

Załącznik nr 3

do Raportu podsumowującego przebieg konsultacji społecznych

PROTOKÓŁ

Konsultacje społeczne – spotkanie otwarte w sprawie przyjętych rozwiązań w projekcie planu ogólnego gminy Bojszowy wraz z prognozą oddziaływania na środowisko

Protokół sporządzony w dniu 6 lutego 2026 r. w siedzibie firmy GEOPLAN, ul. Strzegomska 42j/14, 53-611 Wrocław, przez mgr inż. Adriana Luszczę – projektanta planu ogólnego z firmy GEOPLAN.

Na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), w dniu 4 lutego 2026 r. przeprowadzono spotkanie otwarte w sprawie przyjętych rozwiązań w projekcie planu ogólnego gminy Bojszowy wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Spotkanie otworzył przedstawiciel Urzędu Gminy, informując o rejestrowaniu przebiegu spotkania w celu sporządzenia protokołu.

Projektant rozpoczął spotkanie od informacji o nagrywaniu przebiegu dyskusji na potrzeby protokołu planistycznego, po czym przeszedł do omówienia założeń planu ogólnego. Wyjaśnił, że dokument ten wyznacza maksymalne ramy dla różnych funkcji, przy czym najbardziej restrykcyjne ograniczenia dotyczą nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zaznaczył, że reforma planistyczna promuje tereny, które faktycznie się zabudowują, co daje szansę na późniejsze wyznaczanie kolejnych linii zabudowy. Wskazał, że projekt planu w dużej mierze kontynuuje funkcje dominujące w obecnym studium, szczególnie w zakresie mieszkalnictwa oraz terenów aktywności gospodarczej i potencjalnego wydobycia złóż. Podkreślił, że obecny kształt projektu jest efektem propozycji planistycznych oraz wiążących uzgodnień z organami zewnętrznymi, takimi jak Marszałek Województwa (w kwestii złóż), Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad (wpływ trasy S1) oraz RDOŚ. Projektant przedstawił szczegółowe założenia projektu planu ogólnego, kładąc szczególny nacisk na nowe, restrykcyjne zasady wyznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową. Wyjaśnił, że obecna reforma planistyczna opiera się na matematycznych algorytmach i oprogramowaniu ministerstwa, co niemal całkowicie eliminuje swobodę decyzyjną planistów. Przedstawicielka urzędu gminy przywitała licznie zgromadzonych mieszkańców oraz radnych, podkreślając wysoką frekwencję jako dowód dużej świadomości lokalnej społeczności w temacie planu ogólnego. Poinformowała, że ze względu na dużą liczbę uczestników, dyskusja będzie moderowana w celu zapewnienia każdemu prawa do wypowiedzi.

I. Głos w dyskusji zabrali:

1) Głos 1

- Interesariusz zapytał o konkretną działkę (nr 1042/102), kwestionując jej zakwalifikowanie do strefy otwartej SO zamiast mieszkaniowej SJ. Podkreślił, że nieruchomość posiada uzbrojenie w kanalizację oraz znajduje się w sąsiedztwie istniejącej zabudowy jednorodzinnej, co w jego ocenie uzasadnia zmianę przeznaczenia. Projektant wyjaśnił, że działka nr 1042/102 znalazła się w strefie otwartej SO, ponieważ automatyczne narzędzie ministerialne nie zakwalifikowało jej do obszaru uzupełnienia zabudowy. Potwierdził, że jest to klasyczny przykład sytuacji, w której algorytm nie dociągnął linii zabudowy do uzbrojonego terenu. Zaproponował jednak konkretne rozwiązanie: gmina dysponuje pulą wolnych hektarów, które mogą zostać wykorzystane na korektę takich przypadków po rozpatrzeniu uwag mieszkańców. Projektant zaznaczył, że najsilniejszym argumentem za zmianą strefy na mieszkaniową SJ jest bezpośrednie sąsiedztwo z wyznaczonymi już obszarami OUZ. Wskazał, że przypadek tej konkretnej działki jest znacznie łatwiejszy do uzasadnienia przed Wojewodą jako racjonalne rozwinięcie zabudowy niż działki położone w głębi terenów polnych i zachęcił do złożenia uwagi. Interesariusz zapytał, czy projektanci mieli możliwość modyfikowania wyników wygenerowanych przez ministerialny algorytm lub stosowania dodatkowych kryteriów, które pozwoliłyby obejść sztywne ograniczenia programu. Projektant wyjaśnił, że narzędzie to jest całkowicie niepodatne na ręczne zmiany parametrów, a projektanci otrzymują z systemu gotowe pliki, których nie mogą negocjować. Podkreślił, że jedynym sposobem na wyjście poza zasięg algorytmu było uwzględnienie terenów objętych obowiązującymi planami miejscowymi oraz korygowanie drobnych absurdów wynikających z podziałów geodezyjnych. Zaznaczył

przy tym, że rygorystyczne trzymanie się wyników programu jest niezbędne, ponieważ urzędy wojewódzkie precyzyjnie weryfikują te wyliczenia i potrafią uchylić cały plan, jeśli dane wejściowe dotyczące budynków zostały dobrane niezgodnie z instrukcją.

2) Głos 2

- Interesariusz zapytał o stosunek powierzchni terenów, które teoretycznie spełniałyby kryteria zabudowy, do tych, które faktycznie zostały zaakceptowane przez algorytm wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy. Projektant wyjaśnił, że rezerwa 30 hektarów wynika z matematycznego algorytmu narzuconego przez przepisy. Proces ten opiera się na wyznaczeniu wokół budynków bufora 10 metrów, a następnie większego obszaru w odległości 40 metrów od niej. Zgodnie z prawem, gmina może przeznaczyć pod nową zabudowę maksymalnie 30% powierzchni tego większego obszaru. Projektant podkreślił, że planiści nie mają żadnego wpływu na kształt tych wyliczeń, ponieważ są one generowane automatycznie. Gmina starała się jednak wykorzystać tę pulę w sposób racjonalny. Przedstawicielka urzędu gminy wprowadziła dodatkowe ogłoszenie organizacyjne, zachęcając osoby przebywające na balkonie do schodzenia na dół w celu łatwiejszego dostępu do mikrofonu. Wyjaśniła również, że uczestnicy mogą przedstawiać się z imienia i nazwiska, a nagrywany dźwięk służy wyłącznie celom wewnętrznym, takim jak sporządzenie protokołu z dyskusji.

3) Głos 3

- Interesariusz zapytał o status decyzji o warunkach zabudowy, chcąc dowiedzieć się, czy te wydawane obecnie nadal są bezterminowe oraz na jakim etapie jest rozpatrywanie wniosków złożonych w ubiegłym roku. W odpowiedzi przedstawicielka urzędu gminy wyjaśniła, że wszystkie postępowania wszczęte wcześniej są kontynuowane zgodnie z ustawą, jednak od 1 stycznia nowe decyzje są wydawane jedynie na okres pięciu lat. Odnosząc się do starszych, teoretycznie bezterminowych decyzji, urzędniczka wyraziła przypuszczenie, że ustawodawca może w przyszłości ujednoczyć przepisy i ograniczyć ich ważność.
- Interesariusz dopytywał o konkretne okoliczności, które mogłyby doprowadzić do wygaśnięcia wydanych już, teoretycznie bezterminowych decyzji o warunkach zabudowy. Przedstawicielka gminy, posługując się analogią do prawa wodnego, wyjaśniła, że zmiana przepisów nadrzędnych może spowodować wygaśnięcie takich decyzji z mocy samego prawa, bez konieczności indywidualnego powiadamiania właścicieli przez urząd.
- Interesariusz wyraził frustrację faktem, że jego działka, mimo posiadania pełnego uzbrojenia i sąsiedztwa domów, została pominięta w planie i oznaczona jako strefa otwarta. Podniósł argument, że w bezpośredniej rozmowie projektant wskazał na algorytm jako przyczynę tej decyzji, co stawia właściciela w bezsilnej pozycji wobec technologii. W odpowiedzi projektant wyjaśnił, że sam fakt uzbrojenia terenu nie jest dla algorytmu żadnym argumentem, system ministerialny bierze pod uwagę wyłącznie istniejące budynki. Przywołał przykład innej gminy, gdzie mimo wybudowania asfaltowych dróg i kanalizacji w głąb pól, prawo nie pozwoliło uznać tych terenów za mieszkaniowe w planie ogólnym, gdyż nie powstały tam domy. Podkreślił, że przyznanie statusu budowlanego takim pustym, choć uzbrojonym terenom, odbyłoby się kosztem limitów powierzchniowych dla pozostałych mieszkańców gminy.
- Interesariusz wyraził głębokie oburzenie sytuacją, w której jego działka została pominięta w planie, mimo że jest otoczona istniejącymi domami, a gmina wykorzystwała jego teren do przeprowadzenia sieci kanalizacyjnej obsługującej sąsiedztwo. Określił to mianem absurdu. Projektant wyjaśnił, że właśnie dla takich przypadków zarezerwowano pulę wolnych terenów. Zadeklarował, że po wpłynięciu formalnej uwagi urzędnicy ponownie przeanalizują tę lokalizację w oparciu o aktualny stan ewidencji gruntów i bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy. Podkreślił, że intencją projektantów jest sprawiedliwe rozdysponowanie pozostałej powierzchni między wszystkich mieszkańców zgłaszających podobne nieścisłości, co ma pozwolić na skorygowanie błędów wynikających z automatycznego działania algorytmu.

4) Głos 4

- Interesariusz poprosił o przedstawienie firmy sporządzającej projekt oraz o wyjaśnienie trybu jej wyłonienia. Projektant poinformował, że dokument przygotowuje firma Geoplan Wrocław, która została wybrana w drodze zapytania ofertowego.

- W dalszej części rozmowy interesariusz odniósł się do obszarów zaznaczonych na fioletowo (terenów aktywności gospodarczej), wyrażając swój sprzeciw i dopytując o to, kto stanowi drugą stronę dyskusji oraz w jaki sposób inni mieszkańcy mogliby zostać o tym powiadomieni. Projektant wyjaśnił, że każdy obywatel dowiaduje się o planie ogólnym tymi samymi kanałami informacyjnymi i nikt nie jest traktowany w sposób szczególny. Podkreślił, że procedura zakłada składanie uwag przez każdą zainteresowaną stronę, co pozwala na wybrzmienie różnych opinii w procesie konsultacji.

5) Głos 5

- Interesariusz poprosił o analizę działki nr 254/13 przy ulicy Polnej, wskazując na jej pełne uzbrojenie sfinansowane przez mieszkańców oraz fakt, że sąsiednie grunty są już podzielone na mniejsze parcele budowlane. Wyraził niezrozumienie, dlaczego w obliczu tak dużego potencjału rozwojowego teren ten został zakwalifikowany do strefy otwartej, a nie mieszkaniowej. Projektant wyjaśnił, że obecna sytuacja jest wynikiem wieloletnich zaległości w planowaniu przestrzennym gminy. Brak planów miejscowych sprawił, że obecny plan ogólny musi pełnić rolę inwentaryzacji urbanistycznej zamiast aktywnego kreowania przestrzeni. Wyjaśnił, że algorytm obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczył granice strefy mieszkaniowej bardzo restrykcyjnie. Projektant sprostował, że rozwój stref przemysłowych nie odbywa się kosztem terenów mieszkaniowych, ponieważ algorytm OUZ dotyczy wyłącznie funkcji mieszkalnej. Podkreślił również, że gmina chce, aby inwestycje gospodarcze powstawały na bazie planów miejscowych z konsultacjami, a nie warunków zabudowy.

6) Głos 6

- Interesariusz zarzucił, że plany ogólne są „zamachem na własność prywatną” i wyraził powątpiewanie, czy taka forma dokumentów zostanie zaakceptowana w skali całego kraju. Zakwestionował również szczerść intencji projektanta, wytykając mu pominięcie faktu, że wiele wniosków złożonych na samym początku procedury zostało odrzuconych. Zapytał wprost: co stało się z pierwotnymi wnioskami mieszkańców oraz w jaki sposób gmina zamierza egzekwować brak konfliktu interesów u radnych i władz w procesie planowania. Wyjaśnił, że wykaz rozpatrzenia wniosków jest dokumentem jawnym. Podkreślił, że sam fakt złożenia wniosku o funkcję mieszkalną na terenie produkcyjnym nie wystarczy, by go uwzględnić. Zgodnie z restrykcyjnymi przepisami, aby wyznaczyć tam zabudowę, projektanci musieliby zużyć limit powierzchni z obszaru uzupełnienia zabudowy i przeciągnąć go przez inne tereny, co uznali za bezzasadne. W kwestii zapytania o konflikt interesów projektant stwierdził, że nie rozumie pytania.
- Interesariusz wyraził zaniepokojenie pewnymi aspektami w projekcie planu, sugerując, że mieszkańcy dostrzegają nieścisłości, które mogą budzić podejrzenia co do bezstronności procesu. Podkreślił, że lokalna społeczność doskonale zna strukturę własnościową w swoim sąsiedztwie i oczekuje transparentności oraz szacunku dla mieszkańców. Zawniósł o zorganizowanie kolejnego spotkania konsultacyjnego, ponieważ obecne traktuje jako konsultacyjne oraz o przedłużenie terminu konsultacji społecznych, argumentując, że 9 dni od publikacji materiałów to zbyt krótki czas na rzetelną analizę tak obszernej dokumentacji, zwłaszcza że okres ten pokrywa się z feriami zimowymi. Projektant wyjaśnił, że termin składania uwag jest zgodny z prawem i został nawet wydłużony przez gminę. Podkreślił, że choć najchętniej wyznaczyłby tereny budowlane wszędzie, by uniknąć sporów, musi trzymać się sztywnych przepisów. Zbyt liberalne podejście grozi uchYLENIEM planu przez Wojewodę, co stało się już w wielu innych gminach na Śląsku. Zapewnił, że większość wniosków o funkcję mieszkaniową uwzględniono tam, gdzie było to możliwe, a obecne uwagi pozwolą sprawdzić, co jeszcze da się skorygować w ramach narzuconych limitów.

7) Głos 7

- Interesariusz zasugerował, aby spotkania konsultacyjne odbywały się w każdej z pięciu miejscowości gminy, co zapewniłoby mieszkańcom lepszy dostęp do informacji i możliwość wypowiedzi. W części merytorycznej zakwestionował zasadność wyznaczenia stref przemysłowych 8SP, 9SP i 11SP, wskazując na brak bezpośredniego powiązania z węzłem drogowym i pytając o planowany sposób ich obsługi komunikacyjnej. Ponadto dopytywał o przyczyny utrzymania strefy wydobywczej 4SG położonej na terenach Natury 2000 w sąsiedztwie zabudowy w Jedlinie, zauważając, że inna strefa SG została usunięta z projektu po uchYLENIU decyzji środowiskowej. Projektant wyjaśnił, że tereny aktywności gospodarczej przy węźle S1 są kontynuacją zapisów z obowiązujących planów miejscowych, co przy

sąsiedztwie drogi ekspresowej uznano za rozwiązanie optymalne. W kwestii strefy wydobywczej 4SG przyznał, że realne szanse na uruchomienie tam kopalni są ograniczone, jednak gmina jest prawnie zobligowana do ochrony udokumentowanego złoża poprzez wyznaczenie odpowiedniej strefy. Wskazał, że w profilu dodatkowym tej strefy dopuszczono inne funkcje, a docelowo teren ten mógłby po ewentualnej eksploatacji pełnić rolę zbiornika wodnego o charakterze rekreacyjnym. Odnosząc się do ochrony przyrody, projektant zaznaczył, że zasady w ramach obszaru Natura 2000 nie są jednolite i zależą od konkretnych miejsc występowania chronionej fauny i flory. Poinformował, że pierwotnie zasięg strefy kopalnianej był szerszy, ale został ograniczony po interwencji RDOŚ. Podkreślił również, że obecne przedstawienie strefy 4SG jako „rozwiązania maksymalnego” ma na celu zachowanie jawności procedury – dzięki temu mieszkańcy mogą teraz składać uwagi i dyskutować o tym pomysłe, zamiast zostać postawionym przed faktem dokonanym na etapie uchwalania planu.

Projektant przyznał, że obecne przepisy uniemożliwiają wyznaczanie nowych dróg w planie ogólnym. Można uwzględnić jedynie te już istniejące lub zaprojektowane. Potwierdził, że skomunikowanie stref przemysłowych z drogą S1 jest skomplikowane i wymagałoby szczegółowych rozwiązań dopiero na etapie planu miejscowego. Zaznaczył, że wyznaczenie ochrony złoża było wymogiem prawnym, mimo braku konkretnych planów wydobywania, a ewentualne ograniczenia uciążliwości zostaną określone w przyszłych, bardziej szczegółowych dokumentach. Przedstawicielka gminy uzupełniła wypowiedź projektanta, wskazując na istnienie tzw. specustawy drogowej. Wyjaśniła, że to właśnie te przepisy dają samorządowi narzędzia do budowy dróg niezależnie od sztywnych zapisów planistycznych, co prawdopodobnie jest powodem, dla którego ustawodawca nie położył nacisku na szczegółowe wyznaczanie nowych układów komunikacyjnych w samym planie ogólnym.

8) Głos 8

- Interesariusz zapytał o relację między aktualizacją danych w ewidencji gruntów a wspomnianą wcześniej pulą 30 hektarów rezerwy na uzupełnienie zabudowy. Chciał doprecyzować, czy w przypadku, gdy nowe budynki (już naniesione na mapy, ale wcześniej nieuwzględnione przez algorytm) zostaną teraz włączone do planu, to skonsumują one dostępny zapas powierzchni, czy też będą stanowiły osobną kategorię, która automatycznie powiększy obszar budowlany bez uszczuplania wspomnianej rezerwy. Projektant wyjaśnił, że ponowne uruchomienie algorytmu po zaktualizowaniu bazy budynków może automatycznie powiększyć obszar bazowy. Mechanizm działa tak, że im więcej jest naniesionych budynków, tym większy staje się obrys strefy mieszkaniowej, a co za tym idzie – zwiększa się powierzchnia generowanego wokół nich 40-metrowego bufora. Doprecyzował, że jeśli nowe budynki zostaną uwzględnione jako baza, to tereny te nie będą uszczuplać dodatkowej puli, lecz staną się częścią pierwotnego obszaru uzupełnienia zabudowy. W takiej sytuacji dzisiejsze wyliczenia w uzasadnieniu ulegną zmianie, a to, co obecnie gmina musi wyznaczać jako dodatek z ograniczonej puli, w przyszłości może stać się automatycznie strefą budowlaną. Projektant przyznał, że mechanizm ten jest skomplikowany technicznie i zachęcił zainteresowanych do zapoznania się z filmami edukacyjnymi Ministerstwa na ten temat.

9) Głos 9

- Interesariusz zapytał o plany dotyczące terenu oznaczonego jako 5SP oraz o to, jak wyznaczenie tam funkcji produkcyjnej ma się do pobliskich budynków mieszkalnych. Projektant wyjaśnił, że wyznaczenie strefy 5 SP jest wynikiem przyjętej zasady pokazywania rozwiązania maksymalnego oraz kontynuacji polityki nakreślonej w dotychczasowym studium. Zaznaczył, że planiści starali się utrzymać ciągłość myśli urbanistycznej, zwłaszcza tam, gdzie tereny produkcyjne były wyznaczone od lat. Dodał, że osoby kupujące nieruchomości pod cele budowlane w czasie obowiązywania studium powinny mieć świadomość, że sąsiednie grunty mogą zostać w przyszłości przeznaczone pod aktywność gospodarczą i należy się z tym liczyć.

10) Głos 10

- Interesariusz skierował pytanie do przedstawicieli urzędu o bieżący status rozpatrywania wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, prosząc o podanie informacji, jak proces ten wygląda pod względem procentowym i ile spraw pozostało jeszcze do zakończenia. Przedstawicielka gminy wyjaśniła, że ze względu na to, iż jest to dopiero jego drugi dzień pracy, nie posiada w tej chwili tak szczegółowych danych. Zobowiązała się do udzielenia odpowiedzi następnego dnia i zaprosiła interesariusza do kontaktu telefonicznego w celu uzyskania precyzyjnych informacji. Drugi przedstawiciel

gminy uściślił dane, informując, że na koniec roku w gminie złożonych było łącznie 810 wniosków o warunki zabudowy, z czego do tej pory wszczęto postępowania dla około 500 z nich. Podkreślił, że w minionym roku nastąpił gwałtowny, 400-procentowy wzrost liczby wniosków w porównaniu do lat ubiegłych, co wynikało z chęci uzyskania decyzji jeszcze przed wejściem w życie nowych przepisów. Urzędnik wyjaśnił, że gdyby gmina chciała już teraz uwzględnić wszystkie te wnioski jako tereny budowlane w planie ogólnym, limity powierzchniowe wyczerpałyby się błyskawicznie. Dlatego kluczowe jest utrzymanie tych decyzji w obiegu i ich przyszła konsumpcja, co pozwoli w kolejnych analizach uzasadnić rozszerzenie obszarów zabudowy. Na koniec przypomniał istotną kwestię prawną: o tym, czy decyzja będzie bezterminowa, czy ograniczona czasowo, decyduje nie data jej wydania, lecz data złożenia wniosku.

11) Głos 11

- Uczestnik spotkania zapytał o status swojego wniosku o warunki zabudowy złożonego na przełomie sierpnia i września, na który wciąż nie otrzymał odpowiedzi. Wysunął również propozycję, aby gmina naniosła na mapy planu ogólnego wszystkie działki, dla których wydano już decyzje WZ, tak aby były one widoczne dla mieszkańców (nawet w innym kolorze niż strefa mieszkaniowa). Na koniec poprosił o ocenę szans dla konkretnej działki nr 249/13, wskazując, że znajduje się ona w sąsiedztwie innej nieruchomości, na której stoi już dom, co jego zdaniem powinno wpłynąć na kwalifikację terenu. Projektant wyjaśnił, że działka 249/13 znajduje się w znacznej odległości od wyznaczonych terenów budowlanych, a z oficjalnych dokumentów geodezyjnych nie wynika, by w sąsiedztwie istniała jakakolwiek zabudowa. Podkreślił, że autorzy planu nie mają prawa samodzielnie „dorysowywać” budynków na mapach ani wyznaczać stref według własnego uznania – muszą opierać się wyłącznie na oficjalnej ewidencji gruntów i budynków. Sugerował, że jedynym sposobem na zmianę sytuacji jest dopilnowanie, aby sąsiad formalnie ujawnił swój budynek w ewidencji. Odnosząc się do propozycji naniesienia wszystkich wydanych decyzji WZ na mapę, stwierdził, że taki graficzny wykaz nie jest integralną częścią planu ogólnego, choć informacje o konkretnych działkach są dostępne w urzędzie.
- Uczestnik spotkania ponowił postulat przygotowania przez gminę graficznego zestawienia na mapie, które w sposób precyzyjny wskazywałoby wszystkie działki z wydanymi już decyzjami o warunkach zabudowy.

12) Głos 12

- Interesariusz, będący specjalistą w dziedzinie logistyki, ostro skrytykował projekt, wskazując na nieuchronny paraliż komunikacyjny gminy. Podkreślił, że brak bezpośredniego wjazdu ze stref przemysłowych na węzeł S1 spowoduje wtoczenie się tysięcy samochodów i transportu ciężkiego w wąskie drogi lokalne, co zniszczy bezpieczeństwo i wartość dróg nieruchomości mieszkalnych. Wyraził oburzenie faktem, że mimo sprzeciwu mieszkańców wyrażanego w poprzednich konsultacjach, strefy gospodarcze są sukcesywnie powiększane, podczas gdy w sąsiednim Bieruniu istnieją gotowe, uzbrojone tereny inwestycyjne. Dodatkowo zakwestionował sens wyznaczania nowej zabudowy mieszkaniowej w hałaśliwym sąsiedztwie węzła S1, drogi DK44 i planowanej żwirowni, zarzucając planistom brak logiki, ignorowanie głosu społeczności oraz kierowanie się wyłącznie kryterium najniższej ceny przy tworzeniu dokumentu. Projektant, odnosząc się do zarzutów, wyjaśnił, że utrzymanie terenów mieszkalnych przy węźle S1 jest koniecznością prawną, ponieważ obowiązują tam aktualne plany miejscowe, a grunty zostały już podzielone geodezyjnie pod budowę domów. Zmiana tych terenów na zieleń lub strefy otwarte wiązałaby się z ogromnymi odszkodowaniami dla właścicieli za spadek wartości nieruchomości. Przyznał, że sytuacja komunikacyjna i sąsiedztwo złoża są trudne, ale w miejscach, gdzie zabudowa już istnieje, marszałek akceptuje ochronę złoża w takiej formie. W kwestii stref przemysłowych i wydobywczych projektant ujawnił, że pierwotnie planowano znacznie większą strefę gospodarczą, jednak Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska trzykrotnie odrzuciła te propozycje ze względu na obszar Natura 2000 i siedliska chronione w dolinie Wisły. Obecny kształt planu to kompromis wymuszony przez organy uzgadniające. Projektant podkreślił, że gmina musi szukać dochodów w perspektywie lat, a obecne przedstawienie tak konfliktowych rozwiązań ma na celu wywołanie publicznej dyskusji, aby każda ze stron mogła złożyć formalne uwagi przed ostatecznym uchwaleniem dokumentu.
- Interesariusz zarzucił projektantowi unikanie konkretnych odpowiedzi. Wskazał na absurdalną jego zdaniem sytuację, w której planuje się ochronę przyrody w bezpośrednim sąsiedztwie węzła dróg S1 i DK44, gdzie prognozowane natężenie ruchu wyniesie łącznie ok. 70 tysięcy pojazdów na dobę.

Jednocześnie wyraził żal, że lasy są traktowane przez planistów jako „przeszkoda”, a nie wartość. Mieszkaniec podkreślił, że Bojszowy notują najwyższy przyrost migracyjny w powiecie właśnie dzięki swojemu zielonemu i spokojnemu charakterowi, który obecnie jest niszczone przez uciążliwe inwestycje. Przestrzegł przed całkowitym paraliżem Świerczyńca przez ruch ciężarowy. Na koniec zadał pytanie: dlaczego teren pod samym lasem, gdzie pierwotnie planowano duże osiedle domów jednorodzinnych, został nagle w projekcie zamieniony na strefę przemysłową. Projektant odniósł się do zarzutów dotyczących ochrony płazów i ptaków kosztem mieszkańców, wyjaśniając, że jako planista jest związany twardymi danymi i decyzjami organów zewnętrznych. Potwierdził, że lasy stanowią realną przeszkodę formalną, ponieważ ich odlesienie wymaga zgód. W kwestii terenów przy węźle S1 planista ujawnił, że gmina trzykrotnie próbowała przekonać Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska do wyznaczenia tam stref aktywności gospodarczej. Mimo wsparcia starosty, RDOŚ pozostał nieugięty, wskazując na szczegółową inwentaryzację przyrodniczą wykonaną przy budowie drogi S1. Dokumentacja ta wykazała istnienie cennych siedlisk wodno-błotnych oraz systemów przepustów wodnych zasilających okoliczne zbiorniki. Projektant zaznaczył, że wejście na drogę sądową z RDOŚ oznaczałoby paraliż inwestycyjny gminy na co najmniej trzy lata, na co samorząd nie może sobie pozwolić. Odnosząc się do sugestii o prywatnych interesach, projektant stanowczo im zaprzeczył, twierdząc, że jego zadaniem jest stworzenie dokumentu perspektywicznego, który zabezpieczy grunty gminy. Przyznał, że sytuacja w Bojszowach jest skomplikowana przez masowe wydawanie warunków zabudowy na terenach, które w studium miały inne przeznaczenie.

13) Głos 13

- Interesariusz zapytał projektanta czy przed przystąpieniem do sporządzania planu ogólnego zapoznał się z długoterminową strategią rozwoju gminy Bojszowy. Projektant wyjaśnił różnicę w hierarchii dokumentów, podkreślając, że w procesie tworzenia planu ogólnego najważniejszym punktem odniesienia jest dotychczasowe studium, będące kontynuacją myśli urbanistycznej gminy. Odnosząc się do strategii, zauważył, że jej starsze wersje funkcjonowały niejako obok planowania przestrzennego i nie były wiążące, co mogło prowadzić do rozbieżności między celami strategicznymi a faktycznym przeznaczeniem terenów. Zaznaczył jednak, że nowe przepisy zmieniają tę sytuację i obecna strategia procedowana przez powiat przejmuje w znacznym stopniu rolę dawnego studium. Przyznał, że dla planistów jest to dodatkowe utrudnienie, ponieważ powstał nowy, nadrzędny dokument, do którego muszą się teraz odnosić. Mimo to podkreślił, że to właśnie studium stanowiło bazę dla obecnych rozwiązań.
- Interesariusz zapytał z jakiego okresu jest poprzednia strategia, do której odwołuje się projektant. Pan Wójt podkreślił, że samorząd znajduje się w niezwykle trudnej sytuacji, będącej wynikiem ponad dwudziestu lat zaniedbań w planowaniu przestrzennym. Wyjaśnił, że obecne prace nad planem ogólnym mają na celu przede wszystkim uporządkowanie i zinwentaryzowanie stanu faktycznego, co dopiero pozwoli wyznaczyć realne kierunki rozwoju. Przedstawił dramatyczną sytuację budżetową: przy potrzebach inwestycyjnych sięgających 100 milionów złotych, gmina dysponuje jedynie 60 milionami, z czego na wydatki majątkowe pozostaje zaledwie około 1,5 miliona złotych rocznie. Zaznaczył, że taka kwota wystarcza zaledwie na kilkusetmetrowy odcinek drogi z odwodnieniem. Tymczasem gmina stoi przed gigantycznymi wyzwaniami, takimi jak termomodernizacja gimnazjum (koszt 7–10 mln zł), modernizacja szkoły w Świerczyńcu, rozbudowa sieci kanalizacyjnej czy dokończenie oczyszczalni ścieków za blisko 30 milionów złotych. Wójt dał do zrozumienia, że bez wyznaczenia terenów generujących dochody, gmina nie będzie w stanie sfinansować podstawowej infrastruktury dla mieszkańców.

14) Głos 14

- Interesariusz zadał pytanie ile planów miejscowych zostało uchwalonych podczas trwania kadencji wójta. Wójt odniósł się do zarzutu o zwlekaniu z pracami nad dokumentami planistycznymi, tłumacząc, że objął urząd w 2019 r., a od 2020 r. przygotowywał się do wprowadzenia reformy planowania przestrzennego. Wyjaśnił, że pierwotne terminy wejścia w życie nowych przepisów były wielokrotnie przesuwane przez ustawodawcę, co wymusiło na gminie oczekiwanie na ostateczne wytyczne. Według wójta, podejmowanie prób aktualizacji starego studium w tamtym czasie było bezcelowe i nie przyniosłoby gminie realnych korzyści. Uciął dyskusję z jedną z uczestniczek, podkreślając, że kwestie te wymagają specjalistycznej wiedzy urbanistycznej i zaprosił do merytorycznego zapoznania się z obecnym projektem.

Przedstawicielka gminy podkreśliła, że gmina boryka się z ogromnymi, narastającymi od ponad dwóch dekad brakami w pokryciu terenu miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Zaznaczyła, że uchwalenie planu ogólnego jest obecnie absolutnym priorytetem i koniecznością prawną – bez niego wkrótce całkowicie zablokowany zostanie proces wydawania jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych. Wyjaśniła, że plan ogólny to dopiero pierwszy krok, który umożliwi dalsze prace nad planami miejscowymi. Ostrzegła jednocześnie, że proces ten będzie długotrwały i kosztowny, a jego wyniki nie zawsze zadowolą wszystkich mieszkańców, ponieważ tworzenie szczegółowych planów nieuchronnie dzieli właścicieli na beneficjentów oraz osoby, których oczekiwania nie zostaną spełnione.

15) Głos 15

- Interesariusz wyraził obawę, że wnioski o warunki zabudowy złożone w ubiegłym roku, które wciąż czekają na rozpatrzenie, zostaną odrzucone po wejściu w życie planu ogólnego ze względu na ich ewentualne położenie w strefach otwartych. Przedstawicielka gminy wyjaśniła, że kluczowe znaczenie ma data złożenia wniosku, a nie moment wydania decyzji.
- Interesariusz zapytał o to, jak często będzie uchwalany plan ogólny. Przedstawicielka gminy poinformowała, że plan ogólny nie ma ustawowo określonych ram czasowych. Projektant doprecyzował, że gmina ma obowiązek raz na kadencję dokonywać oceny aktualności dokumentów planistycznych. Podkreślił, że współcześnie taka ocena musi opierać się na konkretnych danych, przede wszystkim na analizie liczby wydanych pozwoleń na budowę oraz monitorowaniu Obszarów Uzupełnienia Zabudowy. Dzięki temu gmina będzie mogła precyzyjnie wskazać, w którym kierunku faktycznie rozwija się zabudowa, i na tej podstawie wprowadzać punktowe zmiany w planie ogólnym. Planista zwrócił również uwagę na korzystną zmianę w przepisach: obecnie możliwe jest uchylenie tylko wadliwego fragmentu planu, podczas gdy dawniej nawet drobny błąd formalny powodował unieważnienie całego dokumentu. Takie rozwiązanie pozwala na większą stabilność planowania i łatwiejsze korygowanie planu w przyszłości, w miarę jak kolejne tereny będą uwalniane pod zabudowę po ich faktycznym zagospodarowaniu. Przedstawicielka urzędu zwróciła uwagę na duże ryzyko prawne towarzyszące procedurze, wskazując, że plany ogólne są obecnie często uchylane przez Wojewodę w ramach nadzoru. Podkreśliła, że ścieżka legislacyjna jest nowa i nieprzetarta, co wymaga czasu i ogromnej precyzji. Ostrzegła, że wszelkie błędy w opiniowaniu, uzgodnieniach czy uchybienia formalne, o których wspomniano w dyskusji, mogą skutkować zaskarżeniem dokumentu do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. W takim przypadku gmina pozostałaby bez aktualnych uregulowań, co byłoby skrajnie niekorzystne dla wszystkich stron.

16) Głos 13

- Interesariusz zakwestionował argumenty projektanta dotyczące kontynuacji zapisów studium” i świadomości mieszkańców. Zauważył, że w poprzednich dokumentach strefa przemysłowa była znacznie mniejsza, a świadomość lokalnej społeczności ukształtowała się na bazie skutecznych protestów i ankiet, w których mieszkańcy jasno wyrazili sprzeciw wobec tych planów. Przypomniał również wcześniejsze deklaracje urzędników, według których strefę można było bez problemu ograniczyć, np. cofnąć do ul. Starowiejskiej, tymczasem w obecnym projekcie została ona powiększona.
- Interesariusz wyraził szczególne zaniepokojenie zmianą charakteru strefy z wyłącznie górniczej na górniczą z dopuszczeniem przemysłu. Na koniec, choć uznał potrzebę generowania dochodów przez gminę, zapytał o granice tej ekspansji, wyliczając, że są już strefy w Międzyrzeczu i na Jedlinie, co staje się dla mieszkańców obciążeniem nie do przyjęcia. Projektant poinformował, że strefa gospodarcza pomniejszyła się w stosunku do prezentowanej w poprzednich dokumentach.
- Interesariusz zauważył, że strefa górnicza została de facto połączona ze strefą przemysłową poprzez dopuszczenie tam funkcji produkcyjnej, co stanowi przedłużenie terenów przemysłowych. Przypomniał, że sami projektanci wcześniej przyznali to podczas omawiania części planu dla Jedliny. Projektant potwierdził, że obie strefy są ze sobą powiązane, ale zaznaczył, że ich realizacja to daleko idąca perspektywa. Wyjaśnił, że dopuszczenie produkcji w strefie górnictwa jest ryzykowne prawnie i może zostać zakwestionowane przez Wojewodę, ponieważ nie ma tam obecnie obowiązujących planów miejscowych. Podkreślił jednak, że gmina potrzebuje alternatywnych terenów inwestycyjnych, ponieważ skomplikowana sytuacja własnościowa często uniemożliwia realizację inwestycji, nawet przy świetnej lokalizacji. Podał przykład z województwa łódzkiego, gdzie mimo sąsiedztwa drogi S8, brak zgody jednego właściciela od 30 lat blokuje rozwój terenu. Zadeklarował, że idealnym rozwiązaniem byłoby powiązanie

tych stref z nowym układem komunikacyjnym, np. poprzez rozbudowę wiaduktu i wpięcie w drogi serwisowe, tak aby ruch ciężarowy nie odbywał się w pobliżu domów, lecz w kierunku Brzeszcz i węzłów. Zaznaczył jednak, że w planie ogólnym nie ma prawnych narzędzi do wyrysowania takich dróg, a same strefy mają być uruchamiane etapami, dopiero gdy pojawi się konkretny inwestor i realna szansa na ich obsługę bez szkody dla mieszkańców.

- Interesariusz odniósł się do kwestii perspektyw rozwoju gminy, wskazując na dynamiczny przyrost zabudowy mieszkaniowej w ostatnich latach. Zauważył, że analiza zdjęć satelitarnych z okresu trzech czy pięciu lat wyraźnie pokazuje, jak puste wcześniej tereny wypełniły się domami jednorodzinnymi. Skrytykował podejście projektanta dotyczące planowania dużych stref przemysłowych na zapas. Według interesariusza, wyznaczenie tak rozległych obszarów produkcyjnych już teraz skutecznie blokuje naturalny rozwój osiedli mieszkaniowych. Właściciele sąsiednich gruntów nie mogą planować rozbudowy swoich domów ani nowych inwestycji mieszkaniowych, ponieważ obecność strefy przemysłowej w planie ogólnym definitywnie im to uniemożliwia. Projektant wyjaśnił, że obecnie gmina ma bardzo ograniczone pole manewru w wyznaczaniu nowych terenów pod funkcje mieszkaniowe. Podkreślił, że choć wizja „zielonej gminy” jest atrakcyjna, to w świetle aktualnych przepisów i bilansów urbanistycznych, planiści nie są w stanie obronić prawnie dalszego, niekontrolowanego rozrastania się zabudowy mieszkaniowej. Zaznaczył, że jedyną drogą do uporządkowania obecnego stanu przestrzennego jest jak najszybsze uchwalenie planu ogólnego, a następnie sporządzanie planów miejscowych, które ostatecznie rozstrzygną o przeznaczeniu konkretnych działek.

17) Głos 16

- Interesariusz przedstawił konkretny problem dotyczący działki nr 15-18/53 przy ul. Cichy Kącik, która w 2024 roku została podzielona na 8 mniejszych parceli budowlanych. Podkreślił, że zainwestował w grunt znaczne środki, a proces uzbrajania terenu jest już w toku. Wyraził ogromne zaniepokojenie faktem, że w nowym projekcie planu ogólnego teren ten został oznaczony jako strefa SO, co wyklucza zabudowę mieszkaniową. Mimo że czeka obecnie na wydanie warunków zabudowy, obawia się, że zmiany w przepisach lub uchwalenie planu w tym kształcie sprawią, że uzyskane decyzje staną się bezwartościowe, a jej inwestycja zostanie zablokowana. Przedstawicielka urzędu zaleciła bezzwłoczne skonsultowanie decyzji o warunkach zabudowy zaraz po jej otrzymaniu. Wyjaśniła, że jedynym skutecznym zabezpieczeniem przed nowym planem ogólnym jest uzyskanie pozwolenia na budowę i faktyczne rozpoczęcie prac.

18) Głos 17

- Interesariusz zakwestionował zasadność powoływania się na stare studium, podkreślając, że dokument został sporządzony dawno, a każda próba jego aktualizacji w kierunku przemysłowym spotykała się ze zdecydowanym oporem społecznym, petycjami i obietnicami władz o wycofaniu się z tych planów. Zwrócił uwagę na fakt, że obecny projekt dopuszcza szeroką działalność produkcyjną w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów użyteczności publicznej, takich jak szkoła, biblioteka czy hala sportowa. Podniósł alarm w kwestii bezpieczeństwa dzieci, które będą zmuszone pokonywać drogę zdominowaną przez ruch tirów przy jednoczesnym braku planowanej sygnalizacji świetlnej, co czyni lokalizację strefy przemysłowej w centrum miejscowości skrajnie niebezpieczną i nielogiczną. Projektant wyjaśnił, że sztywne ramy planu ogólnego wynikają z narzuconych przez ministerstwo formularzy cyfrowych, które uniemożliwiają dopisywanie szczegółowych zakazów uciążliwości na tym etapie prac. Przyznał, że precyzyjne ograniczenia dla inwestorów można wprowadzić dopiero w planie miejscowym. Zaznaczył, że już w obecnej wersji projektu wprowadzono korektę, zamieniając funkcję produkcyjną na usługową w pasie bezpośrednio sąsiadującym z zabudową mieszkaniową.
- Interesariusz skrytykował dopuszczenie budowy magazynów o wysokości do 15 metrów, wskazując na drastyczny kontrast między taką zabudową a istniejącą strefą mieszkaniowo-usługową przy wąskiej, dwumetrowej ul. Starowiejskiej. Podkreślił, że sąsiedztwo ogromnych hal spowoduje natychmiastowy spadek wartości okolicznych nieruchomości i zablokuje plany budowlane młodszych pokoleń, które nie będą chciały mieszkać w cieniu strefy przemysłowej. Zauważył również, że stare studium najwyraźniej nie uwzględniało obecnego stopnia zabudowania terenu między ul. Dąbrowską a Starowiejską. Na koniec zapytał, czy osoby niebędące właścicielami działek w obrębie planowanych stref przemysłowych i górniczych mają prawo do wnoszenia oficjalnych uwag do projektu. Potwierdził, że każdy mieszkaniec może złożyć uwagę do dowolnej działki, niezależnie od tego, czy jest jej

właścicielem. Wyjaśnił, że wyznaczenie dużych stref w planie ogólnym nie oznacza zabudowania ich halami pod same okna. Podkreślił, że dokument ten daje jedynie ramy, a dopiero plan miejscowy pozwoli na wprowadzenie konkretnych buforów, takich jak pasy zieleni czy drogi, które odseparują usługi od domów. Zaznaczył również, że brak ustawowej definicji nieuciążliwości utrudnia planowanie, dlatego gmina zdecydowała się na zamianę funkcji produkcyjnej na usługową w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy, by zminimalizować przyszłe konflikty.

19) Głos 18

- Interesariusz zapytał, czy przy sporządzaniu planu ogólnego analizowano wskaźniki demograficzne na najbliższe 20 lat. Zauważył, że w ciągu ostatnich dwóch dekad liczba mieszkańców gminy wzrosła o ponad 31%, co wynika głównie z napływu osób, które wybrały Bojszowy jako atrakcyjne miejsce do życia. Argumentował, że forsowanie uciążliwych stref przemysłowych i górniczych sprawi, iż gmina straci swój rezydencjalny charakter i nikt nie będzie chciał się tu osiedlać. Przypomniał również kontrowersyjną wypowiedź wójta z poprzedniego spotkania, jakoby to mieszkańcy generowali głównie koszty i stanowili problem dla budżetu gminy, co w opinii interesariusza jest błędnym podejściem, skoro to właśnie oni tworzą lokalną społeczność. Wójt zaprzeczył zarzutom o negatywnym nastawieniu do mieszkańców i zaproponował konkretne ustępstwa. Zadeklarował, że gmina popiera wniosek o zmianę przeznaczenia spornego terenu w centrum na teren otwarty, co ma chronić otoczenie szkoły. Wyjaśnił również, że mimo wyznaczenia dużej strefy przemysłowej w planie ogólnym, gmina zamierza zabudowywać ją etapami tylko w niewielkich fragmentach. Poinformował także o planach budowy nowej drogi omijającej osiedla i prowadzącej ruch ciężarowy bezpośrednio do węzła na Woli. Na koniec wytknął jednemu z uczestników zmianę zdania, przypominając jego wcześniejsze poparcie dla terenów inwestycyjnych na Jedlinie. Przedstawicielka urzędu gminy poprosiła o zakończenie dyskusji z wójtem i przypomniała, że jest możliwość indywidualnego spotkania w urzędzie w innym terminie. Zaapelował, aby teraz skupić się wyłącznie na technicznych aspektach projektu i zadawać pytania obecnemu na miejscu projektantowi.

20) Głos 19

- Interesariusz poprosił projektanta o zlokalizowanie działki nr 936/44 w centrum Bojszów Nowych. Wskazał, że planowana jest tam duża baza transportowa dla samochodów ciężarowych. Zapytał projektanta o opinię na temat tej inwestycji oraz o to, w jaki sposób gmina zamierza chronić mieszkańców sąsiednich domów przed uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa bazy TIR-ów. Projektant wyjaśnił, że plan ogólny nie pozwala na wprowadzanie szczegółowych zakazów dla konkretnych firm, a jedynie określa ogólne przeznaczenie terenu. Podkreślił, że ewentualna rozbudowa bazy transportowej będzie wymagała sporządzenia planu miejscowego, bo wydanie warunków zabudowy będzie tam niemożliwe. Przyznał, że lokalizacja jest konfliktowa, ale zaznaczył, że konkretne narzędzia ochrony mieszkańców zostaną określone dopiero na etapie tworzenia planu miejscowego.
- Interesariusz zapytał projektanta, czy podczas prac nad strefą obejmującą bazę transportową otrzymał z urzędu gminy jakiegokolwiek dokumenty odzwierciedlające sprzeciw lokalnej społeczności, takie jak petycje mieszkańców czy wyroki sądowe dotyczące uciążliwości związanych z ruchem pojazdów ciężkich w tym miejscu. Projektant przyznał, że żadne petycje ani wyroki sądowe do niego nie dotarły. Wyjaśnił, że podczas prac opierał się wyłącznie na dokumentacji dotyczącej stanu faktycznego i obecnego zainwestowania terenu. Podkreślił, że przyjęto strategię prezentowania mieszkańcom rozwiązań o charakterze konfliktowym celowo, aby każda ze stron mogła oficjalnie się do nich odnieść i zgłosić swoje zastrzeżenia w procesie konsultacji. Zachęcił do składania uwag w tym zakresie. Wójt przedstawił wizję stworzenia na spornym terenie ogromnej, 50-hektarowej strefy parkowo-rekreacyjnej, która byłaby największą taką inwestycją w powiecie. Wyjaśnił, że utrzymanie tam funkcji usługowej w planie miało być jedynie punktem wyjścia do rozmów o wykupie gruntów i ochronie ich wartości. Zaznaczył, że środki na realizację tego zielonego celu, w tym na parki i boiska dla mieszkańców, gmina musi pozyskać z podatków od nieruchomości. Przedstawicielka urzędu gminy ponownie zaapelowała do zebranych o zakończenie dyskusji z wójtem i przeniesienie rozmów o wizjach rozwoju gminy na dyżury w urzędzie. Podkreśliła, że czas obecności projektanta jest ograniczony, dlatego poprosiła o zadawanie ostatnich pytań dotyczących wyłącznie technicznych i merytorycznych zapisów projektu planu ogólnego.

21) Głos 20:

- Interesariusz zwrócił uwagę na kwestię decyzji o warunkach zabudowy wydanych na starych zasadach, które teoretycznie są bezterminowe. Reprezentując interesy licznej grupy mieszkańców, wskazał na konkretny zapis prawny dotyczący wygasania takich decyzji. Podkreślił, że zgodnie z przepisami, „wuzetka” traci ważność nie w momencie uchwalenia planu ogólnego, ale dopiero z chwilą wejścia w życie planu miejscowego. Projektant sprostował, że w momencie uchwalenia planu miejscowego, a teraz konsultowany jest plan ogólny.
- Interesariusz zadał pytanie, czy gmina dysponuje środkami na cele odszkodowawcze. Projektant wyjaśnił, że priorytetem gminy będzie uchwalanie planów miejscowych dla terenów mieszkaniowych, aby umożliwić zabudowę tam, gdzie wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy. Podkreślił, że nikt nie planuje celowo wygaszać wydanych już warunków zabudowy poprzez uchwalanie planów miejscowych na terenach otwartych, intencją gminy jest, aby mieszkańcy mogli te decyzje skonsumentować. Zaznaczył, że plan ogólny ma perspektywę 20-25 lat i ma za zadanie wyłapać istniejące inwestycje, a obecne przepisy nie dają podstaw do obaw o nagłe wygaśnięcie starych decyzji warunków zabudowy po samym uchwaleniu planu ogólnego. Przedstawicielka gminy wyjaśniła podstawową różnicę między dokumentami, porównując plan ogólny i plan miejscowy. Podkreśliła, że plan ogólny nie wyklucza wydawania kolejnych decyzji o warunkach zabudowy, a jedynie wyznacza ogólne ramy. Dopiero plan miejscowy jest dokumentem precyzyjnym, który szczegółowo określa linię zabudowy, wpływ na środowisko czy konkretne przeznaczenie działki. Przyznała, że obecne pokrycie gminy planami miejscowymi jest niewystarczające, dlatego priorytetem władz jest ich opracowanie, ponieważ to właśnie one, a nie plan ogólny, ostatecznie rozwiążą problemy i obawy zgłaszane przez mieszkańców. Projektant stanowczo zaprzeczył, jakoby gmina planowała wygaszać wydane decyzje poprzez niekorzystne plany miejscowe. Podkreślił, że intencją urzędu jest coś wręcz przeciwnego. Zachęcił mieszkańców do budowania się i formalnego ujawniania budynków. Wyjaśnił, że fizyczna obecność domów na danym terenie będzie dla planistów najlepszym dowodem i argumentem prawnym, aby w przyszłości utrzymać tam strefę mieszkaniową i chronić interesy właścicieli.

22) Głos 21

- Interesariusz zapytał, czy plan ogólny jest podstawą do sporządzania planów miejscowych. Projektant potwierdził, że plan ogólny jest wiążący na etapie tworzenia planów miejscowych. Projektant ponownie poinformował o zasadach wyznaczania stref i obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym.

23) Głos 22

- Interesariusz zapytał o realne znaczenie i moc sprawczą wniosków składanych przez mieszkańców w procesie tworzenia planu ogólnego. Chciał dowiedzieć się, w jakim stopniu głos sprzeciwu lub poparcia może faktycznie wpłynąć na ostateczny kształt strefy przemysłowej w Bojszowach. Drugie pytanie dotyczyło podstaw prawnych wyznaczania wielkości tej strefy. Interesariusz dopytywał, z czego wynika jej obecny rozmiar oraz czy istnieją przepisy pozwalające na jej zmniejszenie lub ewentualne powiększenie w przyszłości. Projektant wyjaśnił sposób wizualizacji rejestru uwag i w jaki sposób są rozpatrywane. Poinformował, że proces planistyczny polega na szukaniu kompromisu. Zapewnił, że wielkość strefy nie jest sztywno określona przepisami i może zostać zmniejszona lub skorygowana w odpowiedzi na protesty. Podkreślił, że planiści często godzą sprzeczne interesy, np. ograniczając zasięg usług na działce, by chronić sąsiada, przy jednoczesnym zachowaniu prawa właściciela do inwestowania. Zachęcił do składania konkretnych wniosków o zmianę profili przeznaczenia, zapewniając, że gmina jest otwarta na racjonalne argumenty i korektę granic stref. Przedstawicielka gminy poinformowała o możliwości indywidualnych konsultacji z projektantem.
- Interesariusz wyraził sceptycyzm co do sensu składania uwag, podając przykład 98 wniosków o zachowanie strefy rekreacyjnej w Świerczyńcu, które zostały odrzucone bez żadnej odpowiedzi pisemnej do mieszkańców. Zapytał o realne prawdopodobieństwo uwzględnienia głosu obywateli w obecnym procesie. Drugie pytanie dotyczyło losu decyzji o warunkach zabudowy, które są aktualnie w toku. Zapytał, czy mogą one zostać odrzucone z powodu trwających prac nad planem oraz jak mają się zachować osoby, które wciąż czekają na decyzję i nie wiedzą, czy ich interes został naruszony. Projektant wyjaśnił, że posiadanie decyzji o warunkach zabudowy nie gwarantuje automatycznego wpisania działki do strefy budowlanej w nowym planie. Wspomniał, że dla planisty najbardziej sensowne jest tworzenie ciągłej linii zabudowy przy drogach tak aby uniknąć niepotrzebnych przerw w terenie. Zapewnił też

że głosy mieszkańców są brane pod uwagę podczas analizy urbanistycznej chociaż nie ma żadnej matematycznej formuły która gwarantowałaby ich uwzględnienie. Projektant podkreślił że składanie uwag jest niezwykle istotne choć nowe przepisy nie przewidują wysyłania indywidualnych odpowiedzi do każdego mieszkańca. Sposób rozpatrzenia wszystkich głosów zostanie przedstawiony zbiorczo w raporcie z konsultacji społecznych który trafi bezpośrednio pod obrady rady gminy. Specjalista wyjaśnił że prezentowanie kontrowersyjnych rozwiązań ma na celu wywołanie reakcji mieszkańców i dokładne poznanie ich potrzeb. Przed ostatecznym uchwaleniem planu ogólnego odbędą się dodatkowe spotkania robocze z radnymi aby wspólnie wypracować akceptowalną wersję dokumentu.

24) Głos 23

- Interesariusz występujący w imieniu grupy mieszkańców zapytał dlaczego działka nr 1193/97 oraz tereny sąsiednie zostały w projekcie oznaczone jako zieleń mimo wydanych tam bezterminowych warunków zabudowy i pozwoleń na budowę. Zwrócił uwagę że w tym rejonie trwają inwestycje a część domów jest już zamieszkała co czyni propozycję planistyczną niezgodną ze stanem faktycznym. Projektant wyjaśnił że widoczny na mapie podział wynika z obowiązującego starego planu miejscowego który musiał zostać uwzględniony w bilansie. Zapewnił, że posiadane pozwolenia na budowę zachowują ważność a inwestycje można realizować i oddawać do użytkowania niezależnie od zapisów nowego planu ogólnego. Zadeklarował również że jeśli nowe budynki zostaną formalnie ujawnione w ewidencji w najbliższych tygodniach to granice strefy uzupełnienia zabudowy zostaną poszerzone tak aby objąć te nieruchomości.
- Interesariusz wyraził obawę że wprowadzenie terenów zielonych na działkach z wydanymi warunkami zabudowy zablokuje możliwość dalszego inwestowania na tych posesjach. Zauważył że nawet jeśli budowa domu jest już rozpoczęta to zmiana przeznaczenia gruntu w nowym planie uniemożliwi w przyszłości legalne postawienie dodatkowych obiektów takich jak garaż wolnostojący. Projektant wskazał na prawną ciekawostkę która teoretycznie pozwala na budowę garażu w każdej strefie jako elementu infrastruktury komunikacyjnej choć przyznał że w praktyce może to być trudne do przeforsowania. Potwierdził że właściciele domów na terenach oznaczonych jako otwarte napotkają ograniczenia inwestycyjne jednak uspokoił że obecne pozwolenia na budowę domu pozostają w mocy. Wyjaśnił strategię działania polegającą na tym że fizyczne wybudowanie tych domów stanie się w przyszłości twardym argumentem do prawnego poszerzenia strefy mieszkaniowej przy kolejnych aktualizacjach planu.

25) Głos 24

- Interesariusz - właściciel działki nr 1188/97 przy lesie - opisał absurdalną sytuację w której otrzymał odmowę wydania warunków zabudowy dla wolnostojącego garażu mimo że jego dom jest już w budowie. Urząd uzasadnił decyzję brakiem podobnych obiektów w promieniu 200 metrów co uniemożliwia spełnienie zasady dobrego sąsiedztwa. Mężczyzna zapytał jak on i przyszli sąsiedzi mogą prawnie rozwiązać ten problem i czy składanie kolejnych wniosków ma sens. Przedstawicielka gminy wyjaśniła, że odmowa wydania warunków zabudowy dla garażu wynikała z niespełnienia zasady dobrego sąsiedztwa czyli braku tzw. kontynuacji funkcji. Skoro w analizowanym obszarze nie występowały inne budynki garażowe urzędnicy nie mieli prawnej możliwości wydania zgody na taką inwestycję mimo wcześniejszego zaakceptowania budowy domu mieszkalnego.
- Interesariusz zapytał jaką ścieżkę formalną on i przyszli sąsiedzi muszą podjąć aby legalnie wybudować budynki gospodarcze przed oddaniem domów do użytkowania skoro urzędnicy nie widzą w okolicy kontynuacji tej funkcji. Projektant przyznał, że na tym etapie plan ogólny nie rozwiąże problemu odmowy dla garażu. Wskazał jednak rozwiązanie długofalowe polegające na dokończeniu budowy domów przez wszystkich sąsiadów. Fizyczna obecność budynków pozwoli w przyszłości wyznaczyć tam strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną, w której przepisy z automatu dopuszczają stawianie garaży bez konieczności szukania ich w sąsiedztwie.

26) Głos 25

- Interesariusz nawiązał do wcześniejszej sugestii projektanta i poprosił o wyjaśnienie konkretnych korzyści oraz ewentualnych strat wynikających z zamiany strefy zagrodowej na jednorodziną. Dopytywał czy taki wniosek dla działki leżącej już w obszarze uzupełnienia zabudowy zostanie uwzględniony automatycznie czy też urząd może go odrzucić. Projektant wyjaśnił, że choć decyzja należy do wójta to z urbanistycznego

punktu widzenia lepiej unikać pozostawiania pojedynczych gospodarstw wewnątrz osiedli z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Uspokoił że zmiana przeznaczenia w planie na budowlane nie skutkuje automatycznym wzrostem podatków dopóki właściciel sam nie zmieni klasyfikacji gruntu w ewidencji. Zaznaczył jednak że dla osoby niebędącej rolnikiem działka budowlana jest znacznie korzystniejsza finansowo i łatwiejsza do sprzedaży niż siedlisko choć ostateczny bilans zysków i strat zależy od indywidualnej sytuacji właściciela.

27) Głos 26

- Mieszkaniec zapytał o możliwość wykorzystania zintegrowanego planu inwestycyjnego na terenie oznaczonym jako strefa otwarta. Chciał wiedzieć czy gmina widzi jakieś formalne przeszkody by wejść w taki układ z inwestorem i połączyć ten grunt z istniejącą strefą gospodarczą. Projektant odradził stosowanie zintegrowanego planu inwestycyjnego tam, gdzie zabudowa jest możliwa na ogólnych zasadach, uznając to za rozwiązanie nieekonomiczne. Wskazał, że ta ścieżka obciąża inwestora kosztami planistycznymi oraz wymusza finansowy udział w inwestycjach publicznych. Dodatkowo ostrzegł, że w tym trybie to inwestor, a nie gmina, ponosi pełną odpowiedzialność prawną za ewentualne szkody wyrządzone sąsiadom, takie jak zalanie terenu czy zacinienie budynków.
- Interesariusz zapytał czy strefa otwarta wyklucza możliwość sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego. Projektant poinformował, że musi być zgodny z zapisami studium, a po uchwaleniu, musi być zgodny z ustaleniami planu ogólnego.

28) Głos 27

- Interesariusz poprosił o działkę o nr 381/20 i 382/20. Projektant poinformował, że jest to bezpośredni obszar uzupełnienia zabudowy. Wyjaśnił, że sąsiednia działka jest w strefie mieszkaniowej z uwagi na obowiązujący plan miejscowy. Zachęcił do składania uwag do planu. Przedstawicielka urzędu gminy poinformowała o możliwości indywidualnych konsultacji z projektantem, a także wójtem.

29) Głos 18

- Interesariusz ponowił pytanie o prognozę demograficzną dotyczącą przyrostu liczby ludności w perspektywie najbliższych dwudziestu lat. Dopytywał o konkretny procent przewidywanego wzrostu oraz o to, czy wielkość terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w nowym planie ma odzwierciedlenie w tych szacunkach. Projektant wyjaśnił, że prace planistyczne oparto na obligatoryjnych danych statystycznych GUS, które nie podlegają negocjacji. Wyliczone zapotrzebowanie na nowe tereny mieszkaniowe zostało w całości pokryte przez obowiązujące plany miejscowe oraz istniejące luki w zabudowie. Obecne rezerwy terenowe teoretycznie pozwalają na podwojenie liczby mieszkańców, co formalnie uniemożliwia wyznaczenie nowych obszarów inwestycyjnych wyłącznie w oparciu o przesłanki demograficzne. Jedynym narzędziem pozwalającym na wyznaczenie dodatkowych terenów był ustawowy mechanizm dopuszczający powiększenie obszaru uzupełnienia zabudowy o 30% niezależnie od bilansu.

30) Głos 28

- Interesariusz zapytał o 70-80 ha plany miejscowe, które nie zostały zainwestowane. Projektant wyjaśnił, że tereny objęte obowiązującymi planami miejscowymi muszą być obligatoryjnie wliczane do bilansu chłonności demograficznej gminy. Zmiana przeznaczenia takich gruntów, które zostały już podzielone geodezyjnie i stanowią własność prywatną, wiązałaby się z ryzykiem roszczeń odszkodowawczych. Dlatego, mimo ewentualnych zastrzeżeń urbanistycznych, istniejące prawa do zabudowy muszą zostać uwzględnione w nowym opracowaniu. Przedstawicielka urzędu poinformowała o skutkach finansowych dla gminy za cofnięcie nadanych praw. Projektant wyjaśnił, że rygorystyczne przepisy mają na celu uniemożliwienie manipulacji przeznaczeniem gruntów przez gminy. Obecny projekt planu ogólnego przypomina inwentaryzację stanu istniejącego, sankcjonując chaotyczną zabudowę powstałą w wyniku wieloletniego wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Projektant ocenił, że pełne uporządkowanie ładu przestrzennego w gminie jest procesem długofalowym i będzie wymagało co najmniej dwóch kolejnych etapów aktualizacji dokumentów planistycznych.

31) Głos 18

- Interesariusz wyraził obawę, że wyznaczenie strefy ekonomicznej na terenach prywatnych, przy braku zainteresowania inwestorów i oporze społecznym, doprowadzi do faktycznego zablokowania możliwości zagospodarowania tych gruntów. Zapytał również o przyczyny odrzucenia wniosków o funkcję mieszkalno-usługową, wskazując, że takie przeznaczenie byłoby zgodne z istniejącym sąsiedztwem i zasadami ładu przestrzennego, o których wcześniej wspominał projektant.

32) Głos 13

- Interesariusz doprecyzował pytanie przedmówcy, kwestionując zasadność wyznaczenia strefy usługowej w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych. Zapytał o merytoryczne powody rezygnacji z funkcji mieszkaniowo-usługowej, która w jego ocenie byłaby spójna z istniejącym charakterem zabudowy w tym rejonie. Projektant wyjaśnił, że objęcie całego, 18-hektarowego terenu funkcją mieszkaniową poprzez rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy jest niemożliwe ze względu na ograniczone limity planistyczne. Wskazał, że gmina dysponuje pulą około 30 hektarów do rozdysponowania na cały swój obszar, dlatego przeznaczenie większości tego limitu na jedną lokalizację byłoby niesprawiedliwe wobec pozostałych mieszkańców. Dodał, że priorytetem jest równomierne uzupełnianie luk w zabudowie w skali całej gminy, a nie tworzenie nowych, rozległych osiedli w jednym miejscu.

Przedstawicielka urzędu zakończyła spotkanie, przyznając, że pewnie nie wszystkie wątpliwości udało się wyjaśnić na forum. Zaapelowała do mieszkańców o składanie formalnych uwag do planu oraz korzystanie z dostępnych konsultacji z projektantem. Podziękowała za merytoryczną dyskusję i zachęciła do indywidualnych konsultacji w sprawach szczegółowych.

II. W trakcie spotkania nie zgłoszono uwag do projektu planu ogólnego i prognozy oddziaływania na środowisko.

Protokół zawiera 13 ponumerowanych stron.

Bojszowy, dnia 6 lutego 2026 r.
Sporządził: Adrian Luszka

UPRAWNIONY URBANISTA

mgr inż. Adrian Luszka

.....
(podpis Wójta)