

**UZASADNIENIE**  
**do projektu uchwały Rady Miejskiej w Bolesławcu**  
**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Mieleszyn,**  
**w gminie Bolesławiec – ETAP 1**

**1. PODSTAWA PRAWNA**

Realizując zadania przydzielone jednostkom samorządu terytorialnego w ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680), polegające na ustaleniu przeznaczenia terenów oraz sposobu ich zabudowy i zagospodarowania Rada Miejska w Bolesławcu podjęła uchwałę Nr XIII/131/2020 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.

Zakres planu miejscowego wypełnia wymagania:

- art. 15 ust. 1, ust. 2, ust. 3 pkt 4a, pkt 8 i pkt 10 oraz ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2, 3 i 4 oraz ust. 5 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),
- art. 72 i art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 1080),
- art. 18 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292),
- art. 51, w związku z art. 46, art. 57 i art. 58, 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 2024 r. poz. 1881).

W trakcie prac nad planem miejscowym wykonano opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla obszaru objętego planem, w zakresie uwarunkowań fizjograficznych i przyrodniczo-krajobrazowych. Przeprowadzono inwentaryzację urbanistyczną, analizę władania terenami, analizę rozmieszczenia zabudowy zagrodowej i wielkości gospodarstw rolnych, a także analizę rozmieszczenia pozarolniczej działalności gospodarczej, w tym zabudowy rzemieślniczej.

**2. STAN FAKTYCZNY**

Pierwotnie projektem planu miejscowego objęto sołectwo Mieleszyn w granicach geodezyjnych obrębu. Ze względu na brak możliwości uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej na cele nierolnicze i nieleśne Rada Miejska w Bolesławcu, na wniosek Burmistrza Bolesławca, podjęła decyzję o etapowaniu sporządzania projektu planu miejscowego zgodnie z § 3 uchwały 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. Planem miejscowym – ETAP 1 objęto część obszaru położonego w granicach geodezyjnych sołectwa, o powierzchni ok. 1137 ha, z wyłączeniem zalesionej wschodniej części gruntów oraz gruntów zabudowanych położonych wzdłuż drogi powiatowej DP 4714E relacji Wieruszów – Bolesławiec oraz drogi powiatowej DP 4722E relacji Mieleszyn – Mieleszynek. W granicach obszaru objętego planem miejscowym- ETAP 1 usytuowane są głównie grunty rolne oraz lasy z niewielkimi zespołami

zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej. Jego zachodnią część stanowi dolina rzeki Proсны. Obszar objęty planem wyposażony jest w infrastrukturę techniczną obejmującą sieć elektroenergetyczną nn, wodociągową, kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130) Burmistrz Bolesławca sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Mieleszyn, w gminie Bolesławiec – ETAP 1, zawierający część tekstową i graficzną wraz z niniejszym uzasadnieniem. Ze względu na podjęte przez Radę Miejską etapowanie sporządzenia planu miejscowego, które skutkowało zmianą granic obszaru objętego planem miejscowym oraz koniecznością powtórzenia procedury planistycznej od etapu opiniowania i uzgadniania, w projekcie planu miejscowego uwzględniono:

- a) wymogi 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), obowiązującego od grudnia 2021 r.;
- b) brak możliwości uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne ze względu na brak aktualności mapy ewidencji gruntów;
- c) wydane, w oparciu o obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, decyzje o pozwoleniu na budowę jednorodzinnych budynków mieszkalnych;
- d) nowe potrzeby samorządu i mieszkańców wsi w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów;
- e) ustalenia audytu krajobrazowego województwa łódzkiego, przyjętego uchwałą Nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r.

W konsekwencji sporządzono projekt planu miejscowego w zmienionych granicach obszaru objętego planem – ETAP 1, uwzględniający przepisy ww. rozporządzenia, obowiązującego od prawie 4 lat, w zakresie klas przeznaczenia terenów oraz parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania oraz przepisy art. 67 ust. 3 ust. 2, 3 i 4 oraz ust. 5 ww. ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznikiem do projektu uchwały jest:

- rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Mieleszyn, w gminie Bolesławiec – Etap 1;
- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- dane przestrzenne do aktu planowania przestrzennego.

Ze względu na wielkość powierzchni obszaru objętego planem miejscowym - ETAP 1 (ok. 1137 ha) rysunek planu sporządzono w skali 1 : 2000. Tekst i rysunek planu miejscowego zawierają obowiązkowy zakres ustaleń, określony w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zakres ustaleń fakultatywnych określony w art. 15 ust. 3 pkt 4a, 8, 10 i 12 oraz ust. 4 tej ustawy. Zakres ustaleń fakultatywnych obejmuje ustalenie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych lub do granic sąsiednich nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie ich dachów, minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, a także możliwość lokalizacji odnawialnych źródeł energii w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2024 r. poz. 1361).

### 3. STAN PLANOWANY

Dla obszaru objętego ww. uchwałą intencyjną obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Bolesławiec, przyjęty uchwałą Nr XXVI/221/2002 Rady Gminy w Bolesławcu z dnia 3 czerwca 2002 r., który dotychczas stanowił główną podstawę prawną realizacji wszelkich inwestycji na obszarze objętym projektem planu miejscowego – ETAP 1. Na niewielkim terenie o powierzchni ok. obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą nr XII/61/2012 r. Rady Gminy w Bolesławcu z dnia 21 lutego 2012 r.

W projekcie planu miejscowego uznano za zasadę kontynuowanie przyjętych w obowiązującym ww. planie zagospodarowania przestrzennego gminy Bolesławiec założeń rozwoju przestrzennego wsi. W stosunku do ustaleń tego dokumentu oraz zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bolesławiec, przyjętym uchwałą nr IV/27/2019 Rady Gminy w Bolesławcu z dnia 29 stycznia 2019 r., w projekcie planu miejscowego – ETAP 1 wyznaczono dwa nowe tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną: w północnej części obszaru objętego planem (teren 1MNW-MNB i 1MN) oraz w północno-wschodniej części obszaru objętego planem (teren 6MNW-MNB). Ponadto, głównie ze względu na skalę rysunku obowiązującego planu (tj. 1:5000), w projekcie planu doprecyzowano zasady zabudowy i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz szczegółowo ustalono ich przeznaczenie, a także uwzględniono zmiany, które zaszły w zagospodarowaniu terenów w trakcie realizacji ustaleń obowiązującego planu gminy Bolesławiec, w szczególności zmiany wynikające z realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na podstawie wydanych pozwoleń na budowę. Planowane w projekcie planu zmiany dotyczą głównie:

- rezygnacji z budowy zbiornika retencyjnego Wieruszów w dolinie Proсны na rzecz budowy niewielkich stawów ziemnych wzmacniających bioróżnorodność obszaru;
- wzmocnienia ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych doliny Proсны w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Proсны m. in. poprzez ochronę siedlisk przyrodniczych chronionych, korytarza ekologicznego o znaczeniu krajowym dla migracji dużych ssaków, ostoi fauny z koncentracjami chronionych i rzadkich gatunków zwierząt oraz ochrony projektowanego użytku ekologicznego Kanał Młyński;
- znaczącego zwiększenia powierzchni lasów na obszarze wsi, w szczególności na terenach zagrożonych erozją wodną w stopniu silnym;
- ochrony krajobrazu naturalno-kulturowego zespołu zabudowy dawnego młyna Chobot wraz z towarzyszącą zielenią, ciekami i zbiornikami wodnymi;
- ochrony obiektów stanowiących dziedzictwo kulturowe, nie ujętych w ewidencji zabytków;
- ochrony konserwatorskiej zabytków ujętych z gminnej ewidencji zabytków;
- układu komunikacyjnego obejmującego gminne drogi publiczne oraz istniejące drogi wewnętrzne stanowiące własność gminy (1KR, 2KR, 3KR i 7KR) oraz planowane drogi wewnętrzne zapewniające dostęp do dróg publicznych, w szczególności do powiatowych dróg publicznych klasy zbiorczej, o ograniczonej dostępności (4KR, 5KR i 6KR).

Wyznaczone drogi wewnętrzne na gruntach prywatnych właścicieli, oznaczone symbolem 4KR, 5KR i 6KR, zapewniają dostęp do drogi publicznej działkom budowlanych wyznaczonym na działkach tych właścicieli. Ustalono w projekcie planu przeznaczenie poszczególnych terenów uwzględniając ustalenia obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bolesławiec oraz „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bolesławiec” oraz większość wniosków i uwag wniesionych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego dotyczących etapu 1.

#### 4. SPOSÓB REALIZACJI W PROJEKCIE PLANU WYMOGÓW ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym burmistrz sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną wraz z uzasadnieniem przedstawiającym w szczególności:

- sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ww. ustawy;
- wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Mieleszyn, w gminie Bolesławiec – ETAP 1, uwzględniono wymagania określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 w następujący sposób:

1) rozwiązania gwarantujące ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

- a) wyznaczono tereny o różnych rodzajach przeznaczenia w sposób wykluczający konflikty przestrzenne, w szczególności uwzględniono lokalizację terenów zabudowy produkcyjnej poza terenami zabudowy mieszkaniowej, wskazanych w Studium, i wprowadzono na nich różnego rodzaju ograniczania dla lokalizowanych zakładów,
- b) określono zasady zagospodarowania przestrzeni uznanych za przestrzeń publiczną, w szczególności na niektórych terenach wykluczono możliwość lokalizacji obiektów usługowo-handlowych,
- c) wykluczono sytuowanie zabudowy na obszarach pełniących istotne funkcje przyrodnicze oraz występowania zagrożeń powodziowych tj. w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,
- d) określono geometrię dachów budynków, a dla niektórych terenów także sposób ich sytuowania względem drogi;

2) rozwiązania gwarantujące ochronę walorów architektonicznych i krajobrazowych:

- a) określono zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów, w tym zasady ogólne oraz szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, odpowiednio do rodzaju przeznaczenia, cech zabudowy oraz parametrów zagospodarowania terenów i parametrów istniejącej zabudowy,
- b) wskazano obiekty stanowiące negatywne dominanty przestrzenne i nakazano ich maskowanie zielenią wysoką,
- c) objęto ochroną krajobraz naturalno-kulturowy historycznego zespołu zabudowy młyna Chobot, w granicach strefy ochrony krajobrazu, a w nich ochronę szpalerów drzew usytuowanych wzdłuż dróg dojazdowych do zabudowy,
- d) nakazano realizację nowych szpalerów drzew wzdłuż dróg pełniących istotne funkcje komunikacyjne oraz stanowiących istotne przestrzenie publiczne;
- e) uwzględniono wyniki audytu krajobrazowego województwa łódzkiego, przyjętego uchwałą Nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r., dla krajobrazu priorytetowego „Dolina Prosny” oraz krajobrazu w formach ochrony tj. krajobrazów Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Prosny”;

3) rozwiązania w zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych:

- a) objęto ochroną tereny występowania gleb organicznych torfowo-mułowych i mułowo-torfowych i grunty zagrożone erozją wodną w stopniu silnym oraz ustalono zasady ich ochrony,
- b) uwzględniono ochronę Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Prosny, chronionego na podstawie przepisów odrębnych;
- c) wskazano siedlisko występowania chronionych gatunków ryb i częściowo chronionych roślin, stanowiska lęgowe bociana białego oraz tereny występowania naturalnych

siedlisk przyrodniczych (6510 - Niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie, 6120 - Murawy kserotermiczne) podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych,

- d) objęto ochroną korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym dla migracji dużych ssaków „Dolina Proсны”, lokalny korytarz ekologiczny „Dopływ spod Brzeziny”, projektowany użytek ekologiczny „Kanał Młyński”, obejmujący wody Kanału Młyńskiego wraz z ich naturalną obudową biologiczną pełniącą funkcje biocenotyczne, a także objęto ochroną obszar występowania ostoi fauny z koncentracjami chronionych i rzadkich gatunków zwierząt oraz drzewo pomnikowe (dąb szypułkowy) - ustalając zasady ich ochrony,
- e) w celu zapobiegania suszy hydrologicznej i rolniczej wskazano rowy melioracyjne, istotne dla kształtowania stosunków wodnych, oraz nakazano lokalizację budowli hydrotechnicznych (zastawki, przepusto-zastawki) spowalniających odpływ wody i utrzymanie poziomu wód gruntowych niezbędnego dla zachowania siedlisk chronionych i siedlisk wilgotnych i bagiennych w dolinie Proсны, a poza doliną niezbędnych do nawadniania upraw rolnych,
- f) w strefie o szerokości nie mniejszej niż 50 m od linii brzegowej śródlądowych wód powierzchniowych zaplanowano odtworzenie obudowy biologicznej zielenią nieurządzoną, zwiększającą bioróżnorodność i ograniczającą spływy substancji biogennej do wód,
- g) wykluczono zabudowę gruntów rolnych o klasach objętych ochroną z mocy przepisów odrębnych (I-III), poza istniejącą zwartą zabudową wsi,
- h) zapewniono możliwość zaopatrzenia zabudowy w energię elektryczną lub/i ciepło z urządzeń odnawialnych źródeł energii (OZE), wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną lub geotermalną,
- i) na całym obszarze objętym planem ustalono obowiązek rozbudowy kanalizacji sanitarnej, zapewniając tym samym ochronę jakości wód powierzchniowych i ochronę siedlisk chronionych gatunków ryb,
- j) wprowadzono system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi obejmujący ograniczenie odpływu czystych wód opadowych z obszaru planu poprzez ich zatrzymanie całości lub części w miejscu opadu oraz stosowanie rozwiązań spowalniających ich odpływ do odbiornika,
- k) dopuszczono zaopatrzenie w ciepło z urządzeń OZE lub z innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, nie powodujących przekroczeń dopuszczalnych poziomów emisji do środowiska, zgodnie przepisami odrębnymi w zakresie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu,
- l) zachowano wskazane w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Bolesławiec tereny przeznaczone pod zabudowę, generalnie nie planując ich rozwoju kosztem gruntów rolnych wysokiej klasy bonitacyjnej,
- m) znacząco zwiększono powierzchnię terenów przeznaczonych do zalesienia, głównie kosztem gruntów narażonych na erozję w stopniu silnym oraz gruntów rolnych najniższych klas bonitacyjnych (V i VI);

**3) rozwiązania gwarantujące ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- a) objęto ochroną zabytkowe tereny zieleni ujęte w ewidencji zabytków, określając jednocześnie zasady ich ochrony,
- b) objęto ochroną obiekty stanowiące dziedzictwo kulturowe obszaru, nie ujęte w ewidencji zabytków, tj. budynek dawnego młyna Chobot wraz z historycznym otoczeniem;
- c) objęto ochroną udokumentowane stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków wraz z ustaloną w planie strefą ochronną;

**4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia:**

- a) zaplanowano układ komunikacyjny w sposób zapewniający:
  - bezpieczny ruch rowerowy drogą powiatową relacji Wieruszów - Bolesławiec,
  - dojazd samochodów straży pożarnej i karetek pogotowia do zabudowy drogami/ulicami o właściwych parametrach technicznych;

- b) wykluczono lokalizację zabudowy na terenach położonych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,
  - c) ustalono obowiązek stosowania rozwiązań umożliwiających dostęp do terenów i obiektów publicznych osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez określenie liczby miejsc do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 5) uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni w następujący sposób:
- a) przeznaczono pod nową zabudowę tereny położone w obrębie terenów zabudowanych wsi i nowe tereny wyznaczone na gruntach rolnych V i VI klasy bonitacyjnej, mające dostęp do istniejących dróg a także infrastruktury technicznej,
  - b) zapewniono możliwość użytecznego i efektywnego wykorzystania przestrzeni do zaspokojenia określonych potrzeb mieszkańców wsi tzn. zachowano wybrane cechy przestrzeni świadczące o jej unikalności, w konsekwencji podnosząc walory ekonomiczne przestrzeni, wprowadzono funkcje usługowe na działkach najlepiej skomunikowanych oraz wyeksponowano walory kulturowe i krajobrazowe;
- 6) uwzględniono ochronę prawa własności w następujący sposób:
- a) generalnie utrzymano istniejący sposób użytkowania i zagospodarowania terenów zabudowanych, zgodnie z ich społeczno-gospodarczym przeznaczeniem oraz ustaleniami obowiązującego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Bolesławiec,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczono w oparciu o istniejące podziały ewidencyjne;
- 7) wymagania w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa:
- a) zapewniono realizację trasy rowerowej w ciągu drogi powiatowej DP 4714E relacji Wieruszów – Bolesławiec, będącej inwestycją samorządu powiatowego,
  - b) zapewniono możliwość rozbudowy gminnych dróg publicznych i budowę nowych gminnych dróg publicznych o parametrach zapewniających prawidłową obsługę zabudowy,
  - c) nakazano zachowanie komunalnego ujęcia wód wraz z jego strefą ochrony bezpośredniej,
  - d) nie wskazano na obszarze objętym planem nieruchomości mających znaczenie dla obronności i bezpieczeństwa państwa, o których mowa w §1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 sierpnia 2004r. w sprawie określenia rodzaju nieruchomości uznawanych za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa (t.j.Dz.U.2014.1087), ze względu na brak nieruchomości stanowiącej własność Agencji Mienia Wojskowego oraz brak terenów zamkniętych;
- 8) zaspokojono potrzeby interesu publicznego w następujący sposób:
- a) racjonalnie zrównoważono nadrzędny interes publiczny z interesami podmiotów gospodarczych i mieszkańców wsi, umożliwiając im przetrwanie, rozwój i osiąganie korzyści z działalności gospodarczej oraz realizację jednostkowych indywidualnych potrzeb,
  - b) określono przestrzenie publiczne oraz zasady ich zagospodarowania,
  - c) wykluczono lub ograniczono konflikty przestrzenne oraz zapewniono ww. warunki ochrony środowiska, zdrowia publicznego i dziedzictwa kulturowego;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w następujący sposób:
- a) określono zasady rozwoju poszczególnych sieci uzbrojenia, zapewniających odpowiednie wyposażenie w infrastrukturę techniczną terenom planowanej zabudowy,
  - b) zapewniono możliwość zaopatrzenia w energię elektryczną lub/i ciepło z urządzeń OZE, wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, geotermalną, hydrotermalną;
  - c) dla istniejącej i planowanej zabudowy zapewniono odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności i gospodarki, z ujęcia komunalnego.

Zgodnie z wymogami art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalając przeznaczenie terenów oraz określając sposób ich zagospodarowania i zabudowy wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, zgłaszane w postaci wniosków. Zapewniono ochronę istniejącego zagospodarowania terenów, w szczególności historycznej

kompozycji układu ruralistycznego, oraz możliwości jego uzupełnienia w sposób zapewniający ład przestrzenny. W ramach prac nad planem wszystkie rozwiązania były analizowane pod kątem ekonomicznym, środowiskowym i społecznym. Analizy ekonomiczne dotyczyły efektywności zmiany układu zabudowy w stosunku do rozwiązań przestrzennych przyjętych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Bolesławiec, w szczególności możliwości minimalizacji negatywnych dla gminy skutków realizacji ustaleń niniejszego planu. Analizy środowiskowe dotyczyły wymogów ochrony środowiska i przyrody, a efektem tych analiz są ustalenia zasad ochrony środowiska i ochrony przyrody stosownie do uwarunkowań środowiskowo-przyrodniczych. Analizy społeczne wykazały z kolei znaczne zapotrzebowanie mieszkańców wsi na nową zabudowę, w tym zabudowę mieszkaniową i usługową.

Art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że w przypadku usytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy.

W projekcie planu miejscowego – ETAP 1 ww. wymagania zostały uwzględnione w następujący sposób:

- zachowano w planie korzystną, z punktu widzenia zasięgu obsługi, historycznie liniową strukturę przestrzenną zabudowy wsi, nie zmieniającą w istotny sposób warunków dostępu do komunikacji zbiorowej,
- utrzymano dotychczasową strukturę przestrzenną terenów zabudowanych w formie liniowej, uzupełnionej w lukach zabudowy, w szczególności w granicach zwartej zabudowy wiejskiej wskazano nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową i usługową, niezbędną dla poprawy standardów zamieszkania i zaspokojenia potrzeb mieszkańców,
- tereny planowanej zabudowy mieszkaniowej wyznaczono w taki sposób, aby posiadały dogodny dostęp do istniejących dróg publicznych oraz miały zapewniony łatwy dostęp do istniejących sieci uzbrojenia,
- zachowano w planie korzystne, z punktu widzenia zasięgu obsługi, dotychczasowe promienie dojeżdż do przystanku komunikacji zbiorowej,
- zaplanowano rozbudowę dróg i ulic gminnych w celu umożliwienia poprawy warunków ruchu, w tym ruchu rowerowego, oraz wskazano tereny niezbędne dla rozbudowy pasów drogowych.

Analiza ilościowa wyznaczonych nowych działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową wykazała, że nowe tereny zaspokoją potrzeby mieszkańców wsi Mieleszyn na długie lata.

## 5. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI OCENY AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW

Artykuł 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) stanowi, że prezydent, burmistrz, wójt 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.

Burmistrz Bolesławca dokonał oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bolesławiec oraz obowiązujących na obszarze gminy planów miejscowych. W dniu 26 czerwca 2025 r. Rada Miejska w Bolesławcu uchwałą Nr XIV/110/2025 przyjęła wnioski z dokonanej oceny aktualności stwierdzając, że:

- dla obszaru miasta i gminy nie został uchwalony plan ogólny;
- obowiązujące plany miejscowe realizują politykę przestrzenną gminy i pozostają aktualne. Studium zostało przyjęte przez Radę Gminy w Bolesławcu uchwałą nr IV/27/2019 z dnia 29 stycznia 2019 r., a więc zaledwie 6 lat temu, a jego forma i zakres ustaleń spełniają wymagania ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz oczekiwania mieszkańców gminy. Studium pozostaje aktualne do czasu przyjęcia planu ogólnego. Ocena wykazała jednocześnie, że obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Bolesławiec przyjęty uchwałą nr XXVI/221/2002 Rady Gminy w Bolesławcu z dnia 3 czerwca 2002 r., stanowiący główną podstawę prawną dla działalności inwestycyjnej, sporządzony i uchwalony w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.1999.15.139) jest w całości nieaktualny. Nie spełnia on bowiem wymogów art. 15 oraz art. 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym co oznacza, że nie spełnia wymogów zarówno pod względem zawartości obowiązkowych ustaleń planu jak i jego formy. Znaczna też część ustaleń merytorycznych nie uwzględnia aktualnego stanu faktycznego i prawnego, wynikającego z obowiązujących przepisów odrębnych, jednak do czasu jego sukcesywnej wymiany może być użytkowany.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Mieleszyn, w gminie Bolesławiec – ETAP 1, zostały uwzględnione wyniki oceny aktualności, w szczególności uwzględniono wymogi art. 15 ust. 2 i art. 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tzn. w projekcie planu zawarto obligatoryjny zakres ustaleń planu, a ze względu na wielkość obszaru objętego planem (1137 ha) rysunek planu wykonano na mapach w skali 1 : 2000.

## 6. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

W projekcie planu miejscowego nie wskazano inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, mających wpływ na finanse publiczne inne niż budżet gminy. Skutki finansowe uchwalenia planu, mające wpływ na budżet gminy, związane są z realizacją inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym na terenach dróg i ulic gminnych, oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD i 6KDD.

Realizacja ustaleń planu będzie miała wpływ na finanse gminy:

- związane z wydatkami, wynikającymi z realizacji zaplanowanych gminnych inwestycji celu publicznego oraz inwestycji z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- dochodami gminy wynikającymi ze zmiany wysokości podatków od nieruchomości, których przeznaczenie w projekcie planu zostało zmienione, zmianą wartości nieruchomości i wynikających z tego opłat i odszkodowań, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz czynności cywilno-prawnych gminy.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, sporządzona na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wykazała, że skutki finansowe uchwalenia projektu planu nie będą znaczące zarówno w zakresie dochodów jak i wydatków, ponieważ projekt planu obejmuje obszar, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Bolesławiec. Realizacja jego ustaleń będzie skutkowała wydatkami na realizację infrastruktury technicznej oraz zyskiem związanym ze wzrostem wartości nieruchomości, od którego podatek stanowił dochód gminy. Realizacja ustaleń projektu planu będzie skutkować głównie zmianą wysokości podatków od nieruchomości, których przeznaczenie w planie zmieniono, i będzie miała nieznaczny, ale pozytywny wpływ na budżet gminy w dłuższej perspektywie czasu. Jednocześnie gmina może osiągnąć jednorazowe dochody z tytułu sprzedaży nieruchomości gminnych, wzrostu wartości nieruchomości oraz od czynności cywilno-prawnych. Wydatki gminy, wynikające z realizacji ustaleń planu miejscowego, wiążą się z realizacją zapisanych w planie inwestycji celu publicznego, głównie inwestycji z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, należących



do zadań własnych gminy (rozbudowa i budowa nowych dróg gminnych oraz rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej, niezbędnych dla obsługi nowych terenów budowlanych). Sukcesywna realizacja inwestycji drogowych i infrastrukturalnych przyczyni się rozłożenia wydatków na wiele lat.