

Wójt Gminy Brojce

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY BROJCE



UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY BROJCE
Z DNIA

BROJCE, 2026

Spis treści

I.	WSTĘP.....	4
1.	Podstawa formalno-prawna opracowania Planu Ogólnego	4
2.	Cel i zakres opracowania	4
3.	Metody pracy i materiały wyjściowe	5
II.	UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	7
1.	Położenie i ogólna charakterystyka gminy.....	7
2.	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego	10
3.	Obszary chronione i szczególnego zagospodarowania:.....	12
1)	Środowisko przyrodnicze gminy	12
2)	Środowisko kulturowe gminy	21
3)	Pozostałe obszary szczególnego zagospodarowania	28
4.	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;.....	37
1)	Obiekty infrastruktury społecznej	37
2)	Infrastruktura transportowa	37
3)	Infrastruktura techniczna	39
5.	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	40
6.	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.....	41
7.	Określenie zapotrzebowania na nową zabudowę	44
1)	Obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy	46
2)	Chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie.....	46
3)	Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie.....	50
III.	USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY	52
1.	Podstawowe ustalenia Planu Ogólnego	52
2.	Strefy planistyczne.....	52
3.	Gminne standardy urbanistyczne	56
4.	Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy, w tym w ramach istniejącej zabudowy	57
IV.	ZAŁĄCZNIKI	60
1.	Rysunek uwarunkowań gminy Brojce.....	60
2.	Rysunek planu ogólnego gminy Brojce	60
3.	Rysunek planu ogólnego z oznaczeniem obszarów uzupełnienia zabudowy	60

4.	Gminne standardy urbanistyczne	60
5.	Dane przestrzenne planu ogólnego	60

I. WSTĘP

1. Podstawa formalno-prawna opracowania Planu Ogólnego

Obowiązek sporządzenia planu ogólnego gminy wynika wprost z art. 13a ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą o pzp. Opracowanie to sporządzane jest dla obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu. Plan ogólny uchwała rada gminy.

Plan ogólny stanowi akt prawa miejscowego. W planie ogólnym obligatoryjnie określa się: strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne. Natomiast elementami fakultatywnymi są obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary zabudowy śródmiejskiej.

Zgodnie z art. 13h ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej.

Niniejsze uzasadnienie zostało sporządzone na potrzeby planu ogólnego Gminy Brojce, do którego sporządzenia Rada Gminy Brojce przystąpiła uchwałą Nr VIII/46/2024 z dnia 7 listopada 2024 roku.

2. Cel i zakres opracowania

Plan ogólny stanowi akt prawa miejscowego. Jego ustalenia są wiążące dla gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz stanowią podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Ww. dokumenty stanowią natomiast należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Ustalenia wskazanego dokumentu obejmują obszar całej gminy Brojce w jej granicach administracyjnych.

W ramach planu ogólnego gminy Brojce ustalono strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne, w zakresie gminnego katalogu stref planistycznych oraz obszary uzupełnienia zabudowy. Ze względu na lokalne uwarunkowania odstąpiono od ustalenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej oraz wyznaczania obszarów zabudowy śródmiejskiej.

Zakres opracowania zawiera ustalenia określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wytycznych wynikających z 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), zmienionego Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2022 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1775) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

W ramach planu ogólnego uwzględniono uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wymienione w art. 13b ustawy o pzp, które szczegółowo opisane zostały w części II niniejszego uzasadnienia. Szczegółowe wyjaśnienie zastosowanych w planie ogólnym rozwiązań, o których mowa w art. 13h ust. 2 pkt 1, 2 i 3 ustawy i pzp zostało opisane w części III niniejszego uzasadnienia.

Do uzasadnienia do planu ogólnego gminy Brojce sporządzono również część graficzną. Zgodnie z art. 13h ust. 3 ww. ustawy, że część graficzną uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentacja graficzna:

- 1) danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1;
- 2) granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;

- 3) obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3, przy czym, jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych.

Część graficzna uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentacja graficzna obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania. Sporządzona została w postaci elektronicznej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, w skali 1:16 000.

Projekt planu ogólnego gminy Brojce został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie o pzp. W ramach procedury sporządzenia planu ogólnego kolejno:

- 1) Rada Gminy Brojce podjęła uchwałę Nr VIII/46/2024 z dnia 7 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Brojce;
- 2) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 28 lutego 2025 r. (w ustawowym terminie wpłynęło 183 wniosków);
- 3) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego;
- 4) sporządzono projekt planu ogólnego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

3. Metody pracy i materiały wyjściowe

W celu sformułowania ustaleń planu ogólnego gminy Brojce przeanalizowano uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikające z:

- funkcjonowania środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- istniejącego zagospodarowania, w tym zwłaszcza występowania terenów zabudowy o funkcji mieszkaniowej,
- rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

oraz przeprowadzono analizę zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Wnioski wynikające z ww. analiz posłużyły w sporządzeniu ustaleń w Planie Ogólnym.

Niniejsze uzasadnienie opracowano wykorzystując następujące materiały źródłowe:

- 1) Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego (Uchwała Nr XVII/214/20 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 24 czerwca 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 27 lipca 2020 r. poz. 3564);
- 2) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brojce, przyjęte uchwałą Nr LI/384/2024 Rady Gminy Brojce z dnia 2 lutego 2024 r.;
- 3) Strategia Rozwoju Gminy Brojce do roku 2025, Brojce, 2014;
- 4) Strategia Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego do roku 2030, Szczecin, 2019;
- 5) Strategia Rozwoju Powiatu Gryfickiego na lata 2020 -2030 – uchwała Nr XXI/144/20 Rady Powiatu w Gryficach z dnia 21 maja 2020 roku;
- 6) Program Ochrony Środowiska dla Gminy Brojce na lata 2024-2028 z perspektywą do roku 2032, Brojce, 2024;
- 7) Wykaz wojewódzkiej ewidencji zabytków województwa zachodniopomorskiego, zabytki nieruchome, gmina Brojce;
- 8) Strategiczny plan adaptacji dla sektorów i obszarów wrażliwych na zmiany klimatu do roku 2020 z perspektywą do roku 2030 (SPA2020) (Warszawa, Październik 2013 r.);
- 9) Koncepcja krajowej sieci ekologicznej ECONET-POLSKA. Fundacja IUCN, Warszawa;

10) Lokalny Program Rewitalizacji Gminy Brojce na lata 2017-2023, Brojce, 2018.

Materiały kartograficzne

- 1) mapa topograficzna dla obszaru gminy Brojce;
- 2) wektorowa mapa ewidencyjna gminy Brojce *.gml;
- 3) baza obiektów topograficznych BDOT10K;
- 4) geoportal.gov.pl;
- 5) mapa zagrożenia powodziowego i mapa ryzyka powodziowego – pliki *.shp pozyskane od Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie;
- 6) serwis NID <https://zabytek.pl>,
- 7) serwis PIG oraz baza danych baza.pgi.gov.pl,
- 8) system informacji przestrzennej <https://brojce.e-mapa.net/>,
- 9) serwis Informatycznego Systemu Ośłony Kraju <https://wody.isok.gov.pl>,
- 10) serwis przeglądania i generowania kart charakterystyk jednolitych części wód powierzchniowych i podziemnych <http://karty.apgw.gov.pl:4200/mapa>,
- 11) serwis Banku Danych o Lasach <https://www.bdl.lasy.gov.pl>,
- 12) strona internetowa Encyklopedia Leśna www.encyklopedialesna.pl,
- 13) serwis GUS bank Danych Lokalnych <https://bdl.stat.gov.pl>,
- 14) serwis Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody <https://crfop.gdos.gov.pl>,
- 15) wizje terenowe (marzec, kwiecień 2025 r.),
- 16) dokumentacja fotograficzna (marzec, kwiecień 2025 r.).

Powyższe materiały oraz informacje przekazane przez Urząd Gminy Brojce pozwoliły rozpoznać stan obecnego zagospodarowania terenu oraz polityki przestrzennej gminy.

II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

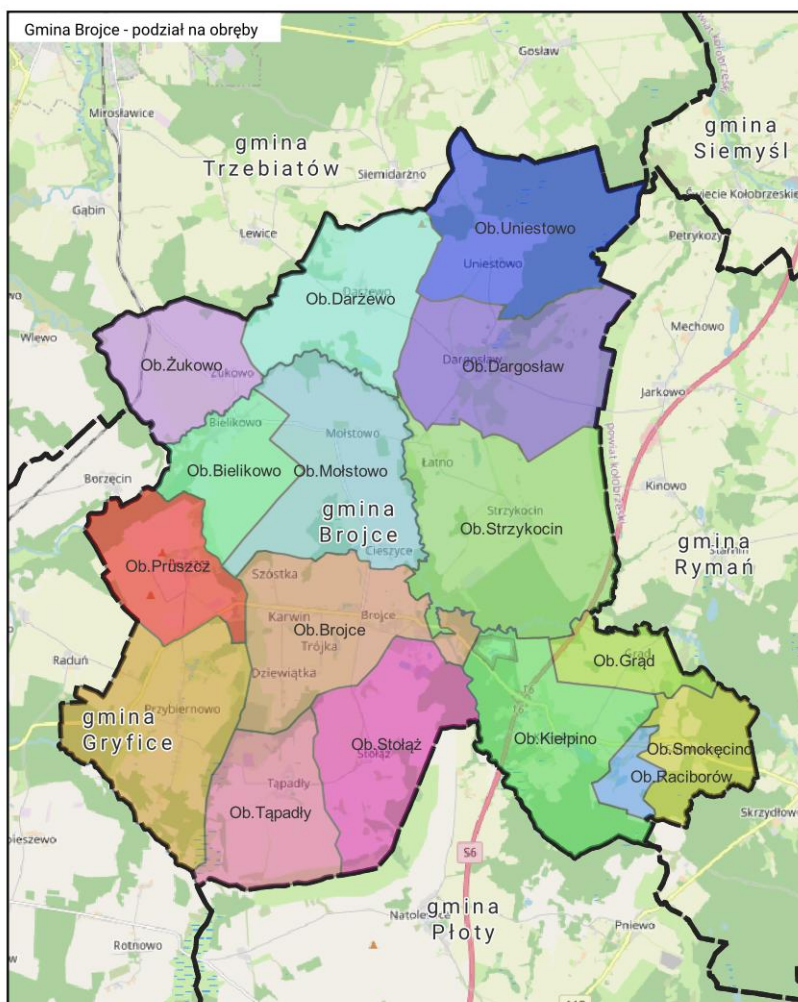
1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy

Gmina Brojce jest gminą wiejską, zlokalizowaną w północnej części województwa zachodniopomorskiego, w powiecie gryfickim. Siedzibą gminy jest miejscowość Brojce, która pełni funkcje administracyjno-usługowe wobec mieszkańców gminy. Brojce zlokalizowane są przy drodze wojewódzkiej nr 105 i od stolicy powiatu, tj. Gryfic, dzieli je odległość ok. 20 km.

Gmina Brojce graniczy z:

- od zachodu z gminą Gryfice,
- od północy z gminą Trzebiatów,
- od południa z gminą Płoty,
- od wschodu z gminą Rymań (powiat kołobrzeski).

Ryc. 1. Podział gminy Brojce na obręby ewidencyjne



Obszar gminy Brojce obejmuje 19 miejscowości podzielonych na 12 sołectw: Brojce (siedziba władz gminy), Kiełpino (Kiełpino, Smokęcino, Raciborów), Przybiernowo (Przybiernowo), Pruszcz (Pruszcz), Bielikowo (Bielikowo), Żukowo (Żukowo), Mołstowo (Mołstowo, Mołstówko, Cieszyce), Tą-

padły (Tąpadły), Stołąż (Stołąż), Dargosław (Dargosław, Łatno, Uniestowo), Darzewo (Darzewo), Strzykocin (Strzykocin, Grąd).

Cała gmina zajmuje powierzchnię 11 796 ha, tj. 118 km², co stanowi 0,52 % powierzchni całego województwa zachodniopomorskiego. Sposób użytkowania gruntów przedstawia się następująco:

Tab. 1. Struktura użytkowania gruntów w gminie Brojce (wg stanu 08.09.2025 r.)

Lp.	Użytek gruntowy	Powierzchnia [ha]	Udział %
1	B	36,8397	0,31
2	Ba	15,0776	0,13
3	Bi	24,9892	0,21
4	Bp	1,0969	0,01
5	Br	135,5540	1,14
6	Bz	64,4126	0,54
7	dr	294,2211	2,47
8	R	6 988,4419	58,57
9	Ł	902,0923	7,56
10	Ps	502,5927	4,21
11	S	17,2549	0,14
12	Ls	2 413,9768	20,23
13	Lz	33,9606	0,28
14	Lzr	90,7758	0,76
15	N	532,8158	4,47
16	Tk	31,5147	0,26
17	Tp	0,0921	0,0
18	Tr	1,13115	0,01
19	W	57,3496	0,48
20	Wsr	3,5060	0,03
21	Wp	32,8777	0,28
22	Ws	12,9795	0,11
23	K	5,7707	0,05

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych otrzymanych z PODGiK w Gryficach

Jak wynika z powyższego zestawienia, w strukturze użytkowania gruntów zdecydowanie dominują grunty rolne. Z tego też powodu dominującą funkcją w gminie jest rolnictwo, a funkcjami towarzyszącymi jest obsługa rolnictwa i leśnictwa, funkcja mieszkaniowa, turystyczna, rekreacyjna, leśnictwo i produkcja.

Stan ludności na dzień 31.12.2024 r. wynosił 3 451 osoby, co stanowiło 0,3 % populacji województwa zachodniopomorskiego i 6,2 % populacji powiatu gryfickiego. Średnia gęstość zaludnienia w gminie Brojce wynosi 29,5 osób/1 km², przy średniej dla województwa zachodniopomorskiego 71,2 osób/1 km².

W 2024 roku 51,2 % ludności stanowili mężczyźni, a 48,8 % kobiety. Udział ludności w wieku przedprodukcyjnym wynosił 16,0 %, w wieku produkcyjnym 62,6 % i 21,4 % w wieku poprodukcyjnym.

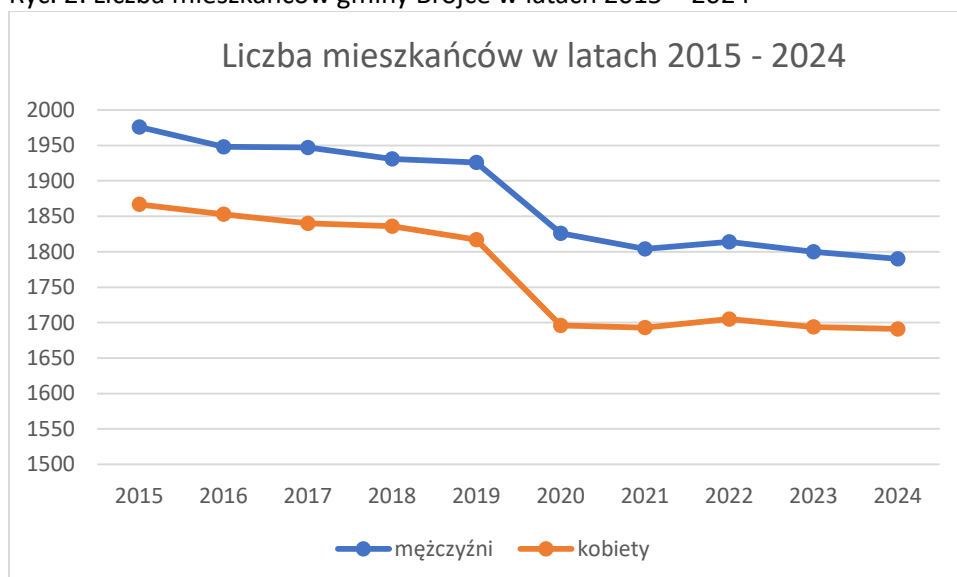
Tab. 2. Liczba mieszkańców w podziale na miejscowości oraz płeć wg stanu na dzień 31.12.2024 r.

Lp.	Liczba mieszkańców wg miejscowości i płci w gminie Brojce			
	Miejscowość	Liczba mieszkańców ogółem	Kobiety	Mężczyźni
1	Bielikowo	223	116	107
2	Brojce	1 083	536	547
3	Cieszyce	44	20	24
4	Dargosław	265	136	129
5	Darzewo	138	60	78
6	Grąd	36	18	18

7	Karwin	44	20	24
8	Kiełpino	270	138	132
9	Łatno	44	20	24
10	Mołstówko	14	6	8
11	Mołstowo	111	58	53
12	Pruszcz	131	62	69
13	Przybiernowo	287	124	163
14	Smołęcino	92	44	48
15	Stożąg	113	50	63
16	Strzykocin	132	63	69
17	Tąpadły	149	66	83
18	Uniestowo	60	27	33
19	Żukowo	161	82	79
	RAZEM	3 451	1 683	1 768

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych otrzymanych z UG w Brojcach

Ryc. 2. Liczba mieszkańców gminy Brojce w latach 2015 – 2024



Źródło: opracowanie własne na podstawie www.stat.gov.pl

Jedną z przyczyn przedstawionych wyżej zmian demograficznych w gminie jest starzenie się społeczeństwa, co potwierdza ogólną tendencję w całym kraju, a z drugiej strony – ujemny przyrost naturalny (w 2023 r. wyniósł on -6) oraz migracje ludności poza obszar gminy.

Ruch naturalny w analizowanym okresie czasu, tj. 2015 – 2023 przedstawia poniższa tabela:

Tab. 3. Przyrost naturalny w gminie Brojce w latach 2015-2024:

Lp.	Rok	Przyrost naturalny ogółem
1	2015	-3
2	2016	18
3	2017	1
4	2018	11
5	2019	-12
6	2020	-28
7	2021	-20
8	2022	3
9	2023	-6

10	2024	-13
----	------	-----

Źródło: opracowanie własne na podstawie www.stat.gov.pl

Na terenie gminy Brojce w chwili sporządzania planu ogólnego nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W opracowaniu są 3 plany, zainicjowane następującymi uchwałami:

- uchwałą Nr IV/23/2024 Rady Gminy Brojce z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwiającego lokalizację elektrowni wiatrowych na terenach położonych w obrębach ewidencyjnych Brojce, Przybiernowo, Tąpadły i Stołąż;
- uchwałą Nr IV/24/2024 Rady Gminy Brojce z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwiającego lokalizację elektrowni wiatrowych na terenach położonych w obrębach ewidencyjnych Dargosław, Darzewo i Uniestowo,
- uchwałą Nr VIII/45/2024 Rady Gminy Brojce z dnia 7 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów ewidencyjnych Uniestowo, Darzewo, Dargosław, Bielikowo, Mołstowo i Strzykocin, gmina Brojce.

2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego

W dniu 24 czerwca 2020 r. Sejmik Województwa Zachodniopomorskiego podjął uchwałę Nr XVII/214/20 zmieniającą uchwałę w sprawie uchwalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego, która została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego w dniu 27 lipca 2020 r. pod pozycją 3564.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego jest podstawowym dokumentem planistycznym samorządu województwa wyznaczającym cele strategiczne regionu w układzie przestrzennym. Przedmiotowy dokument formułuje m.in.: uwarunkowania zewnętrzne i wewnętrzne rozwoju województwa zachodniopomorskiego oraz zasady i kierunki kształtowania struktury przestrzennej regionu. Plan województwa nie jest aktem prawa miejscowego, stanowi natomiast dokument kierownictwa wewnętrznego zobowiązujący władze województwa oraz inne podmioty administracji publicznej Pomorza Zachodniego w zakresie przestrzegania priorytetów rozwojowych, a także prowadzenia polityki przestrzennej zgodnie z ustalonymi w nim kierunkami rozwoju. Stanowi także podstawę do formułowania programów operacyjnych województwa, wniosków do studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin (obecnie do planów ogólnych) i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz oceny ww. dokumentów planistycznych szczebla lokalnego, pod kątem m.in. uwzględnienia lub kolizji wyznaczonych w nim ustaleń.

W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego sformułowane zostały następujące ustalenia i zalecenia do uwzględnienia w dokumentach planistycznych gminy Brojce:

Ustalenie: Zwiększenie obszarów zieleni na terenach zurbanizowanych.

Ustalenie: Zwiększenie retencji wód na obszarach zurbanizowanych przez:

- ustanowienie zwiększania retencji jako priorytetu projektowania systemów kanalizacji deszczowej,
- wykorzystanie zagłębień i oczek wodnych do retencji,
- zwiększanie powierzchni biologicznie czynnej, przeciwdziałanie zasklepieniu gruntu, w tym poprzez zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych,
- wprowadzenie wtórnego wykorzystania wód w celach gospodarczych, zwłaszcza na terenach przeznaczonych pod funkcje usługowe i produkcyjne.

Ustalenie: Ochrona udokumentowanych złóż kopalin niezagospodarowanych, służąca potrzebom ich przyszłej eksploatacji.

Ustalenie: Uwzględnianie w dokumentach strategicznych i planistycznych samorządów terytorialnych i administracji rządowej (dla obszarów morskich) rozmieszczenia i bezkolizyjnego funkcjonowania obszarów, obiektów i urządzeń infrastruktury służącej obronności i bezpieczeństwu państwa (tereny zamknięte wraz z ich strefami ochronnymi) przy uwzględnieniu wytycznych Strategii Bezpieczeństwa Narodowego RP, Strategii Obronności RP oraz Wizji Sił Zbrojnych RP do roku 2030 i przepisów odrębnych.

Ustalenie: Uwzględnianie w dokumentach strategicznych i planistycznych samorządów terytorialnych granic pozostałych terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych.

Ustalenie: Uwzględnienie wskazanych do ustanowienia na obszarze województwa obszarów chronionego krajobrazu (OChK) w polityce przestrzennej jednostek samorządu terytorialnego: Dolina rzeki Lubieszowej (gm. Brojce, Gryfice, Płoty).

Ustalenie: Ochrona walorów wskazanych obszarów kulturowo-krajobrazowych (OKK12 „Dolina Regi”), w tym zachowanie ich charakterystycznych cech kulturowych i krajobrazowych w drodze łącznego stosowania przepisów dotyczących ochrony zabytków, krajobrazu i środowiska przyrodniczego oraz poprzez:

- ochronę historycznego układu siatki ulic, przestrzeni publicznych, linii zabudowy, gabarytów i formy obiektów budowlanych,
- odpowiednie utrzymanie, zagospodarowanie, oznakowanie i wyeksponowanie obiektów historycznych,
- ochrona otoczenia zabytków w celu właściwego wyeksponowania obiektu,
- uszanowanie lokalnych tradycji budowlanych, w zakresie używanych materiałów, technik i tradycji budowlanych, podczas remontów; renowacji, adaptacji, rozbudowy itp.,
- kształtowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej,
- poprzedzanie lokalizacji obiektów wielokubaturowych i dominant wysokościowych analizami wpływu tych inwestycji na krajobraz, w celu minimalizacji negatywnego oddziaływania,
- ujednolicenie i dostosowanie elementów małej architektury, płotów, ogrodzeń, nawierzchni ciągów pieszych do lokalnej tradycji budowlanej,
- porządkowanie, utrzymywanie i uzupełnianie zespołów zieleni; ochrona obsadzeń alejowych wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz uzupełnianie ich brakujących fragmentów,
- zastosowanie zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych — zwłaszcza głównych wjazdów do miejscowości, w przypadku lokalizacji obiektów związanych z funkcją produkcyjną, magazynową itp.,
- ochronę sylwet miejscowości,
- odpowiednie ogrodzenie, uporządkowanie i oznakowanie cmentarzy,
- w obrębie obszarów występowania reliktów osadnictwa pradziejowego zachowanie układu topograficznego, ograniczenie niekontrolowanego rozprzestrzeniania się dzięki zieleni, odpowiednie oznakowanie, okresowe monitorowanie stanu,
- ograniczenie zabudowy brzegów jezior i zbiorników wodnych poza miejscowościami oraz zapewnienie publicznego dostępu do ich brzegów,
- przywrócenie miejscowościom związków z wodą: rewitalizacja nabrzeży oraz kształtowanie nowej zabudowy nadwodnej,
- ochronę i utrzymanie historycznych elementów technicznej infrastruktury wodnej.

Ponadto w OKK12:

- Ochrona krajobrazu krawędzi dolin, punktów widokowych i innych elementów krajobrazu rzeczno; ochrona i rewitalizacja rzecznych budowli hydrotechnicznych wraz z dopuszczeniem w nich nowych funkcji; tworzenie nowych szlaków turystyczno-historycznych obejmujących zasób budowli hydrotechnicznych

Ustalenie: Budowa Sieci tras rowerowych Pomorza Zachodniego - Zgodnie z Koncepcją sieci tras rowerowych Pomorza Zachodniego.

Zgodnie z „Koncepcją sieci tras rowerowych Pomorza Zachodniego” przez teren gminy Brojce zaplanowano dwa szlaki:

- Trasa Berlin-Szczecin-Kołobrzeg, która zaplanowano na przebiegu dawnej linii kolejowej od Gminy Gryfice, do okolic miejscowości Tąpadły, gdzie dalej będzie na południe rozwidlaniem po nieistniejącej trasie kolejowej prowadzącej w stronę Gminy Płoty,
- Trasa Doliny Regi i Drawy, która będzie po śladzie dawnej linii kolejowej, od rozwidlenia torów w miejscowości Tąpadły na północ, do granicy z Gminą Trzebiatów w pobliżu miejscowości Siemidarżno. Z dokładnym przebiegiem tras można zapoznać się na stronie www.drogirowerowe.wzp.pl

Zalecenie: Rewitalizacja linii wąskotorowych i dostosowanie ich do potrzeb ruchu turystycznego w relacjach:

- Gryfice-Niechorze-Trzebiatów-Gryfice (na odc. Gryfice-Pogorzelica linia czynna sezonowo). Mapa PZPWZ wskazuje, że na obszarze objętym planem ogólnym występują:
 - Droga ekspresowa S6,
 - Linia kolejowa regionalna: 402,
 - Lasy ochronne,
 - Strefy ochronne,
 - Teren zamknięty Pruszczy Gryficki,
 - Teren górniczy Strzykocin.

Informacja dodatkowa: przez obszar opracowania przebiega droga wojewódzka nr 105 o klasie technicznej G, tj. główna.

3. Obszary chronione i szczególnego zagospodarowania:

1) Środowisko przyrodnicze gminy

a) *Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny*

Obszar gminy Brojce posiada niewielką ilość terenów przyrodniczych objętych ochroną prawną. Ogółem zajmują one 0,2 % powierzchni całej gminy. Należą do nich: rezerwat Mszar koło Siemidarżna, użytek ekologiczny Małża koło Kiełpina oraz fragment obszaru Natura 2000 Dorzecze Regi.

1) **Rezerwat przyrody „Mszar” koło Siemidarżna**

Rezerwat utworzony został zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 4 maja 2010 r. Ochroną objęty został obszar torfowisk wysokich i przejściowych, położony na północ od Uniestowa, o powierzchni 20,93 ha i ich otulina o powierzchni 40,16 ha. Celem ochrony przyrody w rezerwacie jest ochrona cennych zbiorowisk roślinnych, charakterystycznych dla torfowisk wysokich i przejściowych oraz ochrona bogatej flory torfowców, innych mchów i charakterystycznej dla mszarów flory naczyniowej.

Przyrodniczymi i społecznymi uwarunkowaniami realizacji celów ochronnych są:

- a) zachowanie ze względów naukowych i dydaktycznych cennych zbiorowisk roślinnych: torfowiska przejściowe i trzęsawiska (przeważnie z roślinnością z *Scheuchzeria - Caricetea nigrae*) 7140, bory i lasy bagienne (*Vaccinio uliginosi-Betuleum pubescentis*, *Vaccinio uliginosi-Pinetum*, *Pino mugo-Sphagnetum*, *Sphagno girgensohnii-Piceetum* i brzoźowo-sosnowe bagienne lasy borealne) 91D0 wraz z charakterystycznymi gatunkami roślin;
- b) zabezpieczenie populacji rzadkich, chronionych i zagrożonych wyginięciem gatunków roślin, w szczególności: rośliczki okrągłolistnej *Drosera rotundifolia*, bagnicy torfowej *Scheuchzeria palustris*, torfowca magellańskiego *Sphagnum magellanicum*, turzycy dzióbkowatej *Carex rostrata*, wełnianki wąskolistnej *Eriophorum angustifolium*, wełnianki pochwowatej *Eriophorum vaginatum*, modrzewnicy zwyczajnej *Andromeda polifolia*, przygielki białej *Rhynchospora alba*;

- c) utrzymanie antropopresji na minimalnym poziomie;
- d) zabezpieczenie niezakłóconego przebiegu naturalnych procesów przyrodniczych.

Dla przedmiotowego obszaru obowiązuje plan ochrony, przyjęty Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 4 grudnia 2019 roku w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Mszar koło Siemidarzna”. Zgodnie z przedmiotowym planem, w dokumentach planistycznych gminy należy wprowadzić następujące ustalenia:

- a) należy utrzymać dotychczasowy sposób przeznaczenia i użytkowania gruntów;
- b) należy utrzymać cały obszar jako wyłączony z możliwości lokalizacji wszelkiej nowej infrastruktury technicznej niezwiązanej z udostępnieniem i funkcjonowaniem rezerwatu;
- c) należy utrzymać cały obszar jako wyłączony z możliwości prowadzenia działań mogących przyczynić się do zmiany stosunków wodnych w sposób mogący negatywnie wpłynąć na rezerwat;
- d) w planie ogólnym gminy Brojce należy wprowadzić zapis w brzmieniu: „Na terenie rezerwatu Mszar koło Siemidarzna obowiązują przepisy szczegółowe wynikające z zakazów sformułowanych w Zarządzeniu powołującym rezerwat oraz planie ochrony”.

2) Użytek ekologiczny „Małża” koło Kiełpina

Użytek ekologiczny został powołany na mocy uchwały nr XIV/94/2004 Rady Gminy w Brojcach z dnia 30 czerwca 2004 r.

Przedmiotowy użytek położony jest częściowo w gminie Brojce i gminie Rymań. W gminie Brojce obejmuje on powierzchnię 1,50 ha na działce nr 13/6 obręb Kiełpino, w Nadleśnictwie Resko, leśnictwo Pniewo.

Na obszarze bagiennym ochroną objęto typową dla tego siedliska roślinność torfowiskową, w celu zachowania „powyższego ekosystemu ze względów estetycznych, naukowych, przyrodniczych i dydaktycznych. Jest to miejsce występowania rzadkich i chronionych gatunków roślin oraz bytowania i rozrodu ptactwa wodnego i innych gatunków zwierząt.”

3) Obszar Natura 2000 Dorzecze Regi (PLH320049)

Obszar o powierzchni 14 827,82 ha, obejmuje dolinę Regi od źródeł do Trzebiatowa oraz szereg dolin dopływów. W obrębie gminy Brojce znajduje się jedynie fragment tego obszaru, obejmujący dolinę Regi i jej dopływy: Lubieszowa oraz Mołstowa wraz z dopływem Brodźcem.

W granicach obszaru znajdują się doliny rzeczne (dno wraz ze zboczami). W niektórych miejscach do obszaru włączono przylegające do doliny wyjątkowo cenne kompleksy siedlisk przyrodniczych, zwykle bagiennych lub leśnych.

W dolnym biegu Regi (na terenie gminy Brojce) dolina przecina tereny głównie rolnicze, obejmując duże powierzchnie łąk i zbiorowisk zaroślowych. W środkowym odcinku dolina przecina tereny morenowe o zróżnicowanej rzeźbie terenu. Na dnie doliny wykształcają się tu miejscami rozległe lasy łęgowe i torfowiska. Na zboczach dolin liczne są kompleksy źródliskowe.

Rega jest jedną z najdłuższych rzek polskich wpadających bezpośrednio do Bałtyku, zachowując jednocześnie prawie w całej swej długości charakter cieku łososiowego. Charakterystyka morfologiczna tej rzeki sprawia, że znajdują tam dobre warunki bytowania ryby łososiowate i karpowate reofilne. Dorzecze Regi jest przy tym niejednorodne pod względem stopnia przekształceń antropogenicznych.

Bieg rzeki został silnie zmieniony przez melioracje, jednak charakterystyka morfologiczna tej rzeki sprawia, że ryby łososiowate i karpowate reofilne znajdują tam dobre warunki bytowania. Dopływy Regi w większości pozostawiono w stanie pierwotnym, co pozwala egzystującym tam populacjom ryb na zachowanie dobrostanu. Przez rzekę Mołstową prowadzi szlak kajakowy.

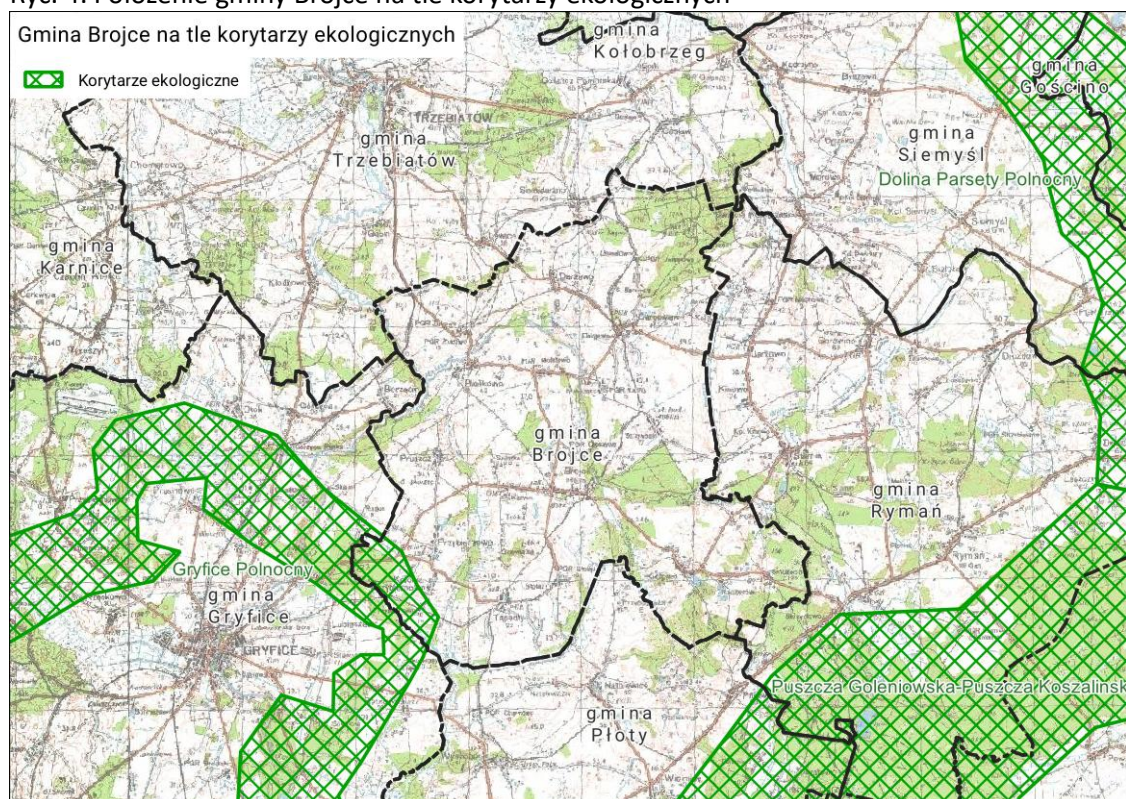
W obszarze PLH320049 występuje w sumie 15 siedlisk przyrodniczych zajmujących ponad 30 % powierzchni obszaru. Obszar jest ważną ostoją występującego w obrębie Polski w zasadzie tylko w województwie zachodniopomorskim grądu subatlantyckiego. Jest tu ponad 1 300 ha tego siedliska – 8,4 % obszaru, co stanowi ok. 16 % grądów subatlantyckich chronionych w sieci Natura 2000 w Polsce i ponad 6 % zasobów tego siedliska w kraju). Obszar jest także ważny dla osiągnięcia odpowiedniej

Korytarze ekologiczne

Przez obszar gminy Brojce, na niewielkim fragmencie w południowo-zachodniej części gminy, przebiega korytarz ekologiczny pn. Pobrzeża Zachodniopomorskie (KPn-21B). Obszar ten stanowi część głównego Korytarza Północnego (KPn) łączącego Puszczę Augustowską, Knyszyńską i Białowieżską z doliną Biebrzy, Puszczą Piską, lasami Napiwodzko-Ramuckimi i Pojezierzem Iławskim. Przebiega przez dolinę Wisły do Borów Tucholskich, Pojezierza Kaszubskiego, Puszczy Koszalińskiej, Goleniowskiej i Wkrzańskiej. Przechodząc przez Lasy Krajeńskie i Wałęckie, łączy się także z Lasami Drawskimi, a następnie dochodzi przez Puszczę Gorzowską do Cedyńskiego Parku Krajobrazowego.

Korytarze główne to najważniejsze drogi wędrówek i migracji gatunków w Polsce, zapewniające jednocześnie łączność siedlisk i populacji w skali kontynentalnej. Korytarze uzupełniające (taki jak przedmiotowy KPn-21B „Pobrzeża Zachodniopomorskie”) łączą obszary siedliskowe położone wewnątrz kraju z korytarzami głównymi oraz zapewniają wariantowość dróg przemieszczania się gatunków o znaczeniu krajowym.

Ryc. 4. Położenie gminy Brojce na tle korytarzy ekologicznych



Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://mapa.korytarze.pl/>

b) Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Na podstawie analizy map zagrożenia powodzią oraz map ryzyka powodziowego, opracowanych przez Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej Państwowy Instytut Badawczy w Warszawie, na zlecenie Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie, stwierdza się, że niewielka część gminy Brojce znajduje się w zasięgu:

- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34 lit. a ustawy Prawo wodne, tj. obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$);
- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34 lit. b ustawy Prawo wodne, tj. obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$);

- c) obszarów narażone na niebezpieczeństwo powodzi, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$).

Szczegółowe rozmieszczenie ww. obszarów na terenie gminy Brojce zostało przedstawione na mapie Uwarunkowań. Na terenie gminy Brojce nie występują wały przeciwpowodziowe wzdłuż rzek.

W zasięgu ww. obszarów występują określone ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi. Obszary te zlokalizowane są wzdłuż Regi i Mołstowy (wraz z przyległymi do rzek obniżeniami terenu) oraz ich dopływów. Obejmują one swoim zasięgiem głównie nieurbanizowane obszary zalewowe i częściowo użytki rolne. Zasięg ich występowania został oznaczony na rysunku uwarunkowań. Na terenie gminy Brojce nie występują obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

c) Obszary gruntów zmeliorowanych

Zgodnie z art. 195 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, poprzez melioracje wodne rozumie się regulację stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy. Do urządzeń melioracji wodnych, w myśl art. 197 ww. ustawy, zalicza się:

- 1) rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie,
- 2) drenowania,
- 3) rurociągi,
- 4) stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych,
- 5) ziemne stawy rybne,
- 6) groble na obszarach nawadnianych,
- 7) systemy nawodnień grawitacyjnych,
- 8) systemy nawodnień ciśnieniowych

– jeżeli służą celom, o których mowa w art. 195.

Ponadto przepisy dotyczące urządzeń melioracji wodnych stosuje się odpowiednio do: budowli wstrzymujących erozję wodną, dróg dojazdowych niezbędnych do użytkowania obszarów zmeliorowanych, fitomelioracji oraz agromelioracji, systemów przeciwoerozyjnych, zagospodarowania zmeliorowanych trwałych łąk lub pastwisk oraz zagospodarowania nieużytków przeznaczonych na trwałe łąki lub pastwiska.

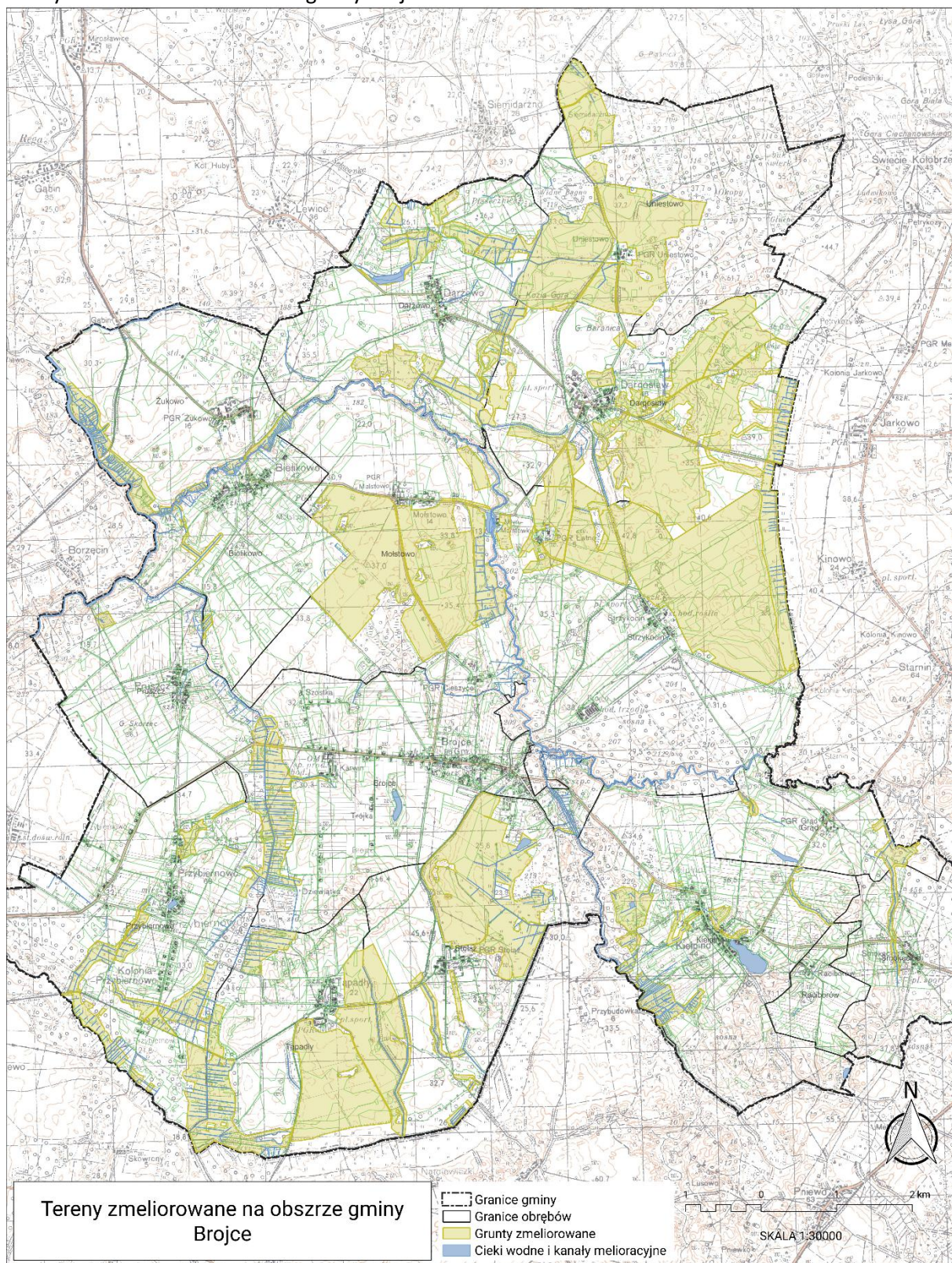
Głównymi ciekami przepływającymi przez teren gminy Brojce jest Rega i Mołstowa wraz z dopływami. Rzeką Rega jest szlakiem wodnym o łącznej długości 172 km, w tym na terenie gminy Brojce przepływa na długości około 6 km. Rzeką Rega przepływa w pobliżu miejscowości Żukowo i Bielikowo. Przez gminę przepływają następujące ciekі mające swe docelowe ujście do rzeki Regi: Mołstowa, Sekwanka, Lubosiel, Brodziec, Lubieszowa, Wkra i Pniewa. Lnianka zasila wody Dębosznicy. Większość z tych rzek i cieków, ze względu na charakter spływu wód, są zbliżone do cieków podgórskich. Wynika to z faktu, że na obszarze gminy Brojce występuje znaczne zróżnicowanie konfiguracji terenu. Na obszarze gminy znajduje się kilkadziesiąt małych zbiorników wodnych. Są to na ogół małe, bezodpływowe zbiorniki wodne.

Stan techniczno-eksploatacyjny rowów jest różny. W dużej mierze cechuje go postępujący proces zarastania, w związku z czym wymaga renowacji. Skarpy i dna są zamulone, zaśmiecone, a przepusty pod drogami wymagają dokładnego oczyszczenia.

Zgodnie z danymi udostępnianymi przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej, na terenie gminy Brojce zinwentaryzowano budowle piętrzące (jazy) na rzece Mołstowa¹. Znajdują się one w rejonie miejscowości Bielikowo (2 szt.), Mołstówko (1 szt.) i Kiełpino (1 szt.).

¹ https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gmap=gpSIGW data dostępu 21.05.2025 r.

Ryc. 5. Grunty zmeliorowane na terenie gminy Brojce



Grunty gminy Brojce otoczone są gruntami zmeliorowanymi wokół istniejącej zabudowy oraz pól uprawnych.

Na terenie gminy Brojce istnieją i funkcjonują sieci urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, będących pod opieką spółek wodnych, indywidualnych właścicieli gruntów oraz pod opieką

PGW Wody Polskie. Należy utrzymać system urządzeń melioracyjnych w zlewniach rzek Lubieszowa, Brodziec, Lubosiel.²

Na obszarze gminy grunty zmeliorowane odgrywają istotną rolę w gospodarce wodnej regionu. **Grunty te występują** w rejonie miejscowości: Uniestowo, Dargosław, Mołstowo i Strzykocin. Na ogólną powierzchnię użytków rolnych w gminie Brojce, zmeliorowanych jest 2 698,7 ha³. Powierzchnia rowów melioracyjnych wynosi 44,80 ha⁴.

Za utrzymanie i eksploatację urządzeń melioracji wodnych szczegółowych i podstawowych wraz z budowlami, prowadzenie racjonalnej gospodarki wodnej na terenach zmeliorowanych oraz inne działania związane z wykonywaniem, bieżącym utrzymaniem oraz eksploatacją urządzeń melioracyjnych w sposób zorganizowany na obszarze gminy odpowiada Wójt Gminy Brojce.

d) Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Zgodnie z Mapą osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi (MOTZ) opracowaną przez Państwowy Instytut Geologiczny w ramach projektu SOPO – Systemu Osłony Przeciwoświsowej, na terenie gminy Brojce **nie występują** udokumentowane osuwiska ani tereny zagrożone ruchami masowymi⁵.

Według danych Państwowego Instytutu Geologicznego (Przeglądowa mapa osuwisk i obszarów predysponowanych do wystąpienia ruchów masowych w województwie zachodniopomorskim) w zachodniej części gminy Brojce zlokalizowane są obszary predysponowane do występowania ruchów masowych. Informacje na temat obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych mają charakter poglądowy (wykonane są w bardzo ogólnej skali) i według zaleceń PIG nie należy ich wykorzystywać przy sporządzaniu planów zagospodarowania przestrzennego.

e) Strefy ochronne ujęć wody

Zgodnie z art. 120 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.) celem ustanowienia stref ochronnych i obszarów ochronnych jest zapewnienie odpowiedniej jakości wód ujmowanych do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi oraz zaopatrzenie zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ochronie zasobów wodnych, poprzez ustanawianie:

- 1) stref ochronnych ujęć wody, zwanych „strefami ochronnymi”;
- 2) obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, zwanych dalej "obszarami ochronnymi".

Natomiast w myśl art. 135 ust. 1 ww. ustawy strefa ochronna obejmuje:

- 1) wyłącznie teren ochrony bezpośredniej ustanawiany przez właściwy organ Wód Polskich w drodze decyzji;
- 2) teren ochrony bezpośredniej i teren ochrony pośredniej ustanawiany przez właściwego wojewodę w drodze aktu prawa miejscowego.

Jednocześnie zgodnie z art. 122 ww. ustawy teren ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych obejmuje obszar zasilania ujęcia wody.

Wyznaczenie terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych oraz strefy ochronny ujęcia wód powierzchniowych następuje na podstawie ustaleń zawartych w ich dokumentacjach hydrologicznych.

Zgodnie z „Wykazem stref ochronnych ujęć wód podziemnych ustanowionych przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie” na terenie gminy Brojce brak jest ustanowionych stref ochronnych.⁶

² Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brojce, s. 103.

³ Dane otrzymane z Urzędu Gminy Brojce, stan na dzień 31.12.2023 r.

⁴ Na podstawie danych otrzymanych z PGW WP Zarząd Zlewni w Gryficach, 22.09.2025 r.

⁵ Dane: Państwowy Instytut Geologiczny, Państwowy Instytut Badawczy, System Ochrony Przeciwoświsowej <https://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/SOPO/Wyszukaj3>, data dostępu 21.05.2025 r.

⁶ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brojce, s. 25.

f) Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Zgodnie z art. 59 Prawa wodnego obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, zwane dalej „obszarami ochronnymi”, 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. 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 Brojce nie stwierdzono występowania obszarów ochronnych zbiorników śródlądowych. Charakteryzowana gmina nie znajduje się także w granicach głównych zbiorników wód podziemnych.

g) Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Zgodnie z danymi udostępnionymi przez Państwowy Instytut Geologiczny (data dostępu 21.05.2025 r.) stwierdza się, że na terenie gminy Brojce wyznaczono następujące tereny górnicze:

- 1) Dargosław, dla złoża gazu ziemnego pn. Dargosław;
- 2) Strzykocin, dla złoża piasków i żwirów pn. Strzykocin,
- 3) Grąd, dla złoża piasków i żwirów pn. Grąd.

Na terenie objętym planem ogólnym nie występują obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

h) Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Gmina Brojce jest uboga w surowce mineralne. Zgodnie z informacjami zawartymi w „Bilansie złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31 XII 2024 r.” na terenie Gminy Brojce znajdują się następujące udokumentowane złoża kopalin:

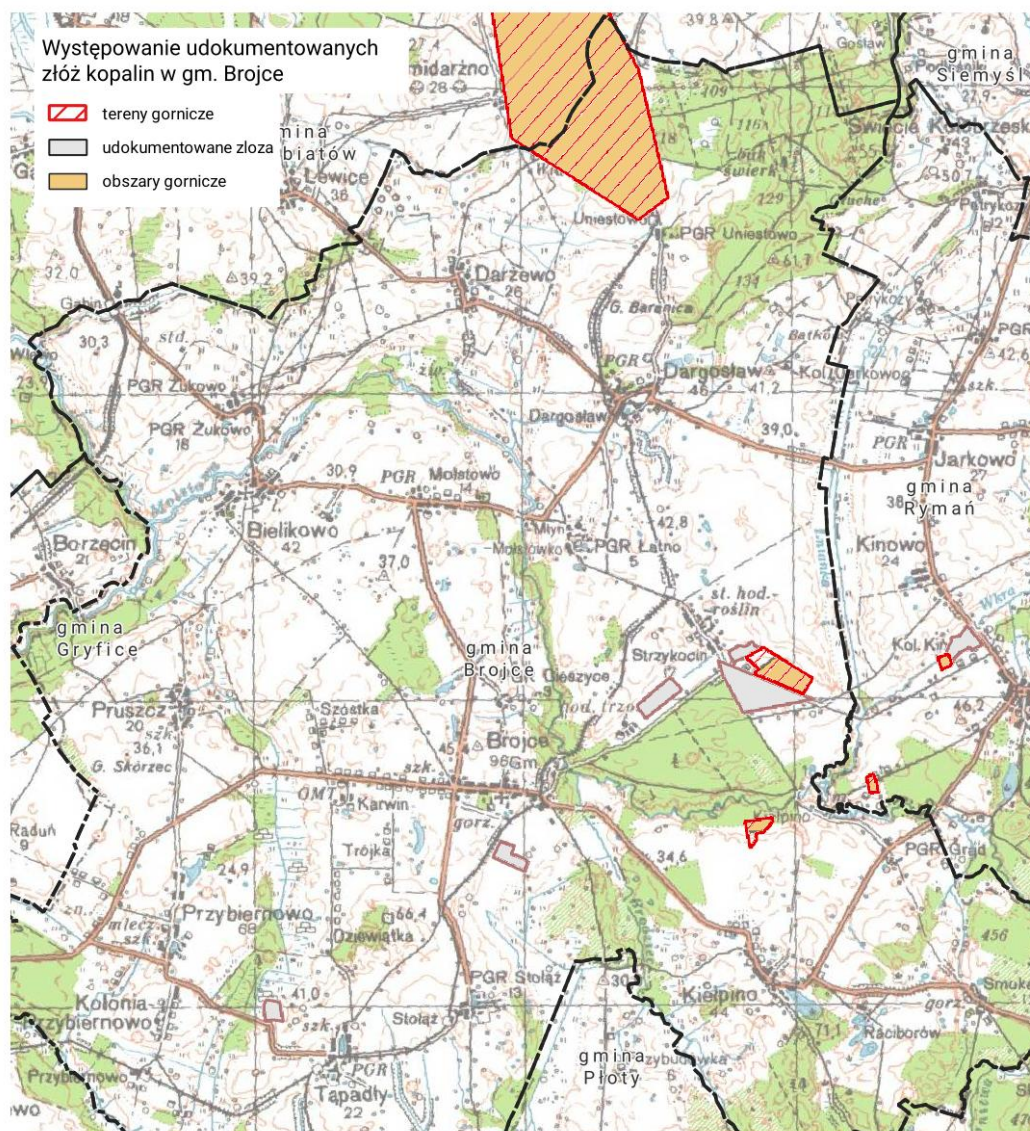
Tab. 4. Wykaz udokumentowanych złóż kopalin na terenie gminy Brojce

Lp.	Nazwa złoża	Rodzaj kopalin	Stan zagosp. złoża	Zasoby	Zasoby przemysłowe	Wydobycie
1	Brojce	piaski i żwiry	T	891 tys. t – zasoby geologiczne bilansowe	296 tys. t	-
2	Strzykocin	piaski i żwiry	Z	2 113 tys. t – zasoby geologiczne bilansowe	2 113 tys. t	-
3	Strzykocin I	piaski i żwiry	R	2 133 tys. t – zasoby geologiczne bilansowe	-	-
4	Strzykocin II	piaski i żwiry	R	408 tys. t – zasoby geologiczne bilansowe	-	-
5	Tąpadły	piaski i żwiry	E	332 tys. t – zasoby geologiczne bilansowe	-	-
6	Grąd	piaski i żwiry	R	588 tys. t - zasoby geologiczne bilansowe	588	-
7	Dargosław	Gaz ziemny	E	440,05 mln m ³ – zasoby wydobywane pozabilansowe	440,05 mln m ³	9,13 mln m ³

Ponadto na terenie gminy Brojce zlokalizowane są obszary objęte koncesją Ministra Środowiska nr 60/2009/Ł z dnia 05.06.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złoża w obszarze „Trzebiatów”, udzieloną na rzecz PGNiG – ważną do dnia 05.06.2047 r.

- W związku z ww. koncesją nie wyklucza się dalszego prowadzenia prac poszukiwawczo-rozpoznawczych na gruntach rolnych oraz gruntach leśnych związanych m.in. z prowadzeniem prac geofizycznych i wierceń – wykonywaniem otworów wiertniczych, a także realizację inwestycji związanych z zagospodarowaniem odwiertów, budową instalacji technologicznych, budową rurociągów od nowo powstałych odwiertów do ośrodków zbiorczych oraz ich późniejszą eksploatację i likwidację.

Ryc. 6. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin w gminie Brojce



i) *Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej*

Na terenie gminy Brojce nie występują obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

2) *Środowisko kulturowe gminy*

a) *Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904) lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej*

W okresie udokumentowanej historii osadnictwa na terenie gminy Brojce nawarstwiły się liczne i zróżnicowane ślady stanowiące bogate dziedzictwo kulturowe. Sięgające od prehistorii do średniowiecza osadnictwo znane ze stanowisk archeologicznych, znajdujące się pod ziemią relikty, kościoły, zabytki mają różną tradycję: słowiańską, pomorską hanzeatycką, szwedzką, francuską i pruską pogańską i chrześcijańską katolicką i protestancką, arystokratyczną i plebejską, rolniczą. Ochrona wartości kulturowych, zarówno rozpoznanych jak i jeszcze nieujawnionych jest ważnym celem społecznym realizowanym przez władze samorządowe i służby konserwatorskie. Najwartościowsza część zasobu dóbr kultury znajduje się pod ochroną prawną, wynikającą z ustawy o ochronie zabytków i obejmuje stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków oraz wiele zabytków nieruchomych, na które składają się pojedyncze obiekty, zespoły obiektów, założenia urbanistyczne i cmentarno-parkowe.

Zgodnie z danymi uzyskanymi od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Zarządzenia nr 76/2021 Wójta Gminy Brojce z dnia 18 sierpnia 2021 w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków na obszarze opracowania występują:

1) następujące obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków:

- a) Bielikowo – kościół Chrystusa Króla, nr rej. 1125, nr dec. DZ.5130.15.2012.AR z dnia 13.07.2012 r.,
- b) Bielikowo – cmentarz przykościelny, nr rej. 1125, nr dec. DZ.5130.15.2012.AR z dnia 13.07.2012 r.,
- c) Brojce – kościół Najświętszego Serca Pana Jezusa, nr rej. 1100, nr dec. Kl.V-0/16/58 z dnia 22.02.1958 r.,
- d) Brojce – cmentarz przykościelny, nr rej. 1100, nr dec. DZ.5130.12.2012.AR z dnia 13.07.2012 r.,
- e) Dargosław – park dworski, nr rej. 67, nr dec. Kl.I.5340/10/78 z dnia 10.08.1978 r.,
- f) Dargosław – pałac, nr rej. 67, nr dec. DZ-4200/53/O/98/2001 z dnia 31.05.2001 r.,
- g) Kiełpino – kościół św. Piotra i Pawła Ap., nr rej. 1103, nr dec. Kl.20/60/65 z dnia 22.12.1965 r.,
- h) Kiełpino – cmentarz przykościelny, nr rej. 1103, nr dec. DZ.5130.14.2012.AR z dnia 13.07.2012 r.,
- i) Łatno – dwór, nr rej. 1620, nr dec. Kl.3-5340/15/89 z dnia 17.05.1989 r.,
- j) Mołstowo – park dworski, nr rej. 1624, nr dec. Kl.V-0/62/58 z dnia 05.07.1958 r.,
- k) Pruszcz – kościół Narodzenia NMP, nr rej. 1615, nr dec. Kl.20/43/63 z dnia 05.12.1963 r.,
- l) Stołąż – park dworski, nr rej. 1715, nr dec. Kl.I.5340/19/80 z dnia 15.11.1980 r.,
- m) Strzykocin – park dworski, nr rej. 1625, nr dec., Kl.I.5340/28/82 z dnia 27.10.1982 r.,
- n) Strzykocin – dwór, nr rej. 1625, nr dec. Kl.3-5340/14/89 z dnia 17.05.1989 r.,
- o) Tąpadły – park dworski, nr rej. 1595, nr dec. Kl.I.5340/29/82 z dnia 27.10.1982 r.,
- p) Uniestowo – dwór, nr rej. 1413, nr dec. Kl.III.5340/10/84 z dnia 28.09.1984 r.,
- q) Uniestowo – park dworski, nr rej. 1413, nr dec. Kl.I.5340/26/82 z dnia 27.10.1982 r.,

2) obiekty objęte gminną ewidencją zabytków:

Tab. 5. Obiekty objęte gminną ewidencją zabytków

Lp.	Obiekt	Adres	Datowanie	Forma ochrony
1	Most drogowy	DW 105, Brojce	1904 r.	GEZ
2	Pomnik wojenny	Brojce	I. 30. XX w.	GEZ
3	Pomnik wojenny	Dargosław	I. 30. XX w.	GEZ
4	Pomnik wojenny	Kiełpino	I. 30. XX w.	GEZ
5	Pomnik wojenny	Tąpadły	I. 30. XX w.	GEZ

Źródło: opracowanie własne na podstawie Gminnej Ewidencji Zabytków, Brojce, 2021.

3) obiekty objęte wojewódzką ewidencją zabytków:

Tab. 6. Obiekty objęte wojewódzką ewidencją zabytków

Lp.	Miejscowość	Adres	Obiekt	Nazwa własna	Uwagi
1	Bielikowo	Bielikowo 27 (46?), dz. 48/10	Młyn wodny		
2	Bielikowo	Dz. 95	Kościół	Chrystusa Króla	Kościół wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 13.07.2012 r., pod nr A-1106
3	Bielikowo	Dz. 114	Cmentarz komunalny		
4	Bielikowo	Dz. 95	Cmentarz przykościelny		Kościół wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 13.07.2012 r., pod nr A-1106
5	Brojce	Brojce 10	Drewutnia		
6	Brojce	Ul. Długa 44, dz. 466	Chałupa		
7	Brojce	Ul. Długa 4	Stodoła		
8	Brojce	Ul. Długa 4	Chałupa		
9	Brojce	Ul. Parkowa 9, dz. 269/1	Pałacyk		
10	Brojce	Ul. Parkowa 7, dz. 263	Dwór		
11	Brojce	Ul. Parkowa 5, dz. 256	Organistówka		
12	Brojce	Dz. 96	Cmentarz komunalny		I
13	Brojce	Dz. 265	Cmentarz przykościelny		II cmentarz wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 13.07.2012 r., pod nr A-1100
14	Brojce	Dz. 102/3	Młyn wodny		
15	Brojce	Dz. 256, 269/1, 262, cz. 263, 264	Zespół folwarczny	Częściowo wyłączony z WEŻ pismem z dnia 18.07.2017 r. nr 5140.65.2017.AR zgodnie z załącznikiem do pisma	mapa – weryfikacja stanu zachowania
16	Brojce	Ul. Parkowa 6, dz. 256	Dwór		
17	Cieszycze	Dz. 13/53	Zespół fol-		

Lp.	Miejscowość	Adres	Obiekt	Nazwa własna	Uwagi
			warczny		
18	Dargosław	Dz. 10/30	Spichlerz (40) w zespole folwarcznym		Nie istnieje
19	Dargosław	Dz. 37/6, 10/23, 65/7 i inne	Zespół folwarczny		
20	Dargosław	Dz. 10/30	Obora (39) w zespole folwarcznym		Nie istnieje
21	Dargosław	Dz. 67/7	Chałupa (26) w zespole folwarcznym		
22	Dargosław	Dz. 50	Cmentarz		I
23	Dargosław		Cmentarz		II
24	Dargosław	Dz. 44	Cmentarz przykościelny		III
25	Darżewo	Dz. 110, 123, 115, 121 i inne	Zespół folwarczny		
26	Darżewo	Dz. 110	Pałac		
27	Darżewo	Darżewo 2, dz. 45/2	Chałupa		Nie istnieje (?)
28	Darżewo	Dz. 167 (?)	Cmentarz		
29	Grąd	Dz. 11/14			
30	Grąd	Dz. 11/2, 11/3, 11/14, 6/5 i inne	Zespół folwarczny		
31	Grąd	Dz. 11/14	Stodoła (3) w zespole folwarcznym		
32	Karwin	Dz. 185/23, 179/4, 179/13 i inne obr. Brojce	Zespół folwarczny		
33	Kiełpino	Dz. 443/1 (?)	Chałupa (5) w zespole folwarcznym		
34	Kiełpino	Dz. 41, 411, 408 i inne	Zespół folwarczny		
35	Kiełpino	Dz. 411	Obora (2) w zespole folwarcznym		
36	Kiełpino		Plebania		
37	Kiełpino	Dz. 187	Cmentarz komunalny		I
38	Kiełpino	Dz. 5/3 obr. Grąd	Młyn		
39	Kiełpino	Dz. 424	Cmentarz przykościelny		II wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 13.07.2012 r. pod nr A-1103
40	Łatno	Dz. 18/9, 16/1, 18/2 i inne obr. Strzykocin	Zespół folwarczny		

Lp.	Miejscowość	Adres	Obiekt	Nazwa własna	Uwagi
41	Mołstowo	Dz. 6	Cmentarz		
42	Mołstowo	Dz. 2/15, 13/99, 2/1 i inne	Zespół folwarczny		
43	Mołstowo	Dz. 2/15	Spichlerz (5) w zespole folwarcznym		Nie istnieje
44	Mołstówko	Dz. 3/2, 3/6 obr. Strzykocin	Młyn wodny		
45	Pruszcz	Dz. 94, 164/2, 164/1, 163/4 i inne	Zespół folwarczny		
46	Pruszcz	Dz. 93/2, 94	Chałupa (9) w zespole folwarcznym		
47	Pruszcz	Dz. 111	Cmentarz przykościelny		
48	Przybiernowo	Przybiernowo 4	Dwór		
49	Przybiernowo	Dz. 101/2	Park dworski		
50	Przybiernowo	Dz. 32 (?)	Cmentarz		
51	Przybiernowo	Dz. 101/2, 395/1	Zespół folwarczny		
52	Raciborów	Dz. 8, 6/1, 6/4	Zespół folwarczny		
53	Smokęcino	Dz. 146			
54	Smokęcino	Dz. 10/5			
55	Smokęcino	Dz. 90, 153, 93, 92/4 i inne	Zespół folwarczny		
56	Stołąż	Dz. 4/93, 4/113, 18/9 i inne	Zespół folwarczny		
57	Stołąż	Dz. 4/112	Pałac		Nie istnieje
58	Stołąż		Cmentarz		
59	Strzykocin	Dz. 25/21	Cmentarz		II
60	Strzykocin	Dz. 25/21	Cmentarz		I
61	Strzykocin	Dz. 25/26	Obora (9) w zespole folwarcznym		
62	Strzykocin	Dz. 44, 25/10, 41/2 i inne	Zespół folwarczny		
63	Strzykocin	Dz. 25/16, 25/37	Magazyn zbożowy (3) w zespole folwarcznym		Nie istnieje
64	Tąpadły		Cmentarz		
65	Tąpadły	Tąpadły 14, dz. 109/32	Stodoła		Nie istnieje
66	Tąpadły	Dz. 109/32, 109/30 i inne	Historyczny zespół budowlany: zespół dworsko-folwarczny (dawna zabu-		Aktualizacja – nowa karta. Karta włączona do WEZ w dn. 03.02.2025 r. DZ.E.5140.02.2.2025.KSZ Zarządzenie 130/2025

Lp.	Miejscowość	Adres	Obiekt	Nazwa własna	Uwagi
			dowa folwarczna, dwór oraz dziedzińiec folwarczny)		
67	Uniestowo	Dz. 6/6, 6/14 i inne	Zespół folwarczny		
68	Żukowo		Cmentarz		
69	Żukowo	Dz. 58/3	Chałupa (34) w zespole folwarcznym		
70	Żukowo	Dz. 58/18	Stajnia (16) w zespole folwarcznym		
71	Żukowo	Żukowo 9, dz. 32/6	Chałupa (44) w zespole folwarcznym		
72	Żukowo	Dz. 58/18, 32/18, 58/15 i inne	Zespół folwarczny		
73	Żukowo	Dz. 58/18	Stajnia (2, 3) w zespole folwarcznym		
74	Żukowo	Dz. 58/11	Ambulans dla koni 911) w zespole folwarcznym		
75	Żukowo	Żukowo 16, dz. 32/2	Chałupa (28) w zespole folwarcznym		
76	Żukowo	Żukowo 6, dz. 58/4	Chałupa (35) w zespole folwarcznym		
77	Żukowo	Żukowo 10, dz. 32/3	Chałupa (41) w zespole folwarcznym		
78	Żukowo	Dz. 58/18	Stajnia (5) w zespole folwarcznym		
79	Żukowo	Dz. 58/18	Stajnia (19) w zespole folwarcznym		

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych od WKZ, 2025

Jednocześnie organ poinformował, iż prowadzone są badania stanu zachowania historycznego układu ruralistycznego miejscowości Żukowo w celu opracowania karty i włączenia jej do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków.

4) 92 stanowiska archeologiczne

Występowania ww. obiektów i obszarów zostało zaprezentowane na mapie Uwarunkowań.

OGÓLNE ZASADY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ OBSZARÓW I OBIEKTÓW

Historyczne układy przestrzenno-architektoniczne: ruralistyczne, urbanistyczne, zespoły zabudowy

W granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznych układów przestrzenno-architektonicznych obowiązuje: zachowanie zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę zespołu (w nawiązaniu do historycznej zabudowy), charakteru zabudowy (wolnostojącej, szeregowej, zwartej), wielkości parceli, proporcji zabudowy parceli, linii zabudowy, kontynuację w nowej zabudowie form decydujących o charakterze zespołu oraz utrzymanie architektury istniejących budynków historycznych.

Ochronie podlegają zasadnicze elementy:

- rozplanowanie i przekroje ulic wraz z ich nawierzchniami (m.in. zachowanymi nawierzchniami kamiennymi),
- linie zabudowy,
- formy architektoniczne zabudowy, w tym gabaryty wysokościowe, formy dachów, tradycyjnie stosowany materiał budowlany,
- mała architektura, m.in. ogrodzenia, latarnie i inne,
- zieleń komponowana.

Zasady ochrony:

- zachowanie i rewaloryzacja zasadniczych ww. elementów zagospodarowania,
- linii zabudowy, historycznej zasady podziałów parcelacyjnych (czytelnych w szerokościach frontów działek),
- gabarytów zabudowy,
- lokalizacji zabudowy w obrębie parceli, proporcji powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej,
- usunięcie lub przebudowa obiektów kolidujących z historycznym układem i lokalną architekturą,
- nowe obiekty uzupełniające układ powinny nawiązywać do historycznej kompozycji przestrzennej i gabarytów zabudowy historycznej.

Budowle wpisane do rejestru zabytków (rejestr prowadzi wojewódzki konserwator zabytków)

W stosunku do obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje trwałe zachowanie obiektu w zakresie ukształtowania bryły, materiału budowlanego, pokrycia dachu, kompozycji elewacji i detalu architektonicznego oraz ochrona bezpośredniego otoczenia obiektu w zakresie zagospodarowania i zabudowy sąsiednich parceli.

Ochronie podlega:

- forma architektoniczna obiektu we wszystkich jej elementach: wysokość, forma dachu, kompozycja elewacji wraz z detalem architektonicznym i stolarką, materiał budowlany,
- konstrukcja obiektu wraz z zastosowanym historycznym materiałem budowlanym.

Zasady ochrony:

- trwałe zachowanie ww. elementów obiektu wpisanego do rejestru zabytków,
- utrzymanie otoczenia obiektu zabytkowego zgodnie z historycznym zagospodarowaniem (np. cmentarzy w otoczeniu kościoła).

Wszelkie działania w obrębie prawnie chronionego zabytku wymagają, zgodnie z przepisami szczególnymi, pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

W planach miejscowych nie ma potrzeby ustanawiania ochrony zabytku podlegającego już ochronie na mocy wpisu do rejestru. Natomiast istotne jest planowanie zagospodarowania otoczenia obiektu rejestrowego w sposób gwarantujący jego zachowanie, ekspozycję i dobre sąsiedztwo.

Budowle w gminnej ewidencji zabytków

Ochronie podlega:

- zasadnicza forma architektoniczna obiektu (gabaryty wysokościowe, forma dachu i rodzaj pokrycia, kompozycja i wystrój elewacji, forma stolarki okiennej i drzwiowej).

Zasady ochrony:

- utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym: ukształtowania bryły, formy dachu oraz tradycyjnego pokrycia, kompozycji elewacji (rozmieszczenie, wielkość i proporcje otworów), wystroju architektonicznego, formy stolarki, faktury tynków elewacyjnych, kolorystyki elewacji,
- zakaz ocieplania elewacji budynków o klinkierowanych elewacjach, budynków ryglowych, budynków z bogatym wystrojem elewacji,
- stosowanie kolorystyki elewacji opartej na historycznej (na podstawie badań kolorystyki pierwotnej), jednolitej na całej płaszczyźnie elewacji budynku,
- zakaz montażu instalacji i urządzeń technicznych na eksponowanych elewacjach budynków (łącznie z dachem).

Otoczenie zabytku i jego ekspozycja

W granicach strefy ochrony ekspozycji układu lub obiektu zabytkowego zapewniającej niezakłócony widok na zabytek zaleca się ograniczenie lokalizacji nowych budynków i budowli mogących zakłócić odbiór chronionych wartości zabytkowych i krajobrazowych w celu zachowania wglądu, osi i otwarć widokowych.

Ochronie podlega:

- teren stanowiący zabezpieczenie widoku na zabytek.

Zasady ochrony:

- wyłączenie terenu spod zabudowy zakłócającej wgląd na zabytkowy obiekt / obszar.

Założenia zieleni: parki, ogrody i inne formy zaprojektowanej zieleni

Ochronie podlega:

- historyczne granice zespołu,
- kompozycja i skład gatunkowy zieleni,
- mała architektura, systemy wodne i inne elementy zagospodarowania.

Zasady ochrony:

- pielęgnacja i rewaloryzacja założenia w oparciu o inwentaryzację zieleni i projekt rewaloryzacji,
- utrzymanie rozplanowania i składu gatunkowego zieleni,
- uzupełnianie w miejscach ubytków z zachowaniem składu gatunkowego i kompozycji (linii i gęstości nasadzeń),
- odpowiednie do systemu korzeniowego właściwego dla gatunku, zagospodarowanie terenu wokół drzew.

Historyczne cmentarze

Ochronie podlega:

- historyczne granice,
- plan cmentarza: układ kwater, zieleni, aleje,
- ogrodzenia, nagrobki, relikty nagrobków i innych elementów zagospodarowania terenu,
- funkcja terenu, w przypadku planowania zmiany obowiązuje stosowanie odpowiednich przepisów.

Zasady ochrony:

- utrzymanie historycznych granic,
- utrzymanie w dobrym stanie zachowanych elementów historycznego zagospodarowania nekropolii (nagrobki, ogrodzenia i in.),
- utrzymanie zespołu zieleni z zachowaniem kompozycji i składu gatunkowego; uzupełnianie z zachowaniem gatunku w przypadku konieczności wycinki,
- zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

Zabytki archeologiczne

Przed rozpoczęciem inwestycji związanej z prowadzeniem prac ziemnych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego obowiązuje określenie zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych z właściwym organem ds. ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

W stosunku do nieruchomości zabytków archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków, obowiązuje zachowanie układu topograficznego (ukształtowania terenu) w granicach strefy.

b) Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Brojce nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

3) Pozostałe obszary szczególnego zagospodarowania

a) Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Brojce zlokalizowany jest teren zamknięty resortu obrony narodowej znajdujący się pod poz. 635 w załączniku do decyzji Nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. Min. Obr. Nar. Z 2024 r. poz. 115, 230, Dz. Urz. Min. Obr. Nar. Z 2025 r. poz. 54, 139, 226), dla którego decyzją lokalizacyjną Komisji Planowania przy Radzie Ministrów nr 022/78 z dnia 31.08.1978 r., ustanowiona została strefa ochronna zweryfikowana Protokołem z Prac Komisji zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia SZ w dniu 19.05.2016 r.

Strefa ochronna terenu zamkniętego została podzielona na strefy, w zasięgu których obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania terenów, zgodnie z ustaleniami:

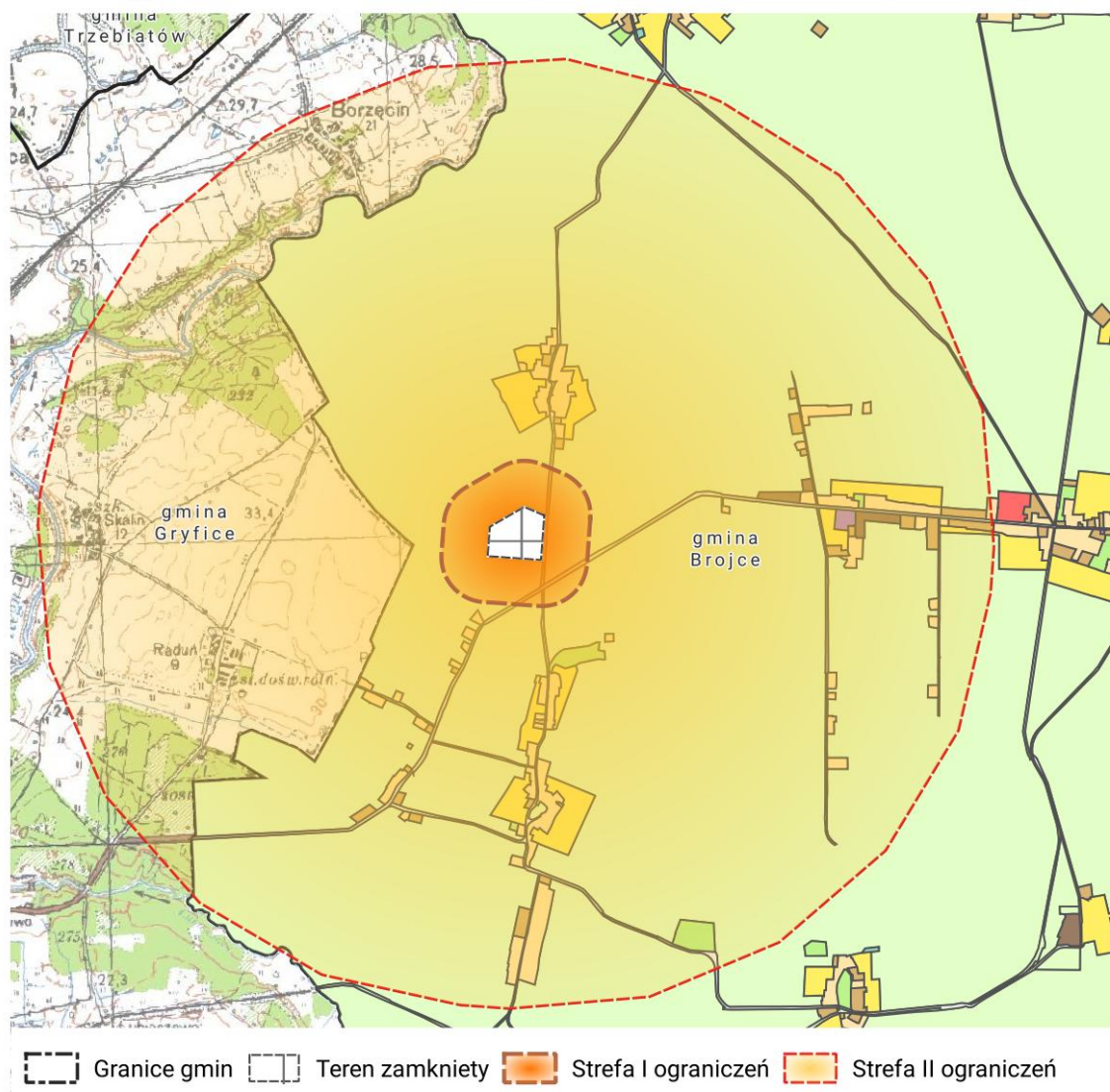
- a) STREFA I, pas przyległy do obiektu (300 m od granicy kompleksu wojskowego). Obowiązuje: zakaz wznoszenia nowych obiektów budowlanych (za wyjątkiem infrastruktury podziemnej), organizowania obozowisk, campingów oraz imprez masowych. Zakaz wznoszenia zabudowy tymczasowej;
- b) STREFA II, 3 000 m – ograniczenia wysokości zabudowy – obszar opisany promieniem 3 000 m od punktu o współrzędnych w państwowym układzie odniesienia 2000, X-5980715,4756827, Y-5519393,7284530. Obejmuje swym zasięgiem obszary Strefy I wraz z ograniczeniami dla niej przewidzianymi. Poza granicami Strefy I obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy zgodnie z poniższym wykresem. Punkt odniesienia dla dopuszczalnej wysokości zabudowy jest to punkt o wysokości 38 m npm. W obszarze tym zabrania się lokalizowania napowietrzanych

linii elektroenergetycznych (za wyjątkiem już istniejących), masztów radiostacji, elektrowni wiatrowych, stacji bazowych telefonii komórkowej, stacji przekaźnikowych RTV. Dopuszcza się lokalizację inwestycji liniowych poniżej poziomu terenu.

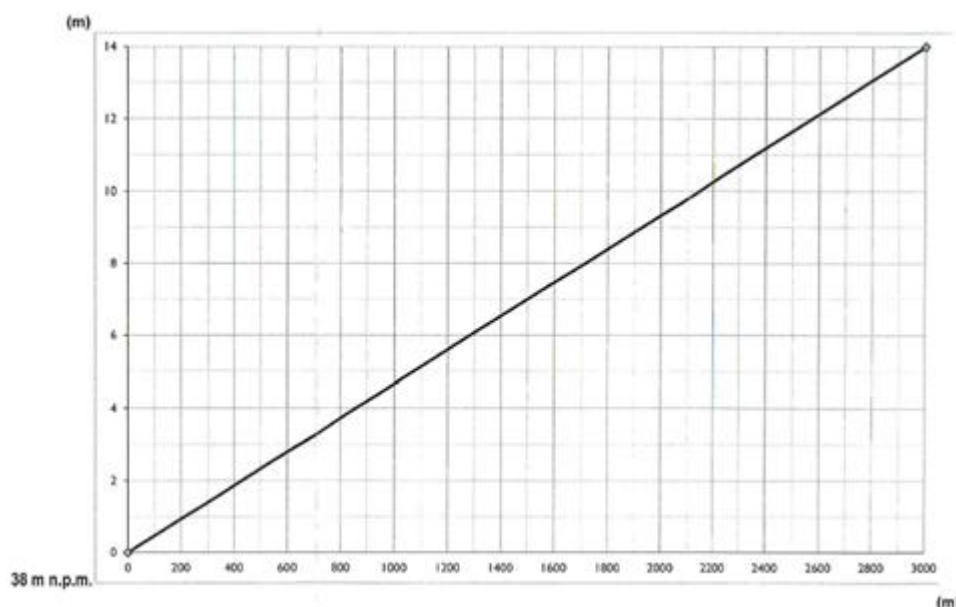
Przebieg granic zasięgu ww. stref ochronnych terenu zamkniętego resortu obrony narodowej został przedstawiony na poniższej rycinie oraz określony na mapie Uwarunkowań.

Ryc. 7. Zasięg stref ochronnych kompleksu wojskowego Pruszcza na tle stref planistycznych

Zasięg stref ochronnych kompleksu wojskowego Pruszcza na tle stref planistycznych



Ryc. 8. Wykres graficzny dla strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej do określenia dopuszczalnej wysokości zabudowy w granicach pasa ograniczeń budownictwa wysokościowego



Źródło: Wojewódzki Sztab Wojskowy w Szczecinie, pismo z dnia 07.03.2016 r.

b) Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie objętym Planem ogólnym gminy Brojce nie występują obszary ograniczonego użytkowania, o których mowa w art. 135 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.) ustanowione przez Sejmik Województwa Zachodniopomorskiego lub Radę Powiatu Gryfickiego.

Do obszarów ograniczonego użytkowania na terenie gminy Brojce zaliczono:

- a) obszar szczególnego zagrożenia powodzią tj.:
 - obszar szczególnego zagrożenia powodzią dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi $Q=10\%$, raz na 10 lat,
 - obszar szczególnego zagrożenia powodzią dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi $Q=1\%$, raz na 100 lat;
- b) obszar zagrożenia powodzią dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, $Q=0,2\%$

Wyżej wymienione obszary występują wyłącznie wzdłuż przebiegu rzeki Rega i Mołstowa i w większości nie stanowią one terenów zabudowanych.

c) Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na charakteryzowanym obszarze nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

d) Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na obszarze opracowania nie obowiązuje Lokalny plan rewitalizacji. Ostatni taki dokument opracowany był dla okresu 2017-2023

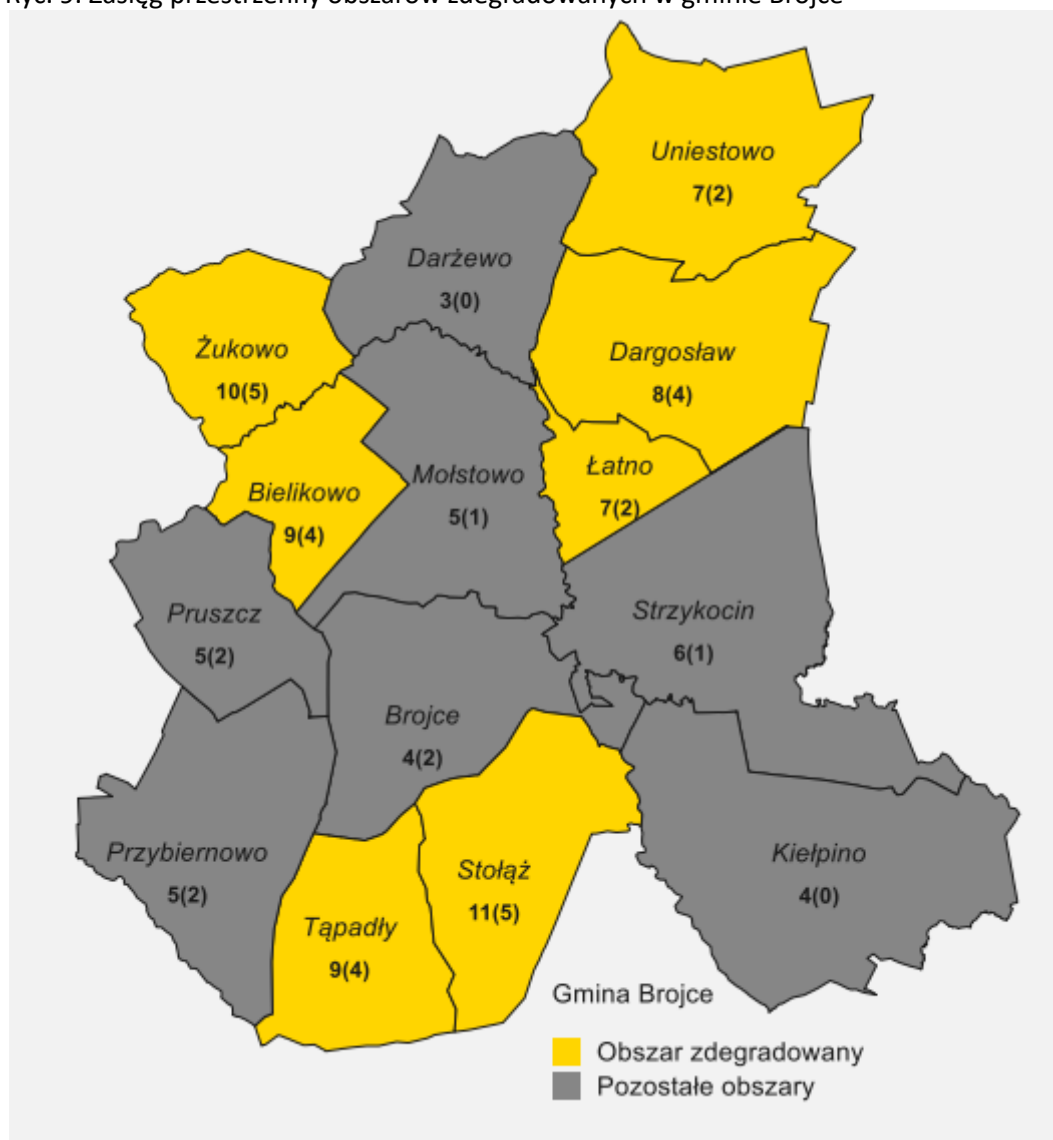
Program rewitalizacji gminy Brojce na lata 2017-2023 przyjęty uchwałą nr XXXIII/202/2018 Rady Gminy Brojce z dnia 15 lutego 2018 r. utracił moc. Obecnie gmina nie opracowuje nowej edycji programu rewitalizacji. Z uwagi na powyższe w analizie poddano ustalenia nieaktualnego programu

z 2018 r., z zakresu delimitacji obszaru zdegradowanego w Gminie Brojce, a rozumianego jako: „obszar gminy znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych oraz negatywnych zjawisk o innym charakterze, tj. gospodarczym lub środowiskowym lub przestrzenno-funkcjonalnym lub technicznym. Przyjęto, że aby obszar zamieszkały sołectwa mógł być zaliczony do obszaru zdegradowanego muszą wystąpić dwa warunki: minimum dwa wskaźniki sfery społecznej przekraczają wartości krytyczne (medianę), liczba wskaźników negatywnych sfer społecznej, gospodarczej, środowiskowej, technicznej oraz przestrzenno-funkcjonalnej stanowi więcej niż 50% wszystkich analizowanych wskaźników”. Z kolei „Obszar rewitalizacji to obszar zamieszkały sołectwa, ważny dla rozwoju lokalnego, stanowiący całość lub część obszaru zdegradowanego. Występuje w nim kumulacja zjawisk problemowych o charakterze społecznym, gospodarczym, środowiskowym, infrastrukturalnym i przestrzenno-funkcjonalnym.”

Kompleksowa rewitalizacja może być podejmowana wyłącznie na „obszarach rewitalizacji” (obszarach stanowiących całość lub część obszaru zdegradowanego), dla których interwencja została zaplanowana w programach rewitalizacji.

Na podstawie wyników analizy statystycznej wskaźników podstawowych i przyjętych warunków klasyfikacji do obszaru zdegradowanego wyznaczono: Bielikowo 8(4), Dargosław 7(4), Łatno 7(2), Stołąż 11(5), Tąpadły 9(4), Uniestowo 7(2) i Żukowo 9(5).

Ryc. 9. Zasięg przestrzenny obszarów zdegradowanych w gminie Brojce

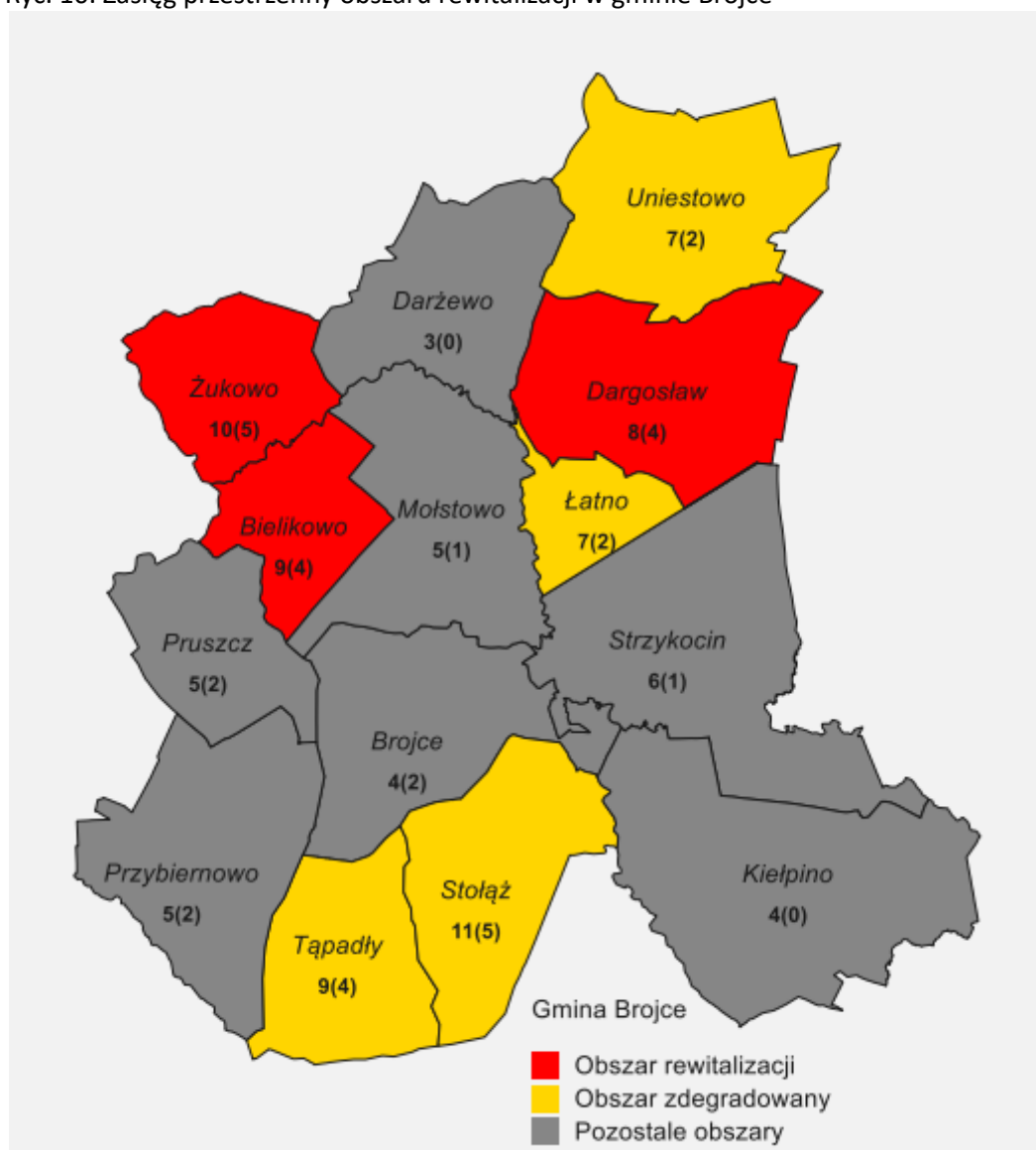


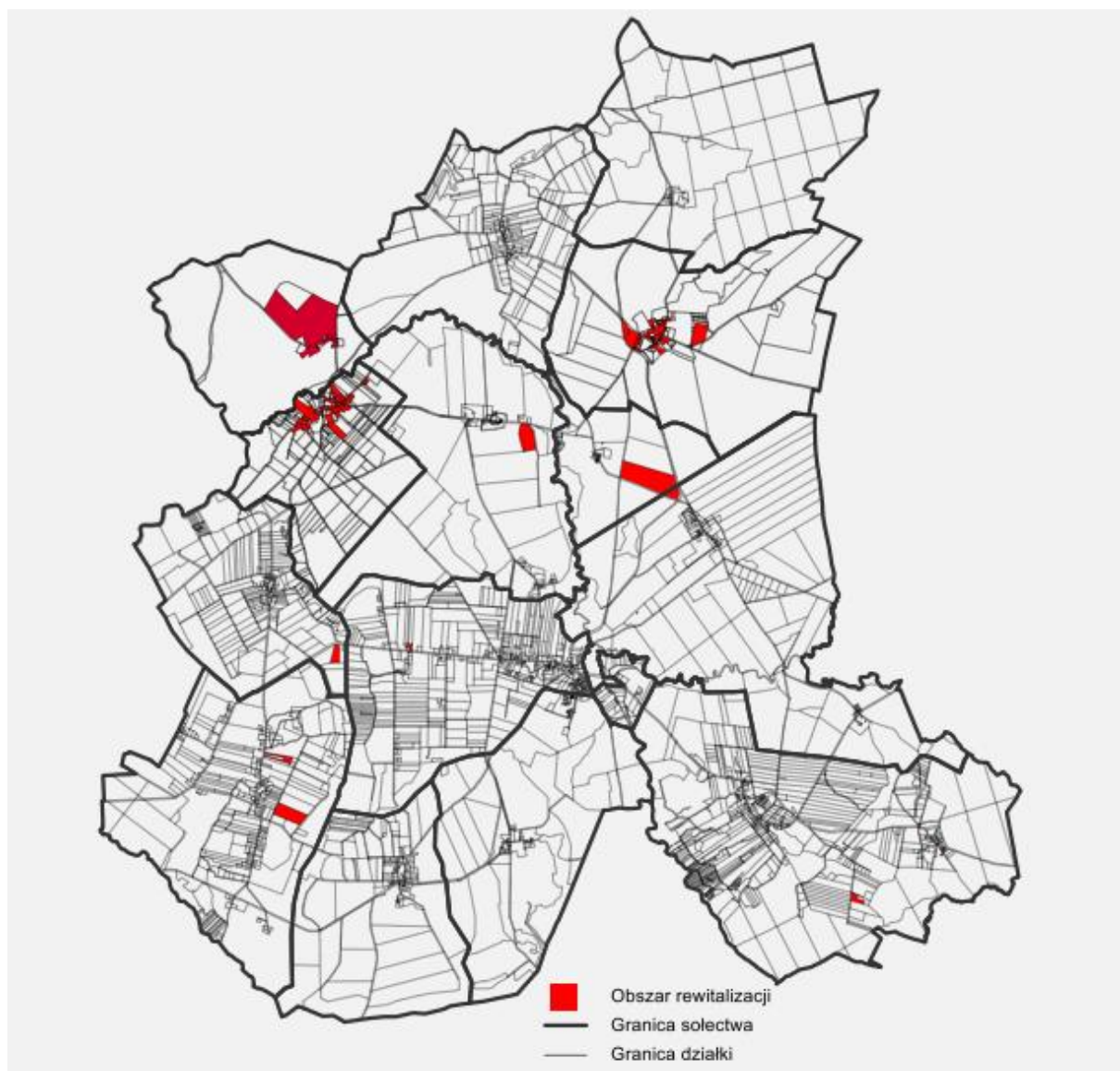
Źródło: Lokalny Program Rewitalizacji Gminy Brojce na lata 2017-2023, 2018.

Obszar rewitalizacji to całość lub część obszaru zdegradowanego. Obszar rewitalizacji wyznaczono jako obszar zabudowany w obszarze zdegradowanym w oparciu o największą kumulację zjawisk problemowych oraz potencjałów rozwojowych zaobserwowanych w trakcie diagnozy pogłębionej obszaru zdegradowanego. Uzasadnienie wyboru obszaru rewitalizacji jest wypadkową wielu opinii na temat problemów jak również potencjałów zlokalizowanych na terenie gminy. Na diagnozę pogłębioną składały się cztery obserwacje, w trakcie których zrealizowano:

- animacje lokalne z mieszkańcami,
- wywiad z wójtem gminy,
- wywiady ankietowe z sołtysami,
- zogniskowany wywiad grupowy.

Ryc. 10. Zasięg przestrzenny obszaru rewitalizacji w gminie Brojce





Źródło: Lokalny Program Rewitalizacji Gminy Brojce na lata 2017-2023, 2018.

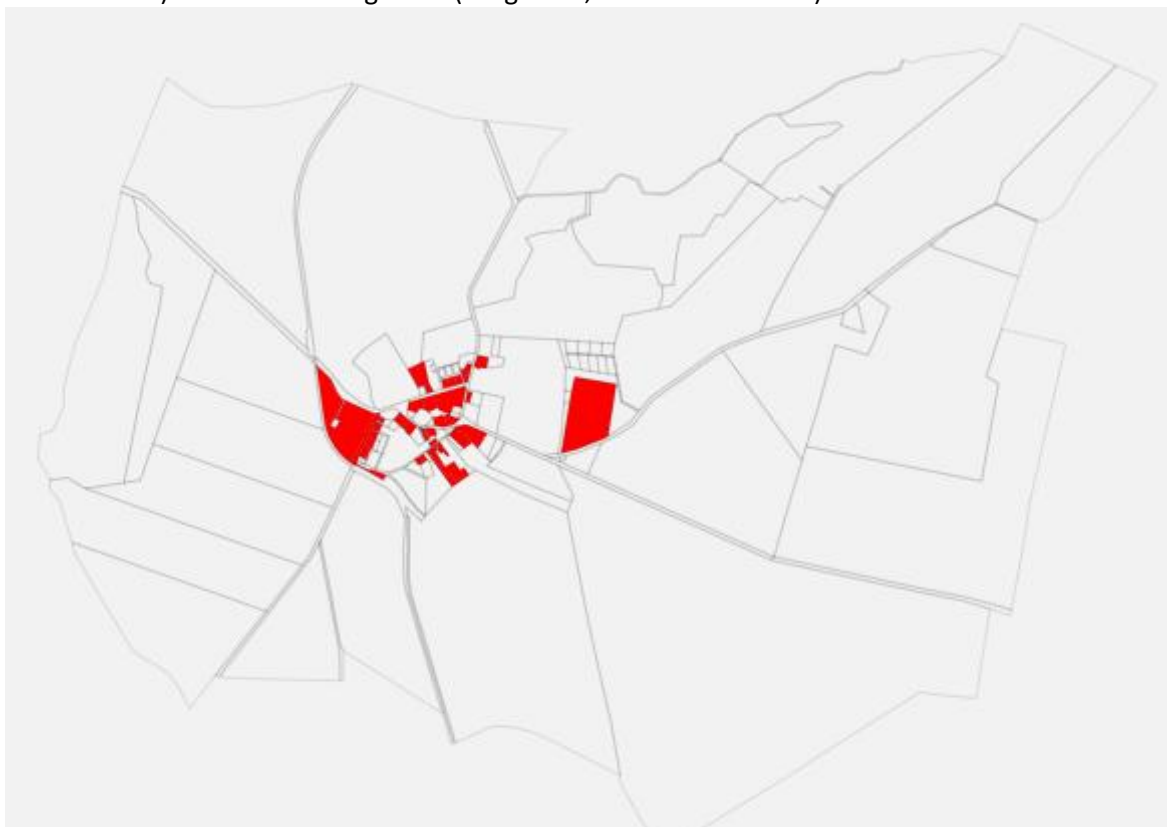
Obszar rewitalizacji łącznie stanowi 0,739 % powierzchni gminy oraz zamieszkuje go łącznie 18,7 % liczby ludności gminy Brojce.

Przedstawione w LPR problemy i potrzeby społeczne, techniczne i ogólnorozwojowe opisanych podobszarów rewitalizacji (Bielikowo, Dargosław i Żukowo) są w pierwszej kolejności pochodną ustrojowych i gospodarczych procesów transformacji systemowej, których negatywne efekty przyjęły najostrzejsze formy właśnie na obszarach popegeerowskich przy jednocześnie występującej monofunkcyjności gospodarczej, tj. wyraźnej dominacji działalności rolniczej i niedorozwoju działalności pośrednio i/lub bezpośrednio niezwiązanych z pierwszym sektorem. Gwałtowność pierwszego etapu transformacji wraz z niedostatecznym zabezpieczeniem społecznym mieszkańców, brakiem wsparcia w kierunku podnoszenia i zmiany kwalifikacji zawodowych przy niskiej chłonności lokalnego rynku pracy doprowadziła do szybkiego wzrostu bezrobocia, a w kolejnych latach do ucieczki młodszych i lepiej wykształconych mieszkańców poza gminę w ramach migracji ekonomicznych lub do „dziedziczenia” biedy, niezadorności i uzależnienia od pomocy społecznej. W rezultacie pogłębiły się procesy depopulacji, starzenia a jednocześnie pogorszyły się perspektywy rozwoju gospodarczego ze względu na niski poziom przedsiębiorczości i inwestycji zewnętrznych oraz ograniczone wpływy do budżetu lokalnego, a w dalszej kolejności – słabą jakość i niedostateczne rozwinięcie infrastruktury technicznej, włączając w to brak lub niewystarczającą komunikację z pobliskimi miastami (centrami usług i potencjalnymi lokalnymi rynkami pracy dla mieszkańców podobszarów rewitalizacji).

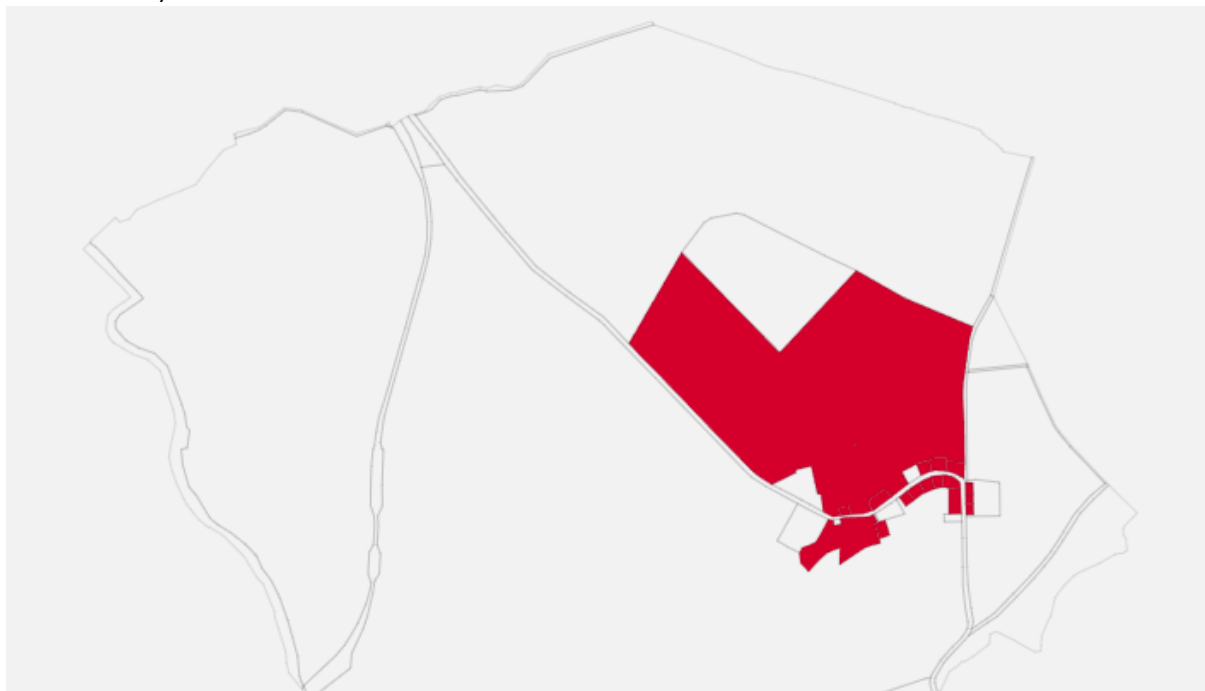
a) Podobszar Bielikowo



b) Podobszar Dargosław (Dargosław, Łatno i Uniestowo)



c) Podobszar Żukowo

e) *Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją*

Rada powiatu gryfickiego nie wyznaczyła na terenie powiatu, w tym gminy Brojce, obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją, o których mowa w art. 118b ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r., poz. 54 z późn. zm.).

f) *Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne*

Według podziału na regiony przyrodniczo-rolnicze, gmina Brojce należy do regionu, który można nazwać północno-zachodnim zaliczanego do gleb średnich i ciężkich. Gminę tę przypisano do podregionu Niziny Szczecińskiej, mikroregionu gryficko-trzebiatowskiego. Mikroregion ten charakteryzuje się najlepszymi glebami w pasie nadmorskim, wytworzonymi z glin zwałowych, klasy III. Gleby wykształciły się głównie z piasków i glin moreny dennej. Przeważają gleby bielcowe reprezentowane przez gleby wytworzone z glin zwałowych lekkich i średnich. Są to gleby najbardziej przydatne z punktu widzenia gospodarki rolnej wśród gleb bielcowych. Zalicza się je głównie do III klasy bonitacyjnej. Ponadto na obszarze gminy Brojce istotną część stanowią gleby bagienne, mułowe i torfową zlokalizowane głównie w dolinie Lubieszowej i Lnianki. Ponadto na obszarze gminy istotną część stanowią gleby bagienne, mułowe i torfowe (dolina Lubieszowej i Lnianki).

Powierzchnia gruntów rolnych, objętych ochroną prawną, stanowiących użytki rolne klasy III w całej gminie Brojce wynosi 2 836,6 ha, co stanowi 23,8 % powierzchni całej gminy. Na charakteryzowanym obszarze nie występują użytki rolne klas I i II. Największe powierzchnie gruntów chronionych występuje w obrębie miejscowości Brojce, Mołstowo i Strzykocin.

Stosunkowo dobre gleby występują we wsi Dargosław, Uniestowo, Żukowo i Darzewo. Najsłabsze gleby posiada wieś Pruszcz i Bielikowo. Bardzo słabe gleby występują w miejscowości Strzykocin, ale ze względu na niewielką powierzchnię użytków rolnych w tej wsi nie mają one wpływu na ogólną jakość gleb w gminie. Największa powierzchnia użytków zielonych występuje w miejscowości Darzewo, Przybiernowo i Stołąż. Większość użytków zielonych występuje w IV klasie.

Obszar gminy Brojce należy do gmin o niskim zalesieniu. Wg stanu na dzień 31.12.2024 r. lasy i grunty leśne zajmują na jej obszarze powierzchnię 2 322,11 ha, z czego:

- 2 246,30 ha we własności Skarbu Państwa (96,74 %),
- 75,81 ha we własności prywatnej (3,26 %).

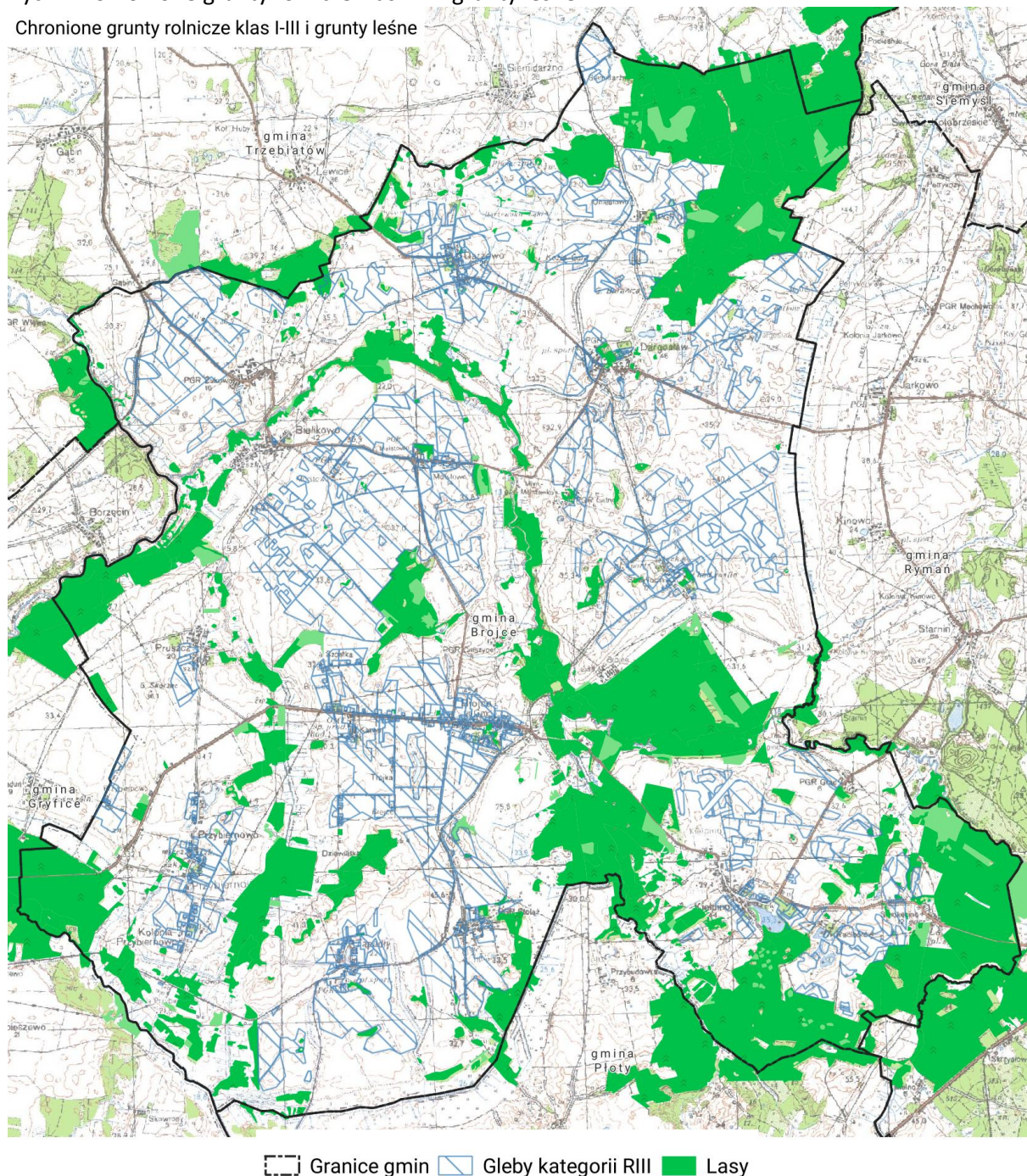
Wskaźnik lesistości wg stanu na dzień 31.12.2024 r. wynosił 19,3 ⁷% powierzchni całej gminy. Lasy występują w formie rozproszonej w postaci niewielkich kompleksów. Najwyższa lesistość tworząca zwarty kompleks występuje w części północno-wschodniej i południowo-wschodniej gminy.

Gospodarka leśna prowadzona jest przez 3 nadleśnictwa: Nadleśnictwo Gościno, Nadleśnictwo Gryfice Zdrój i Nadleśnictwo Resko.

We wszystkich nadleśnictwach – leśnictwach występują siedliska lasu mieszanego, świeżego (LMśw), boru mieszanego świeżego (BMśw) lasu świeżego (Lśw), boru świeżego (Bśw). Nielicznie wzdłuż cieków wodnych, a przede wszystkim rzeki Mołstowy występuje olszyna i jesion (OLJ).

Ryc. 11. Chronione grunty rolnicze klas I-III i grunty leśne

Chronione grunty rolnicze klas I-III i grunty leśne



⁷ GUS, <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/teryt/tablica>, dane dla 2024 r., data dostępu 02.09.2025 r.

g) Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Zgodnie z „Wykazem zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR) wg stanu na dzień 31 grudnia 2023 r.”⁸ na terenie objętym planem ogólnym gminy Brojce nie występują zakłady potencjalnie zagrożone wystąpieniem poważnych awarii przemysłowej, a także zakłady stwarzające zagrożenie poza swoim terenem.

h) Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na terenie objętym planem ogólnym nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

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

1) Obiekty infrastruktury społecznej

Podstawową bazę oświatową gminy Brojce tworzą 2 szkoły: Szkoła Podstawowa w Brojcach i Szkoła Podstawowa w Dargosławiu, natomiast szkolnictwo ponadpodstawowe zapewnia Zasadnicza Szkoła Zawodowa w Brojcach.

Jedyną instytucją kultury działającą na terenie Gminy Brojce jest Gminna Biblioteka Publiczna zlokalizowana w Brojcach.

Na infrastrukturę kulturalną dostępną dla mieszkańców składają się dwa obiekty:

- sala wiejska w Brojcach,
- lokal Gminnej Biblioteki Publicznej w Brojcach.

Wśród funkcjonujących na terenie gminy obiektów sportowo-rekreacyjnych znajdują się:

- Kompleks boisk Orlik w Brojcach,
- Hala sportowa w Brojcach,
- Boisko sportowe przy szkole w Brojcach.

Na obszarze gminy podstawowe usługi medyczne, w tym także stomatologiczne, zaspakajane są przez Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej Przychodnia Medycyny Rodzinnej „Wysoczańscy”. Pozostałe usługi medyczne tj. szpitalne i specjalistyczne zaspakajane są przez Zespół Opieki Zdrowotnej w Gryficach. Urząd Pocztowy znajduje się w miejscowości Brojce.

Nad bezpieczeństwem mieszkańców czuwa Posterunek Policji w Brojcach (KPP w Gryficach) oraz 5 jednostek Ochotniczych Straży Pożarnych: w Brojcach, Dargosławiu, Darzewie, Kiełpinie i Tąpadłach.

2) Infrastruktura transportowa

Na strukturę sieci dróg kołowych w gminie składają się:

- droga ekspresowa S6 łącząca Szczecin z Trójmiastem,
- droga wojewódzka nr 105 relacji Świerzno – Gryfice – Brojce – Rzesznikowo o parametrach technicznych klasy głównej,
- drogi powiatowe,
- drogi gminne.

⁸ Główny Inspektorat Ochrony Środowiska, <https://www.gov.pl/web/gios/di-zaklady-stwarzajace-zagrozenie-wystapienia-powaznej-awarii-przemyslowej>, data dostępu 23.05.2025 r.

Przewidywany rozwój ruchu turystycznego wymaga dodatkowo wyposażenia sieci dróg w miejsca parkingowe o odpowiednim standardzie.

Poniższa tabela przedstawia wykaz dróg wraz ze wskazaniem ich relacji oraz długości.

Tab. 7. Wykaz dróg przebiegających przez Gminę Brojce

Numer drogi	Relacja	Długość [w km]	Rodzaj nawierzchni
Droga ekspresowa			
S6	Szczecin – Trójmiasto	4,86	Bitumiczna
Droga wojewódzka			
105	Gryfice – Rzesznikowo (przez Brojce)	15,57	Bitumiczna
Drogi powiatowe			
0125Z	Trzebiatów – Dargosław	4,10	Bitumiczna
0126Z	Mirosławice – Mołstowo – Brojce – Przybiernowo do drogi wojewódzkiej	8,65	Bitumiczna
0127Z	Mołstowo – Dargosław	3,35	Bitumiczna
0129Z	Dargosław – Uniestowo	2,50	Bitumiczna
0131Z	Brojce – Strzykocin	3,60	Brukowcowa
0133Z	Kiełpino – Grąd	1,85	Bitumiczna
0134Z	Pruszcz – Przybiernowo	2,85	Bitumiczna
0145Z	Brojce – Natolewice – Wicimice	7,75	Bitumiczna/piaszczysta
Drogi powiatowe na terenie Gminy Brojce razem		34,65	
Drogi gminne			
850001Z	Darzewo - Siemidarżno	2,45	Grunтова
850002Z	Dargosław od drogi powiatowej 0125Z do drogi powiatowej 0129Z	0,30	Asfalt
850003Z	Pruszcz – Bielikowo	3,90	Grunтова
850004Z	Bielikowo – Brojce	4,82	Grunтова
850005Z	Darzewo – Łatno – Strzykocin	6,85	Żużłowo – gruntowa
850006Z	Raduń – Przybiernowo – Brojce	0,60	Żużłowo – gruntowa
850007Z	Przybiernowo – Kolonia	0,95	Żużłowa
850008Z	Brojce – Kolonia 6	1,10	Płyty drogowe
850009Z	Brojce – Kolonia 3	1,30	Żużłowo – gruntowa
850010Z	Brojce – Cieszyce	1,30	Żużłowo – gruntowa
850011Z	Przybiernowo Kolonia	0,90 1,20	Asfalt Żużłowo - gruntowa
850012Z	Kiełpino – Raciborów	1,0	Asfalt
Drogi na terenie Gminy Brojce razem		76,89	

Źródło: Strategia Rozwoju Gminy Brojce do roku 2025

Analiza układu przestrzennego oraz wskazanych powyżej parametrów i standardu sieci dróg wskazuje wyraźnie, że pomimo dopasowania do sieci osadniczej, istniejąca infrastruktura nie odpowiada wymaganiom jakościowym użytkowników oraz potrzebom wzrastającego ruchu samochodowego. Istniejąca sieć o niskich parametrach technicznych i w dużej mierze złym stanie, nie gwarantuje obsługi na odpowiednim poziomie istniejących i planowanych inwestycji. Uruchomienie nowych terenów inwestycyjnych wymaga odpowiedniego wyposażenia tych terenów w infrastrukturę komunikacyjną.

Przez teren gminy Brojce przebiega niewielki fragment czynnej linii kolejowej nr 402 Gryfice-Trzebiatów-Kołobrzeg (północno-zachodnia część gminy).

W przeszłości istniało także połączenie kolejki wąskotorowej od stacji Gryfice Wąskotorowe poprzez Brojce, Dargosław do Trzebiatowa Wąskotorowego. Aktualnie cała infrastruktura została zdemontowana, a na jej miejsce planowane jest utworzenie trasy rowerowej.

Gmina Brojce posiada połączenia autobusowe PKS z Gryficami i Trzebiatowem. Rola PKP jako środka komunikacji publicznej jest dość ograniczona ze względu na fakt, iż na terenie gminy nie działa żadna stacja tejże kolei.

3) Infrastruktura techniczna

Za zgodne z planem ogólnym Gminy Brojce uznaje się realizację wszelkich inwestycji infrastruktury technicznej np. kanalizacyjnej, drogowej czy elektroenergetycznej realizowane na podstawie decyzji lokalizacji celu publicznego lub bez decyzji wymagane do pozwolenia na budowę.

a) Zaopatrzenie w wodę

Wszystkie miejscowości są wyposażone w wodociąg. Według danych GUS, w 2023 roku 98,2 % budynków mieszkalnych było wyposażonych w wodociąg. Pozostali mieszkańcy, nieposiadający podłączenia do sieci, korzystają z indywidualnych ujęć wody.

Na terenie gminy długość czynnej sieci wodociągowej wg stanu na dzień 31.12.2023 r. i 31.12.2024 r. wynosił 33,7 km, a liczba przyłączy wodociągowych prowadzących do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania wynosiła odpowiednio 470 i 471 sztuk. W 2023 roku z wodociągów korzystało 3 375⁹ osób, co stanowi 96,6 % mieszkańców gminy.

Zaopatrzenie Gminy Brojce w wodę realizowane jest z dwunastu ujęć wody, zlokalizowanych w miejscowościach wymienionych w poniższej tabeli.

Tab. 8. Podstawowe informacje o stacjach wodociągowych na terenie Gminy Brojce

Lp.	Obiekt	Miejscowość
1	SUW	Cieszyce
2	SUW	Pruszcz
3	SUW	Dargosław
4	SUW	Kiełpino
5	SUW	Bielikowo
6	SUW	Darzewo
7	SUW	Uniestowo
8	SUW	Mołstowo
9	SUW	Grąd
10	SUW	Tąpadły
11	Hydr.	Smokęcino
12	Hydr.	Łatno

Źródło: Strategia Rozwoju Gminy Brojce do roku 2025

b) Odprowadzanie ścieków

Gmina Brojce posiada sieć kanalizacyjną o długości 3,7 km (wg stanu na dzień 31.12.2023 r. i 31.12.2024 r.). Liczba przyłączy prowadzących do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania wynosiła w tym okresie 133 sztuki. System kanalizacji obejmuje swym zasięgiem ok. 35,8 % ogółu mieszkańców gminy. W obszarach pozbawionych sieci lub możliwości przyłączenia do sieci – ścieki gromadzone są w zbiornikach bezodpływowych i wywożone do oczyszczalni.

Na terenie gminy częściowo skanalizowane są dwie miejscowości: Brojce (70%) i Dargosław (90%). Funkcjonują tu 2 oczyszczalnie ścieków: w Brojcach i Dargosławiu.

c) Zaopatrzenie w energię elektryczną

Na terenie Gminy Brojce znajdują się linie magistralne WN 110 kV relacji GPZ „Gryfice” – GPZ „Trzebiatów” i SN 15 kV oraz linie SN 15 kV, zasilające stacje transformatorowe w poszczególnych

⁹ GUS, <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/teryt/tablica> dostęp dnia 02.09.2025 r.

miejsowościach. W Smokęcinie znajduje się rozdzielnia 15 kV. Przyłącza do budynków są napowietrzne, w zależności od potrzeb – jedno lub trójfazowe. Linie kablowe 0,4 kV znajdują się tylko w miejscowości Brojce, na osiedlu mieszkaniowym. Na moment sporządzania diagnozy brak jest informacji nt. potrzeby rozbudowy sieci elektroenergetycznej.

Na terenie gminy Brojce w m. Strzykocin zlokalizowana jest biogazownia, produkująca energię cieplną i elektryczną z biogazu rolniczego. Ponadto trwają prace planistyczne umożliwiające realizację na terenie gminy zespołów elektrowni wiatrowych.

d) Zaopatrzenie w gaz

Obecnie na terenie gminy nie występuje system zasilania w gaz ziemny oraz nie funkcjonują przedsiębiorstwa gazownicze. Do celów gospodarczych wykorzystywany jest gaz płynny propan-butan z butli.

Kwestią priorytetową dla rozwoju gminy jest budowa gazociągu wysokiego ciśnienia w kierunku miejscowości Brojce oraz zlokalizowanej w niej stacji redukcyjno-pomiarowej I stopnia. Istotne jest również wybudowanie linii średniego ciśnienia doprowadzonej do odbiorców oraz stacji redukcyjno-pomiarowych niższych stopni.

e) Zaopatrzenie w ciepło

Na terenie Gminy Brojce brak jest centralnego systemu ciepłowniczego. Większość mieszkań i budynków użyteczności publicznej ogrzewanych jest przy pomocy indywidualnych kotłowni opalanych paliwem stałym, tj. węglem i drewnem.

5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Audyt krajobrazowy sporządzany jest dla całego województwa przy wykorzystaniu klasyfikacji i metodyki ustalonej w ramach Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sporządzania audytów krajobrazowych z dnia 11 stycznia 2019 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 537). Projekt audytu krajobrazowego województwa zachodniopomorskiego został sporządzony zgodnie ze wskazanymi wyżej przepisami wykonawczymi i przyjęty uchwałą nr 1589/24 Zarządu Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 2 października 2024 r. w sprawie przyjęcia projektu audytu krajobrazowego województwa zachodniopomorskiego i skierowania do opiniowania.

W audycie wskazano krajobrazy występujące na obszarze województwa zachodniopomorskiego oraz lokalizację krajobrazów priorytetowych. Ponadto zidentyfikowano zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów oraz określono rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony tych krajobrazów.

Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów odnoszą się do krajobrazów priorytetowych wskazanych w audycie krajobrazowym oraz pozostałych wskazanych krajobrazów, które znajdują się w obrębie obszarów lub obiektów wskazanych w art. 38a ust. 3 pkt 2 ustawy, tj. parków kulturowych, parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu oraz obiektów znajdujących się na listach Światowego Dziedzictwa UNESCO, obszarów Sieci Rezerwatów Biosfery UNESCO (MaB) lub obszarów i obiektów proponowanych do umieszczenia na tych listach.

Istniejące formy ochrony przyrody w gminie Brojce: Rezerwat Przyrody Mszar koło Siemidarzna.

W granicach planu ogólnego gminy Brojce nie znajdują się proponowane krajobrazy priorytetowe.

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

Na potrzeby planu ogólnego gminy Brojce wykonane zostało opracowanie ekofizjograficzne podstawowe. Dokument ten przedstawia strukturę środowiska przyrodniczego z zaznaczeniem jego podstawowych komponentów i zachodzących między nimi związków. Rozpoznanie i charakterystyka stanu oraz funkcjonowania środowiska przyrodniczego dały podstawę do zdiagnozowania i określenia predyspozycji przyrodniczych, do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, ze szczególnym uwzględnieniem terenów, które powinny pełnić przede wszystkim funkcje przyrodnicze oraz oceną przydatności środowiska pod różne sposoby użytkowania i formy zagospodarowania terenu.

Do obszarów ochrony zasobów przyrodniczych zaliczono:

- istniejące na terenie gminy formy ochrony przyrody (rezerwat przyrody, obszar SOO Natura 2000, użytki ekologiczne, pomniki przyrody);
- gleby chronione, wyznaczone w oparciu o ustawę o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- wody powierzchniowe, zwłaszcza rzeka Rega, kanały i jeziora;
- tereny złóż kopalin, wyznaczone zgodnie z ustawą Prawo geologiczne i górnicze.

„Analiza uwarunkowań przyrodniczych – zasobów, stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego umożliwiła sformułowanie następujących wniosków i zaleceń do planu ogólnego gminy Brojce.

A. Wnioski o charakterze ogólnym:

- a. zmiana oblicza gospodarczego gminy, poprzez rozwój turystyki, rozbudowę infrastruktury technicznej i rozwój w obszarze odnawialnych źródeł energii jest możliwa przez zmianę zagospodarowania terenów obszaru opracowania;
- b. Rega stanowi kilkukilometrowy fragment zachodniej granicy gminy. Jej najdłuższym dopływem jest Mołstowa, która jest cennym przyrodniczo miejscem na rozpatrywanym obszarze. Na terenie gminy Brojce występuje niewielki fragment obszaru Natura 2000 Dorzecze Regi. Jest to obszar cenny przyrodniczo, na którym występują ograniczenia inwestycyjne i rozwojowe, gdyby działalność taka mogła negatywnie oddziaływać na ten obszar;
- c. obszar opracowania znajduje się w strefie przyrodniczej ukształtowanej w wyniku długotrwałej działalności rolniczej (ekosystem agrocenozy);
- d. obszar ten posiada niską różnorodność przyrodniczą, co przekłada się na niewielką podatność na degradację jego zasobów w wyniku zmian zagospodarowania terenu;
- e. obszar posiada ogólnie korzystne warunki topoklimatyczne, nie stwierdzono tu występowania niekorzystnych zjawisk geologicznych i hydrologicznych;
- f. na obszarze gminy Brojce występują korzystne warunki gruntowo-wodne dla realizacji różnych form zagospodarowania;
- g. brak szczegółowych badań poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego sprawia, że trudno jest o precyzyjną charakterystykę stanu i funkcjonowania środowiska, co jednak nie uniemożliwia określenia wytycznych odnośnie sposobu zagospodarowania terenu;
- h. obszar opracowania znajduje się w zasięgu obszarowych form ochrony przyrody, aktualny stan i funkcjonowanie środowiska jest konsekwencją przekształceń antropogenicznych;
- i. przez obszar opracowania przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia, wokół których należy zachować wymagane przepisami odrębnymi strefy wolne od zabudowy;

- j. w granicach gminy występują gleby o wysokiej (klasa III, IV) oraz łąki, pastwiska i nie-użytki;
- k. obszar analizy charakteryzuje się wysoką odpornością środowiska na obciążenia antropogeniczne. Wśród słabych stron potencjału odpornościowo-regulacyjnego obszaru opracowania wymienić można: podatność na zanieczyszczenia pierwszego poziomu wód gruntowych;
- l. zasadniczy wpływ na kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz użytkowanie i zagospodarowanie terenu wywiera jego rzeźba;
- m. wzdłuż cieków wodnych oraz wzdłuż dróg występują szpalery drzew, przy czym te wzdłuż ciągów komunikacyjnych cechują się ciągłością na dłuższych odcinkach oraz umiarkowanym zagęszczeniem drzewostanu;
- n. nadanie obszarowi nowych funkcji nie spowoduje negatywnych zmian w środowisku;
- o. powstanie parku rozrywki, przekształci gminę Brojce z gminy rolniczej na gminę rolniczo-turystyczną, co spowoduje zmiany przestrzenne i społeczno-gospodarcze w gminie.

B. Zalecenia o charakterze szczegółowym:

- a. w przypadku przeznaczenia pod inwestycje gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej na cele nierolnicze konieczne jest uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze – zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z 3 lutego 1995 r. (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 82);
- b. lokalizacja ewentualnych farm fotowoltaicznych jak i elektrowni wiatrowych powinna być realizowana na gruntach niższych klas bonitacyjnych, w jak największej odległości od zadrzewień liniowych; należy również zachować odległości gwarantującej brak przekroczeń emisji akustycznej na najbliższe tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie;
- c. należy bezwzględnie zachować obszary stale i okresowo podmokłe oraz związane z nimi zbiorowiska roślinne w stanie niezmienionym;
- d. na zidentyfikowanych obszarach występowania chronionych gatunków roślin i zwierząt oraz siedlisk przyrodniczych nie należy lokalizować inwestycji przed uzyskaniem potwierdzenia braku oddziaływania na te obiekty,
- e. utrzymanie możliwie dużego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnej w strukturze przestrzennej całego obszaru opracowania;
- f. utrzymanie naturalnych procesów sukcesji wtórnej roślinności na małych powierzchniach gruntów, nieużytkowanych rolniczo (gospodarczo);
- g. wyklucza się inwestycje na terenach ekosystemów łąkowych związanych z dorzeczem Regi i kanałów melioracyjnych;
- h. obszar Natura 2000 – do zachowania i szczególnej ochrony jako teren o określonym znaczeniu dla bytowania i przemieszczania się fauny wodno-łąkowej;
- i. ważne jest kształtowanie właściwych procesów ekologicznych oraz walorów przyrodniczych i krajobrazowych poprzez wzbogacanie i odtwarzanie zniszczonych wartości”.

W planie ogólnym zostały uwzględnione następujące wymagania wynikające z opracowania ekofizjograficznego:

W zakresie rzeźby terenu i złóż kopalin

W planie ogólnym uwzględniono uwarunkowania wynikające z rzeźby terenu, co umożliwi właściwy spływ wód opadowych i roztopowych. W miejscach cennych ekspozycji widokowych nie przewiduje się przekształceń rzeźby terenu. Uwzględniono także ochronę udokumentowanych złóż kopalin.

W zakresie klimatu i warunków akustycznych

W planie ogólnym usankcjonowano istniejące tereny zieleni, w tym m. in. parki i lasy. Plan ogólny wyznacza jedynie strefy planistyczne, na których możliwe jest wprowadzenie odpowiednich

funkcji. Plan nie wprowadza szczegółowych ustaleń w zakresie zaopatrzenia w ciepło czy odległości zabudowy od dróg. Kwestie te zostaną rozstrzygnięte na etapie sporządzania planów miejscowych.

W zakresie odnawialnych źródeł energii

W planie ogólnym dopuszczono lokalizację terenów elektrowni wiatrowych, słonecznych i biogazowni, co pozwoli na rozwój OZE. Rozróżniono dwa typy SO w gminie: SO na których w profilu dodatkowym dopuszczono tereny elektrowni wiatrowych i słonecznych oraz SO, na których dopuszczono tereny elektrowni słonecznych i biogazowni.

W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych

Plan ogólny w strefach otwartych sankcjonuje istniejące cieki i zbiorniki wodne, które zwiększają retencję i wzbogacają krajobraz. Do stref otwartych zostały włączone również tereny podmokłe, w dolinach cieków. Ponadto dzięki wyznaczeniu minimalnych powierzchni biologicznie czynnych dla stref zachowana będzie możliwość odpowiedniej infiltracji wód do gruntu.

W zakresie gleb

W planie ogólnym ograniczono przekształcanie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne, zwłaszcza na terenach gruntów chronionych II-III, które wyłączono z zabudowy (z wyłączeniem stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową i stref produkcji rolniczej). Nowa zabudowa została wyznaczona poprzez uzupełnienie luk w istniejącej zabudowie w ramach zwartych jednostek osadniczych.

W zakresie form ochrony przyrody i innych terenów cennych przyrodniczo

Plan ogólny poprzez harmonijne wyznaczenie stref otwartych i stref zabudowy dąży do utrzymania i ochrony istniejących w gminie najcenniejszych obszarów i obiektów chronionych. Ustalenia w zakresie wyznaczenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na terenach stref zabudowy umożliwi wprowadzenie zieleni towarzyszącej danej zabudowie.

W zakresie rolnictwa i leśnictwa

Tereny rolnicze i tereny lasów zostały objęte w planie ogólnym strefami otwartymi z zakazem zabudowy. Dodatkowo na terenach lasów wyłączono możliwość lokalizacji elektrowni OZE. Uszczegółowienie przeznaczenia terenów stref otwartych będą realizowały plany miejscowe.

W zakresie gospodarki wodno-ściekowej

Plan ogólny nie precyzuje sposobu prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej. Konkretnie rozwiązania będą przedstawiane w procedurze sporządzania planów miejscowych. Niemniej jednak wyznaczone strefy zabudowy w zwartych strukturach jednostek osadniczych, w dużej mierze z wykształconą już infrastrukturą techniczną, zapewnią prowadzenie racjonalnej i efektywnej gospodarki wodno-ściekowej poprzez optymalizację kosztów związanych z budową i eksploatacją tej infrastruktury.

W zakresie dziedzictwa kulturowego

Plan ogólny poprzez wyznaczenie odpowiednich wskaźników takich jak: maksymalna powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy czy minimalna powierzchnia biologicznie czynna w strefach przeznaczonych pod zabudowę kształtuje ład przestrzenny, co pozwala na zachowanie tradycyjnej zabudowy i układów wiejskich. Wyznaczone strefy zaprojektowane zostały w taki sposób, że zachowana została integralność poszczególnych jednostek osadniczych.

W zakresie walorów krajobrazowych

W planie ogólnym wyznaczono minimalne powierzchnie biologicznie czynne, co na etapie sporządzania planów miejscowych, pozwoli na wyznaczenie zieleni naturalnej, zieleni urządzonej, zieleni izolacyjnej, estetycznej czy krajobrazowej, zwłaszcza w ramach istniejącej i projektowanej zabudowy. W planie ogólnym ograniczono rozproszenie zabudowy, co pozwoliło na zachowanie przejrzystości struktury przestrzennej.

7. Określenie zapotrzebowania na nową zabudowę

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie ze wzorem

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

Gdzie:

ZAP – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększona o 5%,

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

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

- Prognozowana liczba mieszkańców powiększona o 5 % – M_{20}

Zgodnie z danymi opracowanymi przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców gminy Brojce (Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060) udostępnioną przez Główny Urząd Statystyczny (aktualizacja z 18.07.2024 r.) przyjęto dane wynikające z w/w prognozy demograficznej dla gminy Brojce a następnie powiększono ją o 5%

Tab. 9. Prognozowana liczba ludności w gminie Brojce na najbliższe 20 lat (2024 r. – 2043 r.)

ROK	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Liczba ludności	3 400	3 347	3 295	3 244	3 195	3 144	3 086	3 019	2 956	2 901
ROK	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
Liczba ludności	2 850	2 796	2 748	2 704	2 654	2 599	2 542	2 489	2 435	2 383

Źródło: Dane GUS, Prognoza ludności na lata 2023-2060, aktualizacja na dzień 18.07.2024 r.

Uwzględniając powyższą prognozę demograficzną dla gminy Brojce prognozowana liczba mieszkańców w roku 2043 tj. za 20 lat powiększona o 5% wynosi:

$$M_{20} = 2\,383 \times 1,05 = 2\,502,15$$

- Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie – PUM_0 zgodnie z danymi GUS (stan na dzień 31.12.2024 r.) wynosi 86 473 m²

$$PUM_0 = 86\,473 \text{ m}^2$$

- Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca – P_{20}

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczona według następujących wzorów:

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

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

Gdzie:

P_0 – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS (na rok 2024) wynosi 24,8 m²/os. – najnowsze dane

P_{-10} – powierzchni użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane wynosi 21,6 m²/os (rok 2014)

P_{20} – powierzchni użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane wynosi $20,2 \text{ m}^2/\text{os}$ (rok 2004)

Tym samym:

$$P_{20} = 3 \times 24,8 - 2 \times 21,6 = 74,4 - 43,2 = 31,2 \text{ m}^2/\text{os.}$$

$$P_{20} = 2 \times 24,8 - 20,2 = 49,6 - 20,2 = 29,4 \text{ m}^2/\text{os.}$$

W wyniku przeprowadzonych obliczeń ustalono, że prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkania w gminie Brojce (P_{20}) z wykorzystaniem pierwszego wzoru wynosi $31,2 \text{ m}^2/\text{mieszkańca}$, natomiast przy użyciu drugiego wzoru wynosi $29,4 \text{ m}^2/\text{mieszkańca}$.

Mając na uwadze zapisy §3 ust. 8. 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. 2023 poz. 2758), do dalszych obliczeń przyjęto wartość P_{20} wynoszącą 40 m^2 na jednego mieszkańca.

Uwzględniając powyższe dane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi:

$$\text{ZAP} = 2\,502,15 \text{ os.} - 86\,473 \text{ m}^2 / 40,0 \text{ m}^2 / 1 \text{ os.} = 2\,502,15 \text{ os.} - 2\,161,83 \text{ os.} = 340,32 \text{ os.} = 340 \text{ osób}$$

Wykonane obliczenia wskazały wartość zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową wyrażoną w liczbie mieszkańców gminy Brojce, która wynosi 340 mieszkańców.

Zgodnie z §3 ust. 9 ww. Rozporządzenia, w przypadku, gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 wynosi mniej niż: 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5 000 i nie mniej niż 2 000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500. Z uwagi, że gminę Brojce na koniec 2024 r. zamieszkiwało 3 451 mieszkańców, przyjęto zapotrzebowanie 500.

Uzasadnienie zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową

Strategia rozwoju gminy Brojce do roku 2025 wskazuje, że szansą dla rozwoju gminy jest przyciągnięcie większej liczby turystów oraz zainteresowanie turystów nadmorskich walorami turystycznymi gminy.

Za najważniejsze obszary strategicznego rozwoju gminy uznano:

- obszar edukacja,
- obszar turystyka, kultura, sport i rekreacja,
- obszar gospodarka, rolnictwo i rynek pracy,
- obszar infrastruktura techniczna,
- obszar aktywność i bezpieczeństwo mieszkańców.

Misją gminy jest m.in. poprawa warunków do rozwoju turystyki i kultury w gminie oraz ochrona dziedzictwa kulturowego, a także zmiana oblicza gospodarczego gminy.

Celem operacyjnym dla zmiany oblicza gospodarczego jest ożywienie przedsiębiorczości mieszkańców i przyciągnięcie inwestorów spoza gminy. Dla przedmiotowego celu zostały wyznaczone konkretne działania, wśród których

- podjęcie działań i stworzenie odpowiednich warunków zmierzających do pozyskania inwestorów zdolnych i skłonnych do realizowania nowych przedsięwzięć gospodarczych;
- stworzenie planu aktywizacji przedsiębiorczości własnej mieszkańców gminy w oparciu o rozwój działalności związanej z obsługą nieodległych terenów nadmorskich (agroturystyka, zakwaterowanie, hippika, szlaki rowerowe, motorowe itp.)

Kolejnym strategicznym celem rozwoju gminy jest poprawa warunków do rozwoju turystyki i kultury w gminie oraz ochrona dziedzictwa kulturowego, dla którego określono ważniejsze z punktu

widzenia gminy cele operacyjne: rozwijanie i poprawa jakości infrastruktury turystyczno-rekreacyjnej oraz aktywna promocja oferty turystycznej gminy.

Podsumowując, wyznaczonym kierunkiem rozwoju dla gminy Brojce jest profil turystyczny. Zmiany w tym zakresie dokonują się już od kilku lat.

W gminie Brojce, w miejscowości Kiełpino, od 2025 roku funkcjonuje Park Rozrywki „Hosso-land”. Jest to największy w tej części Europy tego typu obiekt. Jego lokalizacja została zaplanowana w miejscu strategicznym – nieopodal drogi ekspresowej S6 i w pobliżu miejscowości nadmorskich (w odległości ok. 25 km). Jest to inwestycja o ogromnej skali, mająca znaczący wpływ na rynek usług turystycznych w północno-zachodniej Polsce oraz wschodnich rejonach Niemiec. Obiekt ten zmienia profil gminy Brojce z gminy wiejskiej, na wiejsko-turystyczną. Szacuje się, że park ten obsłuży ok. 1 miliona turystów rocznie, z 20-procentowym wzrostem rok do roku. Pojawiają się nie tylko turyści, ale także nowe miejsca pracy i całe zaplecze obsługujące tę funkcję (połączenia komunikacyjne, handel, gastronomia, baza noclegowa, usługi turystyki i rekreacji). Park przyczynia się do rozwoju lokalnego i regionalnego biznesu, w tym zwłaszcza w zakresie branży noclegowej. Funkcjonowanie w gminie przedmiotowego obiektu generuje potrzebę rozwoju bazy usługowej, w tym formie rozproszonej.

Na podstawie informacji uzyskanych na oficjalnej stronie Parku, obiekt ten przyjmie ok. 1 mln turystów rocznie (zakładając coroczny wzrost ilości osób), zatrudni ponad 300 osób i wykreuje inne powiązania społeczno-gospodarcze z regionem. Powstanie na terenie gminy Brojce parku „Hosso-land” uzasadnia więc potrzebę zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, zagrodowej i letniskowej).

Mając na uwadze przepisy §3 ust. 10 ww. Rozporządzenia, należy zwiększyć zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową. Przyjmując ww. informacje i dane o obiekcie oraz uwzględniając perspektywy rozwoju społeczno-gospodarczego gminy, w tym jej położenie komunikacyjne, zwiększono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową do 2500 osób.

1) Obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy

Na terenie gminy Brojce w opracowaniu znajdują się 3 plany miejscowe w zakresie lokalizacji elektrowni wiatrowych. Obejmują one ok. 4 206 ha powierzchni 35,6 % obszaru gminy). Z analizy tych projektów wynika, że określono w nich przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. Wśród ww. obszarów wyznaczone zostały luki w zabudowie o powierzchni 0,83 ha.

2) Chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Obliczanie chłonności terenów niezabudowanych jest istotnym etapem planowania przestrzennego, który pozwala określić, w jakim stopniu dany obszar może przyjąć nową zabudowę, nie powodując negatywnych skutków dla środowiska, infrastruktury czy jakości życia mieszkańców.

Zgodnie z § 3 ust. 1 w 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 z późn. zm.) chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj.: strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną, strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową) wyraża się w liczbie mieszkańców. Natomiast

na podstawie §3 ust. 11. 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. 2023 poz. 2758), chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, oblicza się, uwzględniając:

- 1) *powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;*
- 2) *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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024, poz. 1130 ze zm.) wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, 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.

Jako lukę w istniejącej zabudowie uznano tereny niezabudowane w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wchodzące w skład obszaru uzupełnienia zabudowy, w ramach istniejącej zabudowy, mające dostęp do dróg publicznych i niezbędnej infrastruktury technicznej. Tereny te zakwalifikowano jako predysponowane do kontynuacji rozpoczętego już rozwoju inwestycyjnego. W procesie delimitacji luk w istniejącej zabudowie brano pod uwagę w pełni wykształcone zwarte struktury funkcjonalno-przestrzenne. Jako luk w zabudowie nie traktowano terenów zagospodarowanych w sposób uzupełniający dla zabudowy mieszkaniowej czy zagrodowej. To znaczy, że działki bez budynków, ale zagospodarowane np. jako ogród lub parking nie stanowią luki w zabudowie. Wyznaczone luki w istniejącej zabudowie uzupełniają dotychczas wytworzoną tkankę ruralistyczną.

Po ustaleniu zasięgów luk w istniejącej zabudowie stwierdzono, że na terenie gminy Brojce istnieje 57,20 ha powierzchni takich obszarów wolnych od zabudowy, w tym 0,83 ha w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (pozostałe 56,37 ha wyznaczonych OUZ).

W myśl art. 13d ust. 2 ustawy o pzp plan ogólny gminy Brojce musi wyznaczać strefy planistyczne oznaczone symbolami SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), w których **chłonność terenów niezabudowanych nie może być mniejsza niż 1 750 os. (70 % zapotrzebowania) oraz większa niż 3 250 os. (130 % zapotrzebowania).**

Jednocześnie obowiązuje wyjątek opisany w art. 13d ust. 3 ww. ustawy pozwalający na wyznaczenie obszarów przekraczających 130 % zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w terenach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ).

W związku z powyższym w pracach planistycznych wyznaczając strefy o wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową uwzględniono powyższe wartości.

Mając na uwadze art. 13d ust. 1 ustawy, który mówi, że wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, 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, w pierwszej kolejności dokonano obliczeń chłonności terenów, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a które jeszcze nie zostały zabudowane.

Do obliczenia chłonności luk w zabudowie, posłużono się średnimi wskaźnikami zapisanymi w planach miejscowych.

- I. Chłonność terenów niezabudowanych, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Chłonność ta będzie wyrażać się w liczbie osób, które mogą zamieszkiwać dany obszar.

Do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych wykorzystano uśrednione wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów ustalone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W tym celu w pierwszej kolejności wskazano nadziemną intensywność dla zabudowy, która dla określonych w mpzp terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW) wynosi 0,4, natomiast dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) wynosi 0,6. przyjęto średni wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,5.

Następnie biorąc pod uwagę proporcję między funkcją mieszkaniową i innymi funkcjami zabudowy w obrębie gminy Brojce, przyjęto, że w ramach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wskaźnik wykorzystania terenu pod funkcje mieszkaniowe będzie stanowić 100 %.

Na podstawie danych pochodzących z mapy ewidencji gruntów i budynków, wybrano fragmenty na tych obszarach już zagospodarowanych w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na podstawie analizy istniejącego zagospodarowania przyjęto, że udział powierzchni użytkowej budynku w stosunku do powierzchni zabudowy wynosi 70 %.

Następnie założono, że średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę wynosi 40 m²/os, zgodnie z obliczeniami zawartymi w rozdziale II.7.

Do obliczenia szacunkowej chłonności terenów niezabudowanych posłużono się następującym wzorem:

$$CH = PZ \times K \times PU$$

Gdzie:

- PZ – powierzchnia pod tereny mieszkaniowe, wyrażona w m²,
- K – nadziemna intensywność zabudowy,
- PU – udział powierzchni użytkowej budynku w stosunku do powierzchni zabudowy

8265

Tab. 10. Szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów miejscowych

Teren zabudowy mieszkaniowej w obowiązujących MPZP - funkcja	Powierzchnia terenów niezabudowanych objętych mpzp [ha]	wskaźnik wykorzystania pod funkcję mieszkaniową	PZ _{pz} powierzchnia pod tereny mieszkaniowe [m ²]	K średnia nadziemna intensywność zabudowy	PU udział powierzchni użytkowej budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	CH _{CH} * udział powierzchni użytkowej budynku w stosunku do powierzchni zabudowy
A	B	C	D	E	F	G
MNW, MN	0,8265	1	8265	0,5	70 %	2 893
RAZEM						2 893
P ₂₀ – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie						40
chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów wyrażona w liczbie mieszkańców						72,3

Źródło: opracowanie własne

Mając na uwadze, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyraża się w liczbie mieszkańców, po otrzymaniu wyniku szacunkowej chłonności terenu wyrażonej w powierzchni użytkowej zabudowy, wartość tę podzielono przez prognozowaną powierzchnię użytkową

mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (wartość $P_{20} = 40 \text{ m}^2$) i otrzymano szacunkową chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów wynoszącą **72 osoby**.

II. Chłonność terenów w zasięgu luk w istniejącej zabudowie.

W dalszej kolejności wyznaczono luki w istniejącej zabudowie w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy. Dla tych obszarów również konieczne jest obliczenie chłonności terenów

Dla obliczenia chłonności terenów w zasięgu luk w istniejącej zabudowie, która docelowo mogłaby odzwierciedlić przyszłe zagospodarowanie terenów objętych OUZ, wykorzystano dane pochodzące z mapy ewidencji gruntów i budynków, wybrano fragmenty na tych obszarach już zagospodarowanych. Przy obliczeniach posłużono się wartościami przyjętymi w oparciu o analizę istniejącego zagospodarowania na terenie gminy.

Biorąc pod uwagę fakt, że w gminie Brojce występuje głównie zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna, przyjęto, że na jednej działce budowlanej powstanie 1 budynek zawierający 1 lokal mieszkalny i zamieszka w nim średnio 3,12 osób.

Na podstawie analizy wielkości działek w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej w poszczególnych fragmentach miejscowości przyjęto powierzchnię nowopowstałych działek budowlanych o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wynoszącą 2000 m^2 oraz zagrodowej wynoszącą 3000 m^2 . Dla dalszych obliczeń dotyczących nowej zabudowy, jaka może powstać na terenie całej gminy, biorąc pod uwagę nie tylko powyższe istniejące uwarunkowania, ale także realne trendy, przyjmuje się szacunkową średnią powierzchnię działek o funkcji mieszkaniowej w gminie na poziomie 2500 m^2 .

Przyjmując wielkość wyznaczonych powierzchni luk w istniejącej zabudowie na OUZ na poziomie $563\,703 \text{ m}^2$ oraz średnią powierzchnię działki ($2\,500 \text{ m}^2$) wyliczono, że w zasięgu istniejących luk w zabudowie można wyznaczyć 225 działek.

Z uwagi na konieczność odniesienia uzyskanej ilości działek do chłonności wyrażonej w osobach, posłużono się współczynnikami wynikającymi z lokalnych uwarunkowań. Aby obliczyć chłonność tych terenów należy pomnożyć liczbę wolnych działek, jaka jest możliwa do wydzielenia w ramach wyznaczonych luk przez współczynnik osób na gospodarstwo domowe w roku 2024.

$$Ch_L = L_1 \times 3,12$$

gdzie:

Ch_L – chłonność luk w istniejącej zabudowie

L_1 – liczba nowo powstałych niezabudowanych działek

$$Ch_L = 225 \times 3,12$$

$$Ch_L = 702 \text{ osoby}$$

Podsumowując, wyznaczone luki w istniejącej zabudowy na terenie gminy Brojce posiadają chłonność na poziomie **702 osoby**.

Podsumowanie:

Po zsumowaniu chłonności luk na obszarze planów miejscowych oraz luk w istniejącej zabudowie, wynika, że całkowita chłonność luk w zabudowie wynosi:

$$\Sigma Ch = Ch_{MPZP} + Ch_L$$

gdzie:

Ch_{MPZP} – chłonność terenów niezabudowanych w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Ch_L – chłonność luk w istniejącej zabudowie

$$\Sigma Ch = 702 + 72$$

$$\Sigma Ch = 774$$

3) Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Zgodnie z przedstawionymi powyżej obliczeniami, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Brojce w perspektywie 20 lat wynosi $ZAP = 2\,500$ osób, a łączna chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie wynosi $CH_i = 774$ osoby.

W myśl art. 13d ust. 2 ustawy, 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 luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Zatem suma chłonności terenów niezabudowanych winna znaleźć się w przedziale:

$$ZAP_{\min} = 1\,750 \text{ osób} \quad \text{a} \quad ZAP_{\max} = 3\,250 \text{ osób}$$

Z uwagi na fakt, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych nie przewyższa wartości zapotrzebowania powiększoną do 130%, istnieje możliwość wyznaczania stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 w miejscach, gdzie nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pod tożsame funkcje.

Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie wynosi 774 osoby. Po uwzględnieniu różnicy wynikającej z zapotrzebowania a wskaźnikiem chłonności istniejących luk w zabudowie w obowiązujących planach pod zabudowę mieszkaniową i poza planami, rezerwa, jaka pozostaje do wykorzystania to:

$$ZAP_{\min} = 976 \text{ osób} \quad \text{a} \quad ZAP_{\max} = 2\,476 \text{ osoby}$$

Po dokonaniu obliczeń zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, ustaloną na poziomie 2 200 mieszkańców stwierdzono, że dla zapewnienia im potrzeb mieszkaniowych, chłonność terenów niezabudowanych powinna znaleźć się w przedziale zamkniętym pomiędzy 976 osób (wartość 70 % zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie) a 2 476 osób (wartość 130 % zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie), tj.

$$<976 \text{ osób}; 2\,476 \text{ osób}>$$

Z uwagi na powyższe oraz biorąc pod uwagę wyniki obliczeń wskazujących, że wskaźnik chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie przekracza wartości 130% zapotrzebowania, w pracach planistycznych ustalono, że istnieje możliwość wyznaczenia ww. stref.

Po przeliczeniu ilości osób na powierzchnię, przy wykorzystaniu wskaźnika powierzchni użytkowej $P_{20} = 40 \text{ m}^2$ stwierdzono, że w planie ogólnym gminy Brojce istnieje możliwość wyznaczenia nowej powierzchni użytkowej pod funkcję mieszkaniową, z wyłączeniem terenów objętych mpzp, w przedziale **od 39 040 m² do 99 040 m².**

Mając wyliczoną powierzchnię użytkową pod funkcję mieszkaniową, należałoby przeliczyć ją na ilość powierzchni terenów o funkcji mieszkaniowej. W tym celu przyjęto średni wskaźnik intensywności zabudowy w gminie dla dominującej w gminie zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej (0,4):

$$\text{Min: } 39\,040 \times 0,4 = 15\,616 \text{ m}^2, \text{ tj. } 1,56 \text{ ha}$$

$$\text{Max: } 99\,040 \times 0,4 = 39\,616 \text{ m}^2, \text{ tj. } 3,96 \text{ ha}$$

Podsumowując, w planie ogólnym gminy Brojce istnieje możliwość wyznaczenia maksymalnie 3,96 ha nowych terenów o funkcji mieszkaniowej.

Zgodnie z powyższym w planie ogólnym wyznaczono:

- 14 579 m² niezainwestowanych terenów strefy wielofunkcyjnej zabudowy zagrodowej nie objętych obowiązującym mpzp (SZ),
- 23 888 m² niezainwestowanych terenów strefy wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie objętych obowiązującym mpzp (SJ)

III. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY

1. Podstawowe ustalenia Planu Ogólnego

W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu plan ogólny wyznacza dla poszczególnych stref maksymalne wysokości zabudowy oraz nadziemne intensywności zabudowy, nawiązując do istniejącego krajobrazu gminy. Jednocześnie w projekcie zapisana jest dopuszczalna minimalna wartość udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, co pozwoli na zachowanie odpowiedniego udziału zieleni na terenach zabudowanych oraz zainwestowanych. Respektowanie takiego zapisu będzie warunkiem zachowania trwałości procesów biologicznych oraz powiązań przyrodniczych miasta. Wskazane zapisy pozwolą na zintegrowanie projektowanego ładu przestrzennego ze środowiskowymi uwarunkowaniami tego terenu oraz okolicznych terenów chronionych. W zapisach projektu planu uwzględnia się istniejącą obsługę komunikacyjną gminy w zakresie zarówno ruchu samochodowego jak i kolejowego. Strefą komunikacji objęte są drogi: ekspresowa, wojewódzkie, powiatowe, jak i tereny zamknięte, przez które przebiegają linie kolejowe.

2. Strefy planistyczne

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym pod uwagę brano ustalenia dla terenów funkcjonalnych określonymi w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, strategię rozwoju gminy Brojce, analizy funkcjonalno-przestrzenne dla terenów problemowych oraz polityki gminne (np. w zakresie rewitalizacji). Uwzględniano również istniejący stan zagospodarowania i uwarunkowania określone w art. 13b oraz zasięg obszarów uzupełnienia zabudowy.

T trakcie procesu planistycznego rozpatrywano wnioski złożone do planu ogólnego w zakresie delegacji ustawowej, tj. ustaleń możliwych do wprowadzenia: profili funkcjonalnych stref planistycznych (profil podstawowy i dodatkowy), wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, a także wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Profil funkcjonalny poszczególnych stref planistycznych oraz ustalone dla nich maksymalne lub minimalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu stanowią ogólne ramy dla potencjalnego zagospodarowania i **nie przesądzają** o możliwości realizacji zabudowy o funkcji i parametrach mieszczących się w zakresie tych ustaleń na każdej działce budowlanej objętej daną strefą. Ostatecznie ustalenie parametrów zabudowy nastąpi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (lub decyzji o warunkach zabudowy) w oparciu o lokalne uwarunkowania, które będą musiały mieścić się w ramach określonych planem ogólnym. Oznacza to jednocześnie, że pozytywne rozpatrzenie wniosku do planu ogólnego, w tym zakresie, nie skutkuje koniecznością przystąpienia do sporządzania lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego celem odwzorowania tych parametrów.

Dodatkowo należy zauważyć, że w katalogu stref planistycznych profil funkcjonalny – podstawowy oraz dodatkowy – obejmuje możliwy do realizacji w obrębie wyznaczonej strefy pakiet przeznaczeń. Nie oznacza to jednak, że wszystkie one będą mogły lub musiały być realizowane na konkretnym terenie. Parametry urbanistyczne również wyznaczają jedynie ramy, w których powinna się zmieścić ewentualna zabudowa (tj. intensywność i wysokość zabudowy, powierzchnia zabudowy na działce, jako wartości maksymalne i powierzchnia biologicznie czynna – jako wartość minimalna).

Zgodnie z art. 13c ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) plan ogólny gminy Brojce dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne. Jednocześnie w myśl ust. 2 ww. artykułu przedmiotowej ustawy w planie ogólnym gminy Brojce zostały wyznaczone następujące strefy planistyczne:

- 1) STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ – **SW**

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej

2) STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ – **SJ**

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

3) STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ – **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

4) STREFA USŁUGOWA – **SU**

Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

5) STREFA HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO – **SH**

Profil podstawowy: teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

6) STREFA GOSPODARCZA – **SP**

Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

7) STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ – **SR**

Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

8) STREFA INFRASTRUKTURALNA – **SI**

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych

9) STREFA ZIELENI I REKREACJI – **SN**

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

10) STREFA GÓRNICTWA – **SG**

Profil podstawowy: teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

11) STREFA CMENTARZY – **SC**

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

12) STREFA OTWRATA – **SO**

Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

13) STREFA KOMUNIKACJI – **SK**

Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi 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 ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

W pracach planistycznych z zakresu podziału obszaru gminy Brojce na ww. strefy planistyczne uwzględniono istniejące uwarunkowania przyrodnicze i antropogeniczne, a także m.in. ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brojce (dot. m.in. struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz kierunków rozwoju przestrzennego) oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Poza profilem podstawowym w ramach poszczególnych stref planistycznych, określony został także profil dodatkowy. Gminne standardy urbanistyczne dla poszczególnych stref określa załącznik nr 4 do niniejszego uzasadnienia.

Zgodnie z załącznikiem nr 1 do 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) zmienionym Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. (Dz. U. z 2024 r., poz. 1775) dla ww. strefy planistycznych wyznaczono niżej opisane profile funkcjonalne: podstawowe i dodatkowe obejmujące tereny wskazane w tabeli oraz odpowiadające im tereny klas niższego poziomu, określone w przepisach wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) stanowiących zapisy Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).

Lp.	symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej	
			podstawowy	dodatkowy
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
4	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej,	teren składów i magazynów, teren

			teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
5	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej *	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
6	SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
7	SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	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
8	SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
9	SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	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
10	SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
11	SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
12	SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem	teren elektrowni wiatrowej,

			zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej
13	SK	strefa komunikacyjna**	Teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej, 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 ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód

* Dotyczy terenów telekomunikacji oraz innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²

** Strefę komunikacyjną można wyznaczyć dla obiektów istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren.

Dla każdej z tych stref, z wyjątkiem strefy komunikacji i strefy otwartej określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejsze niż wynika to z przepisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

Dla stref planistycznych wymienionych w lit. od a) do g) wyznaczono obowiązkowo wartości maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Dla poszczególnych stref określono również profile dodatkowe.

3. Gminne standardy urbanistyczne

Zgodnie z art. 13e ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) w planie ogólnym gminy należy wyznaczyć gminne standardy urbanistyczne obejmujące obligatoryjnie gminny katalog stref planistycznych oraz fakultatywnie gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

W myśl przedmiotowych wymogów ustawowych gminny katalog stref planistycznych określa:

- 1) profil funkcjonalny stref planistycznych;
- 2) wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – w poniższych strefach planistycznych:
 - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
 - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
 - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,
 - strefa usługowa,
 - strefa handlu wielkopowierzchniowego,
 - strefa gospodarcza,

- strefa produkcji rolniczej,
- 3) wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (nie mniejszego niż ustalony w załączniku do 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 z późn. zm.) następujących w strefach planistycznych:
 - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
 - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
 - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,
 - strefa usługowa,
 - strefa handlu wielkopowierzchniowego,
 - strefa gospodarcza,
 - strefa produkcji rolniczej,
 - strefa infrastrukturalna,
 - strefa zieleni i rekreacji,
 - strefa cmentarzy
- nie mniejszy niż wynika to z przepisów załącznika nr 1 do 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) zmienionym Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. (Dz. U. z 2024 r., poz. 1775).

W przypadku wyznaczenia w planie ogólnym gminy gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej zgodnie z art. 13f ww. ustawy obejmują one zasady zapewnienia dostępu do następujących obiektów infrastruktury społecznej:

- 1) szkoły podstawowej, rozumiane jako położenie działki ewidencyjnej w odległości nie większej niż: 1500 m w miastach lub 3000 m poza miastami, liczonej jako droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych od granicy tej działki do budynku szkoły podstawowej.
- 2) obszarów zieleni publicznej, rozumiane jako położenie działki ewidencyjnej w odległości nie większej niż: 1500 m od obszarów zieleni publicznej o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 3,0 ha oraz 3000 m od obszaru zieleni publicznej o powierzchni nie mniejszej niż 20 ha, liczonej jako droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych od granicy tej działki do granicy obszaru zieleni publicznej.

W związku z powyższym w planie ogólnym gminy Brojce zgodnie z wyżej wymienionymi uwarunkowaniami prawnymi, po dokonanej szczegółowej analizie uwarunkowań przyrodniczych i antropogenicznych obszaru gminy wskazującej na rzeczywiste zapotrzebowanie, zostały wyznaczone wyłączenie gminne standardy urbanistyczne, obejmujące gminny katalog stref planistycznych szczegółowo opisane w załączniku nr 4.

4. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy, w tym w ramach istniejącej zabudowy

Zgodnie z art. 13 h ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w części tekstowej uzasadnienia do projektu planu ogólnego należy wyjaśnić przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia.

Z uwagi na wiejski charakter obszaru gminy oraz mając na uwadze potrzebę kształtowania ładu przestrzennego, przy jednoczesnym racjonalnym gospodarowaniu gruntami rolnymi, a także przeciwdziałając powstawaniu szeroko rozumianych konfliktów przestrzennych i rozpraszaniu zabudowy,

w sporządzonym planie ogólnym gminy Brojce ustalone zostały wyłącznie obszary uzupełnienia zabudowy w granicach wyznaczonych za pomocą danych przestrzennych.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy (WZ) na terenach bez obowiązującego planu miejscowego jest możliwe jedynie w przypadku spełnienia szeregu warunków; jednym z nich jest położenie terenu w obszarze uzupełnienia zabudowy (OUZ).

Wyznaczenie OUZ pozwala na maksymalne wykorzystanie istniejących zasobów infrastrukturalnych i przestrzennych, bez konieczności „rozlewania się” zabudowy na nowe tereny; pozwala także na ochronę przed zabudową terenów o dużej wartości rolniczej lub przyrodniczej. Zwiększenie liczby mieszkań czy rozwój obiektów komercyjnych w obrębie już istniejącej zabudowy może odpowiedzieć na rosnące zapotrzebowanie na te funkcje, bez konieczności ingerowania w tereny niezabudowane. Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy pozwala także na skoncentrowanie rozwoju w odpowiednich lokalizacjach, co jest bardziej efektywne i ekonomiczne.

Obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) zostały wyznaczone w planie ogólnym gminy Brojce, ponieważ stanowią jeden z warunków koniecznych dla możliwości ustalenia decyzji o warunkach zabudowy dla nowych inwestycji. Ma to szczególne znaczenie dla wszystkich miejscowości w gminie, które nie są objęte planami miejscowymi w zasięgu terenów zabudowanych wsi. W tym miejscu należy zaznaczyć, że na terenie gminy w opracowaniu są 3 wielkopowierzchniowe plany miejscowe w zakresie lokalizacji elektrowni wiatrowych, które obejmują tylko pojedyncze zabudowania na obrzeżach miejscowości. W związku z powyższym plany te nie zabezpieczają i nie umożliwiają dalszego rozwoju zabudowy w gminie. Warto zaznaczyć, że większość miejscowości w gminie oraz niemal cały obszar miasta są objęte planami miejscowymi, które zabezpieczają i umożliwiają dalszy rozwój zabudowy w ich obrębie. Jednak, mając na uwadze potrzebę racjonalnego wykorzystania istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz zapobieganie rozlewaniu się zabudowy, należy umożliwić rozwój nowej zabudowy w pobliżu wszystkich terenów już zainwestowanych o większym skupieniu budynków.

Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone zgodnie z § 1 Rozporządzenia 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), uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy.

Łączna powierzchnia obszaru uzupełnień zabudowy w ramach istniejącej zabudowy wyznaczona bez weryfikacji terenowej i dopuszczalnego rozszerzenia, tj. łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 (pkt 1-5) Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy wynosi 1 272 906,15 m².

$$P_u = 1\,272\,906,15\text{ m}^2$$

Natomiast łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3 w/w Rozporządzenia wynosi ok. 3 173 521,17 m²

$$P_b = 3\,173\,521,17\text{ m}^2$$

Zgodnie z § 1 ust. 5 ww. rozporządzenia rozszerzono granice 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 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729), w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 ww. rozporządzenia,

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 ww. rozporządzenia.

$$P_p = 25\% * (3\,173\,521,17 \text{ m}^2 - 1\,272\,906,15 \text{ m}^2) = 25\% * 1\,900\,615,02 = 475\,153,76 \text{ m}^2, \text{ tj. } 47,52 \text{ ha}$$

Takie podejście pozwala na elastyczne dostosowanie ustaleń planistycznych do rzeczywistych potrzeb rozwoju przestrzennego, przy jednoczesnym zachowaniu zasad ładu przestrzennego i efektywnego wykorzystania terenów.

„Bazowe” granice OUZ zostały wyznaczone z wykorzystaniem informacji o budynkach pożytkowanych z:

- ewidencji gruntów i budynków,
- bazy danych obiektów topograficznych w skali 1:10000.

Zgodnie z ww. rozporządzeniem istnieje możliwość poszerzenia bazowego OUZ, w przypadku gminy Brojce wartość dopuszczanego poszerzenia wynosi 47,52 ha.

Jego zakres został skorygowany (ograniczony lub rozszerzony) uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, zgodnie z zasadami określonymi w powyższym Rozporządzeniu. Korekta granic obszarów uzupełnienia zabudowy miała na celu zrównoważenie rozwoju przestrzennego, uniknięcie nadmiernej fragmentacji terenu oraz optymalne wykorzystanie dostępnych zasobów.

Przeprowadzone analizy funkcjonalno-przestrzenne wskazały na zasadność poszerzenia bazowego OUZ. Poszerzenia tego dokonano w miejscach luk w zabudowie i na zainwestowanych działkach poprzez dostosowanie granic OUZ do granic działek ewidencyjnych lub wielkości i geometrii umożliwiającej powstanie nowych inwestycji w sąsiedztwie istniejącej zabudowy.

W planie ogólnym wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczono i poszerzono o dopuszczalną wartość na obszarach nie objętych obowiązującymi planami. Łączna powierzchnia wyznaczonego obszaru wynosi 168,87 ha, z czego obszar poszerzenia poza P_u wynosi ok. 41,58 ha, tym samym nie przekracza dopuszczalnego rozszerzenia, o którym mowa powyżej.

Graficzna prezentacja wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy oraz luk w istniejącej zabudowie została przedstawiona na załączniku nr 3 do niniejszego planu.

Obszary uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym na użytkach rolnych chronionych (klas II-III) zostały rozszerzone wyłącznie na obszarze wyznaczonym w wyniku czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3 (obszarze buforowym) oraz w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogi publicznej

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku spełnienia m.in. warunku położenia terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy. W związku z powyższym wyznaczono na terenie gminy Brojce obszary uzupełnienia zabudowy, ponieważ miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego pokryta jest jedynie część gminy.

IV. ZAŁĄCZNIKI

1. Rysunek uwarunkowań gminy Brojce
2. Rysunek planu ogólnego gminy Brojce
3. Rysunek planu ogólnego z oznaczeniem obszarów uzupełnienia zabudowy oraz luk w zabudowie
4. Gminne standardy urbanistyczne
5. Dane przestrzenne planu ogólnego