

GMINA BOLESZKOWICE



PLAN OGÓLNY GMINY BOLESZKOWICE

UZASADNIENIE

Do Uchwały Nr XXII/183/2026 Rady Gminy Boleszkowice
z dnia 24 czerwca 2026 r.

CZĘŚĆ TEKSTOWA

BOLESZKOWICE, CZERWIEC 2026 R.

Wykonawca:

Q100SZ Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
ul. Nieduża 4/7, 71-531 Szczecin

Autorzy opracowania:

mgr inż. arch. Agata Wierzchowska-Kustosz – główny projektant
inż. Gabriela Czaińska
mgr inż. arch. Maciej Jarzemski

SPIS TREŚCI

1. WSTĘP	2
2. PLAN OGÓLNY	4
3. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY BOLESZKOWICE ORAZ SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA W PROJEKCIE PLANU OGÓLNEGO	7
3.1. Podstawowe informacje o gminie	7
3.2. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	9
3.3. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponad lokalnego	14
3.4. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.....	15
3.5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.....	16
3.6. Opracowanie ekofizjograficzne.....	17
3.7. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy znajdujące się na obszarze gminy	18
FORMY OCHRONY PRZYRODY I ICH OTULINY [art. 13b pkt 3 lit.a]	18
OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU [art. 13b pkt 3 lit.b]	22
OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH [art. 13b pkt 3 lit.c].....	24
TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY [art. 13b pkt 3 lit.d].....	25
STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY [art. 13b pkt 3 lit.e].....	26
OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH [art. 13b pkt 3 lit.f].....	26
TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI [art. 13b pkt 3 lit.g].....	27
UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI [art. 13b pkt 3 lit.h].....	29
OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ [art. 13b pkt 3 lit.i]	30
ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ [art. 13b pkt 3 lit.j]	30
OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE [art. 13b pkt 3 lit.k].....	35
TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE [art. 13b pkt 3 lit.l].....	35
OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA [art. 13b pkt 3 lit.m].....	35
OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI [art. 13b pkt 3 lit.n].....	36
OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI [art. 13b pkt 3 lit.o].....	36
OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ [art. 13b pkt 3 lit.p].....	38

GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I–III ORAZ GRUNTY LEŚNE [art. 13b pkt 3 lit.q].....	38
ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ [art. 13b pkt 3 lit.r].....	39
OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO [art. 13b pkt 3 lit.s].....	39
3.8. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE [art. 13b pkt 7].....	40
4. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY W GRANICACH GMINY BOLESZKOWICE	43
5. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM.....	46
5.1. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE	46
5.2. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE NA OBSZARACH OBJĘTYCH MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	47
5.3. STREFY PLANISTYCZNE I GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE	50
STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ - SW.....	53
STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ – SJ	55
STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ – SZ.....	59
STREFA USŁUGOWA – SU.....	63
STREFA GOSPODARCZA – SP	65
STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ – SR.....	66
STREFA INFRASTRUKTURALNA – SI.....	67
STREFA ZIELENI I REKREACJI – SN	68
STREFA CMENŃARZY – SC.....	72
STREFA OTWARTA – SO.....	73
STREFA KOMUNIKACJI – SK.....	75
6. MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE	76

1. WSTĘP

Niniejsze opracowanie, stanowiące uzasadnienie do planu ogólnego gminy Boleszkowice, zostało sporządzone w oparciu o wymogi wynikające z przepisu art. 13h. ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 21 marca 2003 r. [Dz. U. z 2026 r. poz. 538], na podstawie uchwały Nr LIV/393/2024 Rady Gminy Boleszkowice z dnia 25 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy Boleszkowice.

Uzasadnienie to składa się z części tekstowej i graficznej. Zawiera elementy, których celem jest wyjaśnienie:

- 1) przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 upizp;
- 2) przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia;
- 3) przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym;
- 4) sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b upizp.

Podstawę prawną stanowi:

- 1) Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2026 r. 538), zwana dalej „upizp”
- 2) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zmianą), zwane dalej „Rozporządzeniem POG”
- 3) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729) – zwany dalej „Rozporządzeniem OUZ”
- 4) Ustawa o infrastrukturze informacji przestrzennej z dnia 4 marca 2010 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 214)

2. PLAN OGÓLNY – informacje ogólne

Reforma planowania przestrzennego, która się rozpoczęła w dniu 24 września 2023 r. – w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw [Dz.U. z 2023 r. poz. 1688], rozpoczęła szereg zmian, które swoim zakresem objęły wszystkie dokumenty planistyczne wykonywane do tego czasu. Wprowadzono również nowe dokumenty planistyczne, w tym **plan ogólny gminy**, zintegrowany plan inwestycyjny, rejestr urbanistyczny, oraz ograniczono moc decyzji o warunkach zabudowy.

Plan ogólny gminy, zwany dalej POG:

- ma na celu ograniczyć rozlewanie się zabudowy i powstawanie osiedli w „szczerym polu” pozbawionych jakiegokolwiek istniejącej infrastruktury technicznej i społecznej.

- ma również zapobiegać tworzeniu się potencjalnych terenów problemowych, w których sąsiadują ze sobą dwa tereny o odmiennych funkcjach mogących negatywnie oddziaływać na otoczenie.

POG stanowi obligatoryjny dokument planistyczny sporządzany w granicach danej gminy, z wyłączeniem morskich wód wewnętrznych oraz terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu.

W planie ogólnym określa się strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne oraz można określić obszary uzupełnienia zabudowy i obszary zabudowy śródmiejskiej.

Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

Zgodnie z art. 13c. upizp POG dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne:

- 1) SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- 2) SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- 3) SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,
- 4) SU – strefa usługowa,
- 5) SH – strefa handlu wielkopowierzchniowego,
- 6) SP – strefa gospodarcza,
- 7) SR – strefa produkcji rolniczej,
- 8) SI – strefa infrastrukturalna
- 9) SN – strefa zieleni i rekreacji,
- 10) SC – strefa cmentarzy,
- 11) SG – strefa górnictwa,
- 12) SO – strefa otwarta,
- 13) SK – strefa komunikacyjna.

W gminnym katalogu stref planistycznych określa się:

- 1) profil funkcjonalny stref planistycznych [profil podstawowy, profil dodatkowy];
- 2) wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – w strefach planistycznych, o których mowa w pkt 1–7;
- 3) wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w strefach planistycznych, o których mowa w pkt 1–10,

W zależności od rodzaju strefy, profile oraz wskaźniki będą się różnić. Ustawodawca określił w profilu podstawowym stałe przeznaczenia terenów, których nie można usunąć z tego profilu, ale które mogą być realizowane na danym terenie jako wszystkie lub wybrane jako monofunkcje. Natomiast przeznaczenia profilu dodatkowego, również ustalone przez Ustawodawcę, indywidualnie wskazuje się dla poszczególnych stref planistycznych, które wówczas mogą być realizowane również jako przeznaczenie podstawowe terenu. W ramach gminnego katalogu stref planistycznych dopuszcza się określenie w strefach planistycznych, o których mowa w w/w:

- 1) pkt 8–10, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy;

- 2) pkt 11–13, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Obszar uzupełnienia zabudowy, zwane dalej OUZ, to obszar na którym dopuszczalne jest wydawanie decyzji o warunkach zabudowy. Dotyczy obszarów, gdzie zachodzi tzw. uzupełnianie zabudowy, czyli realizacja inwestycji w istniejącej zabudowanej przestrzeni ponieważ celem tych obszarów jest powstrzymanie niekontrolowanego rozrostu zabudowy. OUZ wyznacza się zgodnie z Rozporządzeniem OUZ.

Obszar zabudowy śródmiejskiej (OZS) to położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej – *ze względu na charakter gminy Boleszkowice, w POG nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej.*

W związku z tym, że POG jest aktem prawa miejscowego , dokumentem definiującym przyszły rozwój przestrzenny gminy, stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a nowo sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzenne będą musiały uwzględniać strefy planistyczne w nim określone.
--

Ustalenia planu ogólnego określa się uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikające z art. 13b upizp, tj.:

- 1) polityki przestrzennej gminy określonej w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego;
- 2) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) uwarunkowania znajdujące się na obszarze gminy:
 - a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
 - c) obszary gruntów zmeliorowanych,
 - d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
 - e) strefy ochronne ujęć wody,
 - f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
 - g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
 - h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
 - i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
 - 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,
 - k) obszary pomników zglądy i ich strefy ochronne,
 - l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
 - m) obszary ograniczonego użytkowania,
 - n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
 - o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
 - p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,

- r) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,
- s) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- t) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;
- 4) rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
- 5) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;
- 6) opracowania ekofizjograficznego w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska;
- 7) zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Plan ogólny gminy sporządzany jest w formie danych przestrzennych obejmujący m.in.:

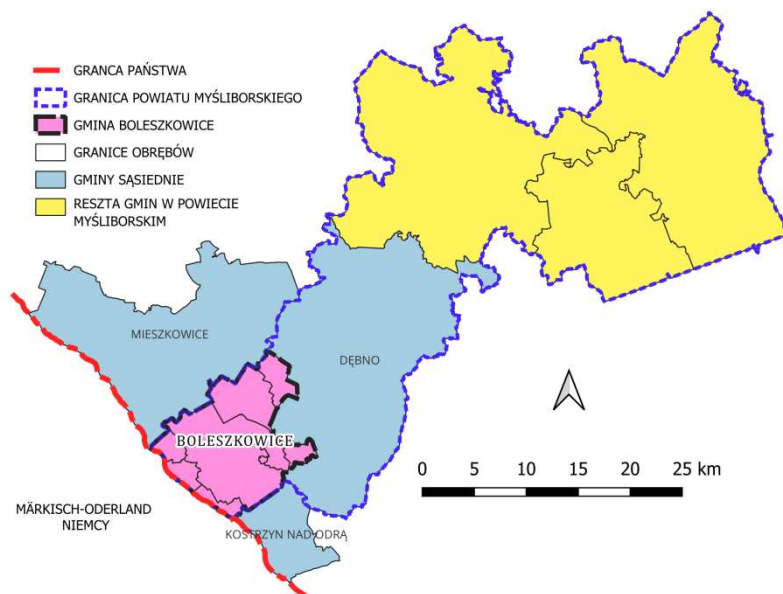
- lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej,
- atrybuty zawierające informacje o akcie,
- lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszaru uzupełnień zabudowy, granice obszarów o różnych standardach/regulacjach w gminie,
- atrybuty zawierające informacje o obiektach przestrzennych w/w.

3. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY BOLESZKOWICE ORAZ SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA W PROJEKCIE PLANU OGÓLNEGO

3.1. PODSTAWOWE INFORMACJE O GMINIE

Gmina Boleszkowice, to gmina wiejska, położona w południowo-zachodniej części województwa zachodniopomorskiego.

Ryc.1 Położenie administracyjne gminy Boleszkowice na tle powiatu myśliborskiego [Źródło: opracowanie własne]



Gmina znajduje się w zachodniej części powiatu, a gminami sąsiednimi są gminy: Dębno, Mieszkowice, Kostrzyn nad Odrą i graniczy także z Republiką Federalną Niemiec – powiat Märkisch-Oderland (land Brandenburgia). Jest najdalej wysuniętą na zachód gminą województwa zachodniopomorskiego.

Siedziba urzędu gminy znajduje się w Boleszkowicach. Na terenie gminy znajduje się 9 sołectw: Boleszkowice z przysiółkiem Wierutno, Chlewice, Chwarszczany, Gudzisz, Kaleńsko, Namyslin, Porzecze, Reczyce, Wysoka z przysiółkiem Wyszyna.

Powierzchnia całkowita gminy wynosi ok. 13 136 ha. Z ogólnej powierzchni:

- 1) grunty rolne o powierzchni 3994 ha stanowią 30,4%,
- 2) grunty leśne oraz zadrzewione o powierzchni 70252 ha stanowią 52,7 %,
- 3) grunty pod wodami o powierzchni 144 ha stanowią 1,1 %,
- 4) grunty zabudowane i zurbanizowane (tereny mieszkaniowe, przemysłowe, rekreacyjno - wypoczynkowe) o powierzchni 363 ha stanowią 2,8 %,
- 5) drogi i koleje o powierzchni 445 ha stanowią 3,4 %.
- 6) nieużytki o powierzchni 512 ha stanowią 3,9 %.
- 7) pozostałe tereny o powierzchni 630 ha stanowią 4,8 %.

Według prowadzonych statystyk przez gminę Boleszkowice, cały obszar gminy zamieszkuje łącznie **2 727** osób [dane na dzień 31 grudnia 2024 r. – w tym najliczniejsze wsie to: Boleszkowice - 1258 osób, Wysoka – 337 osoby, Namyslin – 327 osób].

Na terenie gminy dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa zagrodowa.

Gmina pod względem użytkowania terenu jest obszarem o charakterze rolniczo-leśnym, brak jest w niej większych zakładów przemysłowych.

O atrakcyjności turystycznej gminy decydują walory przyrodnicze i antropogeniczne. Gmina Boleszkowice jest miejscem o wysokim wskaźniku lesistości oraz malowniczych obszarach doliny Odry i wielu cennych przyrodniczo miejsc, gdzie żyją wyjątkowe gatunki zwierząt, m.in.: wilk, bielik, rybitwa rzeczna, rybitwa biało czelna, ostrogojad.

To co stanowi o atrakcyjności terenu gminy to przede wszystkim ukształtowanie terenu, zachowanie w dużym stopniu krajobrazu naturalnego oraz występowanie dolin dwóch rzek : Odry i jej prawego dopływu - Myśli, która ze względów geograficzno-topograficznych nadaje się do spływów kajakowych. Na rzece znajdują się cztery elektrownie spiętrzające wodę, w tym dwie z zabytkowymi turbinami (Reczyce, Gudzisz).

Bardzo cennymi obiektami sprzyjającymi rozwojowi turystyki są kościoły położone na terenie Gminy, a najcenniejszym z nich jest XIII-wieczna kaplica założona przez Templariuszy w miejscowości Chwarszczany. Dodatkowo na obszarze gminy znajdują się 4 parki w tym 3 podworskie w różnym stanie zachowania drzewostanu i kompozycji przestrzennej. Parki te położone są w Chwarszczanach, Reczycach, Wielopolu i Wysokiej.

Jest to teren atrakcyjny dla uprawiania turystyki i rekreacji

Przez teren gminy przepływa rzeka Odra i jej dopływ Myśla, dostępny dla turystyki kajakowej. Przez teren gminy przebiega międzynarodowy szlak rowerowy „Zielona Odra” oraz trasa rowerowa „z biegiem Myśli”. Wyznaczone są również trasy nornic-walking „Krawędź Pradoliny Odry” i „Do Janosika”.

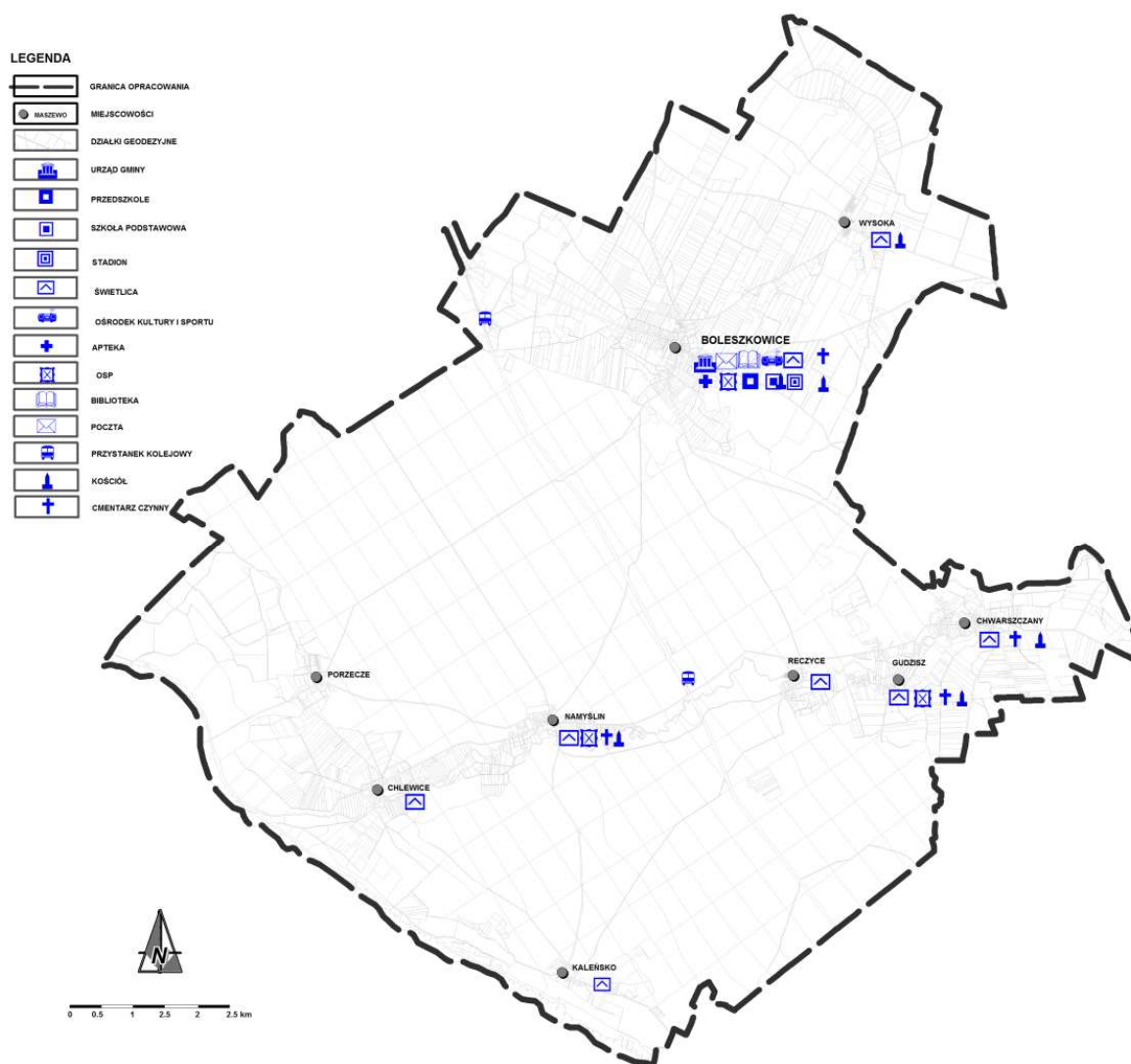
3.2. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW

INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU [art. 13b pkt 4]

INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA

Infrastruktura społeczna jest elementem posiadającym duże znaczenie dla jakości życia mieszkańców gminy, stanowi kluczowy element prowadzonej polityki gminy, ponieważ odpowiada za zaspokajanie podstawowych potrzeb mieszkańców w zakresie edukacji, zdrowia, kultury, sportu oraz innych usług publicznych. Zapewnienie dostępu do niej jest jednym z najważniejszych zadań jednostek samorządu terytorialnego.

Ryc.2 Elementy infrastruktury społecznej gminy Boleszkowice [Źródło: opracowanie własne]



Na terenie gminy Boleszkowice znajduje się:

- zespół szkół w Boleszkowicach – szkoła podstawowa i przedszkole
- Stadion sportowy im. Henryka Łosia w Boleszkowicach
- Gminny Ośrodek Kultury w Boleszkowicach
- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej
- Samodzielny Niepubliczny Zakład Opieki Stomatologicznej s.c.
- apteka – w Boleszkowicach

- Gminna Biblioteka Publiczna w Boleszkowicach
- świetlice wiejskie w Boleszkowicach, Chwarszczanach, Chlewicach, Gudziszu, Kaleńsku, Namyslinie, Reczycach i w Wysokiej, place zabaw znajdują się w każdym sołectwie
- urzędy pocztowe w Boleszkowicach
- Ochotnicze Straże Pożarne: w Boleszkowicach, Namyslinie i Gudziszu

Pomoc w zakresie problemów społecznych zapewnia Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Boleszkowicach.

Na terenie gminy Boleszkowice funkcjonują cztery cmentarze w: Boleszkowicach [1SC], Gudziszu [5SC], Chwarszczanach [4SC] oraz w Namyslinie [6SC], dla których obowiązują strefy sanitarne zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie.

W miejscowościach: Boleszkowice [55SN], Chwarszczany [3SC], Porzecze [49SN i 50SN], Chlewice [51SN] i Kaleńsko [52SN] znajdują się stare nieczynne cmentarze.

W planie ogólnym gminy uwzględniono lokalizację obiektów infrastruktury społecznej, takich jak: szkoła, obiekty sportowe, a także przestrzenie zielone, zgodnie z art.13b pkt4 upiszp. W ich bezpośrednim otoczeniu przypisano strefy planistyczne wspierające rozwój funkcji publicznych i integracyjnych, w szczególności strefę usługową (SU), strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ), strefę wielofunkcyjną z zabudową jednorodzinną (SJ), strefę wielofunkcyjną z zabudową wielorodzinną (SW) oraz strefę zieleni i rekreacji (SN).

Dzięki takim działaniom możliwe jest tworzenie spójnej, zrównoważonej przestrzeni, która wspiera rozwój społeczny i podnosi jakość życia mieszkańców.

INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA

Przez teren gminy Boleszkowice przebiega krajowa droga nr 31 [klasy technicznej G – główna, relacji Szczecin-Słubice], droga wojewódzka nr 127 [klasy technicznej G – główna, relacji granica państwa-Porzecze-Namyslin-Chwarszczany-Dębno] oraz drogi powiatowe:

- 2131Z Wyszyna-Wysoka
- 2133Z /Sitno/-granica powiatu-Boleszkowice
- 2136Z Boleszkowice-Dębno
- 2137Z Krępno-Boleszkowice
- 2138Z /Kłosów/-granica powiatu-Kępno-Namyslin
- 2141Z Chlewice-Namyslin
- 2142Z Namyslin-Kaleńsko-Kostrzyn
- 2144Z Reczyce-Gudzisz

oraz drogi gminne [drogi publiczne: 760001Z÷760007Z oraz drogi wewnętrzne].

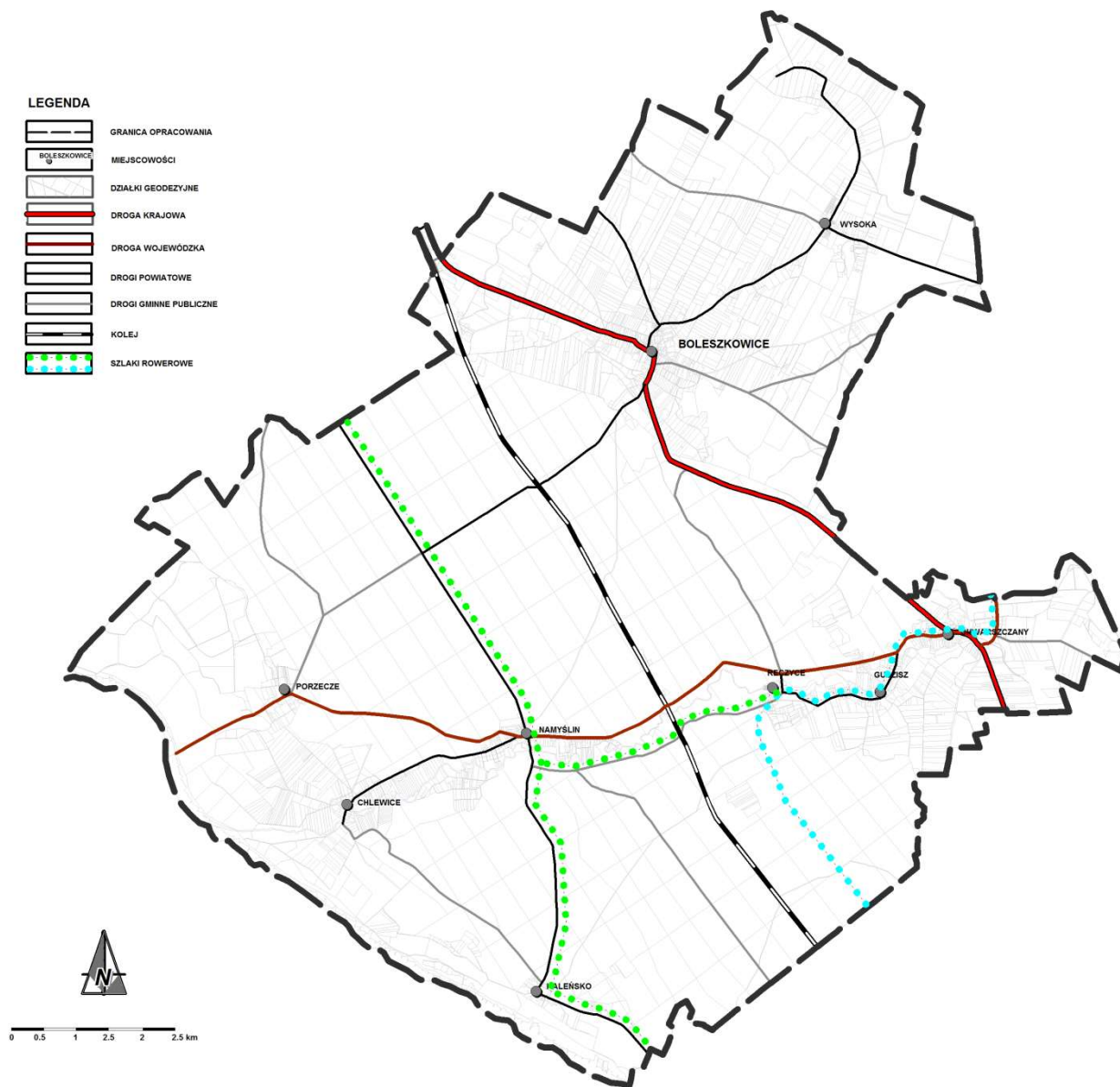
Zgodnie ze stanem istniejącym w zakresie infrastruktury transportowej, tereny drogi krajowej i wojewódzkiej oraz tereny dróg powiatowych zostały uwzględnione w planie ogólnym jako strefy komunikacyjne SK. Ponadto, w każdej z wyznaczonych stref planistycznych, możliwe są inwestycje oraz funkcjonowanie dróg i innych terenów komunikacyjnych, co sprzyja elastyczności w planowaniu przestrzennym oraz umożliwia dostosowanie infrastruktury do zmieniających się potrzeb mieszkańców i użytkowników gminy. Dalsze uszczegółowienie infrastruktury transportowej w gminie będzie prowadzone na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Przez teren gminy przebiega linia kolejowa nr 273 Wrocław Główny-Szczecin Główny, odcinek Kostrzyn – Dolna Odra, w ramach której znajduje się przystanek osobowy „Boleszkowice” i „Namyslin”.

W planie ogólnym na przebiegu tej linii wyznaczona jest strefa komunikacyjna 14SK.

Powstały system komunikacji jest szkieletem dla rozwoju funkcjonalno-przestrzennego gminy, a biorąc pod uwagę fakt funkcjonowania trzech przejść granicznych w gminach sąsiednich, obsługujących ruch towarowy i osobowy, można uznać, że istnieją dogodne warunki na wzmacniania kontaktów z mieszkańcami sąsiedniego państwa, a to może też wpływać na rozwój gminy [gospodarczy i turystyczny].

Ryc.3 Układ drogowy gminy Boleszkowice [Źródło: opracowanie własne]



INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Wszystkie miejscowości na terenie gminy są zwodociągowane, jednak w miejscach położonych poza zasięgiem sieci wodociągowej, część mieszkańców korzysta z prywatnych studni. Gmina Boleszkowice na swoim terenie posiada 3 ujęcia wód podziemnych w miejscowości: Boleszkowicach, Namyslinie i Chwarszczanach.

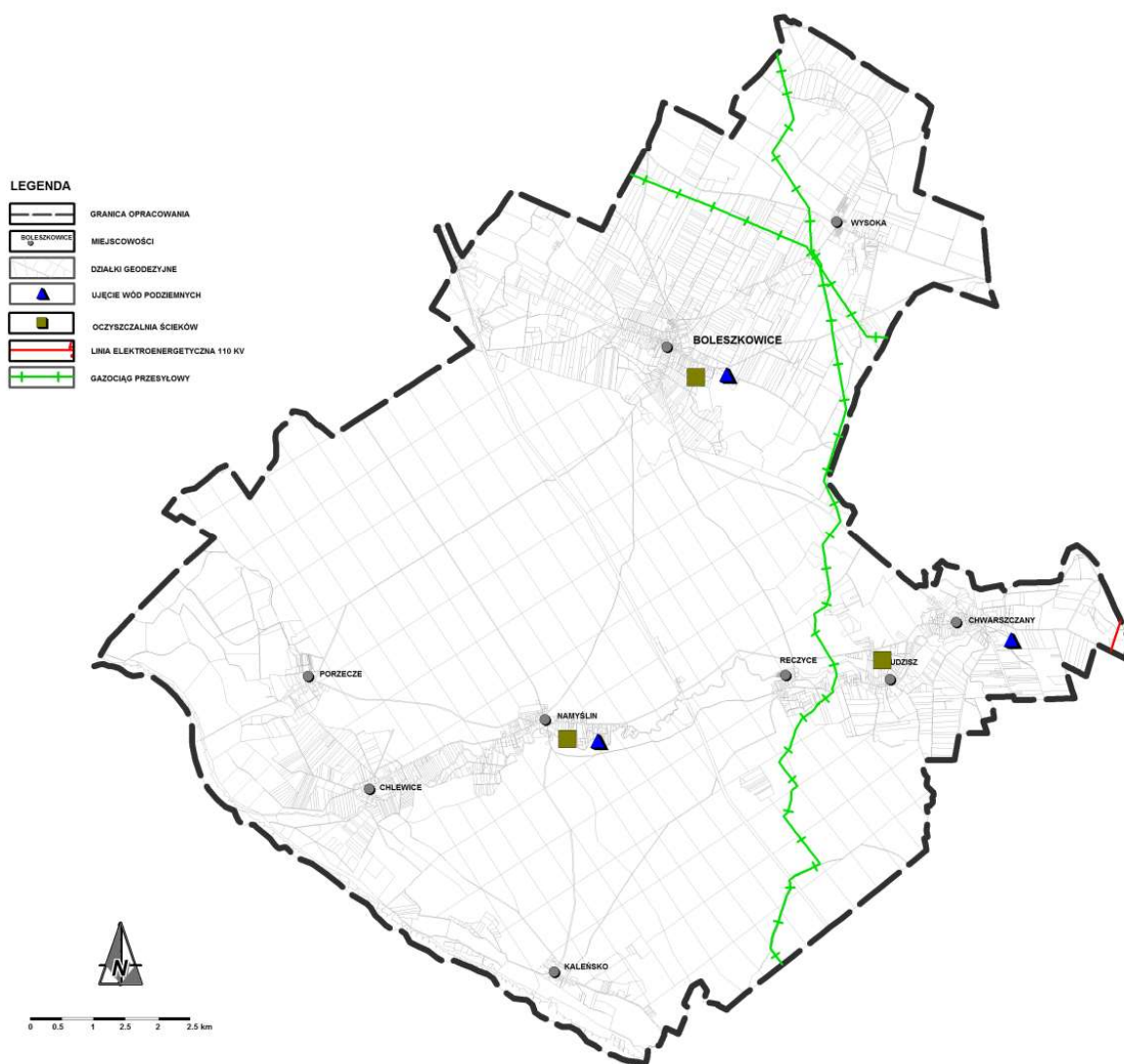
Na terenie gminy działa oczyszczalnia ścieków biologiczno-mechaniczna w Boleszkowicach [strefa infrastrukturalna 3SI], w Chwarszczanach oraz w Gudziszu [strefa zieleni i rekreacji 17SN]. Na ukończeniu prac budowlanych jest oczyszczalnia ścieków w Namyslinie.

Miejscowości objęte siecią kanalizacji sanitarnej to: Boleszkowice, Wysoka z przysiółkiem Wyszyna, Chwarszczany, Gudzisz i Reczyce oraz Namyslin. Tam, gdzie sieć ta nie istnieje odprowadzenie ścieków odbywa się do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

Strefy infrastrukturalne (SI) zostały wyznaczone w celu zapewnienia odpowiednich warunków dla funkcjonowania obiektów infrastruktury technicznej, w tym ujęć wód podziemnych, oczyszczalni ścieków oraz innych obiektów powierzchniowych, które pełnią kluczową rolę w zapewnieniu podstawowych usług.

Gmina Boleszkowice samodzielnie realizuje zadania związane z gospodarowaniem odpadami komunalnymi na swoim terenie. Firma obsługująca Gminę to Eko-Mysł z siedzibą w Dalsze obok Myśliborza. Na terenie gminy funkcjonuje system odbierania odpadów niesegregowanych oraz system selektywnego odbierania odpadów. Prowadzony jest również odbiór odpadów wielkogabarytowych, odpadów niebezpiecznych, występujących w strumieniu odpadów komunalnych.

Ryc.4 Elementy infrastruktury przesyłowej oraz ujęcia komunalne i komunalne oczyszczalnie ścieków
[Źródło: opracowanie własne]



Na obszarze gminy nie funkcjonuje sieć ciepłownicza, dominuje system lokalnych kotłowni i indywidualnych źródeł ciepła.

Mieszkańcy gminy Boleszkowice zaopatrywani są w energię elektryczną poprzez linie średniego napięcia 15kV oraz linie niskiego napięcia 0,4 kV.

Przez teren gminy, na krótkim odcinku, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV relacji Bielin-Dębno wraz z pasem technologicznym o szerokości 22m [po 11m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym].

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy zachować pas technologiczny:

- dla napowietrznych linii SN-15kV 14m [po 7m od osi linii w obu kierunkach],
- dla napowietrznych linii nn-0,4kV 7m [po 3,5m od osi linii w obu kierunkach],
- dla kablowych linii SN-15kV i nn-0,4kV – 0,5m [po 0,25m od osi linii w obu kierunkach].

Na terenie farmy elektrowni wiatrowych – Wysoka zlokalizowanych jest 19 siłowni o mocy 2,5 MW każda. Łączna moc sumaryczna zespołu elektrowni to 47,5 MW.

Na terenie farmy elektrowni wiatrowych – Wysoka zlokalizowanych jest 19 siłowni o mocy 2,5 MW każda. Łączna moc sumaryczna zespołu elektrowni to 47,5 MW.

Na terenie gminy, w miejscowościach: Chwarszczany, Gudzisz, Reczyce i Namyslinie znajdują się Małe Elektrownie Wodne, ulokowane na rzece Myśla. Największą elektrownią wodną na terenie gminy Boleszkowice, pod względem produkcji energii elektrycznej jest elektrownia Międzylesie w miejscowości Reczyce która produkuje 180 kW energii.

Na terenie gminy nie występuje dystrybucyjna sieć gazowa średniego ciśnienia.

Przez gminę Boleszkowice nie przebiega przesyłowa sieć gazowa wysokiego ciśnienia, będąca pod zarządem Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A., Oddział w Poznaniu. Natomiast przebiega tranzytowo gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Mieszkowice – Dębno. Dodatkowo na terenie gminy znajdują się należące do ORLEN S.A. – Oddział Upstream Polska w Zielonej Górze gazociągi:

- DN 200 relacji KRNiGZ Zielin-SRP Kostrzyn, PN 7,0MPa – rok budowy 2005, II klasa lokalizacji,
- DN 150 relacji OG Górzycza-KRNiGZ Zielin, MOP 10,0MPa, rok budowy 2005, II klasa lokalizacji,

dla których sporządzony jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w 2001 r.

Powyższy gazociąg ten przebiega przez strefy otwarte SO i komunikacyjne SK.

Natomiast linia elektroenergetyczna wysokich napięć przebiega przez strefę otwartą: 35SO.

Strefy infrastrukturalne zostały zaprojektowane w taki sposób, aby uwzględnić istniejącą infrastrukturę, umożliwić jej dalszy rozwój, jednocześnie zapewniając możliwość dostosowania aktów planowania przestrzennego do przyszłych potrzeb.

W każdej z wyznaczonych stref planistycznych możliwe jest realizowanie sieci infrastrukturalnych, takich jak sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektryczne, telekomunikacyjne czy ciepłownicze i inne wraz z niezbędnymi urządzeniami. Takie podejście zapewnia elastyczność w procesie rozwoju gminy, umożliwiając równoczesne planowanie obiektów infrastrukturalnych oraz sieci technicznych w sposób zgodny z długofalową wizją rozwoju przestrzennego i potrzebami mieszkańców.

3.3. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONAD LOKALNEGO

[art. 13b pkt 1]

Strategia rozwoju gminy jest dokumentem planowania strategicznego. To podstawowy dokument samorządu lokalnego, który diagnozuje potrzeby i możliwości rozwojowe oraz wyznacza kierunki polityki gminy, w tym polityki przestrzennej. Jest wyznacznikiem kierunków rozwoju gminy. W niej zawarta jest analiza stanu obecnego oraz słabych i mocnych stron gminy. W strategii zaplanowano przedsięwzięcia mające na celu poprawę życia mieszkańców oraz zaspakajanie potrzeb społecznych, kulturowych, egzystencjalnych.

Strategia Rozwoju Gminy Boleszkowice na lata 2016-2024, została sporządzona w grudniu 2015 r. Planowanie strategiczne ma również bardzo duży wpływ na wzrost gospodarczy który jest niezbędnym ogniwem w rozwoju gminy. W celu realizacji założeń i postanowień strategicznych zaplanowano do realizacji przedsięwzięcia, które przyczynią się do polepszenia sytuacji społeczno-gospodarczej gminy. Głównym celem wyznaczonym w strategii jest wzrost aktywności gospodarczej gminy dla podniesienia standardu życia mieszkańców, w tym między innymi:

- wzmocnienie obszaru gospodarki lokalnej w dużym stopniu zależy od wspierania inicjatyw i aktywności ekonomicznej mieszkańców. Wspomaganie tego sektora przyczyni się do rozwoju ekonomicznego gminy oraz odczuwanej przez mieszkańców jakości życia. Potencjał turystyczny jest wskazany jako główny atut gminy
- rozwój turystyki winien uwzględniać działania międzygminne, podejmowane wspólnie z sąsiednimi samorządami (np. tworzenie wspólnych sieci szlaków rowerowych, pieszych, wodnych nordic walking, itp.).
- wspieranie aktywności mieszkańców w zakresie tożsamości kulturowej i lokalnej (pod kątem prowadzenia działalności gospodarczej w turystyce).
- poprawa obsługi mieszkańców w zakresie edukacji, ochrony zdrowia i pomocy społecznej
- zapobieganie oddziaływaniom skutków powodzi poprzez kontynuację działania zmierzających do pełnego zabezpieczenia rzeki - obszar gminy jest szczególnie narażony na skutki powodzi wywołane przez rzekę Odrę
- dalsze inwestowanie w obszar usług komunalnych
- modernizacja i rozbudowa istniejącej bazy noclegowej i gastronomicznej

W wyniku reformy planowania przestrzennego, która weszła w życie 24 września 2023 r., wprowadzono wymóg opracowania przez wszystkie gminy nowej strategii rozwoju, która zawierać będzie między innymi elementy do tej pory zamieszczane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie – zgodnie z art. 51. Ustawy Zmieniającej:

„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.” [tj. od 24.09.2023r.].

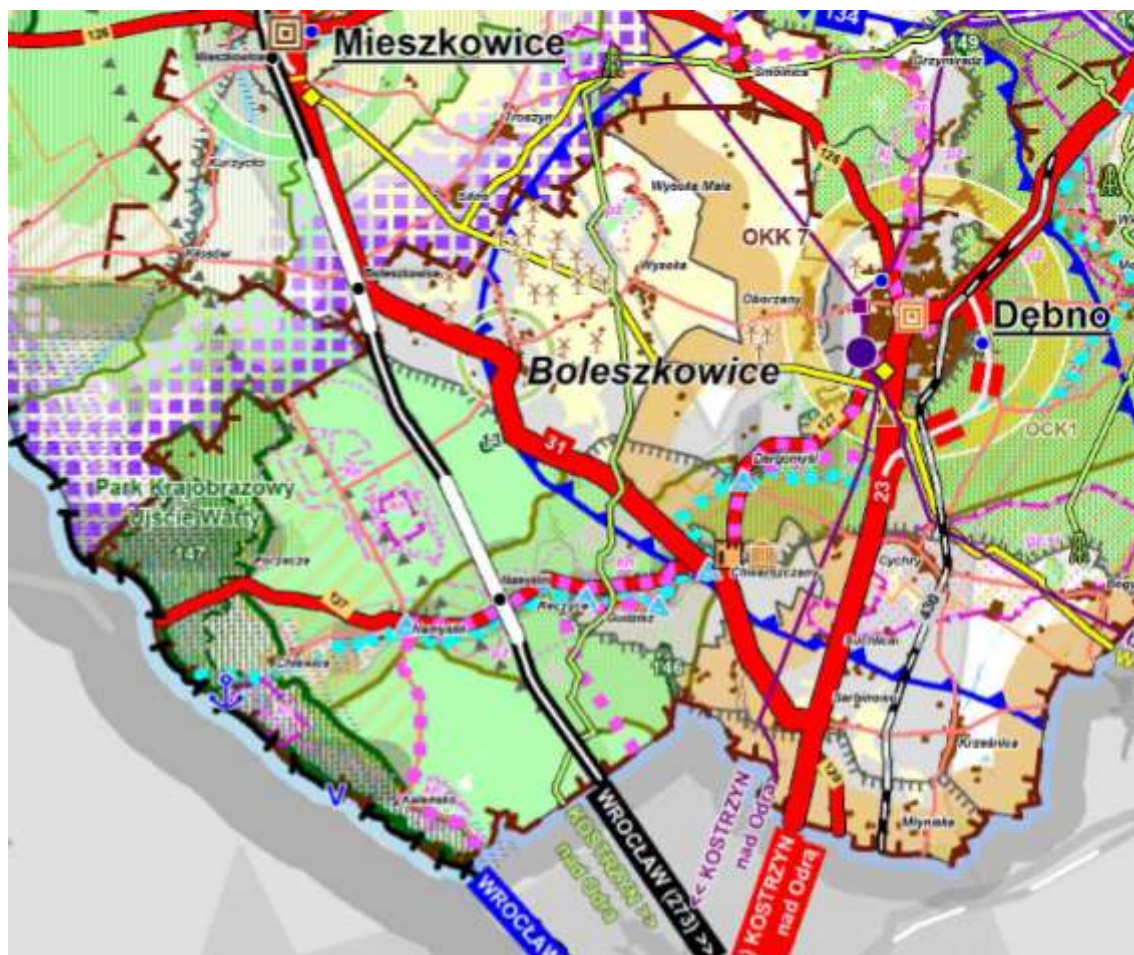
Jednakże obowiązująca Strategia Gminy Boleszkowice nie spełnia wymagań, które obowiązują po wprowadzeniu reformy planowania przestrzennego.

3.4. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA [art. 13b pkt 2]

Obowiązujący Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego [PZPWZ] został przyjęty uchwałą Nr XVII/214/20 Sejmiku

Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 24 czerwca 2020 r. [Dz. Urz. Woj. Zach. z 27.07.2020 r. poz. 3564]. W planie określono wizję zagospodarowania przestrzennego województwa, politykę przestrzenną, a także system jego realizacji.

Ryc.5 Fragment PZPWZ obejmujący obszar w rejonie gminy Boleszkowice [Źródło: opracowanie własne]



Cele i kierunki kształtowania rozwoju przestrzennego określone w PZPWZ, dotyczące gminy Boleszkowice, dotyczą między innymi:

- ochrona udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód podziemnych nr 134
- ochrona udokumentowanych złóż kopalin niezagospodarowanych
- ochrona walorów obszaru kulturowo-krajobrazowego [OKK 7 „Dolina Myśli”] w drodze łącznego stosowania przepisów dotyczących ochrony zabytków, krajobrazu i środowiska przyrodniczego
- zachowania bioróżnorodności i rozwój systemu obszarów chronionych oraz jego integracja z systemami pozaregionalnymi
- rozwój energetyki wiatrowej przy poszanowaniu wartości krajobrazowych
- rozwój mikro- i małych instalacji solarnych oraz budowa farm fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną
- budowa tras rowerowych – Trasa Pojezierna

W wykazie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym na terenie gminy Boleszkowice wskazuje się:

- remont i modernizacja zabudowy regulacyjnej na Odrze granicznej

- budowa tras rowerowych – Trasa Pojezierna

„Blue Velo” jest międzywojewódzkim szlakiem prowadzącym z północnej części województwa zachodniopomorskiego w kierunku granicy z Czechami. Stanowi element Koncepcji Sieci Tras Rowerowych Pomorza Zachodniego.

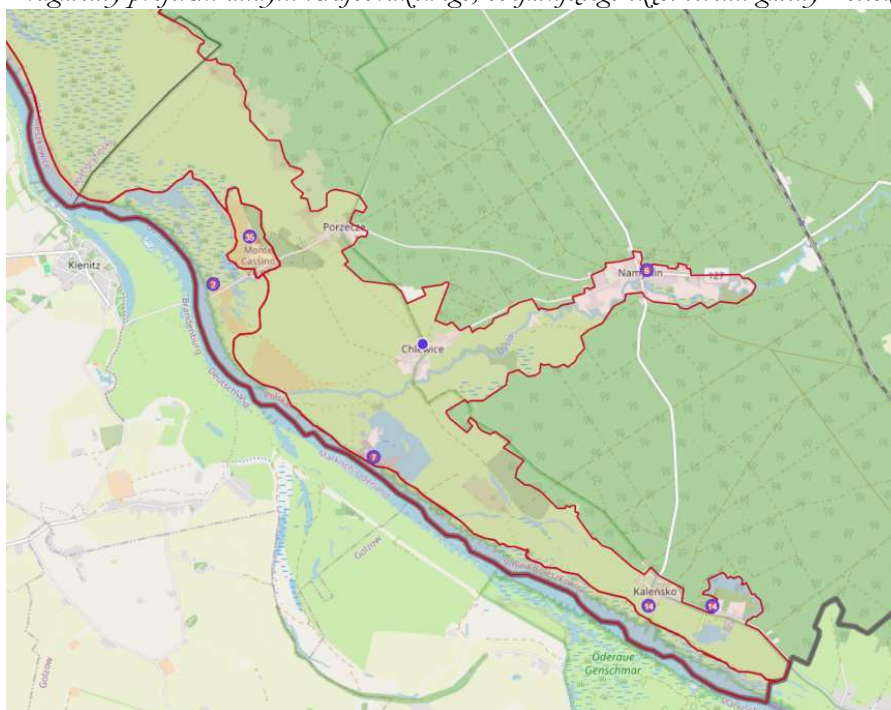
Odnosząc się do wskazanych w PZPWZ celów i kierunków kształtowania rozwoju przestrzennego dla gminy Boleszkowice, należy zaznaczyć, że nie wszystkie przestrzenne ustalenia PZPWZ można zastosować w ustaleniach planu ogólnego gminy, ze względu na zawartość planu ogólnego i ogólność jego ustaleń – stref planistycznych.

Pry ustalaniu stref planistycznych wzięto pod uwagę walory środowiskowe gminy oraz występujące na jej terenie obiekty i obszary objęte ochroną prawną. Występujące na obszarze gminy złoża kopalin, zostały objęte strefami planistycznymi, które zapewnią ich ochronę.

3.5. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE [art. 13b pkt 4]

Audyt krajobrazowy to opracowanie sporządzane dla każdego województwa, identyfikujące, charakteryzujące i waloryzujące oraz wskazujące sposoby kształtowania i ochrony krajobrazu (w tym kulturowego) przynajmniej raz na 20 lat. W ramach audytu powinny też zostać wyznaczone tzw. krajobrazy priorytetowe.

Ryc.6 Fragmenty projektu audytu krajobrazowego, obejmującego część terenu gminy Boleszkowice



W odniesieniu do krajobrazów priorytetowych, o których mowa w art. 13b pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Zarząd Województwa Zachodniopomorskiego sporządził Audyt krajobrazowy województwa zachodniopomorskiego, który przyjęty został uchwałą nr XIII/187/25 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 19 grudnia 2025 roku w sprawie Audytu krajobrazowego województwa zachodniopomorskiego.

Zgodnie z audytem krajobrazowego województwa zachodniopomorskiego, południowo-zachodnia część terenu gminy Boleszkowice objęta jest krajobrazem priorytetowym:

- „Dolina Odry na odcinku Kaleńsko - Czelin” (Z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk) – obejmujący tereny w obrębach geodezyjnych: Porzecze, Chlewice, Kaleńsko oraz Namyslin – obejmuje tereny zabudowane,
- „Dolina Odry na odcinku Kaleńsko - Osinów Dolny” (Systemy wód płynących) - obejmujący tereny przyległe do rzeki Odry i samą rzekę) – na terenie gminy Boleszkowice nie obejmuje terenów zabudowanych
- „Kompleks wydmy śródlądowych – Porzecze” (kompleks wydmy śródlądowych – Porzecze) - *położony w obszarze stref otwartych: 49SO i 52- nie obejmuje terenów zabudowanych*

Na obszarach tych występują obszary objęte ochroną prawną.

3.6. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE [art. 13b pkt 6]

Na potrzeby planu ogólnego gminy Boleszkowice zostało wykonane opracowanie ekofizjograficzne, o którym mowa w art. 72 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ww. ustawy.

W opracowaniu wskazane zostały elementy wynikające z uwarunkowań ekofizjograficznych, które należy uwzględnić w trakcie podejmowania działań na terenie gminy:

- chronić tereny najwyższej przydatności rolniczej przed nierolniczym użytkowaniem,
- nie dopuszczać do lokalizowania obiektów dysharmonijnych wysokościowych lub wielokubaturowych, w szczególności ochrona panoram i osi widokowych
- zachować wszelkie nieużytki naturogeniczne (oczka wodne, tereny podmokłe, bagienne, torfowiska, zarośla i zadrzewienia śródpolne), ze względu na ich ważną rolę biocenotyczną i walory krajobrazowe,
- utrzymywać w dobrej sprawności sieci i urządzenia melioracji wodnej
- nowe zabudowania wprowadzać jako uzupełnienie już istniejącej w granicach bądź
- w bezpośrednim ich sąsiedztwie eliminując jej rozpraszanie zabudowę należy kształtować uwzględniając wymóg maksymalnego zachowania istniejącej zieleni wysokiej oraz wprowadzania nasadzeń zieleni izolacyjnej.
- chronić przed przeznaczeniem na cele nieleśne, zachowując w ten sposób trwałość istniejących zasobów leśnych
- nie dopuszczać do wprowadzania obiektów mogących stanowić dysonans krajobrazowy
- zachować rzeźbę terenu typowej dla dolin rzecznych
- na terenach zagrożonych osuwiskami (strome zbocze doliny Myśli pomiędzy Chwarszczanami i Gudziszem) należy zapewnić stabilizację gruntów m.in. poprzez wprowadzenie zadrzewień oraz szczególną kontrolę robót ziemnych prowadzonych u

podstawy zbocza i na zboczu

- Na obszarach zagrożenia powodziowego określić dopuszczalne zasady zagospodarowania tych terenów, w tym ograniczeń lokalizacji zabudowy oraz jej rodzaju i funkcji

Nie wszystkie przestrzenne zalecenia wynikające z opracowania ekofizjograficznego można zastosować w ustaleniach planu ogólnego gminy, ze względu na specyfikę planu ogólnego i ogólność jego ustaleń – stref planistycznych.

Jednakże niektóre zalecenia związane z zagospodarowaniem terenów, zostały uwzględnione przy sporządzaniu planu ogólnego, co pozwoliło na skuteczne dostosowanie ustaleń planistycznych do uwarunkowań środowiska przyrodniczego. Ma to swoje odzwierciedlenie w wyznaczonych strefach otwartych, które chronią tereny przed urbanizacją.

3.7. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY ZNAJDUJĄCE SIĘ NA OBSZARZE GMINY [art. 13b pkt 3]

FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY

[art. 13b pkt 3 lit.a]

Zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, formami ochrony przyrody są: parki narodowe, rezerваты przyrody, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu, obszary Natura 2000, pomniki przyrody, stanowiska dokumentacyjne, użytki ekologiczne, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe, ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.

Na terenie Gminy Boleszkowice występują następujące formy ochrony przyrody:

OBSZARY SPECJALNEJ OCHRONY

OBSZAR NATURA 2000 „DOLNA DOLNEJ ODRY” PLB320003

Wyznaczony został on na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. Nr 229, poz. 2313), przy czym dwukrotnie zmieniano granice obszaru ochrony, a obecnie obowiązującym aktem wyznaczającym obszar jest Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. Nr 25, poz. 133) oraz Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 8 listopada 2021 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. z 2022 r. poz. 96) zmieniające granice chronionego obszaru.

Obszar Natura 2000 Dolina Dolnej Odry PLB320003 obejmuje dolinę Odry pomiędzy Kostrzynem, a Zalewem Szczecińskim wraz z Jeziorem Dąbie. Jezioro Dąbie jest płytkim, deltowym zbiornikiem, o urozmaiconej linii brzegowej. Obszar poniżej Cedyni nosi nazwę Kotliny Freienwaldzkiej, w obrębie której szczególne znaczenie dla ptaków posiada tzw. Rozlewisko Kostrzyneckie. Cały obszar jest ostoją ptaków o randze europejskiej. Teren szczególnie ważny dla ptaków wodno-błotnych (zarówno w okresie lęgowym, wędrownym i zimowiskowym).

Dla tego obszaru został utworzony plan zadań ochronnych Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 30 kwietnia 2014 r. w sprawie

ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Odry PLB320003 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2014 r., poz. 1934 ze zm.).

SPECJALNY OBSZAR OCHRONY
OBSZAR NATURA 2000 „DOLNA ODRA” PLH320037

Dolina Odry (z dwoma głównymi kanałami: Wschodnią Odrą i Zachodnią Odrą), rozciągająca się na przestrzeni ok. 90 km, stanowi mozaikę obejmującą: tereny podmokłe z torfowiskami i łąkami zalewanymi wiosną, lasy olszowe i łęgowe, starorzecza, liczne odnogi rzeki i wysepki. Odra jest rzeką swobodnie płynącą (według terminologii hydrotechników). Duży udział w obszarze mają naturalne tereny zalewowe. Ostoja obejmuje również fragmenty strefy krawędziowej Doliny Odry z płatami roślinności sucholubnej, w tym z murawami kserotermicznymi oraz lasami. Tereny otaczające ostoję są użytkowane rolniczo.

Dobrze zachowane tu są siedliska, w tym 21 rodzajów siedlisk z Załącznika I Dyrektywy Rady 92/43/EWG. Liczne rzadkie i zagrożone gatunki zwierząt, w tym 17 gatunków z Załącznika II Dyrektywy Rady 92/43/EWG.

Wyznaczony został na podstawie Decyzji Komisji z dnia 12 grudnia 2008 r. przyjmującej na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG drugi zaktualizowany wykaz terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument nr C(2008) 8039) (2009/93/WE) (Dz. Urz. UE L 43 z 13.02.2009, str. 63).

Dla tego obszaru został utworzony plan zadań ochronnych Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 31 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolna Odra PLH320037 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2014 r., poz. 1661 ze zm.).

UŻYTEK EKOLOGICZNY „TORFOWISKO GUDZISZ”

Położony w południowo-zachodniej części gminy, stanowi kompleks mokradel i oczek wodnych, pokrytych płatami osoki aloesowej i grążela żółtego, z otaczającymi je torfowiskami i płatami nieużytkowanej roślinności wodnej, szuwarowej, mszarnej [mszary sosnowo-olszowe i łożowiska, ols porzeczkowy] z licznymi i chronionymi gatunkami roślin i zwierząt, o powierzchni 15,73 ha.

Celem ustanowienia użytku jest ochrona ekosystemów mających znaczenie dla zachowania różnorodnych typów siedlisk. Obszar ten ustanowiony został Rozporządzeniem Nr 14/98 Wojewody Gorzowskiego z dnia 10 grudnia 1998 r. w sprawie uznania niektórych powierzchni za użytki ekologiczne (Dz. Urz. Woj. Gorzowskiego Nr 20 poz. 268 z 1998 r.).

Użytek ten znajduje się w strefie otwartej 36SO, w której zakaz zabudowy przyczyni się do ochrony tego obszaru.

REZERWAT „CISY BOLESZKOWICKIE”

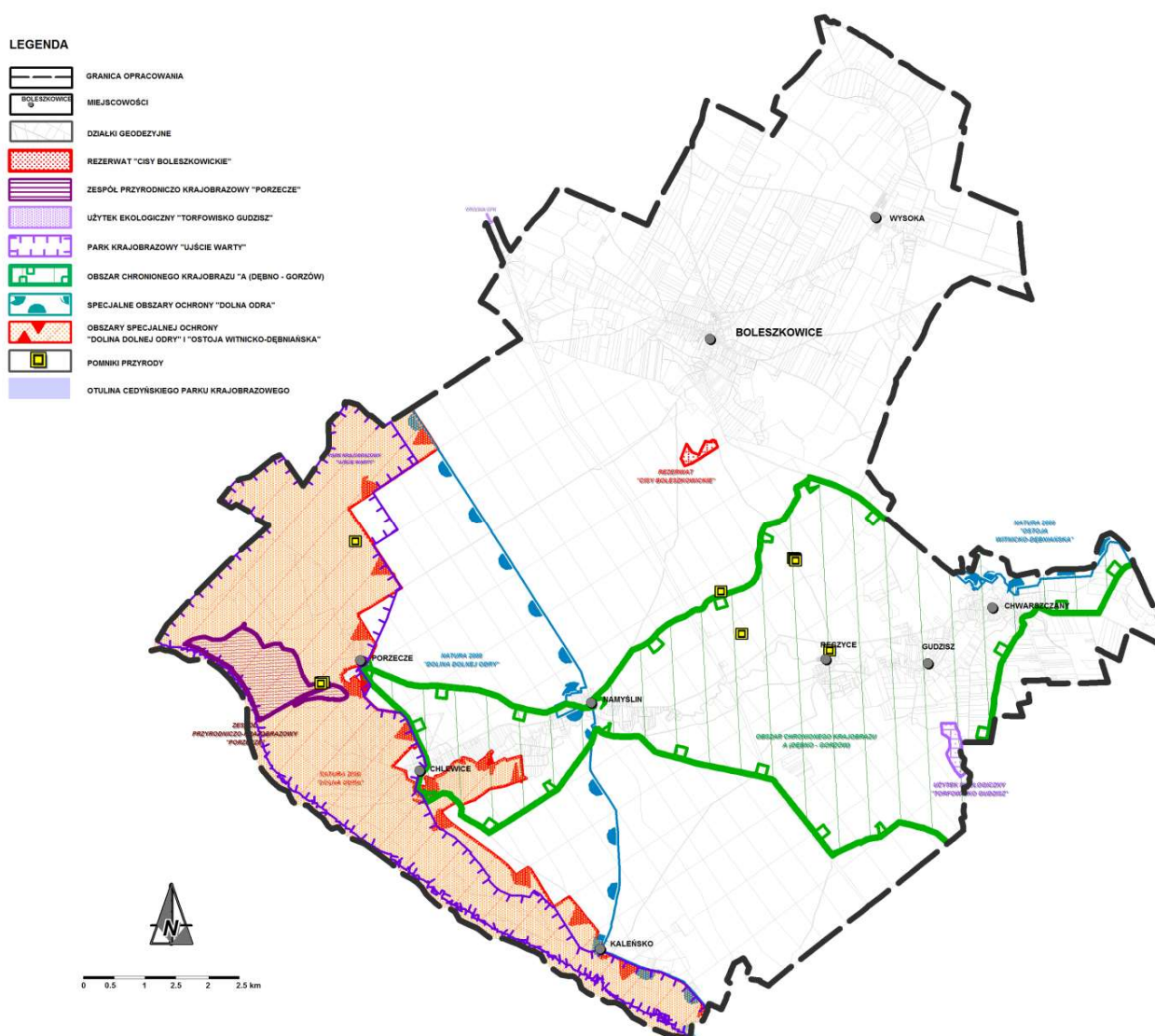
Rezerwat obejmuje obszar 9,38 ha, znajduje się tu 439 cisów naturalnie rosnących pod okapem 150-letnich sosn. Obszar rezerwatu zajmuje drzewostan mieszany z przewagą sosny i 25% udziałem drzew liściastych (m.in.: dęby szypułkowe, lipy, leszczyny, graby, buki).

Celem ochrony przyrody rezerwatu jest zachowanie ze względów naukowych i dydaktycznych

stanowiska cisów pospolitych *Taxus baccata* w różnych fazach rozwojowych. Wyznaczony Zarządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 27 czerwca 1995 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (M. P. z 1995 r. Nr 33, poz. 390).

Rezerwat ten znajduje się w strefie otwartej 29SO, w której poprzez zakaz zabudowy przyczyni się do ochrony tego obszaru.

Ryc.7 Formy ochrony przyrody [Źródło: opracowanie własne]



PARK KRAJOBRAZOWY „UJŚCIE WARTY”

Wyznaczony Rozporządzeniem nr 7 Wojewody Gorzowskiego z 18 grudnia 1996r. w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego p.n. "Ujście Warty" (Dz. Urz. Woj. Gorzowskiego Nr 1, poz.1 z 1997r.).

Szczególnym celem ochrony Parku na terenie gminy Boleszkowice jest zachowanie i popularyzacja jego wartości przyrodniczych, historycznych i kulturowych oraz walorów krajobrazowych, typowych dla dolin dużych rzek wraz z otaczającymi je krawędziami wysoczyzn.

OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU „A” (DĘBNO-GORZÓW)

Wyznaczony Rozporządzeniem Nr 12 Wojewody Gorzowskiego z dnia 24 listopada 1998 r. w sprawie określenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa gorzowskiego (Dz. Urz. Woj. Gorz. Nr 20, poz. 266 z 1998 r.), obejmuje na terenie gminy Boleszkowice obszar o powierzchni 3190 ha, charakteryzuje się ponadregionalnymi walorami przyrodniczymi i krajobrazowymi Równiny Gorzowskiej z prawobrzeżnym dopływem Odry - malowniczą doliną i zboczami rzeki Myśli oraz łączącą się z nią rzeką Kosą. Występują tutaj liczne zbiorniki wodne, mokradła, torfowiska mszarne z mało przekształconą antropogenicznie szatą roślinną, zbiorowiska leśne o charakterze naturalnym oraz stanowiska unikalnej flory i fauny.

Celem ochrony jest zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych koryta i zboczy doliny rzeki Myśli.

Użytek ten znajduje się w strefie otwartej 28SO, w której poprzez zakaz zabudowy przyczyni się do ochrony tego obszaru.

ZESPÓŁ PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWY „PORZECZE”

Wyznaczony Rozporządzeniem Nr 7 Wojewody Gorzowskiego z dnia 23 kwietnia 1992 r. w sprawie uznania za zespół przyrodniczo-krajobrazowy o nazwie "Porzecze" obszaru gruntów o łącznej powierzchni 142,74 ha położonych w gminie Boleszkowice, obrębie ewidencyjnym Porzecze oznaczonych nr działek 49, 66/2, 66/3, 112, 125/8, stanowiących własność Nadleśnictwa Dębno Lubuskie (Dz. Urz. Woj. Gorzowskiego Nr 6, poz. 53 z 1992 r.), o powierzchni 142,93 ha.

Obejmuje zachowane w stanie naturalnym łąki, bagna, starorzeczka, zbiorniki wodne śródlądowe, wydmy oraz tereny zalesione znajdujące się na obszarze zalewowym dolnego odcinka rzeki Odry. Celem ochrony jest zachowanie walorów przyrodniczych oraz krajobrazowych zespołu lasów, zadrzewień, wód i wydm śródlądowych.

Użytek ten znajduje się w strefach otwartych: 49SO i 52SO, w których poprzez zakaz zabudowy przyczyni się do ochrony tego obszaru.

POMNIKI PRZYRODY

Na terenie gminy Boleszkowice występują następujące pomniki przyrody:

- Dąb szypułkowy o obwodzie 580cm (oddz. 466n Namyslin)
- grupa drzew „Wiązy Katarzyny i Jana” 3 wiązy szypułkowe o obwodach 457, 282 i 240 cm (oddz. 502m Namyslin),
- świerk pospolity, nazwa Świerk Igora o obwodzie 333 cm, lokalizacja: przy skarpie brzegu rzeki Myśla (oddz. 594f Reczyce),
- grupa drzew „Siostry Jedlice” 6 daglezi zielonych o obwodach pni 347 (oddz. 547a Reczyce), 257, 212, 309, 271 i 322 cm (oddz. 546g Reczyce),
- dąb szypułkowy, nazwa Gryf o obwodzie pnia 410 cm, (oddz. 550f Reczyce)
- dąb szypułkowy, nazwa Władysław o obwodzie pnia 428 cm (oddz. 572b Reczyce)
- głaz narzutowy "Hipopotam" ma długość około 4 m, szerokość około 1,5 m i wysokości od dna rzeki 1,5 m , lokalizacja: Głaz narzutowy znajduje się w korycie rzeki Myśli za ostatnimi zabudowaniami wsi Reczyce na działce geodezyjnej nr 26,

- granitowy polodowcowy głaz narzutowy o regularnych rozmiarach około 1,20m, lokalizacja: w korycie rzeki Myśli za ostatnimi zabudowaniami wsi Reczyce na dz. nr 26

Poza tym na terenie gminy występują: 3 strefy ochronne bociana czarnego, 2 strefy ochronne kani rdzewnej, 2 strefy ochronne bielika.

**OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ,
WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU
[art. 13b pkt 3 lit.b]**

Według Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne art. 16 pkt 43 powodzią nazywamy czasowe pokrycie przez wodę terenu, który w normalnych warunkach nie jest pokryty wodą, w szczególności wywołane przez wezbranie wody w ciekach naturalnych, zbiornikach wodnych, kanałach oraz od strony morza.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią dzielimy na:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
- powódź na tych obszarach występuje raz na 100 lat
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%
- powódź na tych obszarach występuje raz na 10 lat
- obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska stanowiące działki ewidencyjne
- pas techniczny w rozumieniu art. 36 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej.

Tereny położone w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią muszą spełniać warunki określone w ustawie Prawo wodne. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z treścią art. 77 ust. 1 pkt 3) lit a) oraz b) Prawa wodnego, zakazuje się m.in. gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji mogących zanieczyścić wody, jak również lokalizacji nowych cmentarzy. Jeżeli nie spowoduje to zagrożenia dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, właściwy organ Wód Polskich (tj. dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej Wód Polskich), zgodnie z art. 77 ust. 3 Prawa wodnego, może, w drodze decyzji, zwolnić od wymienionych wyżej zakazów, określając warunki niezbędne dla ochrony jakości wód.

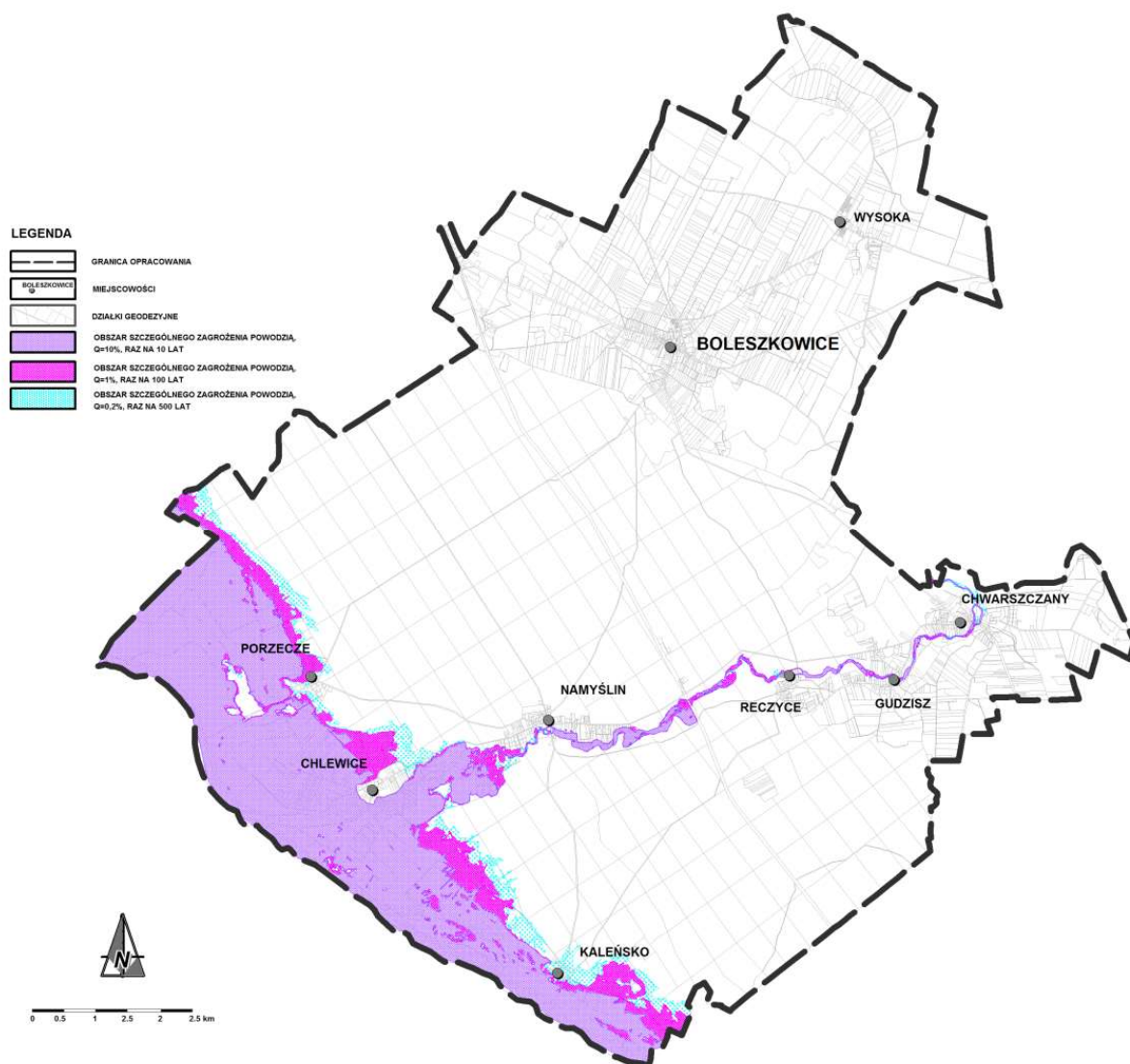
Na obszarze Gminy Boleszkowice zagrożenie powodziowe występuje na odcinku około 11 km, wzdłuż rzeki Odry – obszary szczególnego zagrożenia powodzią, których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1% i 10%], ponieważ na odcinku tym nie ma zabezpieczenia w postaci wałów przeciwpowodziowych. Miejscowości zagrożonymi powodzią są: Chlewice, Porzecze, Kaleńsko.

W roku 2022 roku została ukończona budowa wału przeciwpowodziowego okalającego miejscowość Chlewice – w pasie o szerokości 50m od stopy wału obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z ustawy Prawo Wodne (art. 176 ust. 1).

W miejscowości Kaleńsko na stałe posadowiono analogowy punkt pomiaru stanu wody. Obiekty te są monitorowane i zarządzane jest przez Państwowe Gospodarstwo Wodne „Wody Polskie”.

W przypadku wysokich stanów wody rzeki Odry, zalewane są nadrzeczne tereny na szerokości ok. 3km licząc od koryta rzeki (poldery zalewowe), a przy bardzo wysokim stanie wody w rzece Odra - cofka rzeki Myśla, możliwe jest również podtopienie niektórych obiektów w miejscowości Namyślin.

Ryc.8 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią na obszarze gminy Boleszkowice [Źródło: opracowanie własne]



W planie ogólnym gminy Boleszkowice obszary te znajdują się w południowo-zachodniej gminy [wzdłuż rzeki Odry] oraz wzdłuż rzeki Myśli.

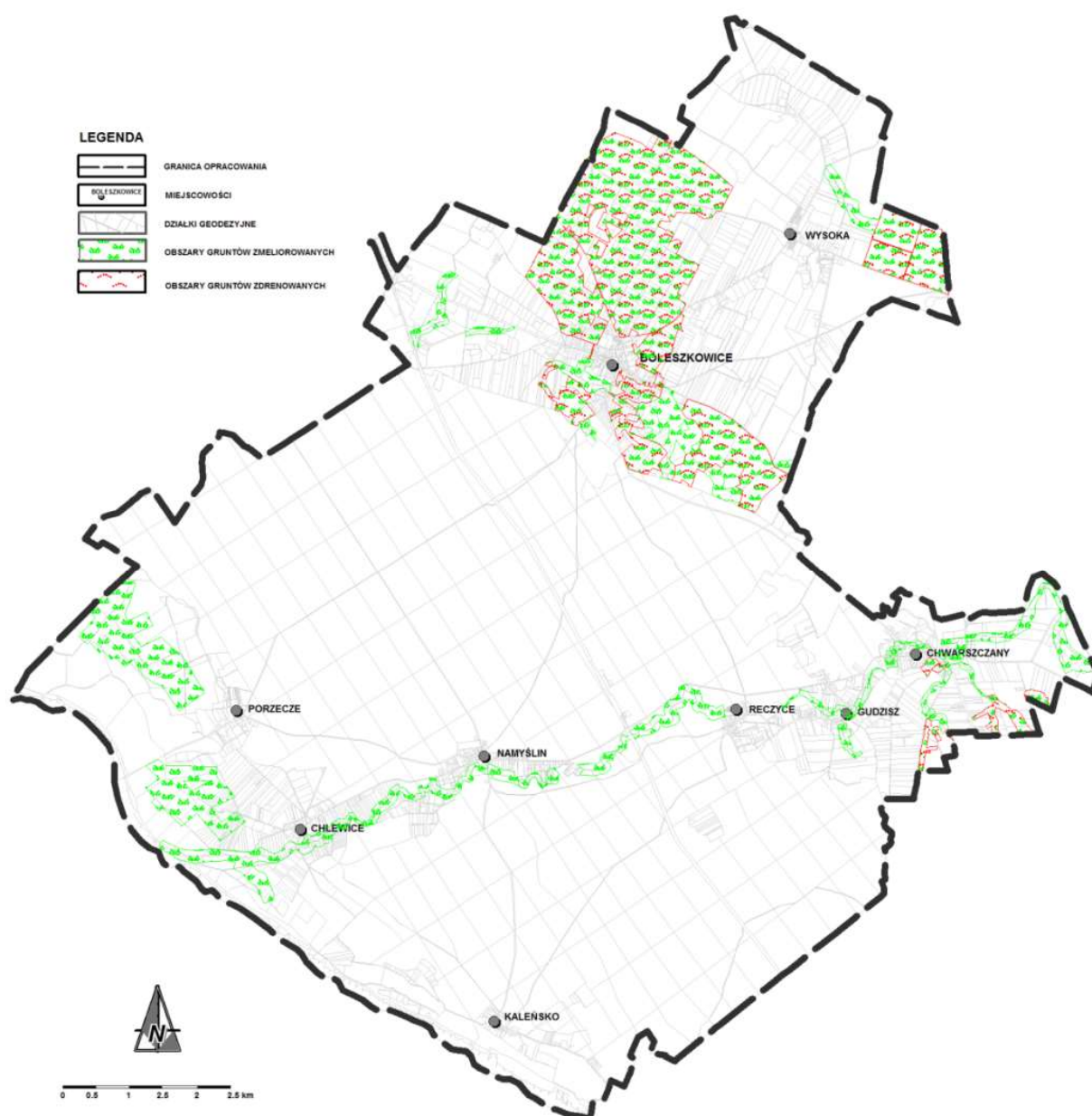
Teren gminy Boleszkowice zlokalizowany jest poza obszarem właściwości terytorialnej administracji morskiej Rzeczypospolitej Polskiej, tj. poza granicami pasa technicznego i ochronnego brzegu wód morskich, jak również poza granicami morskich portów i przystani, w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej.

OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH [art. 13b pkt 3 lit.c]

Zgodnie z art. 195 Ustaw, melioracje wodne polegają na regulacji stosunków wodnych w celu poprawy zdolności produkcyjnej gruntów rolnych. Urządzeniami melioracji wodnych są: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie, drenowania, rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych, ziemne stawy rybne, groble na obszarach nawadnianych, systemy nawodnień grawitacyjnych oraz systemy nawodnień ciśnieniowych, o ile służą celom regulacji stosunków wodnych.

Zgodnie z danymi otrzymanymi z Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie, na terenie gminy Boleszkowice znajdują się grunty zmeliorowane i zdrenowane. I obejmują łącznie około 1900ha gruntów rolnych. Użytki zielone odwadniane są systemem rowów otwartych, natomiast grunty orne poprzez drenowanie.

Ryc.9 Grunty zmeliorowane i zdrenowane [Źródło: opracowanie własne]



TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY [art. 13b pkt 3 lit.d]

Ruchy masowe to przemieszczanie się mas skalnych w postaci pokrywy zwietrzelinowej wzdłuż stoków, wywołane przez oddziałującą na nie siłę ciężkości.

Zgodnie z bazą Systemu Oslony Przeciw osuwiskowej na obszarze gminy Boleszkowice zidentyfikowano kilka terenów osuwiskowych oraz obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych, które związane jest z południowymi zboczami doliny rzeki Myśli na odcinku Chwarszczany – Gudźisz. Strome wysokie zbocze wznosi się do około 35m ponad dno doliny, o spadku 20% do 25%,

Ryc.10 Tereny osuwiskowe i zagrożone ruchami osuwiskowymi [Źródło: opracowanie własne]



STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY [art. 13b pkt 3 lit.e]

Strefa ochronna ujęć wody polega na ograniczeniu użytkowania gruntów oraz korzystania z wody. Wyróżnia się strefy ochrony bezpośredniej oraz pośredniej.

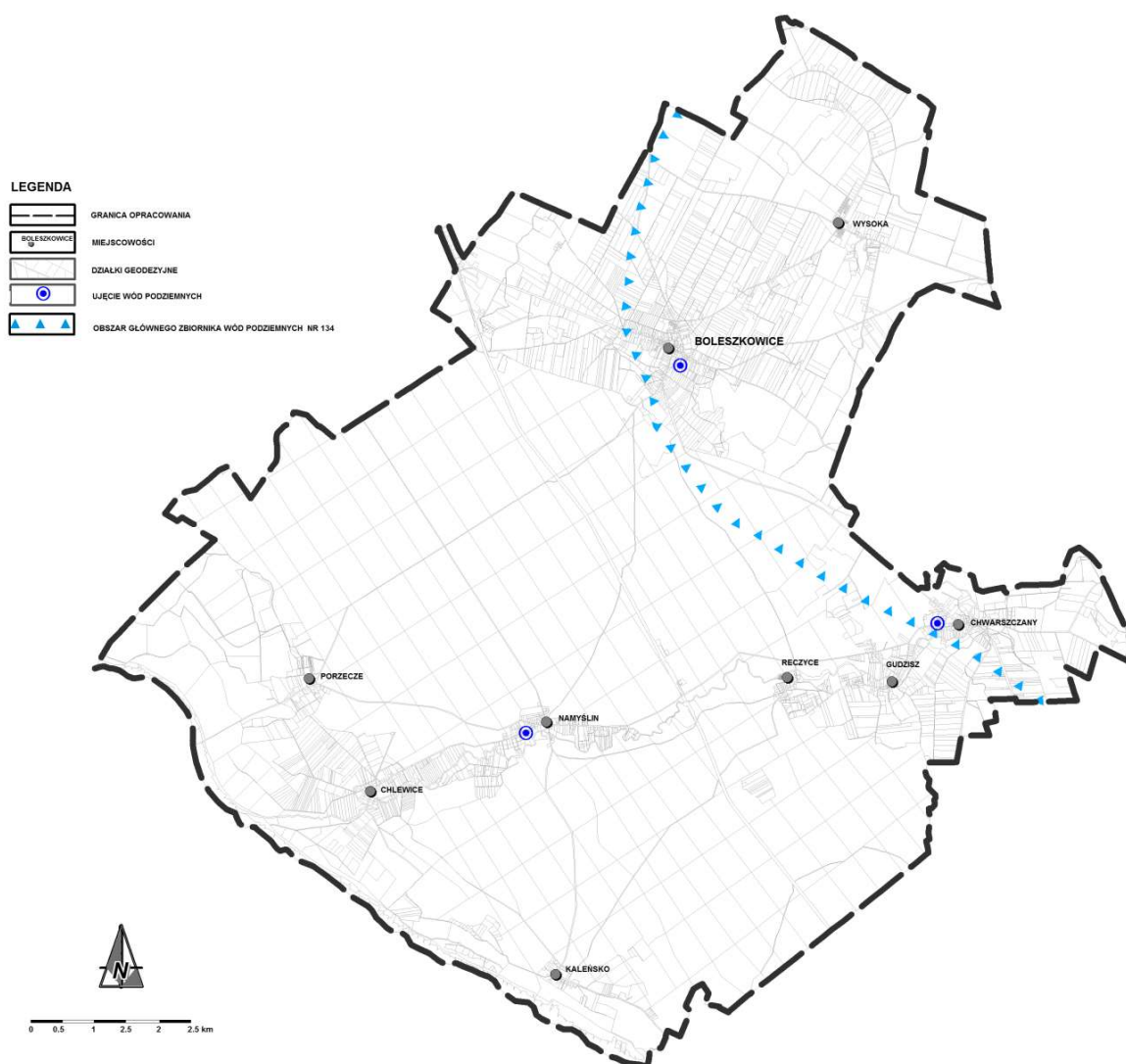
Zgodnie z danymi otrzymanymi od Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie, na terenie gminy Boleszkowice znajduje się 4 główne ujęcia wody. Ujęcia te posiadają ustanowione strefy ochronne.

Część północno-wschodnia gminy Boleszkowice położona jest w strefie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 134 Dębno.

OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH [art. 13b pkt 3 lit.f]

Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, zgodnie z art. 59 Prawa wodnego, stanowią obszary, na których obowiązują zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją.

Ryc.11 Główne ujęcia wód podziemnych i GZWP [Źródło: opracowanie własne]



Na obszarach tych można zabraniać wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód, a w szczególności lokalizowania inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Na terenie gminy Boleszkowice nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych. Natomiast część północno-wschodnia gminy Boleszkowice położona jest w strefie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 134 Dębno.

TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI

[art. 13b pkt 3 lit.g]

Na terenie gminy Boleszkowice ustalone są: obszar górniczy i teren górniczy dla złoża „Namyślin-Wielopole”.

Tabela 1. Obszary górnicze na terenie gminy Boleszkowice

L.p.	Nazwa obszaru górniczego	Złoże	Numer złoża	Kopalina główna	Stan zagospodarowania złoża
1.	Namyślin-Wielopole	Namyślin-Wielopole	KN 13661	Piaski i żwiry	46,2648 ha

Tabela 2. Tereny górnicze na terenie gminy Boleszkowice

L.p.	Nazwa terenu górniczego	Złoże	Numer złoża	Kopalina główna	Stan zagospodarowania złoża
1.	Namyślin-Wielopole	Namyślin-Wielopole	KN 13661	Piaski i żwiry	65,2581 ha

Ochrona złóż jest jednym z interesów publicznych, który - zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju - jest ważony z innymi wartościami, w tym potrzebami rozwoju lokalnego. Proces ten odbywa się w ramach obowiązujących procedur administracyjnych, z udziałem gmin. Kluczowym instrumentem ochrony złóż kopalin jest zapewnienie utrzymania równowagi przyrodniczej oraz racjonalnej gospodarki zasobami środowiska. Przy realizacji zadań związanych z planowaniem i zagospodarowaniem przestrzennym uwzględnić należy uwarunkowania przestrzenne, istniejącą zabudowę oraz potrzeby społeczności lokalnych.

Eksploracja złoża kruszywa naturalnego „Namyślin – Wielopole” stanowi poważne zagrożenie dla środowiska naturalnego, infrastruktury lokalnej oraz jakości życia mieszkańców gminy Boleszkowice. Teren objęty koncesją znajduje się w granicach lasów gospodarczych Nadleśnictwa Dębno, gdzie obecnie występuje dojrzały drzewostan sosnowy o wieku około 53 lat, będący w połowie okresu rębności. Jego zniszczenie w wyniku eksploatacji odkrywkowej oznacza nieodwracalną degradację środowiska leśnego, utratę funkcji retencyjnych, klimatycznych i przyrodniczych, a także wieloletnie straty dla gospodarki leśnej. Szczególnie niepokojące są potencjalne skutki hydrologiczne. Eksploatacja odkrywkowa może doprowadzić do obniżenia poziomu wód gruntowych, co stanowi bezpośrednie zagrożenie dla lokalnego ujęcia wody w Namyślinie, którego głębokość wynosi zaledwie około 20 metrów. Ryzyko utraty dostępu do wody pitnej przez mieszkańców jest niedopuszczalne i powinno być traktowane jako nadrzędny argument przeciw realizacji inwestycji.

Dodatkowo, planowany transport kruszywa wygeneruje znaczące obciążenie dla lokalnej infrastruktury drogowej, która nie jest przystosowana do ruchu ciężkich pojazdów. Szczególnie krytyczny jest stan techniczny mostów w kierunku Kostrzyna, których nośność jest ograniczona. W związku z tym wzmożony ruch ciężarowy, który będzie skierowany na inną drogę publiczną doprowadzi do jej degradacji, zwiększy ryzyko wypadków oraz znacząco pogorszy bezpieczeństwo mieszkańców.

PLAN OGÓLNY GMINY BOLESZKOWICE - uzasadnienie

inwestycji, co jednoznacznie świadczy o konsekwentnym sprzeciwie samorządu wobec lokalizacji kopalni.

**UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO
SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE
MAGAZYNY SUBSTANCJI [art. 13b pkt 3 lit.h]**

W gminie Boleszkowice znajdują się złoża kruszywa naturalnego [piaski i żwiry] oraz ropy naftowej.

Kopalina główną złoża „**Namyślin**” jest ropa naftowa, a kopalina współwystępującą jest gaz ziemny. Złoże ropy naftowej „Namyślin” nie jest eksploatowane. Nie wydana została również koncesja na wydobycie kopaliny z tego złoża. Eksploatowane było ono jednak w latach 1995-1996 w ramach tzw. długotrwałego testu produkcyjnego, a po jego zakończeniu nadal w ramach próbnej eksploatacji do połowy 1998 r.

Tabela 3. Udokumentowane złoża surowców na terenie gminy Boleszkowice

L.p.	Nazwa złoża	Nr złoża	Kopalina główna	Powierzchnia [ha]	Stan zagospodarowania złoża
1.	Namyślin	7410	Ropa naftowa	200,00	Złoże rozpoznane szczegółowo
2.	Chlewice	KN 5435	Piaski i żwiry	41,07	Eksploatacja zaniechana
3.	Chlewice 1	KN 20972	Piaski i żwiry	19,80	Złoże rozpoznane szczegółowo
4.	Gudzisz	KN 4565	Piaski i żwiry	7,90	Eksploatacja zaniechana
5.	Kaleńsko	KN 5437	Piaski i żwiry	72,80	Eksploatacja zaniechana
6.	Kaleńsko-Pole Zachodnie I	KN 10295	Piaski i żwiry	4,30	Eksploatacja zaniechana
7.	Namyślin	KN 5872	Piaski i żwiry	306,20	Złoże rozpoznane szczegółowo
8.	Namyślin	KN 7410	Piaski i żwiry	200,0	Złoże rozpoznane szczegółowo
9.	Namyślin-Wielopole	KN 13661	Piaski i żwiry	93,09	Złoże rozpoznane szczegółowo

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych <http://geoportal.pgi.gov.pl>

Złoże kruszywa naturalnego „**Chlewice**” zlokalizowane jest na terenie Parku Krajobrazowego „Ujście Warty” na tarasie zalewowym Odry w obrębie łąk i pastwisk nadodrzańskich. W chwili obecnej złoże jest nieeksploatowane. Rekultywacja starych wyrobisk poeksploatacyjnych prowadzona jest w kierunku wodnym, wynikiem czego jest utworzenie kilku zbiorników wodnych, tworzących krajobraz zbliżony do starorzeczy.

Złoże kruszywa naturalnego „**Kaleńsko**” położone jest na tarasie zalewowym Odry. Wydzielono dwa pola eksploatacyjne: pole Kaleńsko I położone między Odrą i szosą oraz pole Kaleńsko II pomiędzy szosą a kompleksem leśnym. Tereny po dotychczasowej eksploatacji zostały zrehabilitowane w kierunku wodnym, a częściowo zalesione.

W obecnym kształcie złoża „Namyślin”, której kopalina główną są piaski i żwiry - złoża zlokalizowane jest w środku dużego obszaru leśnego - złoża to nie było nigdy eksploatowane. Mimo, iż jest to kompleks lasów gospodarczych, wydanie koncesji na eksploatację wydaje się być kontrowersyjne (złoża konfliktowe ze względu na położenie w obszarze leśnym i obszarze alimentacji wód podziemnych). Podjęcie eksploatacji kruszywa skutkować będzie naruszeniem struktury przyrodniczej wraz z dewastacją krajobrazu na znacznym obszarze. Złoża kopalin podlegają ochronie polegającej na racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami. Zgodnie z art. 125 ustawy *Prawo ochrony środowiska* wynika zasada ochrony złóż kopalin niezależnie od tego, czy są one już eksploatowane, czy dopiero będą eksploatowane w przyszłości. W celu ochrony udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego „Namyślin” zgodnie z zapisami ustawy *Prawo geologiczne i górnicze* przedmiotowe złoża powinno być objęte strefą zapewniającą jego odpowiednią ochronę, np. strefą otwartą lub strefą zieleni i rekreacji.

Poza udokumentowanymi złożami prowadzone było wydobycie kruszywa naturalnego z wyrobisk w Gudźszu, Boleszkowicach i Chwarszczanach.

Złoża ropy naftowej położone jest w obrębie stref: otwartej 42SO i 44SO oraz stref mieszkaniowych miejscowości Namyślin oraz strefy zieleni i rekreacji 26SN, 27SN, 28SN, strefy infrastrukturalnej 6SI oraz terenu cmentarza 6SC.

W planie ogólnym obszar złoża Chlewice i Chlenice objęto strefą otwartą, natomiast część obszaru złoża „Gudźsz” zawarte jest w strefie otwartej 30SO.

Obszary złóż „Kaleńsko” i Kaleńsko-Pole Zachodnie I” objęte jest strefami: otwartymi 43SO, 53SO, 58SO, 60SO, gospodarczą 3SP oraz wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 150SJ i 151SJ[istniejąca zabudowa]. Natomiast złoża „Namyślin-Wielopole” położone jest w strefie otwartej 45SO, 46SO, 47SO, 48SO oraz w strefie komunikacji 15SK.

Na terenie gminy Boleszkowice nie występują udokumentowane kompleksy składowania dwutlenku węgla oraz podziemne bezżbiornikowe magazyny substancji, dlatego też pominięto ten aspekt w procesie tworzenia planu ogólnego.

OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ

[art. 13b pkt 3 lit.i]

Na terenie Gminy Boleszkowice nie występują uzdrowiska oraz ich obszary ochronne, w związku z czym nie było konieczności uwzględniania tych uwarunkowań w planie.

ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

[art. 13b pkt 3 lit.j]

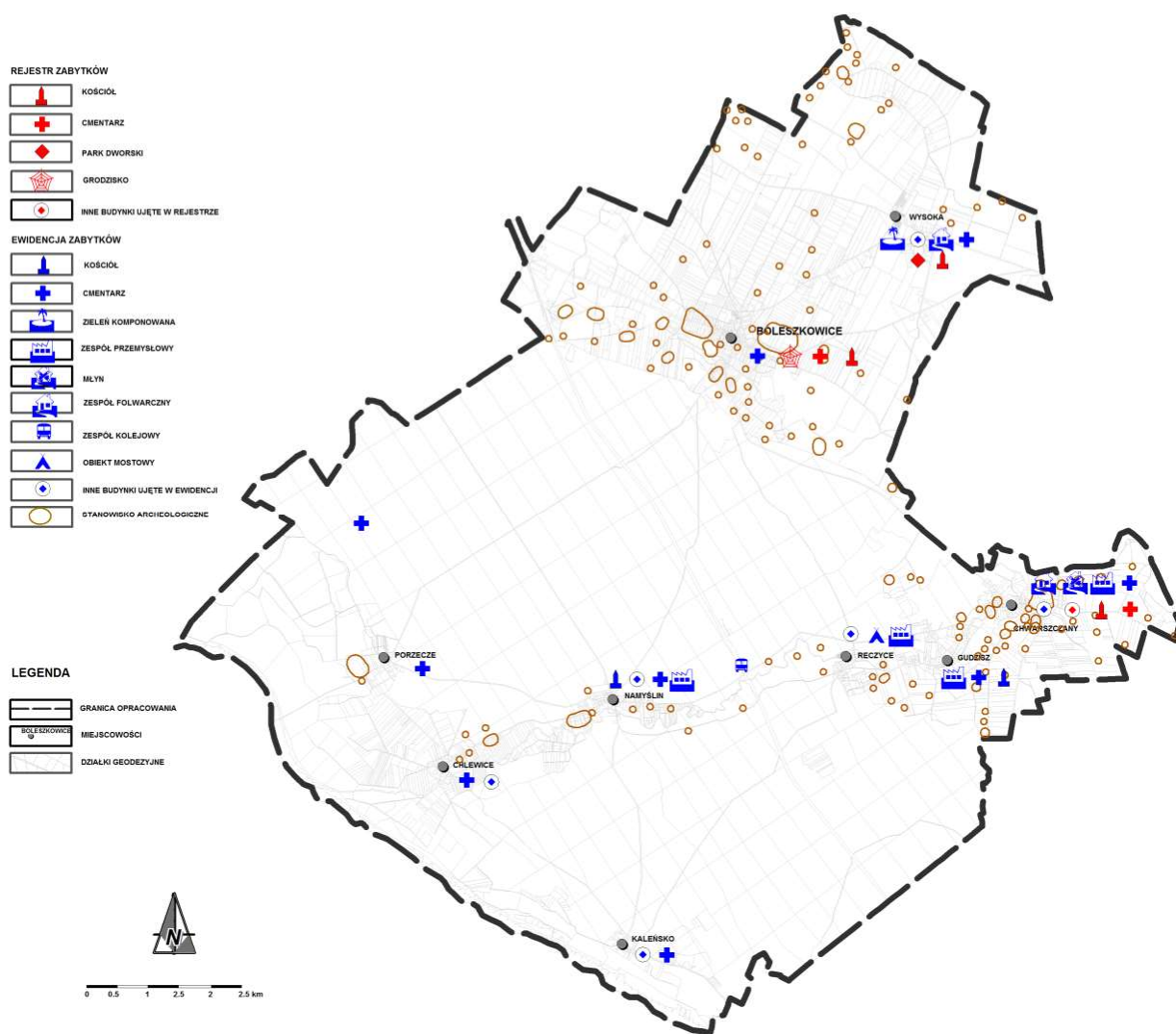
Na terenie gminy Boleszkowice znajdują się obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Gmina Boleszkowice posiada Gminną Ewidencję Zabytków, w której opisano 85 obiektów i 159 stanowisk archeologicznych zewidencjonowanych w obrębie arkuszy Archeologicznego Zdjęcia Polski (AZP). W dokumencie tym ujętych jest również 33 obiekty wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków.

Zasady ochrony konserwatorskiej zabytkowych obszarów i obiektów zostaną ustalone na

etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawanych decyzji o warunkach zabudowy.

Ryc. 13 Obiektu i obszary objęte ochroną konserwatorską [Źródło: opracowanie własne]



Przy sporządzeniu planu ogólnego uwzględniono:

- 1) wpisane do rejestru zabytków zabytkowe obszary i obiekty zabytków nieruchomych:

Tabela 4. Zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków [Źródło: www.wkz.szczecin.pl/]

Miejscowość	Obiekt	Numer rejestru	Data	Nr decyzji
Boleszkowice	cmentarz żydowski (nieczynny)	1729	11.06.2018	DZ.5130.09.2018.AR
Boleszkowice	kościół św. Antoniego z Padwy	567	22.12.1965	Kl-20/31/65
Chwarszczany	kościół św. Stanisława Kostki	568	27.04.1979	Kl.III.5340-R/243/79
Chwarszczany	dawny cmentarz zakonny	568	10.12.2021	DZ.5130.26.2021.AR
Wysoka	kościół św. Teresy od Dzieciątka Jezus	561	18.11.1963	KL.20/23/63
Wysoka	park dworski	588	05.10.1979	Kl.III-5340-R/275/79

2) ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków obszary i obiekty zabytków nieruchomych:

Tabela 5 Zabytki nieruchome ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków

Miejscowość	Adres	Obiekt	Uwagi
Boleszkowice		cmentarz	II
Boleszkowice		cmentarz	III
Boleszkowice	Poniatowskiego 5	budynek mieszkalny	
Boleszkowice		cmentarz żydowski	
Boleszkowice		cmentarz	I
Chlewice	Chlewice b.	stodoła	
Chlewice		cmentarz	I
Chlewice		cmentarz	II
Chlewice		cmentarz	III
Chlewice	Chlewice nr 20	budynek inwentarski	
Chwarszczany		śrutownik w młynie wodno-elektrycznym	
Chwarszczany	Chwarszczany nr 6	budynek mieszkalny	
Chwarszczany		zespół folwarczny	
Chwarszczany	Chwarszczany nr 2	kuźnia	
Chwarszczany		magazyn w zespole młyna wodno-elektrycznego	
Chwarszczany		otoczenie kaplicy templariuszy	
Chwarszczany		łuszczarka w młynie wodno-elektrycznym	
Chwarszczany		młyn wodno-elektryczny - zespół	
Chwarszczany		mlewnik w młynie wodno-elektrycznym	
Chwarszczany		młyn wodno-elektryczny	
Chwarszczany		zespół napędowy młyna wodno-elektrycznego	
Chwarszczany		park dworski	
Chwarszczany	Chwarszczany nr 6	młynówka	
Chwarszczany		cmentarz	II
Chwarszczany		cmentarz	I
Chwarszczany		młyn wodno-elektryczny	
Chwarszczany		wialnia w młynie wodno-elektrycznym	
Gudzisz		elektrownia wodna-zespół	
Gudzisz		cmentarz	I
Gudzisz		cmentarz	II
Gudzisz		hydrozespół w elektrowni wodnej	
Gudzisz		kościół	
Kaleńsko		cmentarz	
Kaleńsko	Kaleńsko nr 9, dz. nr 71/2	stodoła	
Kaleńsko	Kaleńsko nr 10,dz. nr 70	stodoła	
Namyślin		kościół	
Namyślin		cmentarz przykościelny	II
Namyślin	Namyślin nr 5	chałupa	
Namyślin	spiętrzenie rz. Myśla	stopień wodny-zespół	
Namyślin		cmentarz	I
Porzecze		cmentarz	I
Porzecze		cmentarz	II
Reczyce		hydrozespół w elektrowni wodnej	
Reczyce	n.kan.rob.elekt.r.wodnej	most drogowy	
Reczyce	nad rz. Myśłą	most drogowy	

Reczyce		cmentarz	
Reczyce	nad rz. Myślą	elektrownia wodna -zespół	
Szumilowo		cmentarz	
Wielopole		cmentarz	
Wysoka		zespół folwarczny	
Wysoka		spichlerz, stajnia nr 3 w zespole folwarcznym	
Wysoka		obora nr 4 w zespole folwarcznym	
Wysoka		cmentarz przykościelny	II
Wysoka		cmentarz	I

Źródło: informacja zawarta we wniosku Wojewódzkiego Zachodniopomorskiego Konserwatora Zabytków

3) ujęte w gminnej ewidencji zabytków obszary i obiekty zabytków nieruchomych:

Tabela 6. Zabytkowe obszary i obiekty zabytków nieruchomych ujęte w gminnej ewidencji zabytków

Miejscowość	adres	obiekt	uwagi
Boleszkowice		cmentarz I żydowski, teren leśny	nieczynny
Boleszkowice	ul. Osadników	cmentarz II ewangelicki parafialny	nieczynny
Boleszkowice	Plac Bolesława Chrobrego 3	budynek szkoły	
Boleszkowice	ul. Artylerzystów 1	budynek mieszkalny	
Boleszkowice	ul. Artylerzystów 7, 7A	budynek mieszkalny	
Boleszkowice	ul. Artylerzystów 9	budynek mieszkalny	
Boleszkowice	ul. Artylerzystów	kościół parafialny rzymsko-katolicki p.w. Św. Antoniego Padewskiego	
Boleszkowice	ul. Gen. Świerczewskiego 3	budynek mieszkalny	
Boleszkowice	ul. Gen. Świerczewskiego 5	budynek mieszkalny	
Boleszkowice	ul. Gen. Świerczewskiego 20	budynek mieszkalny, biblioteka	
Boleszkowice	ul. Gen. Świerczewskiego 12	budynek mieszkalny, izba pamięci	
Boleszkowice	ul. Kościuszki 8	budynek mieszkalny	
Boleszkowice	ul. Lipowa 1	budynek mieszkalny	
Boleszkowice	ul. Lutyków 3	budynek mieszkalny	
Boleszkowice	ul. Obodrytów 13	budynek mieszkalny	
Boleszkowice	ul. Osadników	kaplica pogrzebowa (cmentarz komunalny)	
Boleszkowice	ul. Poniatowskiego 5	budynek mieszkalny, budynek gospodarczy, obora	
Boleszkowice	ul. Poznańska 12	budynek mieszkalny	
Boleszkowice	ul. Wojska Polskiego 14	budynek mieszkalny	
Boleszkowice	ul. Wojska Polskiego 16	budynek mieszkalny, młyn	
Boleszkowice	ul. Żeromskiego 3	budynek mieszkalny	
Boleszkowice	ul. Żeromskiego 19	budynek mieszkalny	
Chlewice		cmentarz I ewangelicki przykościelny z fundamentem kościoła	nieczynny
Chlewice	posesja nr 16	cmentarz II ewangelicki parafialny	nieczynny
Chlewice		cmentarz III ewangelicki parafialny	nieczynny
Chlewice	nr 20	budynek gospodarczy	
Chlewice		budynek remiza	
Chwarszczany		cmentarz I ewangelicki parafialny	nieczynny
Chwarszczany		cmentarz II ewangelicki	nieczynny

		parafialny	
Chwarszczany		kościół p.w. Św. Stanisława Kostki	
Chwarszczany	nr 3A, nr 3B, nr 4	zespół folwarczny	
Chwarszczany	nr 6	zespół młyński	
Chwarszczany	nr 2	kuźnia	
Chwarszczany	nr 7	budynek mieszkalny	
Chwarszczany	nr 30	budynek mieszkalny	dawna szkoła
Gudzisz		cmentarz I ewangelicki parafialny	nieczynny
Gudzisz		cmentarz II przykościelny	nieczynny
Gudzisz	centrum wsi	kościół filialny rzymsko-katolicki p.w. NSPJ	
Gudzisz	nr 51	budynek mieszkalny	
Gudzisz	nr 52	budynek mieszkalny, gospodarczy, stodoła	
Gudzisz	nr 54	budynek mieszkalny	
Gudzisz	nr 60	budynek mieszkalny	
Gudzisz	nr 77	budynek mieszkalny	
Gudzisz	nr 38, 42	elektrownia z wyposażeniem	
Kaleńsko		cmentarz przykościelny z fundamentem kościoła	
Kaleńsko	nr 8	budynek mieszkalny z oborą i stodołą	
Kaleńsko	nr 9	stodoła	
Kaleńsko	nr 10	budynek mieszkalny z oborą i ruiną stodoły	
Kaleńsko	nr 18	budynek mieszkalny z oborą	
Kaleńsko	nr 23	budynek mieszkalny z oborą	
Namyślin		cmentarz I ewangelicki parafialny	nieczynny
Namyślin		cmentarz II przykościelny	nieczynny
Namyślin		kościół filialny rzymsko-katolicki p.w. Św. Ludwika	
Namyślin	nr 5	budynek mieszkalny	
Namyślin	nr 10	budynek mieszkalny	
Namyślin	nr 11	budynek mieszkalny	
Namyślin	nr 21	budynek mieszkalny	
Namyślin	nr 26	budynek mieszkalny	
Namyślin	nr 36	budynek mieszkalny, stodoła	
Namyślin	nr 41	budynek mieszkalny	
Namyślin	nr 54	budynek mieszkalny	
Namyślin	nr 80, 84	zespół kolejowy	budynki i most
Namyślin		elektrownia, stopień wodny	
Porzecze		cmentarz I przykościelny z fundamentem kościoła	nieczynny
Porzecze		Porzecze cmentarz II parafialny	nieczynny
Porzecze	nr 1	dwie stodoły murowane	
Porzecze	nr 9	budynek mieszkalny z oborą i stodołą	
Porzecze	nr 11	budynek mieszkalny	
Porzecze	nr 14	obora i stodoła	
Porzecze	nr 23	budynek mieszkalny ze stodołą	
Reczyce		cmentarz ewangelicki parafialny	nieczynny
Reczyce	nr 4	budynek mieszkalny	
Reczyce	nr 8	budynek mieszkalny	
Reczyce	nr 16	budynek mieszkalny	
Reczyce	nr 32	budynek mieszkalny	

Reczyce		elektrownia z wyposażeniem	
Reczyce		most drogowy	
Wielopole		cmentarz przy dworze	nieczynny
Wysoka		cmentarz I ewangelicki parafialny	nieczynny
Wysoka		cmentarz II przykościelny	nieczynny
Wysoka	nr 33	kościół filialny rzymsko-katolicki p.w. Św. Teresy od Dzieciątka Jezus	
Wysoka	nr 19A, 19B	zespół folwarczny	
Wysoka	nr 7	kuźnia	
Wysoka	nr 30	budynek mieszkalny, obora, stodoła	
Wysoka		park dworski	

- 4) strefy ochrony konserwatorskiej zabytków, z wyłączeniem zabytków archeologicznych, ustalonych w dotychczas uchwalonych planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Boleszkowice
- 5) zabytki archeologiczne wraz ze strefami ochrony konserwatorskiej – zgodnie z załącznikiem graficznym do Uzasadnienia.

W ramach opracowywania planu ogólnego, ochrona zabytków została uwzględniona poprzez przeniesienie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów z obowiązujących planów miejscowych do standardów urbanistycznych w możliwie najszerszym zakresie, gdyż to właśnie plany miejscowe określają szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Na terenie gminy Boleszkowice nie występują dobra kultury współczesnej.

OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE [art. 13b pkt 3 lit.k]

Na terenie gminy Boleszkowice nie ustanowiono żadnego pomnika zagłady ani nie wyznaczono stref ochronnych z nimi związanych.

TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE [art. 13b pkt 3 lit.l]

W myśl ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne, tereny zamknięte to obszary o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych i ustalane w drodze decyzji zawierających też granice tych terenów.

Na obszarze gminy Boleszkowice występują tereny zamknięte zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez które przebiegają linie kolejowe i obejmują działki nr: 64, 1192, 1240/2, 1807/12 [obr. Boleszkowice] oraz działki nr: 305, 374/5, 374/7, 374/13, 410 [obr. Namyslin].

Na terenie gminy nie występują tereny zamknięte oraz ich strefy ochronne, jak również urządzenia infrastruktury technicznej resortu obrony narodowej.

OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA [art. 13b pkt 3 lit.m]

Obszar ograniczonego użytkowania jest obowiązkowo tworzony w przypadku, gdy nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza obszarem zakładu lub innego obiektu,

mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych.

Na terenie gminy Boleszkowice nie występują obszary ograniczonego użytkowania, których konieczność utworzenia wynikałaby z przesłanek o jakich mowa w art. 135 Ustawy Prawo Ochrony Środowiska.

OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI [art. 13b pkt 3 lit.n]

Terenami wymagającymi przekształceń w gminie są obszary niewykorzystane, niezagospodarowane i niewłaściwie użytkowane, które obniżają jakość przestrzenną otoczenia. Rehabilitacja to przywrócenie obiektom utraconej wartości technicznej i użytkowej.

Działania wymagają obiekty wpisane do rejestru zabytków wraz z ich otoczeniem. Wiąże się to z odnowieniem i bieżącą pielęgnacją zieleni stanowiącej zabytkowe założenia. Rehabilitacji powinny zostać też poddane najstarsze części cmentarzy gminnych, które wymagają uporządkowania zieleni.

Na terenie gminy Boleszkowice obecnie w fazie rekultywacji jest teren dawnego składowiska odpadów [4SI] wraz z wyrobiskiem. Niemniej jako obszary wymagające potencjalnej rekultywacji wskazuje się tereny, na których zaniechano eksploatację złóż surowców mineralnych [w rejonie miejscowości Kaleńsko, Gudzisz].

W planie ogólnym wskazano na tych terenach strefy otwarte.

OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI [art. 13b pkt 3 lit.o]

Obszar zdegradowany to obszar gminy (sołectwo) znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych oraz negatywnych zjawisk o innym charakterze, tj. gospodarczym, środowiskowym, przestrzenno-funkcjonalnym lub technicznym.

Obszar rewitalizacji to teren obejmujący całość lub część obszaru zdegradowanego, cechującego się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk, na którym, z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego, zamierza się prowadzić rewitalizację.

Na podstawie Lokalnego Programu Rewitalizacji Gminy Boleszkowice na lata 2017-2023, przyjętego uchwałą XXXIX/276/2018 Rady Gminy Boleszkowice z dnia 28 czerwca 2018 r. wyznaczono obszary zdegradowane na terenie obrębu Chlewice, Chwarszczany, Kaleńsko oraz Porzecz.

W wyznaczonych podobszarach określono problemy, potencjały oraz działania w kierunku między innymi: aktywizacji zawodowej mieszkańców w związku ze **znacznym bezrobociem wsi „popegeerowskich”**, podniesienia oferty kulturalnej dla dzieci i mieszkańców oraz możliwości spędzania czasu dla seniorów, poprawa stanu infrastruktury drogowej oraz infrastruktury kanalizacyjnej.

Ważnym elementem kształtującym tożsamość kulturową mieszkańców jest historia związana z Templariuszami. Organizowane są na terenie gminy specjalne wydarzenia związane ze Szlakiem Templariuszy, które przyciągają zarówno samych mieszkańców, jak i fascynatów historii tamtego okresu.

Organizacja biegów wiąże się również z promocją gminy wśród jej mieszkańców poprzez przygotowanie pikniku rodzinnego oraz warsztatów z rzemiosła rycerskiego – umiejętności, które mogą przybliżyć uczestników pikniku do historii terenu. Wydarzenia te stanowią ważny

element integracji społecznej mieszkańców z jednej strony, z drugiej strony przyciągają turystów do poznawania i zwiedzania unikalnych historycznie i przyrodniczo terenów.

Gmina Boleszkowice to gmina charakteryzująca się szczególnymi walorami przyrodniczymi, które można by było wykorzystać jako bazę dla działalności kulturalnej i rozrywkowej, która mogłaby kierować swoje usługi szczególnie do osób starszych a także dla działań łączących najmłodsze i najstarsze pokolenie.

Rewitalizacja jest kompleksowym wielotorowym procesem przemian przestrzennych, społecznych i ekonomicznych w zdegradowanej części miejscowości, mającym na celu podniesienie poziomu życia mieszkańców, jak również przywrócenie ładui przestrzennego i wspomaganie działań prowadzących do ożywienia gospodarczego i zapewnienia nowych miejsc pracy dla osób niezwiązanych z rolnictwem.

Dzięki wprowadzonym zmianom, tereny te uzyskają nowy wizerunek – miejscowości zadbanej i atrakcyjnej dla mieszkańców, może też inwestorów, którzy chętniej rozpoczną działalność gospodarczą w takim obszarze. Niesie to ze sobą pozytywne oddziaływanie dla lokalnej gospodarki, wynikające z rozwoju przedsiębiorczości, powstawania nowych miejsc pracy i zmniejszenia bezrobocia. Kluczowe są również uwarunkowania w zakresie dostępności komunikacji publicznej, która jest bardzo niska, z czym wiąże się ograniczony dostęp do miejsc sportowo-kulturalnych.

Ważne jest, aby w działaniach rewitalizacyjnych możliwe było wykorzystanie potencjału gminy do stworzenia odpowiednich warunków dla zakładania i prowadzenia działalności gospodarczej, przede wszystkim w zakresie dostępności komunikacyjnej do obszarów, na których swoją działalność prowadzą przedsiębiorstwa oraz możliwości otrzymania pomocy ze strony podmiotów administracji samorządowej.

Powstawanie nowych podmiotów gospodarczych jest równoznaczne z tworzeniem nowych miejsc pracy, a co za tym idzie, z poprawą warunków i poziomu życia mieszkańców.

A zatem, najważniejszymi kierunkami działań rozwiązania problemów mieszkańców to ich aktywizacja zawodowa, poprzez przyciągnięcie nowych przedsiębiorców do regionu oraz podnoszenie integracji społecznej poprzez realizację miejsc i imprez publicznych.

Wzmocnienie działań promocyjnych w zakresie walorów historycznych, przyrodniczych i krajobrazowych oraz dziedzictwa kulturowego. Dodatkowo rozwój infrastruktury społecznej na terenach zdegradowanych – obiekty i tereny przestrzeni publicznej, obiekty handlowe w tych sołectwach.

W POG Boleszkowice w obrębie terenów zdegradowanych wyznaczono strefy planistyczne zieleni i rekreacji SN, które wpłyną na możliwość realizacji inwestycji wiążących się ze zwiększeniem integracji społecznej. Dzięki podniesieniu stanu dróg powiatowych oraz dobremu dostępowi komunikacyjnemu z drogi krajowej nr 31 i wyznaczonym w sąsiedztwie terenom gospodarczym, istnieje możliwość rozwoju przedsiębiorczości, a tym samym zmniejszenie bezrobocia.

Na terenach objętych strefą zieleni i rekreacji SN istnieje możliwość realizacji terenów sprzyjających integracji mieszkańców oraz zapewnienia dostępu do usług podstawowych.

OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ

[art. 13b pkt 3 lit.p]

Zgodnie z art.118b ust 1 ustawy Prawo ochrony środowiska, rada powiatu może, w drodze uchwały, wyznaczyć obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją.

Obszary ciche to obszary, na których nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu wyrażonych wskaźnikiem LDWN.

Rada Powiatu Myśliborskiego nie wyznaczyła na terenie powiatu, w tym na terenie gminy Boleszkowice obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją.

GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I–III ORAZ GRUNTY LEŚNE

[art. 13b pkt 3 lit.q]

Z ogólnej powierzchni gminy Boleszkowice grunty rolne obejmują 3994 ha (30,4%), natomiast gleby klas chronionych IIIa, IIIb stanowią około 55% powierzchni wszystkich gruntów ornych. Gleby klasy III obejmują grunty rolne znajdujące się w północnej części gminy Boleszkowice. Większość gleb chronionych znajduje się w strefach otwartych lub w strefach produkcji rolniczej, część na terenach już zabudowanych a część na planowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenach zabudowy zagrodowej.

Lokalizacja wyznaczonych w planie ogólnym stref planistycznych dla funkcji nierolniczych podlegały szczegółowym analizom, biorąc pod uwagę lokalne uwarunkowania, dostępność komunikacyjną, powiązania ponadlokalne, w tym również środowiskowe.

Należy również pamiętać, że wyznaczenie strefy nierolniczego zagospodarowania nie przekreśla użytkowania rolniczego gruntów, a ewentualna ich zmiana przeznaczenia na cele nierolnicze będzie wymagała uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

Grunty leśne zewidencjonowane na terenie gminy stanowią 52,7% udziału w powierzchni całego obszaru gminy. Tereny leśne rozmieszczone w zwartym kompleksie zajmującym zachodnią i południową część gminy. Cały kompleks leśny znajduje się we władaniu Nadleśnictwa Dębno. Lasy w przeważającej części stanowią drzewostany gospodarcze. Niewielka ich część, położona najbliżej Odry, to lasy ochronne.

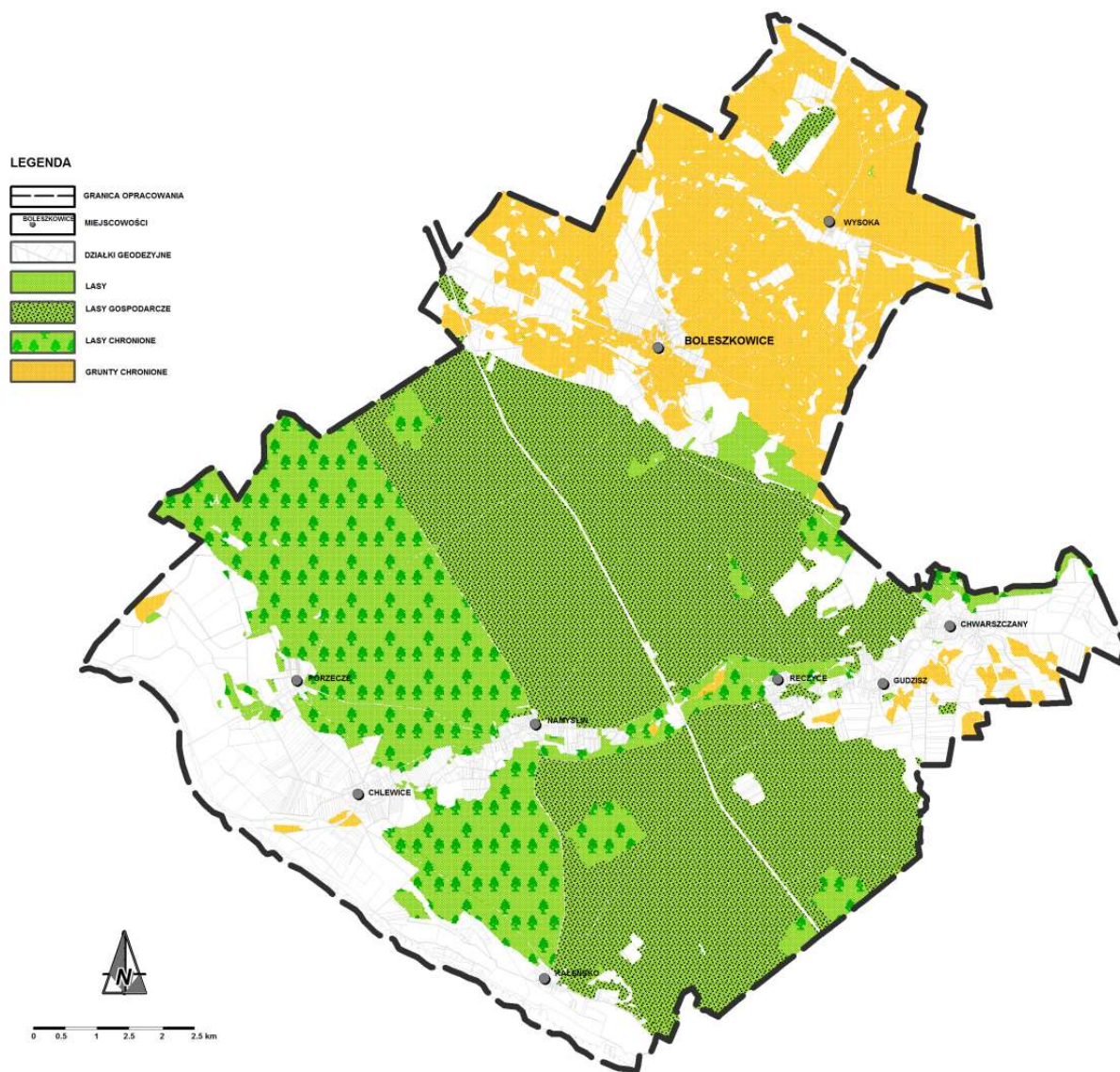
Lasy stanowią funkcję ochronną [obszary leśne podlegające ochronie ze względu na spełnianie szczególne funkcje; są to lasy glebochronne i wodochronne, stanowiące użytki o szczególnych walorach przyrodniczych, położone w przeważającej części w obszarze Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB320003 - należące do Nadleśnictwa Dębno.

Lasy gospodarcze obejmują środkową część gminy Boleszkowice oraz niewielką enklawę w rejonie miejscowości Wyszyna – należącą również do Nadleśnictwa Dębno

Tereny leśne objęte zostały strefą otwartą (SO) - nie zostały przeznaczone pod zabudowę ani przekształcenia, co umożliwia ich dalsze użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem.

Stan środowiska ma kluczowe znaczenie dla jakości życia mieszkańców, dlatego w strukturze gminy zachowano cenne tereny leśne i tereny zieleni naturalnej poprzez wyznaczenie stref otwartych (SO) oraz stref zieleni i rekreacji (SN). Tereny te pełnią funkcje ekologiczne, wpływając na poprawę jakości powietrza, zwiększenie bioróżnorodności oraz zapewnienie przestrzeni do rekreacji i odpoczynku. Zgodnie z polityką przestrzenną, utrzymanie tych terenów w ich naturalnym stanie jest priorytetem, co przyczynia się do zrównoważonego rozwoju gminy i ochrony jej zasobów przyrodniczych.

Ryc.14 Obszary występowania gruntów leśnych oraz gruntów rolnych chronionych [Źródło: opracowanie własne]



ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ [art. 13b pkt 3 lit.r]

Zakład stwarzający zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej to zakład, w którym przewiduje się możliwość wystąpienia substancji niebezpiecznej lub zakład, w którym powstanie tej substancji jest możliwe w trakcie procesu przemysłowego w zależności od przewidywanej ilości substancji niebezpiecznej mogącej znaleźć się w zakładzie.

Na terenie Gminy Boleszkowice nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO [art. 13b pkt 3 lit.s]

Pasem nadbrzeżnym jest obszar lądowy przyległy do linii brzegu morskiego, w którego skład wchodzi pas techniczny oraz pas ochronny. Pas techniczny, traktowany jako strefa

oddziaływania morza i lądu, przeznaczony jest do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska.

Gmina Boleszkowice położona jest poza granicami pasa technicznego i ochronnego brzegu wód morskich, jak również poza granicami pasa technicznego w rozumieniu ustawy z dnia 2 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej [Dz. U. z 2024r. poz. 1125] - nie występuje pas nadbrzeżny.

3.8. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE BOLESZKOWICE [art. 13b pkt 7]

W celu obliczenia zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową w gminie Boleszkowice wykorzystano dane demograficzne udostępnione przez Bank Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego. „Najnowsze dane” udostępnione przez GUS są dane obejmujące rok 2024, a „stan prognozowany” sięga roku 2044.

Zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zmianą) – Rozporządzenia POG, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyraża się w liczbie mieszkańców, którą oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - [PUM_0 / P_{20}]$$

Gdzie:

ZAP - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M₂₀ - prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną [dane z 2044 r.] powiększona o 5%,

PUM₀ - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi [z 2024 r.]

P₂₀ - prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca [z 2044 r.].

1) Obliczenie **M₂₀**:

Zgodnie z Rozporządzeniem POG prognoza demograficzna powinna obejmować „20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną”.

Przyjęto dane wynikające z w/w prognozy demograficznej dla gminy Boleszkowice (*Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060*) udostępnionej przez Główny Urząd Statystyczny (aktualizacja z 18 lipca 2024 r.)

Tabela 7. Prognozowana liczba ludności w gminie Boleszkowice obejmująca 20 lat (od 2025 r. do 2044 r.)

rok	2025	2026	2027	2028	2029
liczba ludności	2 580	2 523	2 476	2 429	2 373
rok	2030	2031	2032	2033	2034
liczba ludności	2 328	2 280	2 233	2 183	2 143
rok	2035	2036	2037	2038	2039
liczba ludności	2 097	2 053	2 008	1 964	1 923
rok	2040	2041	2042	2043	2044
liczba ludności	1 871	1 823	1 778	1 740	1 664

Analizując powyższe dane stwierdza się, że zgodnie z „Prognozą” za 20 lat liczba mieszkańców gminy Boleszkowice zmniejszy się aż o **35,5%**.

Przyjmując dane na rok 2044, wynikające z w/w prognozy demograficznej dla gminy Boleszkowice, prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększona o 5% [zgodnie z § 3 ust. 6 pkt 1 Rozporządzenia POG] wynosi:

$$M_{20} = 1\,664 \text{ osób} + 5\% = 1\,747,2 \text{ osób}$$

2) Ustalenie PUM_0 :

zgodnie z danymi z BDL GUS (na rok 2024) dla Gminy Boleszkowice - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi wynosi **78 936 m²**

3) Ustalenie P_{20} :

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się według następującego wzoru:

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

lub

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

Gdzie:

P_0 - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca gminy Boleszkowice zgodnie z najnowszymi danymi GUS (rok 2024) wynosi **28,9 m²/osobę**

P_{-10} - powierzchni użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca gminy Boleszkowice zgodnie z najnowszymi danymi GUS, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane wynosi **24 m²/osobę** (rok 2014)

P_{-20} - powierzchni użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca gminy

Boleszkowice zgodnie z najnowszymi danymi GUS, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane wynosi **23,1 m²/osobę** (rok 2004)

Stąd:

$$P_{20} = [3 \times 28,9] - [2 \times 24] = 86,7 - 48 = \mathbf{38,7 \text{ m}^2/\text{osobę}}$$

lub

$$P_{20} = [2 \times 28,9] - 23 = 57,8 - 23 = \mathbf{34,8 \text{ m}^2/\text{osobę}}$$

Zgodnie z § 3 ust. 8 Rozporządzenia POG, w przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą **40 m² na jednego mieszkańca**.

4) Ustalenie **ZAP**:

A zatem zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Boleszkowice wynosi:

$$\mathbf{ZAP = 1\,747,2 \text{ osób} - [78\,936 \text{ m}^2 / 40 \text{ m}^2/\text{osobę}] = - 226 \text{ osoby}}$$

Biorąc pod uwagę liczbę mieszkańców w Gminie Boleszkowice [zgodnie z „Raportem o stanie Gminy Boleszkowice za rok 2024” – 2 726 osób] wykorzystując § 3 ust. 9 pkt 2 Rozporządzenia POG, dla gminy Boleszkowice przyjmuje się zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w liczbie 500 osób.

ZAP = 500 osób

Zgodnie z art. 13d ust. 2 w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym łąk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Mając powyższe na uwadze, poniżej przedstawia się zestawienie wartości dla 70%, 100% i 130% zapotrzebowania.

Tabela 8. Min. i max. wartość zapotrzebowania na nową zabudowę

ZAPOTRZEBOWANIE	LICZBA OSÓB
70%	350
100%	500
130%	650

4. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY W GRANICACH GMINY BOLESZKOWICE

Obszar uzupełnienia zabudowy [OUZ] to tereny wyznaczone w planie ogólnym gminy, na których będzie można wydawać decyzje o warunkach zabudowy (WZ), jeśli na danym obszarze nie ma planu miejscowego. Celem jest powstrzymanie nadmiernego rozrostu zabudowy i ochrona cennych wartości, jak środowisko, przy jednoczesnym umożliwieniu inwestycji w już istniejącej, zainwestowanej tkance wiejskiej. Wyznaczenie tego obszaru pozwala na kontrolowany rozwój urbanistyczny, przeciwdziałając rozpraszaniu się zabudowy. Obszar Uzupełniania Zabudowy (zwany dalej OUZ) został wyznaczony zgodnie z Rozporządzeniem OUZ.

W pierwszej kolejności określono dane wejściowe potrzebne do wykonania OUZ.

Zgodnie z § 1 ust. 1 Rozporządzenia OUZ:

- 1) określono zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu. Do tego celu wykorzystano rodzaje budynków określone według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773):
 - a) budynki przemysłowe o symbolu **101**,
 - b) budynki handlowo-usługowe o symbolu **103**,
 - c) budynki biurowe o symbolu **105**,
 - d) budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu **106**,
 - e) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu **107**,
 - f) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu **109**,
 - g) budynki mieszkalne o symbolu **110**.
- 2) wyznaczono obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach, o których mowa w pkt 1
- 3) do obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności określonej w pkt 2 dodano obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m², ograniczone z każdej strony krzywą, o której mowa w pkt 2

Pb – *powierzchnia obszaru wyznaczonego w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 wynosi:*

291,0476 ha

- 4) wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, wyznaczono krzywą poprowadzoną w odległości - 40m od granicy tych obszarów:

Pu – *łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa*

*w ust. 1 pkt 1 – 4 Rozporządzenia OUZ wynosi **114,4235 ha***

- 5) od obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3 odjęto obszary znajdujące się między krzywą będącą granicą tych, o której mowa w pkt 4.

*W ten sposób uzyskano obszar o powierzchni **176,6241 ha***

Zgodnie z § 1 ust. 5 Rozporządzenia OUZ dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

- P_p** – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,
- P_b** – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3,
- P_u** – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

W związku z powyższym, wyliczono że w gminie Boleszkowice OUZ można rozszerzyć o obszar łącznej powierzchni nie przekraczającej:

$$P_p = 25 \% * (291,0476\text{ha} - 114,4235\text{ha}) = \mathbf{44,15596\text{ ha}}$$

Co w sumie oznacza, że obszar uzupełnienia zabudowy na terenie gminy Boleszkowice może obejmować teren o powierzchni:

$$\mathbf{OUZ = P_u + P_p}$$

$$\mathbf{OUZ = 114,4235\text{ha} + 44,1559\text{ha} = 158,5795\text{ ha}}$$

Kształtowanie granic OUZ jest wynikiem szczegółowych analiz istniejącego zagospodarowania i zabudowy terenów oraz polityki gminy.

Przy rozszerzeniu OUZ kierowano się lokalnymi uwarunkowaniami przestrzennymi oraz przyjętą polityką przestrzenną Gminy. Rozszerzenia obszaru OUZ mają miejsca na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne. W planie ogólnym OUZ rozszerzano w miejscach gdzie potencjalna przyszła zabudowa może zintensyfikować już istniejącą i/lub stworzyć harmonijną całość funkcjonalno-przestrzenną. OUZ również rozszerzano na terenach zabudowanych, umożliwiając tym samym możliwość realizacji dodatkowej zabudowy na tych działkach, rozszerzając możliwie jak najdalej [do granic działek lub do granic klasyfikacji gruntów dla łatwiejszego określenia tych granic przy późniejszym wydawaniu warunków zabudowy dla tych terenów. OUZ nie wyznaczono na terenach, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Ostatnią czynnością wykonaną w ramach wyznaczania obszarów OUZ było ograniczenie wszystkich obszarów, o którym mowa w § 1 ust. 5 Rozporządzenia OUZ. W związku z występowaniem na terenie gminy Boleszkowice użytków rolnych klasy III, rozszerzenie granic OUZ jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku

wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej.

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczony zgodnie z § 1 ust. 1 pkt 1-5 Rozporządzenia OUZ został rozszerzony na podstawie różnych kryteriów m.in.:

- w sąsiedztwie terenów zabudowanych,
- na gruntach klasy III w odległości do 50m od dróg publicznych,
- dostosowując granice OUZ do granic działek ewidencyjnych, do granic użytków lub do punktów, które w sposób jednoznaczny określą granicę OUZ,
- poza terenami objętymi planami miejscowymi,
- uwzględniając część wniosków mieszkańców oraz lokalnych potrzeb w zakresie rozwoju przestrzennego,
- w zasięgu sieci infrastruktury technicznej, co wpływa na ograniczenie kosztów i czasu realizacji nowych inwestycji.

W związku z powyższym faktycznie wyznaczony OUZ, w stosunku do tego otrzymanego w wyniku przeprowadzenia czynności określonych w § 1 ust. 1 pkt 1-6 Rozporządzenia OUZ, obejmuje powierzchnię 106,8811 ha

158,5795 ha > 106,8811 ha

Podsumowując, dokonane rozszerzenie OUZ jest mniejsze od maksymalnie dozwolonego, wynikającego z dokonanych obliczeń powyżej.

Tabela 9. Wielkości obszarów uzupełnienia zabudowy powstałych w wyniku czynności o których mowa w § 1 ust. 1 Rozporządzenia OUZ w rozbiciu na obręby geodezyjne [źródło: opracowanie własne]

obręb geodezyjny	nr OUZ	§ 1 ust. 1 pkt 1 - 3 [ha]	§ 1 ust. 1 pkt 4 [ha]	§ 1 ust. 1 pkt 5 [ha]	§ 1 ust. 5 [ha]	suma poz. 4 i 6 [ha]	Faktyczne wyznaczenie OUZ [ha]
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
BOLESZKOWICE	63-66	102,5993	41,8108	60,7885	15,1970	57,0078	4,5604
CHLEWICE	7-12	15,4415	5,8806	9,5609	2,3902	8,2708	8,4334
CHWARSZCZANY	51-62	32,2493	13,0213	19,228	4,8069	17,8283	16,2110
GUDZISZ	37-50	37,1459	13,6575	23,4884	5,8721	19,5296	20,7986
KALEŃSKO	13-17	12,4303	4,1365	8,2938	2,0734	6,2099	7,0418
NAMYŚLIN	18-31	46,8522	18,8059	28,0463	7,0116	25,8175	31,8011
PORZECZE	1-6	11,0842	3,1540	7,9302	1,9826	5,1366	6,4145
RECZYCE	32-36	16,331	8,1286	8,2024	2,0506	10,1792	9,9645
WYSOKA	67-68	16,9139	5,8283	11,0856	2,7715	8,5998	1,6558
Razem		291,0476	114,4235	176,6241	44,1559	158,5795	106,8811

Na obszarze gminy Boleszkowice nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej w związku z wiejskim charakterem gminy.

5. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM

Zgodnie z art. 13d upizp przy wyznaczaniu stref planistycznych w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy. Dotyczy to wyznaczania obszarów pod NOWĄ ZABUDOWĘ [wyznaczanie stref mieszkaniowych na obszarach, gdzie taka zabudowa już istnieje, nie wpływa to na przeprowadzony bilans nowej zabudowy].

W związku z powyższym należy obliczyć chłonność terenów niezabudowanych, umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, objętych obowiązującymi planami miejscowymi oraz poza nimi. Chłonność wyrażona jest liczbą ludności – to przewidywana liczba mieszkańców, która będzie zamieszkiwała tereny obecnie niezabudowane, dla których z planu ogólnego wynika możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej przy optymalnym wykorzystaniu terenów.

Zgodnie z Rozporządzeniem OUZ, do obliczenia chłonności uwzględnia się powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Mając na uwadze art. 13d ust. 1 ustawy, dokonano obliczeń chłonności terenów, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a które jeszcze nie zostały zabudowane. Do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych wykorzystano dane pochodzące z mapy ewidencji gruntów i budynków.

5.1. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE

W celu obliczenia chłonności obszarów uzupełnienia zabudowy wydzielono tereny, które nie zostały w pełni zagospodarowane, w tym luki w istniejącej strukturze urbanistycznej poszczególnych miejscowości - luki w zabudowie w obrębie wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy OUZ.

Określono powierzchnię terenów niezabudowanych, przyjęto powierzchnię nowopowstałych działek budowlanych o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej min. 1000m², a dla zabudowy zagrodowej – min. 3000m².

Założono również, że na jednej działce znajdować się będzie jedno mieszkanie/budynek mieszkalny i zamieszka w nim średnio 3,01 osoby - zgodnie z danymi GUS (stan na 2024 r.) na jedno mieszkanie w gminie Boleszkowice przypada średnio 3,01 osoby.

Przy ustalaniu liczby działek możliwych do wydzielenia na obszarze luki w zabudowie, wzięto również pod uwagę kształt analizowanego terenu oraz inne uwarunkowania, w tym możliwość obsługi komunikacyjnej.

Tabela 10. Luki w zabudowie na terenach położonych poza obszarami objętymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w rozbiciu na obręby geodezyjne [źródło: opracowanie własne]

Miejscowość	Powierzchnia luk w zabudowie [ha]	Możliwa liczba działek pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Możliwa liczba działek możliwych pod realizację zabudowy zagrodowej
CHLEWICE	2,20	8	3
CHWARSZCZANY	3,78	25	1
GUDZISZ	3,12	19	-
KALEŃSKO	1,48	7	1
NAMYŚLIN	9,34	51	-
PORZECZE	1,5	6	-
RECZYCE	2,06	11	1
WYSOKA	0,22	2	-
Razem	23,7	129	6

5.2. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE NA OBSZARACH OBJĘTYCH MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Według stanu na sierpień 2025 r., gmina Boleszkowice posiada 7 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ich procentowy udział w całkowitej powierzchni gminy jest niewielki i wynosi niespełna 12,2 %.

W celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego posłużono się wartościami opartymi na analizie istniejącego zagospodarowania na obszarze gminy Boleszkowice.

W obrębie planów miejscowych wyznaczone są tereny pod zabudowę: mieszkaniową wielorodzinną, mieszkaniową jednorodziną, zabudowę zagrodową.

Uwzględniając już zabudowane tereny mieszkaniowe określono powierzchnie terenów niezabudowanych, przyjęto powierzchnię nowopowstałych działek budowlanych o funkcji mieszkaniowej zgodnie z ustaleniami tych planów.

Założono również, że na jednej działce znajdować się będzie jeden budynek mieszkalny i w jednym mieszkaniu zamieszka średnio 3,01 osoby - zgodnie z danymi GUS (stan na 2024 r.) na jedno mieszkanie w gminie Boleszkowice przypada średnio 3,01 osoby.

W chwili obecnej nie ma takiego zapotrzebowania na budynki mieszkalne wielorodzinne. Zabudowa, która jest realizowana na obszarze gminy Boleszkowice, to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i sporadycznie w zabudowie zagrodowej.

Ryc.15 Luki w istniejącej zabudowie położonej na obszarach objętych mpzp oraz na pozostałych terenach
[Źródło: opracowanie własne]

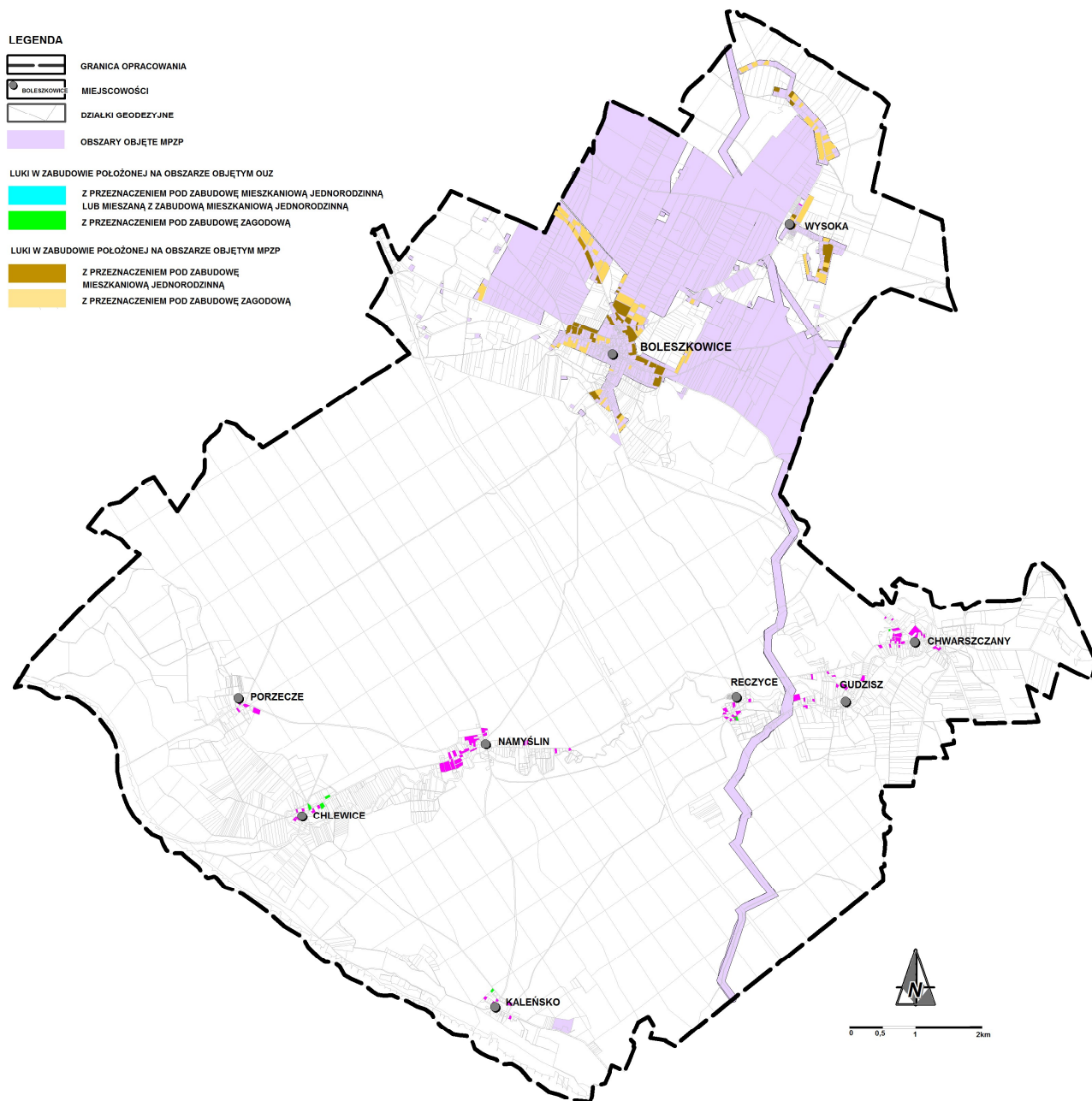


Tabela 11. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego [stan na grudzień 2024 r.] wraz z lukami w istniejącej zabudowie o funkcji mieszkalnej

Lp.	Nazwa MPZP	Uchwała Rady Gminy Boleszkowice Nr	Dziennik Urzędowy Woj. Zach.	Powierzchnia planu	Przeznaczenie terenów ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego [z funkcją mieszkalną]	Powierzchnia terenów mieszkaniowych [ha]	Powierzchnia terenów mieszkaniowych niezabudowanych [ha]			Liczba* działek niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową		
							MW	MN	RM	MW	MN	RM
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	12	13	14
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Boleszkowice	VII/36/07 z dnia 26 kwietnia 2007r.	z 2007 r. Nr 68 poz. 1064	8,55 ha	Plan nie wyznacza terenów zabudowy mieszkaniowej	-	X					
2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Boleszkowice - system gazociągów tranzytowych do m. Kostrzyn	XXXVIII/192/20 01 z dnia 27 września 2001r.	z 2001 r. Nr 41 poz. 952	195,13 ha	Plan nie wyznacza terenów zabudowy mieszkaniowej	-	X					
3.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla lokalizacji elektrowni wiatrowych w obrębie Boleszkowice w gminie Boleszkowice	XXII/132/2008 z dnia 28 sierpnia 2008r.	z 2008r. Nr 85 poz. 1797	1176,94 ha	Plan nie wyznacza terenów zabudowy mieszkaniowej	-	X					
4.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Kaleńsko w Gminie Boleszkowice	XLVIII/294/2010 z dnia 29 października 2010r.	z 2011r. Nr 1 poz. 3	5,46 ha	Plan nie wyznacza terenów zabudowy mieszkaniowej	-	X					
5.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Boleszkowice w gminie Boleszkowice	IX/59/2015 z dnia 27 sierpnia 2015r.	z 2015 r. poz. 3719	0,852	teren zabudowy zagrodowej [RM]	0,852	X					
6.	Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Boleszkowice, dla miejscowości Wysoka i Wyszyna	XXV/175/2021 z dnia 28 kwietnia 2021r.	z 2021r. poz. 2218	70,92 ha	tereny z zabudową mieszkaniową jednorodzinną [MW]	1,85	-	5,74	18,26	-	44	49
					tereny z zabudową mieszkaniową jednorodzinną [MN]	9,52						
					tereny z zabudową zagrodową [RM]	40,84						
7.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Boleszkowice, dla działki nr 1652/2 w obrębie Boleszkowice	XXXVIII/254/20 22 z dnia 23 lutego 2022r.	z 2022r. poz. 865	1,59 ha	Plan nie wyznacza terenów zabudowy mieszkaniowej	X						
8.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Boleszkowice, dla miejscowości Boleszkowice	XL/266/2022 z dnia 11 maja 2022r.	z 2022r. poz. 2358	189,26 ha	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	3,59	-	20,53	22,62	-	145	85
					tereny z zabudową mieszkaniową jednorodzinną [MN,U, MN, U,MN]	39,37						
					tereny z zabudową zagrodową [RM, RP,M]	86,70						
SUMA CHŁONNOŚCI [POWIERZCHNIA I ILIŚĆ DZIAŁEK] W PODZIALE NA ZABUDOWĘ: MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ [MN] I ZABUDOWĘ ZAGRODOWĄ [RM]							-	26,27	40,88	-	579	410

*Liczba możliwych do wydzielenia działek pod zabudowę zgodnie z ustaleniami mpzp w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości [z uwzględnieniem minimalnej wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej oraz minimalnej szerokość frontu działki]

Tabela 12. Chłonność terenów mieszkalnych niezabudowanych

Tereny niezabudowane/luki w zabudowie	Na obszarze mpzp	Na obszarze OZU	Razem
Powierzchnia terenów niezabudowanych [ha]	67,15 ha	23,7 ha	90,85 ha
Przewidywana liczba działek niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową	579	129	708
Przewidywana liczba działek niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę zagrodową	410	6	416
Suma przewidywana liczba nowych mieszkańców po wypełnieniu luk w zabudowie	969	135	1 124
Przeciętna liczba osób przypadająca na jedno mieszkanie w gminie	3,01		
Suma przewidywana liczba nowych mieszkańców po wypełnieniu luk w zabudowie	3 383 osoby		

Zgodnie z powyższymi obliczeniami łączna szacunkowa chłonność terenów pod zabudowę mieszkaniową wyznaczonych stref planistycznych w planie ogólnym równa 3 383 osoby stanowi wielkość większą niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie i wynosi się 252,8%.

Zgodnie z art. 13d. 3 upzp., w przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych SW, SJ i SZ na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

W związku z powyższym, brak jest możliwości wyznaczenia nowych stref mieszkaniowych poza obszarami, dla których w obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego [określające przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej], obszarami uzupełnienia zabudowy oraz obszarami z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej.

5.3. STREFY PLANISTYCZNE I GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

Wyznaczając strefy planistyczne w granicach określonych w planie ogólnym uwzględniono przede wszystkim ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ponadto uwzględniono uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art.13b Ustawy (szczegółowo omówione w Rozdziale 3). Dodatkowo, wyznaczając strefy planistyczne uwzględniono część wniosków złożonych do projektu planu ogólnego przez osoby fizyczne i prawne.

Biorąc pod uwagę uwarunkowania gminy oraz złożone wnioski do POG, jak również funkcje jakie spełnia gmina, w przeważającej części wskazano rozwój funkcji usługowej w rejonie stacji kolejowej BOLESZKOWICE, strefa gospodarczo-usługowa w rejonie ul. Wolska Polskiego [w obrębie Boleszkowice], jako rozbudowa występującej tam funkcji produkcyjnej. Wyznaczenie stref mieszkaniowych na obszarach gdzie występuje istniejąca zabudowa

mieszkaniowa, nie wpływa na naruszenie zasad przeprowadzonego bilansu nowej zabudowy. Dlatego też, zgodnie z art. 1 ust. 3 upizp, istniejąca zabudowa mieszkaniowa stanowi jedno z uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy.

Strefy mieszkaniowe, ze względu na bilans terenów mieszkaniowych na terenie gminy Boleszkowice, zostały wyznaczone na terenach wskazanych pod te funkcje w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, na terenach OUZ oraz na terenach istniejącej zabudowy.

Wykorzystując zasoby środowiskowe i kulturowe wzmocnione zostały elementy rekreacyjno-turystyczne gminy, zachowując naturalny krajobraz, krajobraz rolniczy i leśny - wiejski na terenie gminy. Projekt planu ogólnego uwzględnia również istniejącą infrastrukturę komunikacyjną gminy – strefy komunikacyjne obejmują drogę krajową 31 i drogę wojewódzką nr 127 oraz drogi powiatowe.

W planie ogólnym gminy Boleszkowice wyznacza się 11 z 13 stref planistycznych [nie wyznaczono strefy handlu wielkopowierzchniowego oraz strefy górnictwa], dla których ustalono gminne standardy urbanistyczne, tj. profil funkcjonalny [podstawowy i ewentualnie dodatkowy z katalogu profili dodatkowych zaproponowanych przez ustawodawcę, które są związane z ewentualnym innym zagospodarowaniem niż wskazane przeznaczenie w profilu podstawowym]:

- 1) SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- 2) SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- 3) SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
- 4) SU – strefy usługowe,
- 5) SP – strefy gospodarcze,
- 6) SR – strefy produkcji rolniczej,
- 7) SI – strefy infrastrukturalne,
- 8) SN – strefy zieleni i rekreacji,
- 9) SC – strefy cmentarzy,
- 10) SO – strefy otwarte,
- 11) SK – strefy komunikacji.

W ramach ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz krajobrazu, plan ogólny dla stref planistycznych, o których wyżej mowa w punktach 1 do 6 oraz w niektórych obszarach strefy zieleni i rekreacji określa wartości:

- maksymalnej intensywności zabudowy
- maksymalnej wysokości zabudowy
- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną [dla ochrony powiązań przyrodniczych występujących na terenie gminy]

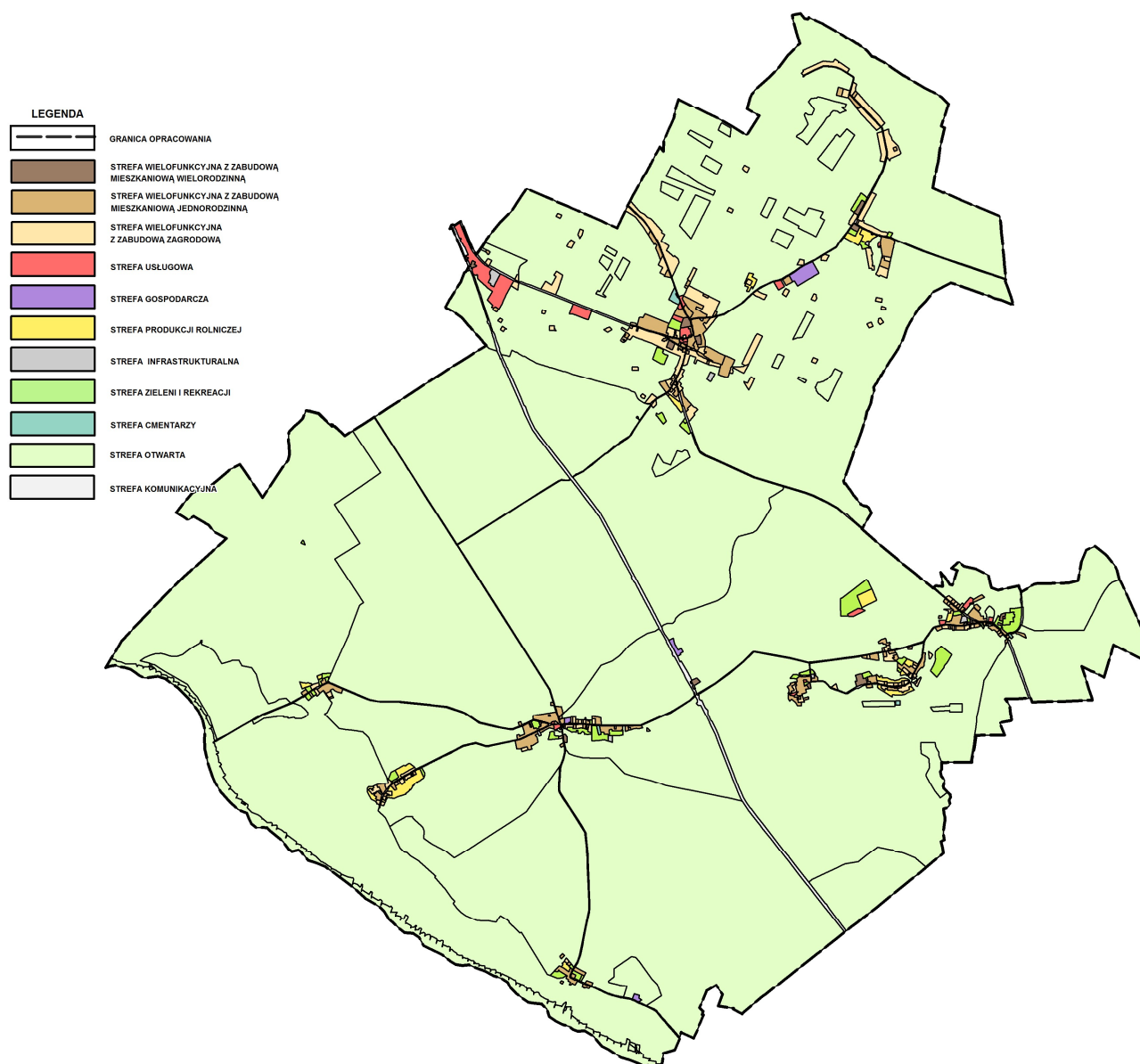
z uwzględnieniem specyfiki krajobrazu, lokalizacji, istniejącego zagospodarowania oraz uwarunkowań występujących na danym terenie.

Natomiast dla stref infrastrukturalnych i pozostałych obszarów stref zieleni i rekreacji – określono minimalną powierzchnię biologicznie czynną.

Zgodnie z art. 13e ust. 2 upizp dla pozostałych stref [strefa otwarta, strefa komunikacyjna] w gminnym katalogu stref planistycznych ustalono tylko profil funkcjonalny tych stref.

Zróżnicowane parametry gminnych standardów urbanistycznych związane są z różnymi ustaleniami zawartymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, różnym zagospodarowaniem istniejących terenów zabudowanych oraz innych uwarunkowań lokalnych.

Ryc. 16 Schemat stref planistycznych w gminie Boleszkowice [Źródło: opracowanie własne]



W poniższych tabelach, dotyczących poszczególnych stref funkcjonalnych, opisany jest profil podstawowy danej strefy, zakres funkcjonalny profilu dodatkowego oraz wielkość minimalnej powierzchni biologicznie czynnej wskazanej w Rozporządzeniu POG – są to zapisy informacyjne, natomiast wiążącymi atrybutami są ustalenia przy każdym wymienionym obszarze danej strefy z przypisaną mu numeracją.

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ – SW

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną została wyznaczona na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, część tych terenów objęta jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego - *POG nie wyznaczają nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną*.

W obrębie tej strefy znajdują się również tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej oraz zieleni urządzonej i ogrodów przydomowych.

SW	Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
	Profil dodatkowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%				
	wybrany profil dodatkowy z powyższego katalogu	max. nadziemna intensywność zabudowy	max. udział powierzchni zabudowy [%]	max. wysokość zabudowy [m]	min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,	1.0	40.0	9.0	30.0
2SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,	1.0	40.0	9.0	30.0
3SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,	1.2	40.0	12.0	30.0
4SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,	1.0	40.0	12.0	30.0
5SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,	1.0	45.0	9.0	30.0
6SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,	1.0	40.0	10.0	30.0
7SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,	1.0	40.0	11.0	30.0
8SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,	1.5	60.0	12.0	30.0
9SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren lasu, teren wód	1.0	40.0	11.0	30.0

10SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,	1.5	50.0	9.0	30.0
11SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,	1.1	55.0	9.0	30.0
12SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,	1.0	40.0	9.0	30.0

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ – SJ

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną została wyznaczona:

- na terenach, które zostały przeznaczone na funkcję mieszkaniową jednorodzinną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego
- na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej położonej w centralnej części miejscowości Boleszkowice, dla której w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wyznaczono funkcję terenu: teren zabudowy zagrodowej, mimo, że stanowi ona w rzeczywistości zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
- jako uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, w obrębie obszarów uzupełnienia zabudowy,

W związku z rolniczym charakterem gminy Boleszkowice, przyjęto, że wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie powinna przekraczać 9m [chyba, że istniejąca zabudowa jest wyższa], zachowując jednorodny wygląd miejscowości z dominantą kościoła w jej centrum.

W obrębie tej strefy znajdują się również tereny zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej i ogrodów przydomowych.

SJ	Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
	Profil dodatkowy: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%				
	wybrany profil dodatkowy z powyższego katalogu	max. nadziemna intensywność zabudowy	max. udział powierzchni zabudowy [%]	max. wysokość zabudowy [m]	min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	8.5	50.0
2SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	8.5	50.0
3SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	8.5	50.0
4SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	60.0
5SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	25.0	9.0	30.0
6SJ	teren zieleni naturalnej	0.7	35.0	9.0	30.0
7SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	8.5	50.0
8SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	7.5	50.0
9SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	25.0	9.5	50.0
10SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
11SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
12SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	9.0	50.0
13SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	50.0
14SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	25.0	9.0	40.0
15SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0

16SJ	teren zieleni naturalnej	0.7	30.0	9.0	40.0
17SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	60.0
18SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
19SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	25.0	9.0	40.0
20SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	25.0	9.0	40.0
21SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	25.0	9.0	40.0
22SJ	teren zieleni naturalnej	0.7	35.0	9.0	30.0
23SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	50.0
24SJ	teren zieleni naturalnej	0.7	35.0	9.0	30.0
25SJ	teren zieleni naturalnej	0.7	35.0	9.0	30.0
26SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	50.0
27SJ	teren zieleni naturalnej	1.1	55.0	9.0	30.0
28SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	50.0
29SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	9.0	30.0
30SJ	teren zieleni naturalnej	1.6	70.0	9.0	30.0
31SJ	teren zieleni naturalnej	1.4	70.0	9.0	30.0
32SJ	teren zieleni naturalnej	1.6	70.0	9.0	30.0
33SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	50.0
34SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	9.0	35.0
35SJ	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
36SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	50.0
37SJ	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
38SJ	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
39SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	9.0	35.0
40SJ	teren zieleni naturalnej	1.3	65.0	9.0	30.0
41SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	9.0	35.0
42SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	50.0
43SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	25.0	9.0	40.0
44SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	50.0
45SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	50.0
46SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	50.0
47SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	25.0	9.0	40.0
48SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	50.0
49SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	50.0
50SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	50.0
52SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	50.0
53SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	60.0
54SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
55SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	60.0
56SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
57SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
58SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
59SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
60SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
61SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
62SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
63SJ	teren zieleni naturalnej teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.7	35.0	9.0	30.0
64SJ	teren zieleni naturalnej	0.7	70.0	9.0	30.0
65SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
66SJ	teren zieleni naturalnej teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.5	25.0	9.0	30.0

67SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
68SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
69SJ	teren zieleni naturalnej teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.5	25.0	9.0	30.0
70SJ	teren zieleni naturalnej teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.9	25.0	10.0	30.0
71SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
72SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
73SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
74SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
75SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	8.0	30.0
76SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
77SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
78SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
79SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
80SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
81SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
83SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
84SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
85SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
86SJ	teren zieleni naturalnej,	0.5	25.0	9.0	30.0
87SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
88SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
89SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
90SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
91SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
92SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
93SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
94SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
95SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
96SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
97SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	20.0	9.0	30.0
98SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
99SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
100SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
101SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
102SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
103SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
104SJ	teren zieleni naturalnej	0.7	35.0	11.0	30.0
105SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	10.0	30.0
106SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
107SJ	teren zieleni naturalnej teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.7	35.0	10.0	30.0
108SJ	teren zieleni naturalnej teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.7	35.0	11.0	30.0
109SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	9.0	30.0
110SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
111SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
112SJ	teren zieleni naturalnej teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.5	25.0	9.0	30.0

113SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
114SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
115SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	10.0	30.0
116SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
117SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
118SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
119SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
120SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
121SJ	teren zieleni naturalnej	0.9	45.0	9.0	30.0
122SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
123SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
124SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
125SJ	teren zieleni naturalnej teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.6	30.0	9.0	30.0
126SJ	teren zieleni naturalnej teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.8	40.0	9.0	30.0
127SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
128SJ	teren zieleni naturalnej teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.5	25.0	9.0	30.0
129SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
132SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	20.0	9.0	30.0
133SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
134SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
135SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
136SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
137SJ	teren zieleni naturalnej teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.5	25.0	9.0	30.0
138SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
139SJ	teren zieleni naturalnej teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.5	25.0	9.0	30.0
140SJ	teren zieleni naturalnej teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.5	25.0	9.0	30.0
141SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
142SJ	teren zieleni naturalnej	0.7	35.0	9.0	30.0
143SJ	teren zieleni naturalnej teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.5	25.0	9.0	30.0
144SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
145SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
146SJ	teren zieleni naturalnej teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.9	45.0	9.0	30.0
147SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
148SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
149SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
150SJ	teren zieleni naturalnej teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.5	25.0	9.0	30.0
151SJ	teren zieleni naturalnej	0.5	25.0	9.0	30.0
152SJ	teren zieleni naturalnej	0.3	15.0	9.0	30.0
153SJ	teren zieleni naturalnej	2.1	70.0	13.0	30.0

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ – SZ

Przy wyznaczaniu strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, wzięto pod uwagę ewidencję gruntów i wskazane w niej grunty rolne zabudowane „Br”.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową została wyznaczona:

- na terenach, które zostały przeznaczone na tę funkcję w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego
- na gruntach rolnych zabudowanych
- na terenach zabudowanych zabudową w ramach prowadzonej działalności rolniczej.

W związku z tym, iż na terenie zabudowy zagrodowej może być realizowana zabudowa gospodarcza i mieszkalna oraz obiekty niezbędne dla tej działalności, przyjęto maksymalną wysokość tej zabudowy [w obrębie strefy SZ] 15m, z wyjątkiem terenów położonych w centralnych częściach miejscowości lub w obszarach ruralistycznych miejscowości.

W obrębie tej strefy znajdują się również tereny usługowe, zieleni urządzonej, ogrodów przydomowych, komunikacji i infrastruktury technicznej.

SZ	Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
	Profil dodatkowy: teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%				
	wybrany profil dodatkowy z powyższego katalogu	max. nadziemna intensywność zabudowy	max. udział powierzchni zabudowy [%]	max. wysokość zabudowy [m]	min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	9.0	60.0
2SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	7.5	60.0
3SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	9.0	60.0
4SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	9.0	60.0
5SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	9.0	60.0
6SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	9.0	60.0
7SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	9.0	60.0
8SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	9.0	60.0
9SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	9.0	60.0
10SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	9.0	60.0
11SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	9.0	60.0
12SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	9.0	60.0
13SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	9.0	60.0
14SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	9.0	60.0
15SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	12.0	60.0
16SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	12.0	60.0
17SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	12.0	60.0
18SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	12.0	60.0
19SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	9.0	60.0

129SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	9.0	30.0
130SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	9.0	30.0
131SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	9.0	30.0
132SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	9.0	30.0
133SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	9.0	30.0
134SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	9.0	30.0
135SZ	teren zieleni naturalnej, teren usług	0.8	40.0	9.0	30.0

STREFA USŁUGOWA – SU

Przy wyborze terenów pod przyszłe inwestycje brano pod uwagę dostępność komunikacyjną terenów - drogi krajowej nr 31, drogi wojewódzkiej nr 127 i przyległych dróg powiatowych, wskazuje, że tereny położone wzdłuż tych dróg są najbardziej predysponowanymi terenami pod funkcje produkcyjno-usługowe, stąd w planie ogólnym wyznaczono to strefy planistyczne: gospodarczą i usługową. Strefa usługowa została wyznaczona:

- na terenach, które zostały przeznaczone na tę funkcję w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego [1SU, 3-7SU]
- w miejscu istniejących terenów usługowych
- tereny inwestycyjne wzdłuż drogi krajowej nr 31, [9SU, 10SU] – tereny inwestycyjne umożliwiające zapewnienie miejsc pracy dla mieszkańców, którzy w obecnej chwili borykają się z jej brakiem, co będzie skutkowało zmniejszeniem bezrobocia w gminie
- wzdłuż dróg powiatowych, jako tereny uzupełniające funkcję mieszkalną [2SU, 11SU]
- w miejscu położenia obiektów sakralnych wraz z ich otoczeniem - ze względu na ich wysokość

SU	Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
	Profil dodatkowy: teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%				
	wybrany profil dodatkowy z powyższego katalogu	max. nadziemna intensywność zabudowy	max. udział powierzchni zabudowy [%]	max. wysokość zabudowy [m]	min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	30.0	30.0
2SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej	1.5	50.0	15.0	30.0
3SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
4SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
5SU	teren zieleni naturalnej	1.0	40.0	11.5	30.0
6SU	teren zieleni naturalnej	0.9	40.0	11.0	40.0
7SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	15.0	30.0
8SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	45.0	30.0
9SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej	1.5	50.0	15.0	30.0
10SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej	1.5	50.0	15.0	30.0
11SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	12.0	30.0
12SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	10.0	30.0
13SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	12.0	30.0
15SU	teren zieleni naturalnej	2.1	70.0	11.0	30.0
16SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	25.0	30.0
17SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	20.0	30.0

18SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
19SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
20SU	teren zieleni naturalnej	1.0	50.0	12.0	30.0
22SU	teren zieleni naturalnej	0.9	40.0	11.0	30.0
23SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	10.0	30.0
24SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	9.0	30.0
25SU	teren zieleni naturalnej	1.4	70.0	9.0	30.0
26SU	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	25.0	30.0
27SU	teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	9.0	30.0

STREFA GOSPODARCZA – SP

Przy wyborze terenów pod przyszłe inwestycje gospodarcze brano pod uwagę walory przyrodnicze gminy, które predysponuje gminę Boleszkowice dla rozwoju funkcji turystyczno-rekreacyjnych, stąd nie wyznacza się nowych terenów produkcyjnych na obszarze gminy.

Strefa gospodarcza została wyznaczona:

- na terenie, które zostało przeznaczone na tę funkcję w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie miejscowości Boleszkowice [1SP]
- w miejscu istniejących terenów produkcyjno-usługowych w miejscowościach Namyslin i Kaleńsko [2SP, 3SP, 4SP]

Realizacja inwestycji w strefie gospodarczej i usług winna uwzględniać uwarunkowania środowiskowe oraz oddziaływanie na życie i zdrowie mieszkańców.

	Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
	Profil dodatkowy: teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%				
	wybrany profil dodatkowy z powyższego katalogu	max. nadziemna intensywność zabudowy	max. udział powierzchni i zabudowy [%]	max. wysokość zabudowy [m]	min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	1.5	60.0	15.0	40.0
2SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	1.5	60.0	10.0	20.0
3SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	1.5	60.0	15.0	20.0
4SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	1.5	80.0	10.0	20.0

STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ – SR

Na terenie gminy nie występuje zabudowa wielkotowarowej produkcji rolnej.

Strefa produkcji rolniczej została wyznaczona w:

- miejscu istniejącego gospodarstwa rolnego w Wysokiej
- na terenach stanowiących zaplecza zabudowy zagrodowej, ogrodów przydomowych, dla umożliwienia realizacji zabudowy gospodarczej, szklarni lub innej związanej z funkcją mieszkalną, ale nie mieszkaniową

	Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych				
	Profil dodatkowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
	Minimalny udział powierzchni biologicznie: 30%				
	wybrany profil dodatkowy z powyższego katalogu	max. nadziemna intensywność zabudowy	max. udział powierzchni zabudowy [%]	max. wysokość zabudowy [m]	min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SR	teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej	0.8	40.0	15.0	30.0
2SR	teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej	0.8	40.0	12.0	30.0
3SR	teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej	0.8	40.0	12.0	30.0
4SR	teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej	0.8	40.0	12.0	30.0
5SR	teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej	0.8	40.0	15.0	30.0
6SR	teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej	0.8	40.0	12.0	30.0
7SR	teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej	0.8	40.0	12.0	30.0
8SR	teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej	0.8	40.0	12.0	30.0
9SR	teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej	0.8	40.0	12.0	30.0
10SR	teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej	0.8	40.0	12.0	30.0
11SR	teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej	0.9	45.0	15.0	30.0
12SR	teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej	0.8	40.0	15.0	30.0
13SR	teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej	0.8	40.0	15.0	30.0
14SR	teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej	0.8	40.0	15.0	30.0
15SR	teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej	0.8	40.0	15.0	30.0
16SR	teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej	0.8	40.0	12.0	30.0

STREFA INFRASTRUKTURALNA – SI

Strefa infrastrukturalna została wyznaczona w miejscu:

- istniejących urządzeń infrastruktury technicznej [komunalne ujęcia wody, oczyszczalnia ścieków w Boleszkowicach]
- terenu wyrobiska/byłego wysypiska odpadów, położonego przy drodze krajowej nr 31 [4SI]

	Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych				
	Profil dodatkowy: teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%				
	wybrany profil dodatkowy z powyższego katalogu	max. nadziemna intensywność zabudowy	max. udział powierzchni zabudowy [%]	max. wysokość zabudowy [m]	min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SI	-	-	-	-	20
2SI	-	-	-	-	20
3SI	-	-	-	-	20
4SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	20
5SI	-	-	-	-	20
6SI	-	-	-	-	20
7SI	-	-	-	-	20
8SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	20
9SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	20
10SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	20

STREFA ZIELENI I REKREACJI – SN

Biorąc pod uwagę możliwy potencjał w zakresie rozwoju terenów rekreacyjnych przy wykorzystaniu walorów krajobrazowych gminy Boleszkowice, jak również potrzebę zapewnienie miejsc integracji społecznej, strefa zieleni i rekreacji została wyznaczona:

- w miejscach istniejących boisk wiejskich, terenów ogrodów przydomowych
- w miejscach lokalizacji zbiorowiska zieleni niskiej lub wysokiej, która może być zagospodarowana rekreacyjnie, w formie zieleni urządzonej z elementami np. siłowni zewnętrznej, parku linowego lub innych elementów rozwijających kolejne atrakcyjne sposoby na wypoczynek mieszkańców gminy i nie tylko
- w miejscach możliwych do stworzenia ośrodków zajęciowych dla seniorów, zapewniając im opiekę dzienną lub/i całodzienną, ośrodków kultury, sportu i rekreacji
- cmentarzy nieczynnych w Kaleńsku, Porzeczcu i Chlewicach

SN	Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren ogrodów działkowych, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
	Profil dodatkowy: teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu				
	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%				
	wybrany profil dodatkowy z powyższego katalogu	max. nadziemna intensywność zabudowy	max. udział powierzchni zabudowy [%]	max. wysokość zabudowy [m]	min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
2SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
3SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	80.0
4SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	9.0	70.0
5SN	teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej,	-	-	-	90.0
6SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej	0.8	40.0	10.0	50.0

7SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej	1.0	50.0	10.0	50.0
8SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług handlu detalicznego, teren usług zdrowia i pomocy społecznej	0.4	20.0	13.0	50.0
9SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
11SN	teren zieleni naturalnej, teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług kultury i rozrywki	-	-	-	50.0
12SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
13SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
14SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	80.0
15SN	teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej, teren usług turystyki,	-	-	-	50.0
17SN	teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
18SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren usług turystyki, teren usług kultury i rozrywki,	-	-	-	50.0
20SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
21SN	teren usług kultury i rozrywki,	-	-	-	50.0

	teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej				
22SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	-	-	-	70.0
23SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	80.0
24SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej,	-	-	-	50.0
26SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
27SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
28SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej,	-	-	-	50.0
29SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej,	-	-	-	50.0
31SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	80.0
34SN	teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, usług handlu detalicznego, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej,	-	-	-	50.0
35SN	teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, usług handlu detalicznego, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej,	-	-	-	50.0
36SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki	-	-	-	50.0
37SN	teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren usług gastronomii, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
38SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	80.0
40SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
41SN	teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0

42SN	teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji	-	-	-	50.0
43SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren usług gastronomii, teren usług handlu detalicznego, usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej,	-	-	-	50.0
44SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	80.0
45SN	teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0
49SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	80.0
50SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	80.0
51SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	80.0
52SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	80.0
53SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	80.0
55SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	80.0
56SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	80.0
57SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren usług gastronomii, teren usług handlu detalicznego, usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50.0
58SN	teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50.0

STREFA CMENTARZY – SC

Strefa cmentarzy została wyznaczona w miejscu:

- istniejących cmentarzy czynnych: w Boleszkowicach, Chwarszczanach, Gudziszu i Namyslinie

SC	Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
	Profil dodatkowy: teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%				
	wybrany profil dodatkowy z powyższego katalogu	max. nadziemna intensywność zabudowy	max. udział powierzchni zabudowy [%]	max. wysokość zabudowy [m]	min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SC	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej	-	-	-	30
4SC	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej	-	-	-	30
5SC	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej	-	-	-	30
6SC	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej	-	-	-	30

STREFA OTWARTA – SO

Strefa otwarta została wyznaczona:

- na terenach wód, pól, lasów, zieleni naturalnej, na których nie będzie realizowana zabudowa
- na terenach objętych ochroną prawną, o której mowa w ustawie o ochronie przyrody, z wyłączeniem istniejących terenów zabudowanych
- na terenach istniejących elektrowni wiatrowych
- na terenach istniejących elektrowni wodnych
- na terenie, na którym umożliwia się realizację elektrowni słonecznej po spełnieniu wymogów środowiskowych

Należy zachować odległości istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej lub o funkcji mieszanej z funkcją mieszkalną od elektrowni wiatrowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

SO	Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej				
	Profil dodatkowy: teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej				
	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: -				
	wybrany profil dodatkowy z powyższego katalogu	max. nadziemna intensywność zabudowy	max. udział powierzchni zabudowy [%]	max. wysokość zabudowy [m]	min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SO	-	-	-	-	-
2SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
3SO	teren elektrowni wiatrowej	-	-	-	-
4SO	teren elektrowni wiatrowej	-	-	-	-
5SO	teren elektrowni wiatrowej	-	-	-	-
6SO	teren elektrowni wiatrowej	-	-	-	-
7SO	teren elektrowni wiatrowej	-	-	-	-
8SO	teren elektrowni wiatrowej	-	-	-	-
9SO	teren elektrowni wiatrowej	-	-	-	-
10SO	teren elektrowni wiatrowej	-	-	-	-
11SO	teren elektrowni wiatrowej	-	-	-	-
12SO	-	-	-	-	-
13SO	-	-	-	-	-
14SO	teren elektrowni wiatrowej	-	-	-	-
15SO	teren elektrowni wiatrowej	-	-	-	-
16SO	-	-	-	-	-
17SO	teren elektrowni wiatrowej	-	-	-	-
18SO	teren elektrowni wiatrowej	-	-	-	-
19SO	teren elektrowni wiatrowej	-	-	-	-
20SO	teren elektrowni wiatrowej	-	-	-	-

21SO	teren elektrowni wiatrowej	-	-	-	-
22SO	teren elektrowni wiatrowej	-	-	-	-
23SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
24SO	-	-	-	-	-
25SO	-	-	-	-	-
26SO	-	-	-	-	-
27SO	-	-	-	-	-
28SO	-	-	-	-	-
29SO	-	-	-	-	100
30SO	-	-	-	-	-
31SO	-	-	-	-	-
32SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
33SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
34SO	teren elektrowni wodnej	-	-	-	-
35SO	-	-	-	-	-
36SO	-	-	-	-	-
37SO	-	-	-	-	-
38SO	teren elektrowni wodnej	-	-	-	-
39SO	-	-	-	-	-
40SO	-	-	-	-	-
41SO	-	-	-	-	-
42SO	-	-	-	-	-
43SO	-	-	-	-	-
44SO	-	-	-	-	-
45SO	-	-	-	-	-
46SO	-	-	-	-	-
47SO	-	-	-	-	-
48SO	-	-	-	-	-
49SO	-	-	-	-	-
50SO	-	-	-	-	-
51SO	-	-	-	-	-
52SO	-	-	-	-	-
53SO	-	-	-	-	-
54SO	-	-	-	-	-
55SO	-	-	-	-	-
56SO	teren elektrowni wodnej	-	-	-	-
57SO	-	-	-	-	-
58SO	teren elektrowni wodnej	-	-	-	-
60SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
61SO	-	-	-	-	-

STREFA KOMUNIKACJI – SK

Strefa komunikacji została wyznaczona w ciągu istniejących ciągów komunikacyjnych:

- drogi krajowej nr 31 – 1SK ÷ 4SK
- linii kolejowej nr 273 – 5SK
- drogi wojewódzkiej nr 10SK ÷ 12SK
- dróg powiatowych – 6SK ÷ 9SK, 13SK ÷ 18SK

SK	Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogie ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji, kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych				
	Profil dodatkowy: teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (przy czym nie mniejszy niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust 2 w/w upizp):				
	-				
	wybrany profil dodatkowy z powyższego katalogu	max. nadziemna intensywność zabudowy	max. udział powierzchni zabudowy [%]	max. wysokość zabudowy [m]	min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SK	-	-	-	-	-
2SK	-	-	-	-	-
3SK	-	-	-	-	-
4SK	-	-	-	-	-
5SK	-	-	-	-	-
6SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
7SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
8SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
9SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
10SK	-	-	-	-	-
11SK	-	-	-	-	-
12SK	-	-	-	-	-
13SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
14SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
15SK	teren drogi zbiorczej				
16SK	teren drogi zbiorczej				
17SK	teren drogi zbiorczej				
18SK	teren drogi zbiorczej				

6. MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE

Przy sporządzaniu planu ogólnego wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- Główny Urząd Statystyczny, Bank Danych Lokalnych, 2024r.
- Dane Urzędu Gminy w Boleszkowice
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie gminy Boleszkowice
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego przyjęty uchwałą Nr XVII/214/20 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 24 czerwca 2020 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 27 lipca 2020 r. poz. 3564]
- Strategia rozwoju gminy Boleszkowice na lata 2016-2024,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Boleszkowice (uchwała nr XIX/141/2020 Rady Gminy Boleszkowice z dnia 07 grudnia 2020r.),
- Raport o stanie gminy Boleszkowice za 2024 rok
- Mapa ewidencyjna Gminy Boleszkowice – pochodząca z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Myśliborzu
- baza danych obiektów topograficznych BDOT10k
- inne źródła:
 - wizje terenowe
 - <https://zabytek.pl>
 - www.wkz.szczecin.pl
 - <https://geoserwis.gdos.gov.pl/>
 - <https://sipww.pl>
 - kzgw.gov.pl
 - baza.pgi.gov.pl
 - <https://bdl.stat.gov.pl>,
 - <https://crfop.gdos.gov.pl>,
 - <https://uzdrowiska-pgu.pl>,
 - <https://kpnmab.pl>,
 - <https://www.bdl.lasy.gov.pl>,