

# Plan Ogólny Gminy Boronów

## Uzasadnienie



24 styczeń 2026 r.

---

## Spis treści:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                        |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. 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 ustawy (chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie); ..... | 4  |
| 2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia; .....                                                                                                                | 14 |
| 3. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym .....                                                                                                                                                                                | 15 |
| 4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy. ....                                                                                                                                                                               | 17 |
| 4.1. Politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego; .....                                                                                                                                                                       | 17 |
| 4.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa; .....                                                                                                                                                                                                                | 20 |
| 4.3. Znajdujące się na obszarze gminy: .....                                                                                                                                                                                                                                           | 23 |
| 4.3.a. formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,.....                                                                                                                                                                                                                                   | 23 |
| 4.3.b. obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału, .....                                                                                                                                                               | 24 |
| 4.3.c. obszary gruntów zmeliorowanych, .....                                                                                                                                                                                                                                           | 24 |
| 4.3.d. tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,.....                                                                                                                                                                                        | 24 |
| 4.3.e. strefy ochronne ujęć wody, .....                                                                                                                                                                                                                                                | 25 |
| 4.3.f. obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, .....                                                                                                                                                                                                                             | 25 |
| 4.3.g. tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi, .....                                                                                                                                                                                                            | 25 |
| 4.3.h. udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji, .....                                                                                                                                           | 25 |
| 4.3.i. obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej, .....                                                                                                                                                                                                                     | 26 |
| 4.3.j. 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, .....                                                     | 26 |
| 4.3.k. obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne, .....                                                                                                                                                                                                                           | 28 |
| 4.3.l. tereny zamknięte i ich strefy ochronne, .....                                                                                                                                                                                                                                   | 28 |
| 4.3.m. obszary ograniczonego użytkowania, .....                                                                                                                                                                                                                                        | 29 |
| 4.3.n. obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, .....                                                                                                                                                                                             | 29 |
| 4.3.o. obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji, .....                                                                                                                                                                                                                             | 30 |
| 4.3.p. obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją .....                                                                                                                                                                                                           | 30 |
| 4.3.q. grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne, .....                                                                                                                                                                                                        | 30 |

|                                                                                                                                                                                       |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.3.r. zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, .....                                                                                           | 31 |
| 4.3.s. obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego,.....                                                                                                       | 31 |
| 4.4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;..... | 32 |
| 4.5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;.....                                                                                        | 35 |
| 4.6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska; .....                          | 38 |
| 4.7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. ....                                                                                                                     | 40 |
| 5. Załącznik nr 1 do uzasadnienia stanowi prezentację graficzną treści wymienionych w art. 13h ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.....                       | 43 |
| 6. Załącznik nr 2 do uzasadnienia zawiera profile funkcjonalne oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych stref planistycznych.....                         | 43 |

Projekt planu ogólnego Gminy Boronów (POG) został sporządzony na podstawie Uchwały nr 52/VI/2024 Rady Gminy Boronów z dnia 28 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu Ogólnego Gminy, w zgodzie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zwanej dalej ustawą (art. 13a – 13h) i 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 z późniejszymi zmianami, zwane dalej Rozporządzeniem oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

W myśl art. 13h ustawy wraz z projektem planu ogólnego gminy sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej, którego zakres został ściśle określony w ww. przepisach.

#### 1. 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 ustawy (chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie);

W obrębie Gminy Boronów za wyjątkiem strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH) wyznaczono wszystkie, pozostałe rodzaje stref planistycznych wymienionych w ustawie, których lokalizacja wynika z aktualnego zagospodarowania, ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bądź z istniejących uwarunkowań a mianowicie:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną **1SW** o powierzchni ok. 1 ha. Obejmuje ona istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w centralnej części Boronowa przy ul. Wojska Polskiego.
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną **1-79SJ** o łącznej powierzchni ok. 341 ha. Strefa ta jest największą strefą z zabudową mieszkaniową

w gminie. Obejmuje ona obszar zabudowy głównie mieszkaniowej jednorodzinnej w każdej miejscowości gminy wraz z zabudową usługową oraz innymi funkcjami, które mają charakter towarzyszący zabudowie mieszkaniowej. Strefa ta w zdecydowanej większości obejmuje wyznaczony obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) o którym więcej w dalszej części uzasadnienia. Ponadto strefa ta obejmuje również pojedynczą, istniejącą zabudowę mieszkaniową znajdującą się poza terenami wskazanymi w planie miejscowym oraz poza OUZ.

- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową **1-15SZ** o łącznej powierzchni ok. 26,2 ha. Strefa ta obejmuje obszar istniejącej, rozproszonej zabudowy zagrodowej oraz tereny wskazane w planie miejscowym pod tego typu zabudowę. Obejmuje ona obszar Dębowej Góry /7-9SZ/ oraz większą część Huciska /6SZ, 10SZ/ oraz Grojca /1-4SZ/.

Powyższe strefy są jedynymi w których będzie można lokalizować nową zabudowę mieszkaniową na podstawie planu miejscowego. Możliwości ich wyznaczenia precyzyjnie determinują przepisy ustawy, a mianowicie wyznaczając je w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązującym planie miejscowym określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) a także obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

Aby wyznaczyć strefy planistyczne z zabudową mieszkaniową poza ww. obszarami wyliczona chłonność terenów niezabudowanych w tych obszarach nie może przekraczać zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie.

Co istotne w powyższych strefach planistycznych suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zwraca się uwagę, że Gmina Boronów w części możliwej do zagospodarowania (poza lasami) w całości objęta jest obowiązującym planem miejscowym który obejmuje ponad 30% pow. gminy.

Jak wynika z wyliczeń przeprowadzonych zgodnie z przepisami wymienionego na wstępie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii zapotrzebowanie na nową zabudowę w Gminie Boronów wynosi **500** mieszkańców.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w powyższych strefach planistycznych z zabudową mieszkaniową wynosi **2 211** mieszkańców co znacznie przekracza wyliczone zapotrzebowanie na nową zabudowę.

Metodologię obliczeń zapotrzebowania na nową zabudowę przedstawiono w końcowej części uzasadnienia.

Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych,  
w tym luk w istniejącej zabudowie dla stref z zabudową mieszkaniową:

Dane wyjściowe:

Powierzchnia gminy – 57,48km<sup>2</sup> (5 748ha)

Suma powierzchni użytkowej mieszkań w gminie – 110 686 m<sup>2</sup> <sup>(1)</sup>

Suma powierzchni zabudowy w gminie – 267 754 m<sup>2</sup> (26,8 ha)

Suma powierzchni zabudowy mieszkaniowej w gminie – 156 133 m<sup>2</sup> (15,6 ha)

Liczba kondygnacji (uśredniona) dla zab. mieszkaniowej – 1,55

Liczba mieszkań – 1056<sup>(2)</sup>

Statystyczna liczba mieszkańców na 1 mieszkanie w 2013 – 3,47<sup>(2)</sup>

Statystyczna liczba mieszkańców na 1 mieszkanie w 2023 – 3,15<sup>(2)</sup>

Prognozowana liczba mieszkańców na 1 mieszkanie w 2043 – 2,51

Zapotrzebowanie na nową zabudowę – 500 mieszkańców

x 70% – 350 mieszkańców

x 130% – 650 mieszkańców

Prognozowana powierzchnia użytkowa na jednego mieszkańca – 42,1m<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> GUS-Bank Danych Lokalnych 2023

#### Obszar uzupełnienia zabudowy

|                                                  |                                     |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) | 2 016 779 m <sup>2</sup> (201,7 ha) |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------|

#### Strefa wielofunkcyjna SW (wielorodzinna)

|                                                  |                                      |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Powierzchnia strefy SW                           | 10 230 m <sup>2</sup> (1ha)          |
| Powierzchnia zabudowy w strefie SW               | 1 619 m <sup>2</sup>                 |
| Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej w strefie SW | 1 471 m <sup>2</sup>                 |
| Powierzchnia strefy SW niezabudowana (bez dróg)  | <b>1 885 m<sup>2</sup></b> (0,19 ha) |
| Średnia powierzchnia działki budowlanej w SZ     | 1 674 m <sup>2</sup>                 |
| Powierzchnia strefy SW w OUZ                     | 8 345 m <sup>2</sup> (0,8 ha)        |
| Powierzchnia strefy SW poza OUZ                  | 1 885 m <sup>2</sup> (0,19 ha)       |

#### Strefa wielofunkcyjna SJ (jednorodzinna)

|                                                                |                                          |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Powierzchnia strefy SJ                                         | 3 398 307 m <sup>2</sup> (339,8 ha)      |
| Powierzchnia zabudowy w strefie SJ                             | 203 832 m <sup>2</sup>                   |
| Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej w strefie SJ               | 139 988 m <sup>2</sup>                   |
| Powierzchnia strefy SJ niezabudowana (bez dróg)                | <b>1 737 064 m<sup>2</sup></b> (173,7ha) |
| Uśredniona powierzchnia działki budowlanej w SJ <sup>(3)</sup> | 1 410 m <sup>2</sup>                     |
| Powierzchnia strefy SJ w OUZ                                   | 1 748 925 m <sup>2</sup> (174,9 ha)      |
| Powierzchnia strefy SJ poza OUZ                                | 1 649 382 m <sup>2</sup> (164,9 ha)      |

#### Strefa wielofunkcyjna SZ (zagrodowa)

|                                                             |                                        |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Powierzchnia strefy SZ                                      | 262 204 m <sup>2</sup> (26,2 ha)       |
| Powierzchnia zabudowy w strefie SZ                          | 8 396 m <sup>2</sup>                   |
| Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej w strefie SZ            | 3 486 m <sup>2</sup>                   |
| Powierzchnia strefy SZ niezabudowana (bez dróg)             | <b>187 512 m<sup>2</sup></b> (18,7 ha) |
| Średnia powierzchnia działki budowlanej w SZ <sup>(3)</sup> | 2 898 m <sup>2</sup>                   |
| Powierzchnia strefy SZ w OUZ                                | 46 256 m <sup>2</sup>                  |
| Powierzchnia strefy SZ poza OUZ                             | 215 948 m <sup>2</sup>                 |

#### **Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową w całości obejmują wyłącznie:**

- tereny, gdzie obowiązujące plany miejscowe umożliwiają realizację funkcji mieszkaniowej,
- tereny poza planami miejscowymi ale w obrębie wyznaczonego obszaru OUZ oraz
- tereny z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej poza ww. terenami z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

---

<sup>(3)</sup> – do wyliczenia średniej pow. działek uwzględniono dz. o min. pow. 400m<sup>2</sup>

## OBLICZENIA

- Wskaźnik dotyczący udziału pow. zabudowy mieszkaniowej w strefie w stosunku do pow. zabudowy w tej strefie (**W1**):

Suma pow. zab. m. w strefie/suma pow. zab. w strefie

$$SW: 1\,471 / 1\,619 = \mathbf{0,91}$$

co znaczy, że statystycznie na każde 100 m<sup>2</sup> pow. zabudowy w strefie SW przypada 91 m<sup>2</sup> pow. zab. mieszkaniowej.

$$SJ: 139\,988 / 203\,832 = \mathbf{0,69}$$

co znaczy, że statystycznie na każde 100 m<sup>2</sup> pow. zabudowy w strefie SJ przypada 69 m<sup>2</sup> pow. zab. mieszkaniowej.

$$SZ: 3\,486 / 8\,396 = \mathbf{0,42}$$

co znaczy, że statystycznie na każde 100 m<sup>2</sup> pow. zabudowy w strefie SZ przypada 42 m<sup>2</sup> pow. zab. mieszkaniowej.

- Wskaźnik dotyczący udziału powierzchni użytkowej mieszkań w powierzchni zabudowy mieszkaniowej w gminie (**W2**)

Suma powierzchnia uż. m./Suma powierzchni zab. m. w gminie

$$W2 = 110\,686/156\,133 = \mathbf{0,71}$$

co znaczy, że statystycznie na każde 100 m<sup>2</sup> pow. zabudowy mieszkaniowej w gminie przypada 71 m<sup>2</sup> pow. użytkowej mieszkań.

- Wskaźnik korygujący odnoszący się do liczby osób na mieszkanie (2043r.) tj. 2,51 os./mieszk. (**W3**)

$$W3: 1 / 2,51 = 0,40$$

- Wskaźnik dot. prognozowanej pow. użytkowej na jednego mieszkańca (2043r.) – 42,1 m<sup>2</sup> (**W4**)

$$W4: 1 / 42,1 = 0,024$$

Wskaźniki zagospodarowania terenu w poszczególnych strefach wielofunkcyjnych (z zabudową mieszkaniową):

| Strefa | Intensywność nadziemna /śr/ (I) | Wskaźnik korygujący dot. udziału pow. zabudowy mieszkaniowej w strefie /W1/ | Wsk. udziału pow. użytkowej mieszkań w pow. zab. mieszk. /W2/ | Wskaźnik korygujący odnoszący się do liczby osób na mieszkanie /W3/ | Wskaźnik dotyczący prognozowanej powierzchni użytkowej na jednego mieszkańca /W4/ |
|--------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| SW     | 0,80                            | 0,91                                                                        | 0,71                                                          | 0,40                                                                | 0,024                                                                             |
| SJ     | 0,53                            | 0,69                                                                        |                                                               |                                                                     |                                                                                   |
| SZ     | 0,51                            | 0,42                                                                        |                                                               |                                                                     |                                                                                   |

*śr. – wartość uśredniona*

- Wyliczenie chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w liczbie mieszkańców (Ch) dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną **SW**:

Chłonność (Ch) = Intensywność (I) x Wskaźnik korygujący (W) x Powierzchnia terenów niezabudowanych (P)

$$Ch = I \times W \times P$$

$$W = W1 \times W2 \times W3 \times W4$$

Tabelaryczne zestawienie wskaźników i wyliczeń dotyczących chłonności dla terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie:

| Strefa           | Intensywność nadziemna /śr/ | Wsk. udziału zab. mieszkaniowej w pow. zab. /śr/ | Wsk. udziału pow. użytkowej mieszkań w pow. zab. | Wskaźnik korygujący odnoszący się do liczby osób na mieszkanie | Prognozowana pow. użytkowa na 1 mieszkańca | Pow. terenów niezabudowanych w strefie, z uwzględnieniem luk w istn. zabudowie | Uwagi/Wynik (liczba mieszk.) |
|------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
|                  | I                           | W1                                               | W2                                               | W3                                                             | W4                                         | P                                                                              |                              |
| SW               | 0,80                        | 0,91                                             | 0,71                                             | 0,40                                                           | 42,1m <sup>2</sup> (0,024)                 | 1 885 m <sup>2</sup>                                                           |                              |
| Ch <sub>SW</sub> | 0,80 x                      | 0,91 x                                           |                                                  |                                                                |                                            | 1 885 =                                                                        | 9                            |
|                  |                             |                                                  |                                                  |                                                                |                                            | suma                                                                           | <b>9</b>                     |

śr. – wartość uśredniona

- Wyliczenie chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w liczbie mieszkańców (Ch) dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną **SJ**:

$$Ch = \frac{P * W1}{Pdz} * Lm$$

Gdzie: P – pow. terenów niezabudowanych w strefie, z uwzględnieniem luk w istn. zabudowie

Pdz – średnia pow. działki przyjęta do wyliczeń – **1410 m<sup>2</sup>**. Obowiązujące na terenie gminy mpzp ustalają min. powierzchnię działek powstałych w wyniku scalenia i podziału na 500m<sup>2</sup> co jest zdecydowanie niewystarczające dla realizacji zab. mieszkaniowej w gminie wiejskiej (zab.ekstensywna), dlatego do obliczeń przyjęto pow. działki jak powyżej.

W1 – wskaźnik dotyczący udziału pow. zabudowy mieszkaniowej w strefie w stosunku do pow. zabudowy w tej strefie – **0,69**

Lm – prognozowana liczba mieszkańców na 1 mieszkanie w 2043 – **2,51**

| Strefa | Wsk. udziału zab. mieszkaniowej w pow. zab. /śr/ | średnia pow. działki w strefie /m <sup>2</sup> / | prognozowana liczba mieszkańców na 1 mieszkanie w 2043 | Pow. terenów niezabudowanych w strefie, z uwzględnieniem luk w istn. zabudowie |
|--------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
|        | W1                                               | Pdz                                              | Lm                                                     | P                                                                              |
| SJ     | 0,69                                             | 1410                                             | 2,51                                                   | 1 737 064 m <sup>2</sup>                                                       |

Wyliczenie wskaźnika

$$Ch = \frac{1\,737\,064 * 0,69}{1410} * 2,51 = 2\,134$$

W strefie SJ chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie wynosi **2 134** mieszkańców.

- Wyliczenie chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w liczbie mieszkańców (Ch) dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SZ:

$$Ch = \frac{P * W1}{Pdz} * Lm$$

Gdzie: P – pow. terenów niezabudowanych w strefie, z uwzględnieniem luk w istn. zabudowie

Pdz – średnia pow. działki przyjęta do wyliczeń – 2 898 m<sup>2</sup>. Obowiązujące na terenie gminy mpzp ustalają min. powierzchnię działek powstałych w wyniku scalenia i podziału na 500m<sup>2</sup> co jest zdecydowanie niewystarczające dla realizacji zab. zagrodowej, dlatego do obliczeń przyjęto pow. działki jak powyżej.

W1 – wskaźnik dotyczący udziału pow. zabudowy mieszkaniowej w strefie w stosunku do pow. zabudowy w tej strefie – 0,42

Lm – prognozowana liczba mieszkańców na 1 mieszkanie w 2043 – **2,51**

| Strefa | Wsk. udziału zab. mieszkaniowej w pow. zab. /śr/ | średnia pow. działki w strefie /m <sup>2</sup> / | prognozowana liczba mieszkańców na 1 mieszkanie w 2043 | Pow. terenów niezabudowanych w strefie, z uwzględnieniem luk w istn. zabudowie |
|--------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
|        | <b>W1</b>                                        | <b>Pdz</b>                                       | <b>Lm</b>                                              | <b>P</b>                                                                       |
| SJ     | 0,42                                             | 2 898                                            | 2,51                                                   | 187 512 m <sup>2</sup>                                                         |

Wyliczenie wskaźnika dla SZ

$$Ch = \frac{187\,512 * 0,42}{2\,898} * 2,51 = 68$$

W strefie SZ chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie wynosi **68** mieszkańców.

$$Ch = Ch_{SW} + Ch_{SJ} + Ch_{SZ} = 9 + 2134 + 68 = \mathbf{2\,211}$$

#### PODSUMOWANIE

Łączna chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie wynosi **2 211** mieszkańców, czyli powyżej (340%) zwiększonej o max. 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, która wynosi 650 mieszkańców. Wyznaczone w planie ogólnym gminy Boronów strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową w całości obejmują tereny, gdzie obowiązujące plany miejscowe umożliwiają realizację funkcji mieszkaniowej oraz tereny poza planami miejscowymi ale w obrębie wyznaczonego obszaru OUZ lub tereny z istniejącą zabudową położoną poza ww. obszarami, bez luk w zabudowie.

W związku z powyższym nie ma możliwości wyznaczenia dodatkowych lub poszerzenia już wyznaczonych stref planistycznych z zabudową mieszkaniową w planie ogólnym gminy Boronów.

- strefa usługowa **1-25SU** o łącznej powierzchni prawie 19,2 ha. Obejmuje ona tereny istniejącej zabudowy usługowej jak również tereny wskazane w planie miejscowym pod tego typu funkcję. Zabudowa ta koncentruje się w środkowej części gminy, w miejscowości Boronów.
- strefa gospodarcza **1-7SP** o łącznej powierzchni około 117,2 ha. Strefa ta obejmuje istniejące tereny na których prowadzona jest działalność wytwórcza, produkcyjna, magazynowa jak np. PERN S.A. Baza Paliw Nr 3 w Boronowie /5SP/ czy tereny firmy GOBOR Sp. z o.o. lub HUCZ Sp. z o.o. Sp.k. /2SP/. Natomiast zdecydowana większość tych stref w POG została wskazana w oparciu o ustalenia planu miejscowego i koncentruje się po zachodniej stronie /1SP, 3-4SP i 6-7SP/ oraz po wschodniej stronie /2SP i 7SP/ Boronowa.
- strefa produkcji rolniczej **1-7SR** o powierzchni ok. 32,8 ha. Obejmuje tereny gdzie prowadzona jest działalność związana z produkcją rolniczą w przysiółku Doły /2SR i 4SR – stawy hodowlane/ oraz nieduże pojedyncze strefy w Boronowie i Hucisku.
- strefa infrastrukturalna **1-10SI** o łącznej pow. prawie 33,6 ha. Obejmuje ona tereny istniejących oczyszczalni ścieków w Boronowie /3SI/, Hucisku /4SI/ i Dębowej Górze /2SI/ oraz tereny wskazane w planie miejscowym pod infrastrukturę techniczną. Ponadto strefa ta obejmuje również istniejący rurociąg naftowy DN250 /1SI, 6-8SI/ od granicy z gminą Konopiska do Bazy Paliw 03 Boronów oraz rurociąg naftowy relacji Boronów - Trzebinia. Wyznaczone strefy planistyczne wzdłuż rurociągu gwarantują zachowanie odpowiednich stref bezpieczeństwa, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- strefa zieleni i rekreacji **1-5SN** o łącznej powierzchni ok. 10 ha. Strefa ta została wyznaczona dla terenów wskazanych w obowiązujących planach miejscowych pod tego typu zagospodarowanie w Boronowie czy Grojcu.
- strefa cmentarzy **1SC** o pow. 1 ha. Ta strefa planistyczna obejmuje tereny istniejącego czynnego cmentarza w Boronowie (1SC).

- strefa górnictwa **1-2SG** o pow. ponad 15ha. Strefa ta obejmuje złoża kruszywa naturalnego „Dębowa Góra” /1SG/ oraz „Boronów” i „Boronów I” /2SG/.
- strefa otwarta **1-18SO** o łącznej powierzchni ok. 5084 ha. Strefa ta jest największą strefą planistyczną w gminie. Obejmuje głównie tereny lasów oraz tereny rolne, tereny wód czy tereny zieleni naturalnej w tym objęte formami ochrony przyrody występującymi na terenie gminy. W związku z tym dla prawie wszystkich stref nie wyznaczono profilu dodatkowego, za wyjątkiem strefy 17SO, gdzie dopuszczono zieleni urządzoną.
- strefa komunikacyjna **1-5SK** o łącznej powierzchni ponad 67,5 ha. Strefa ta obejmuje:
  - linię kolejową nr 131 relacji Chorzów Batory – Tczew /strefa komunikacji 1SK/.
  - drogi wojewódzkie:
    - nr 905 relacji Psary (od DW906) – Boronów – Herby (do DK46) – /strefa komunikacji 4SK/;
    - nr 907 relacji Niewiesz (poprzez DK40 zapewnia połączenia z autostradą A4) – Toszek – Tworóg – Koszęcin – Boronów – Wygoda (do DW908) - /strefa komunikacji 2SK, 3SK, 5SK/;

Żadna z pozostałych dróg publicznych w gminie nie posiada odpowiedniej klasy technicznej (min. klasa G – droga główna) ani też nie ma na terenie gminy planowanych dróg publicznych o minimalnej klasie technicznej G, której lokalizacja byłaby potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren.

## 2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia;

W planie ogólnym gminy wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) natomiast nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej.

Gmina Boronów pokryta jest planami miejscowymi w ponad 30%. Obszar bez planu miejscowego obejmuje głównie tereny leśne. Zmiany zagospodarowania terenu w gminie na obszarach bez planów miejscowych realizowane są poprzez wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (WZ i ULICP).

Możliwości wyznaczenia w projekcie planu ogólnego gminy stref planistycznych z zabudową mieszkaniową determinują przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a mianowicie wyznaczając je w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących planach miejscowych określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) a także obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

OUZ w Gminie Boronów wyznaczono zgodnie z zasadami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Obszar ten wyznacza się na podstawie odpowiedniego zgrupowania istniejącej zabudowy o określonej funkcji, która jest uwidoczniona w odpowiednich publicznych bazach danych tj. ewidencji gruntów i budynków (EGiB) czy obiektów topograficznych o odpowiedniej szczegółowości (BDOT10k). Dane wykorzystane do wyznaczenia OUZ pochodzą z pozyskanej EGiB oraz z BDOT10k.

Obszar wyznaczono za pomocą dedykowanej przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii wtyczki APP2 (w programie QGIS wersja 3.34) i poprawnie zwalidowano. Obszar ten wynosi 191,7 ha, z uwzględnieniem dopuszczalnego w przepisach poszerzenia – **201,7** ha.

Nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej ponieważ wyznacza się go dla intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej w mieście (art. 2 pkt. 23 ustawy), a Gmina Boronów jest gminą wiejską.

### 3. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym

Zgodnie z art. 13e ustawy gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

W planie ogólnym Gminy Boronów ustalono jedynie gminny katalog stref planistycznych. Tereny zabudowy w gminie ograniczają się do poszczególnych miejscowości w gminie Boronów. Strefy planistyczne, szczególnie z zabudową mieszkaniową zostały wyznaczone za ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub w zgodzie z aktualnym zagospodarowaniem.

W gminie nie wyznaczano standardów dostępności infrastruktury społecznej.

W katalogu stref planistycznych określa się:

- profil funkcjonalny stref planistycznych oraz
- wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – w strefach planistycznych SW, SJ, SZ, SU, SP, SR;
- wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej - w strefach planistycznych SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SI, SN, SC nie mniejszego niż wynika to z przepisów Rozporządzenia lub z obowiązujących planów miejscowych;
- w ramach gminnego katalogu stref planistycznych dopuszcza się określenie w strefach planistycznych SI, SN i SC maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy;
- dopuszcza się również w strefach SG, SO, SK, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Ustalając profil funkcjonalny poszczególnych stref planistycznych, zgodnie z Rozporządzeniem wpisano do każdej strefy planistycznej profil podstawowy oraz profil dodatkowy we wskazanym zakresie. Konkretna funkcja poszczególnych terenów będzie

dopiero ustalana na podstawie sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (WZiZT) dla terenów bez planu miejscowego. Zgodnie z ustawą w planie miejscowym przeznaczenie terenu będzie musiało być zgodne z profilem funkcjonalnym strefy planistycznej a poszczególne wskaźniki zabudowy i zagospodarowania będą musiały odpowiadać wskaźnikom ustalonym dla tej strefy. W przypadku wydawania decyzji o WZiZT analogicznie funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu będzie musiała być zgodna z profilem funkcjonalnym strefy planistycznej a sposób zagospodarowania i zabudowy terenu w zakresie poszczególnych wskaźników będzie musiał odpowiadać wskaźnikom przyjętym w POG.

Dla poszczególnych stref planistycznych wyznaczono profile podstawowe i dodatkowe oraz przyjęto wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, odpowiednio do istniejącego zagospodarowania terenu z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań zgodnie z tabelą przedstawioną w załączniku nr 2 do niniejszego uzasadnienia.

#### 4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy.

Jak wynika z tego przepisu ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy w szczególności:

##### 4.1. Politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego;

Ten przepis wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2026 r. natomiast ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy w danej gminie określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

Gmina Boronów posiada Strategię Rozwoju Gminy Boronów do roku 2040, przyjętą Uchwałą nr 38/XIV/2025 Rady Gminy Boronów z dnia 24 września 2025 r.

Misja rozwoju gminy określona w strategii to:

**Gmina Boronów dąży do zapewnienia wysokiej jakości życia swoim mieszkańcom – zarówno obecnym, jak i przyszłym pokoleniom – poprzez zrównoważony rozwój społeczno-gospodarczy i przestrzenno-środowiskowy. Aktywizując społeczność, wspierając lokalną przedsiębiorczość oraz dbając o środowisko naturalne, gmina staje się atrakcyjnym miejscem do życia, pracy i wypoczynku..**

Wizja rozwoju Gminy Boronów to:

## WIZJA ROZWOJU GMINY BORONÓW – JAK GMINA BĘDZIE WYGLĄDAŁA W 2040 ROKU?

W 2040 roku Gmina Boronów, położona w malowniczej dolinie rzeki Liswarty, jest wzorem zrównoważonego rozwoju i harmonijnego współistnienia człowieka z naturą. To dynamicznie rozwijające się, przyjazne mieszkańcom i inwestorom miejsce, łączące nowoczesną infrastrukturę z dbałością o środowisko naturalne.

Dzięki zrównoważonemu rozwojowi gmina oferuje wysoką jakość życia, szeroki dostęp do usług publicznych oraz atrakcyjne warunki do prowadzenia działalności gospodarczej i rozwoju zawodowego. Mieszkańcy cieszą się czystym środowiskiem, stabilnym rynkiem pracy oraz silną lokalną tożsamością, dzięki czemu marka gminy charakteryzuje się wysoką konkurencyjnością w regionie. Gmina Boronów, zakorzeniona w śląskich tradycjach, pielęgnuje swoją lokalną tożsamość i dziedzictwo kulturowe, rozwija współpracę międzypokoleniową, wzmacnia więzi społeczne i poczucie wspólnoty. Dzięki działaniom na rzecz zachowania unikalnego charakteru gminy, jest ona rozpoznawalnym miejscem na mapie regionu, łączącym tradycję z nowoczesnością.

Gmina Boronów wykorzystuje również swój ogromny potencjał turystyczny, rozwijając infrastrukturę i ofertę dla miłośników turystyki aktywnej oraz krajoznawczej. Liczne szlaki piesze i rowerowe, biegnące przez lasy i dolinę Liswarty, przyciągają turystów spragnionych kontaktu z naturą.

Malownicze położenie, wysoka jakość środowiska oraz rozwinięta infrastruktura techniczna i społeczna sprawiają, że Gmina Boronów cieszy się ogromnym zainteresowaniem jako miejsce do życia. Stale rosnąca liczba mieszkańców jest efektem atrakcyjnych warunków osiedleńczych – dobrze rozwiniętej sieci dróg i komunikacji, nowoczesnych szkół i przedszkoli, dostępności usług zdrowotnych i kulturalnych oraz wysokiego poziomu bezpieczeństwa.

Aby osiągnąć pożądany obraz Gminy Boronów i spełnić oczekiwania szerokiej grupy interesariuszy, w strategii wypracowano cztery cele strategiczne, obejmujące kluczowe wymiary funkcjonowania gminy: społeczny, gospodarczy, przestrzenno-funkcjonalny i klimatyczno-środowiskowy.

|                                         |                                                                                                           |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Wymiar społeczny</b>                 | Cel 1. Gwarantowanie wysokiej jakości życia w gminie Boronów                                              |
| <b>Wymiar gospodarczy</b>               | Cel 2. Wzmacnianie lokalnej gospodarki w oparciu o kluczowe potencjały Gminy Boronów                      |
| <b>Wymiar przestrzenno-funkcjonalny</b> | Cel 3. Zrównoważony rozwój przestrzenno-funkcjonalny Gminy Boronów                                        |
| <b>Wymiar klimatyczno-środowiskowy</b>  | Cel 4. Utrzymanie wysokiej jakości środowiska i dostosowanie Gminy Boronów do postępujących zmian klimatu |

Analizując ustalenia ww. strategii w odniesieniu do ustaleń POG warto zwrócić uwagę na następujące cele strategiczne:

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cel 3.       | Zrównoważony rozwój przestrzenno-funkcjonalny Gminy Boronów                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Kierunek 3.4 | <p>Zrównoważona polityka przestrzenna i odpowiedzialne rozwijanie funkcji mieszkaniowych gminy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Opracowywanie i uchwalanie aktów planowania przestrzennego sprzyjających efektywnemu wykorzystaniu dostępnej przestrzeni i zachowaniu ładu przestrzennego</li> <li>• Utrzymanie ładu przestrzennego poprzez ograniczanie konfliktów przestrzennych i przeciwdziałanie niekontrolowanemu rozlewaniu się zabudowy poprzez harmonijny rozwój zabudowy mieszkaniowej z zachowaniem spójności z rozwojem infrastruktury podstawowej</li> <li>• Wzmacnianie powiązań funkcjonalno-przestrzennych między wszystkimi miejscowościami gminy</li> <li>• Poprawa standardu zdegradowanych obiektów i przestrzeni oraz nadanie im nowych funkcji społecznych i turystyczno-rekreacyjnych</li> <li>• Współpraca z Nadleśnictwem Koszęcin w zakresie w zakresie rozwijania funkcji społecznych lasów</li> <li>• Tworzenie atrakcyjnej oferty mieszkaniowej</li> <li>• Rozwijanie i podnoszenie standardu obsługi procesu inwestycji mieszkaniowych, w tym procedur administracyjnych przyjaznych dla mieszkańców</li> <li>• Modernizacja i podnoszenie standardu mieszkań komunalnych i socjalnych</li> <li>• Aktywna promocja gminy jako dobrego miejsca do zamieszkania.</li> </ul> |

Wskazane w Strategii ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej to:

#### I Kierunki zmian

##### **1. Kierunki zmian w strukturze zagospodarowania terenów, w tym określenie szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej**

- Rozwój struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy zgodnie z zasadami ochrony środowiska przyrodniczego oraz z uwzględnieniem zasad służących adaptacji do zmian klimatu, a także z zachowaniem i kontynuacją wartościowych elementów układów przestrzennych i architektonicznych.
- Utrzymanie ładu przestrzennego poprzez ograniczanie konfliktów przestrzennych i przeciwdziałanie rozlewaniu się zabudowy poprzez kontrolowany, harmonijny rozwój zabudowy mieszkaniowej z zachowaniem spójności z rozwojem infrastruktury podstawowej.
- Uwzględnianie konieczności zachowania tradycyjnej struktury przestrzennej krajobrazu przy wprowadzaniu zabudowy i infrastruktury technicznej. Rekomenduje się zachowanie pierwotnego układu morfologicznego wsi i ochronę spójności przestrzennej, a także planowanie i realizację obiektów budowlanych w sposób uwzględniający naturalne ukształtowanie terenu, co przeciwdziałać ma zaburzaniu wiejskich układów przestrzennych.
- Uwzględnianie w realizowanej polityce przestrzennej potrzeby ochrony walorów przyrodniczych, kulturowych i fizjonomicznych krajobrazu priorytetowego Boronów opisanych w Audycie krajobrazowym województwa śląskiego.
- Nierealizowanie nowej zabudowy w dolinie Liswarty poza terenami zabudowanymi lub wyznaczonymi do zabudowy w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub strefach uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w planie ogólnym gminy. Ograniczanie lokalizacji nowej zabudowy na terenach szczególnie cennych przyrodniczo i atrakcyjnych krajobrazowo oraz w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.
- Uwzględnianie w procesie zagospodarowywania terenów potrzeb i oczekiwań lokalnej społeczności, w tym osób ze szczególnymi potrzebami oraz dążenie do niwelowania

barier architektonicznych i komunikacyjnych ograniczających dostęp do przestrzeni i obiektów tej grupy społecznej.

- Wzmacnianie powiązań funkcjonalno-przestrzennych między wszystkimi miejscowościami gminy – gwarantowanie połączeń drogowych i pieszych, zachowanie ciągłości infrastruktury i form przyrodniczych, harmonizowanie form zagospodarowania terenu.

Powyższe jest uwzględnione w ustaleniach POG poprzez racjonalne wyznaczenie stref planistycznych oraz gminnych standardów urbanistycznych określonych w gminnym katalogu stref planistycznych.

#### 4.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+ został przyjęty Uchwałą nr V/26/2/16 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 29 sierpnia 2016 r. Ustalenia projektu planu ogólnego, szczególnie w zakresie wyznaczenia wielofunkcyjnych stref planistycznych, odpowiadają przyjętym wnioskowi i rekomendacjom z powyższego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa dla Gminy Boronów, oczywiście odpowiednio dla skali i zakresu tego aktu planowania przestrzennego. Zgodnie z ww. planem Gmina Boronów wchodzi w skład:

- Wiejskiego obszaru funkcjonalnego (2.1.2.)
- Obszaru funkcjonalnego szczególnego zjawiska w skali makroregionalnego (2.1.3):
  - obszar terenów zamkniętych (tereny kolejowe wyznaczone przez Ministra właściwego ds. transportu),
  - obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi
- Obszaru kształtowania potencjału rozwojowego - obszar ochrony krajobrazów kulturowych oraz obszar udokumentowanych złóż kopalin (2.1.4.)
- Przez teren gminy przebiega rurociąg paliwowy relacji Płock – Koluszki – Boronów oraz znajdują się tu zakłady magazynowania paliw.

- Przez teren gminy będzie przebiegał rurociąg paliwowy relacji Boronów -Trzebinia.

Plan ogólny gminy Boronów realizuje ustalone planem cele i kierunki polityki przestrzennej w zakresie:

- zrównoważonego wykorzystania zasobów środowiska naturalnego (Cel nr 3 Przestrzeń);
- infrastrukturalne powiązania regionu (Cel nr 4 Relacje z otoczeniem).

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego określa zasady zagospodarowania obszarów funkcjonalnych *co oznacza takie projektowane wykorzystania przestrzeni, które zakłada zachowanie równowagi między wszystkimi elementami środowiska, tak aby przy racjonalnym wykorzystywaniu potencjału przyrodniczego możliwe było zaspokojenie potrzeb obecnych i przyszłych pokoleń.*

Ustalenia planu ogólnego Gminy Boronów wpisują się w powyższe zadania poprzez:

- racjonalne wyznaczenie stref planistycznych które dla terenów inwestycyjnych zostały wskazane za ustaleniami mpzp,
- ograniczenie wskazania stref planistycznych z zabudową mieszkaniową do terenów, gdzie obowiązujące plany miejscowe ustalają przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowych czy usługowych,
- ustalone w tych strefach gminne standardy urbanistyczne które wynikają z obowiązujących ustaleń planistycznych oraz istniejącego zagospodarowania terenu,
- wyeliminowanie profili dodatkowych ze stref otwartych, co pozwoli utrzymać w sposób nie pogorszony cenne przyrodniczo obszary na terenie gminy.

#### 4.3. Znajdujące się na obszarze gminy:

##### 4.3.a. formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,

Na terenie gminy Boronów występują następujące formy ochrony przyrody:

- **Park Krajobrazowy Lasy nad Górną Liswartą,**

Szczególnym celem ochrony w Parku Krajobrazowym jest ochrona specyficznej fizjonomii krajobrazu dorzecza Liswarty jako syntezy wartości przyrodniczych i kulturowych, a zwłaszcza zachowanie:

1. właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych, w szczególności siedlisk hydrogenicznych dorzecza Liswarty, w tym naturalnych cieków wodnych, starorzeczy oraz innych naturalnych i antropogenicznych zbiorników wodnych, torfowisk wysokich i przejściowych, trzęsawisk, obniżen dolinkowych, mszarów i źródlisk;
2. szaty roślinnej, w tym charakterystycznego układu mozaiki leśno-łąkowo-polnej;
3. różnorodności flory i fauny;
4. walorów krajobrazowych, w tym elementów charakterystycznego krajobrazu kulturowego, z zabytkowymi układami przestrzennymi wsi, zespołami pałacowo-parkowymi, historycznymi elementami zagospodarowania przemysłowego, alejami, zadrzewieniami śródpolnymi i historycznym układem dróg; w celu popularyzacji tych wartości w warunkach zrównoważonego rozwoju.

Park obejmuje prawie całą powierzchnię gminy.

- **rezerwat przyrody Rajchowa Góra,**

Celem ochrony jest zachowanie ze względów naukowych i dydaktycznych lasu mieszanego naturalnego pochodzenia, pozostałego w obniżeniu Liswarty pomiędzy progami Woźnickim i Herbskim.

W projekcie POG objęty strefą otwartą 15SO.

- **pomniki przyrody.**

Na terenie gminy Boronów występuje 23 pomników przyrody.

Udział obszarów prawnie chronionych w powierzchni ogółem terenu gminy Boronów wyniósł w 2023 r. 99,4%.

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

Zgodnie z danymi Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie na terenie gminy występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%), obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%) oraz obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% co jest związane z obecnością rzeki Liswarta. W części górnej rzeki obszar ten znajduje się w strefie zieleni i rekreacji 6SN. W pozostałej części znajduje się on w strefie otwartej SO.

Na terenie gminy nie występują obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia wału przeciwpowodziowego

4.3.c. obszary gruntów zmeliorowanych,

Na obszarze gminy występują liczne rowy melioracyjne (otwarte), połączone ze sobą, z naturalnymi ciekami i zbiornikami wód stojących, jak również łączące stawy hodowlane.

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

Obszar gminy Boronów, pod względem geologicznym, jest stabilny i nie podlega istotnym procesom geodynamicznym. W systemie osłony osuwiskowej SOPO nie wykazano na terenie gminy terenów osuwiskowych oraz terenów zagrożonych ruchami masowymi. Natomiast w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wskazano siedem terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, są to tereny głównie w dolinach rzek (Liswarta wraz z dopływami). Większość tych terenów objęta jest strefą otwartą.

#### 4.3.e. strefy ochronne ujęć wody,

W granicach gminy następujące wyznaczono strefy ochronnych ujęć wody:

- ujęcie wody podziemnej wraz z projektowaną strefą ochrony – terenem ochrony bezpośredniej wg *Dokumentacji hydrogeologicznej ustalającej w kat. „B” zasoby wód podziemnych z utworów retyko-liasu na terenie Rolniczej Spółdzielni*, opracowanej w 1969 r. (WAG – 287 CZ),
- ujęcie wody podziemnej wraz z projektowaną strefą ochrony – terenem ochrony bezpośredniej wg *Dokumentacji hydrogeologicznej ujęcia wód podziemnych z poziomu wapienia muszlowego otwór 1 – HN Boronów*, zatwierdzonej decyzją Wojewody Częstochowskiego z dnia 15 listopada 1984 r., znak: OS.III.8530/29/84 (WAG – 500CZ),
- ujęcie wody podziemnej wg *Dokumentacji hydrogeologicznej wynikowej oraz projektu robót hydrogeologicznych na ujęcie wody dla Bazy CPN w Boronowie*, zatwierdzonej aktem Prezesa Centralnego Urzędu Geologii z dnia 22 marca 1961 r., znak: KDH/537/61 (WAG – 238CZ);

#### 4.3.f. obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,

W granicach gminy nie zostały wyznaczone strefy ochronne wód śródlądowych.

#### 4.3.g. tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,

W granicach gminy, zgodnie z aplikacją PIG MIDAS nie znajdują się tereny górnicze ani obszary górnicze.

#### 4.3.h. udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,

Na terenie gminy występują surowce naturalne – piaski i żwiry pochodzące z akumulacji lodowcowej tj.:

- „Boronów” wg *Karty rejestracyjnej złoża kruszywa naturalnego „Boronów”*, zatwierdzonej decyzją Wojewody Częstochowskiego z dnia 7 listopada 1990 r., znak:

OS.III.8510/11/90 (numer w Wojewódzkim Archiwum Geologicznym w Katowicach WAG – 573),

- „Boronów I” wg *Uproszczonej dokumentacji geologicznej złoża kruszywa naturalnego „Boronów I”*, zatwierdzonej decyzją Wojewody Częstochowskiego z dnia 10 czerwca 1994 r., znak: OS.III.7515/8/94 (WAG – 684/II),
- „Dębowa Góra” wg *Dokumentacji geologicznej złoża kruszywa naturalnego "Dębowa Góra" w kat. C1*, zatwierdzonej decyzją Starosty Lublinieckiego z dnia 20 stycznia 2020 r., znak: WOŚ.6541.7.2019 (WAG – 1423);

Powyższe złoża są objęte strefą otwartą 9SO i 14SO co gwarantuje ochronę tych złóż umożliwiając w przyszłości ich eksploatację. W strefie otwartej obejmującej m.in. lasy, tereny rolne, tereny wód czy zieleni naturalnej obowiązuje co do zasady zakaz zabudowy.

#### 4.3.i. obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,

Nie dotyczy.

#### 4.3.j. 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,

W Gminie Boronów znajduje się jeden obiekt wpisany do rejestru zabytków województwa śląskiego. Jest to najstarszy drewniany kościół na Śląsku - kościół parafialny p.w. Najświętszej Marii Panny Królowej Różańca Świętego. Został zbudowany w 1611 r. z drewna sosnowego i modrzewiowego na planie krzyża greckiego. Decyzją z 1 marca 1978 r. kościół wraz z cmentarzem przykościelnym (w granicach ogrodzenia) został wpisany do rejestru pod nr 68/78 i jest objęty strefą konserwatorską „B”.

Gminna i wojewódzka ewidencja zabytków obejmuje następujące obiekty:

| L.p.    | Obiekt                                 | Adres          | Nr działki |
|---------|----------------------------------------|----------------|------------|
| BORONÓW |                                        |                |            |
| 1.      | Altana drewniana w ogrodzie plebańskim | ul. Wolności 1 | 4918/665   |
| 2.      | Kapliczka św. Jana Nepomucena          | ul. Wolności 1 | 4918/665   |

|             |                                                                                                            |                           |                    |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------|
| 3.          | Zespół budynków szkolnych (szkoła niska (a) i wysoka (b), budynek gospodarczy (c))                         | ul. Szkolna 9             | 5487/461           |
| 4.          | Kapliczka murowana Matki Boskiej                                                                           | ul. 3 Maja 105            | 3989/1297          |
| 5.          | Zespół budynków PKP: budynek kasowy (a), budynek magazynowy i rampa (b)                                    | ul. Dworcowa 13           | 169/137            |
| 6.          | Komora celna i posterunek straży granicznej                                                                | ul. Boczna 5              | 3437/453           |
| 7.          | Budynek mieszkalny                                                                                         | ul. 3 Maja 57             | 1355               |
| 8.          | Organistówka (obecnie budynek mieszkalny)                                                                  | ul. Szkolna 2             | 4342/461           |
| 9.          | Stodoła w zespole pofolwarczym                                                                             | ul. Koszęcińska           | 1261/92<br>1260/92 |
| 10.         | Zajazd                                                                                                     | ul. Wojska Polskiego 1    | 5336/661           |
| 11.         | Kościół p.w. N.M.P. Królowej Różańca Świętego (wpisany do rejestru pod nr 68/78 decyzją z 1 marca 1978 r.) | ul. Wolności 1            | 4918/665           |
| 12.         | Kapliczka drewniana św. Barbary                                                                            | ul. Powstańców Śląskich 1 | 24                 |
| 13.         | Obora w zespole pofolwarczym                                                                               | ul. Koszęcińska           | 1334/92            |
| 14.         | Stodoła w zespole pofolwarczym                                                                             | ul. Wojska Polskiego      | 1316/92            |
| 15.         | Budynek mieszkalny                                                                                         | ul. Wolności 4            | 3761/646           |
| 16.         | Młyn                                                                                                       | ul. Wolności 4            | 3762/645           |
| GROJEC      |                                                                                                            |                           |                    |
| 17.         | Zabudowania szkolne: budynek dydaktyczno-mieszkalny (a), obiekty gospodarcze (b)                           |                           | 79/15              |
| 18.         | Czworak                                                                                                    | ul. Grojec 3              | 627/16             |
| HUCISKO     |                                                                                                            |                           |                    |
| 19.         | Kapliczka św. Jana Nepomucena                                                                              | ul. Różana (przy nr 18)   | 170/26             |
| SITKI       |                                                                                                            |                           |                    |
| 20.         | Kapliczka św. Anny                                                                                         |                           | 47/20              |
| DĘBOWA GÓRA |                                                                                                            |                           |                    |
| 21.         | Kapliczka św. Jana Nepomucena                                                                              |                           | 170/26             |
| 22.         | Kapliczka św. Małgorzaty                                                                                   |                           | 170/26             |
| ZUMPY       |                                                                                                            |                           |                    |
| 23.         | Nadleśnictwo Boronów                                                                                       | ul. Lipowa 4              | 452/79             |
| 24.         | Budynek mieszkalny                                                                                         | ul. Kolonijna 3           | 193/87             |
| 25.         | Budynek mieszkalny                                                                                         | ul. Kolonijna 13          | 211/73             |
| 26.         | Budynek mieszkalny                                                                                         | ul. Kolonijna 23          | 191/61             |

Stanowiska archeologiczne w Gminie Boronów to:

| L.p. | Stanowisko archeologiczne | Adres   | Datowanie      |
|------|---------------------------|---------|----------------|
| 27.  | Stanowisko AZP 89-46/1    | Boronów | Epoka kamienia |
| 28.  | Stanowisko AZP 89-46/3    | Boronów | Epoka kamienia |

|     |                                                                          |         |                                                                                       |
|-----|--------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 29. | Stanowisko AZP 89-46/4                                                   | Boronów | Epoka kamienia, epoka brązu / ok. halsztacki — kult. łużycka, średniowiecze           |
| 30. | Stanowisko AZP 89-46/5                                                   | Boronów | Epoka kamienia                                                                        |
| 31. | Stanowisko AZP 89-46/12                                                  | Boronów | Epoka kamienia - neolit                                                               |
| 32. | Stanowisko AZP 89-46/13                                                  | Boronów | Epoka kamienia, epoka brązu — kult. łużycka, ok. wpływów rzymskich — kult. przeworska |
| 33. | Stanowisko AZP 89-46/3                                                   | Boronów | Wczesne średniowiecze                                                                 |
| 34. | Stanowisko AZP 89-46/7                                                   | Boronów | XVIII — XIX w.                                                                        |
| 35. | Stanowisko AZP 89-46/6<br>(nr A/259 w rejestrze zabytków woj. śląskiego) | Boronów | Epoka kamienia - neolit                                                               |

Prawna ochrona ww. obiektów obecnie jest zapewniona poprzez ich ujęcie w rejestrze zabytków a obiekty ewidencyjne oraz wyznaczone strefy ochrony konserwatorskiej, w myśl obowiązujących przepisów objęte są formą ochrony zabytków poprzez ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jakikolwiek działania inwestycyjne w obrębie tych obiektów będą wymagały odpowiednich uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Przyjęte w POG gminne standardy urbanistyczne odpowiadają obowiązującym planom miejscowym, w obrębie których znajdują się ww. zabytki.

#### 4.3.k. obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,

W granicach gminy nie ma pomników zagłady.

#### 4.3.l. tereny zamknięte i ich strefy ochronne,

Na obszarze gminy tereny zamknięte to tereny kolejowe ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu tj.:

- linia kolejowa nr 131 relacji Chorzów Batory – Tczew /strefa komunikacji 1SK/.

Wzdłuż strefy 1SK w większości wyznaczono strefę otwartą 2SO, 8SO, 10-11SO, 12-13SO. W obszarze zurbanizowanym tereny przylegające do strefy 1SK objęto strefami planistycznymi adekwatnymi do ustaleń planu miejscowego. Nie wskazano stref planistycznych z zabudową mieszkaniową ponad to co ustala plan miejscowy. Lokalizacja nowej zabudowy, w tym mieszkaniowej będzie realizowana w oparciu o ustalenia planu

miejscowego w zgodzie z przepisami odrębnymi dotyczącymi min. odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20m.

#### 4.3.m. obszary ograniczonego użytkowania,

W granicach gminy nie ma ustanowionych obszarów ograniczonego użytkowania wyznaczonych na podstawie art. 135 ustawy prawo ochrony środowiska.

Z uwagi na ograniczenia związane z zagospodarowaniem terenów warto w tym miejscu zwrócić uwagę na tereny przylegające do istniejących linii kolejowych, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych. Dla terenów przylegających do istniejącej linii kolejowej nr 131 (strefa planistyczna 1SK), gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych ustalono strefy planistyczne zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto w otoczeniu cmentarzy, w obrębie stref ochrony sanitarnej (50m, 150m i 500m) również obowiązują zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi. W bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego cmentarza w Boronowie (1SC) w obrębie strefy ochrony sanitarnej 50 m, gdzie przepisy nie dopuszczają realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej nie wyznaczano stref z zabudową mieszkaniową (SJ).

#### 4.3.n. obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,

W obrębie gminy Boronów występuje teren wpisany do rejestru historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi w rozumieniu ustawy Poś<sup>2</sup>. Znajduje się na działce nr 1341/137 (PERN S.A. Baza Paliw Nr 3 w Boronowie przy ul. Sienkiewicza 12). Teren został zanieczyszczony sumą węglowodorów C12-C35, składnikami frakcji oleju; etylobenzenem; sumą węglowodorów C6-C12, składnikami frakcji benzyn oraz ksylenami. Teren jest w trakcie remediacji.

---

<sup>2</sup> Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.).

#### 4.3.o. obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,

W granicach gminy obecnie nie zostały wyznaczone obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

#### 4.3.p. obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Nie dotyczy.

#### 4.3.q. grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne,

Jak wynika z wniosku złożonego do POG przez Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi na terenie Gminy Boronów (zgodnie z treścią Strategii Rozwoju Gminy Boronów na lata 2016-2025) powierzchnia gruntów rolnych wynosi 1375ha co stanowi ok. 25% powierzchni ogólnej gminy. Ze struktury użytków rolnych wynika, że na terenie gminy Boronów gleby należące do I i II klasy bonitacyjnej nie występują, natomiast gleby klas III stanowią ok. 3% powierzchni użytków rolnych.

Wskazane w POG strefy planistyczne z funkcjami o charakterze inwestycyjnym np. z zabudową mieszkaniową, gospodarczą, usługową itd. nie wykraczają poza tereny inwestycyjne wskazane w obowiązujących planach miejscowych. Dotychczas uzyskane zgody na zmianę sposobu przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne pozostają w mocy. Natomiast zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego ds. rozwoju wsi zmiana przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy I-III położonych na obszarze uzupełnienia zabudowy (OUZ).

Grunty leśne podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych. Wszystkie lasy (grunty o użytku Ls) na terenie gminy co do zasady są objęte strefą otwartą SO, która w profilu podstawowym ma wskazany m.in. teren lasu. Pojedyncze grunty leśne mogą znajdować się w innych strefach planistycznych. Wszystkie strefy planistyczne posiadają w swoich profilach podstawowych lub dodatkowych teren lasu.

4.3.r. zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

W granicach gminy znajduje się zakład o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej tj. PERN S.A. Baza Paliw Nr 3 w Boronowie przy ul. Sienkiewicza 12. Zakład ten objęty jest strefą gospodarczą 5SP. Tereny wokół zakładu objęte są strefami gospodarczymi (4SP i 6SP) lub strefami otwartymi 9SO i 5SO.

4.3.s. obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego,

Nie dotyczy.

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

##### Infrastruktura społeczna

Na terenie gminy utrzymuje się obiekty infrastruktury społecznej. Ponadto zapewnia się rezerwy przestrzenne dla rozwoju infrastruktury społecznej dla mieszkańców jak i turystów do skonkretyzowania w ustaleniach planów miejscowych bądź w wybranych lokalizacjach.

Standardy wyposażenia:

- oświata:
  - Zespół Placówek Oświatowych im. Unii Europejskiej w Boronowie ul. Poznańska 2, w skład którego wchodzi przedszkole oraz szkoła podstawowa /11SU/;
  - Przedszkole prywatne „Krzyś” /16SU/;
  - Prywatna Szkoła Podstawowa z Oddziałami Integracyjnymi /16SU/.
- usług zdrowia z obiektami świadczącymi podstawową opiekę zdrowotną – Przychodnia Medycyny Rodzinnej w Boronowie /5SU/, apteka w Boronowie /5SU/.
- usług kultury z obiektami Gminnego Ośrodka Kultury w Boronowie /19SU/ oraz Gminnej Biblioteki Publicznej w Boronowie /19SU/, obiektami kultu religijnego wraz z zielenią towarzyszącą.
- obsługi ogólnej ludności jak: Urząd Gminy w Boronowie /17SU/, Ochotnicza Straż Pożarna w Boronowie /19SU/, Urząd Pocztowy w Kochanowicach /48SJ/, Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Boronowie /17SU/ jednostki obsługi bankowej – Międzypowiatowy Bank Spółdzielczy w Myszkowie, Filia w Boronowie /43SJ/,
- sportu, rekreacji i zieleni w formie boisk sportowych (z uzupełniającym wykorzystaniem obiektów i urządzeń szkolnictwa), ścieżek spacerowych, rowerowych, placów zabaw, terenów zielonych.
- cmentarz w Boronowie (1SC)

## Infrastruktura transportowa i techniczna

Sieć drogową w gminie tworzą:

- drogi wojewódzkie:
  - nr 905 relacji Psary (od DW906) – Boronów – Herby (do DK46) – strefa komunikacji 4SK;
  - nr 907 relacji Niewiesz (poprzez DK40 zapewnia połączenia z autostradą A4) – Toszek – Tworóg – Koszęcin – Boronów – Wygoda (do DW908) - strefa komunikacji 2SK, 3SK, 5SK;
- drogi powiatowe:
  - 1022S relacji Dębowa Góra – Hutki;
  - 2327S relacji Hadra – Zumpy;
- drogi gminne
- drogi inne.

Wszystkie drogi publiczne istniejące o klasie technicznej min. G są objęte strefami komunikacyjnymi SK.

### Transport kolejowy

Przez teren gminy przebiega:

- linia kolejowa nr 131 relacji Chorzów Batory – Tczew /strefa komunikacji 1SK/.

### Zaopatrzenie w wodę

Utrzymuje się istniejące gminne systemy zaopatrzenia w wodę których administratorem jest Gmina.

### Odprowadzanie ścieków sanitarnych

Gminy obsługiwana jest przez system odprowadzenia kanalizacji sanitarnej wraz z oczyszczalnią ścieków w Boronowie /10SI/, Hucisku /4SI/ i Dębowej Górze /2SI/ którym administruje Gmina.

### Zaopatrzenie w energię

#### 1) elektroenergetyka:

Gmina zasilana jest przez lokalne linie rozdzielcze średniego napięcia – od 10 do 30 kV, swoistą magistralą jest napowietrzna linia średniego napięcia w relacji

Lubliniec-Dobrodzień. Tereny zurbanizowane na obszarze gminy zasilane są przez system stacji rozdzielczych i linii elektroenergetyczne niskiego napięcia.

Przez teren gminy nie przebiegają linie elektroenergetyczne najwyższych (220-400 kV) ani wysokich napięć (110 kV).

- 2) lokalizacja OZE na obszarze gminy z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań i ograniczeń wynikających z obowiązujących przepisów prawa.

#### 4.5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;

Uchwałą Nr VII/16/16/2025 z dnia 23 czerwca 2025 r. Sejmik Województwa Śląskiego przyjął Audyt krajobrazowy województwa śląskiego. Uchwała wchodzi w życie 90 dni od dnia podjęcia.

Zgodnie z tym dokumentem krajobraz priorytetowy na terenie gminy to:

- Kod krajobrazu: 24-341.22-035

Podtyp: 6g. Z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim

Nazwa: Boronów

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów:

1. Uwzględnienie w nowo sporządzanych aktach planowania przestrzennego, dokumentach strategicznych i programowych oraz w decyzjach administracyjnych potrzeby ochrony walorów przyrodniczych, kulturowych i fizjonomicznych, w tym opisanych w charakterystyce krajobrazu.
2. Nierealizowanie nowej zabudowy w dolinie Liswarty poza terenami zabudowanymi lub wyznaczonymi do zabudowy w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania, planach zagospodarowania przestrzennego lub strefach uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w planach ogólnych.
3. Uwzględnienie w nowo sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz decyzjach o warunkach zabudowy wymogu stosowania w obrębie miejscowości lub ich fragmentów, których charakter determinuje zachowana tradycyjna zabudowa wiejska, standardów architektoniczno-urbanistycznych oraz form zagospodarowania terenu nawiązujących do rozwiązań tradycyjnych, w tym w zakresie gabarytów, form i proporcji budynków, użytych materiałów, ogrodzeń i zieleni przydomowej.
4. Realizacja zieleni wysokiej i niskiej w sposób preferujący gatunki rodzime.
5. Ochrona obiektów religijnych i zabudowy wiejskiej centralnej części wsi:
  - 1) w ustaleniach i rekomendacjach w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego

i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w strategii rozwoju lokalnego lub strategiach ponadlokalnych,

2) w procesach planowania i zagospodarowania przestrzennego,

3) w ramach ochrony i konserwacji zabytkowych obiektów i układów,

4) poprzez niewprowadzanie materiałów, rozwiązań i obiektów degradujących ich wyraz stylistyczny.

6. W ustaleniach i rekomendacjach w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie dotyczących zasad lokalizacji urządzeń wytwarzających energię o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW nielokalizowanie farm wiatrowych i fotowoltaicznych.
7. Wprowadzanie do gminnej ewidencji zabytków obiektów i zespołów przestrzennych mających istotne i warte zachowania cechy zabytkowe, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów architektury regionalnej.
8. Zachowanie cech charakterystycznych tradycyjnych krajobrazów otwartych w zakresie, rozłogów pól, łąk i pastwisk, zadrzewień i innych elementów wyposażenia wnętrza krajobrazowych, określających tradycyjny charakter krajobrazu; zachowanie tradycyjnych typów rozłogu pól, łąk i pastwisk przy podziałach i scalaniu nieruchomości.
9. Nielokalizowanie antropogenicznych dominant krajobrazowych ze szczególnym uwzględnieniem obiektów wielkokubaturowych, wysokościowych lub wielkoobszarowych.
10. Zachowanie punktów i ciągów widokowych oraz powiązanych z nimi cennych fizjonomicznie elementów ekspozycji biernej, w tym opisanych w charakterystyce krajobrazu i wskazanych na załączniku kartograficznym.
11. Nieumieszczanie urządzeń reklamowych LED; nieumieszczanie tablic i urządzeń reklamowych na terenach niezabudowanych; ograniczenia wielkości tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów na terenach zabudowanych do 2 m<sup>2</sup>.
12. Przygotowanie, stosowanie i egzekwowanie lokalnego wzornika szyldów z preferowaniem materiałów naturalnych, np. drewno; ujednolicenie kolorystyki, wielkości, itp.

Wszystkie powyższe rekomendacje i wnioski, które odnoszą się do specyfiki POG zostały uwzględnione przy sporządzaniu POG w taki sposób, że obszar gminy objęty ww. krajobrazem priorytetowym (część środkowa, najbardziej zurbanizowana część gminy wraz z główną miejscowością gminy - Boronowem) został objęty strefami planistycznymi adekwatnymi do ustaleń planu miejscowego, nie wykraczając poza jego ustalenia. Nie wskazano terenów nowej zabudowy, szczególnie mieszkaniowej poza wskazaniami planu miejscowego bądź obszarem uzupełnienia zabudowy. Utrzymano korytarz ekologiczny wzdłuż Liswarty nie wskazując tam stref z zabudową.

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

Rozwój gminy Boronów powinien opierać się na uwarunkowaniach oraz zasobach przyrodniczych występujących na jej terenach. Obszar gminy cechuje się cennymi walorami środowiska przyrodniczego. W związku z tym przyszłe działania na terenie gminy powinny dążyć do zachowania terenów w stanie niepogorszonym.

##### Tereny preferowane do rozwoju funkcji przyrodniczej

Niemal na terenie całej gminy znajdują się obszarowe formy ochrony przyrody. Ponadto, we wschodniej części gminy znajduje się rezerwat przyrody.

Dla parku krajobrazowego obowiązują zakazy zgodne z zapisami art. 17 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2024 poz. 1478) oraz indywidualnych aktów prawa miejscowego.

W stosunku do rezerwatów przyrody wprowadzane są zakazy zgodnie z art. 15 ustawy o ochronie przyrody oraz indywidualnych aktów prawa miejscowego.

Na terenie gminy Boronów zlokalizowane są również pomniki przyrody. W stosunku do pomników przyrody wprowadzane są zakazy zgodnie z art. 45 ustawy o ochronie przyrody oraz indywidualnych aktów prawa miejscowego.

##### Tereny preferowane do rozwoju funkcji rolniczej

Gleby na terenie gminy Boronów należą w większości do klas IV, V i VI. W południowej części gminy występuje jeden kompleks gleb klasy III. Gleby klasy IV tworzą większe skupiska w Boronowie na zachód od linii kolejowej, na stoku na południe od wsi Zumpy oraz wokół Dębowej Góry. Jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej jest zatem niska. Większość użytków rolnych jest zmeliorowana. Na terenie gminy przeważają gospodarstwa rodzinne o powierzchni od 5 do 20 ha. Dominuje uprawa zbóż, roślin okopowych, warzyw i owoców oraz drzew i krzewów ozdobnych. Warunki klimatyczne, glebowe i ukształtowanie terenu gminy są korzystne dla rozwoju rolnictwa. W produkcji zwierzęcej duże znaczenie ma hodowla trzody chlewnej.

#### Tereny preferowane do lokalizacji funkcji mieszkaniowej oraz usługowej

Preferowaną lokalizacją terenów o funkcji mieszkaniowej i usługowej są miejsca już przekształcone – centra miejscowości.

#### Tereny preferowane do lokalizacji funkcji produkcyjnej lub magazynowej

Preferowaną lokalizacją terenów produkcyjnych oraz magazynowych jest ta część gminy, która jest zurbanizowana i jest uzbrojona. Ze względu na objęcie prawie całego obszaru gminy parkiem krajobrazowym to funkcjonują zakazy, których należy przestrzegać podczas wykorzystywania terenu.

#### 4.7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

##### Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie:

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się według wzoru określonego w § 3 ust. 2 Rozporządzenia:

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

gdzie:

ZAP – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

$M_{20}$  – prognozowana liczba mieszkańców gminy, wyznaczona na podstawie danych statystycznych, powiększona o 5%,

$PUM_0$  – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie, zgodna z najnowszymi danymi statystycznymi,

$P_{20}$  – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca ( $P_{20}$ ) oblicza się zgodnie z jednym z poniższych wzorów:

$$P_{20} = 3 P_0 - 2 P_{-10}, \text{ lub } P_{20} = 2 P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

$P_0$  – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

$P_{-10}$  – powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca, zgodna z danymi sprzed 10 lat,

$P_{-20}$  – powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca, zgodna z danymi sprzed 20 lat.

W przypadku, gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca ( $P_{20}$ ) obliczona według powyższych wzorów jest mniejsza niż aktualna powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca ( $P_0$ ), przyjmuje się wartość  $P_0$  jako prognozowaną powierzchnię użytkową na jednego mieszkańca. Ponadto, gdy wartość  $P_{20}$  jest mniejsza niż 40 m<sup>2</sup> na jednego mieszkańca, przyjmuje się wartość 40 m<sup>2</sup> jako minimalną prognozowaną powierzchnię użytkową na jednego mieszkańca.

Zapotrzebowanie na mieszkania jest analizowane z uwzględnieniem potrzeb aktualnych mieszkańców związanych z rosnącym standardem mieszkań, przejawiającym się w zwiększonej powierzchni użytkowej przypadającej na jedną osobę oraz potrzeb przyszłych mieszkańców, które będą wynikały ze zmian w strukturze demograficznej.

Analiza sytuacji demograficznej w każdej gminie opierać się będzie na danych dostarczanych przez statystyki publiczne.

W wyniku obliczeń otrzymamy liczbę mieszkańców, dla której należy przewidzieć nowe tereny mieszkaniowe z uwagi na procesy demograficzne i zmianę standardu mieszkaniowego.

#### Obliczenie wskaźnika

Zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w projekcie rozporządzenia wyraża się w liczbie mieszkańców. Prognozowana liczba mieszkańców gminy ( $M_{20}$ ), wyznaczona została na podstawie danych statystycznych (zgodnie z *Prognozą ludności na lata 2023-2060* opublikowaną przez Główny Urząd Statystyczny), tj. prognozowana liczba ludności Gminy Boronów w roku 2043 wynosi 2 427 osób, powiększona o 5% wynosi 2 548 osób.

Aktualna łączna powierzchnia użytkowa mieszkań ( $PUM_0$ ) dla Gminy Boronów w roku 2023 (zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego – Bank Danych Lokalnych) wyniosła 110 686 m<sup>2</sup>.

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań przypadającą na 1 mieszkańca ( $P_{20}$ ) obliczona została zgodnie ze wzorem w oparciu o poniższe założenia:

- powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi ( $P_0$ ) wynosi 33,3 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem ( $P_{-10}$ ), z którego pochodzą najnowsze dane wynosi 28,9 m<sup>2</sup>.

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań przypadającą na 1 mieszkańca ( $P_{20}$ ) obliczona wzorem  $P_{20} = 3 P_0 - 2 P_{-10}$ , dla Gminy Boronów wynosi 42,1 m<sup>2</sup>/os.

| Zmienna   | Wartość | Jednostka           |
|-----------|---------|---------------------|
| $M_{20}$  | 2 548   | osób                |
| $PUM_0$   | 110 686 | m <sup>2</sup>      |
| $P_0$     | 33,3    | m <sup>2</sup>      |
| $P_{-20}$ | 28,9    | m <sup>2</sup>      |
| $P_{20}$  | 28,8    | m <sup>2</sup>      |
| ZAP       | 42,1    | m <sup>2</sup> /os. |

Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową:

$$ZAP = 2\,548 - \frac{110\,686}{42,1} = -81 \text{ os.}$$

**W przypadku gdy zapotrzebowanie obliczone zgodnie z powyższym wzorem wynosi mniej niż 500 – dla gmin, w których aktualna liczba mieszkańców wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000) przyjmuje się, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi 500.**

Zatem:

$$ZAP = 500 \text{ os.}$$

Analizując potrzeby mieszkańców związanych z rosnącym standardem mieszkań w perspektywie 20 lat należy uwzględnić nowe mieszkania dla 500 osób.

5. Załącznik nr 1 do uzasadnienia stanowi prezentację graficzną treści wymienionych w art. 13h ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
  
6. Załącznik nr 2 do uzasadnienia zawiera profile funkcjonalne oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych stref planistycznych.