

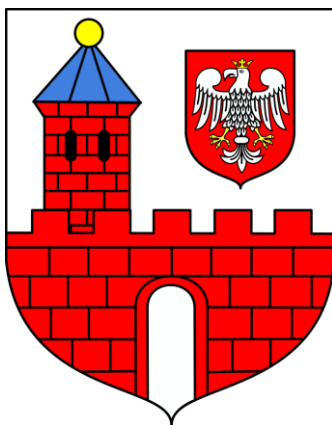


UNIGLOB Piotr Ulrich, 98-100 Łask, Ostrów Osiedle 119
tel/fax: 43 672 00 01, tel: 604 050 023
email: uniglob.lask@gmail.com, uniglob@vp.pl

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Bolesławiec w latach 2018 -2025

**/UCHWAŁA NR .../.../...
RADY MIEJSKIEJ W BOLESŁAWCU
z dnia ... 2025 r.**

**w sprawie aktualności planu ogólnego
oraz
miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
miasta i gminy Bolesławiec/**



Bolesławiec, maj 2025 r.

Wprowadzenie

Podstawą prawną niniejszego opracowania jest art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940 oraz z 2025 r. poz. 527) zwanej dalej ustawą o pizp, zgodnie z którym w celu oceny aktualności obowiązujących na obszarze gminy aktów planistycznych tzn.:

- planu ogólnego,
- miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,

burmistrz zobowiązany jest dokonać analizy obejmującej:

- ocenę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy,
- ocenę postępów w opracowywaniu planów miejscowych,
- opracowanie wieloletniego programu ich sporządzania, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- analizę wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego.

Wyniki przeprowadzonych analiz burmistrz zobowiązany jest przekazać radzie po uzyskaniu opinii komisji urbanistyczno-architektonicznej co najmniej raz w czasie kadencji rady, która biorąc pod uwagę w szczególności zgodność planu ogólnego albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 13b – 13g, art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o pizp podejmuje uchwałę w sprawie aktualności planu ogólnego i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27 ww ustawy, który mówi, że zmiana planu ogólnego lub planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim są one uchwalane.

Należy nadmienić, iż ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 oraz z 2024 r. poz. 1824) zmieniła treść art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940 oraz z 2025 r. poz. 527). Natomiast na podstawie art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 oraz z 2024 r. poz. 1824) do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Mając na uwadze powyższe, przystąpiono do analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, a następnie wykonano stosowne opracowanie i przedstawiono do zaopiniowania Gminnej Komisji Urbanistyczno-Archiitektonicznej.

Niniejsze opracowanie uwzględnia stan prawny na dzień 27 maja 2025 r.

Ocena aktualności planu ogólnego

Obowiązek uchwalenia planu ogólnego wynika ze zmiany ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), która weszła w życie w dniu 24 września 2023 r.

Aktualnie Gmina Bolesławiec nie posiada planu ogólnego oraz nie została podjęta uchwała o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego miasta i gminy Bolesławiec.

Ponadto zgodnie z art. 65 ust. 1 ww. ustawy studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, nie dłużej niż do dnia 30 czerwca 2026 r.

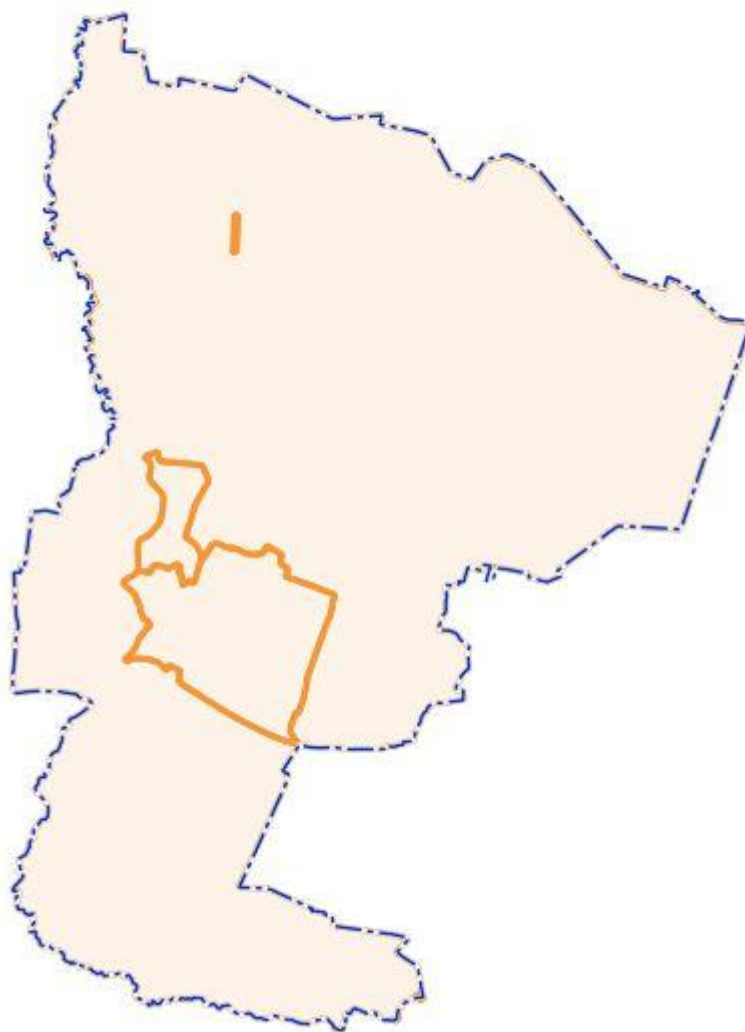
Obecnie gmina Bolesławiec posługuje się edycją studium, która została zatwierdzona uchwałą Nr IV/27/2019 Rady Gminy w Bolesławcu z dnia 29 stycznia 2019 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bolesławiec.

Ocena aktualności planów miejscowych

Zgodnie z art. 4. ust. 1 oraz art. 14 ustawy o pizp plan miejscowy będąc aktem prawa miejscowego określa przeznaczenie terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Ponadto stanowiąc podstawę do wydania pozwolenia na budowę jest głównym dokumentem kształtującym lokalną przestrzeń z wyjątkiem terenów nie objętych planem miejscowym, dla których wydawane są decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na terenie gminy Bolesławiec obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, których wykaz został przedstawiony poniżej:

Lp	Nazwa planu miejscowego	Data uchwały Rady Gminy w Bolesławcu/ Nr uchwały	Powierzchnia w ha
1.	Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Bolesławiec	2002-06-03/ XXVI/221/2002	6 335,90
2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębach geodezyjnych Bolesławiec, Piaski oraz Podbolesławiec w gminie Bolesławiec	2012-02-21/ XIII/60/2012	93,69
3.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Mieleszyn, w gminie Bolesławiec	2012-02-21/ XIII/61/2012	1,88
4.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Bolesławiec, w gminie Bolesławiec	2025-01-28/ IX/74/2025	392,76



Zakres obszarowy powyższych dokumentów obejmuje 100 % i obejmuje wszystkie miejscowości gminy.

Źródło: <https://boleslawiecwieruszowski.e-mapa.net/>

Stwierdzenie aktualności planu miejscowego następuje w oparciu o analizę zawartości opracowania i aktualnie wymaganego zakresu rzeczowego, który został określony w art. 15 ustawy o pizp:

Art. 15

ust. 1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, wraz z uzasadnieniem, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;*
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;*

3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

ust. 2. W planie miejscowym określa się obowiązkowo:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 3a) zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

ust. 2a. Plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlu wielkopowierzchniowego sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w wyniku realizacji tego obiektu.

ust. 2b. Plan miejscowy przewidujący lokalizację nowego lub rozszerzenie istniejącego cmentarza sporządza się co najmniej dla obszaru obejmującego strefę ochronną, związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w sąsiedztwie cmentarza.

ust. 2c. W planie miejscowym uwzględnia się obszar, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny, wskazując:

- 1) nazwę złoża kopaliny albo nazwę ujęcia wód leczniczych, wód termalnych lub solanek;
- 2) granicę występowania złoża kopaliny albo położenie ujęcia wód leczniczych, wód termalnych lub solanek.

ust. 3. W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:

- 1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 4a) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 4b) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 5) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 6) granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 7) granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 8) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
- 10) maksymalną intensywność zabudowy;
- 11) maksymalną liczbę miejsc do parkowania,
- 12) linie zabudowy dla kondygnacji podziemnych.

ust.4 Plan miejscowy przewidujący możliwość lokalizacji budynków umożliwia również lokalizację zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2023 r. poz. 1436, 1597, 1681 i 1762 oraz z 2024 r. po. 834) również w przypadku innego przeznaczenia terenu niż produkcyjne, chyba że ustalenia planu miejscowego zakazują lokalizacji takich instalacji.

Ponadto uwzględniając wytyczne art. 32 ustawy o pizp analizie podlega również skala obowiązujących opracowań, która zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o pizp powinna spełniać następujące kryteria:

Plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000

Uwzględniając powyższe oraz czas zatwierdzenia poszczególnych opracowań, ich zawartość oraz formę ustaleń, obowiązujące na terenie miasta i gminy Bolesławiec plany miejscowe można podzielić na kilka grup:

– **uchwała I**

część graficzna opracowania została sporządzona w skali 1:2000 oraz w skali 1:5000, opracowanie sporządzone na podstawie nieobowiązującej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym i nie spełniające wymogi określone ustawą o pizp. Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, iż nie spełnia on wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ale może stanowić podstawę do dalszego zagospodarowania obszaru gminy.

Reasumując wskazana wyżej uchwała, sporządzona w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym **może zachować moc obowiązującą.**

– **uchwała II**

część graficzna opracowania została sporządzona w skali 1:2000, opracowanie w większości spełniające wymogi określone ustawą o pizp, Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, iż **zachowuje on swoją aktualność.**

Reasumując wskazana wyżej uchwała, sporządzona w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym **zachowuje moc obowiązującą.**

– **uchwała III**

część graficzna opracowania została sporządzona w skali 1:1000, opracowanie w większości spełniające wymogi określone ustawą o pizp, przy czym część zapisów odwołuje się do obowiązku uzgodnienia planowanych inwestycji z właściwymi zarządcami infrastruktury technicznej warunkując jednocześnie możliwość ich realizacji. Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, iż **zachowuje on swoją aktualność.** Reasumując wskazana wyżej uchwała, sporządzona w trybie ustawy z dnia

27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym **zachowuje moc obowiązującą.**

– **uchwała IV**

część graficzna opracowania została sporządzona w skali 1:1000, opracowanie spełniające wymogi określone ustawą o pizp, Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, iż **zachowuje ono swoją aktualność**. Reasumując wskazana wyżej uchwała, sporządzona w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym **zachowuje moc obowiązującą.**

Plany miejscowe były sporządzane w trakcie różnych nowelizacji ustawy o pizp, więc zawierają różne ustalenia, poza opracowaniach w skalach wymaganych przez ww ustawę.

Niezależnie od powyższego zestawienia należy zaznaczyć, iż tylko ostatni plan miejscowy posiada uzasadnienie w formie określonej w aktualnym brzmieniu art. 15 ust. 1 ustawy o pizp, którego kształt określiła ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

Powyższa charakterystyka poszczególnych grup opracowań pozwala na ocenę aktualności planów miejscowych oraz ewentualne określenie działań.

Przeprowadzona analiza zmian wprowadzonych w ustawie o pizp wykazała, że obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nie spełniają obecnych przepisów prawa w zakresie sporządzania planów lub zawierają braki merytoryczne, poza z 2025 r., ale nie eliminuje je z korzystania w obecnych uwarunkowaniach prawnych, a więc można uznać, że wszystkie obowiązujące plany miejscowe zachowują swą aktualność.

Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym następuje min. poprzez ocenę „decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67”.

Art. 57.

ust. 1. Marszałek województwa prowadzi rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim.

ust. 2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta prowadzi rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym.

ust. 3. Wojewoda prowadzi rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych.

Art. 67.

ust. 1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta prowadzi rejestr wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

Przywołane artykuły dotyczą, prowadzonych przez właściwe organy, rejestrów decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, które zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o pizp określają sposób zagospodarowania i warunków zabudowy terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Gmina Bolesławiec nie wydawała decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu od wejścia ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ponieważ cały obszar gminy objęty jest obowiązującymi planami miejscowymi .

Decyzje o pozwoleniu na budowę

Zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418) przez pozwolenie na budowę należy rozumieć decyzję administracyjną zezwalającą na rozpoczęcie i prowadzenie budowy lub wykonywanie robót budowlanych innych niż budowa obiektu budowlanego.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz fakt, iż określenie sposobu zagospodarowania terenów miasta i gminy Bolesławiec odbywa się w oparciu o ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, to w celu właściwej oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy analizie poddano decyzje o pozwoleniu na budowę wydane w latach 1.01.2018 – 27.05.2025.

Łączna liczba przekazanych gminie, w przyjętym przedziale czasowym pozwoleń na budowę wynosi **201**, a ilość postępowań w poszczególnych latach przedstawiała się następująco:

– 2018	– 31,
– 2019	– 41,
– 2020	– 31,
– 2021	– 24,
– 2022	– 20,
– 2023	– 17,
– 2024	– 25,
– od 01.01.2025 do 27.05.2025	– 10

Wyszczególnienie ilości wydanych pozwoleń na budowę w poszczególnych miejscowościach:

Lp.	Nazwa miejscowości	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Ogółem
1	Bolesławiec	6	8	6	4	4	3	3	2	36
2	Chotynin	2	1	4	1	2	4	4	1	19
3	Chróscin	6	4	6	7	2	1	5	-	31
4	Gola	1	2	-	1	1	-	2	1	8
5	Kamionka	2	3	1	-	-	1	2	-	9
6	Kolonia Bolesławiec Chróscin	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	Mieszyn	1	2	3	5	3	-	2	-	16
8	Piaski	5	5	4	-	1	2	-	-	17
9	Podbolesławiec	1	1	2	-	-	-	-	1	5
10	Wiewiórka	1	3	-	-	1	-	-	1	6
11	Żdźary	6	12	7	6	6	6	7	4	54

Źródło: <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl>

Rozważając przedmiot inwestycji - dominującą formą zagospodarowania są budynki mieszkalne jednorodzinne. Na drugim miejscu znajdują się budynki gospodarcze i garażowe.

Natomiast biorąc pod uwagę lokalizację należy wskazać, iż największa koncentracja wydanych pozwoleń na budowę była w miejscowości Żdźary.

Analiza wniosków dotyczących zmiany zagospodarowania przestrzennego

Do Urzędu Miasta i Gminy Bolesławiec w terminie od dnia 14 marca 2019 r. do 19 marca 2025 r. wpłynęły 42 wnioski dotyczące zmiany zagospodarowania.

Wnioski obejmują obszar miasta i gminy Bolesławiec. Dotyczą utrzymania zagospodarowania w planach miejscowych oraz zmiany zagospodarowania na nowe przeznaczenie. Rodzaj przeznaczenia jest bardzo szeroki.

Wykaz wniosków dotyczących zagospodarowania przestrzennego

Lp	Osoba fizyczna/instytucja	Nr działki obręb	Przeznaczenie wnioskowane	Przeznaczenie w obow. mpzp	Przeznaczenie w studium
1	osoba fizyczna	419/Żdźary	na tereny budowlane	zalesienie /obecnie Gmina przystąpiła do opracowania	od strony drogi na odl. 80 m pod zabudowę mieszkaniową

				mpzp/	
2	osoba fizyczna	729/1 729/2 926/1/ Chotynin	na tereny budowlane	zabudowa mieszkaniowa	od strony drogi na odl. 80 m pod zabudowę mieszkaniową
3	instytucja	387/3/ Bolesławiec	na tereny zabudowy usługowej	zabudowa produkcyjna	zabudowa usługowa
4	osoba fizyczna	387/3 Bolesławiec	na tereny zabudowy usługowej	zabudowa produkcyjna	zabudowa usługowa
5	osoba fizyczna	275/3 Piaski	na tereny zabudowy różnej	<i>Uwaga: nie znaleziono działki</i>	<i>Uwaga: nie znaleziono działki</i>
6	osoba fizyczna	929 Bolesławiec	na tereny budowlane	<i>Uwaga: nie znaleziono działki</i>	<i>Uwaga: nie znaleziono działki</i>
7	osoba fizyczna	147/1 Chróscin	na tereny zabudowy produkcyjno-usługowej	tereny rolne /obecnie Gmina przystąpiła do opracowania mpzp/	zabudowa produkcyjno-usługowa
8	osoba fizyczna	88/1 Żdżary	na tereny zabudowy różnej	tereny rolne	eksploatacja powierzchniowa
9	osoba fizyczna	248/2 Kamionka	na tereny zabudowy	tereny rolne	tereny rolne
10.	osoba fizyczna	510 Bolesławiec	na tereny zabudowy	<i>Uwaga: nie znaleziono działki</i>	<i>Uwaga: nie znaleziono działki</i>
11.	osoba fizyczna	8/3 Gola	na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	<i>tereny rekreacji</i>	<i>tereny rekreacji</i>
12.	osoba fizyczna	1201 Żdżary	na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	<i>Uwaga: nie znaleziono działki</i>	<i>Uwaga: nie znaleziono działki</i>
13.	osoba fizyczna	449, 450 Bolesławiec	na tereny zabudowy produkcyjno-usługowej	<i>Uwaga: nie znaleziono działek</i>	<i>Uwaga: nie znaleziono działek</i>
14.	osoba fizyczna	obszar w Mieleszynie	na tereny instalacji fotowoltaicznych powyżej 100 kW	tereny rolne	tereny rolne
15.	osoba fizyczna	8/3 Gola	na tereny zabudowy zagrodowej	<i>tereny rekreacji</i>	<i>tereny rekreacji</i>
16.	osoby fizyczne	53-57 Bolesławiec	na tereny rozwojowe	<i>Uwaga: nie znaleziono działek</i>	<i>Uwaga: nie znaleziono działek</i>
17.	osoba prawna	267/2 Chróscin	na tereny instalacji fotowoltaicznych	<i>tereny rekreacji</i>	tereny rolne
18.	osoba fizyczna	271 Zdżary	na tereny zabudowy mieszkaniowej	tereny rolne	tereny rolne

			wielorodzinnej		
19.	osoba prawna	2651, 2653 Mieleszyn	na tereny instalacji fotowoltaicznych	tereny rolne	tereny rolne
20.	osoba fizyczna	267/1 Żdżary	na tereny instalacji fotowoltaicznych	tereny rolne	tereny rolne
21.	osoba fizyczna	553/1 Podbolesławiec	na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	tereny rolne	tereny rolne
22.	osoby fizyczne	258 Kamionka	na tereny instalacji fotowoltaicznych	tereny rolne	tereny rolne
23.	osoby fizyczne	295	na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	<i>Uwaga: nie podano obrębu</i>	<i>Uwaga: nie podano obrębu</i>
24.	osoba fizyczna	255, 295 Piaski	działkę nr 295 na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, działkę nr 255 na działkę rekreacyjną	<i>tereny rekreacyjno-wypoczynkowe</i>	<i>tereny rekreacyjno-wypoczynkowe</i>
25.	osoba fizyczna	8/3 Gola	na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	<i>tereny rekreacji</i>	<i>tereny rekreacji</i>
26.	osoba fizyczna	145/3 Chróścín	na działkę budowlaną	tereny leśne	tereny leśne
27.	osoby fizyczne	41 Wiewiórka	zmiana przeznaczenia	tereny rolne	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
28.	osoby fizyczne	300/3, 300/4 Gola	na tereny instalacji fotowoltaicznych	tereny rolne	tereny rolne
29.	osoby fizyczne	8/3 Gola	na tereny zabudowy zagrodowej	<i>tereny rekreacji</i>	<i>tereny rekreacji</i>
30.	osoba fizyczna	Podbolesławiec	zmiana planu	<i>tereny produkcji</i>	<i>tereny produkcji</i>
31.	osoba fizyczna	341/3 Bolesławiec	pozostawienie obecnej funkcji	<i>tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej</i>	<i>tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej</i>
32.	osoba fizyczna	1000/3, 993/9	zwiększenie wskaźników w planie	<i>Uwaga: nie podano obrębu</i>	<i>Uwaga: nie podano obrębu</i>
33.	osoba fizyczna	2622/1, 2622/2, 2623	na tereny instalacji fotowoltaicznych	<i>Uwaga: nie podano obrębu</i>	<i>Uwaga: nie podano obrębu</i>

W przypadku ewentualnego złożenia wniosku o zmianę studium, w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, zmiana studium jest niemożliwa, ze względu na brak obecnie rozpoczętej procedury. Art. 65 ust.2 zrobił wyjątki, jeżeli inwestycja dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego lub zmiana tych studiów dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji w zakresie gospodarowania strategicznymi zasobami naturalnymi kraju w rozumieniu ustawy z dnia 6 lipca 2001 r. o zachowaniu narodowego charakteru strategicznych zasobów naturalnych kraju (Dz. U. z 2018 r. poz. 1235) lub działalności, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2a ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2023 r. poz. 633, 1688, 2029, z 2024 r. poz. 834).

Ocena postępów w opracowaniu planów miejscowych

Co do zasady ustawa o pizp nie nakazuje posiadania przez gminę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jednak zgodnie z jej zapisami to właśnie w planie miejscowym następuje określenie przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania. Ponadto plan miejscowy stanowi podstawowe narzędzie samorządu pozwalające na kreowanie przestrzeni zachowując przy tym zasady ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. W związku z powyższym oczywiste jest, iż lokalny samorząd powinien dążyć do objęcia ustaleniami planów miejscowych całego obszaru gminy, jednocześnie wykluczając funkcjonowanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Ze względu na pokrycie obowiązującymi planami terenu gminy, ochrona ładu przestrzennego oraz wartości kulturowych na obszarze gminy jest wystarczająca, co ułatwia gospodarowanie przestrzenią.

Obecnie sporządzane są następujące plany miejscowe zgodnie z uchwałami o przystąpieniu do sporządzania planów miejscowych:

- uchwałą nr XIII/131/2020 Rady Gminy w Bolesławcu z dnia 20 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Mieleszyn, w gminie Bolesławiec,
- uchwałą nr IX/67/2025 Rady Miejskiej w Bolesławcu z dnia 28 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach ewidencyjnych Chotynin i Wiewiórka o powierzchni 9,09 ha,
- uchwałą nr IX/68/2025 Rady Miejskiej w Bolesławcu z dnia 28 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach ewidencyjnych Chróscin i Kolonia Bolesławiec-Chróscin o powierzchni 7,90 ha,
- uchwałą nr IX/69/2025 Rady Miejskiej w Bolesławcu z dnia 28 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu

- zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie ewidencyjnym Kamionka i Piaski o powierzchni 4,01 ha,
- uchwałą nr IX/70/2025 Rady Miejskiej w Bolesławcu z dnia 28 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach ewidencyjnych Kolonia Bolesławiec-Chróścín i Chróścín o powierzchni 16,22 ha,
 - uchwałą nr IX/71/2025 Rady Miejskiej w Bolesławcu z dnia 28 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie ewidencyjnym Żdżary o powierzchni 24,76 ha,
 - uchwałą nr IX/72/2025 Rady Miejskiej w Bolesławcu z dnia 28 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach ewidencyjnych Chróścín, Kolonia Bolesławiec-Chróścín, Piaski, Podbolesławiec, Wiewiórka i Żdżary o powierzchni 14,77 ha.

W najbliższym czasie procedowany będzie również miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zgodnie z Uchwałą Nr XI/89/2025 Rady Miejskiej w Bolesławcu z dnia 27 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Bolesławiec, w gminie Bolesławiec pow. 392,24 ha.

Wieloletni program sporządzania planów miejscowych

Celem wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych jest określenie ram dla dalszych prac planistycznych, których finalnym efektem powinno być objęcie całego obszaru gminy ustaleniami aktualnych planów miejscowych.

Wskazane poniżej czynności, ani ich kolejność, nie mają charakteru obligatoryjnego, stanowią wyłącznie wytyczne mające na celu uporządkowanie podejmowanych działań:

- ocena wpływających wniosków dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym pod względem zasadności ich uwzględnienia,
- potrzeba miejscowej aktualizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub zmian,
- należy dążyć do sporządzenia planów lub zmian o większej powierzchni (np. części lub całego obrębu geodezyjnego lub sołectwa).

Podsumowanie

Wymóg okresowej oceny aktualności głównych dokumentów planistycznych obowiązujących na terenie gminy wynika art. 32 ustawy o pizp. Opracowywana w tym celu analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

jest dokumentem wewnętrznym samorządu nie mającym wpływu na zagospodarowanie poszczególnych terenów.

Przeprowadzona analiza wykazała:

- brak planu ogólnego gminy,
- brak możliwości zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Bolesławiec dla wniosków nie dotyczących lokalizacji inwestycji celu publicznego lub w zakresie gospodarowania strategicznymi zasobami naturalnymi kraju, w związku ze zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- aktualność obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i zmian pod względem polityki przestrzennej gminy,
- możliwość konieczności dostosowania obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzonego przed 2003 r. do aktualnego stanu prawnego,
- w każdym z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego są dopuszczalne zmiany wynikające ze zmiennych potrzeb inwestycyjnych, o ile nie naruszają ustaleń studium (planu ogólnego po uchwaleniu) i przepisów odrębnych,
- dotychczasowe działania samorządu w zakresie planowania przestrzennego zaowocowały na przestrzeni lat 100 %-owym pokryciem obszaru gminy ustaleniami planów miejscowych.

Niniejsze opracowanie wymaga zaopiniowania przez właściwą komisję urbanistyczno-architektoniczną, a następnie jego wnioski podlegają zatwierdzeniu w formie uchwały rady miejskiej.

Stwierdzenie nieaktualności poszczególnych ustaleń lub całych opracowań zawarte w niniejszej analizie lub uchwale rady miejskiej, zatwierdzającej wnioski w niej zawartej, nie wpływa w żadnej mierze na status obowiązującego studium, planów miejscowych i zmian. Do chwili zatwierdzenia zmiany, w trybie określonym ustawą o pizp, wszystkie obowiązujące na terenie gminy akty planistyczne zachowują swą moc i stanowią pełnoprawną podstawę do opracowania planu miejscowego lub wydania pozwolenia na budowę (w przypadku planów miejscowych).

Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Bolesławiec

Podstawą prawną sporządzenia „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Bolesławiec” jest art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940), zgodnie z którym: „W celu oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, (...)”.

W wyniku przeprowadzonej analizy nie stwierdzono potrzeby aktualizacji dla lokalizacji inwestycji celu publicznego lub w zakresie gospodarowania strategicznymi zasobami naturalnymi kraju „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bolesławiec”, przyjętego uchwałą Nr IV/27/2019 Rady Gminy w Bolesławcu z dnia 29 stycznia 2019 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bolesławiec.

Ponadto zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 oraz z 2024 r. poz. 1688) studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, nie dłużej niż do dnia 30 czerwca 2026 r.

Należy opracować plan ogólny gminy. Brak planu ogólnego po 1 lipca 2026 r. uniemożliwi opracowywanie nowych planów miejscowych lub zmian.

Na przestrzeni lat 2002-2025 sporządzono 4 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Przeprowadzona analiza wykazała moc obowiązującą wszystkich 4 planów miejscowych. Ponadto w każdym z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego są dopuszczalne zmiany wynikające ze zmiennych potrzeb inwestycyjnych, o ile nie naruszają ustaleń studium i przepisów odrębnych.

Najważniejszymi działaniami z zakresu planowania przestrzennego w najbliższych latach będzie:

- zakończenie prac nad procedowanymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego,
- przeprowadzenie procedowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z Uchwałą Nr XI/89/2025 Rady Miejskiej w Bolesławcu z dnia 27 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Bolesławiec, w gminie Bolesławiec
- realizacja planu ogólnego, który zgodnie z regulacjami określonymi ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) stał się obowiązkowym elementem systemu planowania przestrzennego,
- realizacją strategii rozwoju uwzględniającej model funkcjonalno-przestrzenny gminy,
- sukcesywna aktualizacja miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego poprzez dostosowywanie do wymogów ustawy o pizp.