

Chrząstka 15.07.2025 r.

SZ. P.
JAROSŁAW KUBIŚ
BURMISTRZ MIASTA I GMINY
BOLESŁAWIEC

Zgodnie ze zleceniem przesłanym pocztą mailową w dniu 14 lipca 2025 r. przedstawiam analizę wniosków złożonych o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Bolesławiec, w gminie Bolesławiec, oraz uwagi do tych analiz dokumentujące zasadność uwzględnienia złożonego wniosku, a w konsekwencji możliwość podjęcia zmiany planu lub też jej nie podejmowania.

1) WNIOSEK DOT. DZ. NR 341/3 – WNOSI O POZOSTAWIENIE DOTYCZĄCYCH WNIOSKÓW USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO GMINY.

- USTALENIA OBOWIĄZUJĄCEGO PLANU – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczony symbolem 21M/U, bez możliwości lokalizacji zabudowy ze względu na przebieg wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy. Prawdopodobnie takie rozwiązanie ma zapewnić miejsce pod lokalizację skrzyżowania drogi 20KDL (ul. Pola) i 32KDL.
- USTALENIA MIEJSCOWEGO PLANU GMINY – teren zabudowy mieszkaniowej oznaczony symbolem 1.A.54MN
- USTALENIA STUDIUM – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową.
- **UWAGI – WNIOSEK WYMAGA UWZGLĘDNIENIA.** Obowiązujący plan miejscowy obniżył wartość nieruchomości uniemożliwiając jej zabudowę, a także działek sąsiednich nr 1508 i 1496. Działki położone w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza (50 m), w której zgodnie z ustawą określającą jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze obowiązuje zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych.

2) WNIOSEK DOT. DZ. 724/2 OBRĘB CHOTYMIN – WNOSI ZMIANĘ PRZEZNACZENIA CZĘŚCI DZIAŁKI Z TERENU ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ (2PU) NA TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ (7RM).

- USTALENIA OBOWIĄZUJĄCEGO PLANU – teren zabudowy produkcyjno-usługowej (2PU)
- USTALENIA MIEJSCOWEGO PLANU GMINY – teren upraw polowych 1.B.13RP z prawem do lokalizacji obiektów służących obsłudze gospodarki rolnej (czyli budynków gospodarczych i budowli rolniczych).
- USTALENIA STUDIUM – teren zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów oraz tereny rolne.
- **UWAGI – WNIOSEK MOŻNA UWZGLĘDNIĆ pod warunkiem, że zgłosi go właściciel terenu.** Wnioskowane przeznaczenie terenu nie narusza ustaleń studium. Zmiana przeznaczenia terenu z terenu produkcyjno-usługowego na zabudowę zagrodową obniża wartość nieruchomości i potencjalnie skutkuje

odszkodowaniami, ponieważ wnioskodawca nie jest właścicielem działki. (16 lipca 2025 r. wpłynął wniosek właściciela o takiej samej treści)

- 3) WNIOSEK DOT. DZ. NR 957/4 (obecnie 957/7 i 957/8) I 957/6 OBRĘB CHOTYMIN – WNOSI O WŁĄCZENIE DZIAŁEK DO STREFY WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO [s], NA KTÓREJ DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJĘ SIEDLISKA ROLNEGO.
- USTALENIA OBOWIĄZUJĄCEGO PLANU – tereny rolnicze (4R) przeznaczone pod uprawy rolne, uprawy ogrodnicze i sady oraz łąki i pastwisk, z dopuszczeniem siedlisk rolnych w strefie wydzielenia wewnętrznego [s] – czyli po zachodniej stronie istniejącej drogi wiejskiej obsługującej zabudowę Chotynina. Działka nr 957/7 i 957/8 oraz prawie cała działka 957/66 położona jest poza strefą [s]
 - USTALENIA MIEJSCOWEGO PLANU GMINY – teren upraw polowych 1.B.25P z prawem do lokalizacji obiektów służących obsłudze gospodarki rolnej (czyli budynków gospodarczych i budowli rolniczych).
 - USTALENIA STUDIUM – tereny rolne z dopuszczeniem lokalizacji budowli rolniczych (czyli płyt gnojowych, silosów, zbiorników na gnojówkę itp.) oraz rozproszonej zabudowy zagrodowej.
 - **UWAGI – WNIOSKU NIE MOŻNA UWZGLĘDNIĆ** , bowiem narusza ustalenia obowiązującego Studium (nie wspominając o kolejnym oszustwie podatkowym). Na terenie można wydzielić od 22 do 30 działek budowlanych.
- 4) WNIOSEK DOT. 958/4 – WNOSI O WŁĄCZENIE DZIAŁEK DO STREFY WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO [s], NA KTÓREJ DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJĘ SIEDLISKA ROLNEGO.
- USTALENIA OBOWIĄZUJĄCEGO PLANU – tereny rolnicze (4R) przeznaczone pod uprawy rolne, uprawy ogrodnicze i sady oraz łąki i pastwisk, z dopuszczeniem siedlisk rolnych w strefie wydzielenia wewnętrznego [s] – czyli po zachodniej stronie istniejącej drogi wiejskiej obsługującej zabudowę Chotynina.
 - USTALENIA MIEJSCOWEGO PLANU GMINY – teren upraw polowych 1.B.25RP z prawem do lokalizacji obiektów służących obsłudze gospodarki rolnej (czyli budynków gospodarczych i budowli rolniczych).
 - USTALENIA STUDIUM – tereny rolne z dopuszczeniem lokalizacji budowli rolniczych (czyli płyt gnojowych, silosów, zbiorników na gnojówkę itp.) oraz rozproszonej zabudowy zagrodowej.
 - **UWAGI – WNIOSKU NIE MOŻNA UWZGLĘDNIĆ** , bowiem narusza ustalenia obowiązującego Studium (nie wspominając o kolejnym oszustwie podatkowym). Na terenie można wydzielić od 20 do 27 działek budowlanych.
- 5) WNIOSEK DOT. DZ. 1004/1, 1005/1, 1006/1 – WNOSI O PRZEZNACZENIE POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ.
- USTALENIA OBOWIĄZUJĄCEGO PLANU – część działki nr 1004/1 przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (22MN) , a pozostała część działki i pozostałe wnioskowane działki stanowią tereny rolnicze (5R) przeznaczone pod uprawy rolne, uprawy ogrodnicze i sady oraz łąki i pastwisk, z dopuszczeniem siedlisk rolnych w strefie wydzielenia wewnętrznego [s] – czyli wzdłuż drogi publicznej do Wójcina - Chotynina.
 - USTALENIA MIEJSCOWEGO PLANU GMINY – teren upraw polowych 1.B.37RP z prawem do lokalizacji obiektów służących obsłudze gospodarki rolnej (czyli budynków gospodarczych i budowli rolniczych).
 - USTALENIA STUDIUM – tereny rolne z dopuszczeniem lokalizacji budowli rolniczych (czyli płyt gnojowych, silosów, zbiorników na gnojówkę itp.) oraz rozproszonej zabudowy zagrodowej.
 - **UWAGI – WNIOSKU NIE MOŻNA UWZGLĘDNIĆ** , bowiem narusza ustalenia obowiązującego Studium.

6) WNIOSEK DOT. DZ. NR 139 I 140 PRZY UL. ZIELONA – WNOSI O ZWIĘKSZENIE WSKAŹNIKA POWIERZCHNI ZABUDOWY DZIAŁEK DO 80% I INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY DO 2,0 ORAZ ZMNIEJSZENIE POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ DO 20%.

- USTALENIA OBOWIĄZUJĄCEGO PLANU – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej (1M/U), przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, usługi podstawowe, usługi publiczne i drogi wewnętrzne, z wyłączeniem m.in. usług produkcyjnych i handlu o pow. sprzedaży powyżej 2000 m². Ustalony maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 40%, intensywność zabudowy minimum 0,2 i maksimum 1,0 oraz wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na minimum 40%.
- USTALENIA MIEJSCOWEGO PLANU GMINY – teren o przeznaczeniu mieszkaniowym 1.A.29MN. Plan nie ustalał wskaźników zagospodarowania terenów.
- USTALENIA STUDIUM – południowa część działek stanowi teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i teren zabudowy usługowej. Dla tej zabudowy Studium określa wskaźniki urbanistyczne: maksymalna powierzchnia zabudowy działki 50%, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%. Z kolei północna część działek stanowi tereny rolne trwałych użytków zielonych przeznaczone pod grunty rolne, łąki i pastwiska oraz sady, zadrzewienia i zakrzewienia.
- **UWAGI – WNIOSEK MOŻNA UWZGLĘDNIĄĆ w ograniczonym zakresie, bowiem wskaźniki urbanistyczne nie mogą przekroczyć ustalonych w Studium. Co istotne zarówno obowiązujący plan miejscowy jak i Studium nie uwzględniają istniejącego sposobu użytkowania terenu jako terenu usług rzemieślniczych, czyli ustalone w tych dokumentach przeznaczenie terenu jest niezgodne z rzeczywistym sposobem użytkowania. W konsekwencji Wojewoda może uchylić zmianę planu w tym zakresie, jako niezgodą z ustaleniami Studium (w zakresie przeznaczenia terenu).**

7) WNIOSEK DOT. DZ. NR 141 I 144 PRZY UL. ZIELONA – WNOSI O ZWIĘKSZENIE WSKAŹNIKA POWIERZCHNI ZABUDOWY DZIAŁEK DO 80% I INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY DO 2,9 ORAZ ZMNIEJSZENIE POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ DO 20%.

- USTALENIA OBOWIĄZUJĄCEGO PLANU – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej (1M/U), przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, usługi podstawowe, usługi publiczne i drogi wewnętrzne, z wyłączeniem m.in. usług produkcyjnych i handlu o pow. sprzedaży powyżej 2000 m². Ustalony maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 40%, intensywność zabudowy minimum 0,2 i maksimum 1,0 oraz wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na minimum 40%.
- USTALENIA MIEJSCOWEGO PLANU GMINY – w niewielkiej południowej części teren o przeznaczeniu mieszkaniowym 1.A.29MN, a w pozostałej teren większych kompleksów łąk istotnych dla funkcjonowania ekosystemu. (1.A.31RL) Plan nie ustalał wskaźników zagospodarowania terenów.
- USTALENIA STUDIUM – w niewielkiej, południowej części działki stanowią teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i teren zabudowy usługowej. Dla tej zabudowy Studium określa wskaźniki urbanistyczne: maksymalna powierzchnia zabudowy działki 50%, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%. Z kolei większa, północna część działek stanowi tereny rolne trwałych użytków zielonych przeznaczone pod grunty rolne, łąki i pastwiska oraz sady, zadrzewienia i zakrzewienia.
- **UWAGI – WNIOSEK MOŻNA UWZGLĘDNIĄĆ w ograniczonym zakresie, bowiem wskaźniki urbanistyczne nie mogą przekroczyć ustalonych w Studium. Co istotne zarówno obowiązujący plan miejscowy jak i Studium nie uwzględniają istniejącego sposobu użytkowania terenu jako terenu usług rzemieślniczych, czyli ustalone w tych dokumentach przeznaczenie terenu jest niezgodne z rzeczywistym sposobem**

użytkowania. W konsekwencji Wojewoda może uchylić zmianę planu w tym zakresie, jako niezgodną z ustaleniami Studium (w zakresie przeznaczenia terenu).

- 8) WNIOSEK DOT. DZ. NR 948 OBREB CHOTYMIN – WNOSI O ZMIANĘ PRZEZNACZENIA NA TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ.
- USTALENIA OBOWIĄZUJĄCEGO PLANU – tereny rolnicze (3R) przeznaczone pod uprawy rolne, uprawy ogrodnicze i sady oraz łąki i pastwisk, z dopuszczeniem siedlisk rolnych w strefie wydzielenia wewnętrznego [s] – czyli po zachodniej stronie istniejącej drogi wiejskiej obsługującej zabudowę Chotynina.
 - USTALENIA MIEJSCOWEGO PLANU GMINY – teren upraw polowych 1.B.25RP z prawem do lokalizacji obiektów służących obsłudze gospodarki rolnej (czyli budynków gospodarczych i budowli rolniczych).
 - USTALENIA STUDIUM – tereny rolne z dopuszczeniem lokalizacji budowli rolniczych (czyli płyt gnojowych, silosów, zbiorników na gnojówkę itp.) oraz rozproszonej zabudowy zagrodowej.
 - **UWAGI – WNIOSEK NIE MOŻNA UWZGLĘDNIĆ** , bowiem narusza ustalenia obowiązującego Studium. Zgodnie z obowiązującym planem można wybudować siedlisko zabudowy zagrodowej. (Brak załącznika graficznego ze względu na brak mapy).
- 9) WNIOSEK DOT. DZIAŁKI NR 241/1 – WNOSI O ZMIANĘ PRZEBIEGU LINII ZABUDOWY NA TERENIE PARKU MIEJSKIEGO (4Z/US). Działka położona jest poza określoną na załączniku graficznym wnioskowaną linią zabudowy.
- USTALENIA OBOWIĄZUJĄCEGO PLANU – teren sportu i rekreacji w zieleni (4Z/US) przeznaczony pod zabudowę usług sportu i rekreacji, zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług podstawowych, zieleni nieurządzonej, obiekty służące turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej.
 - USTALENIA MIEJSCOWEGO PLANU GMINY – teren turystyki i rekreacji (1.A.26UT) z dopuszczeniem lokalizacji obiektów gastronomicznych.
 - USTALENIA STUDIUM – teren rekreacji indywidualnej, obsługi turystyki z dopuszczeniem zabudowy usługowej.
 - **UWAGI – WNIOSEK WYMAGA UWZGLĘDNIENIA.** Teren położony jest poza granicami obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, wyłączonego z lokalizacji jakiegokolwiek zabudowy (należy to sprawdzić ponieważ granice tych obszarów są aktualizowane). Plan ogólny gminy nie ustalał linii zabudowy, a więc wprowadzenie jej w obowiązującym planie miejscowym ogranicza możliwość zagospodarowania terenu, a tym samym obniża wartość nieruchomości.
- 10) WNIOSEK DOT. DZ. NR 137/1 – WNOSI O PRZEZNACZENIE DZIAŁKI POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ.
- USTALENIA OBOWIĄZUJĄCEGO PLANU - teren łąk, pastwisk i zieleni nieurządzonej (8Ł/Z).
 - USTALENIA MIEJSCOWEGO PLANU GMINY – teren większych kompleksów łąk pełniących istotne funkcje ekologiczne, bez prawa do zabudowy (1.A.31RŁ)
 - USTALENIA STUDIUM – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i obsługi komunikacji.
 - **UWAGI – WNIOSEK MOŻNA UWZGLĘDNIĆ**, bowiem nie narusza ustaleń obowiązującego Studium. Ze względu na walory ekologiczne terenu wniosek wymaga uwzględnienia wyników ekofizjografii, co może mieć istotny wpływ na ustalenia zmiany planu.

11) WNIOSEK DOT. DZ. NR 338/2 , UL. POLNA – WNOSI O POZOSTAWIENIE PRZEZNACZENIA DZIAŁKI JAK W PLANIE GMINY TJ. POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ.

- USTALENIA OBOWIĄZUJĄCEGO PLANU – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej (21M/U , a zachodnia części działki stanowi teren usług oświaty (1UOS)
- USTALENIA PLANU GMINY – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1.A.54MN)
- USTALENIA STUDIUM – zachodnia część działki przeznaczona była pod usługi oświaty.
- **UWAGI – WNIOSEK MOŻNA UWZGLĘDNIĆ, przy czym zalecam rozważenie potrzeb szkoły i uwzględnienie ustaleń Studium.** Ustalenia obowiązującego planu nie skutkują odszkodowaniami za obniżenie wartości nieruchomości, a właściciel do czasu wywłaszczenia może działkę użytkować w dotychczasowy sposób.

12) WNIOSEK DOT. DZ. NR 387/4 I 387/3 – WNOSI O ZWIĘKSZENIE POWIERZCHNI ZABUDOWY DZIAŁEK Z 25% DO 50%.

- USTALENIA OBOWIĄZUJĄCEGO PLANU – teren zabudowy produkcyjno-usługowej (6PU) przeznaczony pod usługi podstawowe, stację paliw, myjnię, stację napraw, zabudowę produkcyjno-magazynową i zieleni urządzoną, z dopuszczeniem zabudowy usługowej przeznaczonej do realizacji celów publicznych, usługi użyteczności publicznej (schroniska dla bezdomnych zwierząt, budynki socjalne). Ustalony maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 25%.
- USTALENIA MIEJSCOWEGO PLANU GMINY – teren lokalizacji aktywności gospodarczej (1.A.21AG), przeznaczony pod obiekty rzemieślnicze z dopuszczeniem mieszkania dla właściciela.
- USTALENIA STUDIUM – teren zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów. Ustalone wskaźniki zagospodarowania terenu : maksymalna powierzchnia zabudowy 70%, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%.
- **UWAGI – WNIOSEK MOŻNA UWZGLĘDNIĆ ponieważ nie narusza ustaleń Studium.**

13) WNIOSEK DOT. DZ. NR 1000/3 I 993/9 – WNOSI O ZWIĘKSZENIE WSKAŹNIKA POWIERZCHNI ZABUDOWY DO MAKSYMALNEGO.

- USTALENIA OBOWIĄZUJĄCEGO PLANU – teren zabudowy produkcyjno – usługowej (5PU), dla którego ustalono maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 25%.
- USTALENIA STUDIUM – teren zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów. Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 70%, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 10%.
- **UWAGI – WNIOSEK MOŻNA UWZGLĘDNIĆ ponieważ nie narusza ustaleń Studium.**

Opracowała
mgr inż. arch. Maria Oleszczuk