Projekt

z dnia 17 sierpnia 2026 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY GMINY WARTA BOLESŁAWIECKA

z dnia 20 sierpnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia planu ogólnego Gminy Warta Bolesławiecka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.), art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały Nr II/11/24 Rady Gminy Warta Bolesławiecka z dnia 21 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Warta Bolesławiecka, Rada Gminy Warta Bolesławiecka uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się plan ogólny Gminy Warta Bolesławiecka, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Warta Bolesławiecka.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady

Krzysztof Robert Boluk

WARTA BOLESŁAWIECKA

UZASADNIENIE

PLANU OGÓLNEGO GMINY WARTA BOLESŁAWIECKA

Pracownia Planowania Przestrzennego 3P PROJEKT

WARTA BOLESŁAWIECKA, 2026 r.

Pracownia Planowania Przestrzennego
3P PROJEKT PAWEŁ PACH
siedz.: 51-505 Wrocław, ul. Ameriga Vespucciego 18/7
tel.: +48 604-709-885, e-mail: biuro3pprojekt@o2.pl
NIP 882-179-00-36, REGON 021826376

UZASADNIENIE

PLANU OGÓLNEGO GMINY WARTA BOLESŁAWIECKA

Opracowanie:

PRACOWNIA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

3P PROJEKT Paweł Pach

w składzie:

GŁÓWNY PROJEKTANT:

dr inż. Paweł Pach

ZESPÓŁ GŁÓWNEGO PROJEKTANTA:

dr inż. Piotr Kryczka

dr inż. Adrian Porada

mgr inż. Piotr Łuszczek

mgr inż. Klaudia Pupin

inż. Marta Szelągowska

I. SPIS TREŚCI

I. SPIS TREŚCI 3
II. WPROWADZENIE 5
III. PRZYCZYNY I METODYKA WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH 6
1. Ogólne zasady i przyczyny wyznaczania stref planistycznych 6
2. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) i jednorodzinną (SJ)7
3. Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ) i strefy produkcji rolniczej (SR) 7
4. Strefy usługowe (SU), strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH) i strefy gospodarcze (SP) 7
5. Strefy zieleni i rekreacji (SN), strefy cmentarzy (SC) i strefy otwarte (SO)..... 8
6. Strefy komunikacyjne (SK) i strefy infrastrukturalne (SI) 9
7. Strefy górnictwa (SG) 9
8. Tereny ogrodów działkowych w strefach planistycznych 9
IV. OBLICZENIA POTWIERDZAJĄCE SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3 10
1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie..... 10
2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową 12
3. Porównanie chłonności terenów niezabudowanych z zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową 17
4. Potwierdzenie spełnienia warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3..... 17
V. ZASADY USTALENIA STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W GMINNYM KATALOGU STREF PLANISTYCZNYCH 17
VI. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY..... 19
VII. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13B 22
1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego 22
2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa..... 22
3. Znajdujące się na obszarze gminy:..... 25
a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny 25
b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału 25
c) obszary gruntów zmeliorowanych..... 25

d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy 25

e) strefy ochronne ujęć wody 26

f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych 26

g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi oraz udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji 26

h) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej 27

i) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej 27

j) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne 27

k) tereny zamknięte i ich strefy ochronne 27

l) obszary ograniczonego użytkowania 28

m) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji 28

n) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji 28

o) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją 28

p) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne 28

q) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej ... 29

r) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego 29

4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu 29

5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe 30

6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska 30

VIII. PRZEBIEG PROCEDURY FORMALNO-PRAWNEJ 33

II. WPROWADZENIE

W dniu 24 września 2023 r. weszła w życie ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (dalej: ustawa zmieniająca). Ustawa zmieniająca wprowadziła istotną zamianę w gminnych aktach planowania przestrzennego, zmieniając dotychczasowy ogólnogminny dokument planistyczny – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na plan ogólny. Zgodnie z art. 65 ust. 1 ww. ustawy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego, jednak nie dłużej niż do dnia 31 sierpnia 2026 r. Od dnia utraty mocy studium, poza wyjątkami wskazanymi w ustawie zmieniającej, uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będzie możliwe, jeżeli w gminie wejdzie w życie plan ogólny. Plan ogólny będzie stanowił akt prawa miejscowego, a jego ustalenia (w zakresie wskazanym w ustawie) należy uwzględnić przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.; dalej: ustawa) plan ogólny gminy Warta Bolesławiecka (dalej plan ogólny) jest dokumentem planistycznym sporządzanym obowiązkowo dla gminy z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu. Normatywna część planu ogólnego to ustalenie podziału miasta i gminy na strefy planistyczne oraz ustalenie gminnych standardów urbanistycznych określających gminny katalog stref planistycznych w zakresie profili funkcjonalnych oraz wartości parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. W planie ogólnym wskazano ponadto granice obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ).

Plan ogólny jako akt prawa miejscowego, będzie elementem realizacji polityki przestrzennej zawartej w strategii rozwoju gminy. Opracowanie przedmiotowego planu ogólnego rozpoczęto na podstawie uchwały Nr II/11/24 Rady Gminy Warta Bolesławiecka z dnia 21 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Warta Bolesławiecka. Projekt planu ogólnego sporządzony został zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz aktami wykonawczymi do ustawy:

- rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.);
- rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729);

- rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego. (Dz. U. z 2020 r. poz. 1916 z późn. zm.).

Część graficzną uzasadnienia do planu ogólnego stanowi załącznik graficzny w skali 1:9 000.

III. PRZYCZYNY I METODYKA WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH

1. Ogólne zasady i przyczyny wyznaczania stref planistycznych

Wyznaczenie stref planistycznych stanowi podstawowy cel sporządzenia planu ogólnego. Działanie to ma na celu uporządkowanie gospodarki przestrzennej gminy oraz stworzenie ram dla racjonalnego zarządzania przestrzenią z uwzględnieniem uwarunkowań lokalnych i ponadlokalnych.

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym brano pod uwagę:

- istniejący stan zagospodarowania i uwarunkowania określone w art. 13b ustawy,
- ustalenia dotyczące przeznaczeń w obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pokrywających w całości gminę,
- ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- zasięg wyznaczonych zgodnie z przyjętą w rozporządzeniu metodyką obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ),
- propozycje rozpatrzenia wniosków i uwag złożonych do planu ogólnego w zakresie delegacji ustawowej, tj. ustaleń możliwych do wprowadzenia: profili funkcjonalnych stref planistycznych (profil podstawowy i dodatkowy), wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, a także wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Wskazuje się, że w profil funkcjonalny – podstawowy oraz dodatkowy określony w katalogu stref planistycznych obejmuje możliwy do realizacji w obrębie wyznaczonej strefy pakiet przeznaczeń na etap sporządzania planów miejscowych lub decyzji administracyjnych. Nie przesądza to jednak, że wszystkie one będą mogły lub musiały być realizowane na konkretnym terenie. Należy również zauważyć, że ustalone dla poszczególnych stref maksymalne lub minimalne parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu stanowią ogólne ramy dla potencjalnego zagospodarowania i nie przesądzają o możliwości realizacji zabudowy o funkcji i parametrach mieszczących się w zakresie tych ustaleń na każdej działce budowlanej objętej daną strefą planistyczną.

2. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) i jednorodzinną (SJ)

Strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW oraz strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ objęto w planie ogólnym obszary:

- zainwestowane obecnie zabudową mieszkaniową wielorodzinną lub jednorodzinną;
- przeznaczone w planach miejscowych pod takie funkcje;
- znajdujące się na obszarach uzupełnienia zabudowy;
- wnioskowane o objęcie tą strefą, po weryfikacji ich lokalizacji w kontekście uwarunkowań rozwoju przestrzennego oraz zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy.

Część stref planistycznych SJ obejmuje tereny zabudowy dawnych lub wciąż funkcjonujących gospodarstw rolnych, co jest uzasadnione trendem odchodzenia części mieszkańców od działalności rolniczej i chęcią umożliwienia im realizacji inwestycji pozarolniczych, tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej.

3. Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ) i strefy produkcji rolniczej (SR)

Strefami związanymi z możliwością realizacji zabudowy zagrodowej na potrzeby zamieszkania i prowadzenia produkcji w gospodarstwach rolnych (SZ) objęto istniejące gospodarstwa rolne, a także tereny, które na mocy obowiązujących planów miejscowych posiadają takie przeznaczenie. Dodatkowy profil funkcjonalny dopuszczający tereny usług został dopuszczony w zakresie wszystkich stref planistycznych SZ. Przyczyną dodania tego profilu było umożliwienie prowadzenia w gospodarstwach rolnych działalności usługowej wykraczającej poza działalność rolniczą.

Strefami planistycznymi SR objęto istniejące strefy aktywności gospodarczej o profilu rolniczym.

4. Strefy usługowe (SU), strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH) i strefy gospodarcze (SP)

Strefy związane z prowadzeniem działalności gospodarczej w zakresie usług (w tym usług handlu wielkopowierzchniowego), składowania i magazynowania oraz produkcji wyznaczano w planie ogólnym w oparciu już istniejące zagospodarowanie oraz ustalenia już obowiązujących aktów planowania przestrzennego.

Strefy usługowe (SU) obejmują głównie:

- zespoły usług publicznych związane z obiektami infrastruktury społecznej (szkoły, świetlice, domy kultury, biblioteki publiczne, centra kultury, przychodnie, budynki administracyjne, itp.)

- tereny usług komercyjnych (m.in. w zakresie handlu, gastronomi, sportu),
- kościoły, w tym historyczne o wysokich walorach kulturowych,
- rezerwy terenowe przeznaczone na tę funkcję w obowiązującym planie miejscowym.

Strefy gospodarcze (SP) obejmują głównie:

- istniejące strefy aktywności gospodarczej oraz rezerwy terenowe pod ich dalszy rozwój,
- rezerwy terenowe pod nowe strefy aktywności gospodarczej w obrębach, w szczególności na północy gminy w obrębach Szczytnica i Wilczy Las, stanowiące nowy potencjał inwestycyjno-budowlany w sąsiedztwie autostrady A4, a także w obrębach Iwiny i Raciborowice Dolne.

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

Nie wyznaczono stref handlu wielkopowierzchniowego (SH). Handel na obszarze gminy odbywać się będzie w obiektach o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m^2.

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

Strefami zieleni i rekreacji (SN) objęto obszary istniejących i planowanych zespołów zieleni, które mają potencjał rekreacyjny: parki, skwery, place zabaw, ogrody działkowe. Objęcie ich strefą SN ma na celu zachowania ich w obecnej funkcji z możliwością wzbogacenia o funkcje towarzyszące (m.in. wybrane usługi nieuciążliwe) zwiększające ich atrakcyjność, nie zagrażając ich podstawowej funkcji. W większości tereny to zostały ustalone w obowiązującym planie miejscowym. Ww. strefami objętego także ogrody działkowe.

Strefy cmentarzy (SC) wyznaczono dla terenów istniejących cmentarzy czynnych, co ma na celu zapewnienie kontynuacji tej funkcji, wraz z możliwością poszerzenia części cmentarzy, które zostały przewidziane do poszerzenia w planach miejscowych.

Strefy otwarte (SO) objęły większość obszarów niezabudowanych, zarówno wykorzystywanych na cele rolnicze, jak i pełniące funkcje typowo przyrodnicze tereny zieleni naturalnej (lasy, łąki, zadrzewienia śródpolne, zbiorniki i cieki wodne). Dodatkowy profil funkcjonalny w postaci terenów elektrowni słonecznej został dodany w przypadku, gdy do planu ogólnego wpłynął wniosek o przedmiotową funkcję bądź wynikało to z dotychczasowych aktów planowania przestrzennego lub rozszerzenia istniejącego przeznaczenia o takim charakterze, a ich ustalenie jednocześnie nie kolidowało z uwarunkowaniami środowiskowymi oraz z już istniejącymi i planowanymi funkcjami mieszkaniowymi. Strefy otwarte nie zostały uzupełnione o profil funkcjonalny związany możliwością wyznaczania terenu elektrowni wiatrowych, terenów elektrowni geotermalnej, terenów elektrowni

wodnej i terenów biogazowni, ponieważ nie było to zbieżne z aktualną polityką przestrzenną bądź złożonymi wnioskami.

6. Strefy komunikacyjne (SK) i strefy infrastrukturalne (SI)

Strefy komunikacyjne (SK) wyznaczono dla:

- istniejącego przebiegu autostrady A4,
- istniejącego przebiegu drogi krajowej nr 94,
- istniejącego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 382,
- istniejącego przebiegu drogi powiatowej nr 2275D,
- linii kolejowej nr 282 (Miłkowice - Żary).

Wyznaczone strefy komunikacyjne pozwolą na zarezerwowanie miejsca pod realizację najistotniejszych ciągów komunikacyjnych, nie dopuszczając realizacji innych przeznaczeń, co przyczyni się do ułatwienia procesu inwestycyjnego. We wszystkich strefach SK dopuszczono teren lasu, zieleni naturalnej i wód, a na części również klasę drogi zbiorczej.

Strefy infrastrukturalne (SI) wyznaczono dla strategicznie ważnych istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej oraz dla istotnych istniejących i planowanych ciągów komunikacji kołowej. Ma to na celu zapewnienie rezerwy terenowej pod funkcjonowanie istniejących oraz realizację nowych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej, w tym dróg.

7. Strefy górnictwa (SG)

Strefy górnictwa (SG) wyznaczono dla kopalni kamieni łamanych i blocznych w Wartowicach oraz wapieni i margli przemysłu cementowego (Podgrodzie) na granicy Raciborowic Górnych i Raciborowic Dolnych. Złoża te są objęte w części obszarami i terenami górniczymi.

8. Tereny ogrodów działkowych w strefach planistycznych

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

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

1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Sposób obliczania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) został określony w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, jako ważne uwarunkowanie rozwoju przestrzennego gminy (ze zmianami).

Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową jest obowiązkowym elementem sporządzania planu ogólnego i dotyczy stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Parametrami i wskaźnikami wyjściowymi do przedstawionych obliczeń były:

- prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną (w 2044 r.) – dane prognozy demograficznej GUS[1],
- powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (stan na 2024 r.) – dane statystyczne GUS,
- powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane (stan na 2014 r.) – dane statystyczne GUS,
- powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane (stan na 2004 r.) – dane statystyczne GUS,
- łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie (stan na 2024 r.) – dane statystyczne GUS.

Na podstawie ww. danych obliczono minimalne i maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP), zapewniającą poprawę standardów zamieszkania dla obecnych i nowych mieszkańców. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

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

M_{20} - oznacza prognozowaną liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększoną o 5%,

PUM_0 - oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} - prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Wynik obliczenia ZAP wyraża się w liczbie mieszkańców.

Punktem wyjścia do obliczenia ZAP jest prognozowana dla danej gminy zmiana liczby mieszkańców w perspektywie 20 lat. Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060 (Główny Urząd Statystyczny, 2023 r.) wskazuje, że liczba ludności Warta Bolesławiecka wzrośnie do poziomu 8 493 mieszkańców w 2044 r.

$$M_{20} = 8\,493 \text{ os.} + 5\% = 8\,918 \text{ os.}$$

$$PUM_0 = 303\,301 \text{ m}^2 \text{ zgodnie z danymi GUS na 2024 r.}$$

Wartość P_{20} zgodnie z ww. rozporządzeniem oblicza się w jednym z dwóch wzorów. Dla gminy skorzystano z następującego wzoru:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

gdzie:

P_0 - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P_{-10} - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

$P_0 = 36{,}10$ m^2/os. zgodnie z danymi GUS na 2024 r. (najnowsze dane),

$P_{-10} = 26{,}80$ m^2/os. zgodnie z danymi GUS na 2014 r.

tym samym:

$$P_{20} = 3 \times 36{,}10 - 2 \times 26{,}8 = 54{,}70 \text{ m}^2/\text{os.}$$

zatem

$$ZAP = 8918\ os. - \frac{303\,301\ m^2}{54{,}70\ \frac{m^2}{os.}} = 3\,373\ os.$$

Podsumowując, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) w gminie Warta Bolesławiecka wynosi 3 373 os.

Zgodnie z art. 13d. Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym chłonność terenów niezabudowanych, dla których planowana jest nowa zabudowa mieszkaniowa, nie może być mniejsza niż 70% i większa niż 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową

(ZAP). Ma to na celu uwzględnienie niepewności procesów rozwojowych oraz zmiennych uwarunkowań rynkowych.

Powyższy wynik ZAP powinien być uwzględniony w planie ogólnym poprzez zapewnienie od 2 361 do 4 385 nowych miejsc w mieszkaniach, co przekłada się na potrzebę zaplanowania 184 503 m^2 nowej powierzchni użytkowej mieszkań (3 373 osób x 54,7 m^2/os). Przy wyznaczaniu stref planistycznych z terenami mieszkaniowymi, w pierwszej kolejności uwzględniono obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową

Istotnym krokiem sporządzenia planu ogólnego jest obliczenie chłonności wyznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz luk w zabudowie w ramach wyznaczonych obszarów uzupełniania zabudowy, w ramach stref planistycznych SW, SJ i SZ.

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

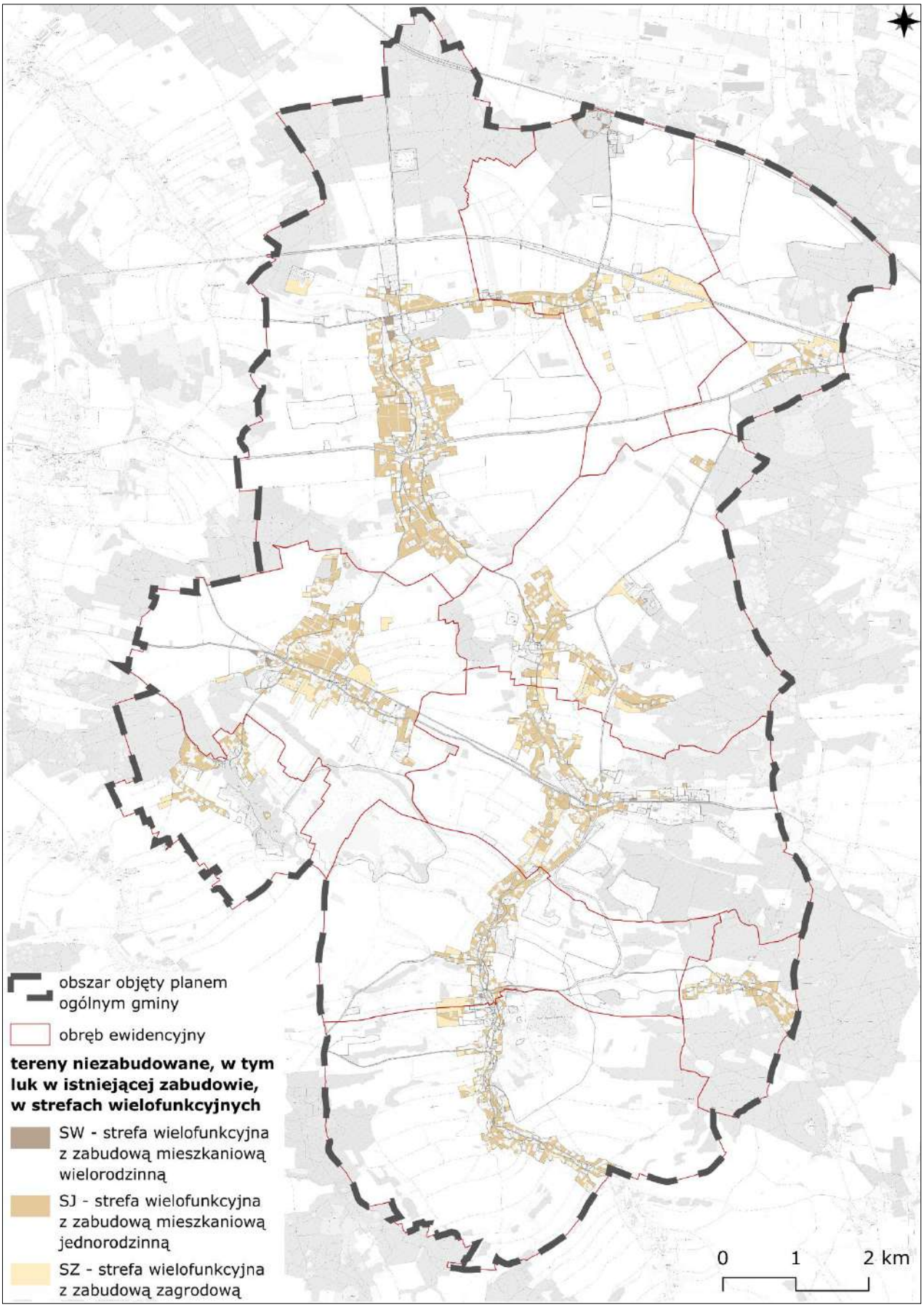
Tabela 1 Powierzchnie terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową w ramach obowiązujących planów miejscowych i OUZ

Strefa planistyczna	Powierzchnia terenów niezabudowanych w ramach obowiązujących planach miejscowych [ha]	Powierzchnia luk w zabudowie w ramach OUZ [ha]	Łączna powierzchnia terenów niezabudowanych [ha]
Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	4,2080	2,7096	6,9176
Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	435,6120	26,6115	462,2235
Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową	134,4510	0,8673	135,3183
SUMA:	**574,2710**	**30,1884**	**604,4594**

Stosownie do znowelizowanego 22 listopada 2024 r. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, obliczenia chłonności terenów niezabudowanych uwzględniają powierzchnię tych terenów, w tym luki w istniejącej zabudowie, a także chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy

nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami. W oparciu o powyższe przepisy przeprowadzono analizę chłonności obszarów już zabudowanych i na podstawie wyników tych analiz stosując zasadę analogii określono chłonność obszarów o podobnych ustaleniach. Do analiz chłonności wykorzystano bazę danych ewidencji gruntów i budynków (EGiB), pochodzącą z Wydział Geodezji i Katastru w Starostwie Powiatowym w Bolesławcu aktualną na dzień 03 września 2024 r. (licencja nr WGK.6642..60.2024_0201_P). W ramach analizy wyselekcjonowano wybrane obszary w granicach gminy Warta Bolesławiecka, zabudowanych budynkami mieszkalnymi lub mieszkaniowo-usługowymi odpowiadających strefom planistycznym SJ, SW i SZ, które przeanalizowano pod kątem wskaźników urbanistycznych. Tereny te charakteryzują się jednorodnością pod względem typu zabudowy oraz kubatury i stanowią reprezentację skali urbanistycznej, charakterystycznej dla obszarów wiejskich gminy. Na ich podstawie oszacowano wartości nadziemne intensywności zabudowy. Wyniki tych analiz posłużyły jako podstawa metodologiczna dalszego oszacowania chłonności dla analogicznych terenów niezabudowanych. Przy wyznaczaniu terenów niezabudowanych uwzględniono obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przewidziano możliwość zabudowy mieszkaniowej, a także obszary uzupełnienia zabudowy w ramach zabudowy istniejącej.

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



Chłonność terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej w gminie Warta Bolesławiecka została oszacowana dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej. Na podstawie przeprowadzonych analiz chłonności ustalono wartości wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy (Tabela 2).

Przy szacowaniu chłonności terenów niezabudowanych uwzględniono dodatkowe wskaźniki:

- proporcje między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami, rozumianą jako udział funkcji mieszkaniowej w strefie planistycznej, uwzględniający docelowe występowanie także innych funkcji niż mieszkaniowa w zagospodarowaniu terenu (np. komunikacyjnej, usługowej, zieleni i rekreacji);
- udział powierzchni mieszkaniowej w budynkach mieszkalnych i mieszkalno-usługowych, uwzględniający docelowe występowanie innych niż mieszkaniowe lokale w realizowanych budynkach (np. wbudowane lokale usługowe w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych, lokale użytkowe możliwe do wydzielenia w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, garaże i budynki gospodarcze realizowane w formie budynków wolnostojących lub wbudowanej w budynki mieszkalne);
- udział powierzchni użytkowej mieszkań w całkowitej powierzchni zabudowy, odliczający nieużytkowe części budynku (np. ściany zewnętrzne i konstrukcyjne, klatki schodowe i szyby windowe, powierzchnie pomocnicze w poddaszach użytkowych), które nie są uwzględniane przy wyliczaniu powierzchni użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (54,7 m^2/os).

Wartości ww. wskaźników przyjęto na wskazanych w poniższej tabeli poziomach, zróżnicowanych w zależności od strefy planistycznej z określoną charakterystyką zabudowy.

Tabela 2 Wskaźniki służące obliczeniu chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową

Strefa planistyczna	Nadziemna intensywność zabudowy	Udział funkcji mieszkaniowej w terenie wyznaczonym w planie miejscowym	Udział powierzchni mieszkaniowej w budynkach mieszkalnych i mieszkalno-usługowych	Udział powierzchni użytkowej mieszkań w całkowitej powierzchni zabudowy	Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca – (P_{20})
Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	1,0	0,8	0,7	0,70	54,70 m^2/os.
Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	0,2	0,8	0,7	0,75	
Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową	0,1	0,8	0,5	0,75	

W oparciu o powyższe wskaźniki ustalono chłonność poszczególnych rodzajów terenów niezabudowanych, dla których na podstawie planów miejscowych lub OUZ wskazano możliwość wyznaczenia stref dopuszczających profil funkcjonalny z zabudową mieszkaniową.

Tabela 3 Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową

Strefa planistyczna	Wskaźnik chłonności [liczba os. / ha]	Łączna powierzchnia terenów niezabudowanych [ha]	Chłonność terenów [l. mieszk.]
Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	71,66	6,9176	496
Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	15,36	462,2235	7098
Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową	5,48	135,3183	742
Razem:		**604,4594**	**8336**

Przy wyznaczaniu terenów niezabudowanych uwzględniono obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przewidziano możliwość zabudowy mieszkaniowej, a także obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ). W procesie analizy chłonności uwzględniono wszystkie uwarunkowania mogące mieć wpływ na docelowy sposób zagospodarowania terenu, tym samym jego chłonność. Na tej podstawie zidentyfikowano tereny, które będą potencjalnym miejscem lokalizacji inwestycji mieszkaniowych.

Wyniki analizy chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową wyznaczonych w planie ogólnym wskazują, że potencjalnemu zagospodarowaniu zabudową mieszkaniową może podlegać około 604,46 ha terenów, które stanowić będą miejsce zamieszkania dla ok. 8 336 mieszkańców. W skład tego areału wchodzi około:

- 574,27 ha terenów zabudowy mieszkaniowej wyznaczonych w planach miejscowych (lecz jeszcze niezabudowanych),
- 30,19 ha luk w zabudowie w ramach obszarów uzupełnień zabudowy.

Chłonność ww. obszarów obliczono biorąc pod uwagę przeznaczenie oraz parametry i wskaźniki określone w planach miejscowych, a także chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy.

3. Porównanie chłonności terenów niezabudowanych z zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową

W celu weryfikacji w jakim stopniu wyznaczone obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy pokrywają zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) zestawiono chłonność ww. obszarów z maksymalną wartością zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (130% ZAP) wynoszącą 4 385 osób.

Wyliczona dla gminy Warta Bolesławiecka chłonność obszarów, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszarów uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy pozwala na zapewnienie miejsc w lokalach mieszkalnych dla ok. 8 336 mieszkańców, co stanowi 247,15% zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową.

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

W związki z faktem, że chłonność analizowanych terenów niezabudowanych przekracza maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę (130% ZAP), nie ma możliwości wyznaczenia w planie ogólnym stref planistycznych z zabudową mieszkaniową poza ww. obszarami, tj. terenami, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszarami uzupełnienia zabudowy (OUZ). W planie ogólnym gminy powyższy warunek został spełniony.

V. ZASADY USTALENIA STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W GMINNYM KATALOGU STREF PLANISTYCZNYCH

Zgodnie z art. 13e ustawy w gminnym katalogu stref planistycznych określa się obowiązkowo profil funkcjonalny oraz dla większości stref planistycznych następujące parametry:

- wartość maksymalnej intensywności zabudowy,
- wartość maksymalnej wysokości zabudowy;
- wartość maksymalnego udziału powierzchni zabudowy;
- wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Dla stref: infrastruktury, cmentarzy, zieleni i rekreacji obowiązkowe jest jedynie ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej; w zakresie pozostałych parametrów urbanistycznych ustalenie ich jest dopuszczone, ale nie wymagane. Przyjęto, że zasadność ustalenia tych parametrów

będzie każdorazowo weryfikowana na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w oparciu o aktualne potrzeby, interes publiczny i pozostałe uwarunkowania.

Dla stref: górnictwa, otwartej i komunikacyjnej nie ma wymogu ustalenia żadnych z omawianych wskaźników. W przypadku stref otwartych, na których dopuszczono również teren elektrowni słonecznej, wskazano, że obszary te muszą być wolne od budynków poprzez ustalenie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy na 0, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na 0%, a wysokość zabudowy ustalono na maksymalnie 5 m, co ma wpływać na brak ingerencji takiego zagospodarowania w lokalny krajobraz.

W pozostałych przypadkach, parametry zabudowy i zagospodarowania terenu w projekcie planu ogólnego ustalono w minimalnie wymaganym przez przepisy zakresie.

Przy ustalaniu w planie ogólnym wskazanych wyżej parametrów, pod uwagę brane były:

- wskaźniki i parametry z obowiązujących planów miejscowych;
- intensywność i wysokość istniejącej zabudowy oraz udział powierzchni zabudowy na działkach budowlanych i w zespołach zabudowy, objętych granicami poszczególnych stref planistycznych;
- parametry i wskaźniki określone w dokumentach planistycznych, studiach i analizach dot. polityki przestrzennej gminy, w tym ustalenia dotychczasowego SUiKZP;
- wytyczne określone w opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym na potrzeby planu ogólnego;
- wnioski instytucji i organów oraz wnioski osób prywatnych;
- kontekst sąsiedztwa, w aspekcie ładu przestrzennego i harmonii krajobrazowej oraz walorów przyrodniczych i dziedzictwa kulturowego.

Wartość minimalnej powierzchni biologicznie czynnej (PBC) przynajmniej na poziomie określonym w Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Rozporządzenie to dopuszcza obniżenie wymaganego udziału PBC w strefie, na terenach, dla których obowiązujące plany miejscowe ustalają ten wskaźnik na poziomie niższym niż wymagany. Zasadę tę zastosowano jedynie na obszarach, dla których konieczność ta wynika z lokalnych uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych.

VI. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Na podstawie z art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. a ustawy w planie ogólnym wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ), które, zgodnie z art. 61 ustawy, stanowią jeden z kluczowych warunków koniecznych do spełnienia przy ustaleniach decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Obszary uzupełnienia zabudowy w gminie wyznacza się zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

Odpowiednie wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy:

- skutkuje koncentracją zabudowy i zapobiega jej niekontrolowanemu rozlewaniu,
- zwiększa szansę na racjonalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- chroni obszary cenne przyrodniczo oraz kulturowo.

Zgodnie z wymogami rozporządzenia w sprawie sposobu wyznaczania OUZ, określenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wymaga uprzedniego określenia zgrupowań budynków spełniających określone w tym, rozporządzeniu kryteria. Jednym z kluczowych kryteriów jest selekcja budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, ustalona Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 3 października 2016 r. w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1864). W przypadku braku opisu funkcji budynków zgodnie z ww. rozporządzeniem konieczne jest uwzględnienie:

- kodowania określonego w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych, zatwierdzanej przez Główny Urząd Statystyczny,
- oznaczeń wskazanych w Rozporządzeniu Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 2 listopada 2015 r. w sprawie bazy danych obiektów topograficznych oraz mapy zasadniczej (Dz. U. z 2015 r. poz. 2028).

Łącznie w gminie i jej najbliższym sąsiedztwie wyselekcjonowano 2 906 budynków spełniających kryteria ww. rozporządzenia, które stanowiły podstawę do generowania zgrupowań budynków i wyjściowego zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy na zasadach określonych w ust. § 1 ust. 1 ww. rozporządzenia. Zgodnie z § 1 ust. 4 przywołanego rozporządzenia, obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone w sposób, o którym mowa w ust. 1, można ograniczać, uwzględniając lokalne uwarunkowania i politykę przestrzenną gminy. W planie ogólnym OUZ ograniczono w strefach SO i SK.

Jednocześnie zgodnie z § 1 ust. 5 ww. rozporządzenia dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne

uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$Pp = 25\% * (Pb - Pu)$$

gdzie:

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

Pb – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3,

Pu – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

Zgodnie ze wzorem zawartym w ww. ust. 5, obliczono łączną maksymalną powierzchnię rozszerzenia dla obszarów uzupełnienia zabudowy (Pp):

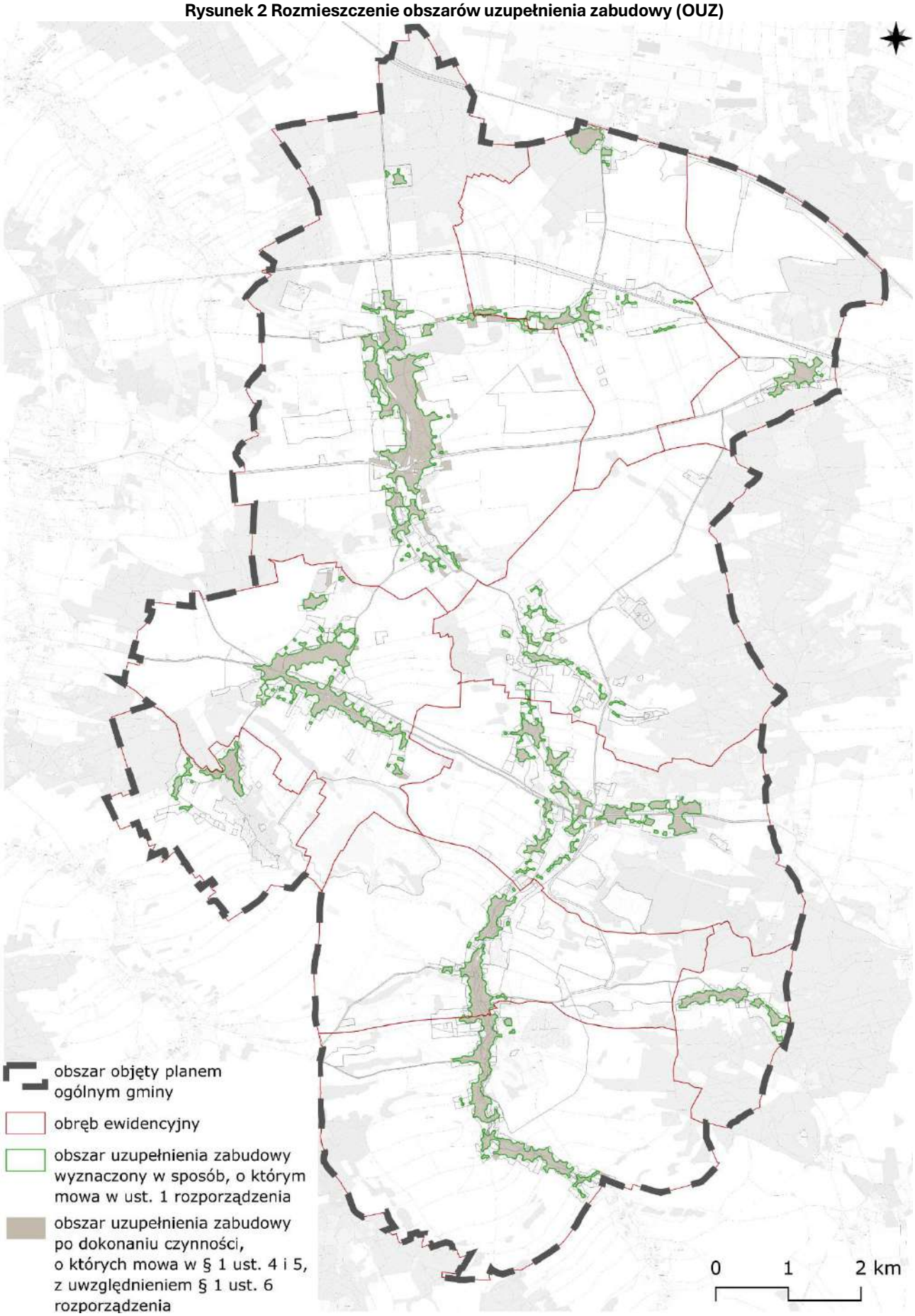
$$Pp = 25\% * (9\,236\,044{,}23\ m^2 - 4\,281\,117{,}00\ m^2) = 1\,238\,731{,}81\ m^2 \sim 123{,}87\ ha$$

OUZ powiększono przede wszystkim uwzględniając lokalne uwarunkowania, o których mowa w rozdziale VIII, a także następujące założenia:

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

Wykonane łączne rozszerzenie pierwotnie wygenerowanych OUZ wyniosło ok. 29,72 ha i tym samym nie przekroczyło obliczonej wartości Pp = 123,87 ha. Ponadto na użytkach rolnych klas I–III poza granicami administracyjnymi miast rozszerzenie granic OUZ, o którym mowa w ust. 5, jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad. W przypadku gminy Warta Bolesławiecka powyższy przepis miał zastosowanie i był istotną determinantą możliwości roszerzania OUZ w celu dopuszczenia rozwoju funkcji mieszkalnej na użytkach rolnych klas I–III zlokalizowanych w sąsiedztwie zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej poszczególnych miejscowości.

Rysunek 2 Rozmieszczenie obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ)



VII. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13B

Zgodnie z art. 13b ustawy, ustalenia planu ogólnego określa się uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności:

1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Wyżej wymieniony punkt wejdzie w życie z dniem 01.07.2026 r., a zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw: ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy w danej gminie określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy. Gmina Warta Bolesławiecka nie dysponuje taką strategią rozwoju gminy. Ponadto, pierwszy plan ogólny gminy nie musi uwzględniać polityki przestrzennej zawartej w strategii rozwoju gminy.

2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Na etapie sporządzania planu ogólnego zweryfikowano ustalenia „Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego”, przyjętego uchwałą Nr XIX/482/20 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2020 r. poz. 4036).

Na obszarze gminy Warta Bolesławiecka w ww. akcie zostały wskazane inwestycje celu publicznego stanowiące zadania rządowe oraz samorządu województwa:

- K141 – kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach nizinnych,
- K142 – kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach górskich,
- K143 – kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – zapobieganie, przeciwdziałanie oraz ograniczanie skutków zagrożeń związanych z pożarami lasów,
- K153 – modernizacja systemu przesyłowego na Dolnym Śląsku w celu poprawy jego funkcjonalności oraz optymalnego wykorzystania połączenia Polska – Niemcy: gazociąg granica Rzeczypospolitej Polskiej (Lasów) – Taczalin – Radakowice – Gałowo – Wierzchowice wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi na terenie województwa dolnośląskiego (inwestycja zrealizowana z wyłączeniem odcinka Jeleniów – Taczalin).

Uwzględniono poprzez wprowadzenie stref planistycznych adekwatnych do istniejącego użytkowania i zagospodarowania terenów oraz dopuszczających realizację ww. inwestycji.

Jednocześnie, w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego na obszarze objętym projektem planu ogólnego postulowano:

- inwestycje liniowe towarzyszące zagospodarowaniu złóż gazu ziemnego,
- budowę linii 110 kV relacji: projektowany GPZ Bolesławiec – Modłowa – GPZ Krzywa,
- modernizację stacji i linii elektroenergetycznych: modernizacja linii 220 kV Mikułowa – Polkowice,
- budowę linii 110 kV relacji: Bolesławiec – Krzywa, Krzywa – Konrad,
- modernizację/rozbudowę regionalnej instalacji przetwarzania odpadów komunalnych Raciborowice/Lubków.

Powyższe inwestycje zostały uwzględnione poprzez wyznaczenie stref infrastrukturalnych (SI) lub uwzględnienie przebiegu sieci infrastruktury technicznej w ramach profilu podstawowego w pozostałych strefach planistycznych.

W zakresie infrastruktury komunikacyjnej ujęto również zadanie „Rozbudowa autorstrady A4 na odc. Wrocław – Krzyżowa" z Rządowego Programu Budowy Dróg Krajowych do 2030 z perspektywą do 2033 r. (uchwała nr 253/2022 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2022 r.)

Uwzględniono poprzez ustalenie stref planistycznych zabezpieczając istniejący i planowany przebieg dróg. Dodatkowo zapewniono możliwość realizacji komunikacji w pozostałych strefach planistycznych (profile podstawowe lub dodatkowe poszczególnych stref umożliwiają przeznaczenie w planach miejscowych pod komunikację).

W zakresie ochrony środowiska obszar gminy Warta Bolesławiecka znajduje się w granicach korytarza ekologicznego:

- Sudety - Bory Dolnośląskie, wschodni - GKZ-5B – lądowy korytarz ekologicznym o znaczeniu międzynarodowym (głównym),

a także obszarów funkcjonalnych:

- przygraniczny obszar funkcjonalny,
- Sudecki Obszar Funkcjonalny.

Uwzględniono położenie gminy w granicach obszarów funkcjonalnych i korytarzy ekologicznych, co sprzyja zachowaniu spójności rozwiązań przestrzennych z otoczeniem ponadlokalnym, a także przebieg korytarza ekologicznego GKZ-5B, co znalazło wyraz w przyjęciu rozwiązań

ograniczających możliwość powstawania barier przestrzennych i wzmacniających ciągłość przyrodniczą.

Na obszarze objętym projektem Planu ogólnego gminy przebiegają trasy rowerowe ujęte w Koncepcji sieci głównych tras rowerowych w województwie dolnośląskim – *DOLNOŚLĄSKA CYKLOSTRADA*, przyjętej uchwałą Nr 4422/VI/21 Zarządu Województwa Dolnośląskiego z dnia 19 października 2021 r. Wytyczne zawarte w dokumencie stanowią najbardziej aktualne kierunki polityki rowerowej województwa dolnośląskiego i są właściwe do stosowania w dokumentach planistycznych szczebla lokalnego. Trasy te mają charakter międzygminny i regionalny, a ich przebieg stanowi istotny element układu komunikacyjnego oraz systemu rekreacyjno-turystycznego gminy. W granicach gminy znajduje się trasa rowerowa:

- Trasa ViaRegia,

Uwarunkowania te zostały uwzględnione w projekcie planu ogólnego poprzez objęcie planowanych przebiegów tras rowerowych strefami infrastrukturalnymi (SI) lub strefami otwartymi (SO). Wyjątek stanowi strefa górnictwa (SG), w ramach której infrastruktura rowerowa może być realizowana na podstawie profilu podstawowego tej strefy, co pozwala na elastyczne i spójne włączenie tych tras w układ przestrzenny gminy. Przebieg trasy rowerowej na tym odcinku zabezpieczony jest również w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Sporządzony Plan ogólny gminy Warta Bolesławiecka ma na celu umożliwienie realizacji ww. przedsięwzięć. Ustalenia lokalizacji stref planistycznych oraz wyznaczone dla nich standardy urbanistyczne uwzględniają również określone w „Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego" zadania o znaczeniu ponadlokalnym odnoszące się do obszaru gminy. Ustalenia zawarte w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego dla gminy Warta Bolesławiecka, w tym wskazane w planie cele i kierunki.

Uwzględniono poprzez racjonalne kształtowanie struktury planistycznej (kształtowanie stref planistycznych) z uwzględnieniem powiazań funkcjonalno-przestrzennych, powiązań funkcjonalnych gminy z układem regionalnym, ochrony zasobów przyrodniczych i powiazań ekologicznych, ograniczenia zabudowy na obszarach chronionych na podstawie przepisów odrębnych, zapewnienia warunków zrównoważonego rozwoju, racjonalnego kształtowania systemu przestrzeni publicznych i usług publicznych, ochrony zasobów dziedzictwa kulturowego, przeciwdziałania zmianom klimatu oraz negatywny skutkom ekstremalnych zjawisk naturalnych, zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańcom, a także zapewnienia warunków do rozwoju infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i społecznej.

Ustalenia zawarte w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego dotyczące budowy węzłów przesiadkowych komunikacji zbiorowej zintegrowanych ze szlakami turystycznymi prowadzącymi w obszarze gminy.

Z uwagi na układ transportu kolejowego i drogowego powyższa inwestycja została zaplanowana w obrębie Warta Bolesławiecka. Wariant ten umożliwi połączenie sieci dróg publicznych, szlaków turystycznych i trasy rowerowej Via Regia wspólnym węzłem przesiadkowym komunikacji zbiorowej z dodatkowym zapleczem infrastrukturalno-usługowym na strefach w sąsiedztwie piktogramu oznaczonego na części graficznej.

3. Znajdujące się na obszarze gminy:

a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na system form chronionych na obszarze gminy Warta Bolesławiecka składają się:

- Obszar Chronionego Krajobrazu „Grodziec",
- 13 pomników przyrody,
- ochrona gatunkowa zwierząt – potwierdzona występowaniem m.in. wydry, żurawia zwyczajnego, traszki grzebieniastej i pachnicy dębowej.

Ww. uwarunkowania zostały uwzględnione przede wszystkim poprzez przypisanie odpowiednich stref planistycznych, adekwatnych do istniejącego sposobu użytkowania i zagospodarowania obszarowych form ochrony oraz w bezpośrednim sąsiedztwie pomników przyrody. Możliwość lokalizacji zabudowy podtrzymano głównie w miejscach istniejącej zabudowy lub na terenach, dla których przewidziano taką możliwość w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w szczególności w miejscowości Jurków.

b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

W granicach gminy nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz wały przeciwpowodziowe.

c) obszary gruntów zmeliorowanych

Na obszarze gminy występują obiekty melioracji wodnych, jednak nie jest prowadzony rejestr gruntów zmeliorowanych.

Ochronę gruntów zmeliorowanych uwzględniono poprzez ograniczenia wskazania stref o profilach umożliwiających lub ograniczających realizację zabudowy w miejscach występowania melioracji.

d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Zgodnie z danymi udostępnianymi w ramach Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej przez Państwowy Instytut Geologiczny, tereny te nie występują na obszarze gminy.

Przy wyznaczaniu stref planistycznych pod zabudowę uwzględniono rzeźbę terenu. Szczegółowa analiza rzeźby terenu w ramach stref przeznaczonych dopuszczających zabudowę nastąpi przy ustalaniu przeznaczenia i wskaźników i parametrów zabudowy na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

e) strefy ochronne ujęć wody

Na obszarze gminy występują 4 ujęcia wód podziemnych, które zaopatrują obszar gminy w wodę pobieraną łącznie z 8 studni. Dostawcą wody pitnej jest Zakład Gospodarki Komunalne w Lubkowie Sp. z o. o. Tereny ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych występują wokół ujęć wód podziemnych w jednostkach urbanistycznych: Wartowice (3 studnie), Tomaszów Bolesławiecki (2 studnie), Lubków (2 studnie), Raciborowice Górne (1 studnia).

Stref ochronne ujęć wód podziemnych zlokalizowane są na strefach infrastrukturalnych (SI) dedykowanych występowaniu takich form infrastruktury technicznych. W przypadku strefy ochronnej w Warcie Bolesławieckiej zastosowano strefę otwartą (SO) o ograniczonych możliwościach zainwestowania oraz chroniącą funkcję ujęć.

f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na obszarze gminy Warta Bolesławiecka nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi oraz udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na obszarze gminy występują następujące udokumentowane złoża:

- „Jurków” KN 3457 - piaski i żwiry;
- „Lubichów” GN 84 - gipsy i anhydryty;
- „Niecka Grodziecka” RM 35 - rudy miedzi i srebra;
- „Okmiany” KN 1411- piaski i żwiry, dla którego ustanowiono obszar górniczy i teren górniczy „Okmiany II”;
- „Podgrodzie” WC 1851 - wapienie i margle dla przemysłu cementowego, dla którego ustanowiono obszar górniczy i teren górniczy „Podgrodzie I”;
- „Podgrodzie Dolne” WC 14787 - wapienie i margle dla przemysłu cementowego;
- „Wartowice” RM 32 - rudy miedzi i srebra;

- „Wartowice” KD 951 - kamienie łamane i bloczne, dla którego ustanowiono obszar górniczy i teren górniczy „Wartowice IA”;
- „Wartowice II” KD 6212 - kamienie łamane i bloczne;
- „Wartowice II-Zachód” KD 14401;
- „Wartowice V” KD 15749 - kamienie łamane i bloczne, dla którego ustanowiono obszar górniczy i teren górniczy „Wartowice V – II”.

Ponadto, w granicach Gminy Warta Bolesławiecka mieszczą się koncesje poszukiwawczo-rozpoznawcze „Synklina Grodziecka” oraz „Konrad”.

Przy ustalaniu stref górniczych (SG) dla eksploatowanych złóż wzięto pod uwagę m.in. politykę przestrzenną gminy, lokalizację złóż, etap ich eksploatacji, potencjalne uciążliwości i negatywne oddziaływanie związane z eksploatacją. Złoża nieeksploatowane z potencjałem eksploatacji w przyszłości zostały objęte strefami otwartymi SO, które poprzez ograniczone możliwości zainwestowania nie doprowadzą do powstania barier uniemożliwiających podjęcie eksploatacji. Na złożach nieeksploatowanych odkrywkowo wprowadzono strefy planistyczne odpowiadające ich zagospodarowaniu lub przeznaczeniom w planach miejscowych.

h) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na obszarze gminy nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

i) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Na obszarze gminy Warta Bolesławiecka występują obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, w tym obiekty figurujące w rejestrze zabytków oraz stanowiska archeologiczne. Obiekty te są zlokalizowane we wszystkich miejscowościach.

Uwarunkowania związane z występowaniem obiektów i obszarów zabytkowych uwzględniono poprzez przypisanie odpowiednich stref planistycznych oraz określenie standardów urbanistycznych dostosowanych do historycznego układu przestrzennego, formy i skali zabudowy. Szczególną uwagę zwrócono na zachowanie ciągłości i czytelności struktur ruralistycznych poszczególnych miejscowości w obszarach objętych ochroną konserwatorską.

j) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

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

k) tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy występują tereny zamknięte obejmujące tereny kolejowe, gdzie zlokalizowana jest linia kolejowa nr 282 (Miłkowice - Żary), wyznaczone przez ministra właściwego do spraw transportu. Linia ta nie posiada wyznaczonej strefy ochronnej.

Uwarunkowania związane z występowaniem kolejowych terenów zamkniętych zostały uwzględnione poprzez przypisanie tym obszarom strefy komunikacyjnej (SK), umożliwiającej zachowanie ich funkcji transportowej i technicznej. Ustalona strefa uwzględnia istniejącą infrastrukturę kolejową oraz ograniczenia wynikające z przepisów dotyczących terenów zamkniętych.

l) obszary ograniczonego użytkowania

Na obszarze gminy nie występują obszary ograniczonego użytkowania.

m) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na obszarze gminy nie występują obszary wymagające przekształceń lub rehabilitacji. W granicach gminy występują obszary wymagające rekultywacji:

- wysypiska śmieci w Raciborowicach Dolnych,
- obiektów unieszkodliwiania odpadów wydobywczych - OUOW „Iwiny I" i OUOW „Iwiny II",
- obiektu unieszkodliwiania odpadów wydobywczych - OUOW „Wartowice III".

Występują również obszary, gdzie zidentyfikowano zanieczyszczenia powierzchni ziemi, dla których należy przeprowadzić remediację. Szkoda w środowisku dotyczy działki nr 915/5 w Tomaszowie Bolesławieckim, polegającej na występowaniu potencjalnego historycznego zanieczyszczenia powierzchni ziemi miedzią (Cu).

W przypadku obszaru rekultywacji i obejmującego szkodę w środowisku wprowadzono strefy planistyczne, dla których zgodnie z dotychczasowymi aktami planowania przestrzennego i złożonymi wnioskami będzie możliwe kontynuowanie istniejącego przeznaczenia, wraz z jednoczesnym rozszerzeniem katalogu o zabudowę jednorodzinną po przeprowadzeniu procesu remediacji w zgodzie z uwarunkowaniami środowiskowymi.

n) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na obszarze gminy nie występują obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

o) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na obszarze gminy nie występują obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

p) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

Grunty rolne klas I nie występują na terenie gminy, a grunty rolne klas II i III obejmują ok. 91% wszystkich gruntów rolnych, zajmujących ok. 65% powierzchni całej gminy. Grunty leśne i zadrzewione zajmują 23% powierzchni gminy.

Ochronę gruntów rolnych uwzględniono poprzez ograniczenie wskazania na obszarach pokrytych tymi gruntami stref związanych z realizacją nowej zabudowy o funkcjach pozarolniczych, z jednoczesnym uwzględnieniem obszarów przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych na cele pozarolnicze. Natomiast ochronę gruntów leśnych uwzględniono poprzez ograniczenia wskazania terenów pod nową zabudowę na gruntach leśnych i objęcie większości gruntów leśnych strefą otwartą (SO), która pozwoli na zachowanie w planach miejscowych występujących tam gruntów leśnych.

q) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na obszarze gminy nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

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

Na obszarze gminy nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Istniejące i planowane obiekty infrastruktury społecznej zostały w planie ogólnym w większości objęte strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz strefami usługowymi (SU) umożliwiającymi ustalenie w planach miejscowych przeznaczeń związanych z utrzymaniem istniejących i realizacją nowych obiektów infrastruktury społecznej. Dla innych stref (SZ, oraz wybranych stref SI), w ramach profilu dodatkowego dopuszczono również wyznaczenie terenów usług, gdzie będą mogły być zachowane lub lokalizowane obiekty infrastruktury społecznej.

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

- aktualne rozmieszczenie obiektów komunikacji publicznej o klasie Z, G, GP, A;
- weryfikację ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyznaczających tereny komunikacji publicznej o klasie Z, G, GP, A;
- ustalenia decyzji o zezwoleniu na lokalizację inwestycji drogowych (ZRID);

- istniejącą linię kolejową nr 282.

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

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

Lokalizacje istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia i stacji gazowych, wraz ze strefami kontrolowanymi organicznego zagospodarowania, a także istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia i najwyższych napięć wraz z pasam technologicznymi ograniczonego zagospodarowania zobrazowano w części graficznej uzasadnienia.

Poza jednoznacznie wyznaczonymi w planie ogólnym strefami infrastruktury technicznej (SI), tereny infrastruktury technicznej mogą być wyznaczone we wszystkich pozostałych strefach planistycznych, o ile ich powierzchnia nie przekroczy 5 000 m^2.

Planowane obiekty infrastruktury transportowej w gminie możliwe są do realizacji w ustalonych strefach planistycznych (profile podstawowe lub dodatkowe poszczególnych stref umożliwiają przeznaczenie w planach miejscowych pod komunikację). Ponadto, na obszarze gminy planuje się zintegrowany węzeł przesiadkowy (miejscowość Warta Bolesławiecka, w sąsiedztwie skrzyżowania drogi wojewódzkiej nr 382 z drogą powiatową nr 2276D), dla którego dąży się do wzmocnienia w zakresie funkcjonalno-przestrzennym, w tym również poprzez powiązanie komunikacji zbiorowej ze szlakami turystycznymi.

5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Dla województwa dolnośląskiego nie został dotychczas przyjęty audyt krajobrazowy.

6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

W planie ogólnym zapewniono warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska realizujące potrzebę:

- wprowadzenia ustaleń realizujących program racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin i racjonalnego gospodarowania gruntami poprzez wyznaczenie stref planistycznych (SG) uwzględniających obecne potrzeby eksploatacji

występujących na terenie gminy oraz stref otwartych SO umożliwiających zachowanie i ochronę tych złóż w stanie sprzyjającym ich eksploatacji w przyszłości;

- zapewniania kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni, poprzez wyznaczenie stref funkcjonalnych przewidujących możliwość realizacji zabudowy w powiązaniu z teranymi już zainwestowanymi, a także poprzez wyznaczenie stref infrastruktury (SI) na potrzeby funkcjonowania i realizacji strategicznych dla gminy inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej;
- uwzględniania konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej poprzez racjonalne wyznaczenie stref produkcji rolniczej, na terenach, gdzie produkcja ta już występuje lub nie zagraża ryzyka zanieczyszczenia wód, gleb i ziemi;
- zapewniania ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych poprzez zapewnienie właściwych realizacji pomiędzy terenami przewidzianymi pod zainwestowanie, a terenami otwartymi, a także poprzez ustalenie odpowiednich standardów urbanistycznych dla poszczególnych stref w zakresie maksymalnej wysokości, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- uwzględniania potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom; poprzez odpowiednie, uwzględniające rzeźbę terenu lokowanie stref przeznaczonych pod zainwestowanie (na terenie gminy nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy);
- uwzględniania innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi poprzez zapewnienie właściwych relacji pomiędzy strefami funkcjonalnymi o różnych profilach.

Przyjęte w planie ogólnym rozwiązania w zakresie profilu podstawowego i dodatkowego wyznaczonych stref planistycznych oraz ustalonych standardów urbanistycznych tworzą warunki pozwalające na zachowanie lub przywrócenie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia w planach miejscowych opracowywanych w oparciu o ustalenia planu ogólnego.

Ponadto w granicach gminy Warta Bolesławiecka zlokalizowane są korytarze ekologiczne: lądowy korytarz ekologicznym o znaczeniu międzynarodowym „Góry Stołowe - północ” oznaczony w planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego jako korytarz ekologiczny „Sudety –

Bory Dolnośląskie, wschodni – GKZ-5B". Obejmuje on w większości tereny leśne i otwartą przestrzeń rolniczą. Stanowią istotny element lokalnego systemu przyrodniczego umożliwiając migrację zwierząt.

Ww. uwarunkowanie zostało uwzględnione poprzez wyznaczenie głównie stref otwartych (SO) oraz stref zieleni i rekreacji (SN) na terenach dotychczas niezagospodarowanych i nieprzeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych.

Cała południowa część gminy położona jest w zasięgu GZWP nr 317 „Niecka zewnętrzna sudecka Bolesławiec". W chwili obecnej zbiornik nie jest objęty żadną formą ochrony prawnej. Jego występowanie zostało uwzględnione w planie ogólnym poprzez monitorowanie potencjalnych wpływów działań inwestycyjnych na zasoby wód podziemnych oraz zachowanie odpowiednich stref ochronnych w ramach przepisów dotyczących gospodarki wodnej i ochrony środowiska.

Dodatkowo, w granicach gminy zidentyfikowano:

- różne typy siedlisk przyrodniczych, wymienionych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000;
- stanowiska gatunków roślin chronionych na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin;
- stanowiska gatunków zwierząt chronionych na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt.

Ww. uwarunkowania zostały uwzględnione przede wszystkim poprzez przypisanie odpowiednich stref planistycznych, ograniczających możliwość realizacji nowej zabudowy, a także poprzez określenie standardów urbanistycznych dostosowanych do lokalnego krajobrazu, walorów przyrodniczych oraz charakteru istniejącej zabudowy, w bezpośrednim sąsiedztwie ww. stanowisk gatunków chronionych roślin i zwierząt oraz siedlisk przyrodniczych. Przede wszystkim strefy otwarte nie zostały uzupełnione o profil funkcjonalny związany możliwością wyznaczania terenu elektrowni wiatrowych.

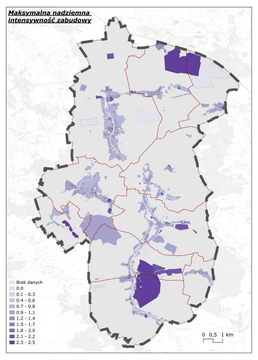
VIII. PRZEBIEG PROCEDURY FORMALNO-PRAWNEJ

W odniesieniu do ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, procedura prac planistycznych projektu planu ogólnego Gminy Warta Bolesławiecka przebiegała w sposób następujący:

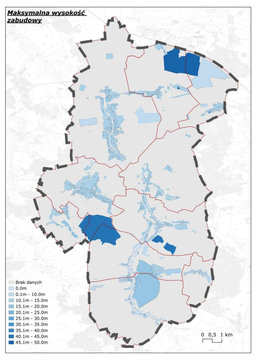
- Rada Gminy Warta Bolesławiecka podjęła uchwałę Nr II/11/24 z dnia 21 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Warta Bolesławiecka;
- 9 lipca 2024 r. ogłoszono o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego gminy określając termin do 9 września 2024 r. na zbieranie wniosków w postaci papierowej i elektronicznej;
- 31 lipca 2024 r. zawiadomiono o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego, a także wystąpiono o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko;
- Sporządzono projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko;
- Projekt planu ogólnego gminy wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko poddawany opiniowaniu i uzgadnianiu został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Warta Bolesławiecka;
- 22 maja 2026 r. projekt planu ogólnego gminy został skierowany do zaopiniowania i uzgodnień;
- W projekcie wprowadzono zmiany wynikające z opinii. Nie zaszła konieczność wprowadza zmian wynikających z uzgodnień;
- Projekt planu ogólnego gminy wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko oraz wykazem wniosków przekazywany do konsultacji społecznych został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Warta Bolesławiecka;
- 14 lipca 2026 r. ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu ogólnego Gminy Warta Bolesławiecka wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:
    - w dniach 14 lipca 2026 r. do 11 sierpnia 2026 r. zbierano uwagi,
    - w dniu 28 lipca 2026 r. zorganizowano spotkania otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu ogólnego,
    - w dniu 28 lipca 2026 r. zorganizowano dyżury projektanta;
- W trakcie konsultacji społecznych do projektu planu ogólnego gminy Warta Bolesławiecka wpłynęło 13 pism z uwagami; przygotowano raport z konsultacji społecznych, zawierający m. in. wykaz uwag wraz z uzasadnieniem propozycji ich rozpatrzenia;

- Projekt planu ogólnego Gminy Warta Bolesławiecka wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko, wykazem wniosków oraz raportem z konsultacji społecznych przedkładany na sesję Rady Gminy Warta Bolesławiecka został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Warta Bolesławiecka;
- Następnie projekt planu ogólnego gminy został przedłożony na sesję Rady Gminy Warta Bolesławiecka.

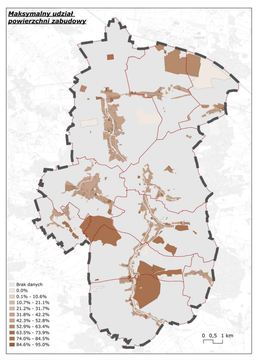
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy



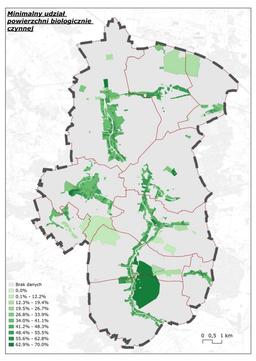
Maksymalna wysokość zabudowy

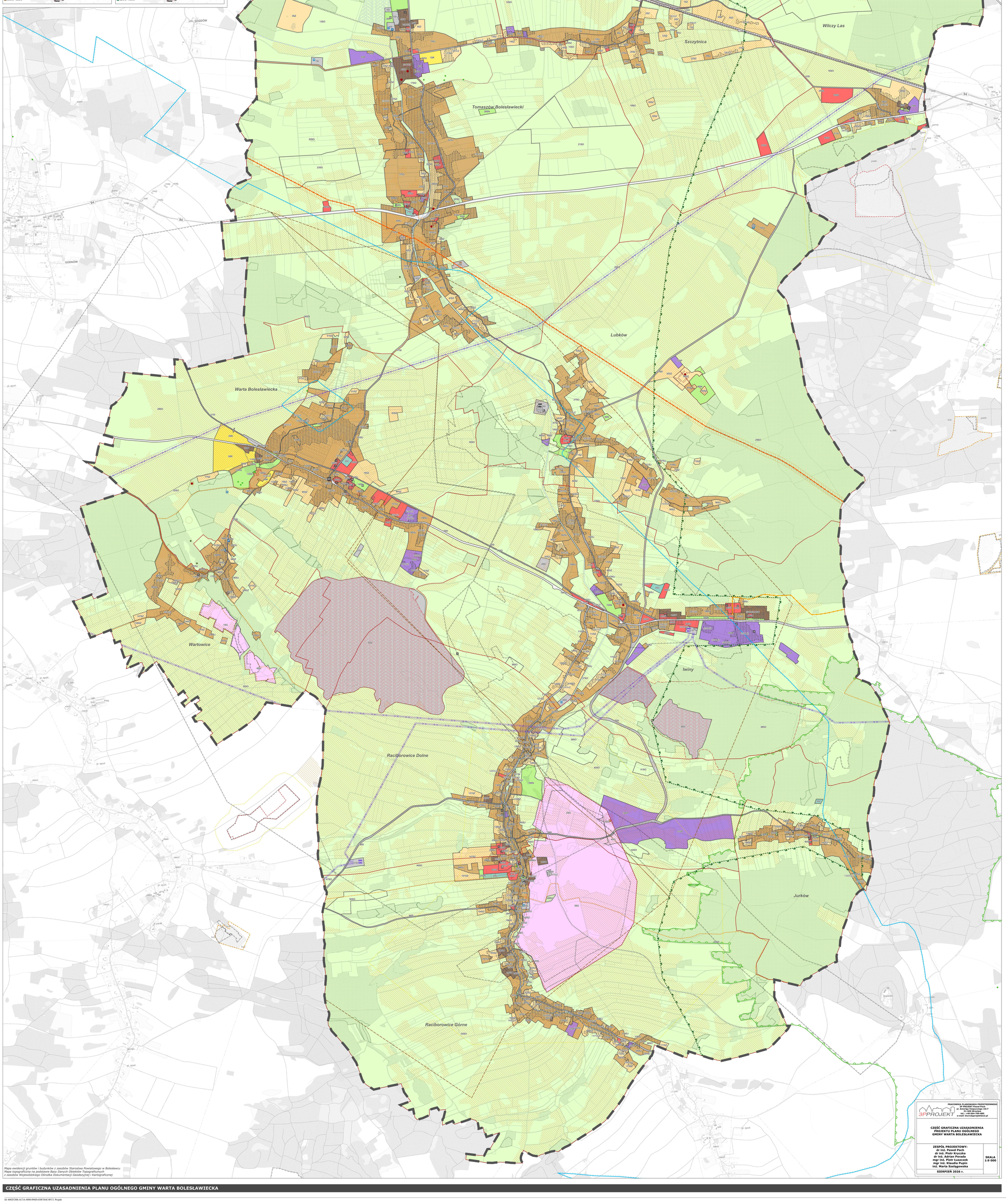


Maksymalny udział powierzchni zabudowy



Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej





LEGENDA

DANE EWIDENCYJNE:

- obręb ewidencyjny
- działka ewidencyjna

OBIEKTY PRZESTRZENNE PLANU OGÓLNEGO:

- obszar objęty planem ogólnym gminy
- OUZ - obszar uzupełnienia zabudowy

strefy planistyczne:

- SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
- SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
- SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
- SU - strefa usługowa
- SP - strefa gospodarcza
- SR - strefa produkcji rolniczej
- SI - strefa infrastrukturalna
- SN - strefa zieleni i rekreacji
- SC - strefa cmentarzy
- SG - strefa górnictwa
- SO - strefa otwarta

OBIEKTY PRZESTRZENNE STANOWIĄCE UWARUNKOWANIA:

formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

- pomnik przyrody
- obszar chronionego krajobrazu

strefy ochronne ujęć wody

- teren ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych

obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

- Główny Zbiornik Wód Podziemnych

tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi oraz udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

- złoże kopalin
- teren górniczy
- obszar górniczy

zabytki objęte formami ochrony lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

- obiekt ujęty w rejestrze zabytków
- obiekt ujęty w rejestrze zabytków
- obiekt ujęty w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków
- obiekt ujęty w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków
- stanowisko archeologiczne ujęte w rejestrze zabytków
- stanowisko archeologiczne ujęte w rejestrze zabytków
- stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków
- stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków

tereny zamknięte i ich strefy ochronne

- tereny zamknięte - kolejowe

obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

- obszar wymagający rekultywacji
- obszar wymagający remediacji

grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

- grunt rolny klas I-III
- grunt leśny

istniejące i planowane obiekty infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

infrastruktura społeczna:

- obiekt kultury
- placówka edukacyjna
- obiekt sportu i rekreacji
- ośrodek zdrowia i opieki społecznej
- policja
- straż pożarna
- inne obiekty użyteczności publicznej

infrastruktura techniczna:

- główny punkt zasilania
- stacja redukcyjno-pomiarowa
- ujęcie wody
- maszt telekomunikacyjny
- oczyszczalnia ścieków
- składowisko odpadów
- stacja kolejowa
- zakład gospodarki komunalnej
- węzeł przesiadkowy
- szlak pieszy
- trasa rowerowa
- linia kolejowa nr 282
- gazociąg wysokiego ciśnienia
- gazociąg podwyższonego ciśnienia
- linia elektroenergetyczna napowietrzna najwyższego napięcia
- linia elektroenergetyczna napowietrzna wysokiego napięcia
- pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż linii elektroenergetycznej napowietrznej najwyższego napięcia
- pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż linii elektroenergetycznej napowietrznej wysokiego napięcia
- strefa kontrolowana wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia
- obiekt unieszkodliwiania odpadów wydobywczych

opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

- stanowisko chronionych gatunków fauny
- siedlisko przyrodnicze
- siedlisko przyrodnicze
- rzeka Bobrzyca
- granica obszaru poszukiwania i rozpoznania złoża rud miedzi
- granica głównego międzynarodowego korytarza ekologicznego „Góry Stołowe - północ"
- zbiornik wodny

PRACOWNIA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
3P PROJEKT Paweł Pach
ul. Armii Krajowej nr 18/7
51-025 Wrocław
tel.: +48 604-709-885
e-mail: biuro@pprojekt@o2.pl

CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO GMINY WARTA BOLESŁAWIECKA

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:
dr inż. Paweł Pach
dr inż. Piotr Kryczka
dr inż. Adrian Porada
mgr inż. Piotr Łuszczek
mgr inż. Klaudia Pupin
inż. Marta Szelągowska

SKALA 1:9 000

SIERPIEŃ 2026 r.

Mapa ewidencji gruntów i budynków z zasobów Starostwa Powiatowego w Bolesławcu
Mapa topograficzna na podstawie Bazy Danych Obiektów Topograficznych z zasobów Wojewódzkiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej

0 0,25 0,5 0,75 1 km

Załącznik nr 1 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Warta Bolesławiecka

z dnia 20 sierpnia 2026 r.

Zalacznik1.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę