Projekt

z dnia 19 sierpnia 2026 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR XXVIII/152/26
RADY GMINY BOLESŁAWIEC

z dnia 26 sierpnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia planu ogólnego gminy Bolesławiec

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 ze późn. zm.), art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały Nr XLIX/431/24 Rady Gminy Bolesławiec z dnia 31 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Bolesławiec

uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się plan ogólny gminy Bolesławiec, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bolesławiec.

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

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXVIII/152/26

Rady Gminy Bolesławiec

z dnia 26 sierpnia 2026 r.

Zalacznik1.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 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

GMINA BOLESŁAWIEC

UZASADNIENIE

PLANU OGÓLNEGO GMINY BOLESŁAWIEC

Pracownia Planowania Przestrzennego 3P PROJEKT
WROCŁAW, 2026 r.

Pracownia Planowania Przestrzennego
3P PROJEKT PAWEŁ PACH
siedz.: 51-505 Wrocław, ul. Ameriga Vespucciego 18/7
tel.: +48 604-709-885, e-mail: biuro3pprojekt@o2.pl
NIP 882-179-00-36. REGON 021826376

UZASADNIENIE

PLANU OGÓLNEGO GMINY BOLESŁAWIEC

Opracowanie:

PRACOWNIA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

3P PROJEKT Paweł Pach

w składzie:

GŁÓWNY PROJEKTANT:

dr inż. Paweł Pach

ZESPÓŁ GŁÓWNEGO PROJEKTANTA:

dr inż. Piotr Kryczka

dr inż. Adrian Porada

mgr inż. Piotr Łuszczek

mgr inż. Klaudia Pupin

inż. Marta Szelągowska

SPIS TREŚCI

I. WPROWADZENIE 5

II. PRZYCZYNY I METODYKA WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH 6

1. Ogólne zasady i przyczyny wyznaczania stref planistycznych 6

2. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) 7

3. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) 7

4. Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ) i strefy produkcji rolniczej (SR) 8

5. Strefy usługowe (SU), strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH) i strefy gospodarcze (SP) 8

6. Strefy zieleni i rekreacji (SN), strefy cmentarzy (SC) i strefy otwarte (SO) 9

7. Strefy komunikacyjne (SK) i strefy infrastrukturalne (SI) 9

8. Strefy górnictwa (SG) 10

III. OBLICZENIA POTWIERDZAJĄCE SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3 10

1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie 10

2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową 13

3. Porównanie chłonności terenów niezabudowanych z zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową 18

4. Potwierdzenie spełnienia warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 18

IV. ZASADY USTALENIA STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W GMINNYM KATALOGU STREF PLANISTYCZNYCH 18

V. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY 19

VI. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13B 23

1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego 23

2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa 23

3. Znajdujące się na obszarze gminy: 26

a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny 26

b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału 27

c) obszary gruntów zmeliorowanych 27

d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy 27

e) strefy ochronne ujęć wody 28

f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych 28

g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi oraz udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji 28

h) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej 29

i) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej 29

j) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne 29

k) tereny zamknięte i ich strefy ochronne 29

l) obszary ograniczonego użytkowania 30

m) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji 30

n) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji 30

o) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją 30

p) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne 30

q) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej ... 30

r) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego 31

4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu 31

5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe 32

6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska 32

VII. PRZEBIEG PROCEDURY FORMALNO-PRAWNEJ 35

I. WPROWADZENIE

W dniu 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 (dalej: ustawa zmieniająca). Ustawa zmieniająca wprowadziła istotną zamianę w gminnych aktach planowania przestrzennego, zastępując studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego planem ogólnym. Zgodnie z art. 65 ust. 1 ww. ustawy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego, jednak nie dłużej niż do dnia 31 sierpnia 2026 r. Od dnia utraty mocy studium, poza wyjątkami wskazanymi w ustawie zmieniającej, uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będzie możliwe, jeżeli w gminie wejdzie w życie plan ogólny. Plan ogólny będzie stanowił akt prawa miejscowego, a jego ustalenia (w zakresie wskazanym w ustawie) należy uwzględnić przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Zgodnie z art. 51 ustawy zmieniającej, do dnia 31 sierpnia 2026 r. ustalenia planu ogólnego gminy określa się, uwzględniając politykę przestrzenną opisaną w strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie ustawy.

Zgodnie z art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) Plan ogólny gminy Bolesławiec jest dokumentem planistycznym sporządzanym obowiązkowo dla gminy z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu. Normatywna część planu ogólnego gminy Bolesławiec to ustalenie podziału gminy na strefy planistyczne oraz ustalenie gminnych standardów urbanistycznych określających gminny katalog stref planistycznych w zakresie profili funkcjonalnych oraz wartości parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

W Planie ogólnym gminy Bolesławiec wskazano ponadto granice obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ).

Plan ogólny jako akt prawa miejscowego, będzie elementem realizacji polityki przestrzennej zawartej w Strategii rozwoju gminy.

Opracowanie przedmiotowego Planu ogólnego rozpoczęto na podstawie uchwały Nr XLIX/431/24 Rady Gminy Bolesławiec z dnia 31 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Bolesławiec. Projekt planu ogólnego gminy Bolesławiec sporządzony został zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) oraz aktami wykonawczymi do ustawy:

- Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.);
- Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729);
- Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego. (Dz. U. z 2020 r. poz. 1916 z późn. zm.).

Część graficzną uzasadnienia do Planu ogólnego gminy Bolesławiec stanowi załącznik graficzny w skali 1:20 000.

II. PRZYCZYNY I METODYKA WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH

1. Ogólne zasady i przyczyny wyznaczania stref planistycznych

Wyznaczenie stref planistycznych stanowi podstawowy cel sporządzenia Planu ogólnego gminy Bolesławiec. Działanie to ma na celu uporządkowanie gospodarki przestrzennej gminy oraz stworzenie ram dla racjonalnego zarządzania przestrzenią z uwzględnieniem uwarunkowań lokalnych i ponadlokalnych.

Wyznaczając strefy planistyczne w Planie ogólnym gminy Bolesławiec brano pod uwagę:

- istniejący stan zagospodarowania i uwarunkowania określone w art. 13b;
- ustalenia dotyczące przeznaczeń w obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (pełne pokrycie planami miejscowymi w granicach administracyjnych gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych, tj. terenów o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa);
- ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bolesławiec,
- zasięg wyznaczonych zgodnie z przyjętą w rozporządzeniu metodyką obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ),
- propozycję rozpatrzenia wniosków i uwag złożonych do projektu planu ogólnego w zakresie delegacji ustawowej, tj. ustaleń możliwych do wprowadzenia: profili funkcjonalnych stref planistycznych (profil podstawowy i dodatkowy), wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy,

maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, a także wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Wskazuje się, że w profil funkcjonalny – podstawowy oraz dodatkowy określony w katalogu stref planistycznych obejmuje możliwy do realizacji w obrębie wyznaczonej strefy pakiet przeznaczeń na etap sporządzania planów miejscowych lub decyzji administracyjnych. Nie przesądza to jednak, że wszystkie one będą mogły lub musiały być realizowane na konkretnym terenie. Należy również zauważyć, że ustalone dla poszczególnych stref maksymalne lub minimalne parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu stanowią ogólne ramy dla potencjalnego zagospodarowania i nie przesądzają o możliwości realizacji zabudowy o funkcji i parametrach mieszczących się w zakresie tych ustaleń na każdej działce budowlanej objętej daną strefą.

2. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)

Strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW objęto w planie ogólnym obszary:

- zainwestowane obecnie zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- przeznaczone w planach miejscowych pod takie zagospodarowanie;
- znajdujące się na obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ);
- wnioskowane o objęcie tą strefą, po weryfikacji ich lokalizacji w kontekście uwarunkowań rozwoju przestrzennego oraz zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych poszczególnych miejscowości.

3. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)

Strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ objęto w planie ogólnym obszary:

- zainwestowane obecnie zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- przeznaczone w planach miejscowych pod takie zagospodarowanie;
- znajdujące się na obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ);
- wnioskowane o objęcie tą strefą, po weryfikacji ich lokalizacji w kontekście uwarunkowań rozwoju przestrzennego oraz zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych zagospodarowanie.

Część stref SJ obejmuje tereny zabudowy dawnych lub wciąż funkcjonujących gospodarstw rolnych, co jest uzasadnione trendem odchodzenia części mieszkańców od działalności rolniczej i chęcią umożliwienia im realizacji inwestycji pozarolniczych, tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej.

4. Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ) i strefy produkcji rolniczej (SR)

Strefami związanymi z możliwością realizacji zabudowy zagrodowej na potrzeby zamieszkania i prowadzenia produkcji w gospodarstwach rolnych (SZ) objęto istniejące gospodarstwa rolne, a także tereny, które na mocy obowiązujących planów miejscowych posiadają takie przeznaczenie. Dodatkowy profil funkcjonalny dopuszczający tereny usług został dopuszczony w zakresie wszystkich stref planistycznych SZ. Przyczyną dodania tego profilu było umożliwienie prowadzenia w gospodarstwach rolnych działalności usługowej uzupełniającej działalność rolniczą.

Strefami planistycznymi SR objęto istniejące strefy aktywności gospodarczej o profilu rolniczym w szczególności w obrębach: Trzebień, Kraśnik Dolny, Chościszowice, Dobra, Brzeźnik, Otok, Nowe Jarszowice,

5. Strefy usługowe (SU), strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH) i strefy gospodarcze (SP)

Strefy związane z prowadzeniem działalności gospodarczej w zakresie usług (w tym usług handlu wielkopowierzchniowego), składowania i magazynowania oraz produkcji wyznaczano w planie ogólnym w oparciu już istniejące zagospodarowanie oraz ustalenia obowiązujących dokumentów planistycznych.

Strefy usługowe (SU) obejmują głównie:

- zespoły usług publicznych związane z obiektami infrastruktury społecznej (szkoły i zespoły przedszkole, obiekty kulturalne, ochrony zdrowia, urzędy i obiekty administracyjne itp.),
- tereny usług komercyjnych (m.in. w zakresie handlu, gastronomi, sportu),
- obiekty sakralne, w tym historyczne o wysokich walorach kulturowych,
- rezerwy terenowe przeznaczone na tę funkcję w obowiązujących planach miejscowych.

Strefy gospodarcze (SP) obejmują głównie istniejące wielkoobszarowe strefy aktywności gospodarczej oraz rezerwy terenowe pod ich rozwój, zlokalizowane w szczególności w obrębach: Kruszyn, Chościszowice, Dąbrowa Bolesławiecka, Nowa Wieś i Trzebień.

Ponadto przyczyną wyznaczenie części stref usługowych (SU) i gospodarczych (SP) było rezultatem pozytywnego rozpatrzenia wniosków i uwag złożonych w tym zakresie do planu ogólnego w odniesieniu do występujących na obszarze gminy uwarunkowań rozwoju przestrzennego.

Strefę handlu wielkopowierzchniowego (SH) wyznaczono dla rezerw terenowych przy drodze krajowej nr 94 (Obwodnica) w obrębie Kruszyn oraz sąsiedztwie granic z miastem Bolesławiec.

6. Strefy zieleni i rekreacji (SN), strefy cmentarzy (SC) i strefy otwarte (SO)

Strefami zieleni i rekreacji (SN) objęto obszary istniejących i planowanych zespołów zieleni, które mają potencjał rekreacyjny (parki, skwery, place zabaw) oraz kompleksy sportowo-rekreacyjne. Objęcie ich strefą SN ma na celu zachowania ich w obecnej funkcji z możliwością wzbogacenia o funkcje towarzyszące (m.in. wybrane usługi nieuciążliwe) zwiększające ich atrakcyjność, nie zagrażając ich podstawowej funkcji. Strefy te został wyznaczone głównie na podstawie ustaleń obowiązujących planach miejscowych.

Strefy cmentarzy (SC) wyznaczono dla terenów:

- istniejących cmentarzy czynnych, co ma na celu zapewnienie kontynuacji tej funkcji,
- istniejących cmentarzy zamkniętych, w celu zachowania ich wartości historycznych.

Strefy otwarte (SO) objęły większość obszarów niezabudowanych, zarówno wykorzystywanych na cele rolnicze, jak i pełniące funkcje typowo przyrodnicze tereny zieleni naturalnej (lasy, łąki, zadrzewienia śródpolne, zbiorniki i cieki wodne). Dodatkowy profil funkcjonalny w postaci terenów elektrowni słonecznej został dodany tylko w przypadku kilku stref SO, których lokalizacja nie kolidowała z uwarunkowaniami środowiskowymi oraz z już istniejącymi i planowanymi funkcjami mieszkaniowymi. Dodatkowy profil funkcjonalny w postaci terenów elektrowni wodnej został dodany tylko w przypadku kilku stref SO zlokalizowanych w biegu rzeki Bóbr, uwzględniając istniejące zagospodarowania oraz ustalenia obowiązujących planów miejscowych. Strefy otwarte nie zostały uzupełnione o profil funkcjonalny związany możliwością wyznaczania terenu elektrowni wiatrowych, terenów elektrowni geotermalnej i terenów biogazowni, ponieważ nie wynikało to z wniosków i uwag złożonych do planu ogólnego oraz aktualnego zapotrzebowania gminy na realizację takich przedsięwzięć.

7. Strefy komunikacyjne (SK) i strefy infrastrukturalne (SI)

Strefy komunikacyjne (SK) wyznaczono dla:

- Istniejących autostrad A4 i A18,
- istniejącej drogi krajowej nr 94,
- fragmentów istniejącej Obwodnicy Bolesławieckiej,
- istniejących dróg wojewódzkich nr 297, 350 i 363,
- linii kolejowych nr 275 (Wrocław Muchobór – Gubinek) i 282 (Miłkowice - Żary).

Wyznaczone strefy komunikacyjne pozwolą na zarezerwowanie miejsca pod realizację najistotniejszych ciągów komunikacyjnych, nie dopuszczając realizacji innych przeznaczeń, co przyczyni się do ułatwienia procesu inwestycyjnego.

Strefy infrastrukturalne (SI) wyznaczono dla strategicznie ważnych istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej, nieczynnej linii kolejowej nr 973 (Bolesławiec – Wizów) oraz dla istotnych istniejących i planowanych ciągów komunikacji kołowej. Ma to na celu zapewnienie rezerwy terenowej pod funkcjonowanie istniejących oraz realizację nowych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej, w tym dróg.

8. Strefy górnictwa (SG)

Strefy górnictwa (SG) wyznaczono dla kopalni eksploatujących złoża:

- piasków i żwirów na terenie obrębów Nowa, Ocice, Mierzwin, Brzeźnik, Golnice, Trzebień, Stara Oleszna, Pstrąże i Kozłów,
- gliny ceramicznych białowypalających się na terenie obrębów Suszki i Żeliszów,
- kamieni łamanych i blocznych na terenie obrębu Żeliszów,

Złoża te objęte są częściowo obszarami i terenami górniczymi, a działalność prowadzona jest na podstawie uzyskanych koncesji. Wprowadzenie stref górnictwa (SG) w granicach tych złóż umożliwi ich dalszą eksplantację, zgodnie z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych. Złożami planowanymi do uruchamiania eksplantacji są: „Olszna IV-V” (część), „Ocice - Mierzwin II” (część), „Ocice - Mierzwin II”, „Ocice II”, „Nowa” (część).

III. OBLICZENIA POTWIERDZAJĄCE SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3

1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Sposób obliczania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) został określony w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, jako ważne uwarunkowanie rozwoju przestrzennego gminy (ze zmianami).

Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową jest obowiązkowym elementem sporządzania planu ogólnego i dotyczy stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Parametrami i wskaźnikami wyjściowymi do przedstawionych obliczeń były:

- prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną (w 2044 r.) – dane prognozy demograficznej GUS[1],
- powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (stan na 2024 r.) – dane statystyczne GUS,
- powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane (stan na 2014 r.) – dane statystyczne GUS,
- powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane (stan na 2004 r.) – dane statystyczne GUS,
- łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie (stan na 2024 r.) – dane statystyczne GUS.

Na podstawie ww. danych obliczono minimalne i maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP), zapewniającą poprawę standardów zamieszkania dla obecnych i nowych mieszkańców. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} - oznacza prognozowaną liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększoną o 5%,

PUM_0 - oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} - prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Wynik obliczenia ZAP wyraża się w liczbie mieszkańców.

Punktem wyjścia do obliczenia ZAP jest prognozowana dla danej gminy zmiana liczby mieszkańców w perspektywie 20 lat. Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060 (Główny Urząd Statystyczny, 2023 r.) wskazuje, że liczba ludności gminy Bolesławiec wzrośnie z poziomu 15 359 w 2024 r. do poziomu 16 158 mieszkańców w 2044 r. (o 799 osób).

M_{20} = 16158 os. + 5% = 16 966 os.
PUM_0 = 595 635 m^2 zgodnie z danymi GUS na 2024 r.

[1] Główny Urząd Statystyczny. Prognoza ludności na lata 2023-2060 [dostęp: 15.12.2025]

Wartość P_{20} zgodnie z ww. rozporządzeniem oblicza się w jednym z dwóch wzorów. Dla gminy Bolesławiec skorzystano z następującego wzoru:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

gdzie:

P_0 - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P_{-10} - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

$P_0 = 38{,}8 m^2/os.$ zgodnie z danymi GUS na 2024 r. (najnowsze dane),

$P_{-10} = 32{,}4 m^2/os.$ zgodnie z danymi GUS na 2014 r.

tym samym:

$$P_{20} = 3 \times 38{,}80 - 2 \times 32{,}40 = 51{,}60\ m^2/os.$$

zatem

$$ZAP = 16\,966 os. - \frac{595635\ m^2}{51{,}60\ \frac{m^2}{os.}} = 5\,423\ os.$$

Podsumowując, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) w gminie Bolesławiec wynosi 5 423 os.

Zgodnie z art. 13d. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym chłonność terenów niezabudowanych, dla których planowana jest nowa zabudowa mieszkaniowa, nie może być mniejsza niż 70% i większa niż 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP). Ma to na celu uwzględnienie niepewności procesów rozwojowych oraz zmiennych uwarunkowań rynkowych.

Powyższy wynik ZAP powinien być uwzględniony w Planie ogólnym gminy Bolesławiec poprzez zapewnienie od 3 796 do 7 049 nowych miejsc w mieszkaniach, co przekłada się na potrzebę zaplanowania maksymalnie 363 728 m^2 nowej powierzchni użytkowej mieszkań (7049 osób x 51,60 m^2/os). Przy wyznaczaniu stref planistycznych z terenami mieszkaniowymi, w pierwszej kolejności uwzględniono obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową

Istotnym krokiem sporządzenia planu ogólnego jest obliczenie chłonności wyznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz luk w zabudowie w ramach wyznaczonych obszarów uzupełniania zabudowy, w ramach stref planistycznych SW, SJ i SZ.

Celem tego działania jest określenie w jakim stopniu tereny te są w stanie zapewnić miejsca zamieszkania dla mieszkańców, których liczba została wyznaczona w ramach obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę (ZAP).

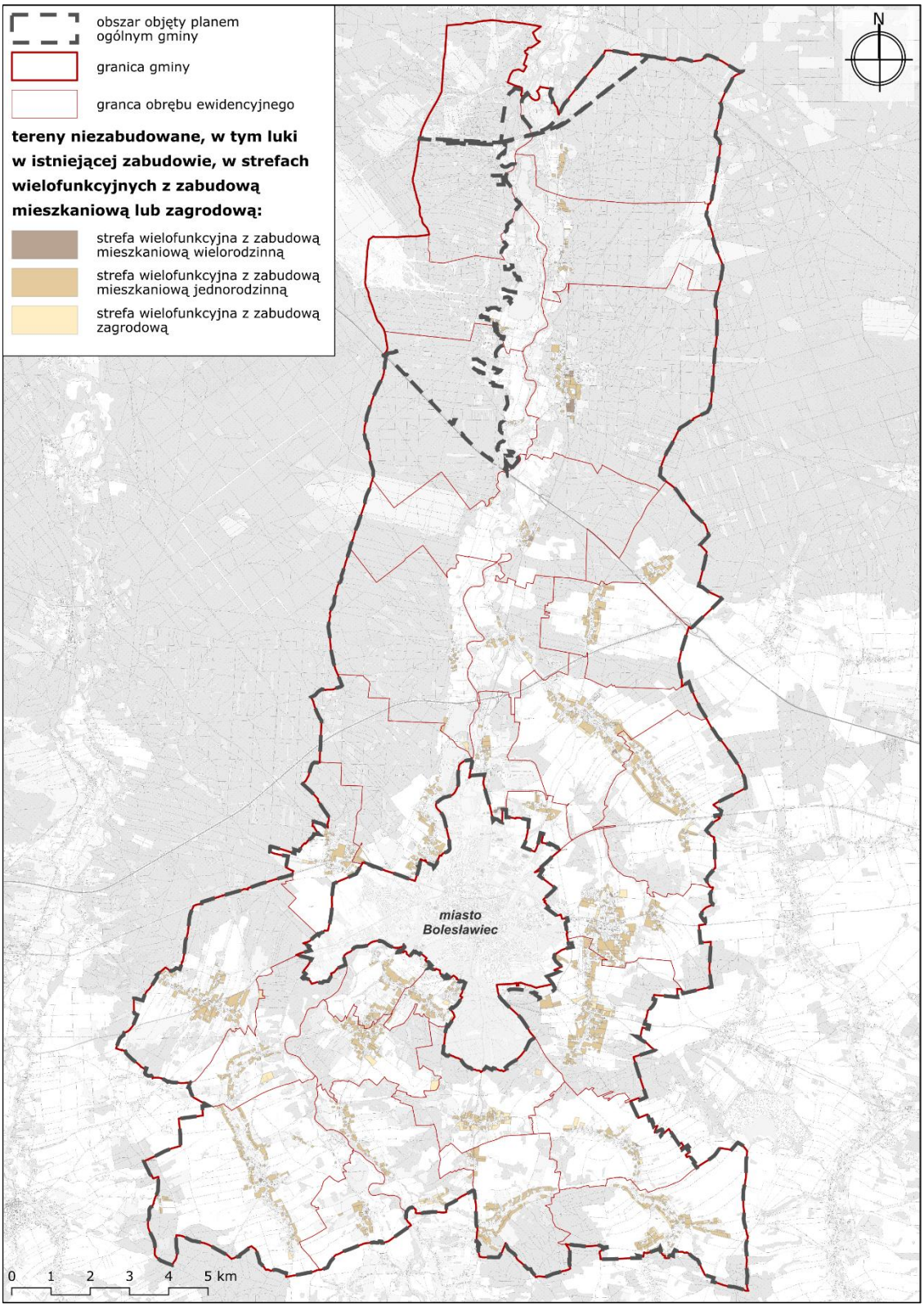
Tabela 1 Powierzchnie terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową w ramach obowiązujących planów miejscowych i OUZ

Strefa planistyczna	Powierzchnia terenów niezabudowanych w ramach obowiązujących planach miejscowych [ha]	Powierzchnia luk w zabudowie w ramach OUZ [ha]	Łączna powierzchnia terenów niezabudowanych [ha]
Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	13,2434	0,0000	13,2434
Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	775,4290	20,5380	795,9670
Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową	114,2580	1,5925	115,8505
SUMA:	**902,9304**	**22,1305**	**925,0609**

Stosownie do znowelizowanego 22 listopada 2024 r. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, obliczenia chłonności terenów niezabudowanych uwzględniają powierzchnię tych terenów, w tym luki w istniejącej zabudowie, a także chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami. W oparciu o powyższe przepisy przeprowadzono analizę chłonności obszarów już zabudowanych i na podstawie wyników tych analiz stosując zasadę analogii określono chłonność obszarów o podobnych ustaleniach. Do analiz chłonności wykorzystano bazę danych ewidencji gruntów i budynków (EGiB), pochodzącą z Wydział Geodezji i Katastru w Starostwie Powiatowym w Bolesławcu aktualną na dzień 29 sierpnia 2024 r. (licencja nr WGK.6642.57.2024_0201_P). W ramach analizy wyselekcjonowano wybrane obszary w granicach gminy Bolesławic, zabudowanych budynkami mieszkalnymi lub mieszkaniowo-usługowymi odpowiadających strefom planistycznym SJ, SW i SZ, które przeanalizowano pod kątem wskaźników

urbanistycznych. Tereny te charakteryzują się jednorodnością pod względem typu zabudowy oraz kubatury i stanowią reprezentację skali urbanistycznej, charakterystycznej dla obszarów wiejskich i podmiejskich gminy Bolesławiec. Na ich podstawie oszacowano wartości nadziemne intensywności zabudowy. Wyniki tych analiz posłużyły jako podstawa metodologiczna dalszego oszacowania chłonności dla analogicznych terenów niezabudowanych. Przy wyznaczaniu terenów niezabudowanych uwzględniono obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przewidziano możliwość zabudowy mieszkaniowej, a także obszary uzupełnienia zabudowy w ramach zabudowy istniejącej.

Rysunek 1 Rozmieszczenie terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową z określeniem charakterystyki zabudowy



Chłonność terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej w gminie Bolesławiec została oszacowana dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej. Na podstawie przeprowadzonych analiz chłonności ustalono wartości wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy (poniższa tabela).

Przy szacowaniu chłonności terenów niezabudowanych uwzględniono dodatkowe wskaźniki:

- proporcje między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami, rozumianą jako udział funkcji mieszkaniowej w strefie planistycznej, uwzględniający docelowe występowanie także innych funkcji niż mieszkaniowa w zagospodarowaniu terenu (np. komunikacyjnej, usługowej, zieleni i rekreacji);
- udział powierzchni mieszkaniowej w budynkach mieszkalnych i mieszkalno-usługowych, uwzględniający docelowe występowanie innych niż mieszkaniowe lokale w realizowanych budynkach (np. wbudowane lokale usługowe w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych, lokale użytkowe możliwe do wydzielenia w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, garaże i budynki gospodarcze realizowane w formie budynków wolnostojących lub wbudowanej w budynki mieszkalne);
- udział powierzchni użytkowej mieszkań w całkowitej powierzchni zabudowy, odliczający nieużytkowe części budynku (np. ściany zewnętrzne i konstrukcyjne, klatki schodowe i szyby windowe, powierzchnie pomocnicze w poddaszach użytkowych), które nie są uwzględniane przy wyliczaniu powierzchni użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (51,6 m^2/os).

Wartości ww. wskaźników przyjęto na wskazanych w poniższej tabeli poziomach, zróżnicowanych w zależności od strefy planistycznej z określoną charakterystyką zabudowy.

Tabela 2 Wskaźniki służące obliczeniu chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową

Strefa planistyczna	Nadziemna intensywność zabudowy	Udział funkcji mieszkaniowej w terenie wyznaczonym w planie miejscowym	Udział powierzchni mieszkaniowej w budynkach mieszkalnych i mieszkalno-usługowych	Udział powierzchni użytkowej mieszkań w całkowitej powierzchni zabudowy	Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca – (P_{20})
Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	1,0	0,8	0,7	0,7	51,60 m^2/os.
Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	0,2	0,8	0,7	0,75	
Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową	0,1	0,8	0,5	0,75	

W oparciu o powyższe wskaźniki ustalono chłonność poszczególnych rodzajów terenów niezabudowanych, dla których na podstawie planów miejscowych lub OUZ wskazano możliwość wyznaczenia stref dopuszczających profil funkcjonalny z zabudową mieszkaniową.

Tabela 3 Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową

Strefa planistyczna	Wskaźnik chłonności [liczba os. / ha]	Łączna powierzchnia terenów niezabudowanych [ha]	Chłonność terenów [l. mieszk.]
Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	75,97	13,2434	1006
Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	16,28	795,9670	12958
Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową	5,81	115,8505	674
Razem:		**925,0609**	**14637**

Przy wyznaczaniu terenów niezabudowanych uwzględniono obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przewidziano możliwość zabudowy mieszkaniowej, a także obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ).

W procesie analizy chłonności uwzględniono wszystkie uwarunkowania mogące mieć wpływ na docelowy sposób zagospodarowania terenu, tym samym jego chłonność. Na tej podstawie zidentyfikowano tereny, które będą potencjalnym miejscem lokalizacji inwestycji mieszkaniowych.

Wyniki analizy chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową wyznaczonych w Planie ogólnym gminy Bolesławiec wskazują, że potencjalnemu zagospodarowaniu zabudową mieszkaniową może podlegać około 925,06 ha terenów, które stanowić będą miejsce zamieszkania dla ok. 14 637 mieszkańców. W skład tego areału wchodzi około:

- 902,93 ha terenów zabudowy mieszkaniowej wyznaczonych w planach miejscowych (lecz jeszcze niezabudowanych),
- 22,13 ha luk w zabudowie w ramach obszarów uzupełnień zabudowy.

Chłonność ww. obszarów obliczono biorąc pod uwagę przeznaczenie oraz parametry i wskaźniki określone w planach miejscowych, a także chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy.

3. Porównanie chłonności terenów niezabudowanych z zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową

W celu weryfikacji w jakim stopniu wyznaczone obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy pokrywają zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) zestawiono chłonność ww. obszarów z maksymalną wartością zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (130% ZAP) wynoszącą 7 049 osób.

Wyliczona dla gminy Bolesławiec chłonność obszarów, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszarów uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy pozwala na zapewnienie miejsc w lokalach mieszkalnych dla ok. 14 637 mieszkańców, co stanowi prawie 270% zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową.

4. Potwierdzenie spełnienia warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3

W związki z faktem, że chłonność analizowanych terenów niezabudowanych przekracza maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę (130% ZAP), nie ma możliwości wyznaczenia w Planie ogólnym gminy Bolesławiec stref planistycznych z zabudową mieszkaniową poza ww. obszarami, tj. terenami, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszarami uzupełnienia zabudowy (OUZ). W Planie ogólnym gminy Bolesławiec powyższy warunek został spełniony.

IV. ZASADY USTALENIA STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W GMINNYM KATALOGU STREF PLANISTYCZNYCH

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 13e), w gminnym katalogu stref planistycznych określa się obowiązkowo profil funkcjonalny oraz dla większości stref planistycznych następujące parametry:

- wartość maksymalnej intensywności zabudowy,
- wartość maksymalnej wysokości zabudowy;
- wartość maksymalnego udziału powierzchni zabudowy;
- wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Dla stref: infrastruktury, cmentarzy, zieleni i rekreacji obowiązkowe jest jedynie ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej; w zakresie pozostałych parametrów urbanistycznych ustalenie ich jest dopuszczone, ale nie wymagane. Przyjęto, że zasadność ustalenia tych parametrów będzie każdorazowo weryfikowana na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w oparciu o aktualne potrzeby, interes publiczny i pozostałe uwarunkowania.

Dla stref: górnictwa, otwartej i komunikacyjnej nie ma wymogu ustalenia żadnych z omawianych wskaźników.

Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu w projekcie planu ogólnego ustalono w minimalnym, wymaganym przez przepisy zakresie.

Przy ustalaniu w Planie ogólnym gminy Bolesławiec wskazanych wyżej parametrów, pod uwagę brane były:

- wskaźniki i parametry z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (na obszarach, które posiadają obowiązujące plany miejscowe, w których wskazano wskaźniki i parametry wchodzące w skład standardów urbanistycznych);
- intensywność i wysokość istniejącej zabudowy oraz udział powierzchni zabudowy na działkach budowlanych i w zespołach zabudowy, objętych granicami poszczególnych stref planistycznych;
- parametry i wskaźniki określone w dokumentach planistycznych, studiach i analizach dot. polityki przestrzennej gminy Bolesławiec (w tym ustalenia SUiKZP);
- wnioski instytucji i organów oraz wnioski osób prywatnych;
- kontekst sąsiedztwa, w aspekcie ładu przestrzennego i harmonii krajobrazowej oraz walorów przyrodniczych i dziedzictwa kulturowego.

Wartość minimalnej powierzchni biologicznie czynnej (PBC) przynajmniej na poziomie określonym w Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Rozporządzenie to dopuszcza obniżenie wymaganego udziału PBC w strefie, na terenach, dla których obowiązujące plany miejscowe ustalają ten wskaźnik na poziomie niższym niż wymagany.

V. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Na podstawie z art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. a Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie ogólnym gminy Bolesławiec wyznaczono obszary

uzupełnienia zabudowy (OUZ). OUZ w gminie wyznacza się zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

Odpowiednie wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy:

- skutkuje koncentracją zabudowy i zapobiega jej niekontrolowanemu rozlewaniu,
- zwiększa szansę na racjonalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- chroni obszary cenne przyrodniczo oraz kulturowo.

Zgodnie z wymogami rozporządzenia w sprawie sposobu wyznaczania OUZ, określenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wymaga uprzedniego określenia zgrupowań budynków spełniających określone w tym, rozporządzeniu kryteria. Jednym z kluczowych kryteriów jest selekcja budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, ustalona Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 3 października 2016 r. w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1864). W przypadku braku opisu funkcji budynków zgodnie z ww. rozporządzeniem konieczne jest uwzględnienie:

- kodowania określonego w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych, zatwierdzanej przez Główny Urząd Statystyczny,
- oznaczeń wskazanych w Rozporządzeniu Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 2 listopada 2015 r. w sprawie bazy danych obiektów topograficznych oraz mapy zasadniczej (Dz. U. z 2015 r. poz. 2028).

Łącznie w gminie i jej najbliższym sąsiedztwie wyselekcjonowano 13 330 budynków spełniających kryteria ww. rozporządzenia, które stanowiły podstawę do generowania zgrupowań budynków i wyjściowego zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy na zasadach określonych w ust. §1 ust. 1 ww. rozporządzenia.

Zgodnie z §1 ust. 4 przywołanego rozporządzenia, obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone w sposób, o którym mowa w ust. 1, można ograniczać, uwzględniając lokalne uwarunkowania i politykę przestrzenną gminy. W Planie ogólnym gminy Bolesławiec OUZ ograniczono wyłącznie do stref planistycznych dopuszczających realizacje zabudowy, tj. z wyłączaniem stref planistycznych SO i SK.

Jednocześnie zgodnie z §1 ust. 5 ww. rozporządzenia dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$Pp = 25\% * (Pb - Pu)$$

gdzie:

Pp – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

Pb – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3,

Pu – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

Zgodnie ze wzorem zawartym w ww. ust. 5, obliczono łączną maksymalną powierzchnię rozszerzenia dla obszarów uzupełnienia zabudowy (Pp):

$$Pp = 25\% * (18\,641\,214{,}66\ m^2 - 9\,047\,097{,}77\ m^2) = 2\,398\,529{,}22\ m^2 \sim 238{,}85\ ha$$

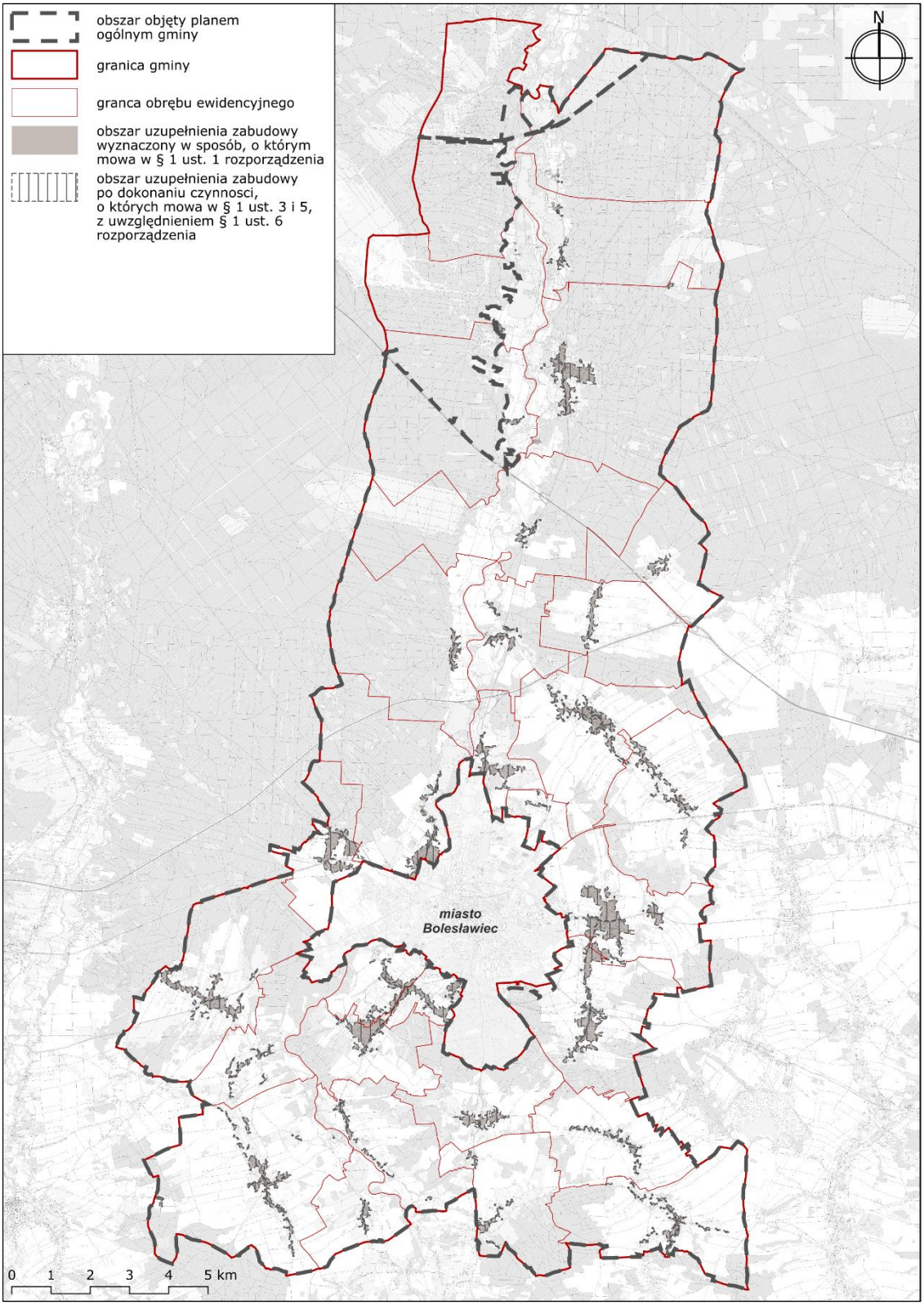
OUZ powiększono przede wszystkim uwzględniając lokalne uwarunkowania gminy Bolesławiec, o których mowa w rozdziale VI, a także następujące założenia:

- dopuszczenie realizacji inwestycji mieszkaniowych w rejonach poszczególnych miejscowości znajdujących się w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w oparciu o uzupełnienie ustaleń obowiązujących planów miejscowych o przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej;
- wyznaczenie rezerwy terenowej dla przyszłych inwestycji mieszkaniowych i pozamieszkaniowych – łącznie nie przekroczono dopuszczonej maksymalnej powierzchni powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 ww. rozporządzenia.

Wykonane łączne rozszerzenie pierwotnie wygenerowanych OUZ w gminie Bolesławiec wyniosło ok. 24,57 ha i tym samym nie przekroczyło obliczonej maksymalnej wartości Pp.

Ponadto na użytkach rolnych klas I–III poza granicami administracyjnymi miast rozszerzenie granic OUZ, o którym mowa w ust. 5, jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad. W przypadku gminy Bolesławiec powyższy przepis miał zastosowanie i był istotną determinantą możliwości rozszerzania OUZ w celu dopuszczenia rozwoju funkcji mieszkalnej na użytkach rolnych klas I–III zlokalizowanych w sąsiedztwie zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej poszczególnych miejscowości.

Rysunek 2 Rozmieszczenie obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ)



VI. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13B

Zgodnie z art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia planu ogólnego określa się uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności:

1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Wyżej wymieniony punkt wejdzie w życie z dniem 01.07.2026 r., a zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw: ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy w danej gminie określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy. Gmina Bolesławiec nie dysponuje taką strategią, zatem ze względu na jej brak, nie uwzględnia się ustaleń polityki przestrzennej gminy zawartej w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.

2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Na etapie sporządzania planu ogólnego zweryfikowano ustalenia „Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego”, przyjętego uchwałą Nr XIX/482/20 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2020 r. poz. 4036).

Na obszarze gminy Bolesławiec w ww. dokumencie zostały wskazane inwestycje celu publicznego stanowiące zadania rządowe oraz samorządu województwa:

- W zakresie infrastruktury komunikacyjnej – K19 - Budowa autostrady A18, odcinek Olszyna – Golnice (przebudowa jezdni południowej).
- w zakresie infrastruktury technicznej:
  a. K153 - Modernizacja systemu przesyłowego na Dolnym Śląsku w celu poprawy jego funkcjonalności oraz optymalnego wykorzystania połączenia Polska – Niemcy: gazociągu granica Rzeczpospolitej Polskiej (Lasów)-Taczalin-Radakowice-Gałów-Wierzchowice wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi na terenie województwa dolnośląskiego (inwestycja zrealizowana z wyłączeniem odcinka Jeleniów - Taczalin),
  b. K181 - Projekty zgodnie z Wieloletnim planem rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych na terenie działania związku międzygminnego Bóbr,
  c. W83 - Składowisko w Trzebieniu – rekultywacja.

Uwzględniono poprzez wprowadzenie stref planistycznych adekwatnych do istniejącego użytkowania i zagospodarowania terenów oraz dopuszczających realizację ww. inwestycji.

Ponadto, w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego ujęte zostały następujące postulowane inwestycje:

- Inwestycje liniowe towarzyszące zagospodarowaniu złóż gazu ziemnego,
- Modernizacja stacji i linii elektroenergetycznych: modernizacja linii 220 kV Mikułowa – Polkowice,
- Budowa linii 110 kV relacji: projektowany GPZ Bolesławiec – Modłowa – GPZ Krzywa,
- Modernizacja lub przebudowa linii 110 kV: GPZ Bolesławiec Miasto – GPZ Świętoszów – GPZ Jankowa Żagańska (przebudowa z dwutorowej na jednotorową),
- Modernizacja lub przebudowa linii 110 kV: Mikułowa – Bolesławiec M. – Bolesławiec T.

Powyższe inwestycje zostały uwzględnione poprzez wyznaczenie stref infrastrukturalnych (SI) lub uwzględnienie przebiegu sieci infrastruktury technicznej w ramach profilu podstawowego w pozostałych strefach planistycznych.

W zakresie infrastruktury komunikacyjnej w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego ujęty został także postulat - przebudowa drogi wojewódzkiej nr 297 wraz z obwodnicą Bolesławca – etap II.

Uwzględniono poprzez ustalenie stref komunikacyjnej (SK), infrastrukturalnej (SI) oraz otwartej (SO), zabezpieczając istniejący i planowany przebieg ww. dróg. Dodatkowo zapewniono możliwość realizacji komunikacji w pozostałych strefach planistycznych (profile podstawowe lub dodatkowe poszczególnych stref umożliwiają przeznaczenie w planach miejscowych pod komunikację).

W zakresie ochrony środowiska obszar gminy Bolesławiec znajduje się w granicach korytarzy ekologicznych:

- Bory Dolnośląskie - GKZ-4 – lądowy korytarz ekologicznym o znaczeniu międzynarodowym (głównym),
- Sudety - Bory Dolnośląskie, wschodni - GKZ-5B – lądowy korytarz ekologicznym o znaczeniu międzynarodowym (głównym),
- rzeka Bóbr - rzeczny korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym w tym odcinki wymagające specjalnej ochrony.

Uwzględnienie doliny rzeki Bóbr oraz lądowych korytarzy ekologicznych nastąpiło poprzez wyznaczenie głównie stref otwartej (SO) oraz zieleni i rekreacji (SN), których podstawowym celem jest ograniczenie możliwości intensywnego zainwestowania i zachowanie ciągłości ekologicznej

tych obszaru. W ramach tych stref dopuszcza się przede wszystkim przeznaczenia sprzyjające retencji, ochronie bioróżnorodności oraz naturalnym procesom przyrodniczym, takie jak: zieleń nieurządzona, lasy, użytki rolne, łąki, pastwiska, a także formy użytkowania wspierające renaturyzację i ochronę siedlisk.

Na obszarze objętym projektem Planu ogólnego gminy Bolesławiec przebiegają trasy rowerowe ujęte w Koncepcji sieci głównych tras rowerowych w województwie dolnośląskim – *DOLNOŚLĄSKA CYKLOSTRADA*, przyjętej uchwałą Nr 4422/VI/21 Zarządu Województwa Dolnośląskiego z dnia 19 października 2021 r. Wytyczne zawarte w dokumencie stanowią najbardziej aktualne kierunki polityki rowerowej województwa dolnośląskiego i są właściwe do stosowania w dokumentach planistycznych szczebla lokalnego. Trasy te mają charakter międzygminny i regionalny, a ich przebieg stanowi istotny element układu komunikacyjnego oraz systemu rekreacyjno-turystycznego gminy. W granicach gminy Bolesławiec znajdują się następujące trasy rowerowe:

- Trasa Doliny Bobru,
- Trasa ViaRegia,
- Trasa kolej na rowery.

Uwarunkowania te zostały uwzględnione w projekcie planu ogólnego poprzez objęcie planowanych przebiegów tras rowerowych strefami komunikacyjnymi (SK) lub infrastrukturalnymi (SI). Ponadto w pozostałych strefach planistycznych dopuszczono możliwość realizacji infrastruktury rowerowej w ramach komunikacji, uwzględnionej w profilach podstawowych lub dodatkowych, co pozwala na elastyczne i spójne włączenie tych tras w układ przestrzenny gminy.

Sporządzony Plan ogólny gminy Bolesławiec ma na celu umożliwienie realizacji ww. przedsięwzięć. Ustalenia lokalizacji stref planistycznych oraz wyznaczone dla nich standardy urbanistyczne uwzględniają również określone w „Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego" zadania o znaczeniu ponadlokalnym odnoszące się do gminy Bolesławiec.

Ustalenia zawarte w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego dla gminy Bolesławiec, w tym wskazane w planie cele i kierunki.

Uwzględniono poprzez racjonalne kształtowanie struktury planistycznej (kształtowanie stref planistycznych) z uwzględnieniem powiazań funkcjonalno-przestrzennych, powiązań funkcjonalnych gminy z układem regionalnym, ochrony zasobów przyrodniczych i powiazań ekologicznych, ograniczenia zabudowy na obszarach chronionych na podstawie przepisów odrębnych, zapewnienia warunków zrównoważonego rozwoju, racjonalnego kształtowania systemu przestrzeni publicznych i usług publicznych, ochrony zasobów dziedzictwa kulturowego, przeciwdziałania zmianom klimatu oraz negatywny skutkom ekstremalnych zjawisk naturalnych,

zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańcom, a także zapewnienia warunków do rozwoju infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i społecznej.

Ustalenia zawarte w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego dotyczące budowy gminnych i aglomeracyjnych zintegrowanych węzłów przesiadkowych.

Z uwagi na układ transportu kolejowego i drogowego w gminie Bolesławiec powyższa inwestycja zostanie uwzględniona w granicach administracyjnych miasta Bolesławiec. Wariant ten umożliwi połączenie sieci dróg publicznych, linii kolejowych i szlaków turystycznych wspólnym węzłem przesiadkowym komunikacji zbiorowej miasta Bolesławiec i gminy Bolesławiec.

3. Znajdujące się na obszarze gminy:

a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na system elementów chronionych na obszarze gminy Bolesławiec i składają się:

- Obszar Specjalnej Ochrony ptaków Natura 2000 „Bory Dolnośląskie” (PLB020005),
- Specjalne Obszary Ochrony siedlisk Natura 2000 „Wrzosowisko Przemkowskie” (PLH020015), „Żwirownie w Starej Olesznej” (PLH020049), „Wrzosowiska Świętoszowsko-Ławszowskie” (PLH020063),
- 41 pomników przyrody.

Ww. uwarunkowania zostały uwzględnione przede wszystkim poprzez przypisanie odpowiednich stref planistycznych, adekwatnych do istniejącego sposobu użytkowania i zagospodarowania obszarowych form ochrony oraz w bezpośrednim sąsiedztwie pomników przyrody. Możliwość lokalizacji zabudowy podtrzymano głównie w miejscach istniejącej zabudowy lub na terenach, dla których przewidziano taką możliwość w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Na system obszarów chronionych w bezpośrednim sąsiedztwie gminy Bolesławiec składają się:

- Specjalny Obszar Ochrony siedlisk Natura 2000 „Dolina Dolnej Kwisy” (PLH020050),
- Przemkowski Park Krajobrazowy,
- Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Bobru”,
- Rezerwat przyrody „Brzeźnik”.

Ww. uwarunkowania zostały uwzględnione poprzez przypisanie odpowiednich stref planistycznych oraz określenie standardów urbanistycznych, nieingerujących w przedmiot ochrony ww. obszarów. Przede wszystkim strefy otwarte nie zostały uzupełnione o profil funkcjonalny związany możliwością wyznaczania terenu elektrowni wiatrowych.

b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego oraz mapami ryzyka powodziowego, udostępnianymi na Hydroportalu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, w granicach administracyjnych gminy Bolesławiec występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest

- średnie i wynosi 1%,
- wysokie i wynosi 10%.

Główne zagrożenie powodziowe na obszarze gminy generuje rzeka Bóbr. Rzeka ta ma reżim górski, co powoduje narażenie przyległych obszarów na występowanie nagłych i gwałtownych powodzi. Bóbr charakteryzuje się dużymi wahaniami stanów wody i gwałtownymi wezbraniami.

Na terenie gminy zlokalizowane są również wały przeciwpowodziowe, które podlegają szczególnej ochronie prawnej na mocy art. 176 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne. W szczególności obowiązują ograniczenia dla obszarów położonych w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału, mające na celu zapewnienie ich szczelności, stateczności i funkcji ochronnej.

Ww. uwarunkowania zostały uwzględnione przede wszystkim poprzez ograniczenie możliwości wyznaczania stref planistycznych z zabudową na terenach szczególnego zagrożenia powodziowego. Dla tych obszarów tych w większości ustalono strefę otwartą (SO i SN). Możliwość lokalizacji zabudowy podtrzymano wyłącznie w miejscach istniejącej zabudowy lub na terenach, dla których przewidziano taką możliwość w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, jednak z wyłączeniem obszarów zagrożonych powodzią o głębokościach zalewu przekraczających 0,5 m. Jednocześnie określono standardy urbanistyczne dostosowane do lokalnych warunków hydrologicznych, krajobrazu i charakteru zabudowy, wspierające ochronę przed zagrożeniem powodziowym.

c) obszary gruntów zmeliorowanych

Na obszarze gminy występują obiekty melioracji wodnych, jednak nie jest prowadzony rejestr gruntów zmeliorowanych.

Ochronę gruntów zmeliorowanych uwzględniono poprzez ograniczenia wskazania stref o profilach umożliwiających lub ograniczających realizację zabudowy w miejscach występowania melioracji.

d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Zgodnie z danymi udostępnianymi w ramach Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej przez Państwowy Instytut Geologiczny, tereny te nie występują na obszarze gminy.

Przy wyznaczaniu stref planistycznych pod zabudowę uwzględniono rzeźbę terenu. Szczegółowa analiza rzeźby terenu w ramach stref przeznaczonych dopuszczających zabudowę nastąpi przy ustalaniu przeznaczenia i wskaźników i parametrów zabudowy na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

e) strefy ochronne ujęć wody

Na obszarze gminy Bolesławiec występują:

- 16 stref ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych;
- 3 strefy ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych.

Strefy ochronny ujęć wód podziemnych zlokalizowane są na terenach już zabudowanych, w tym objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, co warunkuje konieczność podtrzymania dotychczasowych funkcji tych obszarów oraz dopuszczenia możliwości ich zagospodarowania, zgodnie z ustaleniami planów miejscowych i przepisami odrębnymi.

f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na obszarze gminy Bolesławiec nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi oraz udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na obszarze gminy Bolesławiec występują następujące udokumentowane złoża:

- piasków i żwirów: „Bolesławice III", „Brzeźnik I", „Kraszowice", „Laskowice", „Mierzwin I", „Mierzwin II", „Mierzwin III", „Nowa", „Ocice - Mierzwin I", „Ocice - Mierzwin II", „Ocice – Nowe", „Ocice II", „Ocice III", „Olszna II", „Olszna II-MK", „Olszna II-MK 1", „Olszna IV-V", „Olszna V", „Otok", „Trzebień II", „Trzebień-Zbiornik",
- gliny ceramiczne białowypalające się: „Janina I", „Janina-Zachód", „Nowe Jaroszowice", „Ocice",
- gliny ceramiczne kamionkowe „Ocice II",
- rudy miedzi „Wartowice",
- kamienie łamane i bloczne: „Wartowice IV", „Żeliszów", „Żeliszów I".

Siedem złóż jest obecnie eksploatowanych i podsiadają aktywne koncesje na wydobycie. W ich granicach wyznaczono obszary górnicze i tereny górnicze: „Mierzwin I", „Mierzwin II", „Bolesławice - Pole II – 2", „Kraszowice - Pole C1", „Janina I-4", „Wartowice IV", „Żeliszów I", „Olszna II-MK CENTRUM",

„Trzebień II", „Brzeźnik-Barbara", „Olszna II-MK Południe", „Kraszowice - Pole B", zgodnie z postanowieniami aktywnych koncesji.

Przy ustalaniu stref górniczych (SG) dla eksploatowanych złóż wzięto pod uwagę m.in. politykę przestrzenną gminy, lokalizację złóż, etap ich eksploatacji, potencjalne uciążliwości i negatywne oddziaływanie związane z eksploatacją. Złoża nieeksploatowane z potencjałem eksploatacji w przyszłości zostały objęte strefami otwartymi SO, które poprzez ograniczone możliwości zainwestowania nie doprowadzą do powstania barier uniemożliwiających podjęcie eksploatacji. Ustalenia planu ogólnego dla pozostałych części złóż wskazujące na strefy SJ, SZ, SU, SP i SN wynikają z postanowień obowiązujących planów miejscowych.

h) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na obszarze gminy Bolesławiec nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

i) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Na obszarze gminy Bolesławiec występuje 965 obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, w tym 34 obiekty figurujące w rejestrze zabytków. Dodatkowo w Gminnej Ewidencji Zabytków ujętych jest 41 stanowisk archeologicznych, w tym 10 stanowisk archeologicznych figurujących w rejestrze zabytków.

Uwarunkowania związane z występowaniem obiektów i obszarów zabytkowych uwzględniono poprzez przypisanie odpowiednich stref planistycznych oraz określenie standardów urbanistycznych dostosowanych do historycznego układu przestrzennego, formy i skali zabudowy. Szczególną uwagę zwrócono na zachowanie ciągłości i czytelności struktur ruralistycznych poszczególnych miejscowości w obszarach objętych ochroną konserwatorską.

j) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy Bolesławiec nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

k) tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy Bolesławiec występują tereny zamknięte:

- obejmujące tereny wojskowe, o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa - tereny te nie posiadają ustalonych stref ochronnych;
- obejmujące tereny kolejowe, gdzie zlokalizowane są linie kolejowe nr 275 (Wrocław Muchobór – Gubinek) i 282 (Miłkowice - Żary), wyznaczone przez ministra właściwego do spraw transportu - linie ta nie posiadają ustalonych stref ochronnych.

W granicach gminy Bolesławiec występuje także strefa ochronna obejmująca głównie północno-zachodnią cześć terenu zamkniętego – wojskowego.

Uwarunkowania związane z występowaniem kolejowych terenów zamkniętych zostały uwzględnione poprzez przypisanie tym obszarom strefy komunikacyjnej (SK), umożliwiającej zachowanie ich funkcji transportowej i technicznej. Ustalona strefa uwzględnia istniejącą infrastrukturę kolejową oraz ograniczenia wynikające z przepisów dotyczących terenów zamkniętych. Występowanie strefy ochronnej wykraczającej poza granice wojskowych terenów zamkniętych zostało uwzględnione poprzez wyznaczenie w jej granicach oraz bezpośrednim sąsiedztwie strefy otwartej (SO).

l) obszary ograniczonego użytkowania

Na obszarze gminy Bolesławiec nie występują obszary ograniczonego użytkowania.

m) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na obszarze gminy Bolesławiec nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

n) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na obszarze gminy Bolesławiec nie występują obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

o) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na obszarze gminy Bolesławiec nie występują obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

p) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

Grunty rolne klas I nie występują na terenie gminy Bolesławiec, a grunty rolne klas II i III obejmują ok. 24% wszystkich gruntów rolnych, zajmujących ok. 38% powierzchni gminy Bolesławiec. Grunty leśne i zadrzewione zajmują ponad 50% powierzchni gminy Bolesławiec.

Ochronę gruntów rolnych uwzględniono poprzez ograniczenie wskazania na obszarach pokrytych tymi gruntami stref związanych z realizacją nowej zabudowy o funkcjach pozarolniczych, z jednoczesnym uwzględnieniem obszarów przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych na cele pozarolnicze. Natomiast ochronę gruntów leśnych uwzględniono poprzez ograniczenia wskazania terenów pod nową zabudowę na gruntach leśnych i objęcie większości gruntów leśnych strefą otwartą (SO), która pozwoli na zachowanie w planach miejscowych występujących tam gruntów leśnych.

q) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na obszarze gminy Bolesławiec nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

r) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na obszarze gminy Bolesławiec nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Istniejące i planowane obiekty infrastruktury społecznej zostały w Planie ogólnym gminy Bolesławiec w większości objęte strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz strefami usługowymi (SU) umożliwiającymi ustalenie w planach miejscowych przeznaczeń związanych z utrzymaniem istniejących i realizacją nowych obiektów infrastruktury społecznej. Dla innych stref (SZ, oraz wybranych stref SI), w ramach profilu dodatkowego dopuszczono również wyznaczenie terenów usług, gdzie będą mogły być zachowane lub lokalizowane obiekty infrastruktury społecznej.

Strefy komunikacyjne (SK) przeznaczone pod lokalizację infrastruktury transportowej zostały wyznaczone w oparciu o:

- aktualne rozmieszczenie obiektów komunikacji publicznej o klasie Z, G, GP, S, A;
- weryfikację ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyznaczających tereny komunikacji publicznej o klasie Z, G, GP, S, A;
- ustalenia decyzji o zezwoleniu na lokalizację inwestycji drogowych (ZRID).

Strefy infrastrukturalne (SI) przeznaczone pod lokalizację infrastruktury technicznej zostały wyznaczone w oparciu o:

- ich aktualne rozmieszczenie i strategiczne znaczenie dla funkcjonowania gminy;
- ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- wnioski zarządców infrastruktury technicznej, którzy wskazali lokalizacje stref infrastrukturalnych (SI) koniecznych ze względów strategicznych.

Lokalizacje istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia i stacji gazowych, wraz ze strefami kontrolowanymi organicznego zagospodarowania, a także istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia i najwyższych napięć wraz z pasam technologicznymi ograniczonego zagospodarowania zobrazowano w części graficznej uzasadnienia.

Poza jednoznacznie wyznaczonymi w planie ogólnym strefami infrastruktury technicznej (SI), tereny infrastruktury technicznej mogą być wyznaczone we wszystkich pozostałych strefach planistycznych, o ile ich powierzchnia nie przekroczy 5 000 m^2.

Planowane obiekty infrastruktury transportowej w gminie możliwe są do realizacji w ustalonych strefach planistycznych (profile podstawowe lub dodatkowe poszczególnych stref umożliwiają przeznaczenie w planach miejscowych pod komunikację). Ponadto, na obszarze miasta Bolesławiec istnieje zintegrowany węzeł przesiadkowy, dla którego dąży się do wzmocnienia w zakresie funkcjonalno-przestrzennym, w tym również poprzez powiązanie komunikacji zbiorowej ze szlakami turystycznymi prowadzącymi na obszarze miasta Bolesławiec jak i gminy Bolesławiec.

5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Dla województwa dolnośląskiego nie został dotychczas przyjęty audyt krajobrazowy.

6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

W Planie ogólnym gminy Bolesławiec zapewniono warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska realizujące potrzebę:

- wprowadzenia ustaleń realizujących program racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin i racjonalnego gospodarowania gruntami poprzez wyznaczenie stref planistycznych (SG) uwzględniających obecne potrzeby eksploatacji występujących na terenie gminy Bolesławiec oraz stref otwartych SO umożliwiających zachowanie i ochronę tych złóż w stanie sprzyjającym ich eksploatacji w przyszłości;
- zapewniania kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni, poprzez wyznaczenie stref funkcjonalnych przewidujących możliwość realizacji zabudowy w powiązaniu z teranymi już zainwestowanymi, a także poprzez wyznaczenie stref infrastruktury (SI) na potrzeby funkcjonowania i realizacji strategicznych dla gminy inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej;
- uwzględniania konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej poprzez racjonalne wyznaczenie stref produkcji rolniczej, na terenach, gdzie produkcja ta już występuje lub nie zagraża ryzyka zanieczyszczenia wód, gleb i ziemi;

- zapewniania ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych poprzez zapewnienie właściwych realizacji pomiędzy terenami przewidzianymi pod zainwestowanie, a terenami otwartymi, a także poprzez ustalenie odpowiednich standardów urbanistycznych dla poszczególnych stref w zakresie maksymalnej wysokości, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- uwzględniania potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom; poprzez odpowiednie, uwzględniające rzeźbę terenu lokowanie stref przeznaczonych pod zainwestowanie (na terenie gminy Bolesławiec nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy);
- uwzględniania innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi poprzez zapewnienie właściwych relacji pomiędzy strefami funkcjonalnymi o różnych profilach.

Przyjęte w planie ogólnym rozwiązania w zakresie profilu podstawowego i dodatkowego wyznaczonych stref planistycznych oraz ustalonych standardów urbanistycznych tworzą warunki pozwalające na zachowanie lub przywrócenie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia w planach miejscowych opracowywanych w oparciu o ustalenia planu ogólnego.

Ponadto w granicach gminy Bolesławiec zlokalizowane są korytarze ekologiczne:

- lądowy korytarz ekologicznym o znaczeniu międzynarodowym „Bory Dolnośląskie”,
- lądowy korytarz ekologicznym o znaczeniu międzynarodowym „Sudety - Bory Dolnośląskie, wschodni”,
- rzeczny korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym „rzeka Bóbr”.

Obejmują one w większości tereny doliny rzecznej, tereny leśne i otwartą przestrzeń rolniczą. Stanowią istotny element lokalnego systemu przyrodniczego umożliwiając migrację zwierząt.

Ww. uwarunkowanie zostało uwzględnione poprzez wyznaczenie głównie stref otwartych (SO) oraz stref zieleni i rekreacji (SN) na terenach dotychczas niezagospodarowanych i nieprzeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych.

Cała południowa część gminy Bolesławiec położona jest w zasięgu GZWP nr 317 „Niecka zewnętrzna sudecka Bolesławiec”. Z kolei część północna gminy częściowo objęta jest zasięgiem GZWP nr 315 „Zbiornik Chocianów – Gozdnica”. W chwili obecnej zbiorniki te nie są objęte żadną formą ochrony prawnej. Ich występowanie zostało uwzględnione w planie ogólnym poprzez monitorowanie potencjalnych wpływów działań inwestycyjnych na zasoby wód podziemnych oraz zachowanie

odpowiednich stref ochronnych w ramach przepisów dotyczących gospodarki wodnej i ochrony środowiska.

Dodatkowo, w granicach gminy Bolesławiec zidentyfikowano:

- kilkanaście typów siedlisk przyrodniczych, wymienionych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000, wśród których można wyróżnić: wilgotne wrzosowiska z wrzoścem bagiennym (4010), wydmy śródlądowe z murawami napiaskowymi (2330), ciepłolubne, śródlądowe murawy napiaskowe (6120) i torfowiska przejściowe i trzęsawiska (7140);
- kilkanaście stanowisk gatunków roślin chronionych na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin, wśród których można wyróżnić: kruszynę pospolitą, centurie pospolitą, kocankę piaskową, języcznik zwyczajny, pokrzyk wilczą jagodę, pomocnika baldaszkowego, storczyka szerokolistnego, śnieżyczkę przebiśniegową, pomocnika baldaszkowego, storczyka szerokolistnego, paprotkę zwyczajną, bluszcz pospolity, kaline koralową, kocankę piaskową, konwalie majową, kopytnika pospolitego, kruszynę pospolitą oraz marzankę wonną;
- kilkadziesiąt stanowisk gatunków zwierząt chronionych na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt, wśród których można wyróżnić: gacka brunatnego, mopka, nocka bechsteina oraz nocka dużego, bielika, kanie czarną, dzięcioła dużego, dzięcioła zielonego, jastrzębia, derkacza, gąsioreka, leleka, lerka, gniewosza plamistego, kumaka nizinnego, pachnice dębową, głowacza białopłetwego.

Ww. uwarunkowania zostały uwzględnione przede wszystkim poprzez przypisanie odpowiednich stref planistycznych, ograniczających możliwość realizacji nowej zabudowy, a także poprzez określenie standardów urbanistycznych dostosowanych do lokalnego krajobrazu, walorów przyrodniczych oraz charakteru istniejącej zabudowy, w bezpośrednim sąsiedztwie ww. stanowisk gatunków chronionych roślin i zwierząt oraz siedlisk przyrodniczych. Przede wszystkim strefy otwarte nie zostały uzupełnione o profil funkcjonalny związany możliwością wyznaczania terenu elektrowni wiatrowych.

VII. PRZEBIEG PROCEDURY FORMALNO-PRAWNEJ

W odniesieniu do ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, procedura prac planistycznych projektu planu ogólnego gminy Bolesławiec przebiegała w sposób następujący:

- Rada Gminy Bolesławiec podjęła uchwałę Nr XLIX/431/24 z dnia 31 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Bolesławiec;
- 17 lipca 2024 r. ogłoszono o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego gminy Bolesławiec określając termin do 23 sierpnia 2024 r. na zbieranie wniosków w postaci papierowej i elektronicznej;
- 17 lipca 2024 r. zawiadomiono o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego gminy Bolesławiec instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego, a także wystąpiono o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko;
- Sporządzono projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko;
- Projekt planu ogólnego gminy Bolesławiec wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko poddawany opiniowaniu i uzgadnianiu został dwukrotnie udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Bolesławiec;
- 30 grudnia 2025 r. oraz 14 kwietnia 2026 t. projekt planu ogólnego gminy Bolesławiec został skierowany do zaopiniowania i uzgodnień, oraz do ponowienia opinii i uzyskania niezbędnych uzgodnień;
- W projekcie wprowadzono zmiany wynikające z:
    - opinii otrzymanych od Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, Urzędu Miasta Bolesławiec, Nadleśnictwa Bolesławiec, Nadleśnictwa Lwówek Śląski, Nadleśnictwa Chocianów, Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska we Wrocławiu, Okręgowego Urzędu Górniczego we Wrocławiu, Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział we Wrocławiu, Zarządu Województwa Dolnośląskiego, Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A., Polskich Sieci Elektroenergetyczne S.A.,
    - warunków uzgodnień przestawionych przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu oraz Regionalną Dyrekcję Ochrony Środowiska we Wrocławiu.

- Projekt planu ogólnego gminy Bolesławiec wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko oraz wykazem wniosków przekazywany do konsultacji społecznych został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Bolesławiec;
- 15 czerwca 2026 r. ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu ogólnego gminy Bolesławiec wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, a następnie w dniu 18 czerwca ogłoszono o wydłużeniu terminu konsultacji społecznych:
    - w dniach od 15 czerwca 2026 r. do 17 lipca 2026 r. zbierano uwagi,
    - w dniach 23, 29 i 30 czerwca 2026 r. zorganizowano spotkania otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu ogólnego,
    - w dniach 23, 29 i 30 czerwca 2026 r. zorganizowano dyżury projektanta;
- W trakcie konsultacji społecznych do projektu planu ogólnego gminy Bolesławiec wpłynęło 350 uwag; przygotowano raport z konsultacji społecznych, zawierający m. in. wykaz uwag wraz z uzasadnieniem ich rozpatrzenia;
- Projekt planu ogólnego gminy Bolesławiec wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko oraz raportem z konsultacji społecznych przedkładany na sesję Rady Gminy Bolesławiec został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Bolesławiec;
- Następnie projekt planu ogólnego został przedłożony na sesję Rady Gminy Bolesławiec.

PLAN OGÓLNY GMINY BOLESŁAWIEC

LEGENDA

DANE EWIDENCYJNE:

- obszar gminy
- obszar obrębu ewidencyjnego
- działka ewidencyjna

OBIEKTY PRZESTRZENNE PLANU OGÓLNEGO:

- obszar objęty planem ogólnym gminy
- OUZ - obszar uzupełnienia zabudowy

strefy planistyczne:

- SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
- SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
- SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
- SU - strefa usługowa
- SH - strefa handlu wielkopowierzchniowego
- SP - strefa gospodarcza
- SR - strefa produkcji rolniczej
- SI - strefa infrastrukturalna
- SN - strefa zieleni i rekreacji
- SC - strefa cmentarzy
- SG - strefa górnictwa
- SO - strefa otwarta
- SK - strefa komunikacyjna

OBIEKTY PRZESTRZENNE STANOWIĄCE UWARUNKOWANIA:

formy ochrony przyrody oraz ich otuliny:

- pomnik przyrody
- rezerwat przyrody
- obszar chronionego krajobrazu
- park krajobrazowy
- specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000
- obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000

obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału:

- wał przeciwpowodziowy
- pas o szerokości 50 m od stopy wału
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%

strefy ochronne ujęć wody:

- strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej
- strefa ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej

tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi oraz udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji:

- teren górniczy
- obszar górniczy
- złoże kopalin

zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej:

- obiekt w rejestrze zabytków
- obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków lub wojewódzkiej ewidencji zabytków
- stanowisko archeologiczne w rejestrze zabytków
- stanowisko archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków lub wojewódzkiej ewidencji zabytków
- obiekt w rejestrze zabytków
- obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków lub wojewódzkiej ewidencji zabytków
- obiekt w rejestrze zabytków
- obiekt/obszar ujęty w gminnej ewidencji zabytków lub wojewódzkiej ewidencji zabytków
- stanowisko archeologiczne w rejestrze zabytków
- stanowisko archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków lub wojewódzkiej ewidencji zabytków

tereny zamknięte i ich strefy ochronne:

- tereny zamknięte - kolejowe
- tereny zamkniete - wojskowe
- strefa ochronna

grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne:

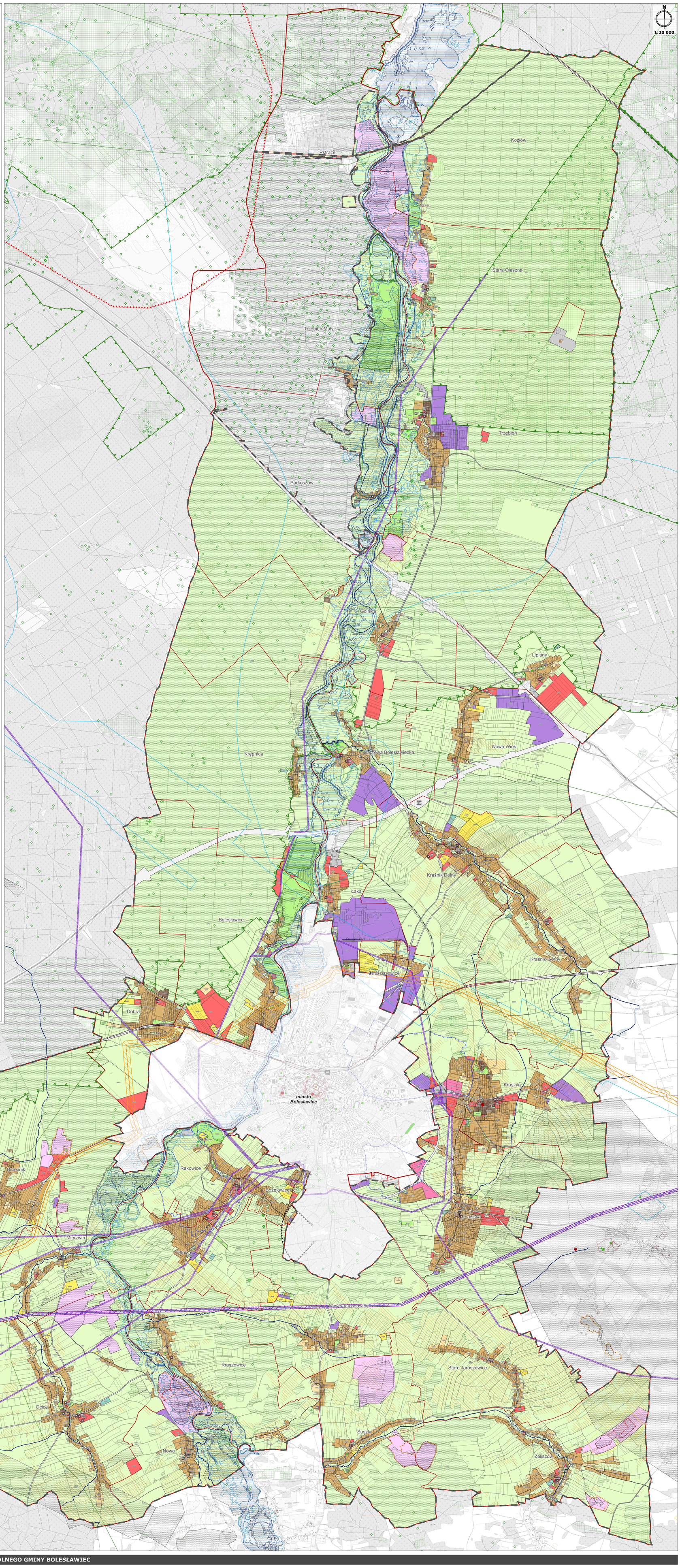
- grunt rolny klas I-III
- grunt leśny

istniejące i planowane obiekty infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu:

- szkoła
- przedszkole
- szpital albo inny obiekt opieki zdrowotnej
- obiekt kultury
- urząd
- policja
- straż pożarna
- ośrodek pomocy społecznej
- obiekt sportu i rekreacji
- węzeł przesiadkowy
- miejsce obsługi podróżnych
- elektrownia wodna
- składowisko odpadów
- stacja gazowa
- przystanek autobusowy
- planowana obowdnica Bolesława - etap II
- linia kolejowa
- linia elektroenergetyczna najwyższych napięć
- linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia
- gazociąg wysokiego ciśnienia
- pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania od linii elektroenergetycznej najwyższych napięć
- pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia
- strefa kontrolowana ograniczonego zagospodarowania od gazociągu wysokiego ciśnienia

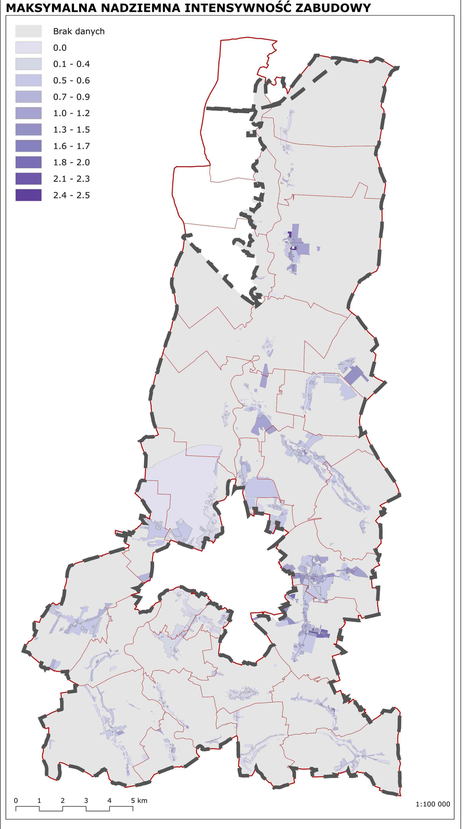
opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska:

- granica strefy ochronnej od strzelinicy
- ciek wodny
- stanowisko przyrodnicze
- stanowisko przyrodnicze
- zbiornik wodny
- korytarz ekologiczny
- Główny Zbiornik Wód Podziemnych

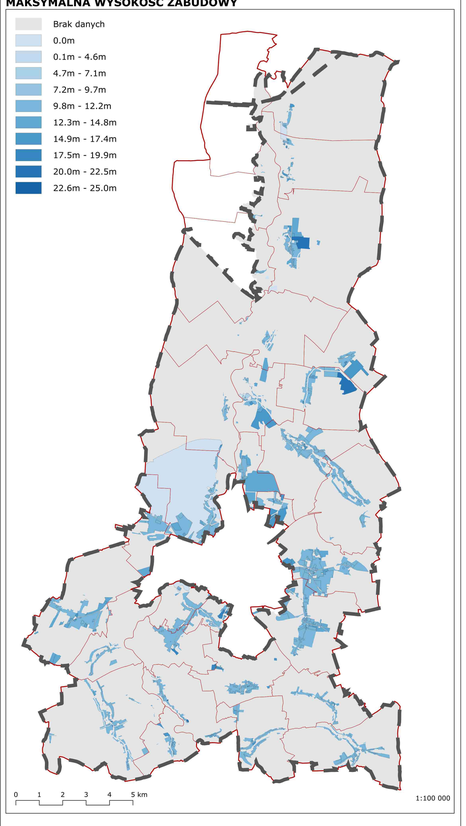


SCHEMATY

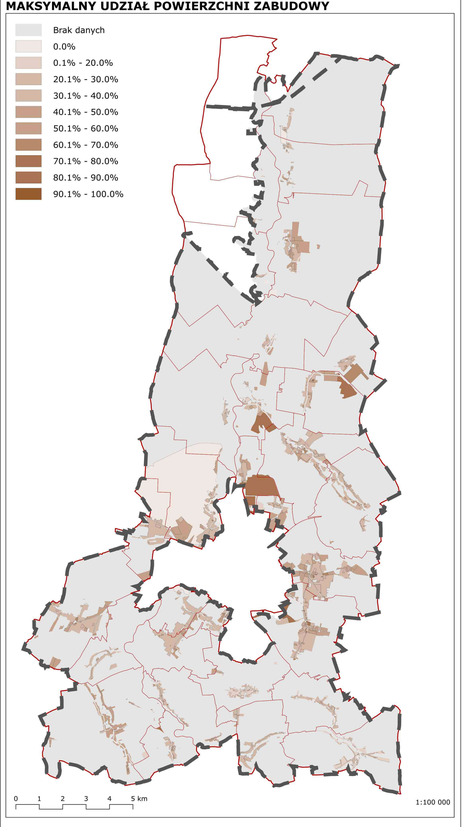
MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY



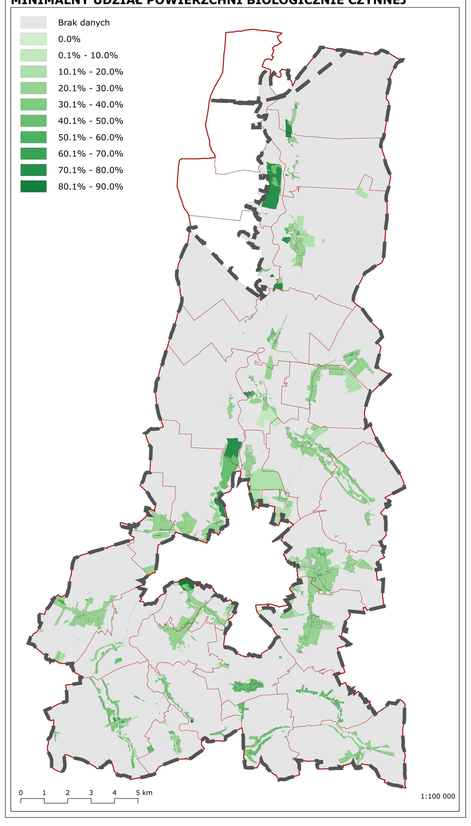
MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY



MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY



MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ



MAPA TOPOGRAFICZNA NA PODSTAWIE
BAZY DANYCH OBIEKTÓW TOPOGRAFICZNYCH
Z ZASOBÓW WOJEWÓDZKIEGO OŚRODKA
DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ

3PPROJEKT

PRACOWNIA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
3P PROJEKT Paweł Pach
ul. Ameriga Vespucciego 18/7 51-505 Wrocław
tel.: +48 604-709-885 e-mail: biuro3pprojekt@o2.pl

CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO GMINY BOLESŁAWIEC

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:
dr inż. Paweł Pach
dr inż. Piotr Kryczka
dr inż. Adrian Porada
mgr inż. Piotr Łuszczek
mgr inż. Klaudia Pupin

SKALA 1:20000

sierpień 2026 r.

0 0,5 1 1,5 2 2,5 3 km