



BIURO PROJEKTÓW ŚRODOWISKOWYCH

EKO-KONSULT Łukasz Cieślik

Gudzisz 68, 74-407 Boleszkowice tel.: +48 792289626, +48 793289626,
e-mail: biuro@eko-konsult.pl www.eko-konsult.pl

UZUPEŁNIENIE RAPORTU O ODDZIAŁYWANIU PRZEDSIĘWZIĘCIA NA ŚRODOWISKO

Budowa 36 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą i drogami wewnętrznymi w m. Namyślin

Na wezwanie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie
pismo znak: WONS.4221.21.2026.KM z dnia 05 maja 2026 roku

Inwestor:

Gmina Boleszkowice
ul. Słoneczna 24
74-407 Boleszkowice

Wykonał zespół w składzie:

dr inż. Łukasz Cieślik
mgr inż. Artur Piotrowski
mgr inż. Joanna Kornas
mgr Izabela Cieślik

Pod kierunkiem:

dr inż. Łukasz Cieślik

W odpowiedzi na wezwanie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie pismo znak: WONS.4221.21.2026.KM z dnia 05 maja 2026 roku przedkładam niniejszym wyczerpujące wyjaśnienie w sprawie uzgodnienia warunków realizacji przedsięwzięcia pn.: „Budowa 36 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą i drogami wewnętrznymi w m. Namyslin dz.nr 599/7,599/8, 599/11, 599/12, 110/22, 110/23, 110/19, 110/21, 110/18, 110/20, 106/7, 106/8, 105/14, 105/15 + drogi wewnętrzne 599/10, 111/1, 110/4, 109/1, 105/8 obręb Namyslin gmina Boleszkowice”.

1. Przedstawić analizę zgodności planowanej inwestycji z zapisami uchwały Nr XXXII/375/09 sejmiku województwa zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. U. Zacho 2014.1637) w szczególności należy zweryfikować czy planowana inwestycja nie narusza zakazu o którym mowa w § 2 pkt 8) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od: a) linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych. Jak wynika z treści raportu oraz ogólnodostępnych ortofotomap, teren inwestycyjny znajduje się w odległości 50 m od koryta rzeki Myśla.

Ad.1 Analiza zgodności z uchwałą Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego – zakaz lokalizacji obiektów w pasie 100 m od rzeki Myśla oraz analiza zgodności przedsięwzięcia z § 2 ust. 1 pkt 8 oraz § 4 uchwały Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego

Teren planowanego przedsięwzięcia położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „A” Dębno–Gorzów, dla którego obowiązują ustalenia uchwały Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu, ogłoszonej w tekście jednolitym w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2014 r., poz. 1637. Zgodnie z § 2 ust. 1 pkt 8 tej uchwały, na obszarach chronionego krajobrazu wprowadzono zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

Jednocześnie ww. uchwała zawiera regulację szczególną, określoną w § 4, zgodnie z którą na części obszarów chronionego krajobrazu, o których mowa w załącznikach nr 1 i 2 do uchwały, dla których plan zagospodarowania przestrzennego albo studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przewiduje możliwość lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, nie wprowadza się zakazu, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 8 oraz § 3 ust. 1 pkt 8 i 9.

W związku z powyższym ocena zgodności planowanego przedsięwzięcia z zakazem dotyczącym pasa 100 m od rzeki Myśla nie może być prowadzona wyłącznie poprzez mechaniczną analizę odległości granic terenu inwestycyjnego od koryta rzeki. Kluczowe znaczenie ma ustalenie, czy dla tego fragmentu Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązujące dokumenty planistyczne gminy przewidują możliwość lokalizowania obiektów budowlanych, w tym obiektów związanych z funkcją mieszkaniową, rekreacyjną, usługową lub pobytową.

Dla analizowanego terenu obowiązuje **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Boleszkowice**, stanowiące załącznik do uchwały Nr XXVIII/128/05 Rady Gminy Boleszkowice z dnia 31 marca 2005 r. Studium wskazuje, że dokument ten określa politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego, oraz stanowi podstawę kierunkową dla dalszych opracowań planistycznych.

Z ustaleń Studium wynika, że dla części gminy obejmującej dolinę rzeki Myśli oraz miejscowości Namysłin przewidziano rozwój funkcji osadniczych, rekreacyjnych i usługowych. Studium wskazuje, że jednostka obejmująca m.in. Namysłin jest najbardziej urozmaiconą krajobrazowo i funkcjonalnie częścią gminy, rozciągającą się wzdłuż doliny Myśli, a w jej ramach lokalizuje się strefy zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej z usługami towarzyszącymi.

Ponadto w Studium wskazano strefy rozwoju funkcji rekreacyjnej z usługami oznaczone symbolem „**US, U**”, obejmujące lokalizację urządzeń i obiektów związanych z obsługą ruchu turystycznego, rekreacji i sportu, a także zabudowy rekreacyjnej, w tym zabudowy mieszkalnej i o charakterze pobytowym, pensjonatowej i kempingowej, całorocznej lub sezonowej, wraz z usługami nieuciążliwymi związanymi bezpośrednio z obsługą funkcji podstawowej.

Oznacza to, że Studium nie pozostawia przedmiotowego obszaru jako terenu wyłączanego z zainwestowania, lecz przeciwnie — przewiduje dla niego określony kierunek zagospodarowania obejmujący możliwość lokalizacji obiektów budowlanych związanych z funkcją rekreacyjną, usługową, pobytową oraz mieszkaniową w zakresie dopuszczonym zapisami Studium. Tym samym spełniona jest przesłanka zastosowania § 4 uchwały Nr XXXII/375/09, ponieważ dokument planistyczny gminy przewiduje możliwość lokalizowania obiektów budowlanych na tej części obszaru chronionego krajobrazu.

Planowane przedsięwzięcie, polegające na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogami wewnętrznymi, wpisuje się w kierunek zagospodarowania określony dla tego rejonu jako rozwój funkcji osadniczej, pobytowej i rekreacyjno-usługowej w sąsiedztwie istniejącej struktury miejscowości Namysłin. Inwestycja nie stanowi przedsięwzięcia przemysłowego ani produkcyjnego, nie wprowadza funkcji uciążliwych, a jej charakter odpowiada skali zabudowy wiejskiej oraz funkcjom wskazanym w Studium dla terenów oznaczonych jako **US, U** oraz terenów zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej z usługami towarzyszącymi.

W konsekwencji, w odniesieniu do analizowanego terenu nie znajduje zastosowania bezwzględny zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie 100 m od linii brzegu rzeki Myśla, ponieważ na podstawie § 4 uchwały zakazu tego **nie wprowadza się** na częściach obszarów chronionego krajobrazu, dla których studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przewiduje możliwość lokalizacji obiektów budowlanych. Przyjęta interpretacja pozostaje zgodna z literalnym brzmieniem § 4 uchwały oraz z kierunkami polityki przestrzennej Gminy Boleszkowice określonymi w Studium.

Jednocześnie należy podkreślić, że realizacja przedsięwzięcia nie będzie wiązała się z ingerencją w koryto rzeki Myśla, jej linię brzegową ani roślinność nadrzeczną. Nie przewiduje się wykonywania urządzeń wodnych, regulacji cieku, zmiany przebiegu koryta, likwidacji naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy ani obszarów wodno-błotnych. Zagospodarowanie terenu powinno zostać zaprojektowane z zachowaniem rozwiązań minimalizujących presję na dolinę rzeki, w szczególności poprzez zachowanie zieleni biologicznie czynnej, retencję i infiltrację wód opadowych w granicach działek, ograniczenie spływu powierzchniowego oraz niewprowadzanie zanieczyszczonych wód opadowych lub ścieków do środowiska wodnego.

Mając powyższe na uwadze, należy uznać, że planowane przedsięwzięcie pozostaje zgodne z uchwałą Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego, ponieważ dla analizowanego terenu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Boleszkowice przewiduje możliwość lokalizacji obiektów budowlanych, co skutkuje zastosowaniem § 4 uchwały i brakiem wprowadzenia zakazu, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 8, w odniesieniu do tej części Obszaru Chronionego Krajobrazu „A” Dębno–Gorzów.

2. Graficzne przedstawienie rozmieszczenia poszczególnych elementów inwestycji na tle obecnego zagospodarowania terenu (np. na podkładzie ortofotomapy), ze szczególnym uwzględnieniem towarzyszącej infrastruktury.

Ad.2 Graficzne przedstawienie rozmieszczenia poszczególnych elementów inwestycji

Do niniejszego uzupełnienia przedłożono plan zagospodarowania terenu oraz poszczególnych elementów inwestycji na tle obecnego zagospodarowania terenu (np. na podkładzie ortofotomapy), ze szczególnym uwzględnieniem towarzyszącej infrastruktury.