



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 10 października 2025 r.

Poz. 4130

UCHWAŁA NR XXVII/187/2025 RADY GMINY ŚWIDNICA

z dnia 25 września 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Bojanice, gmina Świdnica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz art. 67 ust. 3 pkt 1 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) w związku z uchwałą nr LXXIII/688/2022 z dnia 29 grudnia 2022 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Bojanice, gmina Świdnica, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świdnica, zatwierdzonego uchwałą nr LXXX/790/2023 Rady Gminy Świdnica z dnia 29 czerwca 2023 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Bojanice, gmina Świdnica.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 – stanowiący integralną część planu;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne – załącznik nr 4.

§ 2. Ilekroć w uchwale i na rysunku planu jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która nie może być przekroczona przy usytuowaniu zewnętrznej ściany budynku, poza linią zabudowy dopuszcza się realizację schodów zewnętrznych, pochylni dla niepełnosprawnych oraz wysuniętych przed tą linią maksymalnie o 1,5 m podcieni, wykuszy, balkonów, dachów, gzymsów i innych elementów wystroju elewacji;
- 2) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 3) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu będzie dominującą formą wykorzystania działki budowlanej, przekraczającą 60% jej powierzchni;

- 4) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie, traktowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający symbol literowy;
- 6) usługach towarzyszących – należy przez to rozumieć lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego, obejmujące działalności gospodarcze z zakresu: handlu detalicznego, biur, poradni medycznych i pracowni medycznych, opieki nad dziećmi, pracowni artystycznych, projektowych, oraz usług typu nieuciążliwego dla funkcji mieszkaniowej, w tym: zakład szewski, krawiecki, rymarski, fotograficzny, introligatorski, poligraficzny, jubilerski, fryzjerski, kosmetyczny, zegarmistrzowski, naprawy sprzętu AGD, studia wizażu, solaria, gabinety masażu, itp.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:

1) 1MNW i 2MNW:

- a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- b) przeznaczenie uzupełniające:
 - usługi towarzyszące,
 - zieleń urządzona,
 - drogi wewnętrzne,
 - wody powierzchniowe;

2) RZM:

- a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy zagrodowej,
- c) przeznaczenie uzupełniające:
 - zieleń urządzona,
 - wody powierzchniowe;

3) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

4) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. W ramach realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem dopuszcza się budowę obiektów towarzyszących: parkingów, garaży, budynków gospodarczych i wiat, obiektów małej architektury, dojść, dojazdów do działek budowlanych.

3. Na całym obszarze planu dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z uzbrojeniem obszaru planu pod warunkiem, że nie ograniczy to możliwości wykorzystania terenu w sposób określony planem.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 4. Ustala się następujące wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz sytuowania budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu w miejscu, gdzie nie wyznaczono linii zabudowy należy sytuować zabudowę zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz sytuowania nowej zabudowy równoległe do przyległej drogi lub dojazdu do działki;
- 3) nakaz stosowania jednego koloru i rodzaju pokrycia dachowego w granicach działki budowlanej;

- 4) nakaz stosowania na elewacji kolorów o niskiej intensywności, niepowodujących nadmiernej ekspozycji budynku w krajobrazie;
- 5) nakaz stosowania elewacji z tynku, z dopuszczeniem jako elementy uzupełniające materiałów: klinkier, drewno, szkło, kamień naturalny, okładziny ceramiczne lub kompozytowe stanowiące wierną kopię elementów drewnianych;
- 6) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy trapezowej i fałdowej oraz okładzin typu „siding” z materiałów innych niż drewno;
- 7) zakaz lokalizacji blaszanych obiektów gospodarczych i blaszanych garaży;
- 8) dopuszcza się dowolną geometrię dachów wyłącznie w obiektach infrastruktury technicznej.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 5. 1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Ustala się ochronę przed hałasem według standardów akustycznych, określonych w odpowiednich przepisach odrębnych:

- 1) dla terenu MNW jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenu RZM jak dla zabudowy zagrodowej.

3. Ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami:

- 1) na obszarze objętym planem dopuszcza się magazynowanie odpadów jedynie przez ich wytwórcę, stosownie do przepisów odrębnych;
- 2) lokalizację miejsc magazynowania ww. odpadów należy określać w oparciu o przepisy odrębne.

4. Na obszarze objętym planem nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 6. Na obszarze planu odkryte w trakcie prowadzenia prac ziemnych przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, objęte są ochroną wynikającą z przepisów odrębnych.

§ 7. W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty zaliczane do dóbr kultury współczesnej podlegające ochronie.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie planuje się obszarów przestrzeni publicznych.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów

§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MNW i 2MNW ustala się:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej teren MNW zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,05,
 - b) maksymalna – 0,3;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;

- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej nie więcej niż 9,0 m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat nie więcej niż 5,0 m;
- 6) dachy:
 - a) geometria:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 30° do 45°, z dopuszczeniem dla budynków gospodarczych, garaży i wiat tolerancji do 15°,
 - kąt nachylenia połaci dachowych nie dotyczy lukarn, zadaszeń wejść do budynków, zadaszeń tarasów,
 - b) pokrycie:
 - dachówka,
 - łupek naturalny lub syntetyczny,
 - blacha płaska,
 - dopuszcza się stosowanie materiałów podobnych o fakturze imitującej wyżej wymienione pokrycia dachowe;
- 7) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000 m².
 2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RZM ustala się:
 - 1) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej teren RZM zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,001,
 - b) maksymalna – 0,4;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej – dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12 m;
 - 6) maksymalna wysokość budowli związanych z zabudową zagrodową i budynków niemieszkalnych – nie ustala się;
 - 7) dachy budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej:
 - a) geometria:
 - dachy dwu lub wielospadowe,
 - kąt nachylenia połaci dachowych w granicach od 30° do 45°,
 - kąt nachylenia połaci dachowych nie dotyczy lukarn, zadaszeń wejść do budynków, zadaszeń tarasów;
 - b) pokrycie:
 - dachówka ceramiczna lub cementowa,
 - dopuszcza się stosowanie materiałów dachówko podobnych o kolorze i fakturze imitującej dachówkę ceramiczną;
 - 8) dachy w pozostałych obiektach budowlanych nie ustala się;

9) w zabudowie zagrodowej budynki mieszkalne mogą być realizacji wyłącznie jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RN ustala się zakaz zabudowy kubaturowej.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KR ustala się szerokość od 3,0 m do 5,0 m – jako teren stanowiący poszerzenie istniejącej drogi wewnętrznej.

Rozdział 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem nie występują obszary chronionego krajobrazu, szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz krajobraz priorytetowy, dla którego sporządzono audyt krajobrazowy.

2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny zamknięte.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Nie ustala się granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu MNW:

- 1) minimalny front nowo wydzielanej działki, przylegającej do drogi - 20 m;
- 2) ograniczenie ustalone w pkt 1 nie dotyczy działek położonych na łukach drogi lub w głębi terenu, do którego poprowadzono dojazd o min. szerokości 3,5 m, przy czym powierzchnia dojazdu wchodzi w skład powierzchni działki;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1000 m²;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego do którego przylega front działki 60° - 110°;
- 5) ustalenia § 11 ust. 2 nie odnoszą się do działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogi.

Rozdział 10.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. Na obszarze objętym planem nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury oraz systemów komunikacji wraz z minimalną liczbą miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji

§ 13. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się istniejącymi drogami położnymi poza obszarem planu, terenem oznaczonym KR oraz drogami wewnętrznymi dopuszczonymi do realizacji ustaleniami planu w granicach terenu MNW.

2. Ustala się następujące zasady realizacji miejsc do parkowania:

- 1) minimalna liczba miejsc parkingowych na działce budowlanej:
 - a) dla zabudowy zagrodowej – 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - c) dla usług towarzyszących – 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług, z wyłączeniem powierzchni pomocniczych, technicznych i gospodarczych,
 - d) liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla zabudowy usługowej powinna być zgodna z wymogami przepisów odrębnych;

2) miejsca do parkowania wymienione w pkt. 1 mogą być realizowane w formie:

- a) stanowisk postojowych,
- b) parkingów, w tym zadaszonych,
- c) garaży wolnostojących lub wbudowanych w budynek funkcji podstawowej.

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

- 1) budowa nowych sieci infrastruktury technicznej jako podziemne, wzdłuż linii rozgraniczających teren lub wzdłuż granic działek, o ile z istniejących uwarunkowań nie wynikają inne wymagania;
 - 2) dopuszcza się budowę nowych dystrybucyjnych sieci wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi związanymi z uzbrojeniem terenu na całym obszarze opracowania planu;
 - 3) dopuszcza się wymianę, rozbudowę i przebudowę wszystkich istniejących sieci dystrybucyjnych oraz urządzeń uzbrojenia terenu;
 - 4) dopuszcza się zachowanie istniejących oraz lokalizację nowych potoków i rowów melioracyjnych jako elementów zagospodarowania wszystkich terenów oraz ich zarurowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) w zakresie gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi ustala się nakaz stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowalnianiem ich odpływu do odbiornika;
 - 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się dostawę wody z urządzeń i sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarowania wodami,
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zapewnienie wody do celów przeciwpożarowych w ramach zaopatrzenia jednostki osadniczej zgodnie z obowiązującym w tym zakresie przepisami odrębnymi;
 - 7) w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków ustala się:
 - a) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki ściekowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie w energię z istniejących i planowanych sieci dystrybucyjnych średniego i niskiego napięcia poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe oraz linie NN z dopuszczeniem stosowania indywidualnych rozwiązań proekologicznych;
 - 9) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych urządzeń grzewczych, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, uwzględniając wymogi wynikające z przepisów odrębnych oraz innych aktów prawa miejscowego w sprawie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
 - 10) w zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się budowę dystrybucyjnej sieci gazowej w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne w zakresie systemu gazowego, z dopuszczeniem zaopatrzenia w gaz z instalacji zbiornikowych;
 - 11) w zakresie urządzeń infrastruktury teletechnicznej dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej – w rozumieniu i na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
2. Dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię elektryczną lub ciepło ze źródeł odnawialnych z wyłączeniem:
- 1) urządzeń wolnostojących o mocy większej niż określona w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 2) urządzeń wykorzystujących siłę wiatru.

Rozdział 12.**Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 15. Nie ustala się tymczasowego sposobu zagospodarowania terenu.

Rozdział 13.**Przepisy końcowe**

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

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Świdnica:
Beata Szyszka

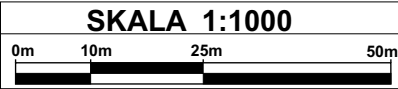
KOPIA MAPY ZASADNICZEJ
obr. Bojanice 0001: dz. 128/1, 137, 138/1, 138/2
Sekcje mapy: 5.141.34.16.2; 5.141.34.17.1; 5.141.34.12.3; 5.141.34.11.4
SKALA 1:1000

Województwo: dolnośląskie
Powiat: świdnicki
Jednostka ewidencyjna: 021907_2, Świdnica
Obręb: 0001, Bojanice

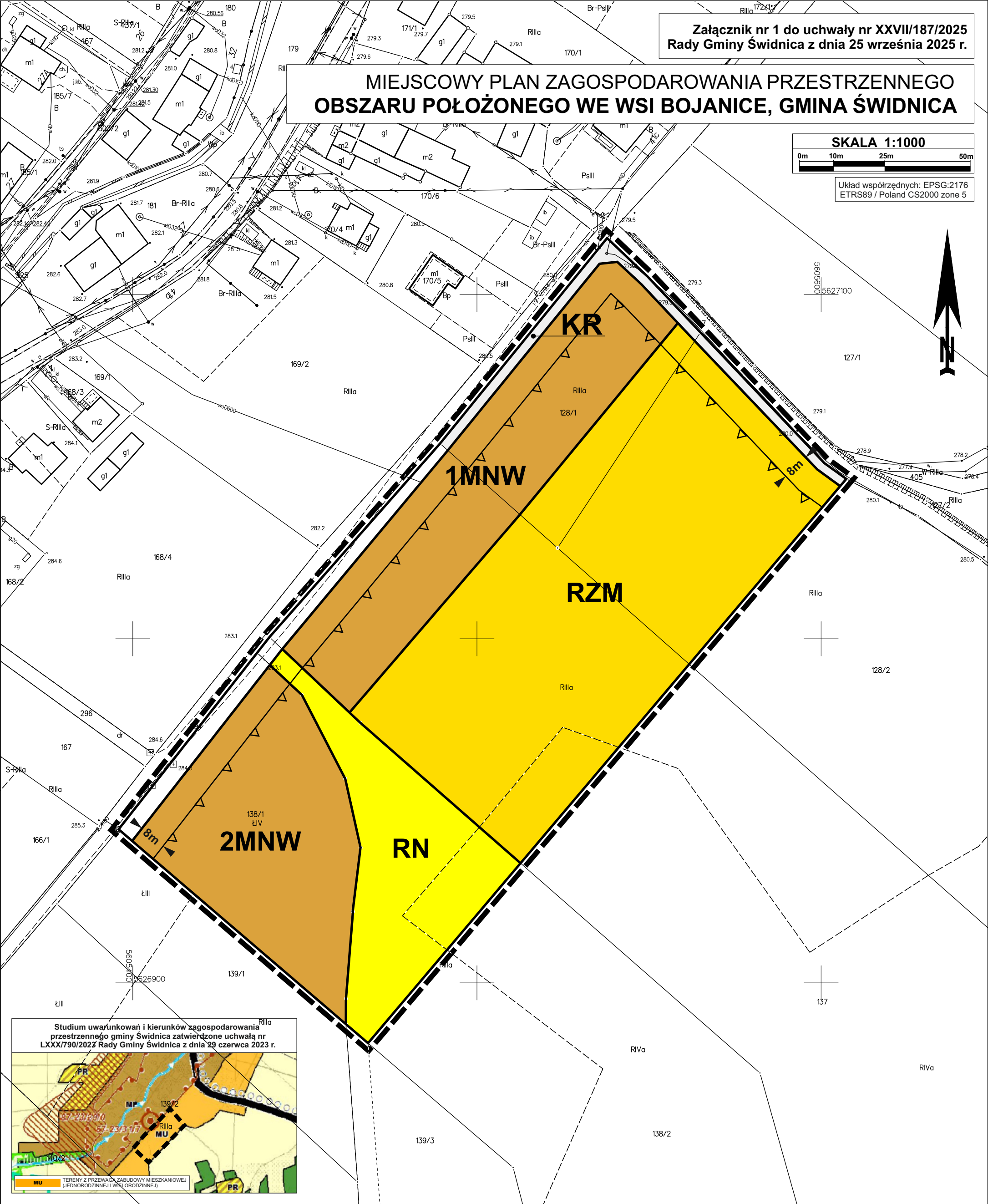
Nr kanc.:GK.VII.4030.2.1758.2023

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXVII/187/2025
Rady Gminy Świdnica z dnia 25 września 2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU POŁOŻONEGO WE WSI BOJANICE, GMINA ŚWIDNICA



Układ współrzędnych: EPSG:2176
ETRS89 / Poland CS2000 zone 5



Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego gminy Świdnica zatwierdzone uchwałą nr
LXXX/790/2023 Rady Gminy Świdnica z dnia 29 czerwca 2023 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVII/187/2025
Rady Gminy Świdnica
z dnia 25 września 2025 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego obszaru położonego we wsi Bojanice, gmina Świdnica**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Bojanice, gmina Świdnica, w ustawowo przyjętym terminie tj. do dnia 5 września 2025 r., nie wniesiono żadnych uwag.

W związku z powyższym Rada Gminy Świdnica nie dokonuje rozstrzygnięcia w sprawie uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVII/187/2025
Rady Gminy Świdnica
z dnia 25 września 2025 r.

**Informacje o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej
należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

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 innych środków zewnętrznych.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXVII/187/2025

Rady Gminy Świdnica

z dnia 25 września 2025 r.

Zalacznik4.gml

Zbiór danych przestrzennych

Rada Gminy Świdnica na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla przedmiotowego planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.