

# PLAN OGÓLNY

---

- jest aktem prawa miejscowego
- jest wiążący dla planów miejscowych
- stanowi podstawę do wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu
- obowiązujące plany miejscowe i wydane dowz zachowują ważność po uchwaleniu POG

# PLAN OGÓLNY

Uchwała Nr LXXI/653/2024 Rady Miejskiej Police  
z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia  
planu ogólnego gminy Police



Ustawa z dnia 04.04.2025 r. o zm. ustawy o planowaniu i  
zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw wyłączała z  
opracowania POG morskie wody wewnętrzne



# PLAN OGÓLNY

---

## CZĘŚĆ NORMATYWNA

**Uchwała z załącznikiem** (danymi przestrzennymi)

Dane przestrzenne:

- Granica POG
- Strefy planistyczne z gminnymi standardami urbanistycznymi
- Obszar Uzupelnienia Zabudowy (OUZ)
- Obszar Zabudowy Śródmiejskiej (OZS)
- Granice obszarów o różnych standardach dostępności infrastruktury społecznej

## CZĘŚĆ INFORMACYJNA

**Uzasadnienie**

Część tekstowa:

- obliczenia zapotrzebowania i chłonności
- przyczyny wyznaczenia stref planistycznych
- przyczyny wyznaczenia OUZ, OZS i gminnych standardów dostępności
- sposób uwzględnienia uwarunkowań

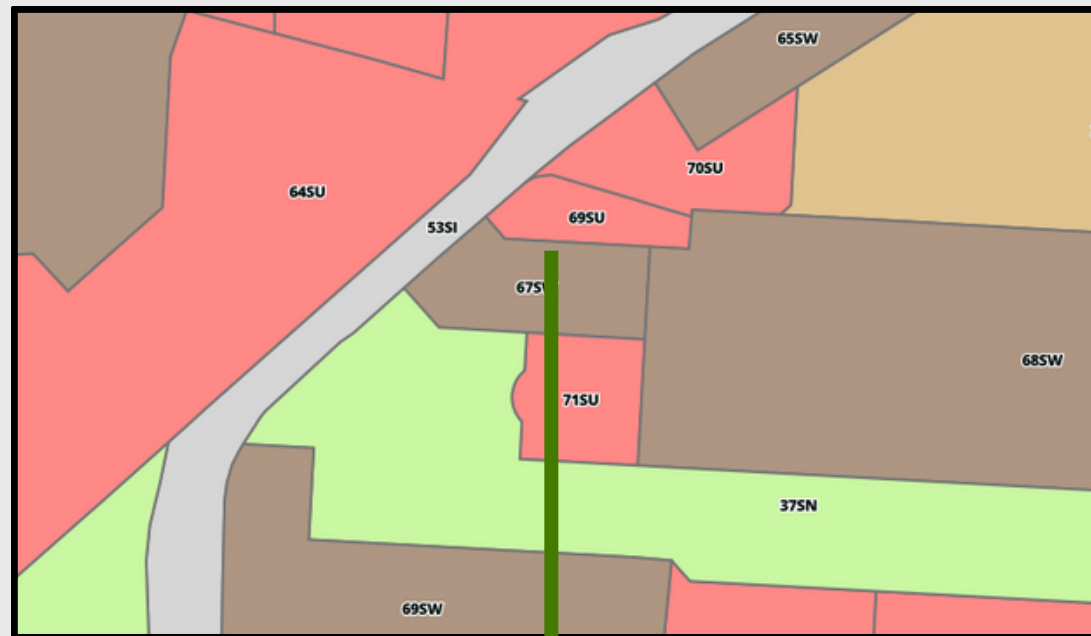
Część graficzna:

- dane przestrzenne
- granice działek ewidencyjnych
- uwarunkowania

# PLAN OGÓLNY

## USTALENIA OBOWIĄZKOWE

### STREFY PLANISTYCZNE

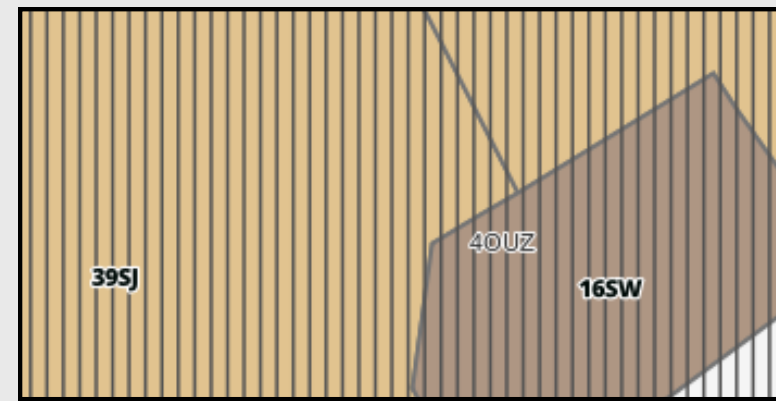


#### USTALENIA:

- PROFIL PODSTAWOWY I DODATKOWY
- MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY
- MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY
- MAKSYMALNA POWIERZCHNIA ZABUDOWY
- MINIMALNA POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA

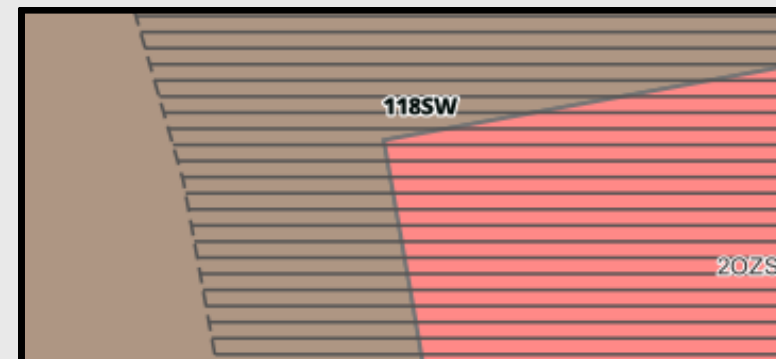
## USTALENIA FAKULTATYWNE

### OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY



KONIECZNY DLA WYDANIA DOWZ  
ISTOTNY DLA WYZNACZANIA STREF  
PLANISTYCZNYCH Z ZABUDOWĄ  
MIESZKANIOWĄ

### OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ



MOŻLIWOŚĆ MNIEJSZEJ PBC  
NIŻSZE WYMOGI NIŻ W  
WARUNKACH TECHNICZNYCH

### STANDARDY DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ

OKREŚLAJĄ MINIMALNE  
ODLEGŁOŚCI DO SZKÓŁ I TERENÓW  
ZIELENI

# PLAN OGÓLNY

| PROFIL PODSTAWOWY                                                                                                                                                      | PROFIL DODATKOWY                                                                                                                                               | MIN. PBC |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>SW</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi, komunikacja, zieleń urządzona, ogrody działkowe, infrastruktura techniczna                                      | zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, handel wielkopowierzchniowy, zieleń naturalna, las, wody                                                                  | 30%      |
| <b>SJ</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, komunikacja, zieleń urządzona, ogrody działkowe, infrastruktura techniczna                                      | zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej, zieleń naturalna, las, wody                                                                                   | 30%      |
| <b>SZ</b> zabudowa zagrodowa, produkcja w gospodarstwach rolnych, akwakultura i obsługa rybactwa, komunikacja, zieleń urządzona, ogrody działkowe, infrast. techn.     | wielkotowarowa produkcja rolna, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, biogazownie, usługi, zieleń naturalna, las, wody                                           | 30%      |
| <b>SU</b> usługi, komunikacja, zieleń urządzona, ogrody działkowe, infrastruktura techniczna                                                                           | teren składów i magazynów, elektrownie słoneczne, zieleń naturalna, las, wody                                                                                  | 30%      |
| <b>SH</b> teren handlu wielkopowierzchniowego, komunikacja, zieleń urządzona, ogrody działkowe, infrastruktura techniczna                                              | usługi, teren składów i magazynów, elektrownie słoneczne, zieleń naturalna, las, wody                                                                          | 30%      |
| <b>SP</b> teren produkcji, komunikacja, zieleń urządzona, ogrody działkowe, infrastruktura techniczna                                                                  | usługi, zieleń naturalna, las, wody                                                                                                                            | 20%      |
| <b>SR</b> produkcja w gospodarstwach rolnych, wielkotowarowa produkcja rolna, akwakultura i obsługa rybactwa, komunikacja, ogrody działkowe, infrastruktura techniczna | teren rolnictwa z zakazem zabudowy, biogazownie, elektrownie słoneczne, elektrownie wiatrowe, elektrownie wodne, zieleń urządzona, zieleń naturalna, las, wody | 30%      |

# PLAN OGÓLNY

| PROFIL PODSTAWOWY |                                                                                                                                                                                                                                         | PROFIL DODATKOWY                                                                                                                                                     | MIN. PBC |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>SI</b>         | infrastruktura techniczna, komunikacja, ogrody działkowe                                                                                                                                                                                | usługi, produkcja, zieleń urządzona, zieleń naturalna, las, wody                                                                                                     | 20%      |
| <b>SN</b>         | zieleń urządzona, plaża, wody, komunikacja, ogrody działkowe, infrastruktura techniczna                                                                                                                                                 | usługi sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, handel detaliczny, gastronomia, usługi turystyki, nauki, edukacji, zdrowia i pomocy społecznej, zieleń naturalna, las | 50%      |
| <b>SC</b>         | teren cmentarza, komunikacja, zieleń urządzona, ogrody działkowe, infrastruktura techniczna                                                                                                                                             | usługi kultu religijnego, handel detaliczny, zieleń naturalna, las, wody                                                                                             | 30%      |
| <b>SG</b>         | teren górnictwa i wydobywania, komunikacja, ogrody działkowe, infrastruktura techniczna                                                                                                                                                 | produkcja, handel, usługi rzemiosła, gastronomia, biura i administracja, usługi nauki, zieleń urządzona, zieleń naturalna, las, wody                                 | -        |
| <b>SO</b>         | teren rolnictwa z zakazem zabudowy, las, zieleń naturalna, wody, komunikacja, ogrody działkowe, infrastruktura techniczna                                                                                                               | elektrownie wiatrowe, elektrownie słoneczne, elektrownie geotermalne, elektrownie wodne, biogazownie, zieleń urządzona                                               | -        |
| <b>SK</b>         | autostrada, droga ekspresowa, droga główna ruchu przyspieszonego, droga główna, komunikacja kolejowa i szynowa, kolej linowa, komunikacja wodna, komunikacja lotnicza, obsługa komunikacji, ogrody działkowe, infrastruktura techniczna | droga zbiorcza, usługi handlu detalicznego, gastronomia, usługi turystyki, zieleń urządzona, lasu, zieleń naturalna, wody                                            | -        |

# PLAN OGÓLNY

---

## SPOSÓB WYZNACZANIA STREF PLANISTYCZNYCH

- przeznaczenie terenów określone w obowiązujących planach miejscowych
- istniejące zagospodarowanie
- uwarunkowania
- złożone wnioski
- chłonność terenów niezabudowanych

# SPOSÓB WYZNACZANIA STREF PLANISTYCZNYCH

- **przeznaczenie terenów w obowiązujących planach miejscowych**



**06.KDD**

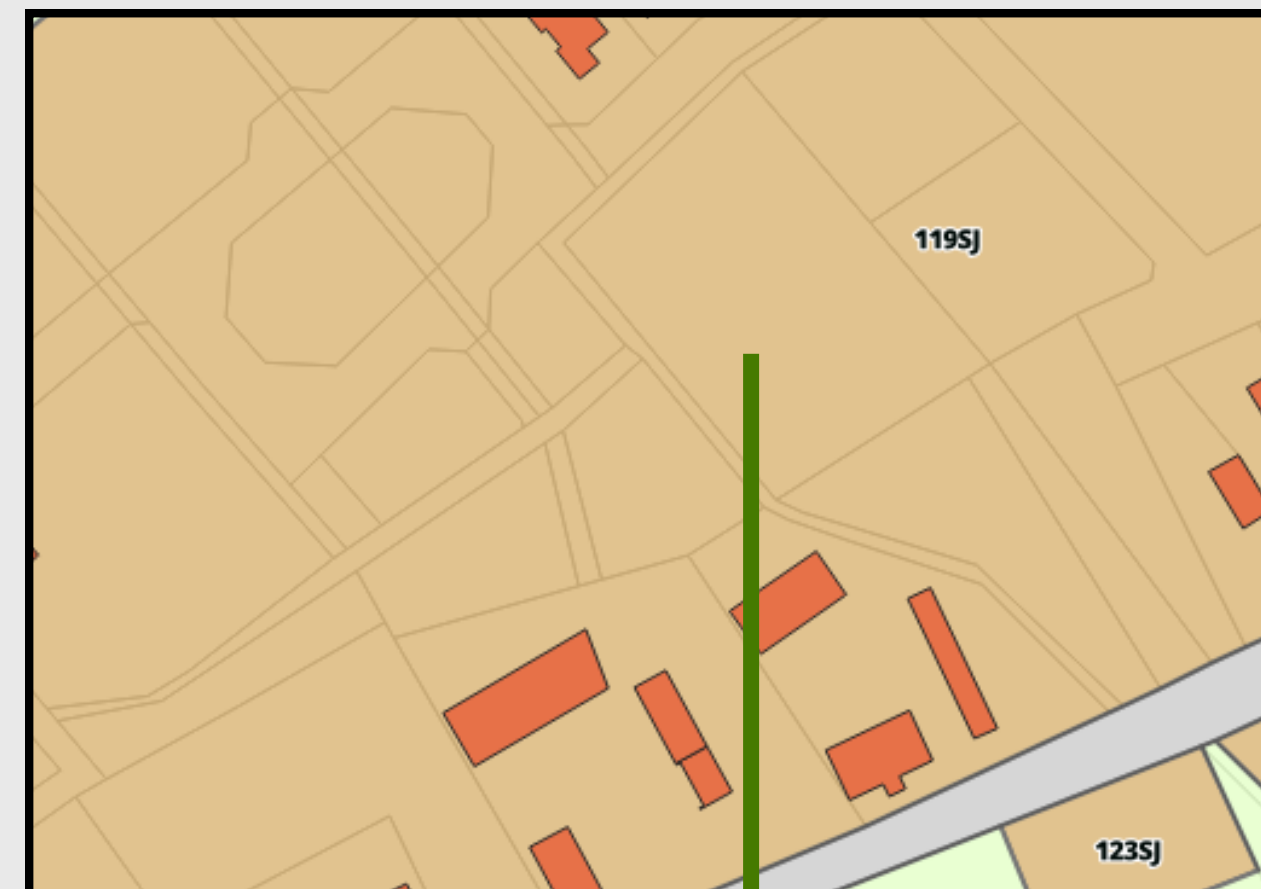
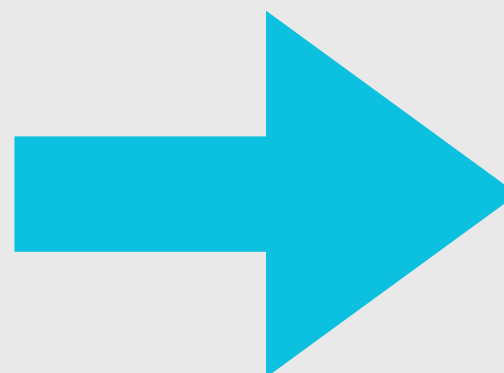
Teren drogi publicznej

**26.ZP**

Tereny zieleni urządzonej

**27.K/E**

Teren infrastruktury technicznej –  
kanalizacja i elektroenergetyka



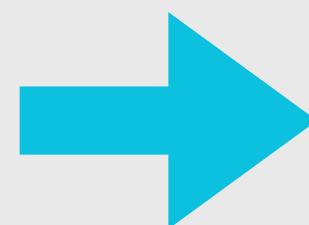
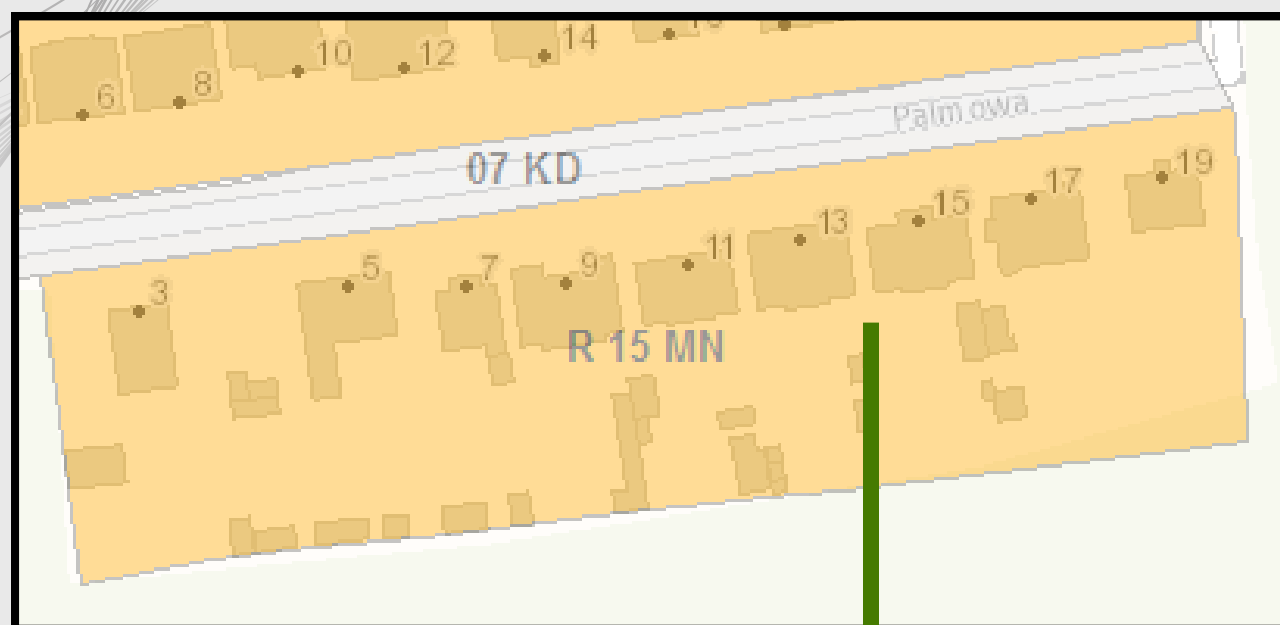
**119SJ**

profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej  
jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni  
urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury  
technicznej (do 5000m<sup>2</sup>)

profil dodatkowy: teren zieleni naturalnej

# SPOSÓB WYZNACZANIA STREF PLANISTYCZNYCH

- istniejące zagospodarowanie



## 99SW

profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (do 5000m<sup>2</sup>)

profil dodatkowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej

# SPOSÓB WYZNACZANIA STREF PLANISTYCZNYCH

---

- **uwarunkowania**, które nie występują w gminie Police
  - polityka przestrzenna gminy określonej w strategii rozwoju,
  - obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
  - obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
  - obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
  - obszary zdegradowany i obszary rewitalizacji,
  - obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

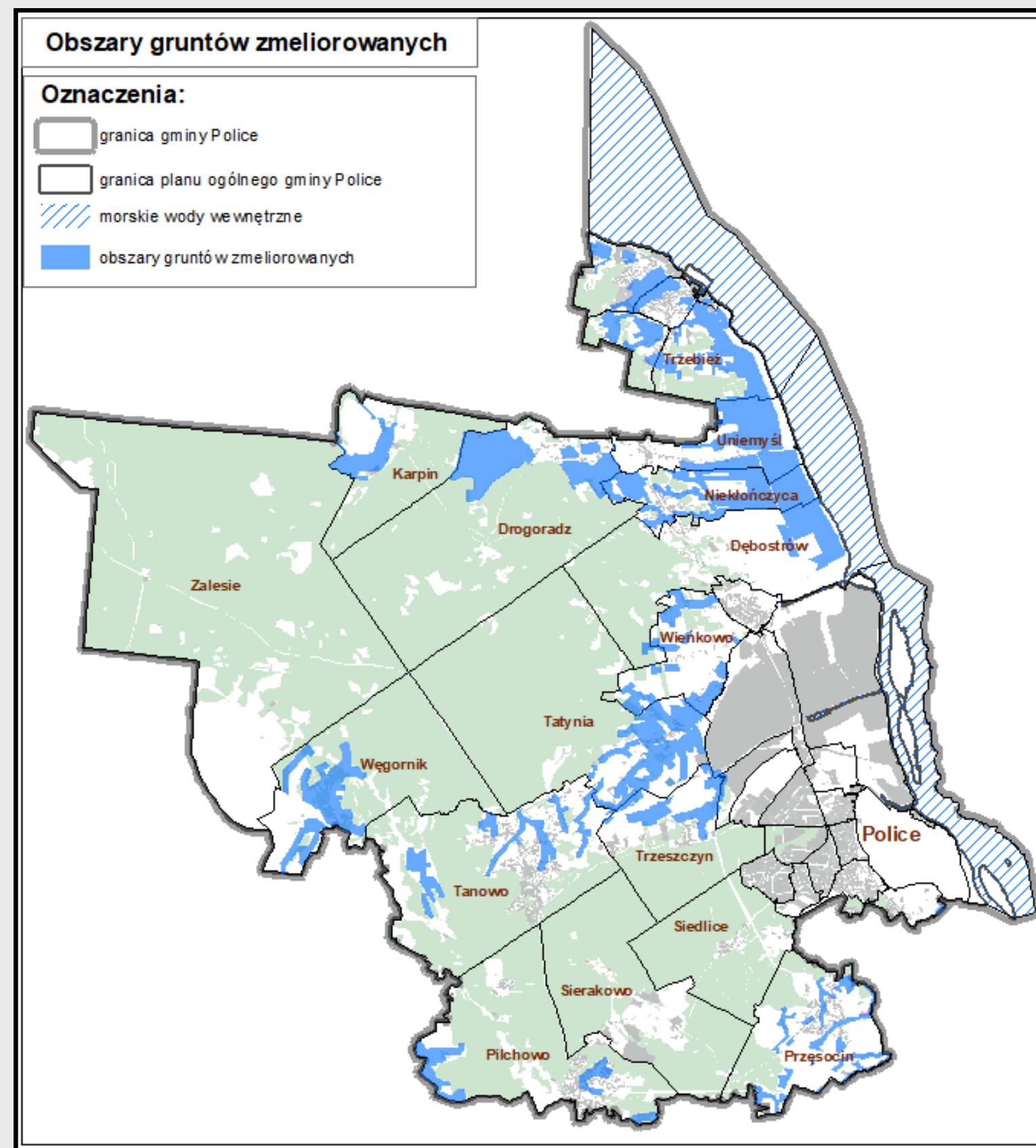
# SPOSÓB WYZNACZANIA STREF PLANISTYCZNYCH

---

- **uwarunkowania**, które występują w gminie Police
  - ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa,
  - formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
  - obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
  - obszary gruntów zmeliorowanych,
  - tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
  - strefy ochronne ujęć wody,
  - tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
  - udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
  - zabytki objęte formami ochrony, ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
  - tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
  - obszary ograniczonego użytkowania,
  - obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
  - grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,
  - zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
  - obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;
  - rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
  - rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;
  - opracowanie ekofizjograficzne,
  - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

# SPOSÓB WYZNACZANIA STREF PLANISTYCZNYCH

- uwarunkowania
- obszary gruntów zmeliorowanych



# SPOSÓB WYZNACZANIA STREF PLANISTYCZNYCH

- **uwarunkowania**

- rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

## Zalew Szczeciński (24-42)

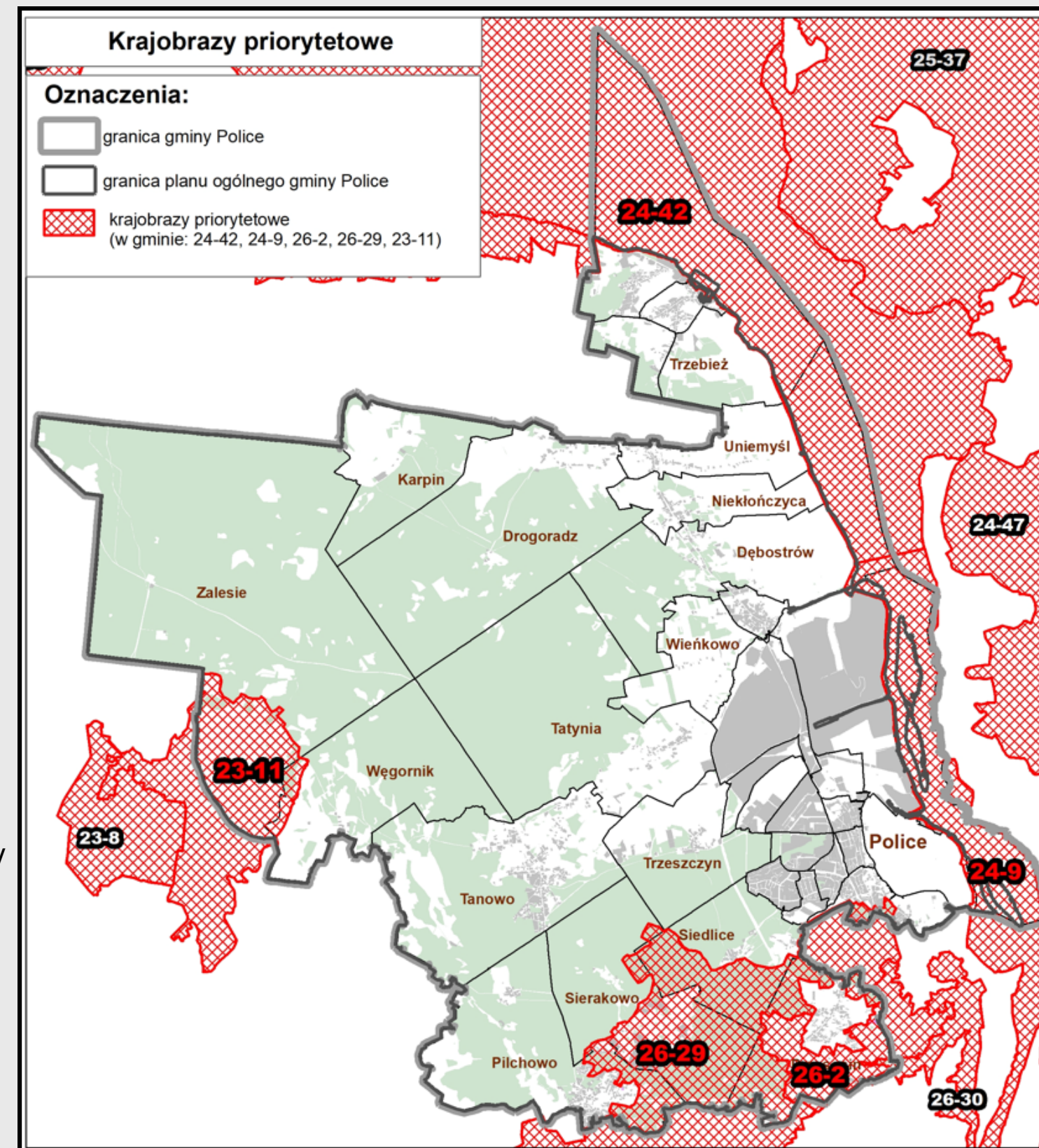
- zakaz zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią i w odl. 50 m od pasa techn.
- zachowanie gruntów ornych, łąk, pastwisk i nieużytków w sąsiedztwie Zalewu Szczecińskiego
- utrzymanie łączności ekologicznej pomiędzy Zalewem a sąsiednimi ekosystemami łąk, lasów i jezior

## Odra Zachodnia (24-9)

- zachowanie istniejących fragm. naturalnego brzegu rzeki i wysp oraz pasa zieleni przybrzeżnej
- zachowanie zieleni naturalnej na wyspach: Karw Wielki, Karw Mały, Długi Ostrów, Skolwiński Ostrów, Mnisi Ostrów - wykluczenie możliwości lokalizacji budynków i zmiany przeznaczenia.
- zachowanie wzdłuż Odry naturalnego środowiska zieleni leśnej, łąk i użytków rolnych
- zakaz eksploatacji torfu i kruszyw naturalnych

## Jezioro Świdwie, Bolków, Police (23-11)

- ograniczenie zabudowy terenów otwartych oraz wyznaczenie maksymalnego zasięgu rozwoju jednostek osadniczych.
- utrzymanie / odtworzenie istniejącej kompozycji architektonicznej obiektów, w tym gabarytów
- nowe budownictwo jako uzupełnienie istniejących struktur osadniczych
- przestrzeganie ustaleń zawartych w planie ochrony rezerwatu „Świdwie”



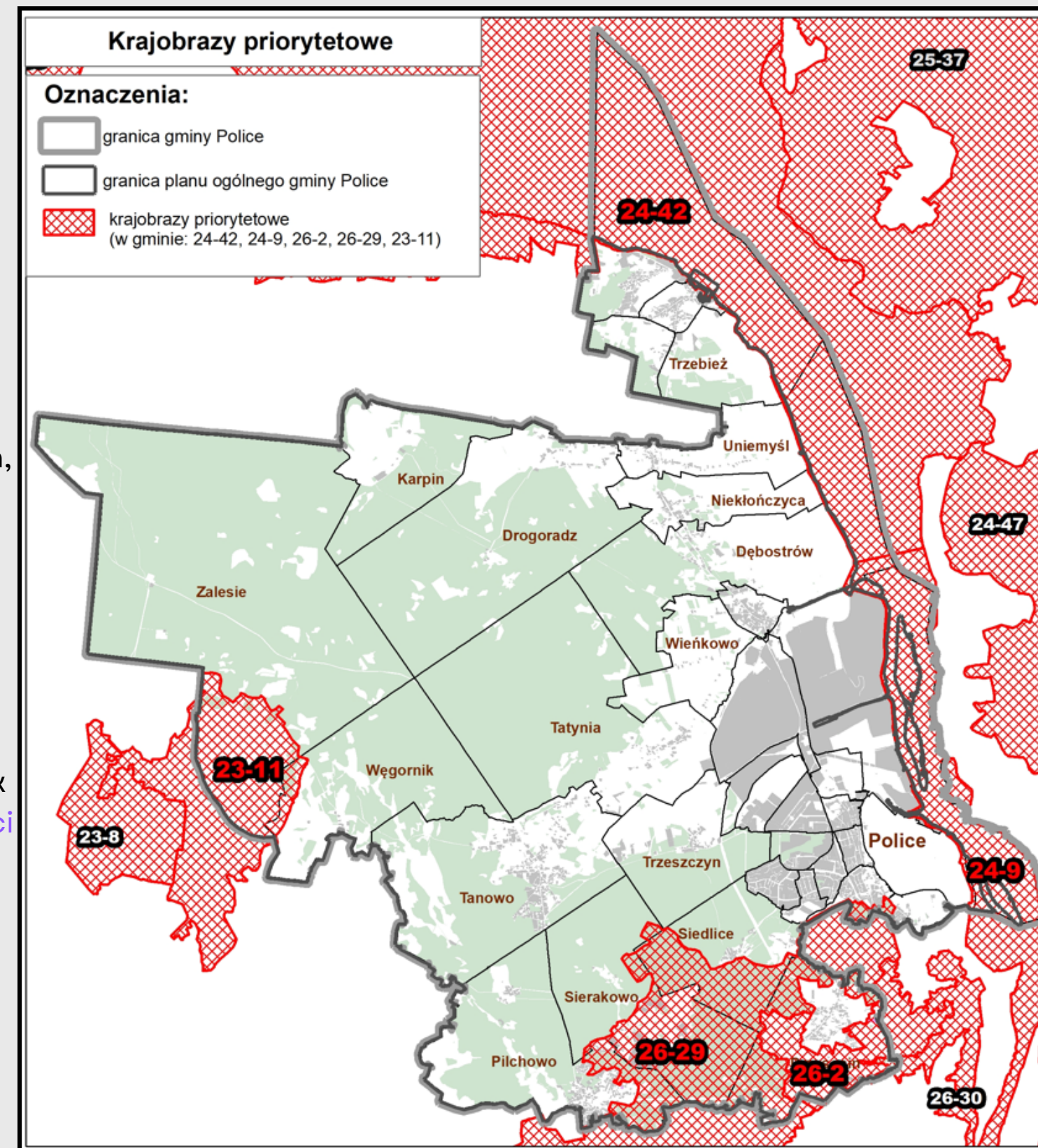
# SPOSÓB WYZNACZANIA STREF PLANISTYCZNYCH

- **uwarunkowania**

- rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

## Krajobraz rolniczy Przęsocin - Skolwin (26-2)

- ograniczenie zmian przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze; w przypadku lokalizowania zabudowy dopuszcza się zabudowę jednorodzinną, ekstensywną o wysokim udziale powierzchni terenu biologicznie czynnego
- zakaz zasypywania likwidowania i przekształcania terenów podmokłych, drobnych cieków wodnych i naturalnych oczek wodnych
- kształtowanie stref buforowych w formie naturalnych pasów roślinności wokół oczek wodnych, obszarów podmokłych i wzdłuż cieków
- zapewnienie ciągłości korytarza ekologicznego pomiędzy: proponowanym użytkiem ekologicznym „Babińskie Zbocza II” a doliną Przęsocińskiej Strugi i Puszcą Wkrzańską oraz pomiędzy doliną Skolwinki i Puszcą Wkrzańską, poprzez zachowanie istniejącej zieleni, terenów podmokłych i wyłączenie obszaru z zabudowy
- zachowanie jak największych terenów otwartych, lokalizacja nowej zabudowy powinna być realizowana w zwartych skupiskach, rozdzielonych szerokimi, niezabudowanymi strefami zieleni lub terenami otwartymi, z zachowaniem ciągłości korytarza ekologicznego oraz siedlisk przyrodniczych Natura 2000, z zapewnieniem ochrony ekspozycji krajobrazów w szczególności sylwet wsi Przęsocin i Skolwin oraz punktów widokowych na dolinę Odry i jezioro Dąbie
- ochrona walorów ekspozycji krajobrazu w szczególności widoku na dominantę wysokościową wieży kościoła w Przęsocinie.



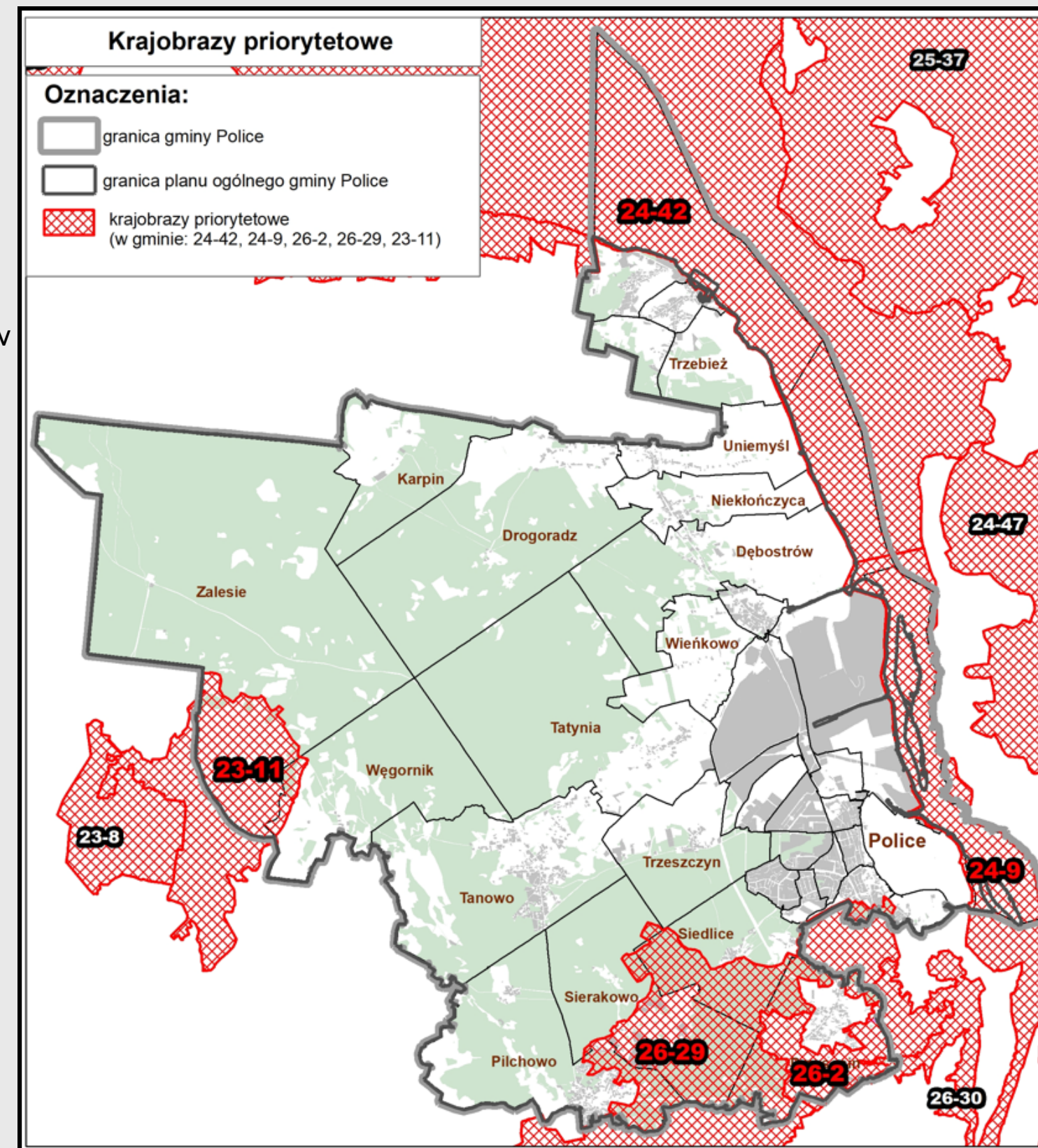
# SPOSÓB WYZNACZANIA STREF PLANISTYCZNYCH

- **uwarunkowania**

- rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

## Szczecińskie Parki Leśne Puszczy Wkrzańskiej (26-29)

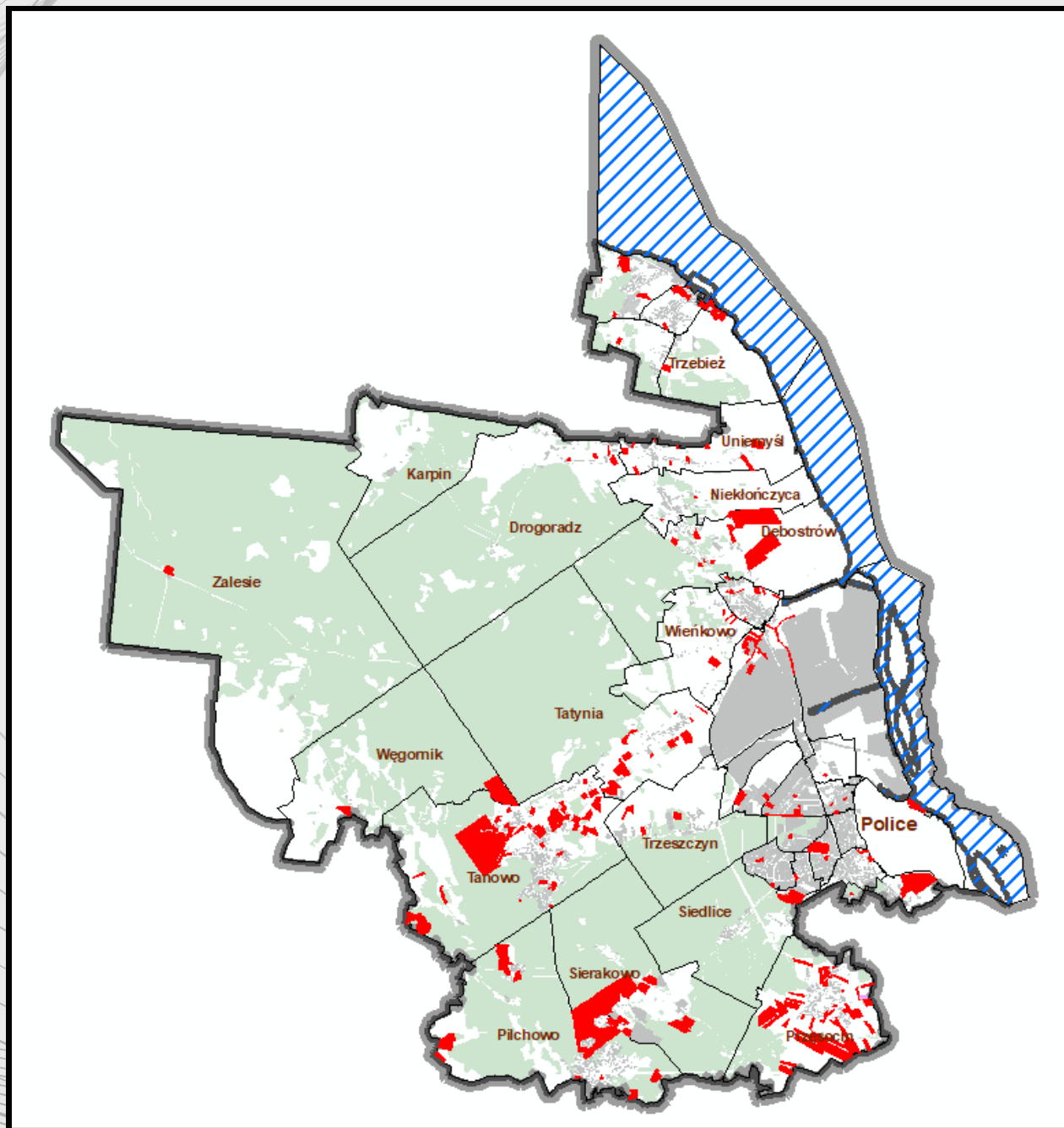
- ochrona terenów otwartych w lasach, ograniczanie zabudowy gruntów rolnych i polan
- działalność składowiskowa, usługowa i przetwarzanie odpadów w rejonie Leśna Górnego i Sierakowa, do kontynuacji i rozbudowy na terenie wskazanym w MPZP oraz w obowiązującym w dniu wejścia w życie SUIKZP
- nowe budownictwo mieszkaniowe w Leśnie Górnym lokalizowane jako zabudowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza stanowiąca uzupełnienie istniejących struktur osadniczych
- **wprowadzenie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy wynoszącego 10%**
- dopuszczenie budowy obiektów i urządzeń służących celom gospodarki leśnej, ochronie przyrody, ochronie przeciwpożarowej oraz ochronie przeciwpowodziowej



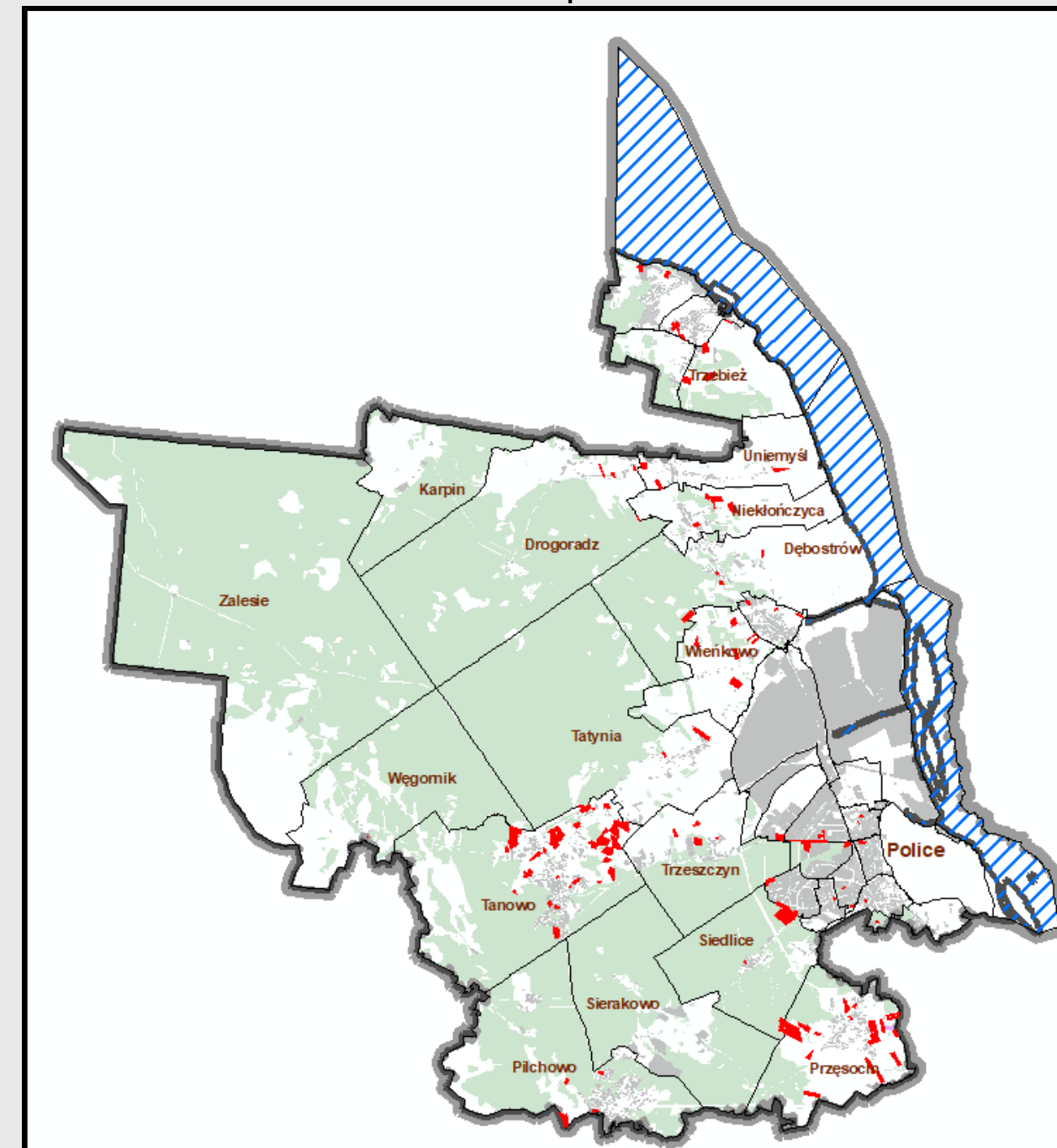
# SPOSÓB WYZNACZANIA STREF PLANISTYCZNYCH

- **złożone wnioski**

wnioski złożone w terminie



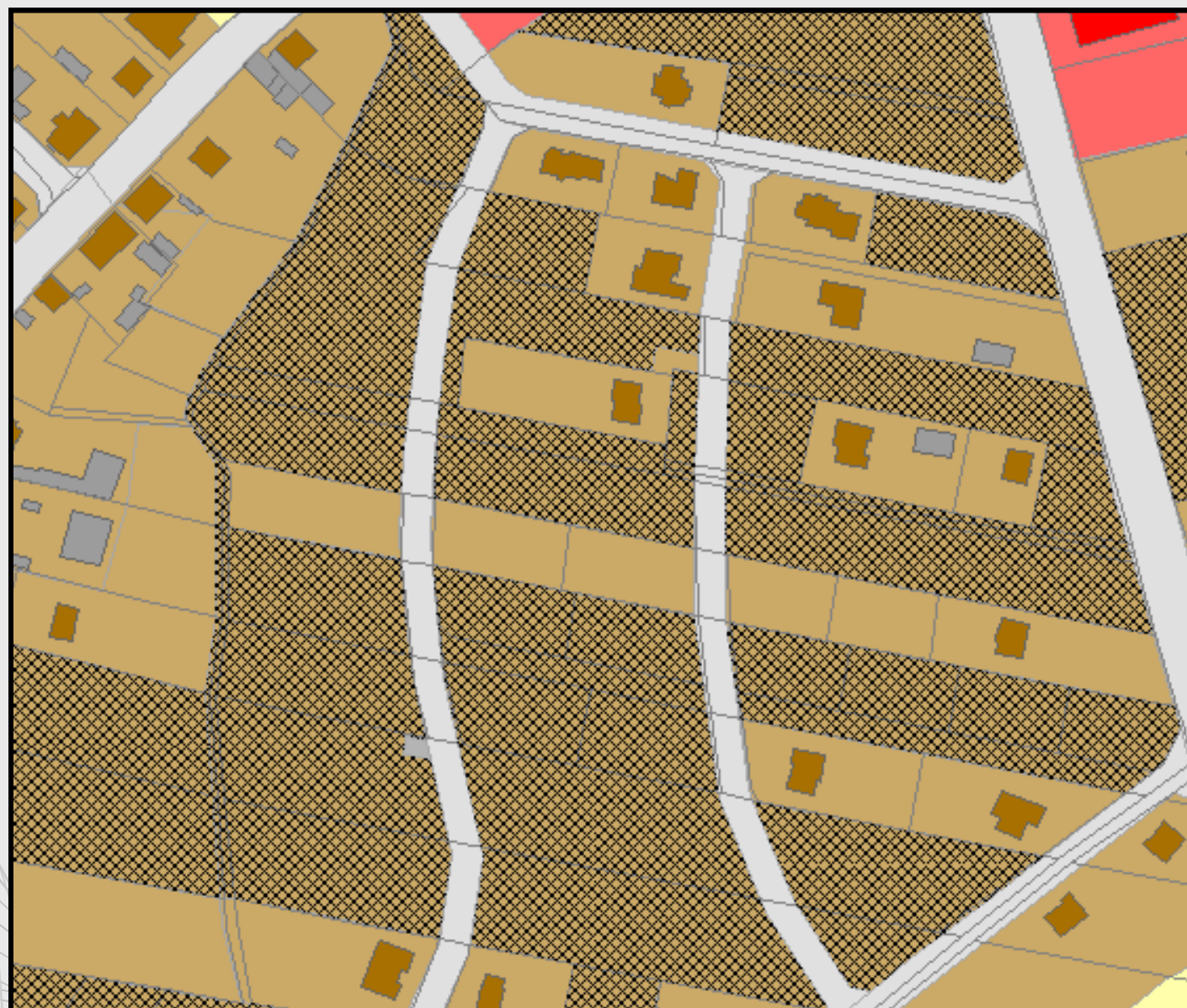
wnioski złożone poza terminem



# SPOSÓB WYZNACZANIA STREF PLANISTYCZNYCH

- **chłonność terenów niezabudowanych**

W strefach planistycznych SW, SJ, SZ suma chłonności terenów niezabudowanych nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie



MN, MNU, RM, ML      9 448 osób

MW      2 930 osób

**Razem      12 378 osób**

# ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

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

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

$M_{20}$  – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5% - w przypadku niniejszej analizy prognoza odnosi się do roku 2043 (2023 + 20),

$PUM_0$  – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi (na rok 2023),

$P_{20}$  – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca – na rok 2043

$M_{20}$  = 40 973 mieszkańców

$PUM_0$  = 1 052 270 m<sup>2</sup>

$P_{20}$  – 40 m<sup>2</sup>

liczba mieszkańców 2023  
- 39 022

liczba osób w  
gospodarstwie domowym  
- 2,7

powierzchnia użytkowa  
mieszkania / os. w 2023  
miasto - 23,9  
obsz. wiejski - 36,5  
gmina - 27



**70% min. ZAP = 10 266**

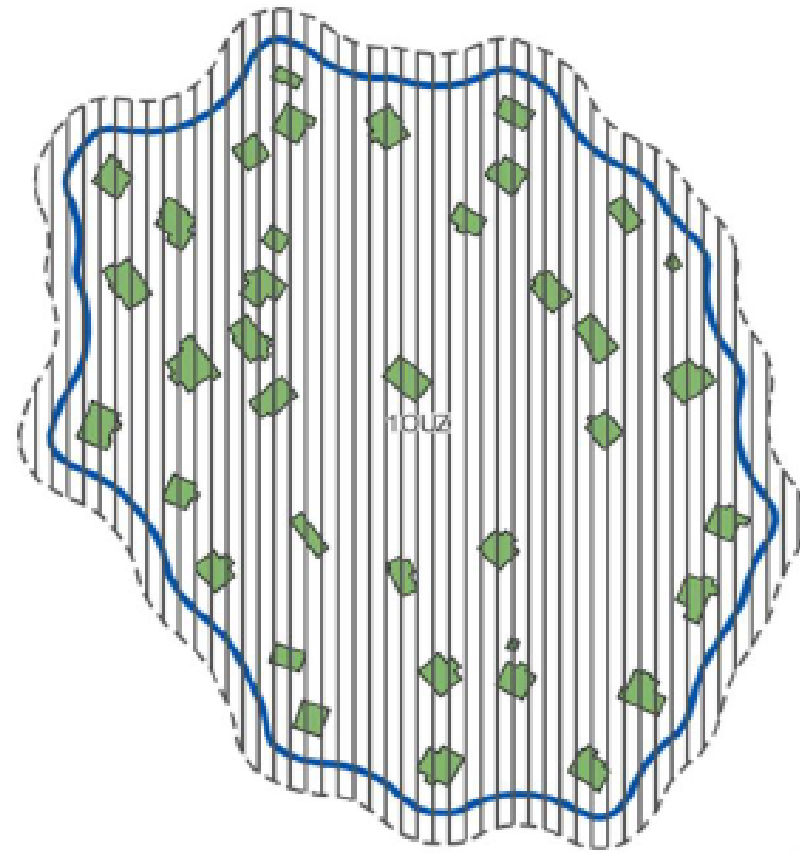
**84 %                      12 378 w mpzp**

**99,6 %                      14 611 w mpzp i nowe tereny w POG (2 233 os.)**

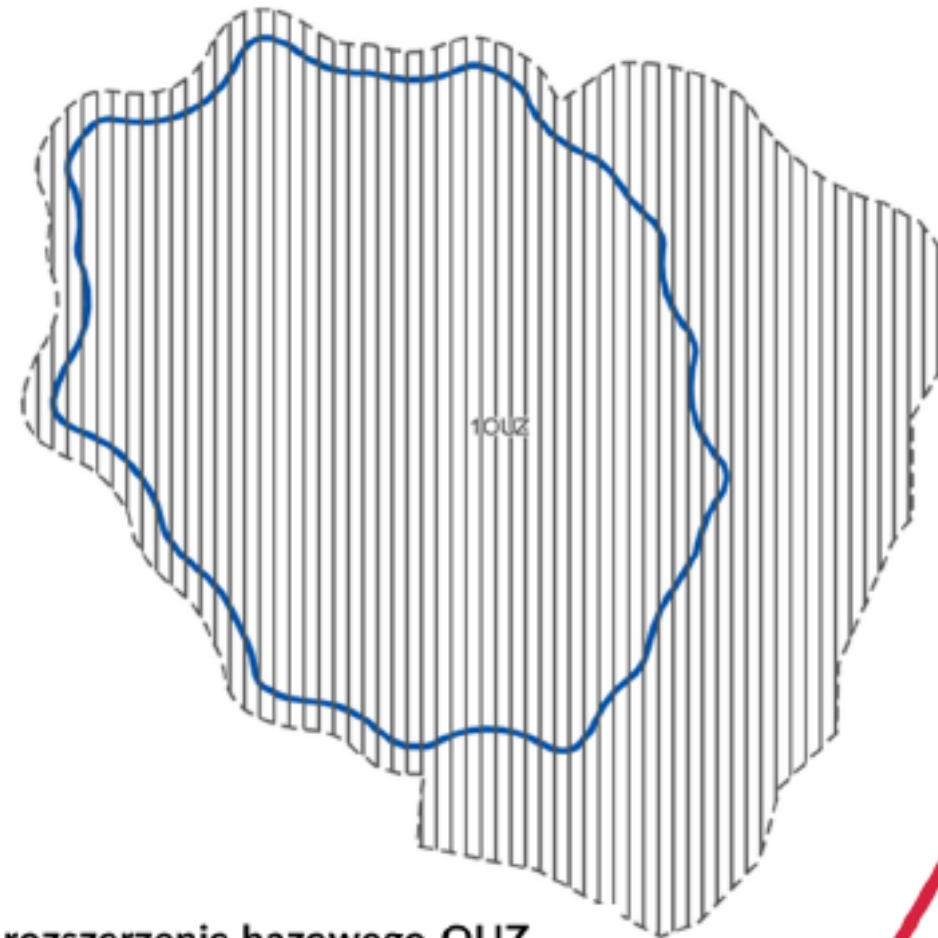
**ZAP = 14 666 mieszkańców**

**130 % max. ZAP = 19 066**

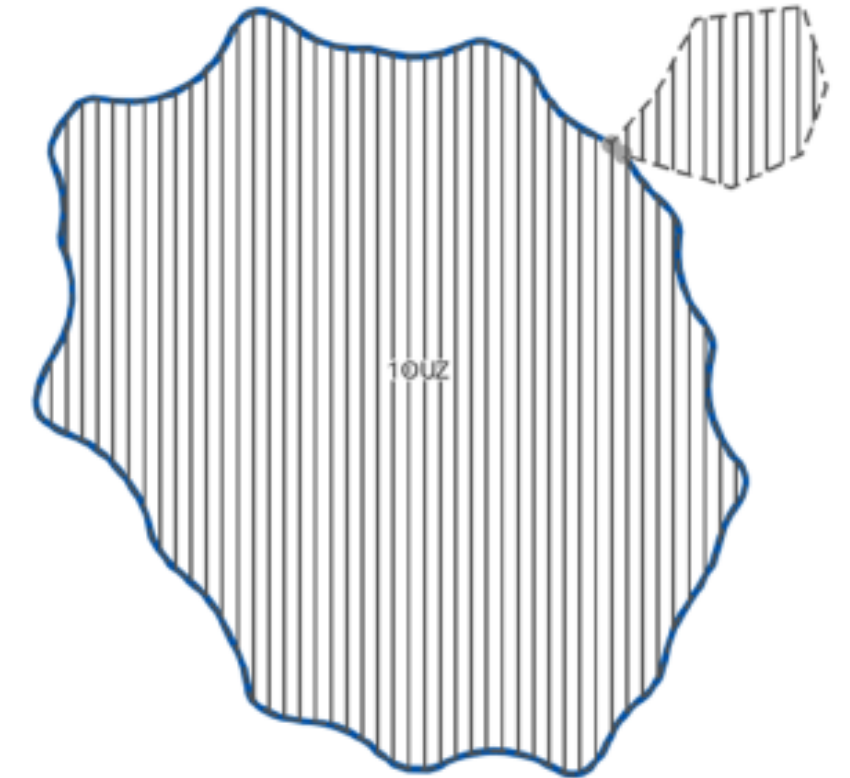
# OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY (OUZ)



rozszerzenie OUZ o dozwoloną wielkość



rozszerzenie bazowego OUZ  
ponad dozwoloną powierzchnię



rozszerzenie bazowego OUZ o dozwoloną  
powierzchnię z zachowaniem minimum  
dwóch punktów styczności



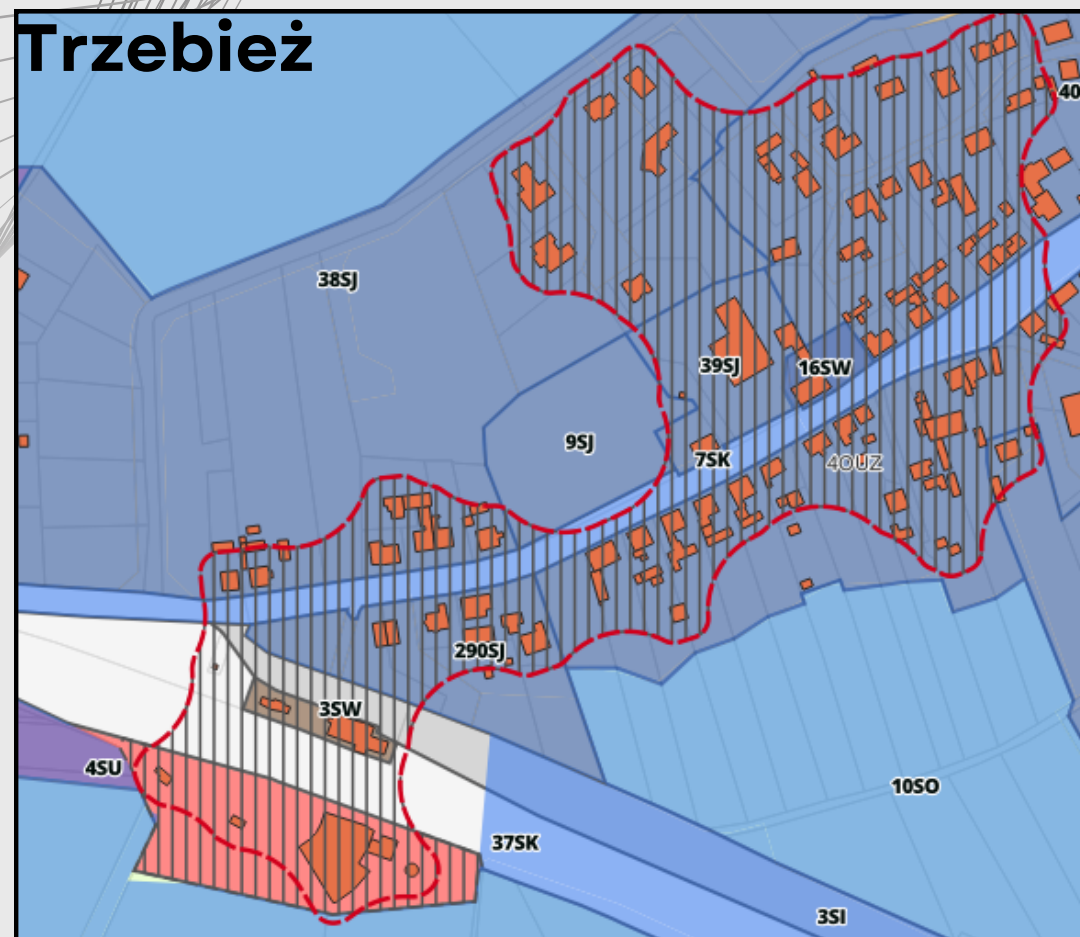
## budynki dopuszczone do wyznaczania OUZ

budynki przemysłowe o symbolu 101,  
budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,  
budynki biurowe o symbolu 105,  
budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,  
budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,  
pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,  
budynki mieszkalne o symbolu 110;

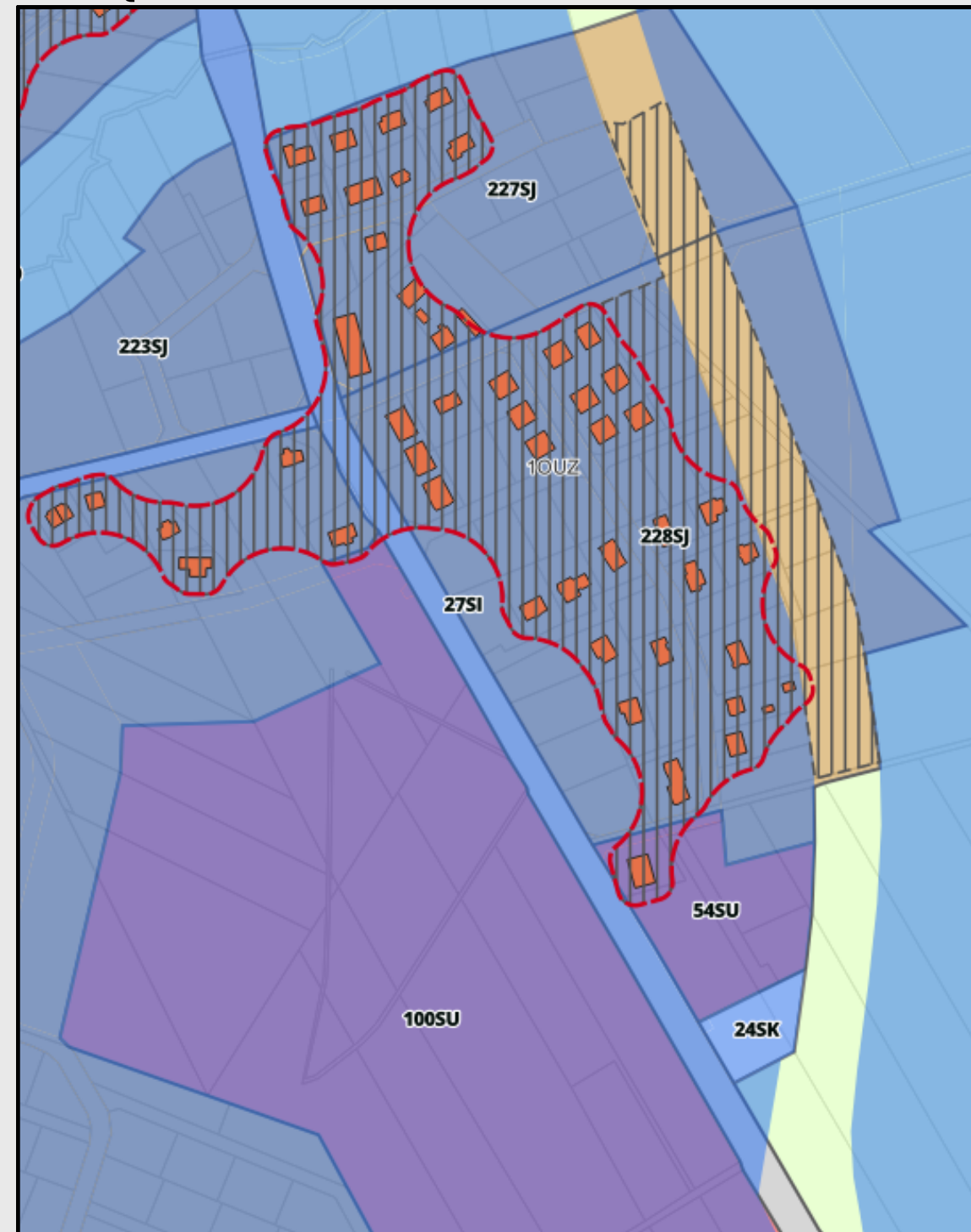
Źródło grafik: Instrukcja użytkownika Wtyczka APP2,  
Ministerstwo Rozwoju i Technologii

# OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY (OUZ)

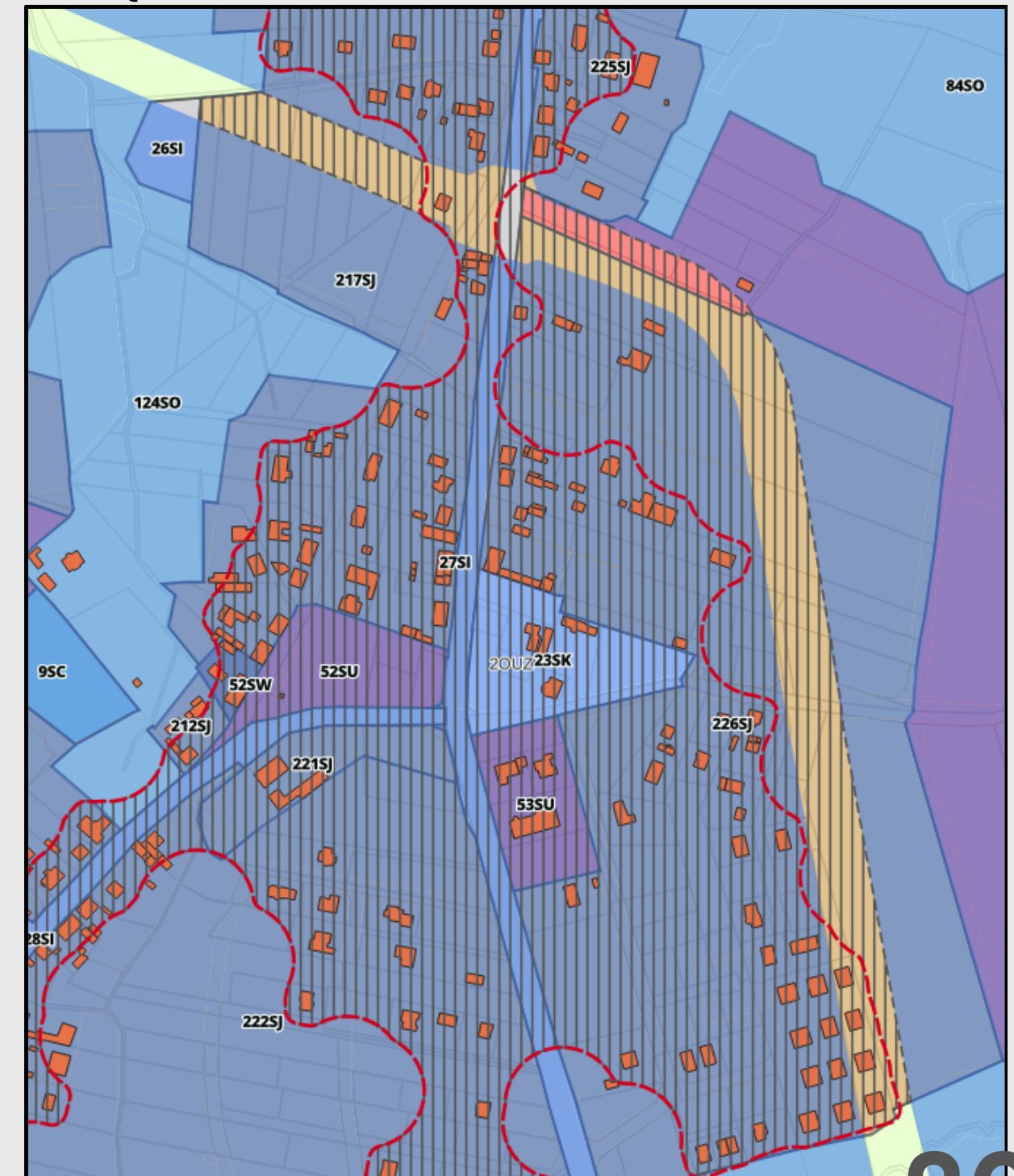
Trzebież



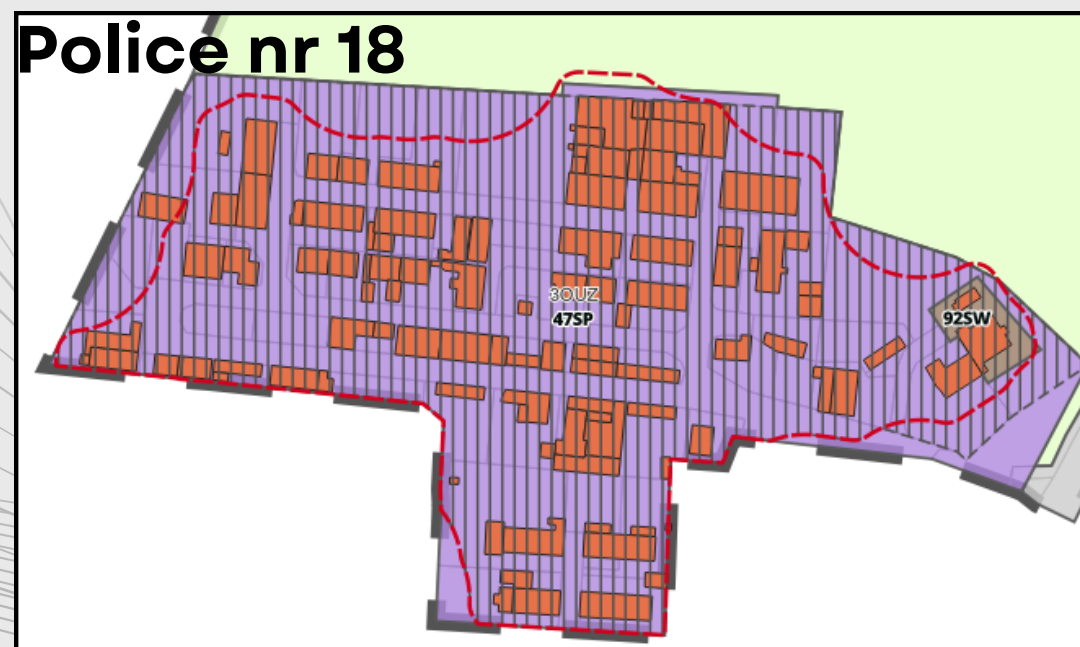
Przęsocin



Przęsocin

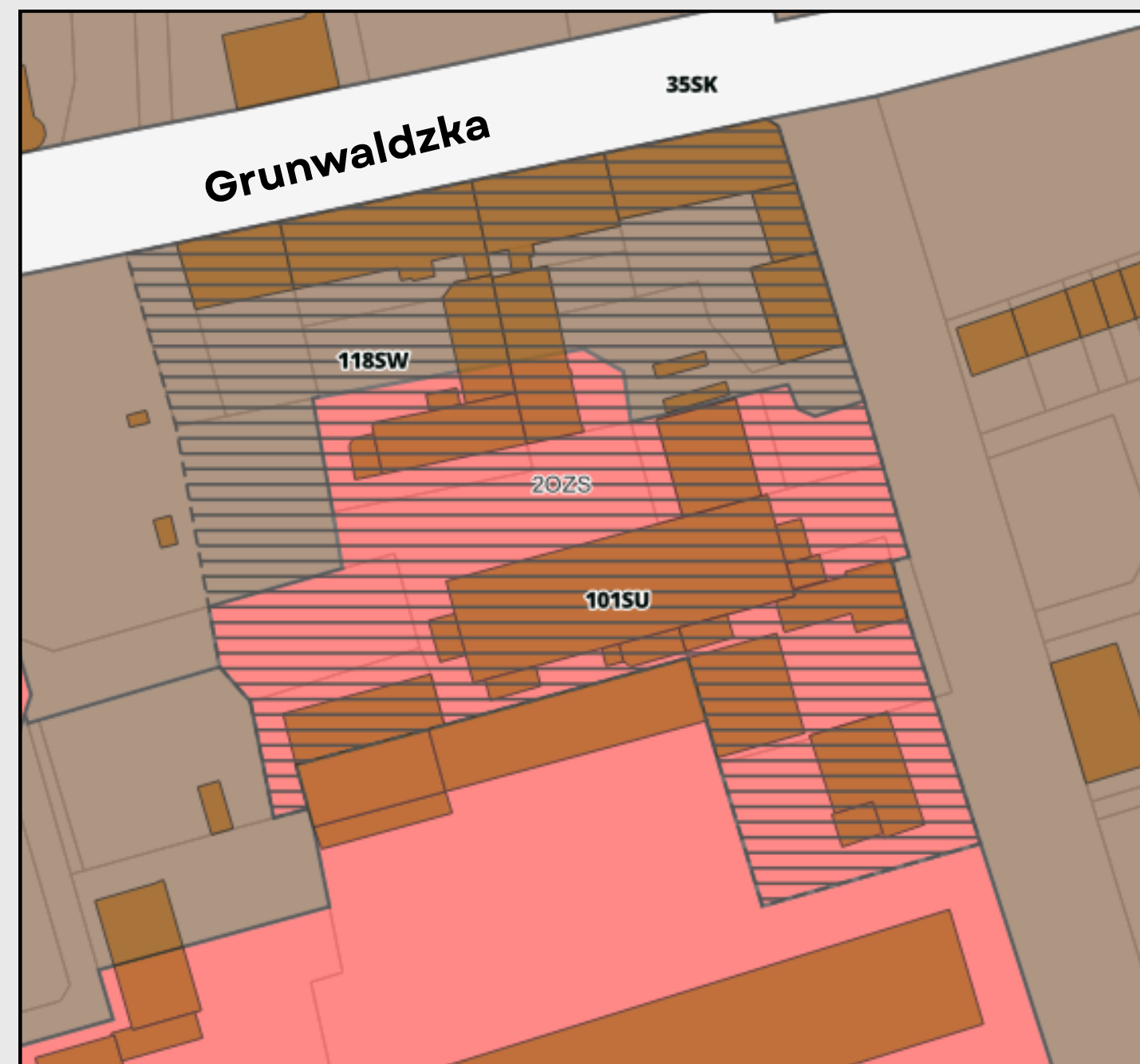
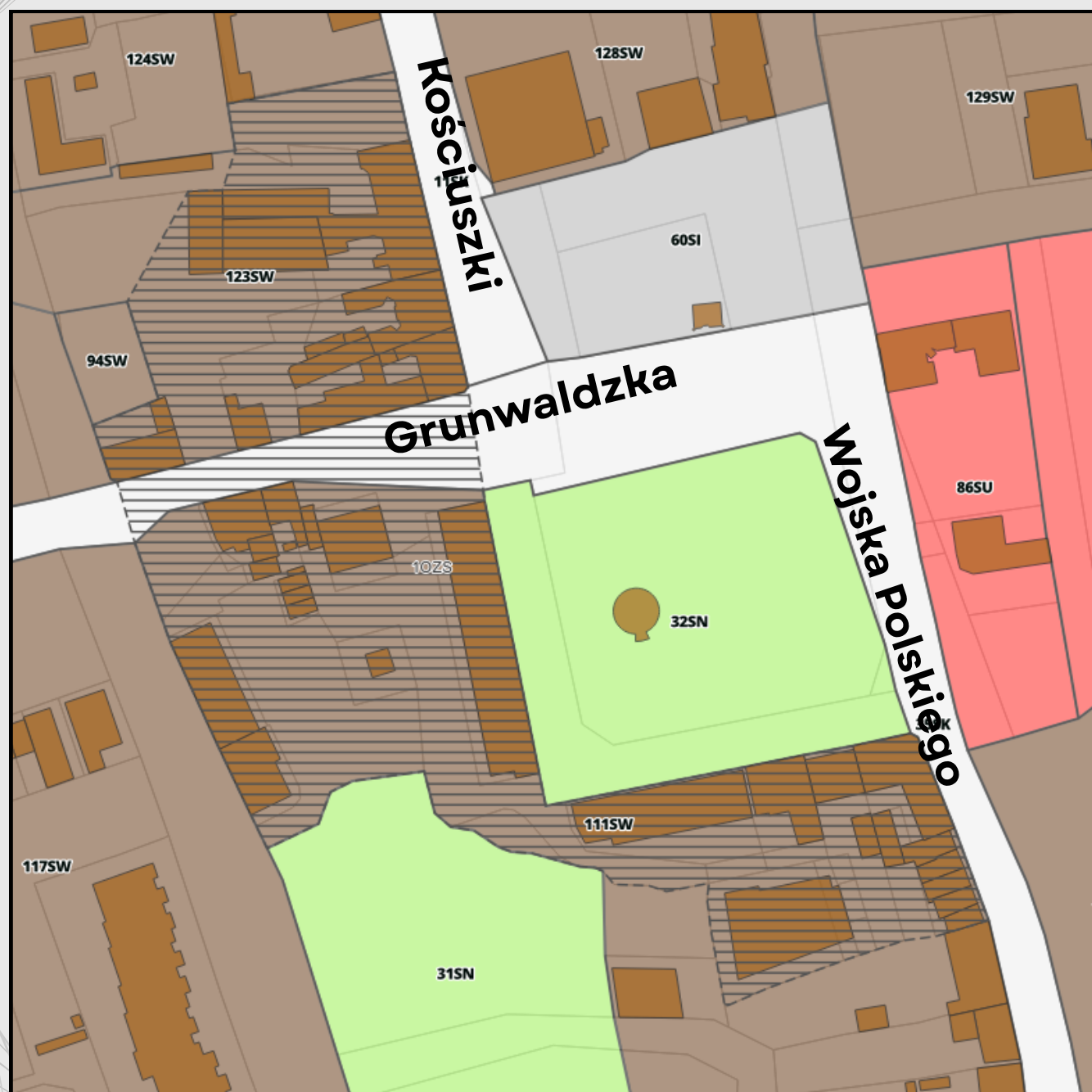


Police nr 18



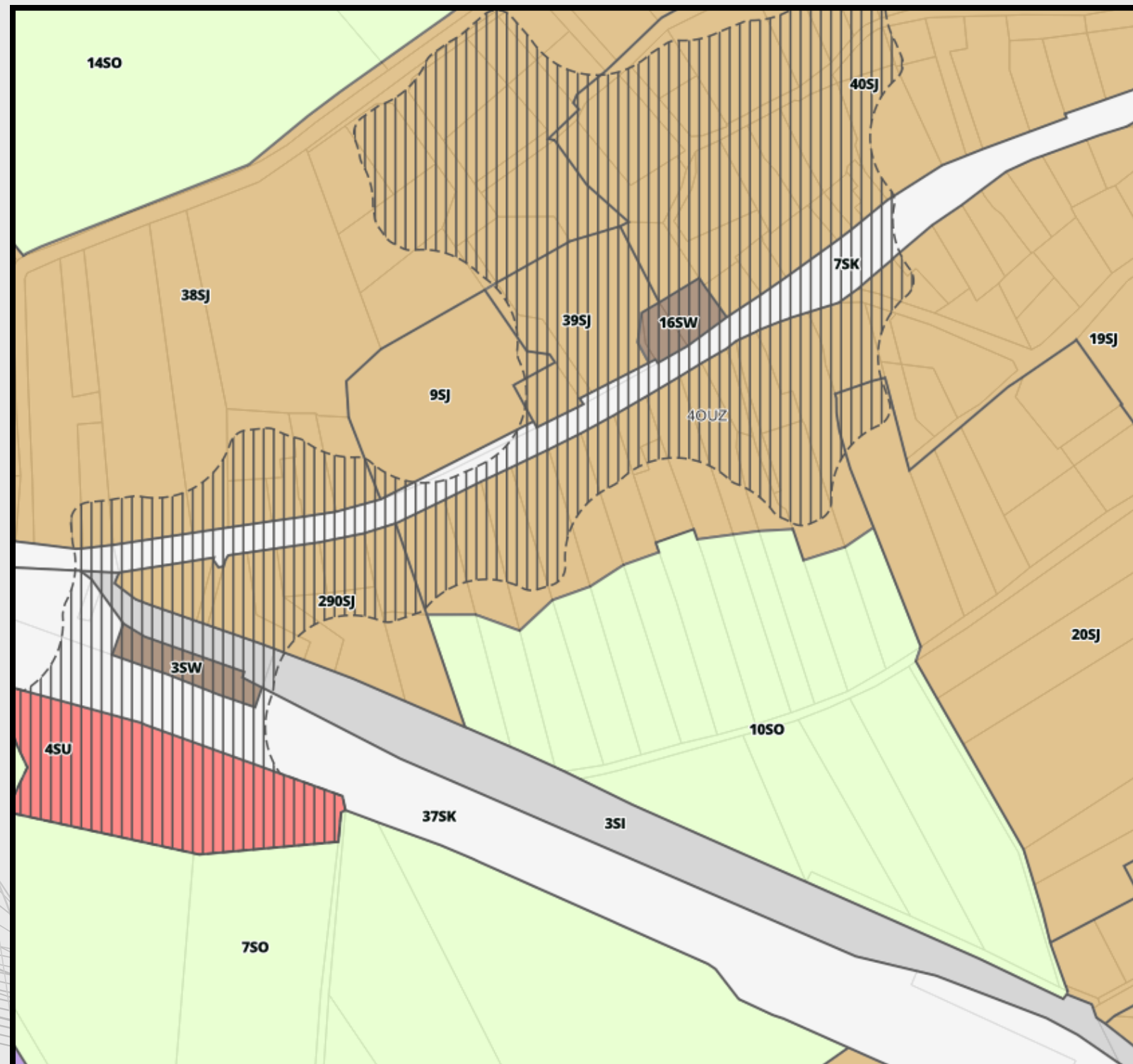
# OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ (OZS)

## Police



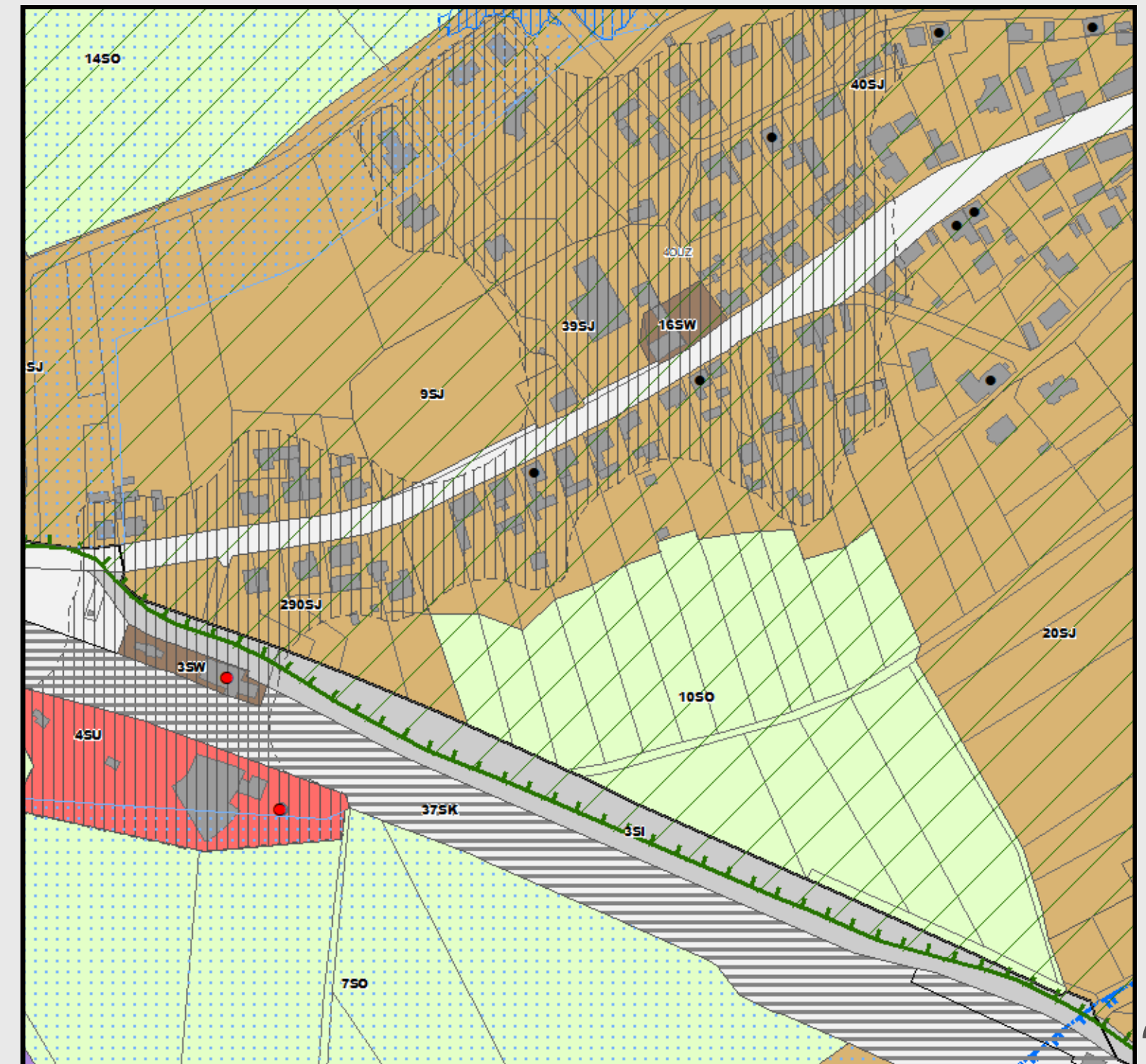
# PLAN OGÓLNY

## USTALENIA PLANU OGÓLNEGO



## UZASADNIENIE:

### USTALENIA PLANU OGÓLNEGO + UWARUNKOWANIA



# **PLAN OGÓLNY**

---

**Dziękuję za uwagę**

