



MIASTO BOLESŁAWIEC

UZASADNIENIE

PLANU OGÓLNEGO MIASTA 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 MIASTA 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. Julia Moskała

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)	10
8.	Strefy górnictwa (SG)	10
9.	Tereny ogrodów działkowych w strefach planistycznych	10
III.	OBLICZENIA POTWIERDZAJĄCE SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3	11
1.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	11
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	17
4.	Potwierdzenie spełnienia warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3	17
IV.	ZASADY USTALENIA STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W GMINNYM KATALOGU STREF PLANISTYCZNYCH	17
V.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY	19
VI.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARÓW ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ	22
VII.	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13B	24
1.	Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	24
2.	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	24
3.	Znajdujące się na obszarze gminy:	27
a)	formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	27
b)	obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	27
c)	obszary gruntów zmeliorowanych	28



d)	tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	28
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	29
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	30
k)	tereny zamknięte i ich strefy ochronne	30
l)	obszary ograniczonego użytkowania	30
m)	obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	30
n)	obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	31
o)	obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	31
p)	grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne.....	31
q)	zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej ...	32
r)	obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	32
4.	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	32
5.	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	33
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	33



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 zmianę w gminnych aktach planowania przestrzennego, zastępując studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego planem ogólnym. Zgodnie z art. 65 ust. 1 wymienionej wyżej ustawy zmieniającej, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego, jednak nie dłużej niż do dnia 30 czerwca 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 30 czerwca 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Plan ogólny miasta 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 miasta Bolesławiec to ustalenie podziału miasta 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 miasta Bolesławiec wskazano ponadto:

- 1) granice obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ),
- 2) obszar zabudowy śródmiejskiej (OZŚ), gdzie możliwe będzie zastosowanie przepisów odrębnych określających wymogi dla realizacji zabudowy.

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 LXII/630/2024 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Bolesławiec. Projekt Planu ogólnego miasta Bolesławiec sporządzony został zgodnie



z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz aktami wykonawczymi do ustawy:

- 1) 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.),
- 2) 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),
- 3) 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 miasta Bolesławiec stanowi załącznik graficzny w skali 1:10 000.

II. PRZYCZYNY I METODYKA WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH

1. Ogólne zasady i przyczyny wyznaczania stref planistycznych

Wyznaczenie stref planistycznych stanowi podstawowy cel sporządzenia Planu ogólnego miasta 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 miasta Bolesławiec brano pod uwagę:

- 1) istniejący stan zagospodarowania i uwarunkowania określone w art. 13b,
- 2) ustalenia dotyczące przeznaczeń w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (pełne pokrycie planami miejscowymi w granicach administracyjnych miasta, z wyłączeniem terenów zamkniętych, tj. terenów o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa),
- 3) ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec,
- 4) zasięg wyznaczonych zgodnie z przyjętą w rozporządzeniu metodyką obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ),
- 5) propozycję rozpatrzenia wniosków i uwag złożonych do 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 profil funkcjonalny – podstawowy oraz dodatkowy określony w katalogu stref planistycznych obejmuje w obrębie wyznaczonej strefy pakiet przeznaczeń możliwy do realizacji na etapie 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:

- 1) historycznego centrum miasta (stare miasto) oraz jego bezpośrednie sąsiedztwo, które ze względu na występującą w nim wysoką intensywność zabudowy objęto ponadto obszarem zabudowy śródmiejskiej (OZŚ),
- 2) zainwestowane obecnie zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- 3) przeznaczone w planach miejscowych pod takie zagospodarowanie,
- 4) znajdujące się na obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ),
- 5) wnioskowane o objęcie tą strefą, po weryfikacji ich lokalizacji w kontekście uwarunkowań rozwoju przestrzennego oraz zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych miasta.

3. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)

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

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

Niewielka część stref SJ, szczególnie na terenach peryferyjnych, 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 i SR) objęto istniejące gospodarstwa rolne (zabudowa zagrodowa i tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych), a także tereny, które na mocy obowiązujących planów miejscowych posiadają takie przeznaczenie. Tego typu strefy wyznaczono dla zespołu folwarcznego we wschodniej części miasta oraz przy zachodnich granicach administracyjnych miasta.

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.

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 o już istniejące zagospodarowanie oraz ustalenia obowiązujących dokumentów planistycznych.

Strefy usługowe (SU) obejmują głównie:

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

Strefy gospodarcze (SP) obejmują głównie:

- 1) istniejące lokalne strefy aktywności gospodarczej w granicach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, w szczególności w obszarze zlokalizowanym na południe od linii kolejowej nr 282,
- 2) istniejące wielkoobszarowe strefy aktywności gospodarczej oraz rezerwy terenowe pod ich rozwój, zlokalizowane w północnej części miasta.



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

Strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH) wyznaczono dla:

- 1) istniejących centrów usługowo-handlowych,
- 2) rezerw terenowych przy drodze krajowej nr 94 (Obwodnica) w sąsiedztwie ul. Staroszkolnej, przy drogach wojewódzkich nr 297 w sąsiedztwie ul. Granicznej oraz nr 350 (ul. Widok) w sąsiedztwie ul. Sosnowej, przy ul. Staszica i linii kolejowej.

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

Strefami zieleni i rekreacji (SN) objęto:

- 1) obszary istniejących i planowanych zespołów zieleni, które mają potencjał rekreacyjny: parki, skwery, place zabaw (w tym: aleje plantowe wokół Starego Miasta, Park im. Harcmistrza Huberta Bonina, park w miejscu dawnego cmentarza ewangelickiego, zieleńce w obszarze śródmieścia),
- 2) kompleksy sportowo-rekreacyjne (w tym Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji),
- 3) ogrody działkowe,
- 4) miejsca zrekultywowane bądź będące w trakcie procesów rekultywacji po zakończeniu eksploatacji złóż kopalin.

Objęcie ich strefą SN ma na celu zachowanie ich obecnej funkcji z możliwością wzbogacenia o funkcje towarzyszące (m.in. wybrane usługi nieuciążliwe) zwiększające ich atrakcyjność, nie zagrażając ich podstawowej funkcji. Tereny te zostały ustalone w obowiązujących planach miejscowych.

Strefy cmentarzy (SC) wyznaczono dla terenów:

- 1) istniejących cmentarzy czynnych, co ma na celu zapewnienie kontynuacji tej funkcji,
- 2) 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 ciek wodne). W przypadku elektrowni wodnych Plan ogólny miasta Bolesławiec sankcjonuje funkcjonowanie jednej elektrowni wodnej zlokalizowanej na rzece Bóbr w okolicach przy ul. Gdańskiej, ustalając strefę planistyczną SO z profilem dodatkowym terenu elektrowni wodnej oraz dopuszcza powstanie dwóch nowych elektrowni – w centralnej i północnej części miasta. Strefy otwarte nie zostały uzupełnione o profil funkcjonalny związany z 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:

- 1) istniejącej drogi krajowej nr 94,
- 2) fragmentów istniejącej obwodnicy miasta Bolesławiec,
- 3) istniejących dróg wojewódzkich nr 297, 350 i 363,
- 4) istniejących i planowanych w planach miejscowych dróg o klasie drogi zbiorczej i klasach wyższych – ul. Ceramiczna, ul. Lubańska, ul. Łasicka, ul. Karola Miarki oraz Al. Wojska Polskiego,
- 5) linii kolejowej nr 282 (relacji Miłkowice - Żary, odcinek Miłkowice - Węglińiec) oraz nr 973 Bolesławiec - Wizów, odcinek Bolesławiec - Wizów, na którym obecnie regularny ruch pociągów nie jest prowadzony.

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 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)

Strefę górnictwa (SG) wyznaczono wyłącznie dla kopalni eksploatującej złoża piasków i żwirów, zlokalizowanej przy zachodnich granicach administracyjnych miasta. Złoża te objęte są obszarami i terenami górnictwymi, a działalność prowadzona jest na podstawie uzyskanych koncesji.

9. Tereny ogrodów działkowych w strefach planistycznych

Tereny istniejących ogrodów działkowych w Bolesławcu zostały objęte w planie ogólnym strefą zieleni i rekreacji (SN), która sankcjonuje istniejący sposób zagospodarowania tych terenów, a także pozwoli na utrzymanie tego przeznaczenia w sporządzanych w przyszłości miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Rodzinne ogrody działkowe są pożądaną formą zagospodarowania zwiększającą bioróżnorodność i pojemność retencyjną.



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

1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w mieście Bolesławiec

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 (Dz. U. 2023 poz. 2758 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. Do obliczeń wykorzystano najnowsze dane statystyczne udostępniane przez statystykę publiczną obejmujące rok 2024.

Parametrami i wskaźnikami wyjściowymi do przedstawionych obliczeń były:

- 1) prognozowana liczba mieszkańców miasta Bolesławiec w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną (w 2044 r.) – dane prognozy demograficznej GUS¹,
- 2) powierzchnia użytkowa mieszkań w mieście Bolesławiec na jednego mieszkańca (stan na 2024 r.) – dane statystyczne GUS,
- 3) powierzchnia użytkowa mieszkań w mieście Bolesławiec 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,
- 4) powierzchnia użytkowa mieszkań w mieście Bolesławiec 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,
- 5) łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w mieście Bolesławiec (stan na 2024 r.) – dane statystyczne GUS.

Na podstawie wymienionych powyżej 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:

¹ Główny Urząd Statystyczny. Prognoza ludności na lata 2023-2060 [dostęp: 15.03.2025]



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

gdzie:

ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} - oznacza prognozowaną liczbę 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, 2024 r.) wskazuje, że liczba ludności miasta Bolesławiec spadnie z poziomu 36 795 w 2024 r. do poziomu 30 000 mieszkańców w 2044 r. (o 6 795 osób).

$$M_{20} = 30\,000 \text{ os.} + 5\% = 31\,500 \text{ os.}$$
$$PUM_0 = 1143996 \text{ m}^2 \text{ zgodnie z danymi GUS na 2024 r.}$$

Wartość P_{20} zgodnie z wymienionym wyżej rozporządzeniem oblicza się w jednym z dwóch wzorów.

Dla miasta 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,

$P_0 = 31,10 \text{ m}^2/\text{os.}$ zgodnie z danymi GUS na 2024 r. (najnowsze dane),

$P_{-10} = 24,80 \text{ m}^2/\text{os.}$ zgodnie z danymi GUS na 2014 r.

tym samym:

$$P_{20} = 3 \times 31,10 - 2 \times 24,80 = 43,70 \text{ m}^2/\text{os.}$$

zatem

$$ZAP = 31\,500 \text{ os.} - \frac{1143996 \text{ m}^2}{43,70 \frac{\text{m}^2}{\text{os.}}} = 5\,322 \text{ os.}$$

Podsumowując, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) w mieście Bolesławiec wynosi 5 322 osób.



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 miasta Bolesławiec poprzez zapewnienie od 3 725 do 6 918 nowych miejsc w mieszkaniach, co przekłada się na potrzebę zaplanowania od minimum 162 782,5 m² do maksimum 302 316 m² nowej powierzchni użytkowej mieszkań (odpowiednio: 3 725 osób x 43,70 m²/os i 6 918 osób x 43,70 m²/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.

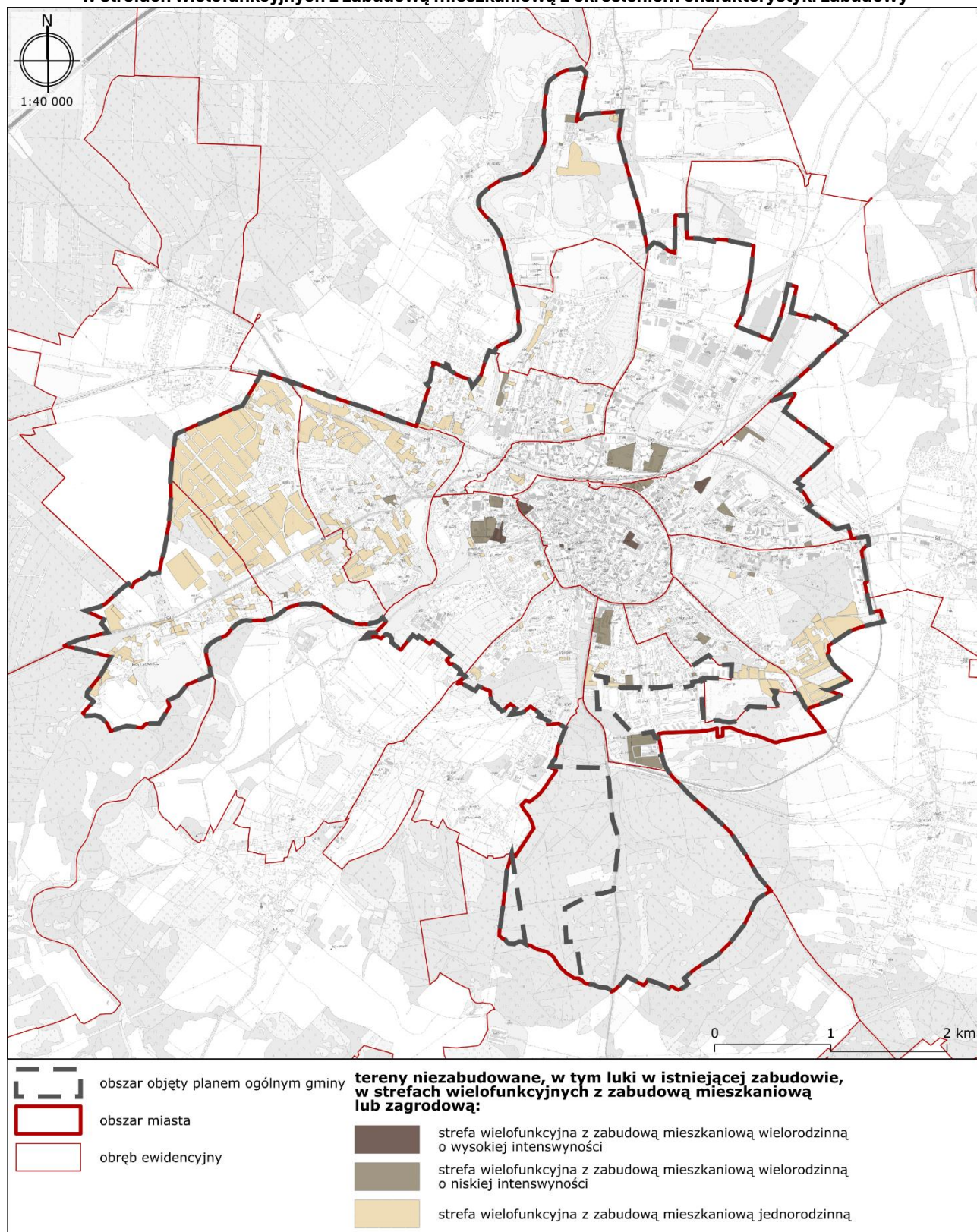
Celem tego działania jest określenie w jakim stopniu tereny te są w stanie zapewnić miejsca zamieszkania dla mieszkańców, których liczba została wyznaczona w ramach obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę (ZAP).

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

Strefa planistyczna z określeniem charakterystyki zabudowy	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 o wysokiej intensywności	2,2548	2,0826	4,3374
Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o niskiej intensywności	13,2320	16,0723	29,3043
Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	163,5090	19,1931	182,7021
SUMA:	178,9958	37,3480	216,3438



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





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 analizy chłonności wykorzystano bazę danych ewidencji gruntów i budynków (EGiB), pochodzącą z Wydziału 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 miasta Bolesławiec, zabudowane budynkami mieszkalnymi lub mieszkaniowo-usługowymi odpowiadającymi trzem typom stref planistycznych z określoną charakterystyką zabudowy, 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 miejskich i peryferyjnych miasta Bolesławiec. Na ich podstawie oszacowano wartości nadziemnej 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.

Chłonność terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej w Bolesławcu została oszacowana dla dwóch typów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz jednego typu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na podstawie przeprowadzonych analiz chłonności ustalono wartości wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy (patrz: poniższa tabela). W oparciu o powyższy wskaźnik intensywności ustalono uśrednioną chłonność poszczególnych rodzajów terenów, dla których na podstawie planów miejscowych lub OUZ wskazano możliwość wyznaczenia stref dopuszczających profil funkcjonalny z zabudową mieszkaniową.

**Tabela 2 Wskaźniki służące obliczeniu chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową z określeniem charakterystyki zabudowy**

Strefa planistyczna z określeniem charakterystyki zabudowy	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 o wysokiej intensywności	3,5	0,7	0,8	0,7	43,70 m ² /os.
Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o niskiej intensywności	1,6	0,7	0,75	0,7	
Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	0,35	0,8	0,7	0,7	

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, a 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 wyznaczonych w Planie ogólnym miasta Bolesławiec wskazują, że potencjalnemu zagospodarowaniu zabudową mieszkaniową może podlegać około 216,35 ha terenów, które stanowić będą miejsce zamieszkania dla ok. 11 041 mieszkańców. W skład tego areалу wchodzi około:

- 1) 179,00 ha terenów zabudowy mieszkaniowej wyznaczonych w planach miejscowych (lecz jeszcze niezabudowanych),
- 2) 37,35 ha luk w zabudowie w ramach obszarów uzupełnień zabudowy.

Chłonność wskazanych powyżej 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 tych obszarów, z maksymalną wartością zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (130% ZAP) wynoszącą 6918 osób.

Wyliczona dla miasta 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. 11 041 mieszkańców, co stanowi 207% zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową.

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

W związku z faktem, że chłonność analizowanych terenów niezabudowanych przekracza maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę (130% ZAP), nie ma możliwości wyznaczenia w Planie ogólnym miasta Bolesławiec stref planistycznych z zabudową mieszkaniową poza tymi 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 miasta 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:

- 1) wartość maksymalnej intensywności zabudowy,
- 2) wartość maksymalnej wysokości zabudowy,
- 3) wartość maksymalnego udziału powierzchni zabudowy,
- 4) 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 zakresie wymaganym przepisami. Jednocześnie, na obszarach o szczególnych wartościach przyrodniczych, mimo braku ustawowego obowiązku określania tych wskaźników, w wybranych przypadkach zostały one wprowadzone dodatkowo, przyjmując wartości bardzo niskie albo zerowe, co ma na celu ograniczenie antropopresji na obszary o walorach przyrodniczych.

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

- 1) 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),
- 2) intensywność i wysokość istniejącej zabudowy oraz udział powierzchni zabudowy na działkach budowlanych i w zespołach zabudowy, objętych granicami poszczególnych stref planistycznych,
- 3) parametry i wskaźniki określone w dokumentach planistycznych, studiach i analizach dot. polityki przestrzennej miasta Bolesławiec (w tym ustalenia SUiKZP),
- 4) wnioski instytucji i organów oraz wnioski osób prywatnych,
- 5) kontekst sąsiedztwa, w aspekcie ładu przestrzennego i harmonii krajobrazowej oraz walorów przyrodniczych i dziedzictwa kulturowego.

Wartość minimalnej powierzchni biologicznie czynnej (PBC) ustalono przynajmniej na poziomie określonym w rozporządzeniu 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. Zasadę tę zastosowano jedynie na obszarach, dla których konieczność ta wynika z lokalnych uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych. Tego typu obszarem w Bolesławcu jest obszar staromiejski.



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 miasta 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 (Dz. U. 2024 poz. 729).

Odpowiednie wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy:

- 1) skutkuje koncentracją zabudowy i zapobiega jej niekontrolowanemu rozlewaniu,
- 2) zwiększa szansę na racjonalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- 3) 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 rozporządzeniem konieczne jest uwzględnienie:

- 1) kodowania określonego w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych, zatwierdzonej przez Główny Urząd Statystyczny,
- 2) 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 mieście wyselekcjonowano 9 799 budynków spełniających kryteria przywołanego rozporządzenia, które stanowiły podstawę do generowania zgrupowań budynków i wyjściowego zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy na zasadach określonych w ust. §1 ust. 1 wymienionego wyżej rozporządzenia.

Zgodnie z §1 ust. 4 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) wyznaczone w sposób określony w §1 ust. 1 tego rozporządzenia, można ograniczać, uwzględniając lokalne uwarunkowania i politykę przestrzenną gminy. W Planie ogólnym miasta Bolesławiec OUZ ograniczono do:



- 1) Starego Miasta i jego bezpośredniego sąsiedztwa, tj. obszaru zabudowy śródmiejskiej (OZŚ), dla którego założono możliwość wprowadzenia w większym zakresie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- 2) rejonów miasta znajdujących się w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej z potencjałem uzupełnienia ustaleń obowiązujących planów miejscowych o przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,
- 3) obszarów, gdzie realizowane są inwestycje mieszkaniowe w trybie specustawy, dla których w obowiązujących aktach planowania przestrzennego nie występowało przeznaczenie mieszkaniowe,
- 4) obszarów w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej w obrębie, którego wnioskowano o możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej.

Jednocześnie, zgodnie z §1 ust. 5 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 tego rozporządzenia, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

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

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 1-3 przywołanego rozporządzenia,

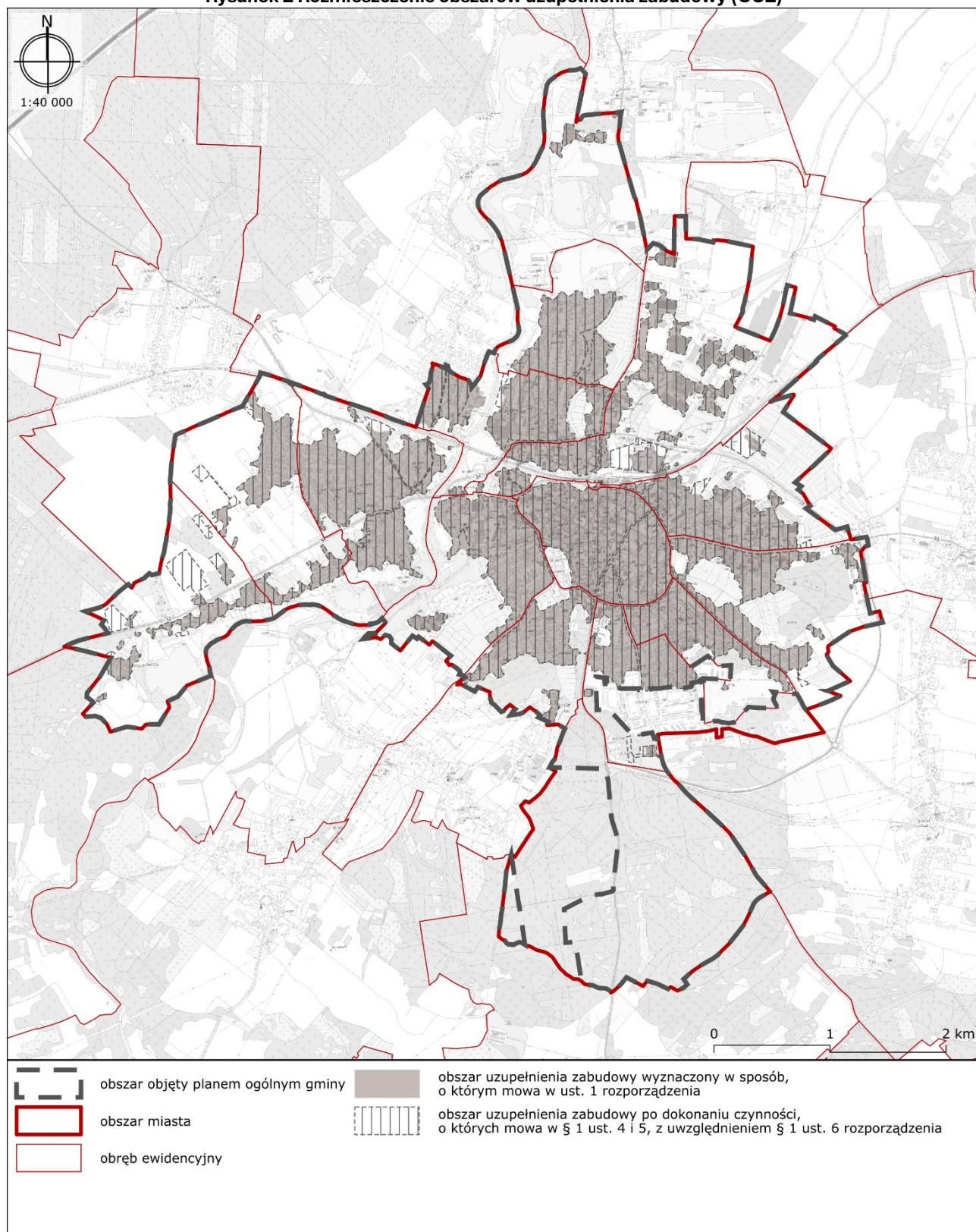
P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 przywołanego rozporządzenia.

Zgodnie ze wzorem zawartym w §1 ust. 5 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, obliczono łączną maksymalną powierzchnię rozszerzenia dla obszarów uzupełnienia zabudowy (P_p):

$$P_p = 25\% * (9\,989\,707,95\text{m}^2 - 7\,231\,433,37\text{m}^2) = 689\,568,65\text{m}^2 = \sim 68,95\text{ ha}$$



Rysunek 2 Rozmieszczenie obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ)





Ouz powiększono przede wszystkim uwzględniając lokalne uwarunkowania miasta Bolesławiec, o których mowa w rozdziale VII niniejszego opracowania, a także następujące założenia:

- 1) dopuszczenie realizacji inwestycji mieszkaniowych w rejonach miasta znajdujących się w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w oparciu o uzupełnienie ustaleń obowiązujących planów miejscowych o przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,
- 2) wyznaczenie rezerwy terenowej dla przyszłych inwestycji mieszkaniowych i pozamieszkaniowych – łącznie nie przekroczone dopuszczonej maksymalnej powierzchni powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

Wykonane łączne rozszerzenie pierwotnie wygenerowanych Ouz w mieście Bolesławiec wyniosło 32,51 ha i tym samym nie przekroczyło obliczonej maksymalnej wartości Pp.

VI. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARÓW ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

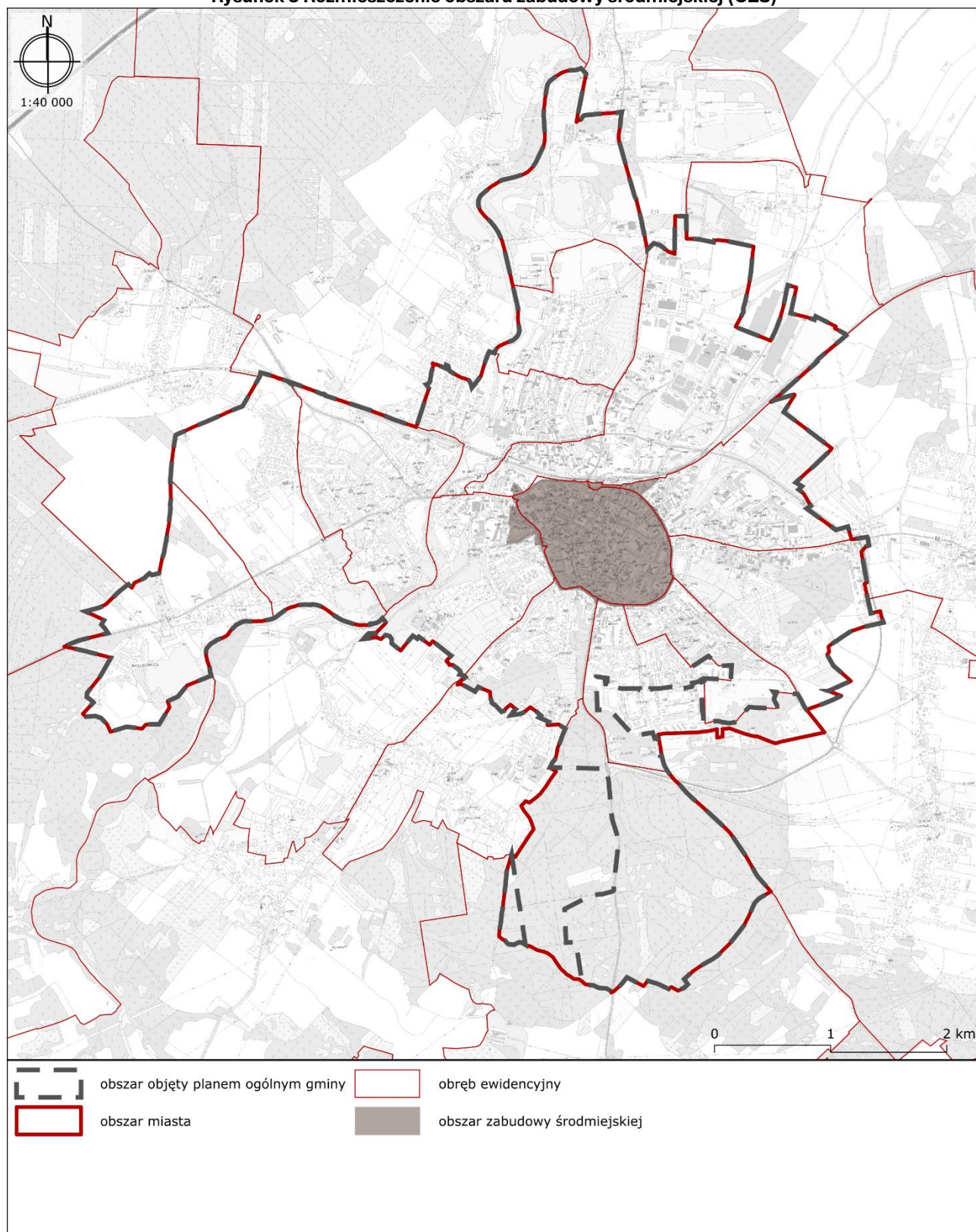
Zgodnie z definicją obszary zabudowy śródmiejskiej (OZŚ) stanowią obszary zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. W planie ogólnym wyznaczenie obszarów zabudowy śródmiejskiej jest dopuszczalne. Celem wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej jest możliwość zastosowania przepisów w zakresie mniej restrykcyjnych wymogów dotyczących lokalizowania budynków (m.in. przestaniania, czasu nastonecznienia). Położenie terenu w wyznaczonym w planie ogólnym obszarze zabudowy śródmiejskiej umożliwia także zmniejszenie w planie miejscowym do 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej w Planie ogólnym miasta Bolesławiec, uzasadnione jest potrzebą możliwości zachowania dodatkowych dopuszczeń, wynikających z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418 ze zmianami), przy realizacji budynków w centrum miasta Bolesławiec.

W Planie ogólnym miasta Bolesławiec wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej było zasadne w granicach historycznego układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków oraz jego najbliższego sąsiedztwa, cechującego się wysoką intensywnością zabudowy mieszkaniowej oraz występowaniem usług w ramach struktur mieszkaniowo-usługowych.



Rysunek 3 Rozmieszczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej (OZŚ)





VII. 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 tym:

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. Miasto 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 miasta Bolesławiec w dokumencie tym zostały wskazane inwestycje celu publicznego stanowiące zadania rządowe oraz samorządu województwa

- 1) w zakresie komunikacji kolejowej: K302 - Modernizacja wybranych dworców przy linii kolejowej nr 274 na odcinku Wrocław - Boguszów Gorce Zachód wraz z przedłużeniem przy linii 311, wybranych dworców przy linii kolejowej nr 282 wraz z dworcem na st. Malczyce położonym przy linii 275.

Uwzględniono poprzez wprowadzenie strefy komunikacyjnej (SK).

- 2) 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 Rzeczypospolitej 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) K259 - Przebudowa gospodarki osadowej na oczyszczalni ścieków w Bolesławcu,
- d) W55 - Wykonanie zamknięcia obiektu zasobni wraz z systemem wentylacyjnym i systemem odpylającym w hali sortowniczej mechaniczno-biologicznego przetwarzania (MBP) Trzebień, ul. Spacerowa 24, 59-700 Bolesławiec.

Uwzględniono poprzez wprowadzenie stref planistycznych adekwatnych do istniejącego użytkowania i zagospodarowania terenów oraz dopuszczających realizację w(ymienionych powyżej inwestycji.

Ponadto, w „Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego” ujęte zostały następujące postulowane inwestycje:

- 1) inwestycje liniowe towarzyszące zagospodarowaniu złóż gazu ziemnego,
- 2) budowa linii 110 kV relacji: projektowany GPZ Bolesławiec – Modłowa – GPZ Krzywa,
- 3) modernizacja lub przebudowa linii 110 kV: GPZ Bolesławiec Miasto – GPZ Świętoszów – GPZ Jankowa Żagańska (przebudowa z dwutorowej na jednotorową),
- 4) 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” ujęte zostały także następujące postulaty, ustalenia, zadania oraz inwestycje - postulowane elektrownie wodne.

Uwzględniono poprzez ustalenie trzech stref otwartych (SO) z profilem dodatkowym teren elektrowni wodnej.

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

- 1) Bory Dolnośląskie - GKZ-4 – lądowy korytarz ekologicznym o znaczeniu międzynarodowym (głównym),
- 2) Sudety - Bory Dolnośląskie, wschodni - GKZ-5B – lądowy korytarz ekologicznym o znaczeniu międzynarodowym (głównym),
- 3) 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 strefy otwartej (SO) oraz zieleni i rekreacji (SN), których podstawowym celem jest ograniczenie możliwości intensywnego zainwestowania i zachowanie ciągłości ekologicznej tych obszarów. W ramach tych stref dopuszcza się przede wszystkim przeznaczenia sprzyjające retencji, ochronie bioróżnorodności oraz naturalnym procesom przyrodniczym, takie jak: zieleni nieurządzona, lasy, użytki rolne, łąki, pastwiska, a także formy użytkowania wspierające renaturyzację i ochronę siedlisk.

Na obszarze objętym projektem planu ogólnego miasta 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 miasta. W granicach miasta Bolesławiec znajdują się następujące trasy rowerowe:

- 1) ViaRegia,
- 2) Trasa Doliny Bobru.

Uwarunkowania te zostały uwzględnione w projekcie planu ogólnego poprzez objęcie planowanych przebiegów tras rowerowych strefami komunikacyjnymi (SK), infrastrukturalnymi (SI) lub sportu i rekreacji (SN). 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 miasta.

Sporządzony Plan ogólny miasta Bolesławiec ma na celu umożliwienie realizacji wyżej wymienionych 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 miasta Bolesławiec.

Ustalenia zawarte w „Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego” dla miasta Bolesławiec, w tym wskazane w planie cele i kierunki uwzględniono poprzez racjonalne kształtowanie struktury planistycznej (kształtowanie stref planistycznych) z uwzględnieniem powiązań funkcjonalno-przestrzennych, powiązań funkcjonalnych miasta z układem regionalnym, ochrony zasobów przyrodniczych i powiązań 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 negatywnym skutkom ekstremalnych zjawisk naturalnych, zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańcom, a także zapewnienia warunków do rozwoju infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i społecznej.

3. Znajdujące się na obszarze gminy:

a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na obszarze miasta Bolesławiec jedynymi występującymi formami ochrony przyrody są pomniki przyrody.

Uwarunkowanie to zostało uwzględnione przede wszystkim poprzez przypisanie odpowiednich stref planistycznych, adekwatnych do istniejącego sposobu użytkowania i zagospodarowania w bezpośrednim sąsiedztwie pomników przyrody.

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 miasta Bolesławiec występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest:

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

Główne zagrożenie powodziowe na obszarze miasta generuje rzeka Bóbr. Obszar dorzecza Bobru cechuje duża różnorodność form oraz znaczne spadki zboczy, dolin i cieków. Sprawia to, że powódzie są tutaj szczególnie groźne z uwagi na dużą szybkość formowania się fal (szybki spływ i niewielka retencja obszaru).

Na terenie miasta 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. Łączna długość wałów przeciwpowodziowych na terenie miasta wynosi zaledwie ok. 600 m.

Uwarunkowania te zostały uwzględnione przede wszystkim poprzez ograniczenie możliwości wyznaczania stref planistycznych z zabudową na terenach szczególnego zagrożenia



powodziowego. Dla tych obszarów 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 – wyłącznie w zgodzie z uwarunkowaniami funkcjonalno-przestrzennymi. Jednocześnie określono standardy urbanistyczne dostosowane do lokalnych warunków hydrologicznych, krajobrazu i charakteru zabudowy, wspierające ochronę przed zagrożeniem powodziowym.

c) obszary gruntów zmeliorowanych

Na obszarze miasta występują obiekty melioracji wodnych.

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 Ostony 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 dopuszczających zabudowę nastąpi przy ustalaniu przeznaczenia, wskaźników i parametrów zabudowy na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

e) strefy ochronne ujęć wody

Na obszarze miasta Bolesławiec występują:

- 1) 3 strefy ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych,
- 2) 2 strefy ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych, a także jedna bezpośrednio przylegająca do granic administracyjnych miasta w południowo-zachodniej części.

Strefy ochrony 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 miasta 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 miasta Bolesławiec występują następujące udokumentowane złoża piasków i żwirów: „Bolesławice p.2”, „Bolesławice p. III”, „Bolesławiec II”, oraz „Otok”. Tylko jedno złożo „Bolesławice pole III” jest obecnie eksploatowane okresowo i posiada aktywną koncesję na wydobywanie. Zgodnie z postanowieniami aktywnych koncesji aktualne obszary górnicze i tereny górnicze to „Bolesławice - Pole III-I” oraz „Bolesławice - Pole II – 2”.

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 częściowo 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 SI, SN, SU, SP, wynikają z postanowień obowiązujących planów miejscowych dotychczas dopuszczających zabudowę, w tym także już zainwestowanych. W przypadku strefy 1SN dopuszczony niski udział powierzchni zabudowy realizowany będzie na obszarze strefy poza granicami złoża, której nie dało się podzielić na mniejsze strefy planistyczne o zróżnicowanych zasadach zagospodarowania ze względu na zmienną linię brzegu.

h) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na obszarze miasta 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 miasta Bolesławiec występują obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, w tym obiekty figurujące w rejestrze zabytków. Dodatkowo w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz wojewódzkiej ewidencji zabytków ujęte są stanowiska archeologiczne, w tym stanowiska archeologiczne figurujące 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 ochronę panoramy miasta Bolesławiec oraz zachowanie ciągłości i czytelności struktury urbanistycznej miasta i struktur urbanistycznych poszczególnych części miasta w granicach obszarów objętych ochroną konserwatorską.



j) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

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

k) tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na obszarze miasta Bolesławiec występują tereny zamknięte:

- 1) obejmujące tereny wojskowe, o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa - tereny te nie posiadają ustalonych stref ochronnych;
- 2) obejmujące tereny kolejowe, gdzie zlokalizowana jest linia kolejowa nr 282 (relacji Miłkowice - Żary) i nr 973 Bolesławiec - Wizów, wyznaczone przez ministra właściwego do spraw transportu - linia ta nie posiada ustalonej strefy ochronnej.

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.

l) obszary ograniczonego użytkowania

Na obszarze miasta Bolesławiec nie występują obszary ograniczonego użytkowania.

m) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na obszarze miasta Bolesławiec nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji. W granicach miasta występują natomiast obszary, gdzie zidentyfikowano szkody i zanieczyszczenia środowiska, dla których należy przeprowadzić remediację. Szkada w środowisku dotyczy działki nr 27/8, obręb 0014 polegającej na zanieczyszczeniu ok. 2-3 m² terenu przy ulicy Piastów produktami ropopochodnymi w związku z działalnością przedsiębiorstwa. Działania przeprowadzone poprzez usunięcie zanieczyszczenia, przynajmniej do dopuszczalnej zawartości (Decyzja WSI.512.7.2011.APC.3 z dnia 11-02-2011 wydana przez Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu). Natomiast, w przypadku potwierdzonego historycznego zanieczyszczenia powierzchni ziemi zlokalizowanego przy ul. Staroszkolnej o powierzchni 2.758 ha nie podjęto remediacji (Decyzja WSI.515.8.2025.ASZ wydana przez Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu).

W przypadku obszaru obejmującego szkodę w środowisku i zakończone postępowanie administracyjne – wprowadzono strefę SU, dla której zgodnie z dotychczasowymi aktami planowania przestrzennego będzie możliwe kontynuowanie przeznaczenia komunikacyjnego. W przypadku historycznego zanieczyszczenia powierzchni ziemi wprowadzono strefę SH, która



pozwala na nowe zainwestowanie tego obszaru po ówczesnym przeprowadzeniu remediacji w zgodzie z uwarunkowaniami środowiskowymi.

n) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

W granicach miasta Bolesławiec występuje obszar zdegradowany obejmujący

- 1) północną część miasta,
- 2) część śródmiejską miasta oraz jego otoczenia.

W ramach obszaru zdegradowanego zdefiniowano trzy obszary rewitalizacji:

- 1) Podobszar Śródmieście – obejmuje znaczą część miasta w jego centralnej części,
- 2) Podobszar Kościuszki 1 - obszar obejmuje osiedle socjalne w północnej części miasta przy ul. T. Kościuszki,
- 3) Podobszar Kościuszki 2 - obszar obejmuje osiedle socjalne w środkowej części ul. T. Kościuszki.

Uwzględniając ich specyfikę, obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji zostały objęte odpowiednimi strefami planistycznymi, odpowiadającymi przeznaczeniom wynikającym z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub spójnymi z kierunkami polityki przestrzennej miasta, określonymi w dotychczasowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec. W strefach tych przewidziano możliwość realizacji działań inwestycyjnych, modernizacyjnych i społecznych, wspierających procesy rewitalizacji oraz poprawę jakości środowiska zamieszkania.

o) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na obszarze miasta 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 i II nie występują na terenie miasta Bolesławiec, a grunty rolne klas III obejmują zaledwie ok. 9% wszystkich gruntów rolnych, zajmujących ok. 30% powierzchni miasta Bolesławiec. Grunty leśne i zadrzewione zajmują zaledwie niecałe 4% powierzchni miasta 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

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zmianami), na obszarze miasta Bolesławiec według stanu na dzień 31 grudnia 2024 r., funkcjonuje jeden zakład zaliczany do kategorii zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR). Zakład UNIMOT Terminale S. A. Terminal Paliw w Bolesławcu (BP111) zlokalizowany jest przy ul. Kościuszki 24 i prowadzi działalność m. in. przyjmowania i magazynowania paliw: benzyn silnikowych oraz oleju napędowego transportem kolejowym, przyjmowania dostaw dodatków uszlachetniających do paliw oraz estrów metylowych.

Lokalizacja wskazanego ZZR została uwzględniona w planie ogólnym poprzez przyporządkowanie go do strefy gospodarczej (SP) oraz zachowanie odpowiednich odległości stref planistycznych przewidujących planowaną zabudowę mieszkaniową i rekreacyjną. Ustalono również ograniczenia funkcjonalne w otoczeniu zakładu, w zakresie wprowadzonych stref planistycznych, zgodnie z zasadą zachowania bezpieczeństwa ludzi i środowiska oraz obowiązującymi przepisami prawa dotyczącego zakładów ZZR.

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

Na obszarze miasta 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 miasta 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, wybranych stref SI oraz SK wzdłuż linii kolejowej), w ramach profilu dodatkowego dopuszczono również wyznaczenie terenów usług, gdzie będą mogły być zachowane lub zlokalizowane obiekty infrastruktury społecznej.

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

- 1) aktualne rozmieszczenie obiektów komunikacji publicznej o klasie Z, G, GP, S, A,



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

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

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

Lokalizację istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia i stacji gazowych, wraz ze strefami kontrolowanymi organicznego zagospodarowania, a także istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia wraz z pasami 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 m².

Planowane obiekty infrastruktury transportowej w mieście Bolesławiec 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 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, w szczególności strefy: 3SK, 23SI, 16SI.

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 miasta Bolesławiec zapewniono warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska realizujące potrzebę:

- 1) 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 miasta Bolesławiec oraz stref otwartych SO i SN umożliwiających zachowanie tych złóż w stanie sprzyjającym ich eksploatacji w przyszłości,

- 2) zapewniania kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast, 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 terenami już zainwestowanymi, a także poprzez wyznaczenie stref infrastruktury (SI) na potrzeby funkcjonowania i realizacji strategicznych dla gminy inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
- 3) 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 ryzyku zanieczyszczenia wód, gleb i ziemi,
- 4) 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,
- 5) uwzględniania potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom poprzez odpowiednie, uwzględniające rzeźbę terenu lokowanie stref przeznaczonych pod zainwestowanie (na terenie miasta Bolesławiec nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy),
- 6) 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 miasta Bolesławiec zlokalizowane są korytarze ekologiczne:

- 1) lądowy korytarz ekologiczny o znaczeniu międzynarodowym „Bory Dolnośląskie”,
- 2) lądowy korytarz ekologiczny o znaczeniu międzynarodowym „Sudety - Bory Dolnośląskie, wschodni”,
- 3) 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.

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.

Prawie całe miasto Bolesławiec położone jest w zasięgu GZWP nr 317 „Niecka zewnętrzna sudecka Bolesławiec”. W chwili obecnej, zbiornik ten nie jest objęty żadną formą ochrony prawnej. Jego 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 miasta Bolesławiec zidentyfikowano:

- 1) kilkanaście typów siedlisk przyrodniczych, wymienionych w rozporządzeniu Ministra Środowiska 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: kwaśne dąbrowy (9190), kwaśne buczyny (9110), grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny (9170), nizinne i podgórskie rzeki ze zbiorowiskami włosieniczników (3260), zalewane muliste brzegi rzek (3270), ziołorośla nadrzeczne (6430), łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (91E0);
- 2) kilka stanowisk roślin chronionych na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin, wśród których można wyróżnić gatunki: podrzenia żebrowca (*Blechnum spicant*), widłaka goździstego (*Lycopodium clavatum*), pokrzyki wilczej jagody (*Atropa belladonna*), pióropusznika strusiego (*Matteuccia struthiopteris*), włosienicznika rzeczno (*Batrachium fluitans*), kocanki piaskowej (*Helichrysum arenarium*), centurie pospolitą (*Centaurium erythraea*), listerę jajowatą (*Listera ovata*) i kruszczyka szerokolistnego (*Epipactis helleborine*);
- 3) kilkadziesiąt stanowisk zwierząt chronionych na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt. Do gatunków objętych ochroną ścisłą należą: bóbr europejski (*Castor fiber*), wydra (*Lutra lutra*), borowiec wielki (*Nyctalus noctula*), gacek brunatny (*Plecotus auritus*), karlik mały (*Pipistrellus pipistrellus*), karlik większy (*Pipistrellus nathusii*), mroczek późny (*Eptesicus serotinus*), nocek duży (*Myotis myotis*), nocek Natterera (*Myotis nattereri*), nocek rudy (*Myotis daubentonii*), a także liczne gatunki ptaków, wśród których wymienić należy: jastrzębia (*Accipiter gentilis*), myszołowa (*Buteo buteo*), pustukę (*Falco tinnunculus*), kobuza



(Falco subbuteo), dzięcioła czarnego (Dendrocopos martius), dzięcioła dużego (Dendrocopos major), dzięcioła średniego (Leipicus medius), dzięcioła zielonego (Picus viridis), dzięcioła zielonosiwego (Picus canus), dzięciołka (Dryobates minor), bogatkę (Parus major), modraszkę (Cyanistes caeruleus), rudzika (Erithacus rubecula), gila (Pyrrhula pyrrhula), mazurka (Passer montanus), ziębę (Fringilla coelebs), łabędzia niemego (Cygnus olor), kokoszkę (Gallinula chloropus), nurogęs (Mergus merganser) oraz zimorodka (Alcedo atthis). W grupie gatunków płazów chronionych ściśle wymienić należy: rzekotkę drzewną (Hyla arborea) i traszkę grzebieniastą (Triturus cristatus), natomiast wśród owadów ochroną ścisłą objęto trzepielę zieloną (Ophiogomphus cecilia) oraz pachnicę dębową (Osmoderma eremita). W mieście występują także gatunki objęte ochroną częściową, do których należą: gawron (Corvus frugilegus), gołąb miejski (Columba livia forma urbana), kruk (Corvus corax), sroka (Pica pica), wrona siwa (Corvus cornix), a spośród gadów jaszczurka zwinka (Lacerta agilis), jaszczurka żyworodna (Zootoca vivipara), padalec zwyczajny (Anguis fragilis), zaskroniec zwyczajny (Natrix natrix) oraz żmija zygzakowata (Vipera berus). W grupie płazów ochroną częściową objęte są: ropucha szara (Bufo bufo), traszka zwyczajna (Lissotriton vulgaris), żaba jeziorkowa (Pelophylax lessonae), żaba trawna (Rana temporaria) i żaba wodna (Pelophylax esculentus). Do owadów chronionych częściowo należą natomiast paź żeglarz (Iphiclides podalirius) oraz szklarnik leśny (Cordulegaster boltonii).

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 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.