UCHWAŁA NR XLVII.327.2022 RADY GMINY CHOJNÓW z dnia 1 lutego 2022 r.

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 m

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej, skala 1:500,
pochodząca z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.
Układ współrzędnych prostokątnych płaskich PL-2000 (strefa 5)

ID materiału: PL.PZGiK.230.EGiB, PL.PZGiK.5832.GESUT,
PL.PZGiK.5828.BDOT-500

Organ wydający: Starosta Legnicki
Data wydania: 18.05.2026 r.
Nr kanc.:GK.6642.3.29.2026_0209_P

LEGENDA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- MN — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN-U — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- obowiązujące linie zabudowy
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy
- 6,0 — wymiarowanie linii zabudowy (m)
- lokalizacja pomnika przyrody

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- granica ewidencyjna działki
- strefa 12 metrów od granicy lasu
- GZWP nr 315 "Zbiornik Chocianów-Gozdnica"
- obszar zagrożenia powodziowego w przypadku całkowitego uszkodzenia wału przeciwpowodziowego (rz. Czarna Woda)
- Obszar Chronionego Krajobrazu "Dolina Czarnej Wody"

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH OBSZARÓW W OBRĘBIE ROKITKI, SKALA 1:1000

PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Styrkowiec

RADA GMINY
CHOJNÓW
ul Fabryczna 1
59-225 Chojnów

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XXXV.198.2026
RADY GMINY CHOJNÓW
Z DNIA 24 WRZEŚNIA 2026 R.

LEGENDA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- ML — teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej
- KDL — teren drogi lokalnej
- KR — teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 6,0 — wymiarowanie linii zabudowy (m)
- 6,0 — wymiarowanie pasów drogowych (m)

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- granica ewidencyjna działki
- granica ewidencyjna obrębu
- Obszar Chronionego Krajobrazu "Dolina Czarnej Wody"

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 m

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej, skala 1:500, pochodząca z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Układ współrzędnych prostokątnych płaskich PL-2000 (strefa 5)

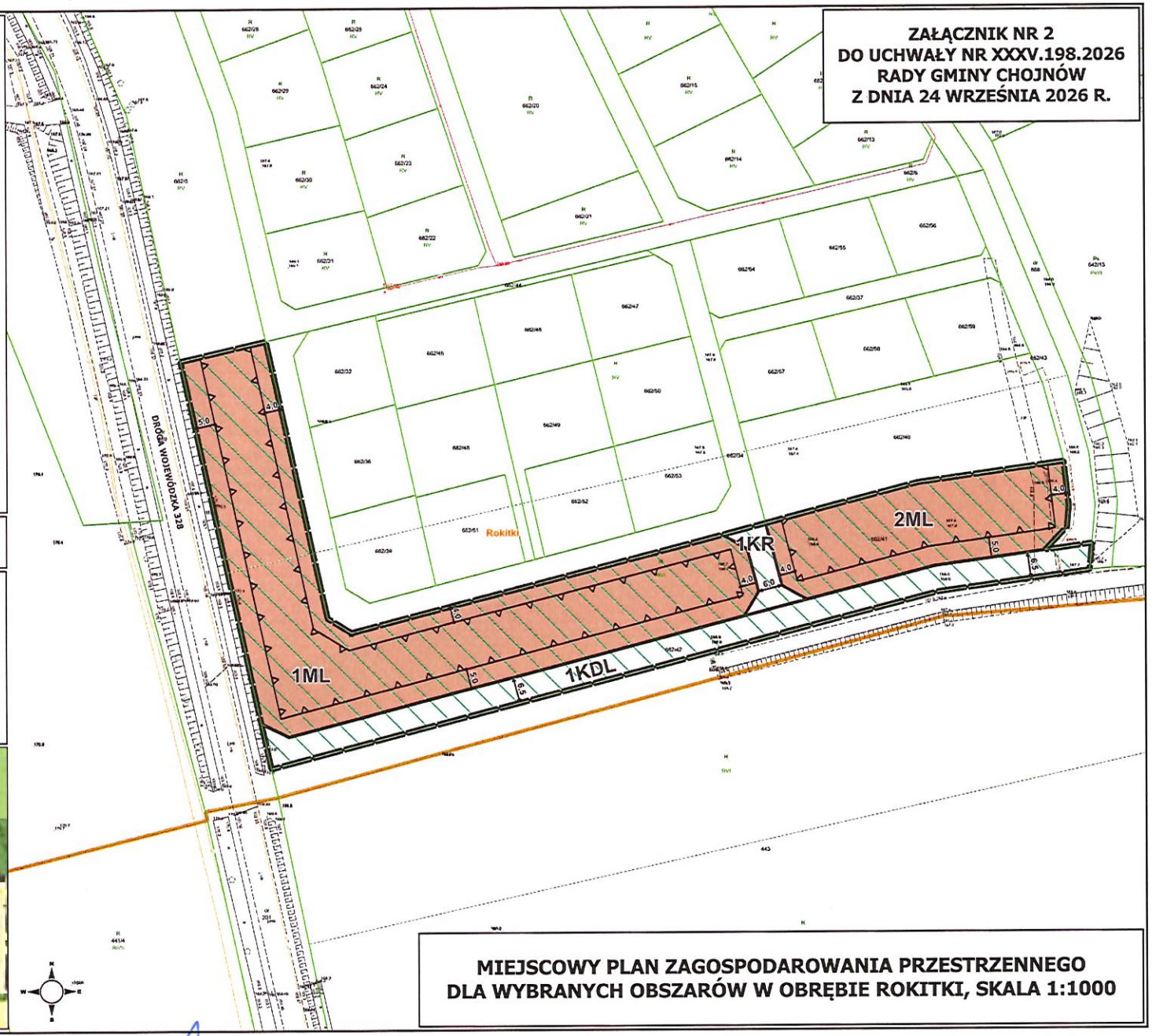
ID materiału: PL.PZGiK.230.EGiB, PL.PZGiK.5832.GESUT, PL.PZGiK.5828.BDOT-500

Organ wydający: Starosta Legnicki
Data wydania: 18.05.2026 r.
Nr kanc.:GK.6642.3.29.2026_0209_P

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOJNÓW SKALA 1:10 000

UCHWAŁA NR XLVII.327.2022 RADY GMINY CHOJNÓW z dnia 1 lutego 2022 r.





MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH OBSZARÓW W OBRĘBIE ROKITKI, SKALA 1:1000

PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Stynkowiec

RADA GMINY
CHOJNÓW
ul Fabryczna 1
59-225 Chojnów
tel 76 81 88 502 wew 64

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXV.198.2026

Rady Gminy Chojnów

z dnia 24 września 2026 r.

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

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

1) wystąpi konieczność realizacji dróg,

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

2. Plan wyznacza następujące tereny komunikacji drogowej publicznej:

1) 1KDL – teren drogi lokalnej;

2) 1KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

Bogdan Strykowiec

PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Strykowiec

RADA GMINY
CHOJNÓW
ul Fabryczna 1
59-225 Chojnów
tel. 76 81 88 502 wew. 64

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXXV.198.2026

Rady Gminy Chojnów

z dnia 24 września 2026 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

PRZEWODNICZĄCY RADY

Bogdan Styrkowiec

RADA GMINY
CHOJNÓW
ul Fabryczna 1
59-225 Chojnów
tel 76 81 88 502 wew. 64

UZASADNIENIE

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

Sporządzenie planu miejscowego dla wybranych obszarów w obrębie Rokitki ma na celu zmianę ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rokitki oraz części obrębu wsi Zamienice, uchwalonego uchwałą Nr LVI/288/2002 Rady Gminy w Chojnowie z dnia 30 września 2002 r.

Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego dla wybranych obszarów w obrębie Rokitki wynika z uwzględnienia wniosków złożonych przez mieszkańców, którzy wnieśli o uwzględnienie dla części terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, w tym usług handlu, a dla pozostałej części o ustalenie jako nowej klasy przeznaczenia terenu - zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej wraz z dopuszczeniem komunikacji drogowej wewnętrznej, parkingów i infrastruktury technicznej.

Analiza uwarunkowań przyrodniczych i terenowych, wykazała zasadność wniesionych wniosków. Planowane zagospodarowanie będzie stanowiło naturalną kontynuację zagospodarowania działek sąsiednich i pozwoli na efektywniejsze wykorzystanie wydzielonego w latach wcześniejszych układu komunikacyjnego.

Wójt Gminy przychylił się do ww. wniosków, a w kolejności Rada Gminy Chojnów podjęła uchwałę nr XXVIII.149.2026 z dnia 27 stycznia 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębie Rokitki.

Dnia 24 września 2023 r. weszła w życie ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688). Zmiana ta zakłada, iż dla obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu, rada gminy uchwala plan ogólny gminy, zwany dalej "planem ogólnym", odstępuje się natomiast od sporządzania dokumentu jakim jest Studium. Zgodnie z ww. ustawą Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin miały zachować moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r. Termin ten jednak został zmieniony dwukrotnie i ostateczny termin zachowania mocy Studiów gmin to 31 sierpnia 2026 r.

Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2, ustawa z dnia 7 lipca 2023 r., do czasu wejścia w życie planu ogólnego plany miejscowe będą opracowywane na zasadach dotychczasowych, tj. wójt gminy sporządza projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium gminy, natomiast rada gminy nadal jest zobowiązana do stwierdzenia, że przedłożony do uchwalenia miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium.

Analiza ustaleń polityki przestrzennej gminy, zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnów wykazała, iż zamierzenia ujęte we wnioskach inwestorskich pokrywają się z polityką przestrzenną gminy. Objęte przystąpieniem działki znajdują się w granicach następujących obszarów funkcyjnych:

- [ZW] - zainwestowania wiejskiego o przeważającej funkcji: zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa letniskowa (rekreacji indywidualnej) i mieszkaniowo-usługowa, usługi agroturystyczne,
- [UT] - usług turystyki o przeważającej funkcji: turystyka, wypoczynek, rekreacja, zabudowa letniskowa (rekreacji indywidualnej), sport, rehabilitacja;

Plan ustala tereny oznaczone następujące symbolami:

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

Tym samym przewidywany sposób zagospodarowania i zabudowy, jest zgodny z ustaleniami obowiązującego studium.

Procedury sporządzania planu przebiegały następująco:

1) Uchwałą nr XXVIII.149.2026 z dnia 27 stycznia 2026 r. Rada Gminy Chojnów przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębie Rokitki.
2) W dniu 11 marca 2026 r. w „Gazecie Wyborczej", ukazało się ogłoszenie Wójta Gminy Chojnów o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu, natomiast obwieszczenie wywieszono na tablicy ogłoszeń, zamieszczono w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na stronie internetowej urzędu.
3) Pismem ROŚ.6722.1.2026.ROK.M.MK z dnia 11 marca 2026 r. zawiadomiono instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania o przystąpieniu do sporządzenia planu.
4) Przy pismach ROŚ.6722.1.2026.ROK.M.MK z dnia 11 marca 2026 r. zwrócono się o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.
5) W wyznaczonym terminie tj. do dnia 2 kwietnia 2026 r., żadne wnioski w trybie art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wpłynęły.
6) Zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko został uzgodniony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (pismo znak WSI.411.63.2026.KM z dnia 9 kwietnia 2026 r.) i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legnicy przy piśmie znak ZNS.9022.3.16.2026.MR z dnia 25 marca 2026 r.).
7) Na potrzeby planu zostało wykonane opracowanie ekofizjograficzne (20 maja 2026 r.).
8) W dniu 17 czerwca 2026 r. projekt został zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną i uzyskał opinię pozytywną z uwagami. Uwagi uwzględniono.
9) Zgodnie z art. 17 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy pismach z dnia 23 czerwca 2026 r., projekt planu został przesłany do opiniowania i uzgadniania.
10) Konsultacje społeczne przeprowadzono w dniach od 5 sierpnia 2026 r. do 4 września 2026 r.
11) Z przebiegu konsultacji sporządzona raport.
12) W trakcie konsultacji społecznych, nie wniesiono uwag do przedmiotowej dokumentacji.

Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębie Rokitki, uwzględnia:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury a także walory architektoniczne i krajobrazowe. Opracowaniem objęto dwa oddzielne obszary w miejscowości Rokitki. Na potrzeby projektu planu przeprowadzono gruntowną inwentaryzację tych obszarów, która wykazała, iż znacząco różnią się one pod względem istniejącego zagospodarowania. Na Obszarze nr 1 – znajdowała się niegdyś fabryka tekturowych opakowań, która spłonęła w maju 2012 roku. Obecnie jedynie działka nr 999/25 jest zagospodarowana - zlokalizowany jest na niej budynek mieszkalny oraz uporządkowana zieleń (przydomowy ogród) i garaż blaszany, działka jest ogrodzona i posiada dostęp do infrastruktury technicznej. Pozostała część obszaru porasta roślinność wysoka i niska, znajdują się także pozostałości po dawnych zabudowaniach i betonowym placu. Teren otoczony jest betonowym murem. Obszar nr 2 – stanowi niezabudowany i niezagospodarowany obszar porośnięty roślinnością wysoką i niską, głównie segetalną. Zgodnie z ewidencją gruntów teren ten stanowi użytki rolne (RV, RVI), obecnie nieużytkowane rolniczo, na którym porasta roślinność niska i wysoka. Teren nie jest uzbrojony, ale w bezpośrednim sąsiedztwie realizowana jest już zabudowa rekreacyjna. Dla obszaru nr 1 ustalono zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę jednorodzinną z usługami – wpisując ją w zagospodarowanie terenów sąsiednich. Natomiast dla obszaru nr 2 ustalono zabudowę rekreacji indywidualnej i letniskową – zgodnie z ustaleniami obowiązującego dla terenów sąsiednich planu miejscowego oraz powstającą w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowa letniskową. Utrzymane zostały: wysokość zabudowy, jej wolnostojący charakter oraz kąt nachylenia połaci dachowych. Opracowanie planu ma na celu wprowadzenie ustaleń umożliwiających racjonalne zagospodarowania terenów - wyznaczonych pod zainwestowanie w Studium Gminy. Dla wszystkich terenów inwestycyjnych, wskaźniki i parametry nowej zabudowy zostały dostosowane do zabudowy istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie;
2) potrzeby zrównoważonego rozwoju. Przez pojęcie zrównoważonego rozwoju – rozumie się taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania

podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń. Ze względu na charakter wprowadzanych zmian i regulacji, nie wyodrębniono działań mających na celu integrację działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszania podatności na zmiany klimatu. Wymagania dotyczące ochrony środowiska zostały w projekcie planu szczegółowo opisane w § 6, a przedłożony do zaopiniowania projekt planu uzyskał pozytywną opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu (pismo znak WSI.410.369.2026.AGZ z dnia 21 lipca 2026 r.) oraz pozytywną opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legnicy (w trybie art.25 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Obszar objęty planem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Czarnej Wody" w związku z czym został uzgodniony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu Postanowieniem znak: WPN.610.198.2026.DŚ z dnia 3 lipca 2026 r. w zakresie art. 23 ust.5 ustawy o ochronie przyrody. W granicach obszaru objętego opracowaniem nie stwierdzono cieków, wód stojących ani też terenów podmokłych lub rowów melioracyjnych. Udokumentowane złoża kopalin nie występują. Część terenu znajduje się w granicach występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 315 „Zbiornik Chocianów - Gozdnica". Grunty leśne nie występują. Grunty objęte opracowaniem to w przeważającej większości tereny mieszkaniowe (B), jedynie na dwóch działkach występują użytki rolne klasy RV i RVI – czyli najsłabszych klas.
4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. W planie nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – ponieważ nie występują one w granicach obszaru objętego planem; Projekt planu został uzgodniony przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu w trybie art.25 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411). Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają wymogi przepisów odrębnych oraz pozwalają na realizację ustalonego przeznaczenia oraz zagospodarowania terenów (w dalszych procesach inwestycyjnych) w sposób gwarantujący spełnienie w/w wymagań. W planie wprowadzono zapisy stanowiące, iż dostępność komunikacyjną osobom niepełnosprawnym oraz osobom ze szczególnymi potrzebami jak również liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
6) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności. Tereny objęte opracowaniem, posiadają aktualnie pokrycie planistyczne, a zostały objęte przystąpieniem do sporządzenia nowego planu miejscowego, na wniosek właścicieli poszczególnych nieruchomości. Celem planu jest wprowadzenie ustaleń pozwalających na maksymalnie najkorzystniejsze zagospodarowanie trenu, zarówno pod względem ładu przestrzennego jak i jego ekonomicznej wartości;
7) w zakresie uwzględnienia potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienie Centralnego Wojewódzkiego Centrum Rekrutacji (Postanowienie Nr 275/Chojnów/26 z dnia 30 czerwca 2026 r.), natomiast Agencja Wywiadu, Komenda Miejska Policji w Legnicy, Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Nadodrzański Oddział Straży Granicznej w Krośnie Odrzańskim uzgodniły projekt planu w trybie art.25 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
8) potrzeby interesu publicznego. Plan zawiera racjonalne ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów, określenia zasad kształtowania przestrzeni publicznych oraz uwzględnienia zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Zapisy planu pozostają w zgodzie z szeroko rozumianym interesem publicznym;
9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostały w projekcie planu uwzględnione przez określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej zapewniających uzbrojenie terenów w niezbędnym zakresie. Projekt planu uzyskał pozytywne opinie administratorów sieci;

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o jednoczesnym przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko sporządzanej wraz z projektem planu miejscowego było zamieszczone w prasie lokalnej („Gazecie Wyborczej"), w Biuletynie Informacji Publicznej, stronie internetowej urzędu gminy oraz na tablicach ogłoszeń. Dokumenty planistyczne były udostępnianie wszystkim zainteresowanym wraz z pełną informacją merytoryczną. Procedury planistyczne były prowadzone w sposób jawny i przejrzysty, z zachowaniem wszelkich wymogów określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Podobnie ogłoszenie i obwieszczenie o konsultacjach społecznych były zamieszczone, było zamieszczone w prasie lokalnej („Gazecie Wyborczej"), w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń;
11) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – projekt planu zawiera zapisy umożliwiające budowę oraz rozbudowę sieci wodociągów wiejskich oraz dopuszcza ujęcia wody indywidualne;
12) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska. Projekt planu nie ustala lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, nowych inwestycji i zagospodarowania terenów w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska. Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu, Delegatura w Legnicy, w opinii znak: DL-DI.7040.52.2026.AN z dnia 30.06.2026 r., dotyczącej przedłożonego do zaopiniowania projektu planu, zawarł informację, iż w bezpośrednim sąsiedztwie terenów objętych projektem planu nie są zlokalizowane a ustaleniami projektu planu nie są przewidziane do realizacji zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, w związku z czym organ nie zajmuje stanowiska w sprawie.
13) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej. Studium Gminy Chojnów dla gruntów rolnych istniejących aktualnie w granicach opracowania nie przewiduje rozwoju produkcji rolniczej – lecz zabudowę mieszkaniową lub zabudowę usług turystyki.

Art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że „ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne".

W przeprowadzonej procedurze planistycznej nie zostały zgłoszone przez osoby fizyczne lub prawne żadne wnioski lub uwagi, które zmierzałyby do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu. Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania organy gminy zważyły interes publiczny i interesy prywatne starannie analizując dokumenty zgromadzone w trakcie prac planistycznych.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – przedmiotowy plan utrzymuje przebieg i parametry pasów drogowych dróg publicznych, określonych w dotychczas obowiązującym planie miejscowym. Wyznacza się wyłącznie jeden niewielki odcinek drogi wewnętrznej na potrzeby projektowanej zabudowy letniskowej i rekreacji indywidualnej. Dla nowych terenów mieszkaniowych projekt polanu nie przewiduje wyznaczenia nowych dróg;
2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – w Gminie Chojnów nie funkcjonuje transport publiczny zbiorowy;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – ustalenia planu dopuszczają realizację dróg pieszych i rowerowych;
4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy – na terenach położonych na obszarach innych niż obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej – wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na ww. obszarach w granicach jednostki osadniczej; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne. Projekt planu dotyczy terenu częściowo zabudowanego, położonego w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy, doskonale skomunikowanego oraz częściowo uzbrojonego.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych, Wójt dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Wyniki tych analiz po uzyskaniu opinii komisji urbanistyczno-architektonicznej, Wójt przekazuje radzie co najmniej raz w czasie kadencji rady, natomiast rada podejmuje uchwałę w sprawie aktualności planów miejscowych. Rada Gminy Chojnów dnia 31 marca 2016 r. podjęła uchwałę nr XXI.126.2016 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Chojnów.

Przedmiotowe działki w 2016 r. były objęte planem miejscowym z 2002 r. w odniesieniu do którego nie stwierdzono nieaktualności zapisów. Na dzień oceny aktualności, nie wpłynęły również wnioski dotyczące problemów z zagospodarowaniem przedmiotowych terenów.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie finansowo korzystne dla Gminy Chojnów, gdyż przyniesie w dalszej perspektywie czasowej przychody do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości, podatku od budynków oraz od budowli, a także przychody z tytułu renty planistycznej.

Tym samym stwierdza się, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębie Rokitki – jest możliwe, jego ustalenia nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnów, a procedury prac planistycznych wynikające z obowiązujących aktów prawnych zostały wyczerpane.

Część tekstową planu stanowi treść uchwały, część graficzną oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Przedkładam:

1. Projekt uchwały wraz z uzasadnieniem.
2. **Załącznik nr 1, nr 2** – rysunek planu w skali 1:1000.
3. **Załącznik nr 3** – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.
4. **Załącznik nr 4** – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Styrkowiec