

UZASADNIENIE
do projektu uchwały Rady Miejskiej w Bolesławcu
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Bolesławiec, w gminie Bolesławiec

Prace nad sporządzeniem zmiany planu miejscowego podjęto na podstawie uchwały Nr XV/120/2025 Rady Miejskiej w Bolesławcu z dnia 17 lipca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Bolesławiec, w gminie Bolesławiec, przyjętego uchwałą Nr IX/74/2025 Rady Miejskiej w Bolesławcu z dnia 28 stycznia 2025 r. Zgodnie z uzasadnieniem do ww. uchwały inicjującej celem sporządzenia zmiany planu jest uwzględnienie wniesionych w trybie sporządzania tego planu uwag, których nie uwzględniono w trakcie procedury planistycznej, a także uwag wniesionych bezpośrednio po uchwaleniu planu. Zmianą planu objęto 6 odrębnych obszarów, których granice określają załączniki o nr 1, składający się z rysunków 1A, 1B, 1C, 1D, 1E i 1F. Dokonanie tych zmian jest możliwe ponieważ zakres zmian nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bolesławiec, przyjętego uchwałą Nr IV/27/2019 Rady Gminy w Bolesławcu z dnia 29 stycznia 2019 r.

Obszar 1 (rys. nr 1A), na którym dokonano zmiany planu, położony jest w północno-zachodniej części obszaru zabudowanego miasta Bolesławiec, na zapleczu istniejącej zabudowy przy ul. Zielonej. Powierzchnia obszaru, objętego zmianą planu jest niewielka i wynosi 0,8618 ha. W ewidencji gruntów działki wykazane są jako inne tereny zabudowane (Bi), a dwie z nich stanowią łąki i pastwiska trwałe (ŁIV, ŁV i PsIV). W stanie istniejącym obszar zabudowany jest dwoma budynkami, mieszkalnym jednorodzinnym i gospodarczym) oraz użytkowany przez zakład rzemieślniczy naprawy i sprzedaży maszyn rolniczych. W zachodniej części obszaru, gdzie grunty wykazane są jako łąki i pastwiska (dz. 137/1 i 137/2), zlokalizowana jest stacja transformatorowa, a działka 1347/1 obecnie w całości zasypana jest gruzem budowlanym. Obszar zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Proсны”, a jego zachodnia część położona jest w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej rzeki. Niewielki fragment obszaru (tj. dz. nr 137/1 i 1347/2) znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego “Dolina Proсны” o kodzie 10-318.24-15, a pozostała jego część w granicach krajobrazu w formach ochrony. Niewielka, południowa część obszaru położona jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego, ustalonej obowiązującym planem miejscowym.

W obowiązującym planie miejscowym obszar nr 1, objęty zmianą planu, położony jest w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem 1M/U (teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej), a jego niewielka część stanowi teren 8Ł/Z (teren łąk, pastwisk i zieleni nieurządzonej). Dokonano następującej zmiany ustaleń planu:

- część terenu 8Ł/Z przeznaczono na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (1MN-U), w dostosowaniu do faktycznego sposobu użytkowania oraz obowiązujących przepisów, w tym także dot. Obszaru Chronionego Krajobrazu “Dolina Proсны”,
- część terenu 8Ł/Z przeznaczono na teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem 1KR, niezbędnej dla zapewnienia dojazdu do istniejącego zakładu rzemieślniczego poza obszarem strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego i ściślej zabudowy ul. Zielonej;
- dla części terenu 8Ł/Z nadano nowy symbol 1RNL (teren łąk i pastwisk) i pozostawiono w dotychczasowym przeznaczeniu;
- zwiększono wskaźnik powierzchni zabudowy z 40% do 50%, zmniejszono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej z 40% do 30%, zmniejszono wysokość zabudowy z 12 m do 9 m, zgodnie ze studium,

- określono zasady ochrony krajobrazu priorytetowego oraz krajobrazu w formach ochrony.

Obszar 2 (rys. nr 1B), położony jest w północnej części obszaru zabudowanego miasta Bolesławiec (przysiółek Chotynin), przy drodze powiatowej DP4714E relacji Bolesławiec – Wieruszów (ul. Wieruszowska). Zmianą planu objęty został obszar o powierzchni ok. 0,2185 ha. W ewidencji gruntów na obszarze wykazane są grunty rolne zabudowane (Br-IVb i Br-V). W stanie istniejącym obszar zabudowany jest budynkiem mieszkalnym i gospodarczym, a w części użytkowany jest przez zakład stolarski i tartak. Obszar objęty zmianą planu zlokalizowany jest poza granicami Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Prosný”, a także poza granicami krajobrazu priorytetowego i krajobrazu w formach ochrony. Obszar położony jest poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych, a także nie występują na nim obiekty objęte ochroną konserwatorską.

Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym obszar objęty zmianą planu położony jest w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem 7RM (teren zabudowy zagrodowej) i terenu 2PU (teren zabudowy produkcyjno-usługowej). Zmianą planu wprowadz się następujące zmiany do ustaleń obowiązującego planu:

- część terenu zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczonego symbolem 2PU, przeznacza się na teren zabudowy zagrodowej 1RMZ,
- zwiększono wskaźnik powierzchni zabudowy z 30% do 40% oraz wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej z 60% do 30%, zgodnie ze studium.

Obszar 3 (rys. nr 1C), położony jest w rejonie skrzyżowania ul. Polnej i ul. Wieluńskiej. Obszar od południa sąsiaduje z cmentarzem i od północy ze szkołą podstawową. Powierzchnia obszaru objętego zmianą planu wynosi łącznie 0,7394 ha. Zgodnie z ewidencją gruntów obszar stanowi tereny mieszkaniowe (B), grunty rolne zabudowane (Br-RV) oraz grunty orne klasy V (RV). W stanie istniejącym obszar zabudowany jest jednorodinnymi budynkami mieszkalnymi i budynkami gospodarczymi, sytuowanymi głównie wzdłuż przyległych ulic. Obszar zlokalizowany jest poza granicami Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Prosný”, a także poza granicami krajobrazu priorytetowego i krajobrazu w formach ochrony. Część południowa obszaru położona jest w strefie ochrony sanitarnej cmentarza o zasięgu 50 m, a cały obszar znajduje się w strefie o zasięgu 150 m, przy czym jest wyposażony w wodociąg komunalny. Ponadto położony jest poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego, a także nie występują na nim obiekty objęte ochroną konserwatorską.

Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym obszar objęty zmianą planu położony jest w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolem 1UOS (teren zabudowy usług oświaty) i 21M/U (teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej).

Dokonano zmiany obowiązującego planu miejscowego w zakresie:

- przeznaczenia części terenu usług oświaty (1UOS), pod zabudowę mieszkaniową jednorodinną lub usług (2MN-U),
- korekty przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy w rejonie skrzyżowania ulic.

Obszar 4 (rys. nr 1D), położony jest po południowej stronie rynku starego miasta, przy ul. Zamkowej. Zmianą planu objęto działki o łącznej powierzchni 0,3931 ha, wykazane w ewidencji gruntów jako tereny przemysłowe (Ba). W stanie istniejącym obszar jest nieużytkowany i zabudowany zdekapitalizowanymi budynkami produkcyjnymi. Obszar zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Prosný” i w granicach krajobrazu w formach Ochrony. Bezpośrednio sąsiaduje z obszarem ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego.

Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym obszar objęty zmianą planu położony jest w liniach rozgraniczających terenu zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczonego symbolem 6PU. Zmianę planu dokonano w zakresie:

- korekty przeznaczenia terenu na terenu usług lub produkcji (1U-P), stosownej do rangi i położenia obszaru w bezpośrednim sąsiedztwie zabytkowego układu urbanistycznego,

dopuszczając jednocześnie możliwość sytuowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

- wprowadzono ustalenia w zakresie ekspozycji elewacji wymagającej szczególnego opracowania;
- wprowadzono zasady ochrony krajobrazu w formach ochrony;
- zwiększono wartość wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów zabudowy.

Obszar 5 (rys. nr 1E), położony jest po południowo-wschodniej stronie od rynku starego miasta, przy ul. Sportowej. Zachodnią granicę obszaru objętego zmianą planu stanowi rzeka Proсна, a południową i wschodnią park miejski. Zmianą planu objęto nieruchomości o łącznej powierzchni 1,9547 ha, wykazaną w ewidencji gruntów jako tereny rekreacyjno-sportowe (Bz). W stanie istniejącym obszar użytkowany jest jako ośrodek rekreacyjno-wypoczynkowy „Stary Młyn” i jest zabudowany budynkiem usług hotelowych, gastronomicznych (restauracją), dziesięcioma domkami letniskowymi oraz budynkami gospodarczymi. Obszar położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Proсны”, a jego zachodnia część znajduje się w pasie o szerokości 100 m od linii brzegowej rzeki. Usytuowany jest także w granicach krajobrazu priorytetowego „Dolina Proсны”, a w części północnej w krajobrazie w formach ochrony. W południowej części obszaru i na niewielkim fragmencie jego części zachodniej występują zagrożenia powodzią, o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi średnim, wynoszącym 1% (Q1%), oraz o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wysokim, wynoszącym 10% (Q10%). Obszar położony jest poza strefą ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego, ustalonej obowiązującym planem miejscowym. Nie występują na nim także obiekty objęte ochroną konserwatorską.

Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym obszar objęty zmianą planu położony jest w liniach rozgraniczających terenu zieleni urządzonej (2ZP), terenu zabudowy usług sportu i rekreacji w zieleni (4Z/US) oraz terenu ciągów pieszych i rowerowych (5KDPR). Zmianę planu dokonano w zakresie:

- przeznaczenia terenu 4Z/US w dostosowaniu do faktycznego sposobu użytkowania oraz obowiązujących przepisów, w tym także dot. Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Proсны”,
- przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy, w dostosowaniu do definicji zawartej w §3 pkt 14 planu,
- korekty wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów zabudowy zwiększając wskaźnik powierzchni zabudowy z 10% do 15%, zmniejszając wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej z 80% do 75%, zwiększając wysokość zabudowy z 8 m do 10 m, zgodnie ze studium;
- wprowadzono zasady ochrony krajobrazu priorytetowego oraz krajobrazu w formach Ochrony;
- określono zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu.

Obszar 6 (rys. nr 1F), położony jest we wschodniej części miasta, przy ul. Wieluńskiej. Zmianą planu objęto działki o łącznej powierzchni 3,6109 ha. Wszystkie działki wykazane są w ewidencji gruntów jako tereny przemysłowe (Ba), z wyjątkiem działki 989 oraz części działki nr 993/9 i 1000/3, na których wykazano grunty orne klasy IVb i V (RIVb i RV). W stanie istniejącym obszar zabudowany jest budynkami produkcyjnymi, salonem handlowym, budynkami gospodarczymi oraz stacją paliw. Wschodnia część obszaru użytkowana jest do składowania niezbędnych do produkcji surowców. Obszar zlokalizowany poza granicami Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Proсны”, a także poza granicami krajobrazu priorytetowego i strefą ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych.

Zmianą planu objęto teren zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczony w obowiązującym planie symbolem 5PU. Zmiana planu dotyczy wyłącznie korekty wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów zabudowy tzn. zwiększono wskaźnik powierzchni zabudowy z 25% do 60% i wskaźnik intensywności zabudowy z 0,5 do 1,0 oraz zmniejszono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej z 60% do 30%, zgodnie z ustaleniami studium.

Projekt zmiany planu został opracowany z uwzględnieniem polityki przestrzennej gminy określonej w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bolesławiec, przyjętym uchwałą Nr IV/27/2019 Rady Gminy w Bolesławcu z dnia 29 stycznia 2019 r., a także zgodnie z wymogami art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) i rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), stosownie do zakresu występującej problematyki, z uwzględnieniem wymogów:

- art. 71 i art. 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647),
- art. 23 i art. 23a ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz. 13).

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt zmiany planu miejscowego zawiera część tekstową tj. projekt uchwały zmiany planu oraz część graficzną tj. rysunki zmiany planu miejscowego w skali 1 : 1000, odpowiadającej skali rysunku obowiązującego planu miejscowego, wraz z uzasadnieniem.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w uzasadnieniu do uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego lub jego zmiany uwzględnia się obowiązkowo:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy,
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, w której mowa w art. 32 ust. 2 ww. ustawy, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania,
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Bolesławiec, w gminie Bolesławiec, wymagania określone w art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwaną dalej u.p.z.p.) zostały uwzględnione w następujący sposób:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 upzp) - określono przeznaczenie terenu wynikające z jego dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania, bez wywoływania konfliktów przestrzennych, dokonano korekty wyznaczonej linii zabudowy, porządkującej układ zabudowy, oraz określono wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w nawiązaniu do cech zabudowy usytuowanej w otoczeniu oraz intensywności zagospodarowania terenów sąsiednich. Na obszarze 1U-P skazano elewację eksponowaną, wymagającą szczególnego opracowania, oraz obniżono wysokość budynków na terenie 1MN-U, położonym w polu ekspozycji zabytkowego układu urbanistycznego i historycznej dominanty przestrzennej;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju (art. 1 ust. 2 pkt 1a upzp) - zmiana planu nieznacznie ingeruje w ustalenia obowiązującego planu w zakresie ustaleń realizujących zasady zrównoważonego rozwoju, zapewniających zachowanie dla przyszłych pokoleń zasobów i walorów środowiska przyrodniczego. Zmiana planu głównie będzie realizowana na terenach wykazanych w ewidencji gruntów jako grunty zabudowane i zurbanizowane;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin i zmniejszenia podatności na zmiany klimatu (art. 1 ust. 2 pkt 3 upzp) – 3 obszary objęte zmianą planu położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Prosnicy”. Zmiana planu nie ingeruje w ustalenia obowiązującego planu w zakresie obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, a także w zakresie ochrony wód powierzchniowych podziemnych. Zmiana planu zapewnia ochronę gruntów rolnych i leśnych bowiem realizowana jest głównie na obszarach wykazanych w ewidencji gruntów jako tereny zabudowane i

zurbanizowane. Na obszarach objętych zmianą planu udokumentowane złoża kopalin nie występują. W zmianie planu ustalono obowiązek sytuowania lub zachowania szpalerów drzew oraz zachowania drzewostanu w strefie zieleni;

- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 upzp) – 1 obszar objęty zmianą planu usytuowany jest częściowo w granicach ustalonej planem strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego (1A). Zmiana planu nie ingeruje w ustalenia planu w tym zakresie, co oznacza, że w tym zakresie obowiązują ustalenia planu w formie niezmienionej. Na obszarach zmiany planu obiekty wpisane do rejestru zabytków i ujęte w gminnej ewidencji zabytków nie występują. Nie występują także dobra kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt 5 upzp) - obszary objęte zmianą planu usytuowane są poza granicami obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz granicami obszarów ograniczonego użytkowania, z wyjątkiem jednego obszaru (zał. nr 1E), na którym obszar szczególnego zagrożenia powodzią obejmuje niewielkie skrawki przykorytowe rzeki Prosnicy oraz część oznaczonej na rysunku zmiany planu strefy zieleni. Taki zasięg granic obszaru szczególnego zagrożenia powodzią nie zagraża istniejącej i planowanej zabudowie. Przez 3 obszary objęte zmianą planu przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV, dla których wyznaczono strefę ochronną. Zmiana planu nie ingeruje w ustalenia planu w tym zakresie;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 upzp) - ograniczony zakres zmiany planu nie ma wpływu na walory ekonomiczne przestrzeni, bowiem zmiana dotyczy głównie wskaźników urbanistycznych i przebiegu linii zabudowy. Tylko w jednym przypadku zmiana w zagospodarowaniu obszaru objętego zmianą planu (zał. 1D) może mieć pozytywny wpływ na walory ekonomiczne przestrzeni, w tym na zagospodarowanie terenów bezpośrednio sąsiadujących z zabytkowym układem urbanistycznym. Zmiana planu umożliwia bowiem przekształcenie nieużytkowanego terenu ze zdekapitalizowaną zabudową produkcyjną na zabudowę usługowo-produkcyjną, usługową lub usługowo – mieszkaniową. W zmianie planu wykorzystano istniejące elementy wyposażenia w infrastrukturę techniczną dla lokalizacji nowej zabudowy produkcyjnej, usługowej i mieszkaniowej na gruntach zabudowanych i zurbanizowanych;
- 7) ochrona prawa własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 upzp) - zmiana planu nie wpływa na ograniczenie lub pozbawienie prawa własności, a także na zmianę lub ograniczenie uprawnień do terenu. W zmianie planu ustalono przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania z uwzględnieniem granic działek ewidencyjnych, faktycznego sposobu zagospodarowania i użytkowania gruntów oraz własności. W przyjętych w zmianie planu rozwiązaniach uwzględniono złożone wnioski;
- 8) wymagania w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 upzp) - obszary objęte zmianą planu nie stanowią obszarów, które mają znaczenie dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, w szczególności nie są położone na obszarze ochrony lotniska, dla którego określono ograniczenia wysokości i rozmieszczenia przeszkód lotniczych, ani w granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego. Nie stwierdzono także występowania instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych. W projekcie planu ustalono maksymalną wysokość budynków na 12 m, co w świetle przepisów pożarowych kwalifikuje je do budynków niskich. Zmiana planu nie ma wpływu na dostosowanie dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, które zostały uwzględnione w obowiązującym planie miejscowym. Jednocześnie właściwe organy nie złożyły wniosków w tym zakresie;
- 9) potrzeby ochrony interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 upzp) - zmiana planu nie wskazuje nowych terenów inwestycji celu publicznego w stosunku do obowiązującego planu, tak więc nie ma wpływu na potrzeby interesu publicznego. Podstawowe cele związane z zaspokojeniem celów publicznych regulują ustalenia obowiązującego planu miejscowego, w szczególności w zakresie poprawy funkcjonowania układu komunikacyjnego;

- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 upzp) - zmiana planu nie ingeruje w ustalenia obowiązującego planu w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych, a także w potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Ustalenia obowiązującego planu umożliwiają realizację wszelkiej infrastruktury technicznej oraz wymóg zaopatrzenia planowanej zabudowy w wodę do celów bytowych i gospodarczych. Zmiana planu nie wpływa na istniejący i projektowany układ komunikacyjny w obowiązującym planie miejscowym oraz nie generuje konieczności budowy nowych sieci uzbrojenia i infrastruktury drogowej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą planu miejscowego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 upzp) - sporządzając projekt zmiany planu Burmistrz Miasta i Gminy Bolesławiec realizował w pełni procedurę planistyczną określoną w art. 17 ustawy, w tym wszystkie dyspozycje dotyczące udziału społeczeństwa. Zamieścił obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy Bolesławiec oraz ogłosił w prasie lokalnej, w Biuletynie Informacji Publicznej i stronie internetowej Miasta i Gminy Bolesławiec, o podjęciu przez Radę Miejską w Bolesławcu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu i wyznaczył termin składania wniosków, w tym także za pomocą środków komunikacji elektronicznej. Na podstawie art. 48 ust. 1 i 3 ww. ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r. poz. 670), po uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Łodzi (pismo nr WOOŚ.411.102.2026.A.Ja.2 z dnia 30 marca 2026 r.) oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Wieruszowie (pismo ZNS.92280.250.1.2026 z dnia 25.03.2026 r.), Burmistrz Miasta i Gminy Bolesławiec przeprowadził strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko projektu zmiany planu, co obwieszczył i ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w prasie lokalnej i na stronach internetowych gminy. Zachował przy tym jawność i przejrzystość dla poszczególnych etapów procedury planistycznej, także poprzez dostęp do dokumentacji planistycznej w Urzędzie Miasta i Gminy Bolesławiec. (pozostała część procedury na następnym etapie);
- 12) potrzeba zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 14 upzp) - obszary objęte zmianą planu są usytuowane poza oddziaływaniem zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej, a także poza granicami strefy ochronnej terenu zamkniętego kolejowego, dla której obowiązują odrębne zasady i ograniczania sytuowania budynków, budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót budowlanych;
- 13) potrzeby kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej (art. 1 ust. 2 pkt 15 upzp) – zmiana planu generalnie nie ma wpływu na rolniczą przestrzeń produkcyjną, bowiem obejmuje głównie tereny zabudowane i zurbanizowane, i nie ingeruje w tym zakresie w ustalenia obowiązującego planu.

Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy sporządzaniu zmiany planu miejscowego (art. 1 ust. 3 upzp) - przystępując do sporządzenia zmiany planu Rada Miejska w Bolesławcu wzięła pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadziła analizę uwag i wniosków złożonych o zmianę planu oraz oceniła zasadność i możliwość ich pozytywnego rozpatrzenia. Jednym z podstawowych celów sporządzenia zmiany planu jest racjonalne wykorzystanie terenów zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę, w pełni wyposażonych w infrastrukturę techniczną. Zmiana planu stanowi więc realizację oczekiwań władz samorządowych i właścicieli nieruchomości, co nie stoi w sprzeczności z interesem publicznym. Do zmiany planu zostały złożone wnioski przez organy opiniujące i uzgadniające, a także wnioski od osób fizycznych, będących właścicielami nieruchomości objętych zmianą planu. Wszystkie zgłoszone wnioski wzięto pod uwagę proponując rozwiązania przyjęte w zmianie planu. W ramach prac nad projektem przyjęte

rozwiązania przeanalizowano pod kątem ekonomicznym, środowiskowym i społecznym. Analizy ekonomiczne dotyczyły głównie zasadności, celowości i efektywności zabudowy i zagospodarowania terenów. Analizy środowiskowe wykazały, że zmiana planu nie będzie miała większego wpływu na środowisko niż ustalenia obowiązującego planu. Analizy społeczne wykazały z kolei zapotrzebowanie mieszkańców miasta na przestrzeń o wyższych walorach funkcjonalnych i estetycznych. Na etapie prowadzenia procedury planistycznej projektu zmiany planu nie wystąpiły konflikty pomiędzy interesem publicznym i prywatnym.

Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy (art. 1 ust. 4 upzp) - nastąpiło na etapie sporządzania i uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bolesławiec oraz obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ewidencyjnego Bolesławiec, w gminie Bolesławiec. Projekt zmiany planu nie narusza ustaleń Studium, a zmiana ustaleń obowiązującego planu uwzględnia ww. wymogi w następujący sposób:

- 1) dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt 1 i 2 upzp) - zmiana planu nie ma wpływu na zagadnienia związane z transportem zbiorowym;
- 2) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt 3 upzp) - zmiana planu nie ma istotnego wpływu na zagadnienia związane z przemieszczaniem się pieszych i rowerzystów, bowiem podtrzymuje tylko rozwiązania przyjęte w obowiązującym planie miejscowym;
- 3) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (art.1 ust. 4 pkt 4 upzp) - obszary objęte zmianą planu położone są w obrębie terenów w pełni wyposażonych w infrastrukturę techniczną, o wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej mieszkaniowo-usługowo-produkcyjnej. Zmiana planu uzupełnia jedynie tę strukturę i maksymalnie wykorzystuje publiczny transport zbiorowy jako środek transportu.

Zgodność projektu zmiany planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt 2 upzp) - artykuł 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzenia w nawiązaniu do ustaleń studium oraz przekazuje radzie gminy wyniki tych analiz po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w kadencji rady. Analizy te oraz wyniki tych analiz przedstawione zostały w opracowaniu „Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bolesławiec oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy”, stanowiącym załącznik do uchwały Nr XIV/110/2025 Rady Miejskiej w Bolesławcu z dnia 26 czerwca 2025 r. W opracowaniu tym pozytywnie oceniano aktualność obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Bolesławiec, w gminie Bolesławiec, przyjętego uchwałą nr IX/74/2025 Rady Miejskiej w Bolesławcu z dnia 28 stycznia 2025 r. Zmianę planu podjęto na podstawie zgłoszonych uwag i nowych wniosków, po dokonaniu analizy zasadności ich pozytywnego rozpatrzenia. Analiza ta wykazała, że uwzględnienie nowych potrzeb społecznych jest zasadne poprzez wprowadzanie zmian do obowiązującego planu miejscowego, który nie stracił jeszcze swojej aktualności.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 1 pkt 3 upzp) - ustalenia zmiany planu nie będą miały wpływu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Projekt zmiany planu miejscowego generalnie nie obejmuje inwestycji celu publicznego, w tym inwestycji z zakresu infrastruktury społecznej, drogowej i technicznej o znaczeniu lokalnym, mających wpływ na budżet gminy, które nie zostały uwzględnione w obowiązującym planie

miejscowym. Zmiana planu obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MN-U), teren zabudowy zagrodowej (RZM), tereny usług turystyki lub zieleni urządzonej (UT-ZP), teren usług lub produkcji (U-P) oraz tereny produkcji lub stacji paliw płynnych oraz niezbędne tereny komunikacji drogowej wewnętrznej i komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) lub komunikacji pieszo-rowerowej (KR-KP). Skutki finansowe uchwalenia zmiany planu, mające wpływ na budżet gminy, będą związane z dochodami wynikającymi ze zmian w intensywności zabudowy terenów. Z punktu widzenia finansów gminy realizacja ustaleń zmiany planu potencjalnie korzystnie wpłynie na jej dochody.