



ul. Strzegomska 42 j /14, 53-611 Wrocław, Polska
www.geoplan.com.pl, email: info@geoplan.com.pl
tel/fax. (+48) 71/3590509, kom. 050 1475117
NIP 8981635959, REGON 932773864

GEOPLAN



Inwestor:
GMINA BOJSZOWY
ul. Gaikowa 35
43-220 Bojszowy

Temat:
PLAN OGÓLNY GMINY BOJSZOWY

Zakres dokumentów:
Uzasadnienie

Data:
30 maja 2025 r.
Aktualizacja: 24 września 2025 r., 30 października 2025 r., 17 listopada 2025 r., 22 czerwca 2026 r.

Zespół autorski:
mgr inż. Adrian Luszka – upr. Z-381/KW/247/2014 główny projektant
mgr inż. Katarzyna Matusiak - projektant
mgr inż. Aleksandra Wiśniewska - asystent projektanta
inż. Klaudia Poręba - mł. asystent projektanta

Spis treści

1. WPROWADZENIE.....	3
2. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM, W TYM PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3.....	4
3. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM.....	12
4. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM.....	17
5. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY.....	18
5.1 POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO.....	18
5.2 USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA.....	20
5.3 UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKA.....	26
5.3.1 FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY.....	26
5.3.2 OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU.....	29
5.3.3 OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH.....	30
5.3.4 TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY.....	31
5.3.5 STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY.....	31
5.3.6 OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH.....	31
5.3.7 TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI.....	32
5.3.8 UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI.....	32
5.3.9 OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ.....	34
5.3.10 ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECIE NAD ZABYTKAMI LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....	34
5.3.11 OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE.....	36
5.3.12 TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE.....	36
5.3.13 OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA.....	36
5.3.14 STREFY SANITARNE OD CMENTARZA.....	36
5.3.15 OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI.....	37
5.3.16 OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI.....	37
5.3.17 OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ.....	37
5.3.18 GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE.....	37
5.3.19 ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ.....	37
5.3.20 OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO.....	37
5.4 ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU.....	38
5.5 REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE.....	42
5.6 OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1-3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 R. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA.....	44
5.7 ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE.....	47

1. WPROWADZENIE

Przedmiotem opracowania jest uzasadnienie do planu ogólnego gminy Bojszowy. Obowiązek jego sporządzenia wynika z przepisu art. 13h ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), zwanej dalej „upzp”.

Plan ogólny gminy to akt prawa miejscowego, sporządzany przez organ wykonawczy gminy, uchwalany przez radę gminy, mający na celu określenie polityki przestrzennej gminy, w tym zasad kształtowania i zagospodarowania przestrzeni. Dokument ten został wprowadzony do polskiego porządku prawnego na mocy ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1688 z późn. zm.). Plan ogólny gminy zastępuje dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przy czym w odróżnieniu od studium posiada charakter aktu prawa miejscowego.

Do sporządzenia planu ogólnego gminy Bojszowy Rada Gminy Bojszowy przystąpiła na podstawie Uchwały Nr II/12/2024 z dnia 27 maja 2024 r. Obszar objęty planem ogólnym dotyczy całej gminy Bojszowy.

Zakres opracowania zawiera ustalenia określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzeniu 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 wrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bojszowy przyjęte uchwałą Nr XLV/237/2006 Rady Gminy Bojszowy z dnia 4 października 2006 r. zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy, jednak nie dłużej niż do dnia 31 sierpnia 2026 r. (wersja od 1 lipca 2026 r. w związku ze zmianą przepisów w tym zakresie, Dz.U. z 2026 r., poz. 781).

Zgodnie z art. 13h ust. 1 upzp uzasadnienie planu ogólnego składa się z części tekstowej oraz graficznej.

Część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego zawiera wyjaśnienie:

- 1) przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3;
- 2) przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia;
- 3) przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym;
- 4) sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy:
 - politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego;
 - ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - znajdujące się na obszarze gminy:
 - formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
 - obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
 - obszary gruntów zmeliorowanych,
 - tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
 - strefy ochronne ujęć wody,
 - obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
 - tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
 - udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
 - obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
 - zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
 - obszary pomników ząglady i ich strefy ochronne,
 - tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
 - obszary ograniczonego użytkowania,
 - obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,

- obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
- obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
- grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,
- zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;
- rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
- rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;
- opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska;
- zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentacja graficzna:

- 1) danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1, tj.:
 - lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
 - lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszaru uzupełnienia zabudowy, obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz obszarów, o których mowa w art. 13f ust. 7 pkt 4, w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;
- 3) obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3, przy czym jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych.

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego może stanowić prezentacja graficzna obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 4, przy czym jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych przestrzennych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych.

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego sporządza się w postaci elektronicznej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, w skali nie mniejszej niż 1:25 000.

Załącznikami graficznymi do niniejszego uzasadnienia są:

- Załącznik graficzny nr 1 – Środowisko przyrodnicze i kulturowe
- Załącznik graficzny nr 2 – Infrastruktura komunikacyjna i techniczna
- Załącznik graficzny nr 3 – Strefy planistyczne, obszar uzupełnienia zabudowy

W planie ogólnym gminy Bojszowy nie wyznacza się obszaru zabudowy śródmiejskiej, ani gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

2. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM, W TYM PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3

Wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 upzp, tj.:

- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,

w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy

oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b. W planie ogólnym gminy Bojszowy wyznaczone zostały wyłącznie strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową, kierując się powyższymi wytycznymi. Nie wyznaczono stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

W pierwszej kolejności uwzględnione zostały obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w ww. strefach oblicza się, uwzględniając:

- powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

1.1. Chłonność terenów niezabudowanych w planach miejscowych.

W pierwszej kolejności oszacowana została chłonność terenów niezabudowanych w obowiązujących planach miejscowych, dla których ustalono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. Są to tereny:

1. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2. zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

W tabeli nr 1 oszacowana została możliwa do zrealizowania powierzchnia użytkowa mieszkalna na terenach niezabudowanych w obowiązujących planach miejscowych, dla których ustalono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, przy następujących założeniach:

1. Udział funkcji mieszkaniowej dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 80% (uwzględniając dominujący mieszkalny charakter gminy).
2. Udział powierzchni faktycznie możliwej do zainwestowania – 75% (uwzględniając potencjalne dojazdy, infrastrukturę techniczną, przeznaczenie części działek na powiększenie działek sąsiednich, bądź też uwzględniając fakt, że część działek z uwagi na geometrię czy wielkość nie będzie odpowiednia pod samodzielne zainwestowanie).
3. Średni wskaźnik intensywności zabudowy dla obszaru gminy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynoszący – 0,22 (oszacowany na podstawie faktycznego zagospodarowania działek z zabudową mieszkaniową jednorodziną, uwzględniając powierzchnię całkowitą budynków mieszkalnych (dane egib) oraz powierzchnię zinventoryzowanych działek przez nie zajętych).
4. Udział powierzchni użytkowej mieszkalnej w powierzchni całkowitej budynków – 70%.

Tab. 1 Możliwa do zrealizowania powierzchnia użytkowa mieszkalna na terenach niezabudowanych w obowiązujących planach miejscowych, dla których ustalono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.

Powierzchnia terenów niezabudowanych [m ²]*		Powierzchnia terenów niezabudowanych umożliwiająca realizację funkcji mieszkaniowej [m ²] (uwzględniając ww. pkt 1 i 2 założeń)	Powierzchnia całkowita zabudowy [m ²] (uwzględniając ww. pkt 3 założeń)	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²] (uwzględniając ww. pkt 4 założeń)
<i>mieszkaniowych</i>	546 500	409 875	90 173	63 121
<i>mieszkaniowo-usługowych</i>	586 630	351 978	77 435	54 205
RAZEM				117 326

* wartość ta nie uwzględnia części terenów, na których realizowana jest droga ekspresowa, której lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających

Przyjmując w dalszym kroku wyliczoną prognozowaną powierzchnię użytkową na jednego mieszkańca (patrz pkt 5.7 niniejszego uzasadnienia) wynoszącą **43,6 m²**, chłonność terenów niezabudowanych, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej wynosi **2 691** mieszkańców.

Tab. 2 Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.

Powierzchnia użytkowa zabudowy prognozowana do zrealizowania [m ²]	Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkalna na jednego mieszkańca [m ²]	Chłonność [ilość mieszkańców]
117 326	43,6	<u>2 691</u>

W obowiązujących planach miejscowych nie zostały wyznaczone tereny pod zabudowę zagrodową.

Przyjęta do powyższych wyliczeń intensywność zabudowy 0,22 jest mniejsza niż wskazują na to ustalenia planu miejscowego. Chłonność terenów niezabudowanych, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obliczona na podstawie dopuszczalnej maksymalnej intensywności zabudowy, a w przypadku braku tego wskaźnika, na podstawie maksymalnej powierzchni zabudowy i liczby kondygnacji, daje mocno zawyżoną wartość chłonności, nieadekwatną do aktualnego stopnia zainwestowania obszarów gminy.

Tab. 3 Obliczenia powierzchni użytkowej mieszkalnej możliwej do zrealizowania na podstawie ustaleń planów miejscowych (źródło: opracowanie własne).

Przeznaczenie terenów w mpzp	Intensywność ustalona w mpzp	Powierzchnia terenów niezabudowanych [m ²]*	Powierzchnia terenów niezabudowanych umożliwiająca realizację funkcji mieszkaniowej [m ²] (uwzględniając ww. pkt 1 i 2 założeń)	Powierzchnia całkowita zabudowy [m ²] (uwzględniając intensywność ustaloną w mpzp)	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²] (uwzględniając ww. pkt 4 założeń)
mieszkaniowe	0,52	546 500	409 875	213 135	149 195
mieszkaniowo-usługowe	0,52	110 066	66 040	34 341	24 038
	0,8**	450 494	270 296	216 237	151 366
	1,3**	26 069	15 641	20 334	14 234
SUMA		1 133 129	761 852	484 047	<u>338 833</u>

*wartość ta nie uwzględnia części terenów, na których realizowana jest droga ekspresowa, której lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających

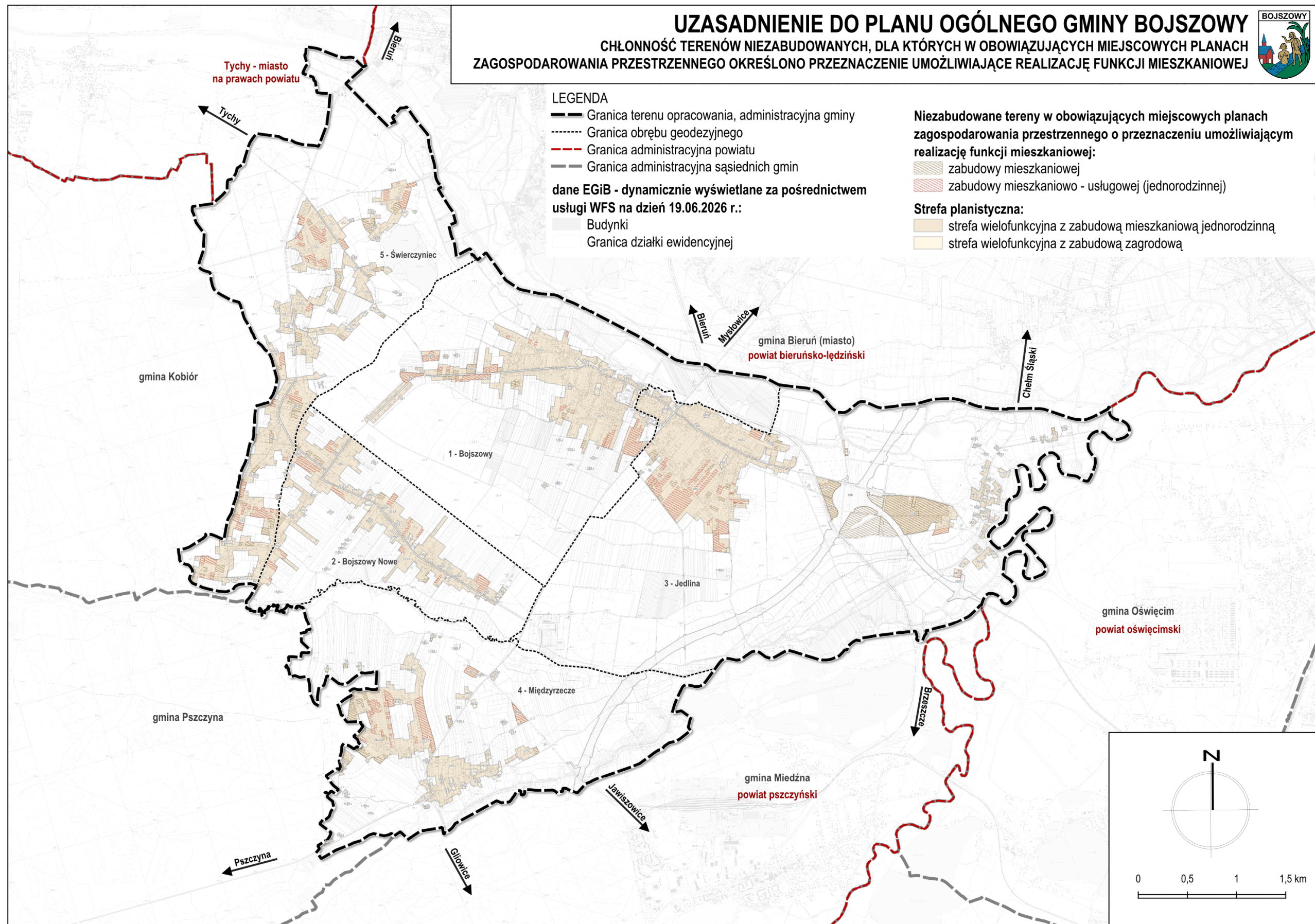
**intensywność wyliczona na podstawie ustalonej w mpzp powierzchni zabudowy oraz dopuszczalnej liczby kondygnacji nadziemnych

Chłonność terenów niezabudowanych, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej wyniosłoby w tym przypadku 7 771 mieszkańców.

Tab. 4 Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.

Powierzchnia użytkowa zabudowy prognozowana do zrealizowania [m ²]	Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkalna na jednego mieszkańca [m ²]	Chłonność [ilość mieszkańców]
338 833	43,6	<u>7 771</u>

Tymczasem na zinwentaryzowanych zabudowanych terenach mieszkaniowych oraz zabudowy zagrodowej o łącznej powierzchni ok. 3 200 000 m² – a więc prawie 3 razy większej – zamieszkuje porównywalna liczba osób, tj. 8 646 mieszkańców (dane GUS, 2024 r.). Przy przyjętej intensywności zabudowy 0,22 chłonność terenów niezabudowanych (2 691) jest ok. 3 razy mniejsza aniżeli przyjmując maksymalne wskaźniki z planu miejscowego (7 771), co potwierdza słuszność przyjętych założeń w zakresie wskaźnika intensywności zabudowy.



Rys. 1 Chłonność terenów niezabudowanych, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej (źródło: opracowanie własne).

- 1.2. Chłonność luk w istniejącej zabudowie (w obszarach uzupełnienia zabudowy – poza obszarami, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej).

Powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy – poza obszarami, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, wynosi 1 470 000 m². W tabeli nr 5 oszacowana została możliwa do zrealizowania powierzchnia użytkowa mieszkalna w lukach w istniejącej zabudowie, przy następujących założeniach:

1. Udział powierzchni faktycznie możliwej do zainwestowania – 75% (uwzględniając potencjalne przeznaczenie pod usługi, dojazdy, infrastrukturę techniczną, przeznaczenie części działek na powiększenie działek sąsiednich, bądź też uwzględniając fakt, że część działek z uwagi na geometrię czy wielkość nie będzie odpowiednia pod samodzielne zainwestowanie).
2. Średni wskaźnik intensywności zabudowy dla obszaru gminy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynoszący – 0,22 (oszacowany na podstawie faktycznego zagospodarowania działek z zabudową mieszkaniową jednorodziną, uwzględniając powierzchnię całkowitą budynków mieszkalnych (dane egib) oraz powierzchnię działek przez nie zajętych).
3. Udział powierzchni użytkowej mieszkalnej w powierzchni całkowitej budynków – 70%.

Tab. 5 Możliwa do zrealizowania powierzchnia użytkowa mieszkalna w lukach w istniejącej zabudowie.

Powierzchnia luk [m ²]*	Powierzchnia terenów niezabudowanych umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej [m ²] (uwzględniając ww. pkt 1 założeń)	Powierzchnia całkowita zabudowy [m ²] (uwzględniając ww. pkt 2 założeń)	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²] (uwzględniając ww. pkt 3 założeń)
1 470 000	1 102 500	242 550	<u>169 785</u>

Przyjmując w dalszym kroku wyliczoną prognozowaną powierzchnię użytkową na jednego mieszkańca (patrz pkt 5.7 niniejszego uzasadnienia) wynoszącą **43,6 m²**, chłonność terenów niezabudowanych stanowiących luki w istniejącej zabudowie wynosi **3 894** mieszkańców.

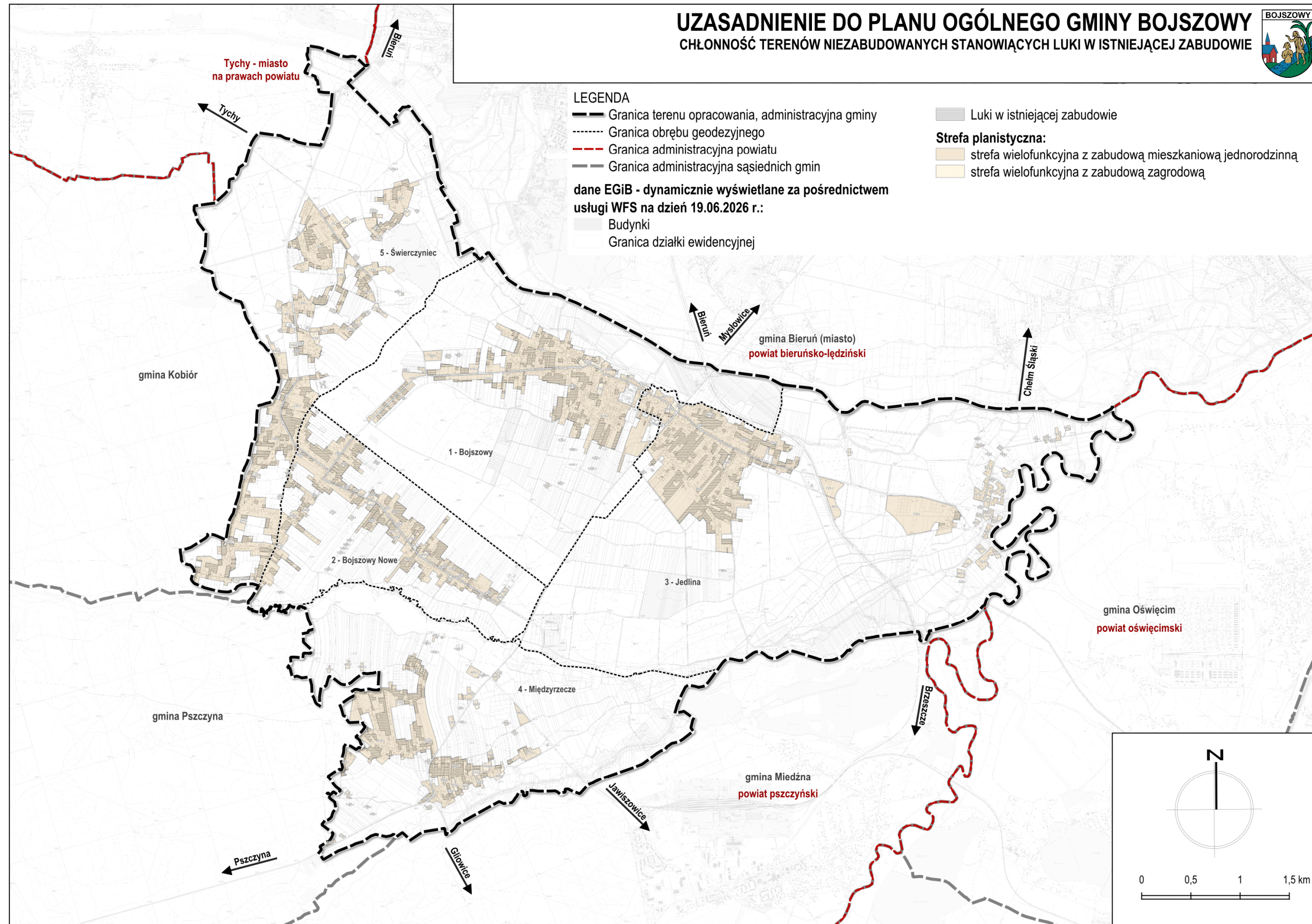
Tab. 6 Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych stanowiących luki w istniejącej zabudowie.

Powierzchnia użytkowa zabudowy prognozowana do zrealizowania [m ²]	Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkalna na jednego mieszkańca [m ²]	Chłonność [ilość mieszkańców]
169 785	43,6	3 894

Z uwagi na znikomy udział niezabudowanych stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową, do obliczeń przyjęte zostały wytyczne, w tym wskaźnik intensywności zabudowy, jak dla stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną.

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY BOJSZOWY

CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH STANOWIĄCYCH LUKI W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE



Rys. 2 Chłonność terenów niezabudowanych stanowiących luki w istniejącej zabudowie (źródło: opracowanie własne).

1.3. Podsumowanie.

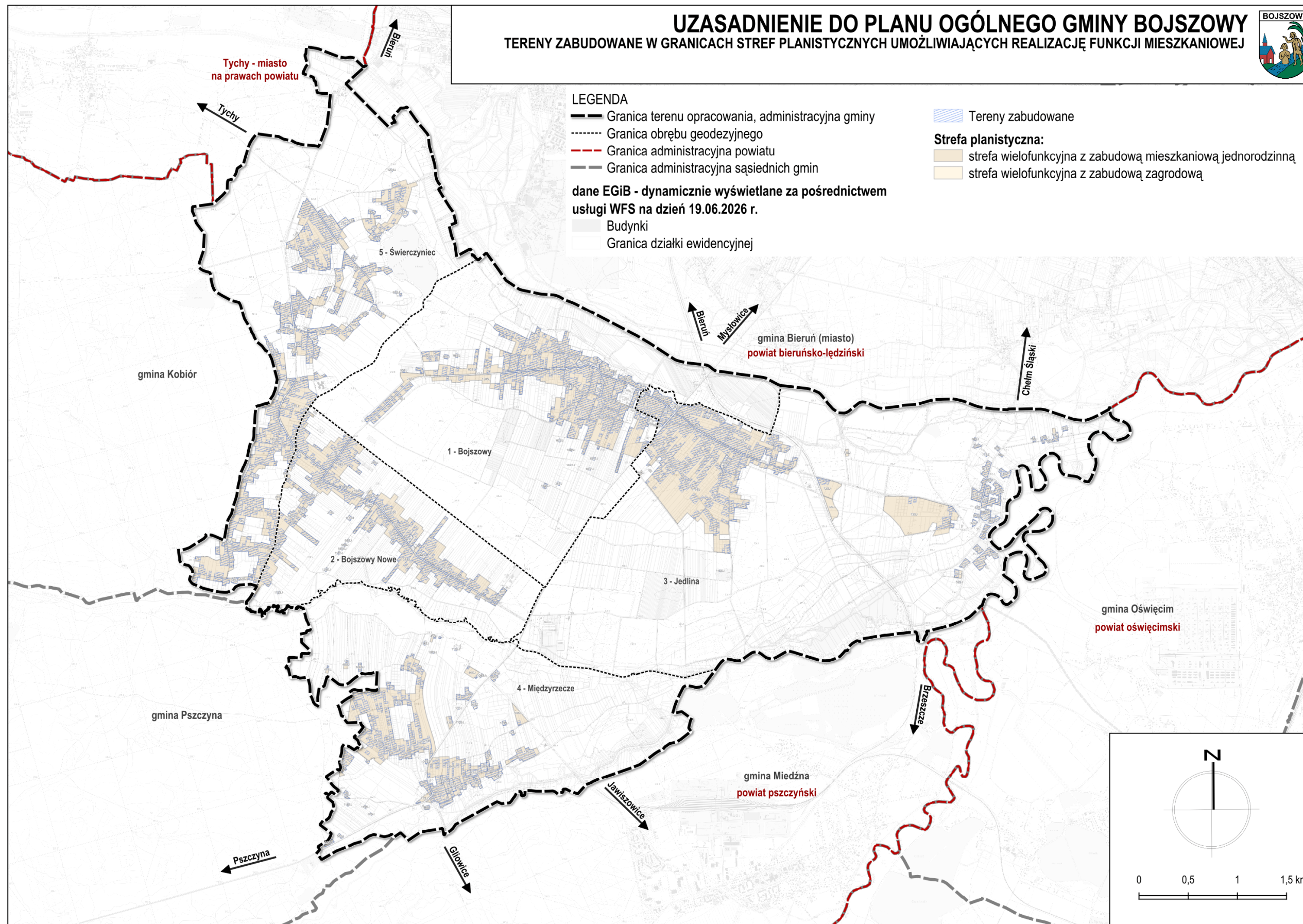
W strefach planistycznych związanych z funkcją mieszkaniową suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. W przypadku gdy na ww. obszarach suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych związanych z funkcją mieszkaniową na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie [ilość mieszkańców]*	100%	70% zapotrzebowania	130% zapotrzebowania
		2 424	1 697
Suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach planistycznych związanych z funkcją mieszkaniową w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie [ilość mieszkańców]	6 585		

* obliczenia w pkt 5.7 niniejszego uzasadnienia

W świetle przeprowadzonych obliczeń, suma chłonności terenów niezabudowanych jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Wobec powyższego strefy planistyczne wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną zostały wyznaczone wyłącznie na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz w obszarach uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, a także jako uznanie stanu istniejącego w tym zakresie.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową stanowią w szczególności uznanie stanu istniejącego, w nieznacznym zakresie umożliwiając poszerzenie ich zasięgu w ramach danego siedliska.



Rys. 3 Tereny zabudowane w granicach stref planistycznych umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej (źródło: opracowanie własne).

1.4. Przyczyny wyznaczenia pozostałych stref planistycznych.

Strefa planistyczna	Przyczyna wyznaczenia stref planistycznych
SU – strefa usługowa	<ul style="list-style-type: none"> uznanie stanu istniejącego; uznanie stanu prawnego wynikającego z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego; kontynuacja polityki przestrzennej gminy wyrażonej w obowiązującym dotychczas Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bojszowy; zapewnienia odpowiednich rezerw terenowych pod rozwój funkcji usługowych
SP – strefa gospodarcza	<ul style="list-style-type: none"> uznanie stanu istniejącego; uznanie stanu prawnego wynikającego z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego; kontynuacja polityki przestrzennej gminy wyrażonej w obowiązującym dotychczas Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bojszowy; zabezpieczenie terenów pod rozwój sfery gospodarczej gminy; dostępność komunikacyjna; brak w sąsiedztwie funkcji konfliktowych
SR – strefa produkcji rolniczej	<ul style="list-style-type: none"> uznanie stanu istniejącego wniosek interesariusza (strefa 3SR)
SI – strefa infrastrukturalna	<ul style="list-style-type: none"> uznanie stanu istniejącego
SN – strefa zieleni i rekreacji	<ul style="list-style-type: none"> uznanie stanu istniejącego, w szczególności w zakresie terenów sportowo-rekreacyjnych; uznanie stanu prawnego w zakresie wydanego pozwolenia na budowę stawu rekreacyjnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Bojszowach-Jedlinie przy ul. Bojszowskiej
SC – strefa cmentarzy	<ul style="list-style-type: none"> uznanie stanu istniejącego; uznanie stanu prawnego wynikającego z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego; zapewnienia rezerw terenowych pod rozwój cmentarzy
SG – strefa górnictwa	<ul style="list-style-type: none"> umożliwienie wydobycia udokumentowanych złóż kopali; kontynuacja polityki przestrzennej gminy wyrażonej w obowiązującym dotychczas Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bojszowy
SO – strefa otwarta	<ul style="list-style-type: none"> zachowanie otwartego krajobrazu oraz terenów użytkowanych rolniczo lub leśnie; zachowanie funkcji stanowiącej element systemu przyrodniczego gminy; ochrona środowiska przyrodniczego, w tym dolin cieków wodnych; ochrona przed zainwestowaniem obszarów podlegających ochronie prawnej, tj. obszarów Natura 2000 oraz korytarzy ekologicznych; zabezpieczanie terenów w dalszej perspektywie czasowej pod zainwestowanie o charakterze niemożliwym na dzień dzisiejszy do przewidzenia; zabezpieczenie przed chaotyczną urbanizacją; zabezpieczenie przed trwałą zabudową i zagospodarowaniem udokumentowanych złóż kopalin
SK – strefa komunikacyjna	<ul style="list-style-type: none"> uznanie obiektów istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren; obejmuje ona drogi publiczne do klasy technicznej zbiorczej włącznie oraz teren komunikacji kolejowej.

3. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM

Obszary uzupełnienia zabudowy 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 (Dz. U. z 2024 r., poz. 729).

W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy określa się zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, przy czym uwzględnia się następujące rodzaje

budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773):

- budynki przemysłowe o symbolu 101,
- budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
- budynki biurowe o symbolu 105,
- budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
- budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
- pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
- budynki mieszkalne o symbolu 110.

Informacje o ww. budynkach pozyskuje się na podstawie danych pochodzących z baz danych:

- ewidencji gruntów i budynków, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1752, 1615, 1688 i 1762);
- obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500-1:5000, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 12 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne - wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazie danych ewidencji gruntów i budynków;
- obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:10 000-1:100 000, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 8 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne - wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazach danych, o których mowa wyżej.

Obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) dla gminy Bojszowy zostały wyznaczone w oparciu o następujące dane:

1. Dane: ewidencja gruntów i budynków (EGiB):
 - 1.1. nazwa organu wydającego licencję: Starosta Bieruńsko-Lędziński,
 - 1.2. licencja: nr G-GO.6642.1.47.2024_2414_P z 21.11.2024 r.,
 - 1.3. zakres budynków, rodzaj wg KŚT (symbol EGiB): m, p, h, b, z, k, i;
2. Dane: BDOT10k:
 - 2.1. dane dostępne publicznie pobrane 25 października 2024 r.,
 - 2.2. zakres budynków, rodzaj wg KŚT: 101, 103, 105, 106, 107, 109 i 110.

W celu wyznaczenia OUZ wykonano następujące czynności:

1. Wyselekcjonowane zostały budynki spełniające kryteria, o których mowa w ww. pkt 1 i 2.
2. Ze zbioru BDOT10k zostały usunięte te budynki, które znajdowały się w EGiB.
3. Budynki z EGiB i BDOT10 zostały połączone w jeden plik, na podstawie którego wygenerowano OUZ w początkowej fazie prac nad planem ogólnym.
4. Przed generowaniem pliku GML dla całego planu ogólnego został ponownie wygenerowany OUZ w oparciu o ww. dane. Czynność ta została ponowiona w celu zaktualizowania powierzchni Pu, Pb i Pp (Wtyczka APP 2.0.9). Udokumentowana różnica wyniknęła z zastosowania bardziej uszczegółowionego algorytmu do generowania OUZ.

OUZ – aktualizacja po etapie konsultacji:

1. Dane: ewidencja gruntów i budynków:
 - 1.1. nazwa organu wydającego licencję: Starosta Bieruńsko-Lędziński,
 - 1.2. licencja: G-GO.6642.1.24.2026_2414_P z 14.04.2026 r.,
 - 1.3. zakres budynków, rodzaj wg KŚT (symbol EGiB): m, p, h, b, z, k, i;
2. Dane: BDOT10k:
 - 1.1. dane dostępne publicznie pobrane 24 kwietnia 2026 r.,
 - 1.2. zakres budynków, rodzaj wg KŚT: 101, 103, 105, 106, 107, 109 i 110.

Uzasadnienie dotyczące wykorzystania danych do wyznaczania OUZ oraz prowadzenia prac planistycznych.

Mając na uwadze, że:

- geometria EGiB podlega nieustannym zmianom, w tym w odniesieniu do położenia punktów granicznych działek już będących w obiegu prawnym,
- przyszłe plany miejscowe będą opracowywane na podstawie aktualnej EGiB na czas ich sporządzania, a nie tej, która została wykorzystana do wykonania planu ogólnego,
- istnieje konieczność wywiązania się, o ile to w pełni możliwe (biorąc pod uwagę dynamikę zmian zachodzących w geometrii danych referencyjnych), z wymogu wynikającego z art. 13g ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

organ uznał za zasadne prowadzić prace projektowe w oparciu o ww. dane, dane dołączone do dokumentacji prac planistycznych, a także udostępnione przez usługę WFS (Web Feature Service) w zakresie EGiB – jako standardu pobierania danych wektorowych, umożliwiający dostęp do informacji przestrzennych o działkach i budynkach prosto z baz powiatowych.

Uwzględniając powyższe, zasadne było sporządzenie planu ogólnego o geometrii odpowiadającej w miarę możliwości aktualnemu stanowi geometrycznemu danych referencyjnych, jako dokumentu, w odniesieniu do którego będzie badana zgodność przyszłych planów miejscowych i na podstawie którego wydawane będą decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu (WZiZT). Na dzień dzisiejszy nie ma przepisu, który stwierdzałby dopuszczalną tolerancję ewentualnych rozbieżności pomiędzy granicami stref w POGu a liniami rozgraniczającymi w MPZP (sporządzonych na aktualnej EGiB) w toku badania zgodności MPZP z POGiem, czy granicami terenu inwestycji objętych WZiZT. Być może zasada wynikająca z art. 13g ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym będzie mogła być szeroko stosowana i uznawana w drodze ewentualnych wyjaśnień. Biorąc pod uwagę niepewność w tym zakresie oraz celowe zminimalizowanie przyszłych problemów, organ sporządzający akt planowania przestrzennego uznał, że powyższa zasada jest zasadna.

Istotna w sprawie stanowi generalna konsumpcja POGu. Jego wizualizacja będzie się odbywała w różnorodnych portalach mapowych, które z natury korzystają z aktualnych danych referencyjnych udostępnianych dynamicznie poprzez usługi WFS czy WMS, a nie danych, na podstawie których formalnie zostały sporządzone POGi.

W celu wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy wykonane zostały następujące kroki, zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy:

1. Określone zostały zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, przy uwzględnieniu ww. rodzajów budynków.
2. Wyznaczone zostały obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach, o których mowa w pkt 1.
3. Do obszarów, o których mowa w pkt 2 dodane zostały obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m², ograniczone z każdej strony krzywą, o której mowa w pkt 2.
4. Wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3 wyznaczona została krzywa poprowadzona w odległości 40 m od granicy tych obszarów.
5. Od obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, odjęte zostały obszary znajdujące się między krzywą będącą granicą tych obszarów a krzywą, o której mowa w pkt 4.
6. Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone w sposób, o którym mowa w pkt 1-5 zostały rozszerzone uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p - oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w pkt 1-5, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b - oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w pkt 1-3,

P_u - oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w pkt 1-5.

Dla gminy Bojszowy wartości te wynoszą:

P _p	869 835,71 m ²
P _b	8 196 224,1 m ²
P _u	4 716 881,27 m ²

Obszar uzupełnienia zabudowy został poszerzony o 854 199 m².

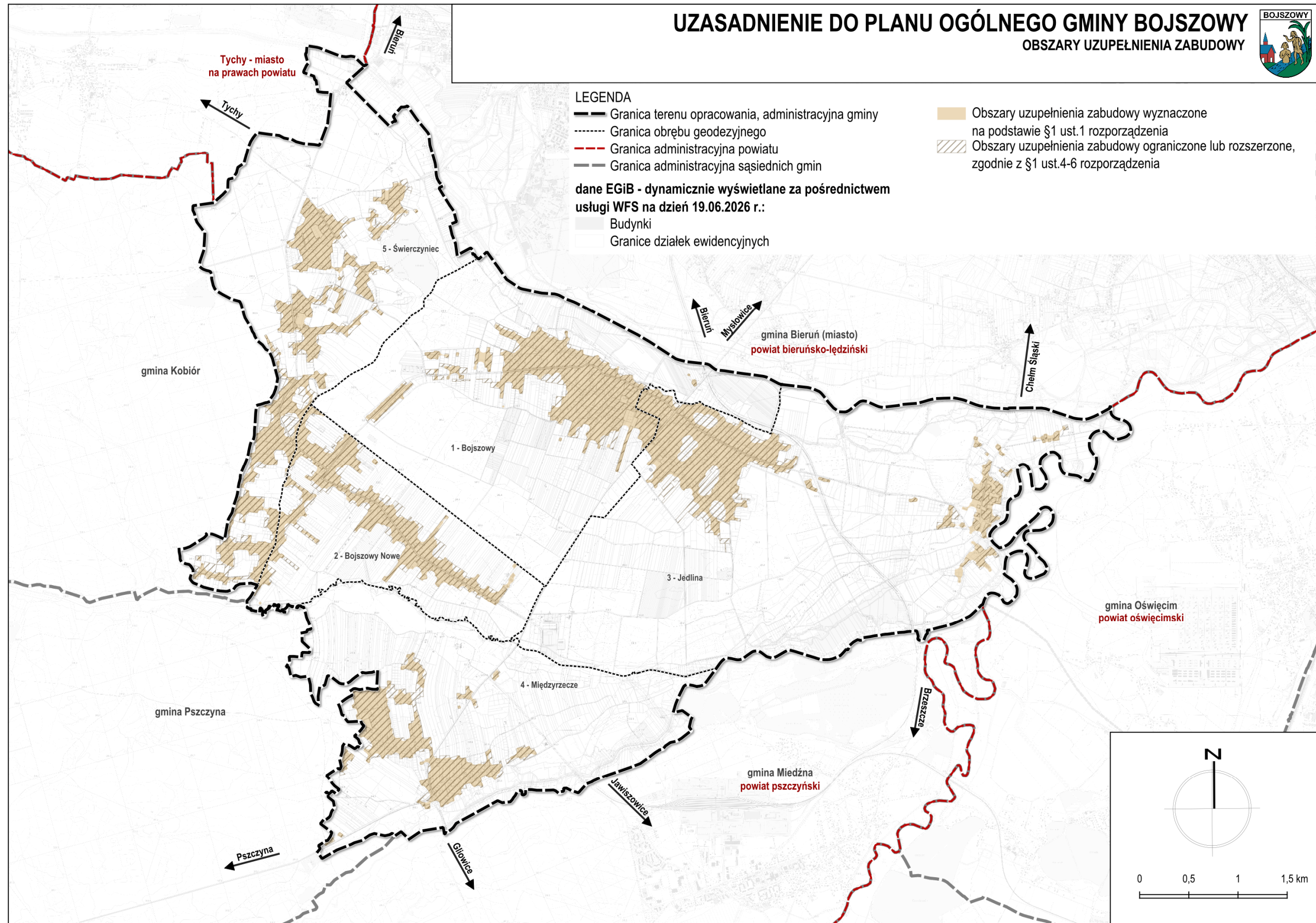
Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy w granicach określonych w planie ogólnym gminy wynika z potrzeby zapewnienia racjonalnego i zrównoważonego gospodarowania przestrzenią. Działanie to ma na celu efektywne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i społecznej, takiej jak: drogi, sieci wodno-kanalizacyjne, obiekty edukacyjne, zdrowotne oraz inne elementy zagospodarowania terenu, które już funkcjonują w przestrzeni gminy. Pozwala to ograniczyć konieczność kosztownych inwestycji w nowe tereny oraz minimalizuje negatywne skutki rozpraszania zabudowy. Jednocześnie przyczynia się do ochrony terenów rolnych i przyrodniczych, które w przeciwnym razie mogłyby zostać przeznaczone pod chaotyczną zabudowę.

Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone na podstawie obowiązujących przepisów prawa, w szczególności Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r., które określa metodykę ich identyfikacji. Wyznaczony w planie ogólnym obszar uzupełnienia zabudowy zawiera dopuszczalne poszerzenia, o których mowa powyżej. Wyznaczając obszar uzupełnienia zabudowy, kierowano się następującymi zasadami:

- Obszar uzupełnienia zabudowy został ograniczony w strefach innych niż strefy z zabudową mieszkaniową oraz zagrodową, co wykluczać będzie możliwość określenia sposobu zagospodarowania terenu i warunków zabudowy w drodze decyzji o warunkach zabudowy dla nowych inwestycji. Plan miejscowy jako podstawowe narzędzie kształtowania polityki przestrzennej gminy pozostaje w tych obszarach jedyną dopuszczalną formą ustalania przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania i zabudowy. Jest to uzasadnione faktem, że strefy takie jak: usługowe, gospodarcze, górnictwa, zieleni i rekreacji, czy infrastruktury technicznej wymagają kompleksowego i skoordynowanego podejścia planistycznego, uwzględniającego wzajemne relacje funkcjonalne, potencjalne konflikty społeczne, oddziaływanie na środowisko oraz potrzeby w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej.
- W zakresie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową nie rozszerzano obszarów uzupełnienia zabudowy na tereny, na których obowiązują obecnie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, dla których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.
- Granice obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczono w oparciu o istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną, w szczególności z uwzględnieniem ciągłości zabudowy, układu komunikacyjnego oraz dostępności infrastruktury technicznej.
- Wyznaczenie, w tym rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy ma na celu racjonalne wykorzystanie istniejących rezerw terenowych w obrębie wykształconych jednostek osadniczych, przy jednoczesnym ograniczeniu rozpraszania zabudowy na tereny otwarte.

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY BOJSZOWY

OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY



Rys. 4 Obszary uzupełnienia zabudowy (źródło: opracowanie własne).

4. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM

Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. W planie ogólnym gminy Bojszowy nie ustala się gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

W gminnym katalogu stref planistycznych określone zostały:

- profil funkcjonalny stref planistycznych;
- wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy - w strefach planistycznych:
 - strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
 - strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową,
 - strefie usługowej,
 - strefie gospodarczej,
 - strefie produkcji rolniczej;
- wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej - w strefach planistycznych:
 - strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
 - strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową,
 - strefie usługowej,
 - strefie gospodarczej,
 - strefie produkcji rolniczej,
 - strefie infrastrukturalnej,
 - strefie zieleni i rekreacji,
 - strefie cmentarzy;

nie mniejsze niż wynika to z przepisów rozporządzenia 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).

W ramach gminnego katalogu stref planistycznych, w zależności od potrzeb, określone zostały wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w strefie górnictwa.

Ustalenia gminnego katalogu stref planistycznych wynikają z potrzeby zapewnienia spójnego, zrównoważonego i racjonalnego zagospodarowania przestrzeni, zgodnego z interesem publicznym oraz zasadami ładu przestrzennego. Katalog ten stanowi podstawowy element porządkujący strukturę przestrzenną gminy, umożliwiając przejrzyste i jednolite definiowanie funkcji terenów oraz ich parametrów zagospodarowania. Każda strefa planistyczna posiada określony profil funkcjonalny, który został opracowany w oparciu o szczegółową analizę lokalnych uwarunkowań – takich jak istniejący sposób użytkowania terenu, jego fizjograficzne cechy, dostępność do infrastruktury technicznej i transportowej, a także obecność oraz znaczenie elementów środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego.

Dzięki powiązaniu ustaleń planistycznych z realiami przestrzennymi i funkcjonalnymi możliwe jest optymalne dostosowanie przeznaczenia terenów do ich potencjału oraz ograniczeń, co pozwala na uniknięcie lokowania intensywnych form zabudowy na obszarach nieprzystosowanych do ich obsługi infrastrukturalnej lub środowiskowej i umożliwia zapobieganie konfliktom przestrzennym – na przykład poprzez separację stref aktywności gospodarczej od terenów zabudowy mieszkaniowej. Takie podejście przyczynia się do bardziej harmonijnego współistnienia różnych funkcji przestrzennych oraz minimalizuje negatywne oddziaływania.

W procesie ustalania katalogu stref planistycznych uwzględniono również zapisy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, co zapewnia spójność pomiędzy planem ogólnym a dokumentami już funkcjonującymi w systemie planowania przestrzennego. Jednocześnie ujednoczone zostały parametry i wskaźniki urbanistyczne przypisane do poszczególnych stref, co miało na celu wprowadzenie jednolitych, przejrzystych i czytelnych zasad kształtowania zabudowy w całej gminie.

5. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

5.1 POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO

Przepis art. 13b pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który przewiduje konieczność uwzględnienia polityki przestrzennej gminy określonej w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego w ustaleniach planu ogólnego gminy obowiązuje od 1 lipca 2026 r. – stosownie do przepisu art. 78 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, w brzmieniu nadanym przepisem art. 4 pkt 7 lit. b ustawy z 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

Zgodnie natomiast z art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 2023 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.

W dniu 9 kwietnia 2026 r. Rada Gminy Bojszowy uchwałą Nr XXIII/164/2026 przyjęła „Strategię Rozwoju Ponadlokalnego Gmin Powiatu Bieruńsko-Lędzińskiego i Powiatu na lata 2025–2035+”. Dokument ten wskazuje kierunki rozwoju przestrzennego całego obszaru funkcjonalnego powiatu, obejmującego również gminę Bojszowy.

Plan ogólny gminy Bojszowy uwzględni ustalenia modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej określonego w Strategii. Model ten wskazuje docelowy sposób organizacji przestrzeni powiatu, oparty na zasadach zrównoważonego rozwoju, wzmocnienia odporności terytorialnej oraz racjonalnego wykorzystania istniejących zasobów przestrzennych. W strukturze funkcjonalno-przestrzennej powiatu gmina Bojszowy pełni przede wszystkim funkcję mieszkaniową, rolniczą, przyrodniczą oraz rekreacyjną, stanowiąc jednocześnie istotny element systemu przyrodniczego i hydrologicznego Metropolii Górnośląsko-Zagłębiowskiej.

W odniesieniu do celu strategicznego „Innowacyjna gospodarka zapewniająca godne miejsca pracy” model zakłada wykorzystanie potencjału terenów położonych w sąsiedztwie głównych korytarzy transportowych dla rozwoju działalności gospodarczej oraz tworzenia nowych miejsc pracy związanych z procesem transformacji gospodarczej regionu. W planie ogólnym znajduje to odzwierciedlenie w wyznaczeniu stref gospodarczych oraz usługowych.

W odniesieniu do celu strategicznego „Bezpieczni i spokojni o przyszłość mieszkańcy” model przewiduje rozwój osadnictwa w sposób uporządkowany, z koncentracją nowej zabudowy w obrębie istniejących struktur osadniczych oraz przy zapewnieniu dostępu do infrastruktury społecznej i technicznej. Plan ogólny realizuje te założenia poprzez wyznaczenie stref mieszkaniowych głównie w obszarach już zurbanizowanych i dobrze skomunikowanych, ograniczając jednocześnie rozpraszanie zabudowy.

W ramach celu strategicznego „Czyste, zdrowe i dobrze urządzone środowisko pracy i zamieszkania” model funkcjonalno-przestrzenny wskazuje konieczność zachowania ciągłości systemu przyrodniczego, ochrony dolin rzecznych, terenów leśnych oraz obszarów pełniących funkcje ekologiczne i retencyjne. Szczególne znaczenie przypisano dolinie Wisły jako ponadlokalnemu korytarzowi ekologicznemu oraz obszarowi o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych. Plan ogólny realizuje te założenia poprzez wyznaczenie rozległych stref otwartych, ograniczenie możliwości zabudowy na terenach cennych przyrodniczo oraz ochronę ciągłości powiązań ekologicznych.

Model przewiduje również rozwój zintegrowanego systemu transportowego, obejmującego powiązania drogowe, transport zbiorowy oraz infrastrukturę rowerową w skali ponadlokalnej. Gmina Bojszowy, jako część bezpośredniego otoczenia Metropolii Górnośląskiej, powinna utrzymywać i rozwijać powiązania komunikacyjne umożliwiające dostęp mieszkańców do usług i rynku pracy w ośrodkach metropolitalnych. Plan ogólny uwzględni te kierunki poprzez zachowanie terenów przeznaczonych pod infrastrukturę komunikacyjną.

W rezultacie przyjęte w planie ogólnym rozwiązania przestrzenne pozostają zgodne z docelową strukturą funkcjonalno-przestrzenną określoną w Strategii Rozwoju Ponadlokalnego, wspierając zarówno rozwój gospodarczy i społeczny gminy, jak i zachowanie jej kluczowych walorów środowiskowych oraz krajobrazowych.

Ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej

W Strategii przyjęto założenie prowadzenia zintegrowanej polityki przestrzennej, której celem jest racjonalne wykorzystanie zasobów przestrzeni, ograniczanie rozpraszania zabudowy oraz zachowanie wysokich walorów środowiskowych i krajobrazowych obszaru powiatu. Szczególny nacisk położono na:

- ochronę systemu przyrodniczego, w tym dolin rzecznych, terenów leśnych, obszarów cennych przyrodniczo oraz korytarzy ekologicznych;
- ograniczanie presji inwestycyjnej na tereny otwarte oraz koncentrację nowej zabudowy w obrębie istniejących struktur osadniczych;
- rewitalizację, rekultywację i ponowne wykorzystanie terenów przemysłowych oraz pogórnicych;
- rozwój błękitno-zielonej infrastruktury oraz zwiększanie retencji wód opadowych w związku ze zmianami klimatu;
- poprawę jakości środowiska poprzez ograniczanie niskiej emisji i rozwój odnawialnych źródeł energii;
- rozwój zrównoważonego systemu transportowego, w tym transportu zbiorowego, infrastruktury rowerowej oraz węzłów przesiadkowych.

Powyższe kierunki znalazły odzwierciedlenie w rozwiązaniach przyjętych w planie ogólnym gminy Bojszowy poprzez wyznaczenie rozległych stref otwartych obejmujących dolinę Wisły i Pszczyńki, tereny rolne i leśne, ograniczenie rozwoju zabudowy na terenach cennych przyrodniczo oraz koncentrację nowych funkcji mieszkaniowych i usługowych w sąsiedztwie istniejących struktur osadniczych i infrastruktury technicznej. Plan ogólny zachowuje również rezerwy terenowe dla rozwoju działalności gospodarczej i usługowej oraz umożliwia przyszłe zagospodarowanie terenów związanych z transformacją gospodarczą regionu.

Obszary strategicznej interwencji określone w Strategii Rozwoju Województwa Śląskiego

Strategia Rozwoju Ponadlokalnego identyfikuje obszar gminy Bojszowy jako część regionalnych obszarów strategicznej interwencji określonych w Strategii Rozwoju Województwa Śląskiego „Śląskie 2030”. Gmina została zaliczona do:

- bezpośredniego Otoczenia Metropolii Górnośląskiej,
- obszarów wiejskich w strefie metropolitalnej,
- gminy o ponadprzeciętnych walorach przyrodniczych,
- gminy z problemami środowiskowymi (o przekroczonych dwóch wskaźnikach jakości powietrza),
- obszarów objętych procesem transformacji gospodarczej związanej z wygaszaniem działalności górniczej.

Dla tych obszarów przewiduje się działania związane z dywersyfikacją funkcji gospodarczych, rozwojem przedsiębiorczości, poprawą jakości przestrzeni publicznych, ochroną środowiska, rozwojem infrastruktury transportowej oraz wzmacnianiem powiązań funkcjonalnych z obszarem metropolitalnym. Ważnym elementem jest także przywracanie nowych funkcji terenom pogórnicych i przemysłowym oraz wspieranie gospodarki niskoemisyjnej.

Plan ogólny uwzględni te kierunki poprzez utrzymanie terenów przeznaczonych pod działalność gospodarczą, zachowanie korytarzy transportowych, ochronę terenów otwartych i przyrodniczych oraz stworzenie warunków do dalszego rozwoju funkcji mieszkaniowych i usługowych odpowiadających roli gminy w strukturze metropolitalnej.

Obszary strategicznej interwencji kluczowe dla JST z obszaru Powiatu

Strategia Rozwoju Ponadlokalnego wskazuje również lokalne obszary strategicznej interwencji obejmujące tereny rozwojowe oraz problemowe. Do najważniejszych kierunków działań mających znaczenie dla gminy Bojszowy należą:

- wykorzystanie potencjału terenów inwestycyjnych i gospodarczych położonych w sąsiedztwie głównych korytarzy transportowych;
- rozwój funkcji rekreacyjnych, turystycznych i przyrodniczych związanych z doliną Wisły oraz terenami leśnymi;
- ochrona i wzmacnianie systemu przyrodniczego powiatu;
- przeciwdziałanie skutkom zmian klimatu, w szczególności zagrożeniom powodziowym i podtopieniom;
- rozwój istniejących lub tworzenie nowych obszarów koncentracji funkcji produkcyjnej, logistycznej i usługowej o znaczeniu ponadlokalnym, zwłaszcza w powiązaniu z węzłami trasy S1;

- poprawa dostępności transportowej oraz rozwój zintegrowanego transportu publicznego.

Ustalenia planu ogólnego realizują wskazane cele poprzez zachowanie ciągłości terenów otwartych i korytarzy ekologicznych, ograniczenie rozpraszania zabudowy, wyznaczenie terenów gospodarczych w lokalizacjach dobrze obsługiwanych komunikacyjnie, ochronę obszarów zagrożonych powodzią oraz utrzymanie możliwości rozwoju infrastruktury technicznej i transportowej niezbędnej dla dalszego rozwoju gminy.

5.2 USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+ został przyjęty uchwałą Nr VI/26/2/2016 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 29 sierpnia 2016 r. Celem jego opracowania było wykreowanie polityki przestrzennej województwa w zakresie określenia podstawowych elementów układu przestrzennego, ich zróżnicowania i wzajemnych relacji.

W analizowanym opracowaniu cele, kierunki i działania, realizujące wizję przestrzennego rozwoju regionu, stanowią odpowiedź na zdefiniowane w nim wyzwania, takie jak konkurencyjność, spójność i równoważenie rozwoju, w odniesieniu do czterech obszarów priorytetowych, określonych w Strategii „Śląskie 2020+”: nowoczesna gospodarka, szanse rozwojowe mieszkańców, przestrzeń, relacje z otoczeniem. Poniżej wyszczególniono cele polityki przestrzennej województwa oraz oczekiwane rezultaty ich realizacji:

- 1) NOWOCZESNA GOSPODARKA – PROMOCJA GOSPODARCZEGO WZROSTU INNOWACJI: Skonsolidowany Śląski Obszar Metropolitalny będzie obszarem dynamicznego rozwoju gospodarczego, opartego na innowacyjności przedsiębiorstw oraz przemysłach kreatywnych, przyciągającym wysokiej jakości kapitał ludzki, konkurencyjnym w stosunku do innych metropolii w kraju i Europie;
- 2) SZANSE ROZWOJOWE MIESZKAŃCÓW – ZAPEWNIENIE MIESZKAŃCOM DOSTĘPU DO USŁUG PUBLICZNYCH: Spójność społeczno-gospodarcza i przestrzenna oparta na wykorzystaniu potencjału terytorialnego, zapewnia mieszkańcom korzystne warunki dla rozwoju rodzin, dostęp do usług publicznych oraz bezpieczeństwo, przeciwdziałając niekorzystnym zmianom demograficznym i przyczyniając się jednocześnie do wsparcia tempa wzrostu i rozwoju całego regionu;
- 3) PRZESTRZEŃ – ZRÓWNOWAŻONE WYKORZYSTYWANIE ZASOBÓW ŚRODOWISKA NATURALNEGO I KULTUROWEGO: Zrównoważona przestrzeń województwa godząca interesy użytkownika terenu z wymogami jego ochrony, z prawidłowo funkcjonującym systemem ekologicznym, uwzględniającym zachowanie różnorodności biologicznej i georóżnorodności, harmonijnie ukształtowanym krajobrazem kulturowym, zapewniająca obecnemu i przyszłym pokoleniom wysoką jakość życia;
- 4) RELACJE Z OTOCZENIEM – INFRASTRUKTURALNE POWIĄZANIA REGIONU: Województwo śląskie stanowi ważny węzeł o rozległej i dynamicznej strukturze sieciowej, gwarantującej integrację regionu z otoczeniem, efektywnie wykorzystującej dostępne potencjały i zasoby.

Zgodnie z wymogiem ustawowym, PZPWŚ 2020+ ustala zasady zagospodarowania przestrzennego obszarów funkcjonalnych (Bojszowy zostały zaliczone do miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego - Metropolii Górnośląskiej oraz wiejskiego obszaru funkcjonalnego), będące regułami wdrażania polityki przestrzennej województwa w odniesieniu do specyfiki poszczególnych obszarów oraz przyjętych w Planie celów rozwoju i zasad polityki przestrzennej województwa. W myśl wspomnianych powyżej zasad, projektowanie wykorzystania przestrzeni powinno zachować równowagę między wszystkimi elementami środowiska, tak aby przy racjonalnym wykorzystywaniu potencjału przyrodniczego możliwe było zaspokojenie potrzeb obecnych i przyszłych pokoleń.

Ponadto, obszar gminy Bojszowy został wskazany jako:

- 1) obszar funkcjonalny szczególnego zjawiska w skali makroregionalnej ze względu na obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi.

Obszary wyznaczone zostały na podstawie map zagrożenia powodziowego oraz studiów ochrony przeciwpowodziowej. Powódź definiuje się jako czasowe zalanie obszarów, które w normalnych warunkach nie są pokryte wodą, wywołane wezbraniem wód w rzekach, zbiornikach, kanałach lub od strony morza, z wyłączeniem zalania wynikającego z przepełnienia systemów kanalizacyjnych. Zagrożenie powodziowe w regionie wynika z określonych zjawisk atmosferycznych, takich jak intensywne opady, okresy suszy czy zjawiska lodowe na rzekach, oraz zmian użytkowania terenów prowadzących do zmniejszenia retencyjności zlewni. Na intensyfikację ryzyka wpływają zabudowa dolin rzecznych,

regulacja cieków przyspieszająca spływ wód, proces urbanizacji, wzrost powierzchni nieprzepuszczalnych (np. drogi, parkingi, budynki) oraz przekształcenia hydrologiczne spowodowane działalnością górnictwem.

Działania w zakresie ochrony przeciwpowodziowej powinny koncentrować się na zrównoważonym zagospodarowaniu terenów, uwzględniając ochronę środowiska, przeciwdziałanie zagrożeniom oraz potrzeby gospodarcze. Priorytetem na terenach zurbanizowanych lub przeznaczonych do zabudowy powinna być ochrona istniejącej zabudowy, natomiast na obszarach niezabudowanych należy wprowadzać zakaz zabudowy. Dla terenów szczególnego zagrożenia powodzią należy stosować obowiązujące przepisy dotyczące ochrony przed powodzią oraz wytyczne zawarte w planach zarządzania ryzykiem powodziowym.

- 2) obszar kształtowania potencjału rozwojowego:
 - a. obszar cenny przyrodniczo

Ze względu na rozmieszczenie terenów o wysokiej wartości przyrodniczej, wszystkie gminy województwa śląskiego wchodziły w skład obszarów wymagających szczególnej ochrony środowiska naturalnego. Są to miejsca o unikalnych walorach ekologicznych, które odgrywają kluczową rolę w zachowaniu bioróżnorodności oraz w utrzymaniu równowagi przyrodniczej w regionie.

Rozwój tych obszarów powinien koncentrować się na ochronie ich cennych zasobów przyrodniczych, które jednocześnie stanowią istotny potencjał turystyczno-rekreacyjny województwa. Elementy środowiska naturalnego, takie jak unikalne ekosystemy, obszary chronione czy różnorodność gatunkowa, są kluczowymi atutami turystycznymi, które sprzyjają rozwojowi funkcji rekreacyjnej regionu. Funkcja ta odgrywa ważną rolę nie tylko w generowaniu wzrostu gospodarczego, ale również w aktywizacji społeczno-ekonomicznej wielu obszarów województwa. Niemniej jednak, rozwój funkcji turystyczno-rekreacyjnej na terenach cennych przyrodniczo powinien być ściśle podporządkowany zasadzie zachowania różnorodności biologicznej. Konieczne jest zrównoważone podejście, które pozwoli na pogodzenie ochrony środowiska z wykorzystaniem gospodarczym tych terenów, aby nie naruszać ich wyjątkowych walorów przyrodniczych.

- b. obszar ochrony krajobrazów kulturowych

W skład obszaru ochrony krajobrazów kulturowych wchodziły gminy, na terenie których zlokalizowane są poszczególne elementy dziedzictwa. Rozwój obszaru powinien być nakierowany na ochronę zasobów dziedzictwa kulturowego, obejmujących zarówno dobra materialne, jak i niematerialne, które odgrywają kluczową rolę w zachowaniu tożsamości regionalnej. Zasoby te stanowią istotny element kształtowania atrakcyjności turystycznej i gospodarczej województwa, jednocześnie przyczyniając się do tworzenia nowych miejsc pracy i wspierania rozwoju społeczno-ekonomicznego regionu.

- c. obszar ochrony i kształtowania zasobów wodnych

Na terenie województwa śląskiego eksploatowane są zarówno wody powierzchniowe, jak i podziemne. Użytkowe wody podziemne występują głównie w utworach czwartorzędu, trzeciorzęd, kredy, jury, triasu, karbonu i dewonu. Dla ochrony najcenniejszych zasobów wyodrębniono Główne Zbiorniki Wód Podziemnych (GZWP) i Lokalne Zbiorniki Wód Podziemnych (LZWP), dla których określono granice projektowanych obszarów ochronnych zgodnie z dokumentacjami hydrogeologicznymi.

Kluczowe problemy gospodarki wodnej obejmują kwestie ilościowe, wynikające z nadmiernej eksploatacji wód, oraz jakościowe, związane z niewystarczającym oczyszczaniem ścieków, niedostateczną sanitacją obszarów wiejskich i rekreacyjnych, a także zanieczyszczeniami ze źródeł rolniczych, stawów rybnych, składowisk odpadów i wód opadowych. Dla zapewnienia odpowiedniej jakości wody do spożycia i dla potrzeb gospodarczych ustanowiono strefy ochronne ujęć wody.

Efektywne gospodarowanie wodami wymaga zaspokojenia potrzeb ludności i gospodarki przy jednoczesnej ochronie zasobów oraz utrzymaniu odpowiednich warunków środowiskowych dla ekosystemów wodnych. Gospodarowanie zasobami wodnymi powinno opierać się na zasadzie zlewniowej, z uwzględnieniem ilości i jakości wód. Należy eksploatować ujęcia wód z zachowaniem równowagi hydrodynamicznej oraz podejmować działania zwiększające retencję. W ochronie jakości wód istotne jest zapobieganie zanieczyszczeniom, zwłaszcza w strefach ochronnych ujęć wody, GZWP oraz na terenach narażonych na zanieczyszczenia z powierzchni. Działania w obszarach ochrony wód muszą uwzględniać zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów oraz ustalenia planów gospodarowania wodami i przeciwdziałania skutkom suszy. Poprawa stanu wód wymaga również współpracy z sąsiednimi województwami.

d. obszar udokumentowanych złóż kopalin

Obszary strategicznych złóż kopalin wyznaczane są w celu ochrony ich wartości użytkowych, ze szczególnym uwzględnieniem ich znaczenia dla gospodarki narodowej oraz bezpieczeństwa energetycznego kraju w perspektywie do roku 2030 i późniejszych lat. Wobec braku oficjalnego wykazu strategicznych złóż kopalin, delimitację obszarów funkcjonalnych oparto na terenach występowania udokumentowanych złóż kopalin. Do obszaru tego włączono gminy, na których obszarze zlokalizowano te złoża, co znalazło odzwierciedlenie w nazwie obszaru.

Rozwój obszaru powinien być ukierunkowany na ochronę terenów złóż umożliwiającą ich przyszłą eksploatację z uwzględnieniem minimalizacji kosztów związanych z ochroną środowiska.

Plan ustala również następujące zasady zagospodarowania przestrzeni obszarów funkcjonalnych:

- przestrzeń trzeba gospodarować oszczędnie;
- kompozycje przestrzenne i systemy techniczne mają być trwałe;
- nie wolno dopuszczać do wyłączania jakichkolwiek terenów z użytkowania; użytkowanie tymczasowe jest lepsze niż pozostawienie terenu samemu sobie;
- otwarte tereny zielone i wody są pełnoprawnymi formami użytkowania terenu i stanowią zielono-niebieską infrastrukturę regionu, a nie rezerwę inwestycyjną pod infrastrukturę techniczną;
- wybierając teren pod inwestycję w infrastrukturę techniczną trzeba preferować tereny już uprzednio zagospodarowane (poprzemysłowe, pozurbanizowane), a nie tereny zielone;
- wszystkie systemy (transportowy i przesyłowy, przyrodniczy, mieszkaniowy i aktywności gospodarczej) mają być ciągle przestrzennie i w sposób uporządkowany się przenikać;
- strefa mieszkaniowa i strefa aktywności gospodarczej mają mieć zwartą strukturę, a wielkość strefy musi być rezultatem kompromisu między opłacalnością ekonomiczną i wymogami kształtowania przyjaznej przestrzeni;
- struktury właściwe dla docelowego użytkowania terenu (miasta, strefy aktywności gospodarczej) trzeba wprowadzać od początku, w miarę rozwoju zabudowy;
- granice jednostek przestrzennych mają być czytelne tak, aby równocześnie spełnione mogły być wymogi indywidualnej tożsamości i ponadlokalnej spójności;
- decyzje o zmianie użytkowania terenu trzeba podejmować ostrożnie, tak aby nie utracić wartości przestrzeni.

Dla miejskich obszarów funkcjonalnych przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania:

- ochrona historycznych układów urbanistycznych oraz obiektów dziedzictwa kulturowego podkreślających tożsamość miast;
- zapewnienie wielofunkcyjności osiedli i dostępności do usług podstawowych;
- koncentracja struktur przestrzennych w oparciu o istniejące układy osadnicze (idea zwartych miast);
- ochrona krajobrazów otwartych (ograniczanie suburbanizacji);
- ograniczanie zawłaszczania terenów typu greenfield i wykorzystanie terenów typu brownfield przy lokalizacji inwestycji;
- ochrona obiektów dziedzictwa kulturowego, w tym ich adaptacja i wykorzystanie dla nowych funkcji;
- wyposażenie przestrzeni publicznych w infrastrukturę z uwzględnieniem ograniczeń i potrzeb osób z różnymi dysfunkcjami, w tym utrudniającymi poruszanie się w przestrzeni lub jej percepcję, osób starszych oraz osób sprawujących opiekę nad małymi dziećmi;
- ograniczanie zjawiska „zawłaszczania” przestrzeni publicznych dotyczącego realizacji inwestycji komercyjnych i prywatnych w obszarach tradycyjnie użytkowanych jako przestrzenie publiczne;
- zapewnianie powiązań przyrodniczych terenów zieleni miejskiej (parki, skwery, zieleńce, ogródki jordanowskie, doliny cieków itp.) z lasami i terenami otwartymi na ich obrzeżach;
- zapewnianie kanałów przewietrzania przeciwdziałających kumulacji zanieczyszczeń powietrza;
- ograniczanie niskiej emisji i minimalizowanie zapotrzebowania na energię oraz zmniejszanie emisji zanieczyszczeń;
- przeciwdziałanie powstawaniu i zmniejszanie uciążliwości hałasu;
- wykluczenie możliwości lokalizacji pojedynczych turbin wiatrowych w odległości mniejszej niż 5 km od obiektu radarowego, natomiast farm wiatrowych w odległości mniejszej niż 20 km od obiektu radarowego;
- ograniczanie i uspokajanie ruchu samochodowego w obszarach miejskich, przede wszystkim w centrach miast;

- rozwijanie niskoemisyjnego systemu transportu publicznego;
- wprowadzanie rozwiązań przestrzennych poprawiających bezpieczeństwo publiczne;
- ochrona terenów zabudowanych przed skutkami oddziaływania górnictwa (w tym związanych z płytką eksploatacją) na terenach i obszarach górniczych;
- wykluczenie możliwości lokalizowania nowych obiektów gospodarowania odpadami wydobywczymi i zwałowisk odpadów wydobywczych na terenach rolnych lub leśnych;
- wyłączenie z zabudowy oraz przeznaczanie pod użytkowanie leśne lub rolne terenów objętych powierzchniowymi ruchami masowymi gruntu;
- planowanie inwestycji z uwzględnieniem kompensacji w zakresie retencji wód (przeciwdziałanie zmniejszaniu możliwości retencyjnych zlewni);
- rozwój lotnisk lokalnych z wykluczeniem możliwości negatywnego oddziaływania na obszary specjalnej ochrony ptaków.

Dla wiejskiego obszaru funkcjonalnego przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania:

- ochrona historycznych układów ruralistycznych;
- utrzymania tradycyjnej skali i form zabudowy;
- ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy podmiejskiej;
- kształtowanie oraz poprawa dostępności przestrzeni i obiektów publicznych z uwzględnieniem ograniczeń i potrzeb osób z różnymi dysfunkcjami, utrudniającymi poruszanie się w przestrzeni lub jej percepcję, osób starszych oraz osób sprawujących opiekę nad małymi dziećmi;
- wprowadzanie rozwiązań przestrzennych poprawiających bezpieczeństwo publiczne;
- ochrona obszarów o wysokim potencjale glebowym przed ich nierolniczym użytkowaniem;
- utrzymywanie i przywracanie mozaikowości krajobrazu rolniczego;
- zachowanie walorów przyrodniczych dolin rzecznych, w tym o charakterze zielonych użytków (m. in. Łąki i pastwiska) oraz utrzymanie pełnionej funkcji korytarza ekologicznego;
- wprowadzanie stref ekotonowych cieków wodnych;
- stosowanie różnorodnych form retencji technicznej i nietechnicznej, w tym ochrona przed sływem zanieczyszczeń do wód;
- prowadzenie efektywnych prac melioracyjnych na obszarach wiejskich uwzględniających wymagania ochrony środowiska;
- wykluczenie możliwości uprawy roślin energetycznych obcych gatunków inwazyjnych lub potencjalnie inwazyjnych, stanowiących zagrożenie dla różnorodności biologicznej, a w szczególności: słonecznika bulwiastego, rdestowca sachalińskiego i ostrokończystego, miskanta olbrzymiego i cukrowego, barszczu Sosnowskiego i Mantegazziego, ślazuwca pensylwańskiego, nawłoci kanadyjskiej i późnej, robinii akacjowej;
- rewitalizowanie, rekultywowanie, rewaloryzowanie obszarów zdegradowanych w celu poprawy jakości i integracji przestrzeni, z wykorzystaniem lokalnych zasobów i potencjałów;
- ograniczenie możliwości rekultywacji zalewisk pogórnich poprzez ich zasypywanie odpadami;
- rekultywacja wyrobisk po eksploatacji surowców skalnych w kierunku wodnym, rekreacyjnym lub przyrodniczym;
- wykluczenie możliwości lokalizowania nowych obiektów gospodarowania odpadami wydobywczymi i zwałowisk odpadów wydobywczych na terenach rolnych lub leśnych;
- kultywowanie lokalnych tradycji, w tym tworzenie markowych produktów turystycznych;
- rozwój turystyki i agroturystyki z uwzględnieniem minimalizacji konfliktów środowiskowych;
- wdrażanie innowacyjnych rozwiązań w rolnictwie, leśnictwie, ekologii w oparciu o wyniki doświadczeń instytucji naukowych i badawczo-rozwojowych;
- rozwijanie inwestycji gospodarczych wykorzystujących lokalny potencjał rolniczy w powiązaniu ze szlakami komunikacyjnymi;
- ograniczanie niskiej emisji i minimalizowanie zapotrzebowania na energię oraz zmniejszanie emisji zanieczyszczeń;
- lokowanie biogazowni rolniczych w miejscach, w których istnieje stały dostęp do lokalnych substratów;
- przeciwdziałanie powstawaniu i zmniejszanie uciążliwości hałasu;

- wykluczenie możliwości lokalizacji pojedynczych turbin wiatrowych w odległości mniejszej niż 5 km od obiektu radarowego, natomiast farm wiatrowych w odległości mniejszej niż 20 km od obiektu radarowego;
- uwzględnianie przy lokalizacji farm i turbin wiatrowych odpowiedniej (wynikającej z lokalnych warunków terenowych) odległości od zabudowy mieszkaniowej;
- uwzględnienie wymagań ochrony uzdrowskiej gminy Goczałkowice-Zdrój;
- wyłączenie z zabudowy oraz przeznaczanie pod użytkowanie leśne lub rolne terenów na obszarach objętych powierzchniowymi ruchami masowymi gruntu i zagrożonych takimi ruchami.

Dla obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania:

- stosowanie zakazów i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych oraz z planów zarządzania ryzykiem powodziowym;
- na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią przeznaczanie terenów niezainwestowanych i nieprzeznaczonych do zainwestowania w gminnych dokumentach planistycznych na zielone użytki rolne (pastwiska, łąki) lub obszary zielonej infrastruktury;
- na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią ochrona zabudowy na terenach obecnie zurbanizowanych lub przeznaczonych do zabudowy w obowiązujących gminnych dokumentach planistycznych;
- realizacja inwestycji z zakresu ochrony przeciwpowodziowej ujętych w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły i Odry;
- tworzenie polderów zalewowych lub ich renaturalizację;
- kształtowanie pokrycia terenu w sposób ograniczający odpływ y i sprzyjający retencji wód;
- dostosowanie sposobu zagospodarowania terenu do jego naturalnych cech, predyspozycji i walorów oraz odporności środowiska na antropopresję;
- upowszechnianie na terenach zalewowych form użytkowania terenu dopuszczających okresowe zalewanie;
- wykluczenie możliwości przemieszczania zagrożenia powodziowego na tereny położone w niższym biegu rzeki;
- utrzymanie we właściwym stanie międzywala dla możliwości przepuszczania wód wezbraniowych;
- zachowanie i odtwarzanie siedlisk hydrogenicznyc (starorzeczy, torfowisk, łągów, itp.);
- stosowanie prośrodowiskowych rozwiązań służących minimalizowaniu ryzyka powodziowego na obszarach o szczególnie cennych walorach przyrodniczych i krajobrazowych;
- wykluczenie możliwości rekultywacji zalewisk pogórnyczych w dolinach cieków wodnych, na terasach zalewowych poprzez ich zasypywanie odpadami.

Dla obszaru cennego przyrodniczo przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania przestrzennego:

- utrzymanie aktualnego użytkowania na terenów o wysokich walorach przyrodniczych, których zasoby są uzależnione od prowadzonej ekstensywnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej i mają istotne znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej;
- wzmacnianie funkcji przyrodniczej korytarzy ekologicznych poprzez ograniczanie ich zainwestowania, usuwanie istniejących barier oraz kształtowanie struktur przestrzennych sprzyjających migracji gatunków;
- zachowanie ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej przyrodniczych obszarów prawnie chronionych i korytarzy ekologicznych w tym w obszarze dolin rzecznych;
- preferowanie ekoturystyki (turystyka przyrodnicza) na obszarach chronionych i obszarach cennych przyrodniczo szczególnie podatnych na degradację;
- optymalizowanie stopnia zagospodarowania turystycznego i powiązania go z naturalną chłonnością środowiska, w tym wyznaczanie stref wyłączonych z użytkowania turystycznego;
- planowanie inwestycji z uwzględnieniem ochrony siedlisk przyrodniczych i gatunków oraz ciągłości i drożności korytarzy ekologicznych, a w przypadku niemożliwych do uniknięcia kolizji stosowanie działań minimalizujących;
- wdrażanie zapisów określonych w dokumentach wynikających z przepisów szczególnych, w tym z planów ochrony i planów zadań ochronnych;
- wykluczenie możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz elektrowni fotowoltaicznych w obszarach specjalnej ochrony ptaków, użytków ekologicznych, zespołach przyrodniczo-krajobrazowych i obszarach

chronionego krajobrazu, w obrębie ostańców skalnych i strefach ich ekspozycji oraz szczytowych partiach wzniesień na obszarach parków krajobrazowych;

- wykluczenie możliwości lokalizacji farm wiatrowych w obrębie ostoi, korytarzy i przystanków pośrednich dla ptaków, w obrębie ostoi i korytarzy dla nietoperzy, a także stosowanie rozwiązań minimalizujących śmiertelność ptaków związaną z napowietrznymi liniami energetycznymi i farmami wiatrowymi;
- preferowanie lokalizowania elektrowni wodnych wyłącznie na istniejących urządzeniach wodnych i nowo budowanych zbiornikach wodnych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiskowych oraz zastosowaniu rozwiązań zapewniających możliwość migracji organizmów wodnych.

Dla obszaru ochrony krajobrazów kulturowych przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania:

- ochrona i zachowanie historycznych układów urbanistycznych i ruralistycznych;
- ochrona krajobrazów historycznych i różnorodności kulturowej dla zachowania tożsamości regionalnej;
- zachowanie i eksponowanie zasobów dziedzictwa kulturowego, w szczególności najbardziej wartościowych zespołów i obiektów służących identyfikacji i promocji przestrzeni kulturowej;
- rekultywacja wyrobisk i niecek osiadania w kierunku wodnym, rekreacyjnym bądź przyrodniczym;
- wdrażanie zapisów określonych w dokumentach wynikających z przepisów szczególnych, w tym z planów ochrony;
- wykluczenie możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz elektrowni fotowoltaicznych w strefach ekspozycji zabytków kultury i obiektów archeologicznych i strefach ich ekspozycji, na obszarach parków krajobrazowych.

Dla obszaru ochrony i kształtowania zasobów wodnych przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania:

- dostosowanie sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu do potrzeb ochrony zasobów wód (w tym wód pitnych), poprzez wykluczanie funkcji i form zagospodarowania terenu stwarzających zagrożenie dla wód lub powodujących pogarszanie warunków zasilania podziemnych poziomów wodonośnych, w szczególności w strefach ochronnych ujęć wód, projektowanych obszarach ochronnych oraz w strefach zasilania Głównych Zbiorników Wód Podziemnych i Lokalnych Zbiorników Wód Podziemnych;
- ochrona zasobów wód poprzez uregulowanie gospodarki ściekowej i gospodarki odpadami oraz likwidowanie istniejących źródeł zanieczyszczeń wynikających z intensywnego użytkowania rolniczego, działalności przemysłowej (w tym zrzutów słonych wód dołowych z kopalń);
- koncentracja terenów inwestycyjnych (w tym zabudowy mieszkaniowej) w obszarach aglomeracji obsługiwanych systemami zbiorowego odprowadzania ścieków do oczyszczalni zapewniających właściwy stopień oczyszczania;
- usprawnianie systemów melioracyjnych poprzez przebudowę systemów odwadniających na nawadniająco-odwadniające oraz dla retencjonowania wód;
- zachowanie mozaiki powierzchni nieprzepuszczalnych z terenami biologicznie czynnymi (parki, ogrody, trawniki) na terenach zurbanizowanych;
- realizowanie działań technicznych, z zakresu małej retencji, w tym budowa zbiorników retencyjnych, poza obszarami źródeł i mokradel;
- utrzymanie i zwiększanie retencyjności w zlewniach poprzez: ochronę obszarów mokradłowych oraz dolin cieków rzecznych, renaturalizację rzek i potoków;
- zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych w pierwszym rzędzie w obrębie posesji, a następnie w obrębie zlewni obejmującej obszar zurbanizowany;
- ograniczanie lokalizacji działalności wodochłonnej na obszarach deficytów wody służącej do zaopatrzenia ludzi w wodę do spożycia;
- lokowanie elektrowni wodnych wyłącznie na istniejących urządzeniach wodnych i nowo budowanych zbiornikach wodnych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiskowych oraz zastosowaniu rozwiązań zapewniających możliwość migracji organizmów wodnych.

Dla obszaru ochrony udokumentowanych złóż kopalin przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania:

- zachowanie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów złóż umożliwiające ich przyszłą eksploatację z uwzględnieniem minimalizacji kosztów związanych z ochroną środowiska i człowieka;

- wydobycie kopaliny z konkretnych złóż musi być warunkowane ochroną szczególnie cennych zasobów środowiska, zwłaszcza wód podziemnych, obszarów ochrony przyrody, a także społecznymi potrzebami ochrony obszarów i obiektów na powierzchni terenu: zwartej zabudowy jednostek osadniczych, obiektów o szczególnej wartości historycznej, kulturowej lub gospodarczej, obiektów infrastruktury kluczowych dla funkcjonowania społeczeństwa;
- ochrona kopaliny leżących przed skutkami eksploatacji innych kopaliny;
- redukcja konfliktów przestrzennych oraz minimalizacja skutków oddziaływań górnictwa, a także zagrożeń związanych z płytką eksploatacją górnictwa, w szczególności na zabudowę mieszkaniową, na terenach i obszarach górniczych;
- prowadzenie prac poszukiwawczych tj. badań geofizycznych, wierceń oraz budowy infrastruktury technicznej związanej z eksploatacją ropy naftowej i gazu ziemnego przy minimalizacji oddziaływania na środowisko;
- rekultywacja terenów przemysłowych z uwzględnieniem ochrony kształtujących się siedlisk cennych przyrodniczo.

Wyżej wymienione zasady zagospodarowania przestrzennego obszarów funkcjonalnych zostały ujęte w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+ w sposób ogólny, co oznacza, że dokument ten określa ogólne kierunki rozwoju przestrzennego całego województwa, bez szczegółowego wskazania konkretnych lokalizacji czy działek. Zasady te, choć sformułowane na poziomie regionalnym, miały wpływ na sporządzenie planu ogólnego gminy Bojszowy. Podczas jego opracowywania uwzględniono wytyczne wojewódzkie, dostosowując je do lokalnych uwarunkowań przestrzennych, demograficznych oraz gospodarczych.

Bezpośrednio w odniesieniu do gminy Bojszowy w Planie 2020+ nie zostały wskazane inwestycje celu publicznego, jednakże dla obszaru całego województwa wyznaczono następujące inwestycje celu publicznego:

- budowa spójnej sieci dróg/tras rowerowych o zasięgu ponadlokalnym wg jednolitych standardów;
- budowa centrów przesiadkowych.

Powyższe inwestycje dotyczą modernizacji i usprawnienia istniejącej infrastruktury drogowej, kolejowej oraz rowerowej, a nie zagospodarowania nowych terenów. Nie wymagają one wprowadzenia nowych stref funkcjonalnych do planu ogólnego gminy Bojszowy.

5.3 UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKA

5.3.1 FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY

Na terenie gminy Bojszowy występują następujące formy ochrony przyrody, o których mowa w ustawie 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz. 13 z późn. zm.):

- użytek ekologiczny „Stawy Jedlina”,
- obszar Natura 2000 „Stawy w Brzeszczach”,
- kilkanaście drzew ujętych jako pomniki przyrody,
- rezerwat „Żubrowisko” (niewielki fragment gminy o pow. 0,2 ha, główna powierzchnia tego rezerwatu, obejmująca duży kompleks leśny leży na terenie gminy Pszczyna).

Użytek ekologiczny „Stawy Jedlina”

Użytek został utworzony Rozporządzeniem Nr 60/04 Wojewody Śląskiego z dnia 8 września 2004 r. w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego kompleksu stawów i podmokłych łąk pod nazwą "Stawy Jedlina" w gminie Bojszowy. Celem ochrony jest zachowanie ze względów przyrodniczych, naukowych, dydaktycznych i krajobrazowych ekosystemów stawów i podmokłych łąk ze stanowiskami lęgowymi regionalnie rzadkich i ustępujących gatunków ptaków. Powierzchnia użytku wynosi 43 ha.

Użytek ekologiczny „Stawy Jedlina” znajduje się w zasięgu następujących stref:

Strefa	Uzasadnienie przyjętego rozwiązania projektowanego
strefa otwarta (SO)	• ochrona użytku ekologicznego
strefa komunikacyjna (1SK)	• uznanie przebiegu projektowanej oraz będącej w trakcie budowy drogi ekspresowej S1

Obszar Natura 2000 „Stawy w Brzeszczach” Kod PLB120009

Obszar specjalnej ochrony ptaków powołany Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 27 października 2008 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. z 2008 r. Nr 198, poz. 1226), zmieniony Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 22 czerwca 2017 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. z 2017 r., poz. 1416). Dla obszaru ustalono plan zadań ochronnych Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach z dnia 29 sierpnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Stawy w Brzeszczach PLB120009 (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 2 września 2014 r., poz. 4431 i Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 2 września 2014 r., poz. 4786), zmienionym Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach z dnia 30 stycznia 2017 r. zmieniającym zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Stawy w Brzeszczach PLB120009 (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 31 stycznia 2017 r., poz. 861; Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 31 stycznia 2017 r., poz. 632).

Obszar ostoi ptasiej zajmuje łącznie prawie 3101 ha. W jego skład wchodzi kompleksy stawów hodowlanych w Dolinie Górnej Wisły, położone po obu stronach rzeki w gminach: Wilamowice, Miedźna, Brzeszcze, Bojszowy i Oświęcim. Wisła ma tutaj naturalny charakter, meandruje i w jej dolinie znajduje się sporo niewielkich starorzeczy. Na terenie gminy Bojszowy w skład obszaru wchodzi: ujściowy odcinek doliny Pszczyńki, doliny Gostyni, dolina Wisły, zbiorniki w żwirowni Bojszowy oraz teren dawnych stawów Jedlina.

Obszar Natura 2000 „Stawy w Brzeszczach” znajduje się w zasięgu następujących stref:

Strefa		Uzasadnienie przyjętego rozwiązania projektowanego
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ)	74SJ-77SJ	<ul style="list-style-type: none"> uznanie stanu istniejącego; uznanie stanu prawnego wynikającego z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (74SJ)
	87SJ, 92SJ, 93SJ	<ul style="list-style-type: none"> uznanie stanu istniejącego oraz granic działek ewidencyjnych
	73SJ	<ul style="list-style-type: none"> uznanie stanu prawnego wynikającego z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)	70SZ, 74SZ	<ul style="list-style-type: none"> uznanie stanu istniejącego
	30SZ, 73SZ	<ul style="list-style-type: none"> uznanie stanu istniejącego oraz granic działek ewidencyjnych
strefa usługowa (SU)	26SU	<ul style="list-style-type: none"> uznanie stanu prawnego wynikającego z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
	27SU	<ul style="list-style-type: none"> uznanie stanu istniejącego oraz granic działek ewidencyjnych
strefa gospodarcza (SP)	9SP	<ul style="list-style-type: none"> uznanie granic działek ewidencyjnych
strefa zieleni i rekreacji (SN)	2SN	<ul style="list-style-type: none"> uznanie stanu istniejącego oraz granic działek ewidencyjnych
	7SN	<ul style="list-style-type: none"> uwzględnienie wydanego pozwolenia na budowę stawu rekreacyjnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą (rurociągami doprowadzającymi i odprowadzającymi, drogą wewnętrzną, parkingami, ścieżką pieszo-rowerową, elementami małej architektury) w Bojszowach-Jedlinie przy ul. Bojszowskiej
strefa górnictwa (SG)	-	<ul style="list-style-type: none"> Planowana odkrywkowa działalność wydobywcza piasków i żwirów może – przy odpowiednim zaplanowaniu i prowadzeniu – przynieść istotne korzyści dla obszaru Natura 2000 „Stawy w Brzeszczach”. Choć eksploatacja złóż naturalnych jest procesem ingerującym w środowisko, to jej właściwe zakończenie, połączone z rekultywacją, może prowadzić do odtworzenia i wzmocnienia funkcji przyrodniczych tego obszaru. Jednym z głównych efektów środowiskowych może być przekształcenie terenów poeksploatacyjnych w zbiorniki wodne, które – przy zastosowaniu odpowiednich metod rekultywacji – stają się cennym siedliskiem dla ptaków wodno-błotnych, w tym gatunków będących przedmiotem ochrony w obszarze Natura 2000. Takie zbiorniki, otoczone strefami szuwarów, zadrzewień i otwartych przestrzeni wodnych, sprzyjają zwiększeniu różnorodności biologicznej i tworzą warunki dla bytowania licznych gatunków roślin i zwierząt. W efekcie, odpowiedzialnie prowadzona działalność wydobywcza nie musi pozostawać w sprzeczności z celami ochrony przyrody. Wręcz przeciwnie – może wspierać realizację celów sieci Natura 2000 poprzez tworzenie nowych, cennych

		<p>przyrodniczo siedlisk i poprawę spójności ekologicznej całego obszaru „Stawy w Brzeszczach”.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Siedlisko bobra europejskiego przecinające strefy górnictwa – siedlisko wyznaczone w promieniu 300 m od cieków i zbiorników wodnych jako potencjalnie dogodna strefa żerowania oraz budowy nor i żeremi. Ma charakter bufora kartograficznego wokół wód i nie jest równoznaczne ze stwierdzonym stanowiskiem bobra. Fakt występowania bufora w ustalonych strefach górnictwa nie oznacza ingerencji w miejsce rozrodu lub regularnego przebywania gatunku. W strefach górnictwa nie zostały stwierdzone stanowiska tego gatunku. • Nie stwierdzono występowania gatunków z załącznika I Dyrektywy ptasiej, brak siedlisk przyrodniczych oraz stanowisk i siedlisk chronionych gatunków roślin i innych zwierząt.
	2SG	<ul style="list-style-type: none"> • udokumentowane złoża piasków i żwirów Międzyrzecze; • ustalony profil podstawowy i dodatkowy uniemożliwiający po zakończonej eksploatacji trwale zagospodarowanie obszaru na cele inne niż przyrodnicze
	4SG	<ul style="list-style-type: none"> • udokumentowane złoża piasków i żwirów: Bojszowy II/2 • ustalony profil podstawowy i dodatkowy uniemożliwiający po zakończonej eksploatacji trwale zagospodarowanie obszaru na cele inne niż przyrodnicze, za wyjątkiem usług gastronomii jako elementu uzupełniającego w stosunku do funkcji przyrodniczej – potencjalnych zbiorników wodnych; o ostatecznym kształcie zagospodarowania oraz zakresie usług gastronomii przesądzone zostanie na kolejnym etapie planistycznym, przy uwzględnieniu szczegółowych uwarunkowań środowiskowych oraz zaistniałych potrzeb
	5SG	<ul style="list-style-type: none"> • udokumentowane złoża piasków i żwirów Bojszowy II oraz Bojszowy II/1; • trwająca eksploatacja ze złoża Bojszowy II/1 – ustanowiony obszar i teren górniczy Bojszowy 4 oraz obszar i teren górniczy Bojszowy II/2; • ustalony profil podstawowy i dodatkowy uniemożliwiający po zakończonej eksploatacji trwale zagospodarowanie obszaru na cele inne niż przyrodnicze
	6SG	<ul style="list-style-type: none"> • uznanie granic działek ewidencyjnych (nieznaczące fragmenty strefy znajdują się w granicach obszaru Natura 2000)
strefa otwarta (SO)	-	<ul style="list-style-type: none"> • ochrona obszaru Natura 2000; • ochrona siedlisk przyrodniczych oraz stanowisk i siedlisk chronionych gatunków roślin i zwierząt; • w strefach 30SO, 34SO dopuszcza się, w profilu dodatkowym, zieleń urządzoną; rozwiązanie to wynika z sąsiedztwa istniejącej zabudowy oraz ma na celu umożliwienie właściwego zagospodarowania działek, w tym zapewnienie ich funkcjonalnego wykorzystania
strefa komunikacyjna (SK)	-	<ul style="list-style-type: none"> • uznanie stanu istniejącego; • uznanie przebiegu planowanej i realizowanej łącznicy do przyszłej obwodnicy Oświęcimia

Rezerwat Żubrowisko

Na terenie gminy Bojszowy znajduje się jedynie niewielki fragment rezerwatu o powierzchni 0,2 ha. Główna część tego rezerwatu, obejmująca rozległy kompleks leśny, położona jest na obszarze gminy Pszczyna. Fragment rezerwatu zlokalizowany w granicach gminy Bojszowy znajduje się w zasięgu strefy otwartej (SO).

Pomnik przyrody

Na terenie gminy Bojszowy ochroną objęto drzewa jako pomniki przyrody w dwóch lokalizacjach: kilkanaście drzew w parku podworskim w Bojszowach oraz w rejonie budynku Ochotniczej Straży Pożarnej w Międzyrzeczu.

Drzewa w parku w Bojszowach przy ul. Św. Jana objęto ochroną na podstawie Zarządzenia nr 1/91 Wójta Gminy Bojszowy z dnia 23 lipca 1991 r. Ochroną objęto głównie dęby szypułkowe, ale także okazy lipy drobnolistnej oraz jesionu wyniosłego. Park ten stanowi pozostałość naturalnych lasów łąkowych, które porastały pierwotnie dużą część gminy. W dokumentach pojawiają się rozbieżności względem tego, które drzewa rzeczywiście na terenie parku objęte są ochroną. Ww. zarządzenie wymaga aktualizacji. Park objęty został strefą zieleni i rekreacji (SN). Ujęcie go w strefie zieleni i rekreacji pozwala na pogodzenie ochrony wartości przyrodniczych, wynikających z występowania pomnikowych okazów dębów, lip i jesionów, z funkcją użytkową, jaką pełni park.

Jedno drzewo z gatunku dąb szypułkowy rośnie na południe od OSP w Międzyrzeczu. Drzewo zostało objęte ochroną na podstawie Rozporządzenia Nr 55/06 Wojewody Śląskiego z dnia 5 października 2006 r. w sprawie ustanowienia pomnika przyrody – drzewa gatunku dąb szypułkowy (*Quercus robur*) rosnącego na terenie Nadleśnictwa Kobiór.

5.3.2 OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU

Na terenie gminy występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią:

- na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy.

Mimo, iż w znaczącej części rzeki są obwałowane, to nie są one w stanie pomieścić przepływu wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 10% oraz 1%. Poza terenami otwartymi, zasięg tych wód obejmuje również część zabudowań Jedlina.

W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią plan ogólny przewiduje następujące strefy:

Strefa		Uzasadnienie przyjętego rozwiązania projektowanego
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)	52SJ, 64SJ, 75SJ-93SJ	• uznanie stanu istniejącego
	73SJ, 74SJ, 94SJ	• uznanie stanu istniejącego; • uznanie stanu prawnego wynikającego z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)	16SZ, 36SZ, 60SZ, 70SZ, 71SZ, 73SZ-79SZ	• uznanie stanu istniejącego
strefa usługowa (SU)	10SU	• skrajny fragment strefy w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią
	26SU	• uznanie stanu prawnego wynikającego z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
	27SU	• uznanie stanu istniejącego; • uznanie stanu prawnego wynikającego z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
	28SU, 29SU, 37SU	• uznanie stanu istniejącego
strefa gospodarcza (SP)	8SP, 9SP	• uznanie stanu prawnego wynikającego z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; • skrajny fragment strefy w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią
	10SP	• uznanie stanu istniejącego; • skrajny fragment strefy w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią
strefa zieleni i rekreacji (SN)	2SN, 8SN	• uznanie stanu istniejącego
	7SN	• uwzględnienie wydanego pozwolenia na budowę stawu rekreacyjnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą (rurociągami doprowadzającymi i odprowadzającymi, drogą wewnętrzną, parkingami, ścieżką pieszo-rowerową, elementami małej architektury) w Bojszowach-Jedlinie przy ul. Bojszowskiej
strefa górnictwa (SG)	3SG	• umożliwienie wydobycia udokumentowanych złóż piasków i żwirów; • ustalony profil podstawowy i dodatkowy uniemożliwiający po zakończonej eksploatacji trwale zagospodarowanie obszaru na cele inne niż przyrodnicze, z wyjątkiem usług gastronomii jako elementu uzupełniającego, o możliwości i warunkach lokalizacji których przesądzi plan miejscowy
	4SG	• umożliwienie wydobycia udokumentowanych złóż piasków i żwirów, • skrajny fragment strefy w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią
	6SG	• umożliwienie wydobycia udokumentowanych złóż piasków i żwirów, w profilu dodatkowym dopuszcza się teren produkcji oraz teren usług biurowych

		<ul style="list-style-type: none"> i administracji; • jedynie niewielki skrajny fragment strefy leży w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią; nie mniej jednak przebiegająca przez strefę planistyczną budowana droga ekspresowa S1, wraz z projektowaną łącznicą do przyszłej obwodnicy Oświęcimia może istotnie wpłynąć na zmianę istniejących uwarunkowań hydrologicznych, co może ułatwić zagospodarowanie tego obszaru, co w konsekwencji uzasadnia potrzebę wyznaczenia w profilu dodatkowym terenów o przeznaczeniu produkcyjnym, a także terenów przeznaczonych pod usługi biurowe i administrację
strefa otwarta (SO)	-	<ul style="list-style-type: none"> • obszary naturalnej retencji wód powodziowych, pełniące funkcję ochronną poprzez okresowe przyjmowanie nadmiaru wód i ograniczanie ryzyka powodziowego
strefa komunikacyjna (SK)	-	<ul style="list-style-type: none"> • uznanie stanu istniejącego; • uznanie przebiegu planowanej i realizowanej łącznicy do przyszłej obwodnicy Oświęcimia

Ponadto na terenie gminy występują obszary:

- na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%,
- obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego,
- obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia: Zbiornika Tresna, Zbiornika Porąbka lub Zbiornika Goczałkowice.

Wały przeciwpowodziowe znajdują się w strefach otwartych (SO), ewentualnie przecinają strefy komunikacyjne (SK). W pasie o szerokości 50 m od stopy wału ustalone zostały następujące strefy:

- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ);
- strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ);
- strefy usługowe (SU);
- strefy gospodarcze (SP);
- strefy infrastrukturalne (SI);
- strefy górnictwa (SG).
- strefy otwarte (SO);
- strefy komunikacji (SK).

W przypadku stref SJ i SZ położonych w pasie o szerokości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego ich wyznaczenie ma przede wszystkim na celu odzwierciedlenie oraz usankcjonowanie istniejącego stanu zagospodarowania. Dla terenów już zabudowanych przypisanie tych funkcji ma charakter porządkujący i potwierdzający dotychczasowy sposób użytkowania. Natomiast w odniesieniu do terenów niezabudowanych znajdujących się w granicach tych stref, jak również do pozostałych stref przeznaczonych pod zabudowę, są to z reguły niewielkie, skrajne ich fragmenty.

Niezależnie od powyższego nadrzędną moc będą miały przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, odnoszące się do wałów przeciwpowodziowych oraz pasów o szerokości 50 m od stopy wału. Ponadto na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego możliwe będzie przypisanie tym obszarom innego przeznaczenia, zgodnego z ogólnym profilem funkcjonalnym strefy planistycznej, lecz niezwiązanego ściśle z jej dominującą funkcją – przykładowo mogą to być tereny zieleni urządzonej.

5.3.3 OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

Na terenie gminy Bojszowy nie zidentyfikowano gruntów formalnie objętych melioracją wodną w rozumieniu obowiązujących przepisów prawa. W odpowiedzi na wniosek o udostępnienie danych z rejestru publicznego (znak sprawy: CK.ZPU.524.6.2024.PS), Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie – Zarząd Zlewni w Katowicach poinformowało, że obszar gminy Bojszowy nie został ujęty w prowadzonej na podstawie art. 196 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz.U. z 2025 r. poz. 960) – ewidencji urządzeń melioracji wodnych.

Należy jednak zaznaczyć, że pomimo braku formalnego ujęcia w ewidencji, na terenie gminy Bojszowy występuje rozbudowana i funkcjonująca sieć rowów melioracyjnych. Rowy te pełnią istotną funkcję w lokalnym systemie odwodnienia, szczególnie w zakresie regulowania stosunków wodnych na terenach rolnych i otwartych. Ich obecność odgrywa ważną rolę w przeciwdziałaniu podtopieniom oraz w utrzymaniu równowagi hydrologicznej, zwłaszcza w kontekście zmian klimatycznych

i zwiększonej intensywności opadów. Z tego względu w planie ogólnym gminy Bojszowy tereny obejmujące zasięg rowów melioracyjnych zostały ujęte w szczególności w ramach stref otwartych (SO). Strefy te przewidują utrzymanie lub rozwój funkcji przyrodniczych, czy rolniczych, zapewniając jednocześnie możliwość zachowania drożności i funkcjonalności istniejących rowów.

5.3.4 TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY

Na terenie gminy nie stwierdzono występowania terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy.

5.3.5 STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY

Na terenie gminy Bojszowy zlokalizowane są 3 ujęcia wód powierzchniowych:

- pobór wody z rowu na potrzeby stawów rybnych „Poloczek” położonych w Bojszowach – Świerczyńcu (pozwolenie wodnoprawne wystawione dla osoby prywatnej),
- pobór wody z rzeki Korzenicy dla celów technologicznych oraz przeciwpożarowych zakładu Fiat Auto Poland S.A. w Tychach,
- pobór wody z potoku Łękawka na potrzeby zasilania stawów rybnych położonych w Jedlinie (pozwolenie wodnoprawne wystawione dla osoby prywatnej).

Zlokalizowane są również następujące ujęcia wód podziemnych:

- Studnie nr: 4, 6, 8, 10, 11 (z utworów czwartorzędowych) zlokalizowane w Międzyrzeczu, eksploatowane przez Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej Spółka z o.o. w Gilowicach. Studnie dostarczają wodę do KWK „Piast-Ziemowit” do celów socjalnych i częściowo do gminnej sieci wodociągowej, zaopatrując w wodę okoliczne miejscowości. Dla ujęć projektowana jest strefa ochrony bezpośredniej obejmująca teren wokół studni oraz strefa ochrony pośredniej, wg dokumentacji hydrogeologicznej, przyjętej przez Marszałka Województwa Śląskiego – zawiadomienie OS.G.KJ.7521-16.2/06 z dnia 2 listopada 2006 r.
- Studnia ZMP -1 (z utworów miocenu) w granicach działki nr 2/8, położonej przy ul. Wolskiej 13 w Jedlinie, użytkowane przez Zakłady Mięsne „Boroń” w Jedlinie. Dla ujęcia nie zaprojektowane zostały strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej. Dokumentacja hydrologiczna zatwierdzona została decyzją Starosty Bieruńsko-Lędzińskiego ŚR.6531.1.2014 z dnia 21.08.2014 r.
- Ujęcie wód podziemnych z utworów czwartorzędowych w miejscowości Bojszowy (brak „Dokumentacji hydrologicznej ujęcia wody podziemnej z utworów czwartorzędowych w miejscowości: Bojszowy Stare¹ (WAG – 447)”, w tym informacji o szczegółowej lokalizacji ujęcia oraz stref ochrony).
- Ujęcie wód podziemnych z utworów trzeciorzędowych w miejscowości Jedlina, gmina Bojszowy wraz z proponowaną strefą ochronną – terenem ochrony bezpośredniej i pośredniej wg Uproszczonej dokumentacji hydrogeologicznej, zatwierdzonej decyzją Wojewody Katowickiego z dnia 18 maja 1998 r., znak: Oś.V.1-8530/19/97/10/98.

Ujęcie wód podziemnych eksploatowane przez Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Gilowicach, wraz z projektowaną strefą ochrony bezpośredniej, zlokalizowane jest w obrębie strefy infrastrukturalnej (SI). Natomiast strefa ochrony pośredniej obejmuje szerszy obszar gminy Bojszowy.

Ponadto północno-zachodnia część Bojszów leży w zasięgu projektowanych stref ochrony pośredniej (granice obszaru zasobowego) dla wielootworowego ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowych na terenie zakładu DANONE Sp. z o.o. w Bieruniu. Granice strefy określono w Dodatku nr 10 do dokumentacji hydrogeologicznej zasobów eksploatacyjnych ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowych na terenie zakładu DANONE Sp. z o.o. Fabryka w Bieruniu przy ul. Świerczyńskiej 85 (po odwierceniu otworu nr 1e), opracowanym w lipcu 2022 r. i zatwierdzonym decyzją Marszałka Województwa Śląskiego nr 3624/OE/2022 z dnia 25 października 2022 r.

5.3.6 OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

Na obszarze gminy Bojszowy nie zostały ustanowione obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

¹ nazwa Bojszowy Stare, która pojawia się w nazwie dokumentacji hydrologicznej formalnie nie funkcjonuje

5.3.7 TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI

Na terenie gminy Bojszowy udokumentowane zostały złoża węgla kamiennego oraz piasków i żwirów. Dla części z nich zostały ustanowione tereny oraz obszary górnicze. Szczegółowe informacje dotyczące terenów i obszarów górniczych zostały zebrane w tabeli poniżej.

Tab. 7 Tereny oraz obszary górnicze na terenie gminy Bojszowy².

Nr w rejestrze	Nazwa OG i/lub TG	Decyzja koncesyjna ustanawiająca OG i/lub TG	Data ważności koncesji	Rodzaj kopaliny
10-12/2/197b	TG i OG Bojszowy II/2	Decyzja nr 607/OS/2021 wydana przez Marszałka Województwa Śląskiego	31.12.2030	Piaski i żwiry
10-12/3/277a	TG i OG Bojszowy 4	Decyzja nr 2190/OE/2024 wydana przez Marszałka Województwa Śląskiego	31.08.2030	Piaski i żwiry
10-12/3/297/a 10-12/3/297/b 10-12/3/297/c	TG i OG Bojszowy III (Pole A, Pole B, Pole C)	Decyzja nr 4431/OE/2025 wydana przez Marszałka Województwa Śląskiego	31.12.2031	Piaski i żwiry
1/1/125	TG i OG Bieruń II	Decyzja nr 4/2010 wydana przez Ministra Środowiska	31.12.2030	Węgle kamienne

Jedynym eksploatowanym złożem węgla kamiennego na terenie Bojszów jest złożo Piast. Obszar i teren górniczy obejmują niewielkie północne fragmenty gminy. Eksploatacja tego złoża prowadzona jest od lat 70-tych XX wieku, obecnie przez KWK Piast-Ziemowit Ruch Piast. Ruch Piast jest kopalnią dwupoziomową. Poziomy eksploatacyjne 500 m i 650 m udostępnione są poprzez dwa szyby wdechowe oraz dwa wentylacyjne. Kopalnia posiada 8 udostępnionych pokładów węgla kamiennego: 205/1-2, 205/4, 205/5, 206/1-2, 207, 208, 209, 211. Eksploatację złóż węgla prowadzi się w całości systemem ścianowym podłużnym lub poprzecznym w zależności od tektoniki pola eksploatacyjnego w systemie „na zawał”.

Wyżej wymieniony teren i obszar górniczy ustanowiony dla podziemnej eksploatacji węgla kamiennego oraz metanu pokładów węgla nie mają przełożenia na ustalenia planu ogólnego, ponieważ ich wyznaczenie dotyczy działalności prowadzonej w głębi ziemi i nie determinuje w tym przypadku sposobu zagospodarowania przestrzeni na powierzchni terenu.

Na terenie gminy eksploatowane są również złoża piasków i żwirów: złożo Bojszowy II/1 oraz złożo Bojszowy III. Plan ogólny uwzględnia tereny i obszary górnicze wyznaczone dla ich eksploatacji, ustanawiając w ich zasięgu strefę górnictwa (SG).

W granicach gminy Bojszowy nie znajdują się obiekty dla których wyznaczono filary ochronne.

5.3.8 UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI

Na terenie gminy Bojszowy udokumentowane zostały złoża węgla kamiennego oraz piasków i żwirów. Szczegółowe informacje dotyczące złóż terenu gminy zostały zebrane w tabeli poniżej.

Tab. 8 Udokumentowane złoża na terenie gminy Bojszowy³

ID Midas	Złożo/ Zasoby geologiczne	Obszar Górniczy/ Teren górniczy/	Kopalina	Stan zagospodarowania
383	Czczcott/ 535 950 tys. ton	Brak	Węgiel kamienny	Złożo, z którego wydobyte zostało zaniechane
8601	Czczcott-Wschód/ 434 914 tys. ton	Brak	Węgiel kamienny	Złożo o zasobach rozpoznanych szczegółowo
299	Piast/ 890 138 tys. ton	Bieruń II/Bieruń II	Węgiel kamienny	Złożo eksploatowane Koncesja: 4/2010 Data wydania: 2010-05-13 Termin ważności: 2030-12-31

² Na podstawie: Dane wektorowe dotyczące obszarów i terenów górniczych, dostęp 15.06.2026 r., PIG, Warszawa

³ Na podstawie: Bilans zasobów złóż kopalni w Polsce według stanu na dzień 31.12.2024 r., PIG, Warszawa

				Użytkownik: Polska Grupa Górnicza S.A.
7389	Studzienice/ 327 106 tys. ton	Brak	Węgiel kamienny	Złoże o zasobach rozpoznanych szczegółowo
17700	Studzienice I/ 1 335 563 tys. ton	Brak	Węgiel kamienny	Złoże o zasobach rozpoznanych szczegółowo
300	Międzyrzecze 368 683 tys. ton	Brak	Węgiel kamienny	Złoże rozpoznane wstępnie
4428	Bojszowy/ 8 288 tys. ton	Brak	Piaski i żwiry	Złoże rozpoznane wstępnie
5207	Bojszowy II (Pole 1, Pole 2)/ 21 924 tys. ton	Brak	Piaski i żwiry	Złoże rozpoznane wstępnie
18982	Bojszowy II/1/ 7 713 tys. ton	Bojszowy 4/ Bojszowy 4 Bojszowy II/2/ Bojszowy II/2	Piaski i żwiry	Złoże eksploatowane Koncesja: 2202/OS/2014, 2178/OE/2023 Data wydania: b.d. Termin ważności: 2025-12-31 Użytkownik: MAN-TRANS Sp. z o.o. Uwaga: „złoże „Bojszowy II/1” zostało całościowo wydzielone ze złoża Bojszowy II
21400	Bojszowy II/2* 1 253 tys. ton	Brak	Piaski i żwiry	Złoże rozpoznane szczegółowo
20242	Jedlina/ 5 059 tys. ton	Brak	Piaski i żwiry	Złoże o zasobach rozpoznanych szczegółowo
21371	Jedlina – 1 2 586 tys. ton	Brak	Piaski i żwiry	Złoże rozpoznane szczegółowo
20474	Międzyrzecze/ 1 376 tys. ton	Brak	Piaski i żwiry	Złoże rozpoznane szczegółowo
21601	Bojszowy III 2 372 tys. ton	Brak	Piaski i żwiry	Złoże rozpoznane szczegółowo

Podziemne złoża węgla kamiennego nie mają wpływu na ustalenie stref planistycznych w planie ogólnym, gdyż ich ewentualna eksploatacja odbywa się metodą głębinową, która nie powoduje ingerencji w sposób użytkowania powierzchni terenu i nie generuje ograniczeń dla zagospodarowania przestrzennego.

W granicach udokumentowanych złóż piasków i żwirów plan ogólny przewiduje następujące strefy:

Nazwa złoża piasków i żwirów	Strefa	Uzasadnienie przyjętego rozwiązania projektowanego
Bojszowy	strefa otwarta (15SO)	<ul style="list-style-type: none"> ochrona udokumentowanych złóż kopalin przed trwałym zainwestowaniem
Bojszowy II	strefa górnictwa (1SG, 5SG, 6SG)	<ul style="list-style-type: none"> umożliwienie wydobycia udokumentowanych złóż kopalin; dla strefy 6SG w profilu dodatkowym dopuszcza się teren produkcji oraz teren usług biurowych i administracji jako alternatywną formę zagospodarowania, w tym w ramach działań rekultywacyjnych
	strefa otwarta (20SO, 27SO, 30SO, 31SO, 32SO)	<ul style="list-style-type: none"> ochrona udokumentowanych złóż kopalin przed trwałym zainwestowaniem
	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (6SJ, 72SJ, 73SJ, 94SJ)	<ul style="list-style-type: none"> uznanie stanu istniejącego; uznanie stanu prawnego wynikającego z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
	strefa usługowa (25SU,	<ul style="list-style-type: none"> 25SU – skrajny fragment strefy,

	37SU)	<ul style="list-style-type: none"> 37SU – uznanie stanu istniejącego
	strefa gospodarcza (8SP, 9SP, 11SP)	<ul style="list-style-type: none"> uznanie stanu prawnego wynikającego z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
	strefa komunikacyjna (SK)	<ul style="list-style-type: none"> uznanie stanu istniejącego; uznanie przebiegu planowanej i realizowanej drogi S1 oraz łącznicy do przyszłej obwodnicy Oświęcimia
Bojszowy II/1	strefa górnictwa (1SG, 5SG)	<ul style="list-style-type: none"> umożliwienie wydobycia udokumentowanych złóż kopalni
	strefa otwarta (20SO)	<ul style="list-style-type: none"> ochrona udokumentowanych złóż kopalni przed trwałym zainwestowaniem
	Strefa komunikacyjna (3SK)	<ul style="list-style-type: none"> uznanie stanu istniejącego oraz granic działek ewidencyjnych
Bojszowy II/2	strefa górnictwa (4SG)	<ul style="list-style-type: none"> umożliwienie wydobycia udokumentowanych złóż kopalni
	strefa otwarta (35SO)	<ul style="list-style-type: none"> ochrona udokumentowanych złóż kopalni przed trwałym zainwestowaniem
Jedlina	strefa górnictwa (30SO, 35SO)	<ul style="list-style-type: none"> ochrona udokumentowanych złóż kopalni przed trwałym zainwestowaniem
Jedlina – 1	strefa otwarta (35SO)	<ul style="list-style-type: none"> ochrona udokumentowanych złóż kopalni przed trwałym zainwestowaniem
Międzyrzecze	strefa górnictwa (2SG)	<ul style="list-style-type: none"> umożliwienie wydobycia udokumentowanych złóż kopalni
	strefa otwarta (20SO)	<ul style="list-style-type: none"> ochrona udokumentowanych złóż kopalni przed trwałym zainwestowaniem
Bojszowy III	strefa górnictwa (3SG)	<ul style="list-style-type: none"> umożliwienie wydobycia udokumentowanych złóż kopalni

Na terenie gminy nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

5.3.9 OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ

Bojszowy nie posiadają statusu gminy uzdrowiskowej. Na jej obszarze nie występują uzdrowiska ani tereny ochrony uzdrowiskowej, o których mowa w ustawie z dnia 28 lipca 2005 r. dotyczącej lecznictwa uzdrowiskowego, uzdrowisk, obszarów ochrony uzdrowiskowej oraz gmin uzdrowiskowych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1135).

5.3.10 ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Na terenie gminy Bojszowy znajduje się sześć obiektów wpisanych do Rejestru Zabytków Województwa Śląskiego. Są to głównie kamienne krzyże oraz figury świętych, w tym barokowo-ludowy krzyż przydrożny, kapliczkowy krzyż z 1807 roku oraz figury św. Floriana i św. Jana Nepomucena. Większość z nich pochodzi z XIX wieku, a najstarszy datowany jest na 1807 rok. Poza obiektami wpisanymi do rejestru zabytków województwa śląskiego, na terenie gminy występuje również 11 innych obiektów, które zostały wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Bojszowy. Są to głównie budynki mieszkalne, usługowe oraz użyteczności publicznej, w tym dwa kościoły parafialne, dawne szkoły, plebania i budynki gospodarcze. Większość z nich pochodzi z początku XX wieku.

Tab. 9 Wykaz zabytków wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Bojszowy
(źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Bojszowy).

Lp.	Rodzaj zabytku	Adres	Data powstania	Forma ochrony
1	krzyż Męki Pańskiej z 1882 r.	ul. Świętego Jana	1882 r.	rejestr zabytków nr B-345/72 z dnia 01.03.2023 r.
2	krzyż przydrożny, usytuowany przy kościele, wykonany w kamieniu, barokowo-ludowy, z 1893 r.	ul. Świętego Jana	1893 r.	rejestr zabytków nr B-345/72 z dnia 30.08.1978 r.
3	figura św. Floriana	ul. Gaikowa 26	1882 r.	rejestr zabytków nr B/344/72

				z dnia 27.09.1972 r.
4	figura Nepomucena	skrzyżowanie ul. Bojszowska / Świętojańska	koniec XIX wieku	rejestr zabytków nr B/321/72 z dnia 27.03.1972 r.
5	krzyż kapliczkowy	ul. Gaikowa 47	1807 r.	rejestr zabytków nr B/343/72 z dnia 30.08.1972 r.
6	Krzyż kamienny	Ul. Jedlińska 24	I połowa XIX wieku	rejestr zabytków nr B/331/72 z dnia 06.04.1972 r.
7	budynek mieszkalno – gospodarczy w ramach działki budowlanej/siedliskowej	ul. Gaikowa 2	początek XX wieku	-
8	budynek użyteczności publicznej - kościół parafialny pw. Narodzenia św. Jana chrzciciela w ramach ogrodzenia wraz z nim	ul. św. Jana 49	1904 r.	-
9	budynek gospodarczy - stodoła w obrysie budynku	ul. Kosmonautów 2	początek XX wieku	-
10	budynek użyteczności publicznej – plebania w ramach ogrodzenia wraz z nim	ul. Szczęsna 4	początek XX wieku	-
11	budynek usługowo-mieszkalny w obrysie budynku	ul. Cichy Kącik 3	początek XX wieku	-
12	budynek usługowy - dawna szkoła w ramach działki budowlanej/siedliskowej wraz z zabudową towarzyszącą	ul. Korzenicka 6	początek XX wieku	-
13	budynek mieszkalno – usługowy w obrysie budynku	ul. Ruchu Oporu 78	lata 20-te XX wieku	-
14	budynek użyteczności publicznej - dawna szkoła - obecnie oddział przedszkolny w Jedlinie w ramach działki budowlanej/siedliskowej wraz z zabudową towarzyszącą i kompozycją zieleni	ul. Świętojańska 1	początek XX wieku	-
15	budynek użyteczności publicznej - kościół parafialny pw. Wniebowzięcia Najświętszej Maryi Panny w promieniu 10 metrów od obrysu obiektu wraz ze starodrzewiem (szpaler lip drobnolistnych i żywotników zachodnich)	ul. Międzyrzeczna	lata 20-te XX wieku	-
16	budynek usługowo – mieszkalny w obrysie budynku	ul. Żubrów 36	początek XX wieku	-
17	budynek mieszkalny w ramach działki budowlanej/siedliskowej wraz z zabudową towarzyszącą i kompozycją zieleni	Żubrów 50	1901 r.	-

Ponadto w rejestrze zabytków archeologicznych znajduje się 5 obszarowych oraz 1 punktowe stanowisko archeologiczne.

Ze względu na ogólny zakres planu ogólnego, ustalenie zasad zagospodarowania i ochrony obiektów oraz obszarów zabytkowych wykracza poza jego ramy merytoryczne i podlega procedurze sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Niemniej jednak, w ramach planu ogólnego uwzględniono wskazane powyżej

obiekty i obszary zabytkowe poprzez przypisanie im najbardziej adekwatnej strefy funkcjonalnej z obowiązującym profilem podstawowym oraz określeniem profili dodatkowych oraz parametrów urbanistycznych.

5.3.11 OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE

Na terenie gminy Bojszowy nie występują obszary pomników zagłady ani ich strefy ochronne o których mowa w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120).

5.3.12 TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

Na terenie gminy Bojszowy nie występują tereny zamknięte w resorcie obrony narodowej oraz tereny zamknięte, przez które przebiegają linie kolejowe.

5.3.13 OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

Na terenie gminy Bojszowy nie wyznaczono obszarów ograniczonego użytkowania ustalonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn.zm.).

5.3.14 STREFY SANITARNE OD CMENTARZA

Rozwiązania przyjęte w strefach sanitarnych do cmentarza

Wyznaczone w planie ogólnym strefy cmentarzy (SC) obejmują istniejące cmentarze oraz rezerwy przewidziane na ich poszerzenie. Ich lokalizacja została ukształtowana historycznie i funkcjonuje w obecnym zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. Nr 52, poz. 315), odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, powinna wynosić co najmniej 150 m. Odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone. Odległość od granicy cmentarza ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych, nie może być mniejsza niż 500 m.

Wszystkie wyznaczone w planie ogólnym strefy planistyczne przeznaczone pod zabudowę, położone w granicach 150-metrowej strefy sanitarnej od cmentarzy, posiadają dostęp do sieci wodociągowej, co spełnia warunki określone w przywołanym rozporządzeniu.

W odniesieniu do strefy 1SC, w pasie do 50 m od jej granicy wyznaczono strefę otwartą (SO), co dodatkowo ogranicza możliwość lokalizowania nowej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie cmentarza. Natomiast w przypadku strefy 4SC, w zasięgu 50 m od jej granicy, poza strefą otwartą (SO), znajduje się niewielki fragment strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), obejmujący wyłącznie istniejącą zabudowę.

Strefy 2SC oraz 3SC zlokalizowane są natomiast w obrębie zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi, charakteryzującej się istniejącą zabudową oraz ukształtowanym stanem prawnym wynikającym z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Plan ogólny nie wyznacza nowych stref zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie stref cmentarzy, które prowadziłyby do naruszenia wymagań określonych w rozporządzeniu Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. (Dz. U. z 1959 r. Nr 52, poz. 315) oraz rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 7 marca 2008 r. w sprawie wymagań, jakie muszą spełniać cmentarze, groby i inne miejsca pochówku zwłok i szczątków (Dz. U. z 2008 r. Nr 48, poz. 284). Ustalenia planu ogólnego w tym zakresie zachowują ciągłość dotychczasowego sposobu zagospodarowania oraz przeznaczenia terenów wynikającego z obowiązujących planów miejscowych i istniejącego zagospodarowania.

Odnosząc się do możliwości lokalizowania zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywności w strefach usługowych ustalonych w sąsiedztwie cmentarza, należy wskazać, że plan ogólny nie posiada instrumentów prawnych umożliwiających bezpośrednie ograniczanie tego rodzaju działalności. Ostateczne przeznaczenie terenów oraz szczegółowe zasady ich zagospodarowania, w tym ewentualne ograniczenia wynikające z przepisów sanitarnych dotyczących lokalizacji cmentarzy, będą każdorazowo uszczegóławiane i weryfikowane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

5.3.15 OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Na terenie gminy nie zostały wyznaczone obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Na terenie gminy zlokalizowany jest były osadnik wód dołowych słonych „Bojszowy”, który został zlikwidowany i zrehabilitowany zgodnie z decyzją Starosty Bieruńsko-Lędzińskiego (BA-7351/45/1/Bo/2004 z dnia 16.09.2004 r.). Rekultywacja polegała na pozostawieniu osadów o podwyższonej promieniotwórczości (Ra-226 i Ra-228) w czaszy osadnika, ich stabilizacji oraz wykonaniu warstwy izolacyjnej zabezpieczającej przed infiltracją wód opadowych. Obecnie teren użytkowany jest rolniczo, jednak zgodnie z wnioskami ekspertyzy Głównego Instytutu Górnictwa (2025) wszelkie działania naruszające strukturę rekultywacyjną mogą prowadzić do uwolnienia substancji promieniotwórczych do środowiska. W planie ogólnym na tym obszarze wyznacza się strefę otwartą (SO), bez możliwości zabudowy.

5.3.16 OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI

Na terenie gminy nie zostały wyznaczone obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

W Gminnym Programie Rewitalizacji Gminy Bojszowy na lata 2017-2022 zaproponowano projekty odpowiadające na zdefiniowane problemy oraz zdiagnozowane potrzeby tak analizowanej jednostki, jak i jej mieszkańców. Wdrożenie działań rewitalizacyjnych w zakresie infrastruktury społecznej, gospodarczej i technicznej ma pozwolić na realizację celu głównego tj. przyczynić się do poprawy standardu życia mieszkańców, a tym samym ma pozytywnie oddziaływać na sferę przestrzenną, społeczną, środowiskową oraz gospodarczą. Kompleksowość oraz zintegrowanie działań, ich wzajemne powiązania, zarówno rzeczowe jak i przestrzenne, pozwolą na osiągnięcie założonych efektów. W odniesieniu do zmian w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego program nie przewidywał zmian.

5.3.17 OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ

Na terenie gminy Bojszowy nie zostały wyznaczone obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

5.3.18 GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE

Na terenie gminy dominują gleby IV-VI klasy bonitacyjnej, co wskazuje na ich niską jakość rolniczą. Gleby te są zazwyczaj mniej żyzne, mają gorszą strukturę i ograniczoną zdolność retencji wody, co sprawia, że są mniej przydatne do intensywnej produkcji rolnej. Z tego powodu, rolnictwo na tych terenach wymaga stosowania większych ilości nawozów oraz środków ochrony roślin, a plony z tych gleb są zazwyczaj niższe niż z gleb wyższych klas bonitacyjnych.

Gleby III klasy bonitacyjnej, które są uważane za średnio żyzne i bardziej odpowiednie do upraw rolnych, łąk i pastwisk, zajmują zaledwie 0,84% powierzchni gminy. Taka ograniczona powierzchnia gleb o lepszej jakości oznacza, że możliwości intensyfikacji produkcji rolnej w gminie są bardzo ograniczone. Ponadto, te gleby III klasy bonitacyjnej są zlokalizowane głównie w dolinie Wisły, co wskazuje na ich powiązanie z uwarunkowaniami geograficznymi i hydrologicznymi tego regionu. Dolina Wisły, ze swoimi żyznymi osadami rzecznoymi, może oferować lepsze warunki do uprawy roślin i hodowli, jednak ze względu na niewielki obszar, ich znaczenie dla całkowitej produkcji rolnej w gminie jest ograniczone.

Brak występowania gleb I i II klasy bonitacyjnej, które charakteryzują się najwyższą jakością i największą przydatnością do upraw.

Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione obejmują 25,50% powierzchni gminy, a uwzględniając wyłącznie grunty leśne – 25,38%.

Zarówno grunty rolne podlegające ochronie, jak i grunty leśne zostały w planie ogólnym w szczególności ujęte w ramach stref otwartych (SO). Wyznaczenie tych stref miało na celu zachowanie ich dotychczasowej funkcji użytkowej oraz zapewnienie ciągłości przestrzennej terenów o wysokich walorach przyrodniczych, produkcyjnych i krajobrazowych.

5.3.19 ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ

Na terenie gminy Bojszowy nie występują zakłady stwarzające zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, bądź zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowej.

5.3.20 OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO

Ze względu na znaczną odległość gminy od linii brzegu morskiego, nie występuje obszar pasa nadbrzeżnego.

5.4 ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU

Infrastruktura społeczna

Edukacja

Na terenie gminy funkcjonuje 7 placówek edukacyjnych, które obejmują:

- gminne przedszkole w Bojszowach z dodatkowymi oddziałami:
 - w budynku szkoły w Świerczyńcu,
 - w budynku szkoły w Międzyrzeczu,
 - w budynku komunalnym w Jedlinie;
- trzy szkoły podstawowe:
 - przy ul. Św. Jana w Bojszowach,
 - przy ul. Sierpowej w Świerczyńcu
 - przy ul. Żubrów w Międzyrzeczu.

W gminie Bojszowy brak jest szkół ponadpodstawowych oraz uczelni bądź szkół wyższych, natomiast funkcjonuje jeden żłobek zlokalizowany w tym samym budynku co przedszkole w Bojszowach.

Badając dostępność szkół podstawowych przyjmując przy tym izochrony 1500 m, można stwierdzić, że zdecydowana większość miejscowości Bojszowy, Międzyrzecza oraz Świerczyńca znajduje się w ich zasięgu. Jediną miejscowością w gminie znajdującą się poza zasięgiem jest miejscowość Jedlina, która aktualnie jest obsługiwana przez szkołę w Bojszowach. Ilość miejsc w szkołach podstawowych zabezpiecza aktualne potrzeby mieszkańców.

Kultura, sport i rekreacja

W zakresie obiektów kultury w gminie Bojszowy funkcjonuje Gminna Biblioteka Publiczna. Działalność biblioteki służy rozwijaniu i zaspokajaniu potrzeb edukacyjnych, informacyjnych i kulturalnych społeczności gminnej m.in. poprzez organizowanie różnego typu imprez. Biblioteka realizuje własne (wewnętrzne) projekty we współpracy z Urzędem Gminy Bojszowy, Centrum Usług Społecznych, przedszkolem, szkołami oraz stowarzyszeniami.

Na terenie gminy na bazę sportową i rekreacyjną składają się następujące obiekty:

- wielofunkcyjna hala sportowa w Bojszowach,
- plac zabaw przy szkole podstawowej w Bojszowach,
- tereny sportowo-rekreacyjne przy szkole podstawowej w Świerczyńcu,
- zmodernizowane boisko piłkarskie z widownią przy ul. Gościnniej w Bojszowach,
- kompleks boisk wraz z kortami tenisowymi „Moje boisko Orlik 2012” w Bojszowach,
- wielofunkcyjne boisko przy szkole podstawowej w Międzyrzeczu,
- kompleks boisk w Jedlinie,
- boisko w Świerczyńcu przy ul. Klubowej.

Infrastrukturę sportową i rekreacyjną tworzy szereg obiektów, które w pełni odpowiadają na potrzeby mieszkańców w zakresie aktywności fizycznej oraz wypoczynku. W Bojszowach znajduje się największy wielofunkcyjny kompleks sportowo-rekreacyjny w gminie, który umożliwia organizowanie różnorodnych wydarzeń sportowych i cieszy się dużym zainteresowaniem wśród mieszkańców. Pozostałe miejscowości gminy również dysponują odpowiednimi obiektami sportowymi i rekreacyjnymi, które zapewniają mieszkańcom dostęp do aktywności fizycznej oraz wypoczynku.

Opieka medyczna i socjalna

Podstawowe zadania z zakresu ochrony zdrowia oraz opieki medycznej na terenie gminy wykonuje Gminny Zakład Opieki Zdrowotnej zlokalizowany przy ul. Świętego Jana 41 w Bojszowach. Przychodnia zdrowia umożliwia mieszkańcom gminy dostęp do opieki zdrowotnej na poziomie podstawowym. W ramach kontraktu z NFZ dostępne są:

- Poradnia Lekarza Rodzinnego,
- Poradnia Specjalistyczna dla Kobiet,
- Poradnia Stomatologiczna,
- Pracownia Diagnostyczna EKG , USG.

Poza kontraktem z NFZ dostępne są również:

- Pracownia Rehabilitacji i Fizykoterapii,
- Poradnia Medycyny Pracy.

Na terenie Bojszowy zlokalizowane są 3 apteki będące jednocześnie jedynymi aptekami w gminie.

Jednostką organizacyjną gminy Bojszowy powołaną do wykonywania zadań samorządu gminnego z zakresu pomocy społecznej jest Centrum Usług Społecznych w Bojszowach, które utworzone zostało z dniem 1 listopada 2021 r. na podstawie Uchwały Nr XXXVII/247/2021 Rady Gminy Bojszowy z dnia 27 września 2021 r. w sprawie utworzenia jednostki budżetowej o nazwie Centrum Usług Społecznych w Bojszowach poprzez przekształcenie Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Bojszowach oraz nadania jej statutu. Wyżej wymienioną uchwałą przekazano Centrum Usług Społecznych w Bojszowach do realizacji m.in. wszystkie zadania realizowane dotychczas przez Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Bojszowach oraz nierealizowane przez niego zadania z zakresu polityki prorodzinnej, wspierania rodziny, systemu pieczy zastępczej, promocji i ochrony zdrowia, wspierania osób niepełnosprawnych, edukacji publicznej, przeciwdziałania bezrobociu, kultury, kultury fizycznej i turystyki, pobudzania aktywności obywatelskiej, mieszkalnictwa, ochrony środowiska oraz reintegracji zawodowej i społecznej.

Bezpieczeństwo

Za bezpieczeństwo na terenie gminy odpowiadają 4 jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej zlokalizowane w miejscowościach: Bojszowy, Świerczyniec, Bojszowy Nowe i Międzyrzecze, a także Komenda Miejska Państwowej Straży Pożarnej w Tychach. Z kolei najbliższa Komenda Powiatowa Policji znajduje się w Bieruniu.

Podsumowanie

W planie ogólnym zostały uwzględnione istniejące obiekty oraz obszary infrastruktury społecznej. Realizacja ta nastąpiła przede wszystkim poprzez wskazanie stref funkcjonalnych, które w największym stopniu umożliwią utrzymanie i rozwój wskazanych placówek oraz zapewnią ich optymalne funkcjonowanie.

Infrastruktura transportowa

System komunikacji drogowej

Na terenie gminy Bojszowy funkcjonuje zróżnicowany system zarządzania drogami publicznymi, oparty na zapisach art. 19 ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 889 z późn. zm.). Zgodnie z tymi regulacjami, poszczególne kategorie dróg podlegają różnym zarządom, którzy odpowiadają za ich utrzymanie, modernizację oraz rozwój. W granicach administracyjnych gminy Bojszowy wyróżniamy następujących zarządców dróg:

- drogi krajowe – zarządzane przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad (GDDKiA);
- drogi wojewódzkie – zarządzane przez Zarząd Dróg Wojewódzkich w Katowicach;
- drogi powiatowe – zarządzane przez Powiatowy Zarząd Dróg w Bieruniu;
- drogi gminne – zarządzane przez Wójta Gminy Bojszowy.

Cały system dróg tworzy hierarchiczny układ komunikacyjny, obejmujący drogi o różnych klasach technicznych i funkcjonalnych, w tym:

- drogi ekspresowe (obecnie w budowie droga ekspresowa S1);
- drogi główne ruchu przyspieszonego (obecnie w budowie łącznica do projektowanej obwodnicy Oświęcimia);
- drogi główne;
- drogi zbiorcze;
- drogi lokalne;
- drogi niższej klasy – takie jak drogi dojazdowe, wewnętrzne czy techniczne.

W procesie opracowywania planu ogólnego gminy Bojszowy, jednym z kluczowych czynników determinujących kierunki i możliwości zagospodarowania przestrzennego jest istniejący oraz planowany układ infrastruktury transportowej. Przebieg dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych i gminnych nie tylko kształtuje dostępność komunikacyjną poszczególnych obszarów, lecz także wprowadza szereg ograniczeń, które zostały uwzględnione na etapie kształtowania struktury przestrzennej gminy. Drogi wojewódzkie oraz planowana droga ekspresowa S1 generują podwyższone poziomy hałasu, co ma szczególne znaczenie w planowaniu funkcji mieszkaniowych oraz społecznych. W planie ogólnym gminy Bojszowy w ich sąsiedztwie projektowane są w szczególności strefy gospodarcze, strefy usługowe oraz strefy górnictwa z ograniczeniem stref z zabudową mieszkaniową. Te ostatnie wyznaczone zostały w szczególności na zasadzie uznania

stanu istniejącego lub prawnego wynikającego z ustaleń obowiązujących planów miejscowych, w tym planu w sąsiedztwie realizowanej drogi S1 oraz łącznicy do projektowanej obwodnicy Oświęcimia (strefy planistyczne oznaczone jako: 6SJ, 72SJ oraz 73SJ).

Strefy gospodarcze: 8SP, 9SP, 11SP, strefy górnictwa 1SG, 6SG i strefa usługowa 26SU zlokalizowane są przy jezdniach dodatkowych urządzonych w pasie drogowym drogi S1 i obwodnicy Oświęcimia. Generalnie nie przewiduje się obsługi komunikacyjnej wskazanych stref planistycznych z tych jezdni, chyba że nastąpi to za zgodą i na zasadach określonych przez zarządcę tych dróg. Ich wykorzystanie do obsługi ruchu lokalnego uzależnione jest od formalnego przejęcia tych dróg przez gminę oraz od uzyskania stosownej zgody właściwych organów nimi zarządzających. Niezależnie od powyższego należy podkreślić, że szczegółowe ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej poszczególnych stref będą przedmiotem prac prowadzonych na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. To właśnie w planach miejscowych będzie możliwe wyznaczenie docelowego układu dróg lokalnych i dojazdowych, które w sposób funkcjonalny i bezpieczny powiążą tereny inwestycyjne i mieszkaniowe z drogami wyższego rzędu. Na etapie sporządzania planu ogólnego nie jest możliwe określenie precyzyjnych rozwiązań w tym zakresie, ponieważ wymagają one szczegółowych analiz przestrzennych i komunikacyjnych. Plan ogólny wskazuje jedynie kierunkowe zasady, natomiast szczegółowa organizacja obsługi komunikacyjnej zostanie rozstrzygnięta w ramach późniejszych procedur planistycznych, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa. W każdej ze stref planistycznych w profilu podstawowym zapisane są tereny komunikacji, co umożliwi przeznaczenie gruntów pod drogi.

Z uwagi na charakter dróg krajowych ich klasy techniczne, drogi te stanowią drogi o ograniczonej dostępności zarówno w zakresie połączeń w formie węzłów drogowych/skrzyżowań jak również zjazdów oraz w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych na terenach przyległych do dróg krajowych, co wynika z przepisów ustawy o drogach publicznych z 21 marca 1985 r. i rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych. Droga klasy S jest drogą zamieszką, co skutkuje przyjęciem „nieprzekraczalnej linii zabudowy” dla lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi S1/łącznicy węzła – w odległości min. 40,0 m. Natomiast w przypadku obwodnicy Oświęcimia, która pełnić będzie funkcję drogi krajowej, której celem jest przeprowadzenie ruchu tranzytowego, co skutkuje przyjęciem „nieprzekraczalnej linii zabudowy” dla lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni obwodnicy – w odległości min. 25,0 m.

Odnosząc się do powyższego, należy podkreślić, że przeznaczenie części terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie wskazanych dróg zostało już jednoznacznie określone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Natomiast w odniesieniu do pozostałych terenów, kwestie te zostaną rozstrzygnięte dopiero na etapie sporządzania i uchwalania nowych planów miejscowych. To właśnie w ich zapisach znajdzie się ostateczne określenie dopuszczalnej lokalizacji obiektów budowlanych, w tym minimalnych odległości od pasa drogowego, co zapewni zgodność planowanych inwestycji z obowiązującymi przepisami technicznymi i wymogami bezpieczeństwa ruchu drogowego. Jednocześnie należy zaznaczyć, że w dokumentach planistycznych nie wyznacza się obszarów uzupełnienia zabudowy, a tym samym nie istnieje ryzyko wydawania decyzji o warunkach zabudowy (tzw. WZ) dla terenów położonych w sąsiedztwie analizowanych dróg krajowych.

Plan ogólny wyznacza strefy podlegające ochronie akustycznej w sąsiedztwie drogi ekspresowej S1 w obszarze węzła drogowego „Oświęcim” oraz obwodnicy Oświęcimia oraz w ich otoczeniu, tj. strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: 6SJ, 72SJ, 73SJ, które podlegają ochronie przed hałasem. Zgodnie z mapą oddziaływania hałasu strefy: 6SJ, 72SJ, 73SJ są zlokalizowane w ponadnormatywnym oddziaływaniu hałasu pomimo zastosowania ekranów akustycznych. Należy jednak podkreślić, że przeznaczenie przedmiotowych stref zostało już jednoznacznie przesądzone przez obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

System komunikacji kolejowej

Przez obszar gminy Bojszowy przebiega linia kolejowa Lędziny (PKP) – Górki Ściernie (PKP) – KWK Czczott (KP 407). To jednotorowa, niezelektryfikowana linia rozgałęziająca się z Lędzin w kierunku KWK Czczott. Cała trasa ma długość 17,974 km. Linia głównie wykorzystywana jest w ruchu towarowym, przede wszystkim dla transportu węgla i materiałów związanych z funkcjonowaniem kopalni KWK Czczott.

Linia kolejowa będąca generatorem hałasu i drgań, analogicznie jak drogi wyższych klas, stanowi ograniczenie w lokalizacji stref z zabudową mieszkaniową.

System komunikacji zbiorowej

Organizatorem systemu komunikacji zbiorowej na terenie gminy Bojszowy jest Górnośląsko-Zagłębiowska Metropolia, która, działając w swoim imieniu, deleguje odpowiedzialność za przygotowanie, funkcjonowanie oraz zarządzanie tym systemem na Zarząd Transportu Metropolitalnego. W obrębie gminy funkcjonuje pięć linii komunikacyjnych, które mają na celu zapewnienie dostępu do transportu publicznego dla mieszkańców oraz osób odwiedzających gminę. Na terenie gminy funkcjonuje 5 linii komunikacyjnych:

- linia nr 56, która łączy miejscowości Wola, Międzyrzecze, Bojszowy Nowe, Bojszowy, Bieruń oraz Łędziny,
- linia nr 181, kursująca na trasie Bieruń, Bojszowy, Bojszowy Nowe, Międzyrzecze i Pszczyna,
- linia nr 274, obsługująca połączenia pomiędzy Bieruniem Nowym, Jedliną, Bojszowy, Bojszowy Nowe, Świerczyńcem oraz Tychami,
- linia nr 627, kursująca na trasie Międzyrzecze, Bojszowy Nowe, Świerczyniec i Tychy,
- linia nr M22, która łączy Międzyrzecze, Bojszowy, Bieruń, Łędziny, Imielin i Katowice.

System komunikacji rowerowej

Ścieżki rowerowe w gminie są częścią kilku tras rowerowych przebiegających przez teren powiatu bieruńsko-łędzińskiego, a jedna z nich jest odcinkiem ogólnopolskiej Wiślanej Trasy Rowerowej. Ścieżki rowerowe w maksymalnym stopniu wykorzystują tereny leśne, istniejące szlaki turystyczne, ścieżki i drogi polne, a także mniej ruchliwe ulice.

Podsumowanie

Strefa komunikacyjna (SK), zgodnie z 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 została wyznaczona dla obiektów istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren. Obejmuje ona drogi publiczne do klasy technicznej zbiorczej włącznie oraz teren komunikacji kolejowej. Pozostałe elementy infrastruktury komunikacyjnej, takie jak: trasy rowerowe, parkingi, czy drogi niższego szczebla, zostały zaklasyfikowane do innych stref planistycznych. W zależności od funkcji i specyfiki danego elementu, przypisano je do najbardziej adekwatnych stref funkcjonalnych, co umożliwi ich optymalną integrację w strukturze gminy.

Infrastruktura techniczna

Zaopatrzenie w ciepło

Na terenie gminy Bojszowy nie funkcjonuje zbiorczy system zaopatrzenia w ciepło. Mieszkańcy korzystają z indywidualnych źródeł ogrzewania, natomiast obiekty użyteczności publicznej wyposażone są we własne kotłownie.

Zaopatrzenie w gaz

Przez gminę Bojszowy nie przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia.

Wzdłuż północnej granicy gminy Bojszowy planowana jest budowa gazociągu w ramach inwestycji pn. „Budowa gazociągu wysokiego ciśnienia DN700 MOP 8,4 MPa relacji Racibórz – Oświęcim wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi oraz budową Systemowej Stacji Redukcyjno-Pomiarowej (SSRP) Suszec wraz z odgałęzieniem DN300” na terenie województwa śląskiego. Dla przedmiotowej inwestycji Wojewoda Śląski wydał decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej terminalowi regazyfikacyjnemu skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (decyzja nr 5/2022 z dnia 16 marca 2022 r.). Dla ww. gazociągu będą obowiązywać strefy kontrolowane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r., w sprawie warunków jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. z 2013 r., poz.640).

Zaopatrzenie w energię elektryczną

Na system elektroenergetyczny gminy Bojszowy składają się:

- stacja elektroenergetyczna WN/SN Bojszowy (BOJ) 110/220 kV;
- sieć elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV relacji Bieruń-Bojszowy 1 i relacji Bieruń-Bojszowy 2 będące własnością Tauron Dystrybucja S.A., dla których obowiązuje pas technologiczny o szerokości 22 m (11 m po każdej ze stron od osi linii);
- sieć elektroenergetyczna najwyższego napięcia 220 kV relacji Czeczott-Poręba, Bieruń Komorowice będąca własnością Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A. Linia ta ma charakter przesyłowy i nie bierze bezpośredniego

udziału w gospodarce energetycznej gminy. Dla ww. linii obowiązuje pas technologiczny o szerokości 50 m (po 25 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym).

Stacja elektroenergetyczna WN/SN Bojszowy (BOJ) 110/220 kV została wyodrębniona w ramach strefy planistycznej infrastrukturalnej 1SI.

Zaopatrzenie w wodę

Przez obszar gminy przebiega wodociąg magistralny DN 1500 mm (żelbet o połączeniach kielichowych). Strefa ochronna (techniczna) dla ww. magistrali wynosi po 10 m z obu stron, licząc od jej osi.

W Międzyrzeczu Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej Spółka z o.o. w Gilowicach eksploatuje 5 studni z utworów czwartorzędowych. Studnie dostarczają wodę do KWK „Piast-Ziemowit” do celów socjalnych i częściowo do gminnej sieci wodociągowej, zaopatrując w wodę okoliczne miejscowości. W planie ogólnym teren ten została wyodrębniony w ramach strefy infrastrukturalnej 2SI.

Odprowadzanie ścieków

W gminie Bojszowy funkcjonują trzy oczyszczalnie ścieków, zarządzane przez Gminne Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o. (GPK Bojszowy):

- oczyszczalnia ścieków w Bojszowach, ul. Gościńska;
- oczyszczalnia ścieków w Jedlinie,
- oczyszczalnia ścieków w Międzyrzeczu.

Nieruchomości nie posiadające możliwości podłączenia do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej są wyposażone w indywidualne oczyszczalnie przydomowe oraz zbiorniki, z których ścieki są odbierane i transportowane przez uprawniony w tym zakresie podmiot.

Jedynie oczyszczalnia ścieków w Bojszowach została wyodrębniona w ramach strefy planistycznej infrastrukturalnej (3SI). Pozostałe, z uwagi na powierzchnię mniejszą niż 5000 m², zostały uwzględnione w ramach profilu funkcjonalnego innych stref planistycznych.

Gospodarowanie odpadami

Na system odbioru i zagospodarowania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości zamieszkałych i niezamieszkałych na terenie Gminy Bojszowy składa się:

- odbiór i zagospodarowanie odpadów komunalnych bezpośrednio sprzed posesji (od właścicieli nieruchomości).
- odbiór i zagospodarowanie odpadów komunalnych dostarczanych do Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK), zlokalizowanego przy ul. Gościńskiej w Bojszowach (strefa planistyczna 3SI).

Na terenie gminy Bojszowy nie ma możliwości przetwarzania odpadów komunalnych.

Podsumowanie

Zgodnie z zakresem planu ogólnego, istniejące obszary obejmujące budynki i budowle infrastruktury technicznej, zostały jednoznacznie przyporządkowane do strefy infrastrukturalnej (SI). Infrastruktura techniczna została również dopuszczona jako profil funkcjonalny w każdej innej strefie. Oznacza to, że niezależnie od charakteru danej strefy, uwzględniono możliwość realizacji niezbędnych elementów sieci technicznej, co gwarantuje odpowiednie zabezpieczenie potrzeb w tym zakresie.

Szczegółowe zasady zagospodarowania, w tym ograniczenia dotyczące lokalizacji określonych typów zabudowy w sąsiedztwie sieci technicznych, zostaną określone na późniejszym etapie – w ramach opracowywania zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wynika to z zakresu rzeczowego planu ogólnego, który określa ogólne ramy rozwoju infrastruktury, natomiast precyzyjne regulacje przestrzenne zostaną doprecyzowane w bardziej szczegółowych dokumentach planistycznych.

5.5 REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

W dokumencie Audytu krajobrazowego województwa śląskiego, przyjętym uchwałą Sejmiku Województwa Śląskiego nr VII/16/16/2025 z dnia 23 czerwca 2025 r., dla obszaru gminy Bojszowy nie wskazano krajobrazów priorytetowych, natomiast wyznaczono obszar przyrodniczo cenny – Dolina Wisły – rekomendowany do objęcia dodatkową formą ochrony przyrody jako obszar chronionego krajobrazu (OChK). Obszar ten stanowi zarazem ważny ponadregionalny

korytarz ekologiczny, pełniąc istotną funkcję migracyjną i przyrodniczo-klimatyczną w strukturze ekologicznej województwa. Plan ogólny gminy Bojszowy zachowuje ciągłość funkcjonalno-przyrodniczą doliny Wisły poprzez wyznaczenie stref otwartych wzdłuż jej przebiegu, w ramach których przewidziano profil funkcjonalny obejmujący m.in. tereny zieleni naturalnej, tereny wód oraz tereny rolnicze z zakazem zabudowy. Obszary te zostały wyłączone spod zabudowy trwałej i inwestycji kubaturowych, zgodnie z zasadą ochrony zielono-niebieskiej infrastruktury regionu i jej traktowania jako pełnoprawnej formy użytkowania terenu, a nie rezerwy inwestycyjnej.

W audycie krajobrazowym wskazana została również obowiązująca forma ochrony przyrody – rezerwat przyrody „Żubrowisko”, który w nieznacznej części zlokalizowany jest na obszarze gminy Bojszowy. Dokument ten wskazuje następujące zagrożenia względem tego obszaru oraz rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów w obrębie obszarów chronionych:

Tab. 10 Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów w obrębie obszarów chronionych - rezerwat przyrody „Żubrowisko” (źródło: Audyt krajobrazowy województwa śląskiego).

Zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów obrębie form ochrony przyrody	Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów w obrębie obszarów chronionych
Fizyczna i chemiczna degradacja siedlisk łądowych	<p>Utrzymanie drożności i zapewnienie bezpieczeństwa na drogach leśnych: usuwanie złomów, wywrotów, drzew zawieszonych i fragmentów konarów, bieżąca konserwacja dróg, bieżące podkrzesywanie suchych konarów w alejach dębowych.</p> <p>Grodzenie upraw oraz konserwacja istniejących grodzień.</p> <p>Udrożnianie istniejących przepustów i rowów</p>
Zmniejszenie się różnorodności biologicznej	<p>Należy preferować naturalne procesy sukcesji ekologicznej w drzewostanach leśnych.</p> <p>Nie rekomenduje się prowadzenia zbioru nasion z wytypowanych drzew stojących.</p> <p>Utrzymanie zadrzewień.</p> <p>Nie rekomenduje się przebudowy drzewostanów poprzez pielęgnację upraw i młodników.</p> <p>Utrzymanie nasadzeń w alejach dębowych.</p> <p>Prowadzenie gospodarki łąkowej, w szczególności wypas, koszenie, podsiewy indywidualne, rekultywacja (bronowanie, podsiewy, wałowanie) łąk buchtowanych przez dziki.</p> <p>Dokarmianie żubrów.</p> <p>Doraźne i specjalistyczne lecznicze zabiegi weterynaryjne dla żubrów.</p> <p>Utrzymanie właściwych warunków sanitarnych w rejonie zagród hodowlanych (paśników), w tym usuwanie/wymiana wierzchniej warstwy gleby i wapnowanie.</p> <p>Nie rekomenduje się w granicach rezerwatu wykonywania odstrzału redukcyjnego zwierzyny płowej i czarnej</p> <p>Prowadzenie profilaktyki weterynaryjnej.</p> <p>Nie rekomenduje się utrzymania paśników dla zwierzyny płowej i czarnej, z wyjątkiem dedykowanych żubrom.</p> <p>Utrzymanie poletek ogryzowo-zgryzowych.</p> <p>Utrzymanie pasów zaporowych dla dzików.</p> <p>Bieżące remonty, modernizacje i konserwacje obiektów oraz urządzeń hodowlanych żubra.</p> <p>Bieżące remonty i konserwacja ogrodzenia rezerwatu.</p> <p>Monitorowanie stanu populacji ksylo i kambiofagów.</p> <p>Wykładanie pułapek standardowych i feromonowych.</p> <p>Nie rekomenduje się w rezerwacie prowadzenia cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych.</p> <p>Monitorowanie zagrożenia ze strony foliofagów</p>
Zanieczyszczenie terenu odpadami	Uprzątnięcie śmieci z rezerwatu

W przypadku rezerwatu przyrody „Żubrowisko”, którego niewielki fragment znajduje się w południowo-zachodniej części gminy Bojszowy, plan ogólny przewiduje utrzymanie funkcji przyrodniczych w jego otoczeniu oraz ograniczenie możliwości realizacji inwestycji mogących prowadzić do przekształcenia krajobrazu lub naruszenia integralności siedlisk.

5.6 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 ramach opracowania planu ogólnego gminy Bojszowy przeprowadzono analizę uwarunkowań środowiskowych na podstawie Opracowania ekofizjograficznego dla gminy Bojszowy, sporządzonego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa ochrony środowiska oraz rozporządzeniem w sprawie opracowań ekofizjograficznych. Opracowanie to stanowiło bazę merytoryczną do wyznaczenia stref planistycznych oraz określenia obszarów wymagających ochrony, ograniczeń lub szczególnego zagospodarowania. Dane zawarte w opracowaniu — w tym m.in. jakość środowiska, rzeźba terenu, warunki wodne, bonitacja gleb, sieci hydrograficzne, formy ochrony przyrody, występowanie złóż kopalin, tereny zdegradowane oraz korytarze ekologiczne — zostały bezpośrednio zintegrowane z rozwiązaniami planistycznymi.

Poniżej przedstawiono sposób realizacji poszczególnych wymagań art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska:

- 1) Ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin, i racjonalnego gospodarowania gruntami.

W granicach gminy Bojszowy występują udokumentowane złoża surowców mineralnych, głównie piasków i żwirów, które posiadają szczególne znaczenie gospodarcze i przestrzenne. Opracowanie ekofizjograficzne jednoznacznie wskazuje na potrzebę ochrony tych zasobów przed trwałym przekształceniem terenu, w szczególności przed zabudową o charakterze kubaturowym lub liniowym, która mogłaby uniemożliwić ich przyszłą eksploatację. Plan ogólny gminy dla części udokumentowanych złóż przewiduje ich eksploatację poprzez ustalenie strefy planistycznej górnictwa. W dokumencie ekofizjografii podkreślono, że działalność górnicza – jeżeli realizowana – musi być prowadzona zgodnie z przepisami ochrony środowiska, w sposób bezpieczny i zintegrowany z otoczeniem przyrodniczym. Istotnym warunkiem dopuszczalności eksploatacji jest również rekultywacja terenów poeksploatacyjnych oraz ich ponowne zagospodarowanie w funkcjach dostosowanych do warunków lokalnych (rolniczych, leśnych, wodnych lub rekreacyjnych). Ustalenia profilu funkcjonalnego stref górnictwa umożliwiają późniejszą rekultywację tych gruntów.

Równolegle z ochroną złóż plan ogólny uwzględnia również wymóg racjonalnego gospodarowania gruntami rolnymi. Na podstawie danych ekofizjograficznych wskazano konieczność ograniczenia przeznaczania na cele urbanistyczne gleb o wysokiej klasie bonitacyjnej (I–III), a szczególnie gleb organicznych oraz terenów zmeliorowanych, charakteryzujących się wysoką przydatnością produkcyjną i znaczącą rolą retencyjną. Opracowanie ekofizjograficzne jednoznacznie wskazuje na konieczność unikania trwałej zabudowy na użytkach zielonych, które oprócz funkcji rolniczej pełnią istotne funkcje ekologiczne i krajobrazowe – stabilizując stosunki wodne, wspomagając lokalny mikroklimat i utrzymując ciągłość systemów przyrodniczych. Plan ogólny, respektując te uwarunkowania, wskazuje kierunki rozwoju przestrzennego z pominięciem tego typu obszarów, zachowując je jako strefy otwarte.

Racjonalne gospodarowanie powierzchnią ziemi w planie ogólnym przejawia się również w dążeniu do minimalizacji rozpraszania zabudowy, co pozwala ograniczyć presję urbanizacyjną na tereny niezabudowane, zoptymalizować koszty infrastruktury technicznej oraz utrzymać integralność krajobrazową i przyrodniczą gminy. Koncentracja zabudowy w ramach istniejących struktur osadniczych oraz preferowanie uzupełnień zabudowy w granicach obecnych jednostek przestrzennych wpisuje się w zasadę efektywnego wykorzystania zasobów przestrzeni, zgodnie z wytycznymi ekofizjograficznymi oraz polityką zrównoważonego rozwoju.

- 2) Uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż. Zagadnienie to zostało poruszone w powyższym pkt 1.

- 3) Zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni.

W zakresie gospodarki wodnej opracowanie ekofizjograficzne wskazuje na szczególne znaczenie dolin rzecznych Wisły, Pszczyńki, Gostyni i Korzeńca, które pełnią kluczowe funkcje retencyjne, przyrodnicze oraz klimatyczne. Zwrócono również uwagę na lokalne ujęcia wody, m.in. w Międzyrzeczu, oraz konieczność ochrony ich stref bezpośrednich

i pośrednich infiltracji. Plan ogólny respektuje te ustalenia, chroniąc doliny rzeczne i tereny podmokłe przed zabudową i przekształcaniem. Kierunki rozwoju zabudowy wyznaczone są z pominięciem obszarów szczególnie wrażliwych wodnie, co pozwala ograniczyć ryzyko lokalnych podtopień oraz nadmiernego uszczelnienia powierzchni terenu.

W odniesieniu do gospodarki ściekowej ekofizjografia dokumentuje funkcjonowanie trzech oczyszczalni ścieków: w Bojszowach, Jedlinie i Międzyrzeczu, a także wskazuje na częściowe skanalizowanie gminy – szczególnie ograniczone w jej południowych i wschodnich obszarach wiejskich. Zidentyfikowano potrzebę dalszej rozbudowy sieci kanalizacyjnej oraz rozwijania systemów indywidualnych, w tym przydomowych oczyszczalni ścieków. Plan ogólny uwzględnia te rekomendacje, koncentrując rozwój zabudowy mieszkaniowej, w tym w rejonach uzbrojonych technicznie, co pozwala zoptymalizować funkcjonowanie systemów sanitarnych i ograniczyć ryzyko degradacji środowiska wodnego.

W odniesieniu do gospodarki odpadami, opracowanie ekofizjograficzne odnotowuje funkcjonowanie Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK) zlokalizowanego przy ul. Gościnniej w Bojszowach, a także istnienie systemu odbioru odpadów bezpośrednio z nieruchomości. Jednocześnie wskazano na brak lokalnych instalacji do przetwarzania odpadów. Plan ogólny, ze względu na swój ogólny charakter, umożliwi rozwój infrastruktury odpadowej, jednak decyzje dotyczące dopuszczenia konkretnych przedsięwzięć w tym zakresie będą podejmowane na poziomie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W odniesieniu do systemów transportowych i komunikacji publicznej zwrócono uwagę na potrzebę ograniczania presji transportowej, m.in. przez przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy, wspieranie rozwoju transportu zbiorowego oraz poprawę dostępności komunikacyjnej obszarów oddalonych od głównych węzłów. Plan ogólny respektuje te potrzeby, promując rozwój zwartej struktury osadniczej oraz koncentrację nowych inwestycji w obszarach już skomunikowanych, co pozwala efektywniej zarządzać przestrzenią i infrastrukturą.

W zakresie kształtowania terenów zieleni opracowanie ekofizjograficzne wskazuje na konieczność zachowania i wzmocnienia powiązań przyrodniczych, w szczególności wzdłuż dolin rzecznych, w obrębie kompleksów leśnych oraz na użytkach zielonych o funkcjach retencyjnych i filtracyjnych. Zwrócono również uwagę na potrzebę zwiększenia powierzchni zieleni urządzonej w przestrzeniach osadniczych – zarówno dla poprawy warunków klimatycznych, jak i zaspokojenia potrzeb rekreacyjnych mieszkańców. Plan ogólny uwzględnia te postulaty, przewidując rozwój zieleni zarówno poprzez wyznaczenie stref planistycznych bezpośrednio związanych z tą funkcją (np. strefy otwarte czy zieleni i rekreacji), jak i dopuszczenie zieleni jako profilu funkcjonalnego w innych strefach.

4) Uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej.

W kontekście konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem związanym z prowadzeniem gospodarki rolnej, opracowanie ekofizjograficzne gminy Bojszowy zwraca szczególną uwagę na potrzebę ograniczenia negatywnego oddziaływania intensyfikacji rolnictwa na środowisko. W dokumencie wskazano, że stosowanie nawozów mineralnych oraz środków ochrony roślin może przyczyniać się do pogorszenia jakości wód powierzchniowych i podziemnych – przede wszystkim na skutek spływu powierzchniowego oraz infiltracji zanieczyszczeń do gruntu. Zidentyfikowano również ryzyko eutrofizacji cieków wodnych oraz degradacji gleb, zwłaszcza na obszarach intensywnych upraw i w rejonach o nieregulowanych stosunkach wodnych.

Dla potrzeb rolnictwa plan ogólny wyznacza strefy otwarte, w ramach których przewiduje się profil funkcjonalny obejmujący między innymi: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej oraz teren wód. Rozwiązanie to pozwala na trwale zabezpieczenie przestrzeni produkcyjnej i przyrodniczej przed niekontrolowaną urbanizacją, sprzyja ochronie gleb oraz jakości wód, a także umożliwia utrzymanie ciągłości procesów przyrodniczych i retencyjnych. Jednocześnie stwarza warunki dla prowadzenia zrównoważonej, przyjaznej środowisku działalności rolniczej, zgodnej z lokalnymi uwarunkowaniami przyrodniczymi.

Szczegółowe rozwiązania przestrzenne i środowiskowe, w tym ograniczenia dotyczące lokalizacji inwestycji, intensywności użytkowania gruntów czy stosowania określonych praktyk rolnych, będą przedmiotem doprecyzowania na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Plan ogólny tworzy zatem ramy funkcjonalne i środowiskowe, które stanowią podstawę dla dalszego, bardziej precyzyjnego kształtowania polityki przestrzennej gminy, z poszanowaniem zasad ochrony zasobów naturalnych i ładu przestrzennego.

5) Zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych.

W odniesieniu do obowiązku zapewnienia ochrony walorów krajobrazowych środowiska oraz warunków klimatycznych, opracowanie ekofizjograficzne gminy Bojszowy wskazuje na istotną rolę uwarunkowań przyrodniczo-krajobrazowych w kształtowaniu struktury przestrzennej gminy. W szczególności zwrócono uwagę na wartość krajobrazów dolin rzecznych – Wisły, Pszczyńki, Korzeńca i Gostyni – a także na przestrzenne znaczenie kompleksów leśnych i użytków zielonych, pełniących funkcje nie tylko estetyczne, ale również mikroklimatyczne i ekologiczne. Podkreślono konieczność zachowania otwartości krajobrazu w rejonach widokowych oraz terenach ekspozycji panoramicznej, a także ochrony naturalnych powiązań przyrodniczych, zapewniających cyrkulację powietrza i retencję wodną.

Dla ochrony tych wartości plan ogólny gminy Bojszowy wprowadza rozwiązanie, których celem jest trwale zabezpieczenie przestrzeni krajobrazowo i klimatycznie wrażliwych. W szczególności, plan przewiduje strefy otwarte, w ramach których możliwy jest rozwój funkcji przyrodniczych, leśnych, wodnych i rolniczych. Tego rodzaju rozwiązania pozwalają chronić walory widokowe, naturalne korytarze przewietrzania oraz tereny o szczególnej ekspozycji, a także ograniczać zjawisko wysp ciepła i intensyfikację antropopresji. Zachowanie równowagi pomiędzy zagospodarowaniem a ochroną krajobrazu stanowi podstawę przyjętej koncepcji przestrzennej, a szczegółowe zasady ochrony i kształtowania krajobrazu zostaną doprecyzowane w planach miejscowych.

5a) Uwzględnianie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom.

Na terenie gminy nie stwierdzono występowania zjawisk osuwiskowych, ani występowania terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

6) uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi;

W zakresie uwzględniania innych potrzeb związanych z ochroną powietrza, wód, gleby i ziemi, a także ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi, opracowanie ekofizjograficzne gminy Bojszowy przedstawia diagnozę głównych zagrożeń środowiskowych wraz z ich przestrzennym zróżnicowaniem. Wskazano, że jakość powietrza – mimo iż na ogół dobra – może okresowo ulegać pogorszeniu w wyniku emisji pochodzącej z indywidualnych źródeł ciepła oraz natężonego ruchu drogowego, zwłaszcza wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych. Zwrócono uwagę na konieczność ograniczania niskiej emisji, wspierania działań termomodernizacyjnych oraz rozwijania odnawialnych źródeł energii.

W odniesieniu do ochrony zasobów wodnych i glebowych, dokument podkreśla wysoką wrażliwość dolin rzecznych i terenów podmokłych, które pełnią ważne funkcje filtracyjne, retencyjne i klimatyczne. Gleby, choć w większości dobrej jakości, są podatne na zanieczyszczenia – szczególnie w wyniku niekontrolowanego zrzutu ścieków, niewłaściwego składowania odpadów oraz nadmiernego stosowania nawozów i środków ochrony roślin.

Zidentyfikowano także zagrożenia wynikające z hałasu komunikacyjnego i kolejowego oraz oddziaływań wibracyjnych i pól elektromagnetycznych, zwłaszcza w sąsiedztwie głównych tras drogowych i linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia.

Plan ogólny gminy Bojszowy uwzględni te zagrożenia poprzez zintegrowane podejście do rozmieszczenia funkcji przestrzennych. Rozwój zabudowy mieszkaniowej ukierunkowano poza strefy potencjalnie narażone na negatywne oddziaływania – w szczególności w oddaleniu od głównych tras komunikacyjnych, obiektów przemysłowych oraz korytarzy infrastruktury elektroenergetycznej. Wprowadzono zasadę promowania kompaktowych układów urbanistycznych, sprzyjających ograniczeniu emisji transportowej, optymalizacji zużycia energii i poprawie efektywności środowiskowej. W zakresie ochrony powietrza i klimatu lokalnego plan ogólny wspiera rozwój zieleni oraz przeciwdziała rozpraszaniu zabudowy. Tereny o szczególnych walorach przyrodniczych oraz pełniące funkcje przewietrzania zostały zabezpieczone jako strefy otwarte.

2. (...) przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu, ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia.

Plan ogólny gminy Bojszowy, jako dokument wyznaczający kierunki rozwoju przestrzennego w skali całej gminy, stanowi ramę umożliwiającą zachowanie proporcji pomiędzy terenami przeznaczonymi pod zabudowę, a przestrzeniami biologicznie czynnymi i przyrodniczo cennymi. Struktura funkcjonalna planu została zaprojektowana w sposób umożliwiający zarówno realizację potrzeb społecznych i gospodarczych, jak i utrzymanie równowagi ekologicznej, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju.

Wyznaczenie stref otwartych – obejmujących m.in. doliny rzeczne, kompleksy leśne, tereny zieleni naturalnej i użytkowane rolniczo – pozwala nie tylko zachować ciągłość przyrodniczą, ale również kształtować układ przestrzenny gminy w sposób, który wspiera naturalne procesy środowiskowe, przeciwdziała fragmentacji siedlisk i utrzymuje przestrzenny balans między terenem zurbanizowanym a niezabudowanym. Jednocześnie, rozwój funkcji urbanistycznych został ukierunkowany przede wszystkim w granicach istniejących struktur osadniczych i terenów o niższej wartości przyrodniczej, co pozwala unikać nadmiernego przekształcania środowiska.

3. W odniesieniu do obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi (...).

Na terenie gminy nie zostały wyznaczone obszary zdegradowane, zgodnie z ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji. Nie występują również obszary klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi. Nie mniej jednak w opracowaniu ekofizjograficznym dla gminy Bojszowy wskazano obszary zdegradowane i przekształcone, głównie w wyniku działalności eksploatacyjnej (wydobycie piasków i żwirów), zabudowy przemysłowo-technicznej oraz lokalnych przekształceń hydrologicznych i rolniczych. Choć na terenie gminy nie występują rozległe zniszczenia przemysłowe ani tereny zdegradowane w skali regionu, odnotowano obecność lokalnych obszarów wymagających działań rekultywacyjnych lub krajobrazowego uporządkowania – zwłaszcza w obrębie terenów poeksploatacyjnych oraz nieużytków. Plan ogólny gminy Bojszowy uwzględnia te uwarunkowania poprzez możliwość przypisania takim obszarom stref o charakterze przyrodniczym, rekreacyjnym lub gospodarczym – w zależności od ich lokalizacji, potencjału i stopnia przekształcenia.

5.7 ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyraża się w liczbie 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,
- M_{20} - oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,
- PUM_0 - oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,
- P_{20} - oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Według ostatnich danych udostępnionych przez statystykę publiczną z 2024 r. stan ludności wynosił – 8 646 osób. Przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną. Prognoza liczby ludności na 2044 r. wskazuje, że gminę będzie zamieszkiwało 8 950 osób, wobec czego prognozowana liczba mieszkańców gminy powiększona o 5% wyniesie:

$$M_{20} = 8\,950 \times 1,05 = 9\,398$$

PUM_0 - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w 2024 r. wynosi 304 071 m².

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

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

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

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_{-20} - oznacza powierzchnię użytkową 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.

Dla gminy Bojszowy wartości te wynoszą:

- $P_0 = 35,2 \text{ m}^2$
- $P_{-10} = 31,0 \text{ m}^2$
- $P_{-20} = 28,3 \text{ m}^2$

Wobec powyższego:

- $P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$
 $P_{20} = 3 \times 35,2 \text{ m}^2 - 2 \times 31,0 \text{ m}^2$
 $P_{20} = 43,6 \text{ m}^2$

lub

- $P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$
 $P_{20} = 2 \times 35,2 \text{ m}^2 - 28,3 \text{ m}^2$
 $P_{20} = 42,1 \text{ m}^2$

W przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) jest mniejsza niż powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi (P_0), za prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) przyjmuje się powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi (P_0). W przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) jest mniejsza niż 40 m^2 na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z ww. wzorami, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m^2 na jednego mieszkańca. W przypadku Bojszów nie zachodzą ww. przesłanki, wobec czego przyjęta została wyliczona wartość prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca – $43,6 \text{ m}^2$.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyniesie:

$$\text{ZAP} = M_{20} - \frac{\text{PUM}_0}{P_{20}}$$

$$\text{ZAP} = 9\,398 - (304\,071 \text{ m}^2 / 43,6 \text{ m}^2/\text{miesz.})$$

$$\text{ZAP} = 2\,423,89 \cong \mathbf{2\,424}$$

W przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi mniej niż:

- 1000 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi nie mniej niż 5000 - dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 1000;
- 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 - dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500;
- 300 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 2000 - dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 300.

Dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określonymi w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego lub strategii rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego.

Dla Bojszów wartość zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową jest większe niż wyżej wymieniona. Nie stwierdzono również wystąpienia szczególnych potrzeb, które uzasadniałyby określenie wyższego zapotrzebowania niż wyliczone ze wzoru.