



STRUKTURA Planowanie Przestrzenne, GIS Katarzyna Łukowicz

ul. Piaskowa 29, 80-025 Gdańsk

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY POLICE

CZĘŚĆ TEKSTOWA



Spis treści

WSTĘP	3
I. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY I SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM	6
1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	6
2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	7
3. Uwarunkowania związane ze środowiskiem przyrodniczym i kulturowym	13
3.1. formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	13
3.2. obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału:	18
3.3. obszary gruntów zmeliorowanych:	20
3.4. tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy:	21
3.5. strefy ochronne ujęć wody:	23
3.6. obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych:	23
3.7. tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi:	23
3.8. udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji:	25
3.9. obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej:	26
3.10. zabytki objęte formami ochrony lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej:	26
3.11. obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne:	27
3.12. tereny zamknięte i ich strefy ochronne:	27
3.13. obszary ograniczonego użytkowania:	28
3.14. obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji:	29
3.15. obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji:	30
3.16. obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją:	31
3.17. grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne:	31
3.18. zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej:	32
3.19. obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego:	33
4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	34
5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	38
6. Opracowanie ekofizjograficzne	43
7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	46

II. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH ORAZ GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH.....	50
1. Ogólne zasady	50
2. Chłonność terenów niezabudowanych	51
3. Sposób wyznaczenia stref planistycznych i ustalenia standardów urbanistycznych	53
III. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY	56
IV. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ	57
V. CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA.....	58

WSTĘP

Plan ogólny gminy jest aktem prawa miejscowego, który sporządza się na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz aktami wykonawczymi do ustawy:

- Rozporządzeniem 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.);
- Rozporządzeniem 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);
- Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego. (Dz.U. z 2020 r. poz. 1916, z późn. zm.).

Rada Miejska w Policach w dniu 26 marca 2024 r. podjęła uchwałę Nr LXXI/653/2024 o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego gminy Police. W uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego granicami planu ogólnego są granice gminy Police. Jednak ustawodawca ustawą z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz.U. z 2025 r. poz. 527) wyłączył z opracowania planów ogólnych morskie wody wewnętrzne.

Ustalenia planu ogólnego uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

•

Sporządzony projekt planu ogólnego został w październiku 2025 roku skierowany do ustawowego zaopiniowania i uzgodnienia przez właściwe organy. W wyniku uzyskanych opinii i uzgodnień projekt planu ogólnego wymagał wprowadzenia niezbędnych zmian i korekt. Najważniejsze zmiany w projekcie planu ogólnego wynikające z ww uzgodnień i opinii to:

- zmiana strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ) dla koła łowieckiego w Wieńkowie na strefę zieleni i rekreacji (SN),
- tereny objęte planami miejscowymi zostały wyłączone z obszaru uzupełnienia zabudowy OUZ,
- wydzielenie ze strefy wielofunkcyjnej z zabudową wielorodzinną (SW) położonej przy ul. Piłsudskiego strefy zieleni i rekreacji (SN) – zgodnie z obowiązującym planem miejscowym,
- korekta zasięgu stref komunikacyjnych (SK) stanowiących drogi wojewódzkie,
- uwzględnienie trzeciego odcinka planowanej budowy Zachodniego Obejścia Szczecina – zgodnie z dokonanymi podziałami geodezyjnymi – wyznaczenie strefy komunikacyjnej (SK),
- korekta stref planistycznych znajdujących się na trasie planowanej Zachodniej Kolejowej Obwodnicy Szczecina (ZKOS) w rejonie Tanowa – ograniczenie stref z zabudową wyłącznie do istniejącej zabudowy a na obszarach niezabudowanych wyznaczenie strefy otwartej (SO),
- uwzględnienie planowanej budowy połączenia kolejowego do Portu Morskiego Police – zgodnie z dokonanymi podziałami geodezyjnymi – wyznaczenie strefy komunikacyjnej (SK),
- korekta profili dodatkowych w strefach komunikacyjnych (SK) dla terenów kolejowych,
- zmiana strefy zieleni i rekreacji (SN) na strefę otwartą (SO) w sąsiedztwie terenów kolejowych w Niekłończycy,

- zmiany stref planistycznych w pasie technicznym brzegu morskiego - wykluczenie stref z zabudową, tj. strefy usługowej (SU) i gospodarczej (SP) i zmiana na strefę otwartą (SO) i zieleni i rekreacji (SN),
 - korekta zasięgów oraz ujednolicenie stref planistycznych dla terenów portowych w Trzebieży i Policach – wyznaczenie stref infrastrukturalnych (SI) z profilem dodatkowym teren usług i produkcji,
 - zwiększenie terenów rozwojowych dla portu w Policach – wyznaczenie strefy infrastrukturalnej (SI) na wyspie Polickie Łąki – poza obszarami zagrożonymi powodzią,
 - korekta stref planistycznych położonych w zasięgu obszarów zagrożonych powodzią:
- usunięcie parametrów zabudowy ze strefy otwartej (SO) na wyspie Polickie Łąki,
- część stref planistycznych SJ, SU, SP, SZ, SR, które obecnie nie są zabudowane a które są położone w zasięgu obszarów zagrożonych powodzią zostało wydzielonych lub w całości włączonych do stref planistycznych bez zabudowy (SO lub SN) – zmiany wprowadzono w następujących rejonach:
- Trzebież w rejonie ul. Rybackiej, Osadników, Jana z Kolna, Rybackiej, Portowej, Kwiatkowskiego, Jaśminowej,
 - Tanowo – w rejonie ul. Jasienickiej, Szczecińskiej, Wichrowej
 - Police Jasienica – w rejonie ul. Wodnej,
 - Police – w rejonie ul. Goleniowskiej, w obrębie Police nr 3, 10,
 - Węgornik – zachodni fragment,
 - Tatynia – nad rzeką Gunicą
 - Uniemyśl – wschodnia część obrębu
- ograniczenie ogrodów działkowych - strefy zieleni i rekreacji (SN) w Dębostrowie,
- usunięto usługi z profili dodatkowych strefy zieleni i rekreacji (SN) – w Węgorniku w rejonie ul. Szczecińskiej
- ograniczono powierzchnię zabudowy w strefie zieleni i rekreacji (SN) – w Policach w rejonie ul. Dworcowej (nad rzeką Gunicą),
- usunięto z profilu dodatkowego usługi i obniżono parametry w strefie zieleni i rekreacji (SN) – w Policach w rejonie ul. Nadbrzeżnej i Dębowej, Wojska Polskiego, w Trzebieży – na wyspie refulacyjnej,
- zwiększono pbc w niektórych strefach infrastrukturalnych (SI)
- z profili dodatkowych stref planistycznych położonych w granicach obszarów chronionych przyrodniczo usunięto elektrownie słoneczne i biogazownie,
 - zmiana stref planistycznych położonych w zasięgu Natury 2000 Police ze stref usługowych (SU) na strefy zieleni i rekreacji (SN),
 - przeniesiono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) położoną w południowej części obrębu Przęsocin w pobliżu innych stref SJ, co zmniejszy ingerencję zainwestowania nierolniczego w otwarte tereny rolnicze,
 - zwiększono minimalną powierzchnię biologicznie czynną w niektórych strefach wielofunkcyjnych z zabudową wielorodzinną (SW) położonych w mieście Police,
 - wydzielono strefy usługowe (SU) dla terenów zabytkowych kościołów - w Pilchowie, Policach – Jasienicy i Tatyni,

- w Starym Leśnie ze strefy otwartej (SO) wydzielono strefę zieleni i rekreacji (SN) obejmującej teren zabytkowego dawnego cmentarza,
- korekta stref planistycznych w rejonie stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków: w Policach w rejonie ul. Dębowej – zmiana ze strefy otwartej (SO) na strefę zieleni o rekreacji (SN), w obrębie Tanowo – ze strefy otwartej (SO) wydzielono strefę zieleni i rekreacji (SN).

W wyniku uwzględnienia opinii i uzgodnień dokonano również zmian w uzasadnieniu do planu ogólnego, zarówno w części tekstowej jak i graficznej. Najważniejsze zmiany w uzasadnieniu to:

- uzupełniono ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego,
- korekta przebiegu wałów przeciwpowodziowych,
- uzupełnienie informacji o oznakowaniu nawigacyjnym służącym zapewnieniu bezpieczeństwa na torze wodnym Świnoujście - Szczecin,
- doprecyzowano informacje dotyczące lokalizowania elektrowni wiatrowych na obszarze gminy,
- doprecyzowano informacje o sieciach gazowych i ich strefach kontrolowanych,
- doprecyzowano i uzupełniono informacje dotyczące terenów górniczych i złóż kopalin.

Jednym z warunków uzgodnienia projektu planu ogólnego było ograniczenie zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, co wiązało się ze zmianami również w strefach planistycznych z zabudową mieszkaniową – SJ, SZ i SW. Wprowadzone zmiany spowodowały konieczność ponownego przeliczenia chłonności terenów niezabudowanych w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z tym, uaktualniono również zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie w oparciu o najnowsze dane udostępnione przez statystykę publiczną – czyli za rok 2024 (poprzednie dane wyjściowe dotyczyły roku 2023).

•

Zmieniony projekt planu ogólnego był ponownie uzgadniany i opiniowany w lutym 2026 r. W wyniku uzyskanych opinii i uzgodnień projekt planu ogólnego wymagał wprowadzenia niezbędnych zmian i korekt. Najważniejsze zmiany w projekcie planu ogólnego wynikające z ww uzgodnień i opinii to:

- korekta zasięgu stref komunikacyjnych (SK) stanowiących drogi wojewódzkie,
- strefa komunikacyjna (SK) obejmująca planowaną obwodnicę zachodnią Szczecina, ze względu na brak ostatecznych linii rozgraniczających teren została zmieniona na strefę otwartą (SO), co zapewni zachowanie rezerwy dla planowanej drogi,
- zwiększenie terenów rozwojowych dla portu w Policach – powiększenie strefy infrastrukturalnej (SI) na wyspie Polickie Łąki,
- ograniczenie stref planistycznych położonych w zasięgu obszarów zagrożonych powodzią: 111SJ w Tatyni, 136SW i 21SN w Jasienicy, 34SI w Policach,
- korekta stref planistycznych położonych w zasięgu rezerwatu przyrody „Świdwie” (ustalenie minimalnej PBC - 100%) i Natury 2000 Police – Kanały (korekta granic stref SN i SO),
- wyznaczenie strefy infrastrukturalnej (SI) dla ujęcia wody w Węgorniku
- wyznaczenie strefy 294SJ w Zalesiu – zgodnie z obowiązującym miejscowym planem.

•

Po wprowadzeniu zmian do projektu planu ogólnego, ponowiono (w niezbędnym zakresie) uzgadnianie i opiniowanie w kwietniu 2026 r. W wyniku uzyskanych opinii i uzgodnień projekt planu ogólnego wymagał wprowadzenia niezbędnych korekt. Najważniejsze zmiany w projekcie planu ogólnego wynikające z ww uzgodnień i opinii to:

- korekta zasięgu stref komunikacyjnych (SK) stanowiących drogi wojewódzkie,
- przywrócenie strefy komunikacyjnej (SK) obejmującej planowaną obwodnicę zachodnią Szczecina.

I. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY I SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM

1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Przy sporządzaniu pierwszego planu ogólnego gminy uwzględnia się politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje takim dokumentem, którego opracowanie zostało wszczęte od dnia 24.09.2023r. Ostatnia strategia gminy Police pochodzi z 2006 roku i została przyjęta Uchwałą Nr XLVIII/375/06 Rady Miejskiej w Policach z dnia 26 września 2006 r. w sprawie uchwalenia Strategii Rozwoju dla Gminy Police do roku 2020.

Gmina Police dysponuje „Strategią Rozwoju Ponadlokalnego Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego 2030”, która została przyjęta Uchwałą Nr 2/I/2024 Walnego Zebrania Stowarzyszenia Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego z dnia 9 lutego 2024 roku. Opracowanie Strategii zostało wszczęte na podstawie Uchwały Nr 11/1/2020 Walnego Zebrania Stowarzyszenia Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego z dnia 26 czerwca 2020 roku w sprawie podjęcie przez Stowarzyszenie Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego prac inicjujących przygotowanie zintegrowanej strategii rozwoju Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego na lata 2021-2027 (z perspektywą do roku 2030). Wszczęcie opracowania nastąpiło co prawda przed dniem 24.09.2023 r., ale ze względu na okres jaki obejmuje strategia, jej ustalenia zostały przevalizowane na potrzeby planu ogólnego gminy Police.

Wizja Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego (SOM) przedstawiona w strategii to jego rozwój w sposób zrównoważony i dynamiczny, innowacyjny i atrakcyjny, z poszanowaniem środowiska naturalnego, co ma być możliwe dzięki:

- zapewnieniu odnawialności zasobów naturalnych i zachowania zdolności do kontynuacji rozwoju,
- kontynuowanie rozwoju z poszanowaniem zastanych wartości wielokulturowych, krajobrazowych, przyrodniczych i gospodarczego potencjału,
- równoważenie interesów publicznych i prywatnych, potrzeb pokoleniowych, w tym wyzwań związanych ze zmianami demograficznymi,
- kształtowanie miast zwartych, kompaktowych oraz przyjaznych każdej grupie wiekowej (poprzez rozwój transportu publicznego),
- kształtowanie rozwoju obszarów wiejskich w zrównoważony sposób

- docenienie społecznej, przestrzennej i ekonomicznej roli przestrzeni publicznych i podnoszenie ich jakości jako filaru aktywności inwestycyjnej,

- stwarzania warunków do zrównoważonego rozwoju, z uwzględnieniem istniejących zasobów i potencjału, przy optymalizacji obciążeń budżetowych gmin.

Strategia określa model funkcjonalno-przestrzenny SOM, z którego dla gminy Police wynikają następujące ustalenia:

- gmina Police jest położona w zasięgu obszaru funkcjonalnej Strefy Przybrzeżnej,
- miasto Police to ośrodek miejski o znaczeniu ponadlokalnym, a Tanowo i Trzebież to ośrodki wiejskie I rzędu,
- w Policach i Trzebieży wskazano węzły przesiadkowe zawarte w Planie Transportowym Województwa Zachodniopomorskiego - w przypadku uruchomienia SKM,
- linia kolejowa biegnąca od Szczecina do Trzebieży jest wskazana jako postulowana do objęcia zasięgiem SKM,
- w Policach wskazano węzeł / centrum przesiadkowe,
- wskazano planowaną obwodnicę Szczecina z tunelem Police-Święta,
- Trzebież została wskazana jako regionalny ośrodek turystyczny a jezioro Świdwie jako pozostały generator atrakcji turystycznych,
- w Policach i Trzebieży wskazano lokalizację marin i przystani Zachodniopomorskiego Szlaku Żeglarskiego,
- gmina Police ma silne podstawowe powiązanie w SOM ze Szczecinem (ośrodkiem miejskim o znaczeniu metropolitalnym) oraz uzupełniające powiązanie z gminami Nowa Warpno, Dobra i Kołbaskowo.

Plan ogólny uwzględnia politykę przestrzenną określoną w „Strategią Rozwoju Ponadlokalnego Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego 2030”.

2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Plan ogólny gminy Police sporządzono z uwzględnieniem ustaleń Planu zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego (PZPWZ) przyjętego uchwałą Nr XVII/214/20 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 24 czerwca 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. Z 27 lipca 2020 r. poz. 3564). W planie ogólnym zostały uwzględnione cele i kierunki kształtowania rozwoju przestrzennego określone w PZPWZ, które można odnieść do gminy Police, tj.:

1. w zakresie Celu II.: Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego

Kierunek 3. Ochrona i racjonalne korzystanie z zasobów wód powierzchniowych i podziemnych

Ustalenie: Ochrona udokumentowanych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr: 122.

2. w zakresie Celu V: Ochrona dziedzictwa i krajobrazu kulturowego

Kierunek 2. Obszarowa ochrona obiektów dziedzictwa i krajobrazu kulturowego

Ustalenie: Ochrona walorów wskazanych obszarów kulturowo-krajobrazowych (OKK 25 „Trzebież”), w tym zachowanie ich charakterystycznych cech kulturowych i krajobrazowych w drodze łącznego stosowania przepisów dotyczących ochrony zabytków, krajobrazu i środowiska przyrodniczego poprzez:

- 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,
- 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,
- zachowanie układu topograficznego w obrębie obszarów występowania reliktywów osadnictwa pradziejowego, ograniczenie niekontrolowanego rozprzestrzeniania się dzikiej zieleni, odpowiednie oznakowanie, okresowe monitorowanie stanu,
- ograniczenie zabudowy brzegów jezior i zbiorników wodnych poza miejscowościami oraz zapewnienie publicznego dostępu do ich brzegów;

ponadto: w OKK 25 - utrzymanie w miarę możliwości funkcji portów i przystani rybackich z właściwymi atrybutami lub nadanie im nowych funkcji, przy jednoczesnym nawiązaniu do ich tradycyjnego wykorzystania; utrzymanie z wody i lądu ekspozycji historycznych dominant zespołów staromiejskich.

3. w zakresie Celu VII. Wzrost i rozwój gospodarczy

Kierunek 2. Rozbudowa potencjału gospodarki morskiej w oparciu o porty morskie

Zalecenie: Dostosowanie wewnętrznej infrastruktury oraz technologii przeładunku w portach do standardów współczesnego transportu morskiego.

Kierunek 4. Wspieranie wzrostu gospodarczego poprzez rozwój turystycznego potencjału endogenicznego województwa

Zalecenie: Zagospodarowanie turystyczne obiektów przemysłowych i pomilitarnych.

4. w zakresie Celu VIII: Poprawa zewnętrznej i wewnętrznej dostępności transportowej oraz sprawności systemu transportowego

Kierunek 1. Wzmacnianie i kształtowanie systemu ponadregionalnych i transgranicznych powiązań drogowych województwa

Ustalenie: Budowa zachodniego drogowego obejścia Szczecina w relacji węzeł Goleniów na S3/S6 wraz z przeprawą tunelową Police–Święta do A6 w klasie S z połączeniem w kierunku autostrady A20 w Niemczech.

Kierunek 2. Usprawnianie systemu dróg wojewódzkich, spójnego przestrzennie z systemem dróg krajowych

Zalecenie: Zabezpieczanie rezerwy terenu pod budowę obwodnic w ciągach dróg wojewódzkich w miejscowościach: Białogard, Pyrzyce, Lipiany, Choszczno, Łobez, Świdwin, Golczewo, Pełczyce, Trzebież, Warnice/Barnim.

Kierunek 3. Kształtowanie systemu zewnętrznych i wewnętrznych kolejowych powiązań transportowych

Ustalenia:

- Budowa kolejowego zachodniego obejścia Szczecina,

- Budowa Szczecińskiej Kolei Metropolitalnej z wykorzystaniem istniejących linii kolejowych nr 406, 273, 351.

Zalecenie: Reaktywacja połączeń na liniach kolejowych: nr 406 Szczecin–Police–Trzebież w ramach Szczecińskiej Kolei Metropolitalnej.

Kierunek 4. Rozwój transportu zbiorowego

Ustalenie: Realizacja węzła przesiadkowego Głębokie w Szczecinie oraz budowa węzła przesiadkowego i pętli autobusowej w Policach.

Kierunek 5. Rozwój transportu morskiego

Ustalenia:

- Rozbudowa terminalu morskiego: poprawa dostępu do terminalu od strony lądu oraz budowa nabrzeży w Policach (budowa drogi i linii kolejowej do portu w Policach)
- Rozbudowa terminalu barkowego: poszerzenie toru dojściowego i budowa nabrzeży w porcie Police

5. w zakresie Celu IX: Rozbudowa infrastruktury technicznej, poprawa gospodarki wodnościekowej, rozwój energetyki wykorzystującej odnawialne źródła energii i zwiększenie dostępności cyfrowej

Kierunek 2. Rozbudowa i modernizacja sieci i urządzeń elektroenergetycznych

Ustalenie: Bezpieczeństwo aglomeracji szczecińskiej na poziomie napięcia 220 kV: modernizacja linii Morzyczyn-Police – etap II.

Zalecenie: Budowa stacji elektroenergetycznych 110/15 kV z liniami zasilającymi.

Kierunek 3. Budowa i rozbudowa sieci gazowych

Ustalenie: Budowa i rozbudowa sieci przesyłowych gazu oraz obiektów systemowych związanych z dywersyfikacją kierunków dostaw gazu do kraju: przebudowa gazociągu Dn 500 Goleniów-Police w rejonie rezerwatu Olszanka.

Zalecenie: Budowa sieci dystrybucyjnej wysokiego ciśnienia (gazociągi i stacje gazowe) na obszarach deficytowych: gazociąg Police-Nowe Warpno.

Kierunek 5. Działania na rzecz wykorzystania potencjału województwa w sektorze biogospodarki dla rozwoju energetyki odnawialnej

Ustalenie: Wykorzystanie terenów nieprzydatnych rolniczo na celowe uprawy roślin energetycznych o niskich wymaganiach glebowych i klimatycznych.

Zalecenie: Produkcja biomasy z terenów niewykorzystywanych w rolnictwie a nadających się do produkcji biomasy.

6. w zakresie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

1) Zadania rządowe:

Poprawa zewnętrznej i wewnętrznej dostępności transportowej oraz sprawności systemu transportowego

- Budowa zachodniego drogowego obejścia Szczecina wraz z przeprawą tunelową Police–Święta w ciągu drogi nr 6, po nowym śladzie od Goleniowa do Kołbaskowa.

- Modernizacja toru wodnego Świnoujście-Szczecin do głębokości 12,5m.
- Rozbudowa terminalu morskiego – poprawa dostępu do terminalu od strony lądu oraz budowa nabrzeży w Policach.
- Rozbudowa terminalu barkowego – poszerzenie toru dojściowego i budowa nabrzeży.



Ryc.1 Inwestycje celu publicznego wynikające z dokumentów rządowych (Źródło: Plan zagospodarowania województwa zachodniopomorskiego)

2) Zadania samorządowe:

Projekty rezerwowe:

- Poprawa infrastruktury dostępowej do portu w Policach.
- Rozbudowa terminalu morskiego: poprawa dostępu do terminalu od strony lądu oraz budowa nabrzeży w Policach.
- Prace modernizacyjne (pogłębiarskie) na rzece Gunica.

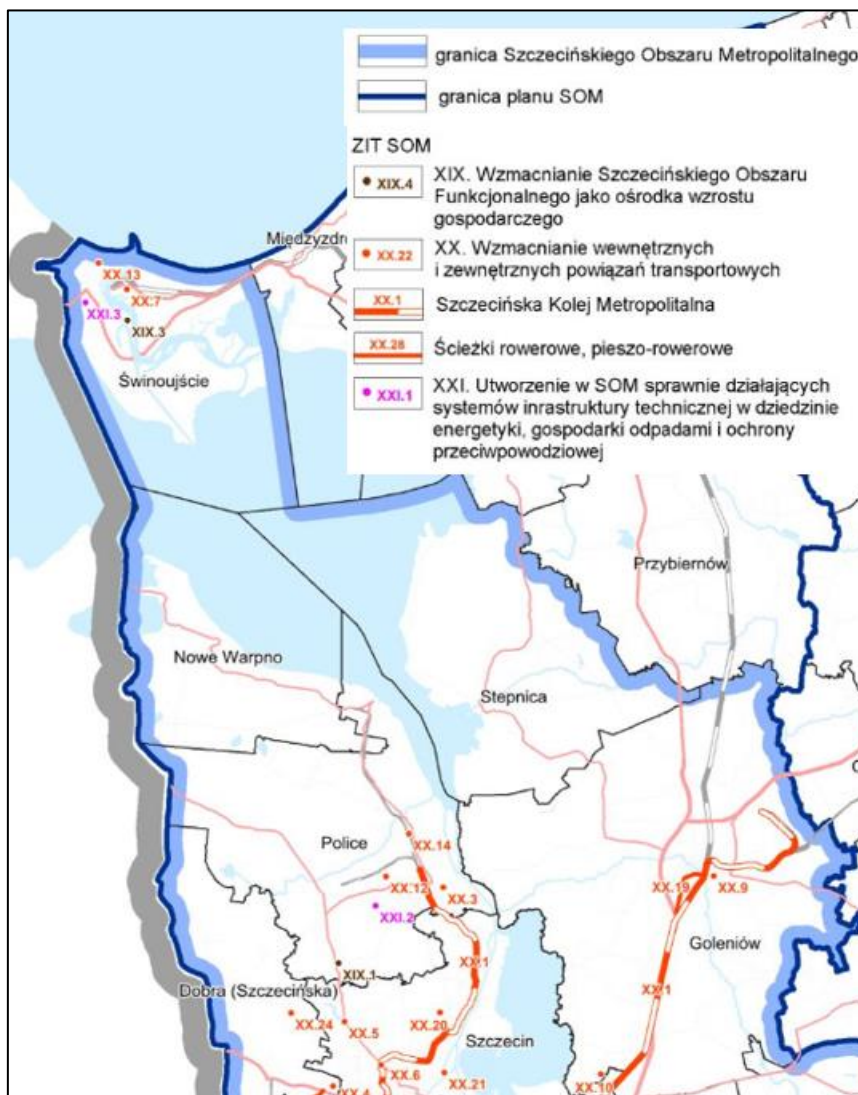
Rozbudowa infrastruktury technicznej, rozwój energetyki wykorzystującej odnawialne źródła energii i zwiększenie dostępności cyfrowej

- Rozbudowa/modernizacja oraz planowane nowe instalacje do doczyszczania selektywnie zebranych frakcji odpadów.
- Rozbudowa/modernizacja oraz planowane nowe instalacje do przetwarzania odpadów zielonych lub/i innych bioodpadów.
- Budowa instalacji do recyklingu odpadów.

-
- Map of Szczecin showing spatial development goals for the voivodeship. The map includes labels for 'Police', 'Szczecin', and 'Gryfino'. It features various colored dots and lines representing different investment categories. A legend on the right explains the symbols:
- II.2** (Green wavy line): Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego doliny rzek/istniejące parki krajobrazowe
 - V.2** (Purple dot): Ochrona dziedzictwa kulturowego i krajobrazu
 - VI.2** (Blue dot): Rozwój infrastruktury społecznej
 - VII.2** (Brown line): Wzrost i rozwój gospodarczy
 - VIII.2** (Orange line): Poprawa zewnętrznej i wewnętrznej dostępności transportowej oraz sprawności systemu transportowego
 - IX.2** (Black dot): Rozbudowa infrastruktury technicznej, rozwój odnawialnych źródeł energii i zwiększenie dostępności cyfrowej

W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego zostały zapisane inwestycje celu publicznego wynikające z dokumentów Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych (ZIT): Strategii Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych Koszalińsko-Kołobrzesko-Białogardzkiego Obszaru Funkcjonalnego oraz Strategii Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego. Dla gminy Police istotne zadania to:

- 11



Ryc.3 Inwestycje celu publicznego wynikające z dokumentów zintegrowanych inwestycji terytorialnych (ZIT) – Zintegrowane inwestycje terytorialne Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego (SOM) (Źródło: Plan zagospodarowania województwa zachodniopomorskiego)

Plan ogólny gminy Police został sporządzony z uwzględnieniem celów wymienionych w PZPWZ i zadań rządowych oraz samorządowych, które dotyczyły obszaru objętego planem ogólnym. Zgodnie z wytycznymi PZPWZ w planie ogólnym gminy Police przyjęto następujące zasady i rozwiązania:

- nowe tereny mieszkaniowe wyznaczono w oparciu o istniejące struktury przestrzenne, tak aby stanowiły ich uzupełnienie i kontynuację, co ma na celu zahamowanie i przeciwdziałanie zjawiskom niekontrolowanej suburbanizacji,
- tereny inwestycyjne (strefy gospodarcze SP oraz usługowe SU) wyznaczono w pobliżu istotnych ciągów komunikacyjnych i w sąsiedztwie istniejących terenów,
- dla terenów portowych wyznaczono strefę infrastrukturalną (SI) z dopuszczeniem produkcji i usług a w ich sąsiedztwie wyznaczono strefy infrastrukturalne (SI), gospodarcze (SP) lub usługowe (SU), co pozwoli na ewentualną rozbudowę portów,
- w poszczególnych miejscowościach wyznaczono strefy zieleni i rekreacji (SN) z dopuszczeniem usług, co zapewni mieszkańcom dostęp do ogólnodostępnej infrastruktury rekreacyjnej i sportowej, mniejsze tereny zieleni włączono w inne strefy,

- uwzględniono istniejące tereny usług publicznych oraz zabezpieczono tereny umożliwiające ich ewentualny rozwój,
- uwzględniono istniejącą sieć kolejową oraz istniejące drogi wojewódzkie wyznaczając dla nich strefę komunikacji SK,
- starano się zachować funkcjonowanie korytarzy ekologicznych poprzez nie wprowadzanie na ich terenie nowych kompleksów zabudowy, zachowanie przestrzeni terenów otwartych i przyrodniczych – wyznaczenie dla nich strefy otwartej (SO),
- generalnie nie wprowadzano nowej zabudowy na obszarach zagrożonych powodzią, na tereny podmokłe ani obszary zagrożone ruchami masowymi,
- ograniczono wprowadzanie zabudowy na gleby klas I-III - dla większości gruntów chronionych wyznaczono strefę otwartą SO,
- ograniczono wprowadzanie zabudowy na tereny leśne - dla dużych kompleksów leśnych wyznaczono strefę otwartą SO a niewielkie obszary wciągnięto w inne strefy, gdzie dopuszczono w profilu dodatkowym teren lasu,
- uwzględniono zachodnie obejście Szczecina – na odcinku, który ma przesądzone linie rozgraniczające wyznaczono strefę komunikacyjną (SK),
- uwzględniono węzeł przesiadkowy i pętlę autobusową w Policach wyznaczając dla niej strefę SK,
- stworzono warunki dla lokalizacji odnawialnych źródeł energii: farm fotowoltaicznych – taka możliwość istnieje w strefach gospodarczych (SP), infrastrukturalnych (SI) z dopuszczoną produkcją oraz usługowych (SU) z dopuszczoną elektrownią słoneczną,
- zapewnienie rozwoju sektora turystycznego na bazie wysokiej jakości środowiska przyrodniczego – np. strefy usługowe (SU) w Trzebieży.

Jednak nie wszystkie przestrzenne ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa można przełożyć na ustalenia planu ogólnego - np. ze względu na szczegółowość (wytyczne dotyczą innego etapu planowania) lub zbytnią ogólność wytycznych. Taka sytuacja dotyczy np. planowanych rozwiązań komunikacyjnych - zgodnie z rozporządzeniem 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, strefę komunikacyjną (SK) można wyznaczyć tylko dla obiektów istniejących lub planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren. Z tego względu planowane zachodnie obejście Szczecina jest uwzględnione tylko dla odcinka, który ma przesądzone linie rozgraniczające, a inne planowane inwestycje drogowe lub kolejowe już nie mają odzwierciedlenia w planie ogólnym. Takie ustalenia nie blokują jednak realizacji inwestycji, ponieważ rozporządzenie dopuszcza tereny komunikacji w każdej strefie planistycznej.

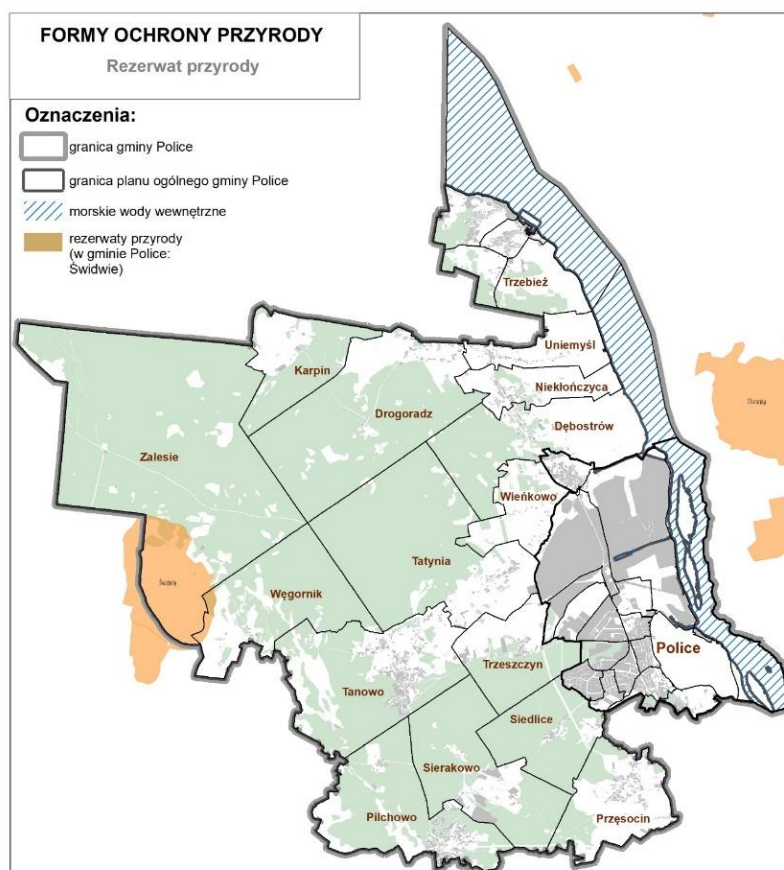
3. Uwarunkowania związane ze środowiskiem przyrodniczym i kulturowym

3.1. formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

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

W gminie Police spośród ww form występują: rezerwat, obszary Natura 2000 i pomniki przyrody.

- **Rezerwat „Świdwie”**



Ryc.4 Rezerваты przyrody (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GDOŚ)

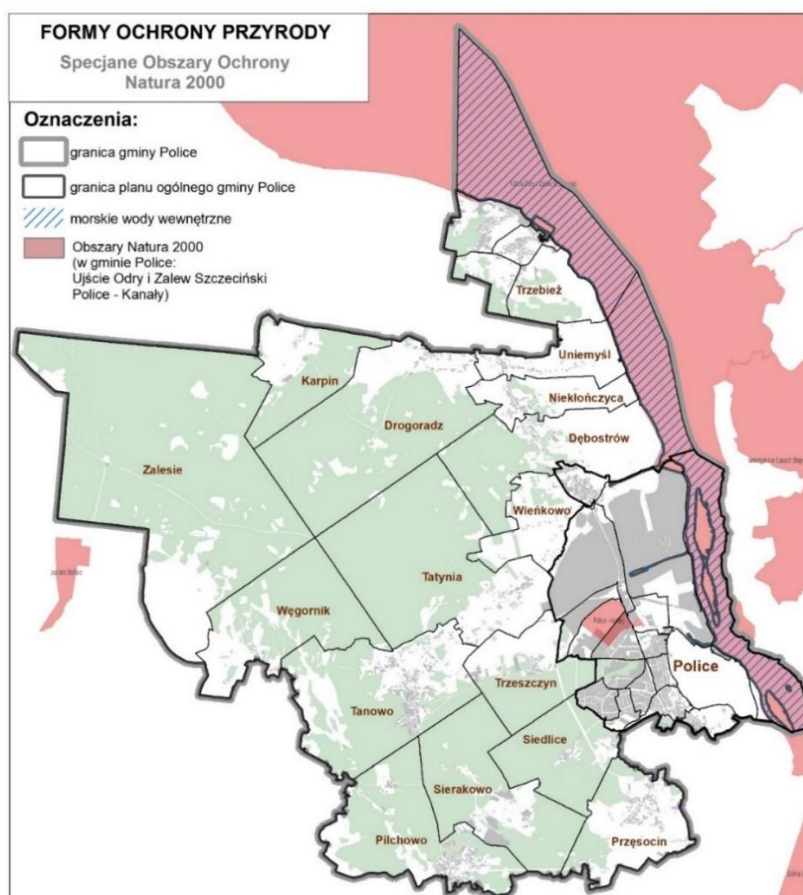
W zachodniej części gminy Police jest zlokalizowany rezerwat torfowiskowy „Świdwie”, który został utworzony Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 14 stycznia 1963 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (M.P. z 1963 r. Nr 14, poz. 82). Obecnie obszar funkcjonuje na mocy Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska W Szczecinie z dnia 15 grudnia 2017 r. w sprawie rezerwatu przyrody „Świdwie” (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2017 r. poz. 5334). Rezerwat ma powierzchnię ok. 903 ha. Wokół rezerwatu nie wyznaczono otuliny. Celem ochrony przyrody w rezerwacie jest zachowanie zarastającego jeziora Świdwie oraz przyległych lasów i innych gruntów, stanowiących ostoję licznych gatunków ptaków, jak również będących miejscem odpoczynku i żerowania ptaków przelotnych.

W 2019 r. ustanowiono plan ochrony dla rezerwatu, w którym zawarto wskazania dla dokumentów planistycznych z terenu gminy Police: utrzymać dotychczasowy sposób przeznaczenia i użytkowania gruntów na działkach ewidencyjnych należących do rezerwatu; utrzymać całość obszaru jako wyłączony z możliwości lokalizacji wszelkiej nowej infrastruktury technicznej niezwiązanej z udostępnieniem i funkcjonowaniem rezerwatu; utrzymać całość obszaru jako wyłączony z możliwości prowadzenia działań mogących wpływać negatywnie na cel ochrony przyrody rezerwatu i pozostałych form ochrony, w granicach których znajduje się rezerwat.

W planie ogólnym dla terenu rezerwatu wyznaczono strefę otwartą (SO).

- **obszary Natura 2000**

Na terenie gminy Police znajdują się pięć obszarów Natura 2000: Ujście Odry i Zalew Szczeciński, Police – Kanały, Ostoja Wkrzańska, Jezioro Świdwie oraz Zalew Szczeciński.

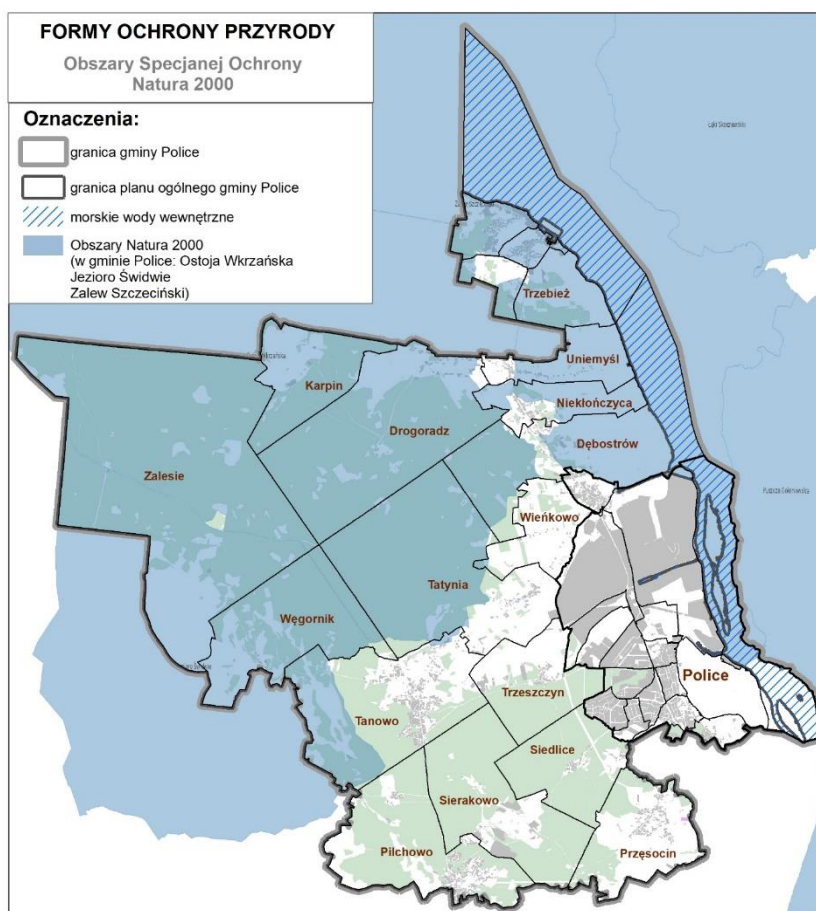


Ryc. 5 Obszary Natura 2000 – dyrektywa siedliskowa (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GDOŚ)

Specjalny Obszar Ochrony siedlisk „Ujście Odry i Zalew Szczeciński” (PLH320018) zajmuje powierzchnię 52611,99 ha, z czego w granicach gminy zlokalizowanych jest około 2728,92 ha. Obszar położony jest na wodach stanowiących morskie wody wewnętrzne, w granicach gminy obejmuje ujście Odry oraz część Zalewu Szczecińskiego ze strefą przybrzeżną. Zalew Szczeciński ma kluczowe znaczenie dla ichtiofauny regionu, a także Polski. Wstępują tu zarówno gatunki ryb i minogów chronionych, jak i innych, cennych z punktu widzenia biologii, czy gospodarki człowieka. Do zagrożeń dla przedmiotu ochrony Obszaru zaliczono m.in. eutrofizację wód, zanieczyszczenie wód (w tym morskich) substancjami ropopochodnymi i związkami toksycznymi pochodzącymi z jednostek pływających, przekształcenia hydrotechniczne strefy brzegowej, żegluga. Dla Obszaru nie ustanowiono planu zadań ochronnych.

Specjalny Obszar Ochrony siedlisk „Police - Kanały” (PLH320015) zajmuje powierzchnię 112,14 ha. Ostoja obejmuje sieć 4000 m podziemnych kanałów, będących pozostałością po niemieckiej, przedwojennej fabryce benzyny syntetycznej Hydrierwerke Pölitze, w których znajduje się największe na Pomorzu zimowisko nietoperzy. Ochroną objęto tutaj 2 gatunki nietoperzy – nocek duży *Myotis myotis* oraz mopek *Barbastella barbastellus* zamieszczone w załączniku II Dyrektywy Siedliskowej. Dla obszaru przyjęto plan zadań ochronnych Zarządzeniem Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 30 czerwca 2020 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Police – kanały PLH320015 wraz z późn. zm. Wskazane jest ograniczenie niekontrolowanej penetracji obiektów w których zimują nietoperze, a także kontrola i zarządzanie

ruchem turystycznym w celu zachowania siedliska. W granicach obszaru obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Police wskazujące na przeznaczenie tego terenu pod funkcje przemysłowe, usługi nieuciążliwe oraz zieleń krajobrazowo-ekologiczną.



Ryc. 6 Obszary Natura 2000 dyrektywa ptasia (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GDOŚ)

Obszar Specjalnej Ochrony ptaków „Ostoja Wkrzańska” (PLB320014) zajmuje powierzchnię 14575,7 ha, z czego w granicach gminy znajduje się około 7415,32 ha. Obszar stanowi część (około 1/3) kompleksu leśnego rozmieszczonego po obu stronach granicy z Niemcami. W ostoi występuje co najmniej 27 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej, 10 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi (PCK). Do zagrożeń dla przedmiotu ochrony Obszaru zaliczono m.in. emisję zanieczyszczeń z Zakładów Chemicznych Police, powierzchniowy spływem zanieczyszczeń pochodzenia rolniczego do wód, przesuszaniem terenów, w tym wilgotnych siedlisk leśnych poprzez źle przeprowadzone melioracje skutkujące również obniżaniem poziomu lustra wody jezior, w tym Jeziora Świdwie. Dla Obszaru nie ustanowiono planu zadań ochronnych.

Obszar Specjalnej Ochrony ptaków „Jezioro Świdwie” (PLB320006) zajmuje powierzchnię 7196,24 ha, z czego w granicach gminy znajduje się około 3096,75 ha. Ostoja „Jezioro Świdwie” zajmuje południowy fragment Puszczy Wkrzańskiej. Jest to obszar o urozmaiconej rzeźbie terenu (pagórki, wały wydmy, zatorfione niecki deflacyjne, kotliny wytopiskowe), z centralnie położonym, eutroficznym jeziorem Świdwie. Jezioro pełni ważną funkcję ostoi ptaków wodno-błotnych (awifauna lęgowa i migrująca). Dla obszaru przyjęto plan zadań ochronnych Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 29 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Jezioro Świdwie PLB320006 wraz z późn. zm. W planie wskazano zalecenia do dokumentów planistycznych z terenu gminy Police m.in. konieczność uwzględniania w prowadzonych postępowaniach administracyjnych, konieczności utrzymania terenów lęgowych,

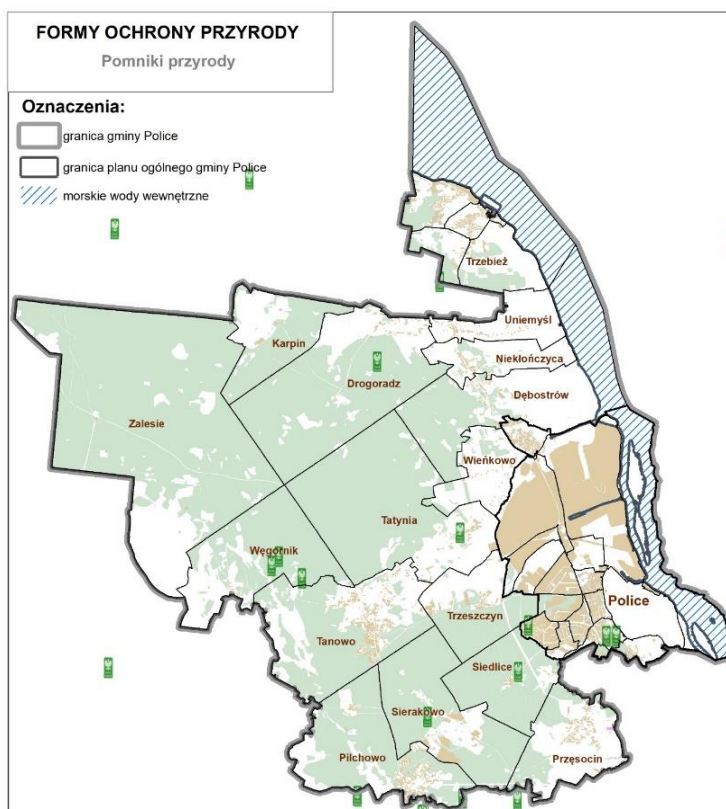
żerowiskowych i odpoczynkowych ptaków: gruntów ornych, łąk, pastwisk i nieużytków, w stanie wolnym od zabudowy, preferowanie systemów odprowadzania ścieków do zbiorczych kanalizacji gminnych, a do czasu ich wybudowania, do atestowanych zbiorników bezodpływowych, podlegających regularnym kontrolom minimum raz na trzy lata.

Obszar Specjalnej Ochrony ptaków „Zalew Szczeciński” (PLB320009) zajmuje powierzchnię 47194,6 ha, z czego w granicach gminy znajduje się około 4412,47 ha. Obszar obejmuje polską część Zalewu Szczecińskiego wraz z terenami przyległymi - grunty orne, łąki i pastwiska, lasy, wody powierzchniowe i tereny podmokłe, bagna. Zalew Szczeciński stanowi jedno z najważniejszych w kraju miejsc dla migrujących i zimujących ptaków wodno-błotnych. W ostoi występuje co najmniej 25 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej, 9 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi (PCK). Do zagrożeń dla przedmiotu ochrony Obszaru zaliczono m.in. sporty i różne formy czynnego wypoczynku uprawiane w plenerze, przemysł i wzmożony ruch statków, zanieczyszczenie wód, dziką zabudowę oraz kempingi, polowania na ptactwo, istniejące i planowane farmy wiatrowe, rybołówstwo, kłusownictwo, inwazje obcych gatunków zwierząt, ekspansję rodzimych gatunków zwierząt i roślin, zanik siedlisk łąkowych, melioracje odwadniające, chaos planistyczny wynikający z braku PZP uwzględniających naturalne uwarunkowania obszaru. Dla obszaru nie ustanowiono planu zadań ochronnych.

W planie ogólnym uwzględniono ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego a nowe tereny pod zabudowę zostały wyznaczone tylko w zwartej zabudowie wsi, stanowiąc jej uzupełnienie i kontynuację. Plan ogólny na terenie obszarów Natura 2000 nie wprowadza nowych funkcji, które mogłyby zagrozić ich wartościom przyrodniczym.

- **pomniki przyrody**

Na obszarze gminy istnieje 12 pomników przyrody (drzewa).

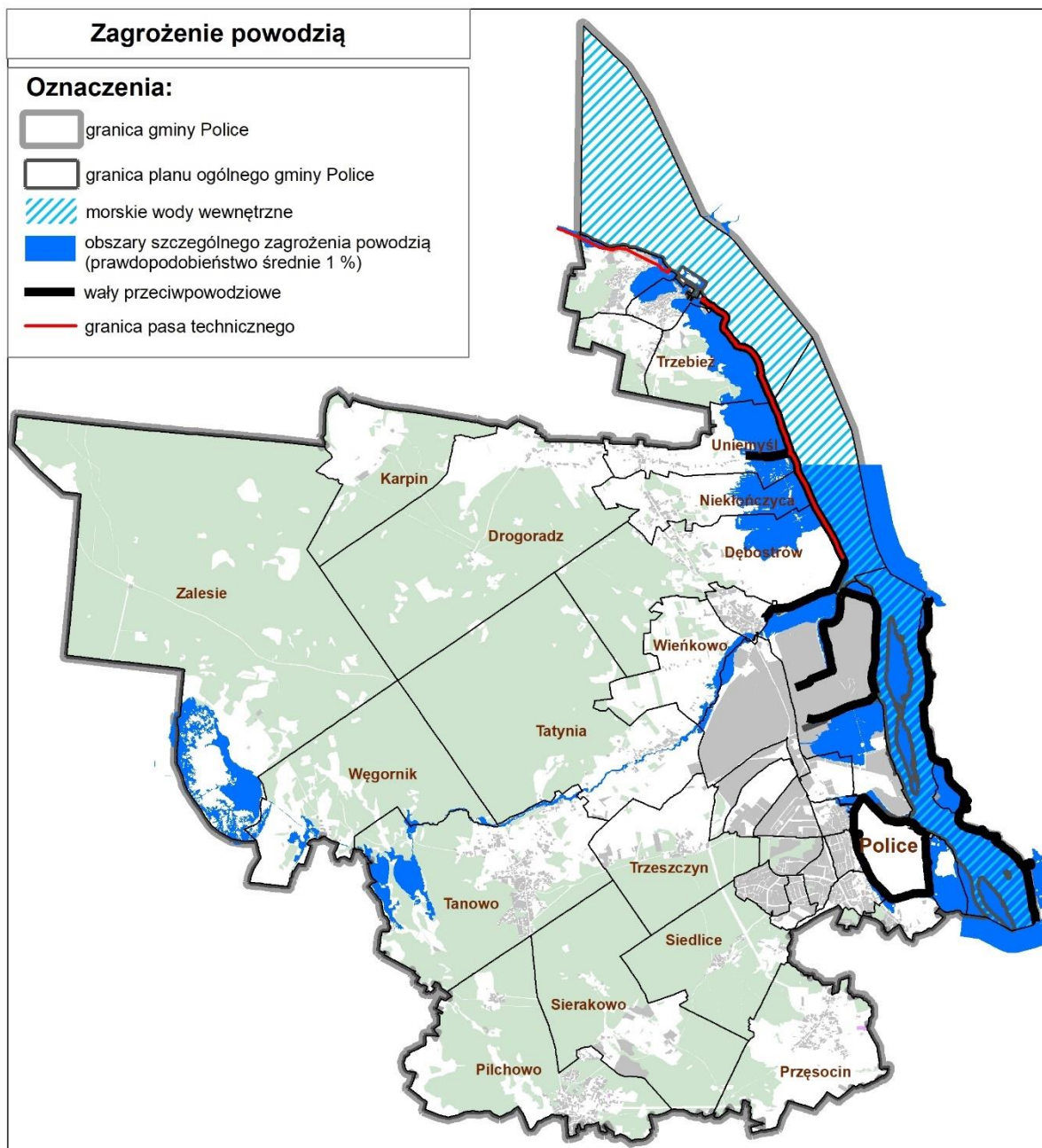


Ryc.7 Pomniki przyrody (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GDOS)

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

Zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 roku prawo wodne obszary szczególnego zagrożenia powodzią to:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 %,
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10 %,
- obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska,
- pas techniczny.

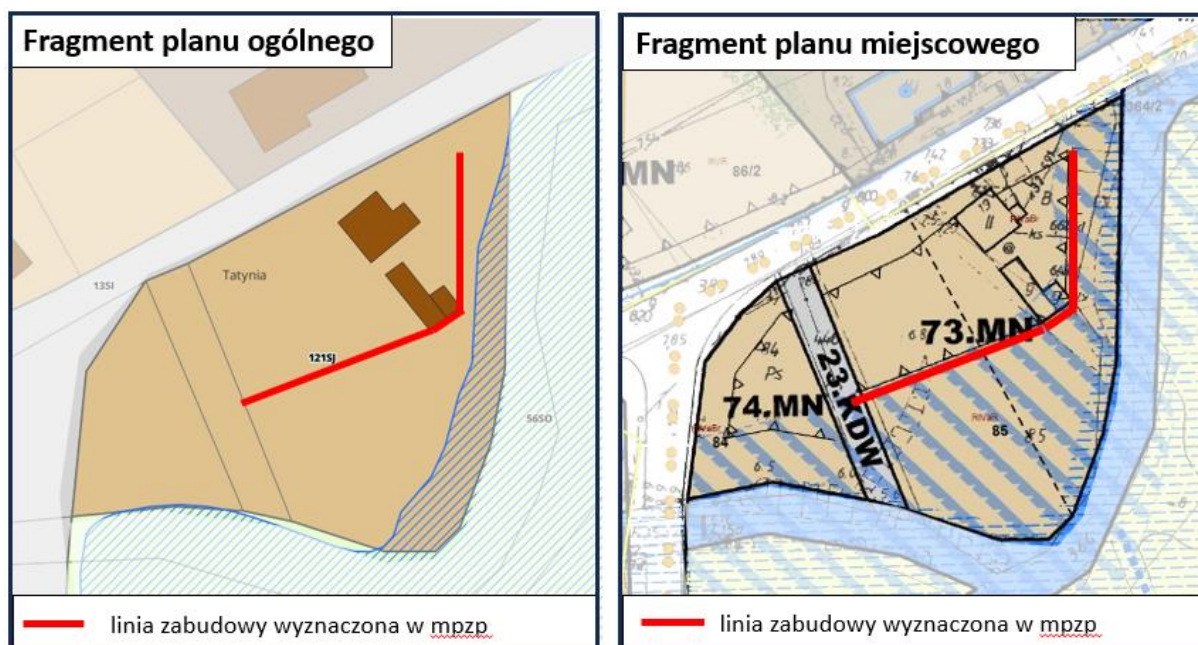


Ry.8 Obszar szczególnego zagrożenia powodzią (źródło: opracowanie własne na podst. danych RZGW Wody Polskie - ISOK)

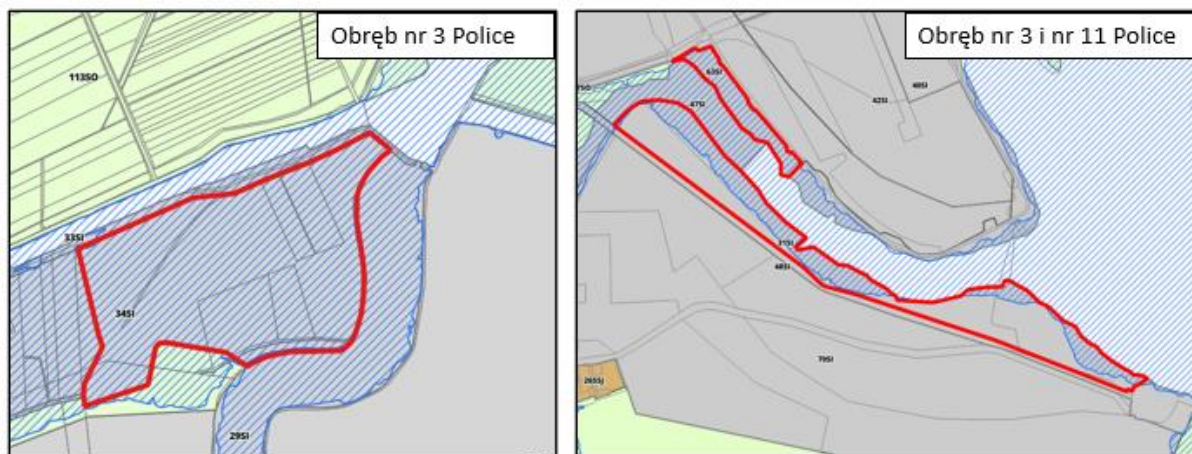
W gminie Police obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie (10%) i średnie (1%), występują we wschodnim i centralnym rejonie gminy - nad Zalewem Szczecińskim, Odrą, Gunicą i jez. Świdwie. Wzdłuż Odry, mniej więcej do wysokości miasta Police został wyznaczony pas techniczny morskich wód wewnętrznych. We wschodniej części gminy nad Odrą istnieją wały przeciwpowodziowe

W planie ogólnym na terenach zagrożonych powodzią znalazły się strefy planistyczne, w których możliwa jest zabudowa, ale wynikają one z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i zostały już zabudowane lub istnieje możliwość zlokalizowania budynków poza obszarami zagrożonymi. Dla części terenów, które w obowiązujących planach miejscowych są przeznaczone pod zabudowę, ale nie zostały jeszcze zainwestowane oraz nie ma możliwości zlokalizowania budynków poza obszarami zagrożonymi, została wyznaczona strefa otwarta (SO) lub zieleni i rekreacji (SN). Plan ogólny nie wprowadza nowych terenów z zabudową mieszkaniową na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

Jednocześnie trzeba mieć na uwadze, że w ramach stref planistycznych można lokalizować różne przeznaczenia, w tym np. tereny zieleni urządzonej czy naturalnej i dopiero na etapie sporządzania planów miejscowych nastąpi weryfikacja docelowego przeznaczenia terenów. Wyłączenie terenu z zabudowy ze względu na obszar szczególnego zagrożenia powodzią lub odległość od stopy wały może również być uregulowane przez wyznaczenie linii zabudowy na etapie planu miejscowego – poniżej przykład takiego rozwiązania w obowiązującym planie miejscowym dla miejscowości Tatynia. Na tym przykładzie widać, że wyznaczona linia zabudowy wyklucza możliwość lokalizacji budynków na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.



W granicach miasta Police (obróby nr 3 i 11) są tereny, dla których wyznaczono strefę infrastrukturalną (SI) z dopuszczeniem usług, produkcji, zieleni urządzonej i naturalnej. W obowiązujących planach miejscowych to tereny przeznaczone pod zielen z dopuszczeniem realizacji inwestycji związanych z utrzymaniem i rozwojem istniejących obiektów, urządzeń i instalacji technicznych oraz dopuszczeniem ustawiania, budowy, eksploatacji i zasilania obiektów i urządzeń nawigacyjnych. Wyznaczenie strefy infrastrukturalnej (SI) na tych terenach zapewni możliwość realizacji inwestycji, które mogą okazać się niezbędne dla pobliskiego portu lub żeglugi. Jeśli nie będzie takiej potrzeby tereny mogą być przeznaczane pod zielen naturalną lub urządzone.

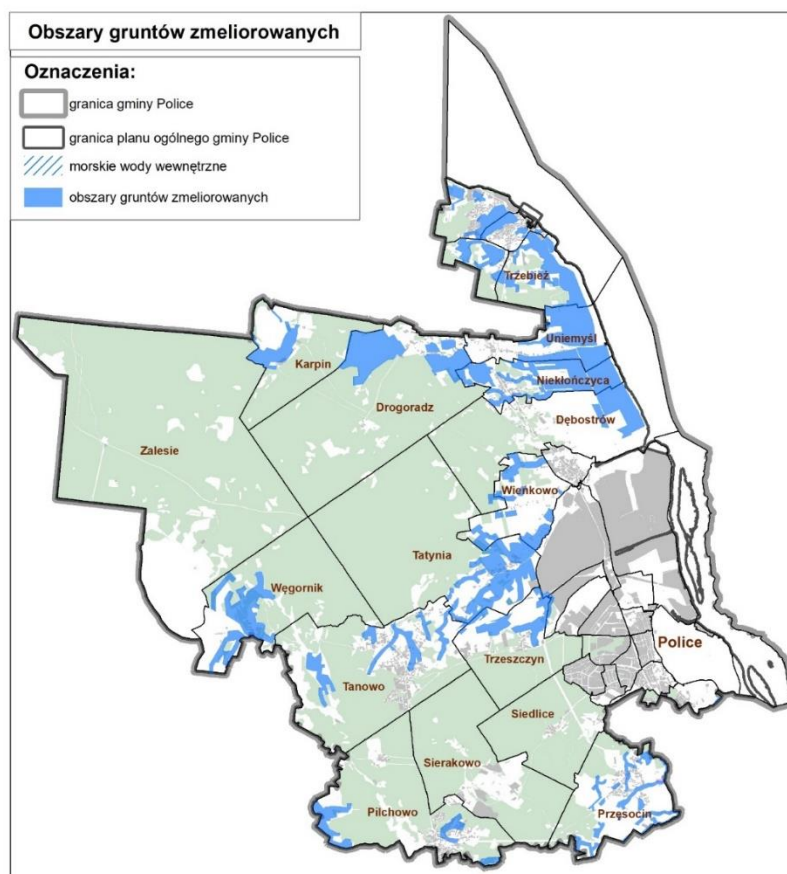


Pozostałe tereny położone w zasięgu obszarów zagrożonych powodzią mają ustalone strefy planistyczne zgodne z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego – w przeważającej większości jest to strefa otwarta (SO).

3.3. obszary gruntów zmeliorowanych:

Melioracje wodne, zgodnie z ustawą prawo wodne, polegają na regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy. Informacje dotyczące urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów prowadzi się w systemie informacyjnym gospodarowania wodami. W gminie Police grunty zmeliorowane najliczniej występują dolinach rzek: Odry (w obrębach Trzebież, Uniemyśl Niekłończyca i Dębostrów), rzeki Gunicy (w obrębach Wieńkowo, Tatynia i Tanowo) oraz w rejonie jeziora Świdwie (w obrębie WęgorNIK). Mniejsze obszary występują na terenach rolnych w obrębie Drogoradz, Karpin oraz na południu gminy w rejonie Przesocina i Pilchowa.

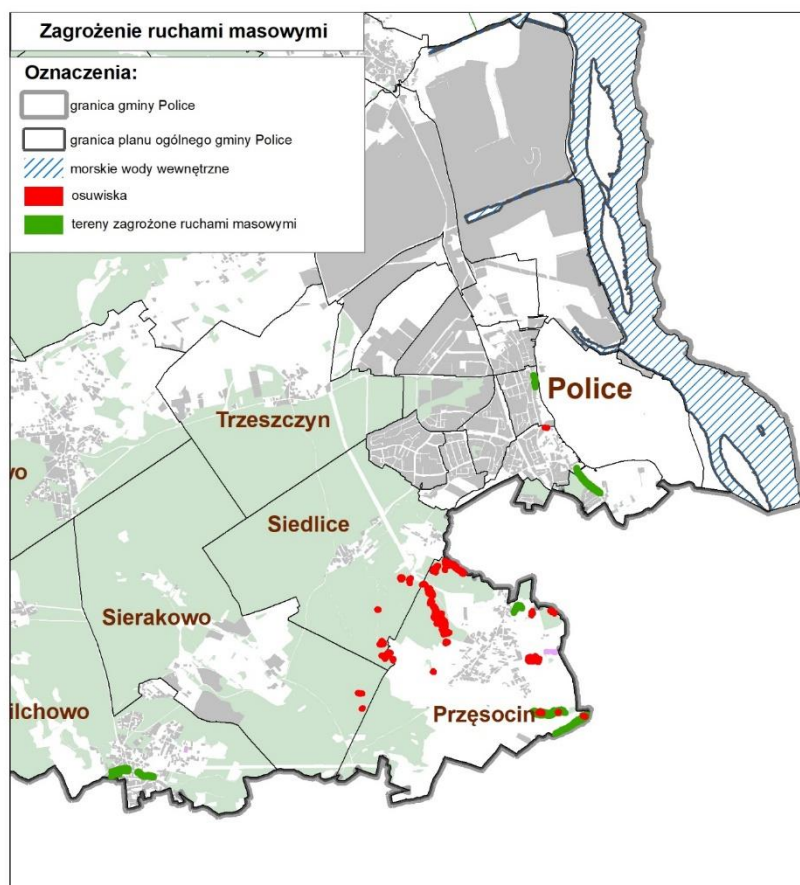
W planie ogólnym na większości obszarów zmeliorowanych wyznaczono strefy otwarte (SO) lub produkcji rolniczej (SR). Na obszarach zmeliorowanych występują również tereny zabudowane i przeznaczone pod zabudowę, dla których w planie ogólnym wyznaczono strefy z zabudową mieszkaniową (SJ), zagrodową (SZ) i usługową (SU), ale w przeważającej większości wynikają one z obowiązujących panów miejscowych. Jedynie na pograniczu obrębów Tatynia i Trzeszczyn w rejonie terenów kolejowych i planowanego zachodniego obejścia Szczecina plan ogólny wprowadza nową zabudowę (strefę gospodarczą SP) na obszary zmeliorowane.



Ryc.9 Obszary zmeliorowane (źródło: opracowanie własne na podstawie danych Zarządu Zlewni w Szczecinie)

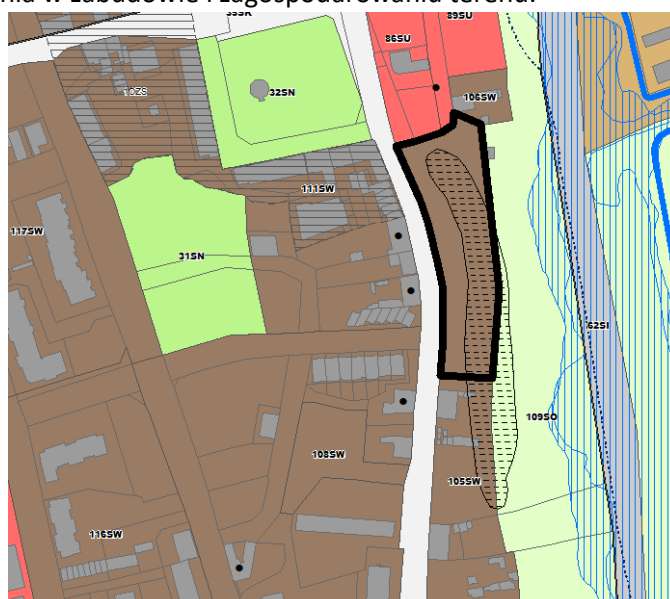
3.4. tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy:

Na terenie gminy Police w bazie Systemu Ochrony Przeciwośuwiskowej (SOPO) zarejestrowano 43 osuwisk i 8 terenów zagrożonych ruchami masowymi. Najwięcej osuwisk jest zlokalizowanych w południowej części gminy w lasach położonych na północny zachód od Przęsocina. Kilka osuwisk jest zlokalizowanych na terenach rolnych na wschód od Przęsocina i jedno w Policach.



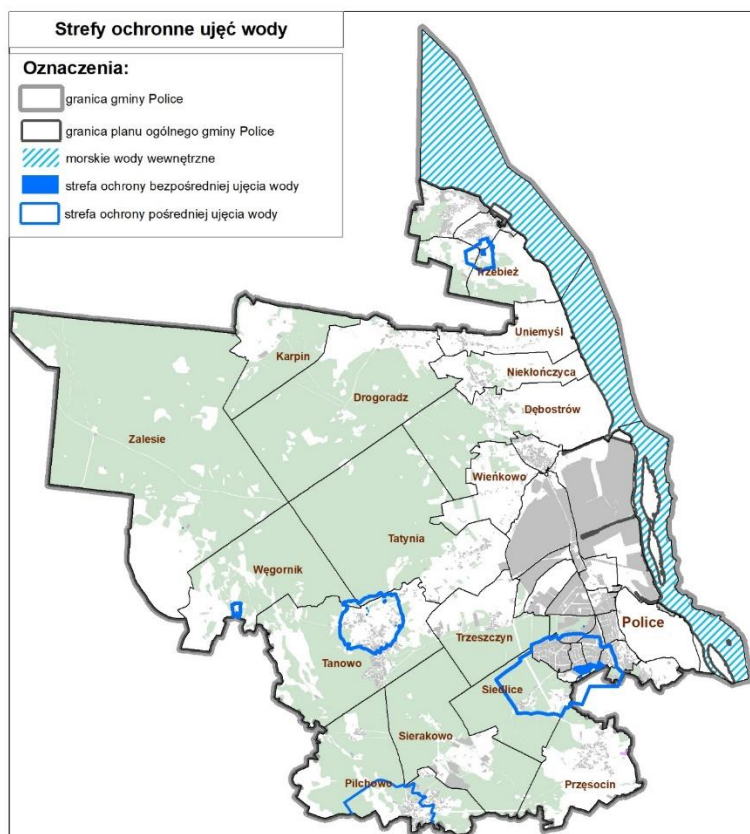
Ryc.10 Osuwiska i obszary zagrożone ruchami masowymi (źródło: oprac. własne na podst. danych PIG - SOPO)

W planie ogólnym wszystkie osuwiska zlokalizowane na obszarze gminy są położone w strefach otwartych (SO). Niektóre fragmenty obszarów zagrożonych ruchami masowymi są położone w zasięgu stref planistycznych z możliwością zabudowy (strefy SJ, SW, SU i SN), ale są to w większości ustalenia przeniesione z obowiązujących planów miejscowych. Plan ogólny tylko w jednym miejscu wprowadza strefę planistyczną z dopuszczeniem zabudowy (SW) na obszary zagrożone ruchami masowymi – w mieście Police obręb Nr 10 przy ulicy Wojska Polskiego. Jest to teren, który był kiedyś zabudowany. Na etapie sporządzania planu miejscowego określone zostanie docelowe przeznaczenie terenu oraz ewentualne ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu.



3.5. strefy ochronne ujęć wody:

Na terenie gminy Police funkcjonują cztery ujęcia wody zlokalizowane w miejscowościach: Police (ujęcie wody „Grzybowa”), Tanowo, Trzebież i Węgornik. Dla każdego z ujęć Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie ustanowił strefy ochronne ujęć wody (bezpośrednie i pośrednie). Ponadto południowy fragment gminy jest położony w zasięgu strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Pilchowo” (samo ujęcie jest położone w granicach administracyjnych miasta Szczecin). Dla wszystkich ujęć wody wyznaczono strefę infrastrukturalną (SI).



Ryc.11 Strefy ochronne ujęć wody (źródło: opracowanie własne na podstawie danych gminy)

3.6. obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych:

Nie występują na obszarze gminy Police.

3.7. tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi:

Na obszarze gminy Police, według rejestru obszarów górniczych Państwowego Instytutu Geologicznego, znajdują się 4 obszary i tereny górnicze mające status aktualny, z czego tylko jeden posiada ważną koncesję:

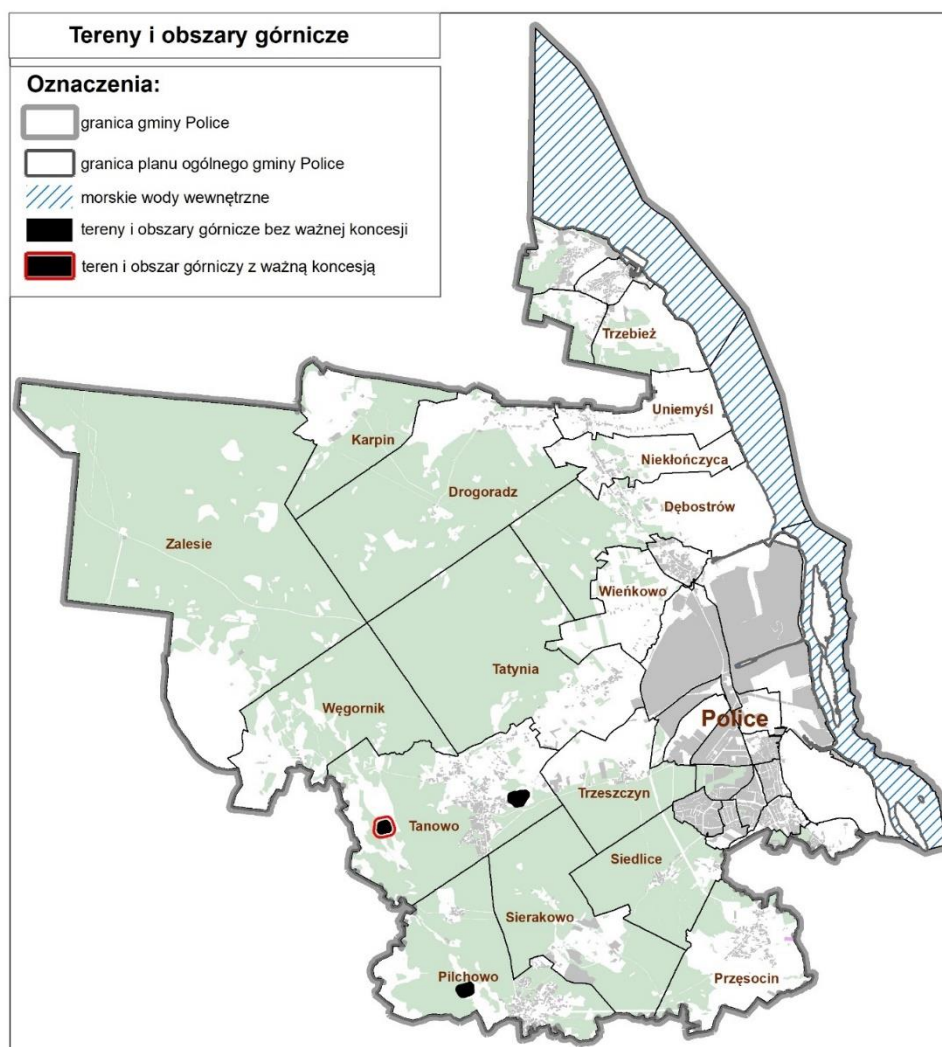
- Tanowo – torf (numer w rejestrze: obszar 10-16/3/186/a, teren 10-16/3/186/a,b, kopaliny: torfy): ustanowiony decyzją Starosty Powiatowego w Policach. Koncesja wygasa 31.12.2024 r.,
- Tanowo – kruszywo (numer w rejestrze: obszar 10-16/3/186/b, teren 10-16/3/186/a,b, kopaliny: piaski i żwiry): ustanowiony decyzją Starosty Powiatowego w Policach. Koncesja wygasa 31.12.2024 r.,
- Pilchowo II (numer w rejestrze: 10-16/2/144, kopaliny: piaski i żwiry, torfy): ustanowiony decyzją Starosty Powiatowego w Policach. Koncesja wygasa 31.12.2020 r.,

- Tanowo (numer w rejestrze: 10-16/3/155, kopaliny: torfy): ustanowiony decyzją Starosty Powiatowego w Policach. Wydana koncesja jest ważna do końca 2031 roku.

Teren górniczy w Tanowie, dla którego wygasła koncesja został włączony w strefy planistyczne SJ, SO i SK. Jest to zgodne z warunkami koncesji, które stanowiły, że po eksploatacji złoża należy zrehabilitować teren zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, który przeznacza ten teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zieleni i teren rolniczy. Włączenie fragmentu terenu górniczego do strefy SK wynika z uwarunkowań zewnętrznych – budowy zachodniego obojścia drogowego Szczecina.

Teren górniczy w Pilchowie, dla którego wygasła koncesja został włączony do strefy otwartej SO.

Dla terenu i obszaru górniczego Tanowo, który posiada ważną koncesję, w planie ogólnym wyznaczono strefę górnictwa (SG).



Ryc.12 Obszary i tereny górnicze (źródło: opracowanie własne na podstawie danych PIG - Midas)

3.8. udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji:

Na obszarze gminy Police, w jej południowej części, występują złoża:

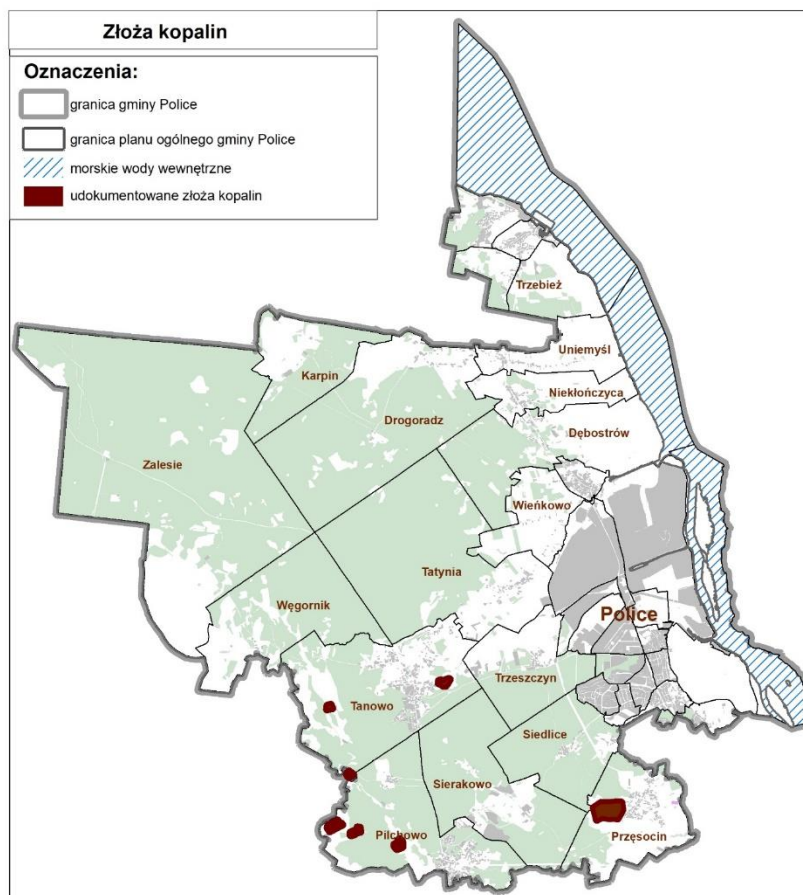
- Pilchowo (rozpoznane szczegółowo) o powierzchni ok. 1,22 ha, położone na zachód od wsi Pilchowo – kopalina główna: torfy,
- Pilchowo II KN 11939 (rozpoznane szczegółowo) o powierzchni ok. 1,81 ha, położone na zachód od wsi Pilchowo przy granicy z gminą Dobra – kopalina główna: piaski i żwiry,
- Pilchowo II TO 15607 (rozpoznane szczegółowo) o powierzchni ok. 1,18 ha, położone na zachód od wsi Pilchowo – kopalina główna: torfy,
- Przęsocin (rozpoznane wstępnie) o powierzchni ok. 28,97 ha, położone na zachód od wsi Pilchowo – kopalina główna: surowce ilaste ceramiki budowlanej,
- Sławoszewo TO 11941 (rozpoznane szczegółowo) o powierzchni ok. 1,35 ha, położone na zachód od wsi Pilchowo – kopalina główna: torfy,
- Tanowo TO 15608 (rozpoznane szczegółowo) o powierzchni ok. 0,72 ha, położone na zachód od wsi Tanowo – kopalina główna: torfy,
- Tanowo TO 11940 (złożę zagospodarowanie) o powierzchni ok. 1,46 ha, położone na wschód od wsi Tanowo – kopalina główna: torfy, piaski i żwiry.

W planie ogólnym dla złoża Tanowo położonego na zachód od wsi wyznaczono strefę górnictwa (SG) – ze względu na ważną koncesję na wydobycie. Dla pozostałych złóż wyznaczono inne strefy planistyczne: w przeważającej części strefę otwartą (SO) a na niewielkich fragmentach strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ) oraz strefę komunikacyjną (SK).

W granicach złoża „Pilchowo II” na terenie działek nr 468 i 469 wyznaczono, zgodnie z obowiązującym miejscowym planem, strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ). Ustalenia miejscowego planu nie dopuszczają lokalizacji zabudowy na terenie złoża.

W granicach złoża „Tanowo” na terenie części działki nr 633/22 wyznaczono, zgodnie z obowiązującym miejscowym planem, strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ). Zapisy miejscowego planu uwzględniają istniejące złożę a rekultywacja po eksploatacji złoża ma być zrealizowana zgodnie z miejscowym planem. Wyznaczenie na fragmencie złoża strefy komunikacyjnej (SK) łoża wynika z obowiązku uwzględnienia w planie ogólnym przebiegu zachodniego obejścia drogowego Szczecina, dla którego została wydana decyzja lokalizacyjna.

W granicach złoża „Przęsocin” na niewielkim fragmencie wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), ze względu na istniejącą zabudowę oraz przeznaczenie w obowiązującym planie miejscowym zagospodarowania.



Ryc.13 Udokumentowane złoża kopalin (źródło: opracowanie własne na podstawie danych PIG - Midas)

3.9. obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej:

Nie występują na obszarze gminy Police.

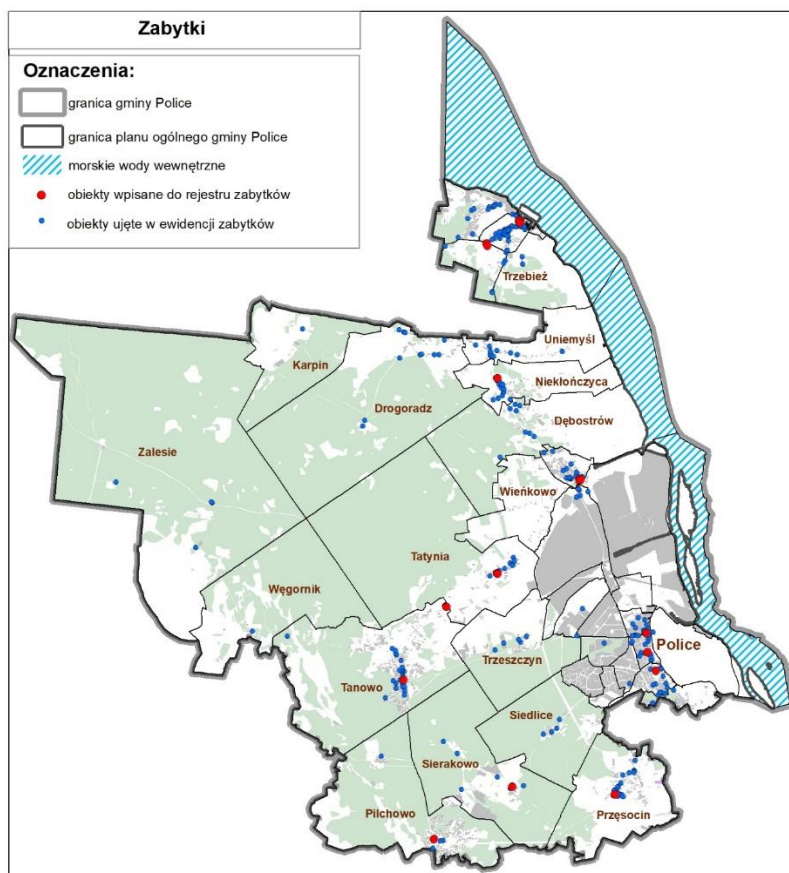
3.10. zabytki objęte formami ochrony lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej:

Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, formami ochrony zabytków są: wpis do rejestru zabytków, wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa, uznanie za pomnik historii, utworzenie parku kulturowego, ustalenie ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

Na obszarze gminy Police znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, ujęte w ewidencji zabytków oraz objęte ochroną na podstawie planów miejscowych. Gmina Police Uchwałą Nr XIV/144/2019 Rady Miejskiej w Policach z dnia 26 listopada 2019 r. przyjęła gminny program opieki nad zabytkami na lata 2020-2023.

Prawie cała gmina objęta jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, których ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów oraz parametrów zabudowy uwzględniono w planie ogólnym. Zasady konstrukcyjne oraz zakres treściowy planu ogólnego wymusiły konieczność uogólnienia jego ustaleń, w szczególności w zakresie ustalonych standardów urbanistycznych. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu przypisane poszczególnym strefom planistycznym określają jedynie zakres możliwych wartości brzegowych - maksymalnych/minimalnych.

Szczegółowe parametry zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu, w odniesieniu do obiektów objętych formami ochrony konserwatorskiej oraz dóbr kultury współczesnej, będą (lub są) sprecyzowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi.



Ryc.14 Zabytki w gminie Police (źródło: opracowanie własne na podstawie Programu opieki nad zabytkami i studium)

3.11. obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne:

Nie występują na obszarze gminy Police.

3.12. tereny zamknięte i ich strefy ochronne:

Na obszarze gminy znajdują się tereny zamknięte ustalone decyzją Ministra Infrastruktury obejmujące linie kolejowe. Plan ogólny wyznacza dla tych terenów strefę komunikacyjną (SK).

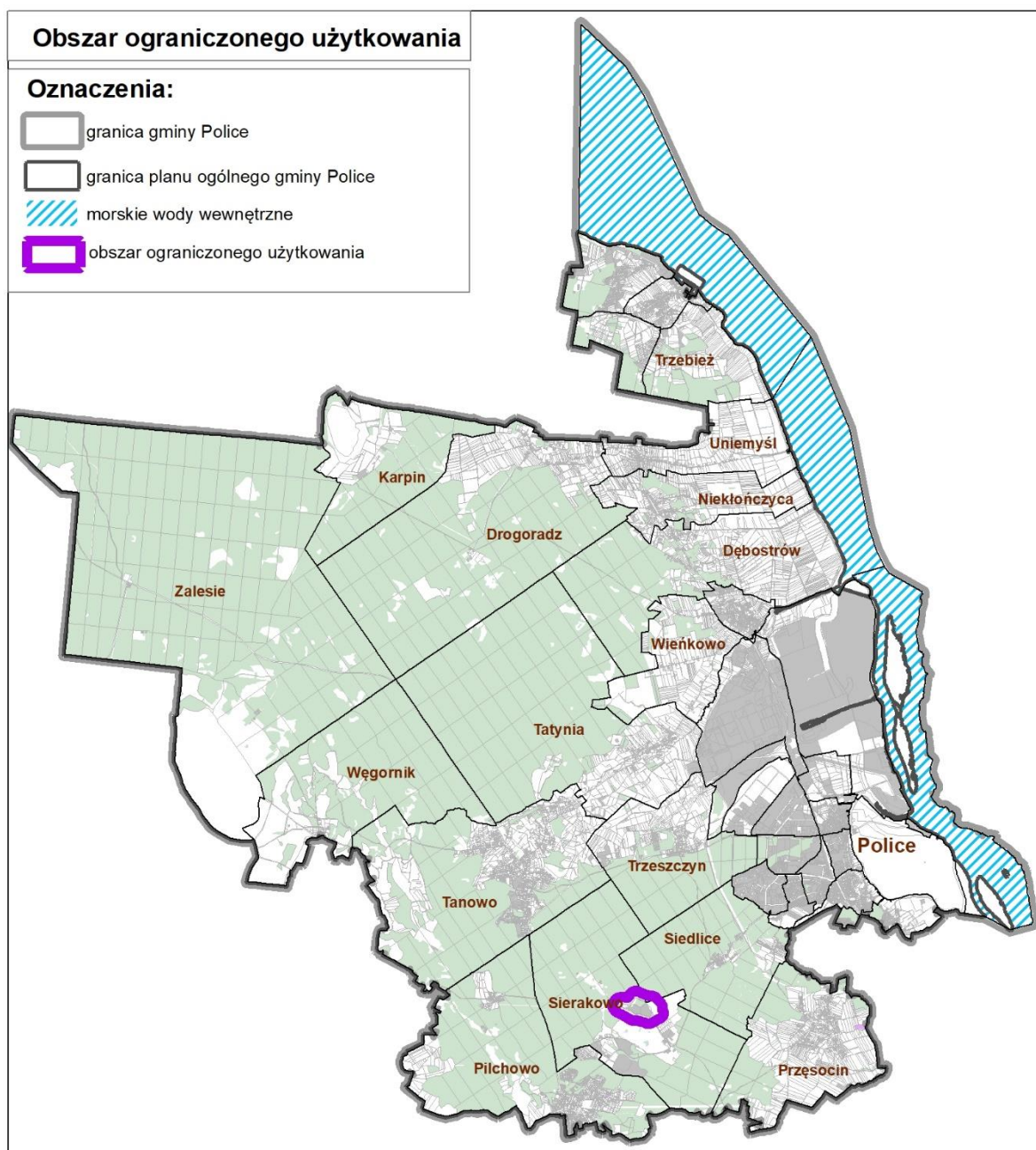


Ryc.15 Tereny zamknięte

3.13. obszary ograniczonego użytkowania:

Na obszarze gminy istnieje obszar ograniczonego użytkowania dla „Zakładu Odzysku i Składowania Odpadów Komunalnych Gminy Police w Leśnie Górnym”, przyjęty Uchwałą Nr XVIII/126/2000 Rady Powiatu Polickiego z dnia 25 sierpnia 2000 roku.

W planie ogólnym w zasięgu wyznaczonego obszaru przewidziano strefy planistyczne: infrastrukturalną (SI), gospodarczą (SP) oraz otwartą (SO).



Ryc.16 Obszar ograniczonego użytkowania

3.14. obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji:

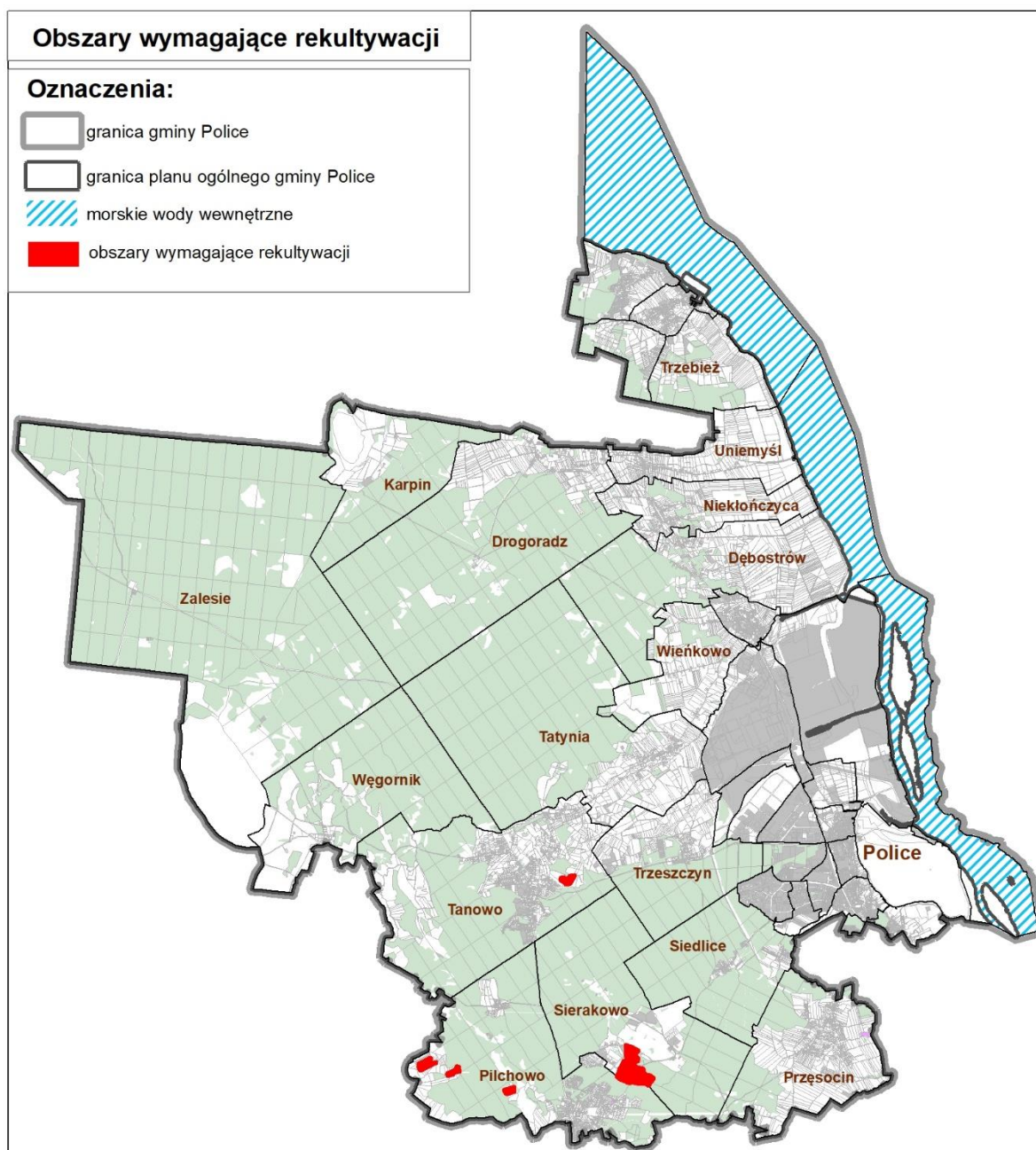
Na obszarze gminy Police można wskazać obszary wymagające rekultywacji:

- tereny po wydobyciu kopalin Pilchowie i Tanowie – w kierunku wodnym z dopuszczeniem stawów hodowlanych oraz zgodnie z miejscowymi planami,
- teren dawnego składowiska odpadów w Sierakowie – rekultywacja na cele leśne.

W planie ogólnym dla terenów po wydobyciu kopalin wyznaczono strefy zgodne z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, czyli strefę otwartą (SO), wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ) a w niewielkiej części byłego terenu górniczego w Tanowie – strefę

wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ). Ponadto wschodnia część byłego terenu górniczego w Tanowie znalazła się w granicach pasa drogowego planowanej obwodnicy Szczecina - czyli w strefie komunikacyjnej (SK).

Tereny dawnego składowiska odpadów w Sierakowie znajdują się w strefie otwartej (SO).



Rys.17 Obszar wymagające rekultywacji

3.15. obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji:

Nie występują na obszarze gminy Police.

3.16. obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją:

Nie występują na obszarze gminy Police.

3.17. grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne:

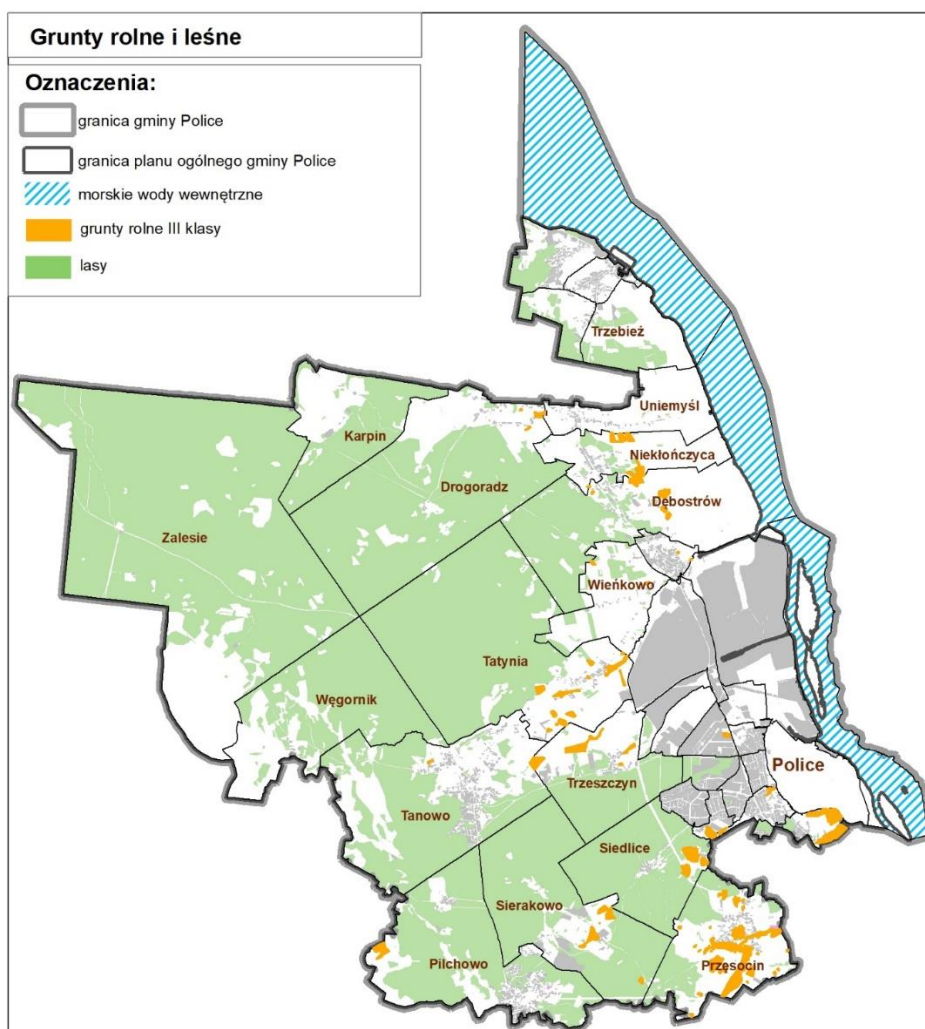
Powierzchnia Gminy Police wynosi 25 146 ha (251 km²). Tereny leśne stanowią dominującą część obszaru gminy – 50,6%. Następne w kolejności są grunty rolne – 22,5%.

W gminie Police gruntów najlepszej klasy jest niewiele - ok. 175 ha gruntów klas III (grunty klas I-II nie występują na terenie gminy), co stanowi:

- ok. 0,7% powierzchni całej gminy,
- ok. 3,1% gruntów rolnych w gminie.

Z tego ok. 29 ha położone jest w granicach administracyjnych miasta Police. Największe kompleksy gruntów klasy III występują na południu gminy w obrębie Przęsocin.

Rozmieszczenie gruntów rolnych i leśnych zostało pokazane na poniższym rysunku.



Ryc.18 Grunty rolne i leśne (źródło: opracowanie własne na podstawie danych w ewidencji gruntów i budynków)

W planie ogólnym na części terenów rolnych klasy III wyznaczono strefy planistyczne, w których dopuszcza się zabudowę, ale wynika to z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Nowe tereny przeznaczone pod zabudowę obejmujące grunty III klasy plan ogólny wprowadza w rejonie Tatyni, co jest związane z planowaną obwodnicą Szczecina oraz w Przęsocinie.

Dla przeważającej większości terenów rolnych klasy III w planie ogólnym wyznaczono strefę otwartą (SO).

Tereny leśne również w przeważającej większości zostały zaliczone do strefy otwartej (SO). Jednostkowe przypadki, gdzie na terenach leśnych wyznaczono strefę z dopuszczeniem zabudowy wynikają z przeniesienia ustaleń obowiązujących miejscowych planów. Niewielkie tereny lasu położone wśród zabudowy zostały włączone w strefę planistyczną z zabudową (np. SJ), gdzie w profilu dodatkowym dopuszczono lokalizację lasu i na etapie planów miejscowych nastąpi doprecyzowanie przeznaczenia terenu.

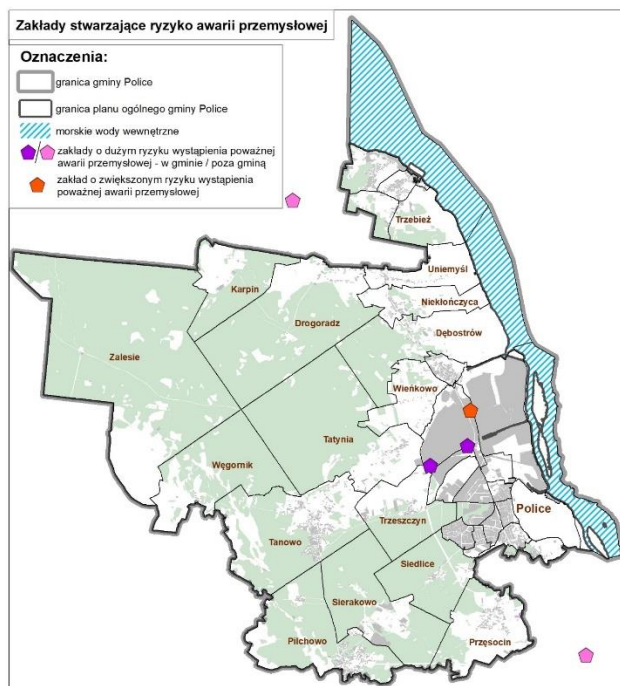
3.18. zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej:

Na terenie gminy Police oraz w sąsiedztwie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR) to:

- Grupa Azoty Zakłady Chemiczne „POLICE” S.A., ul. Kuźnicka 1, 72-010 Police,
- Grupa Azoty Zakłady Chemiczne Polyolefins S.A., ul. Kuźnicka 1, 72-010 Police,
- PERN S.A. Baza Paliw nr 7 w Trzebieży (gmina Nowe Warpno),
- Alfa Terminal Szczecin Sp. z o.o. - Terminal przeładunkowo-magazynowy metanolu i towarów masowych (miasto Szczecin).

Zakład o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR) to MESSER POLSKA Sp. z o.o. Oddział w Policach, ul. Jasienicka 7, 72-010 Police.

Zarówno zakłady z Grupy Azoty jak i MESSER POLSKA są zlokalizowane w północnej części miasta Police w otoczeniu terenów przemysłowych, gdzie w planie ogólnym wyznaczono strefę gospodarczą (SP), infrastrukturalną (SI) oraz usługową (SU).

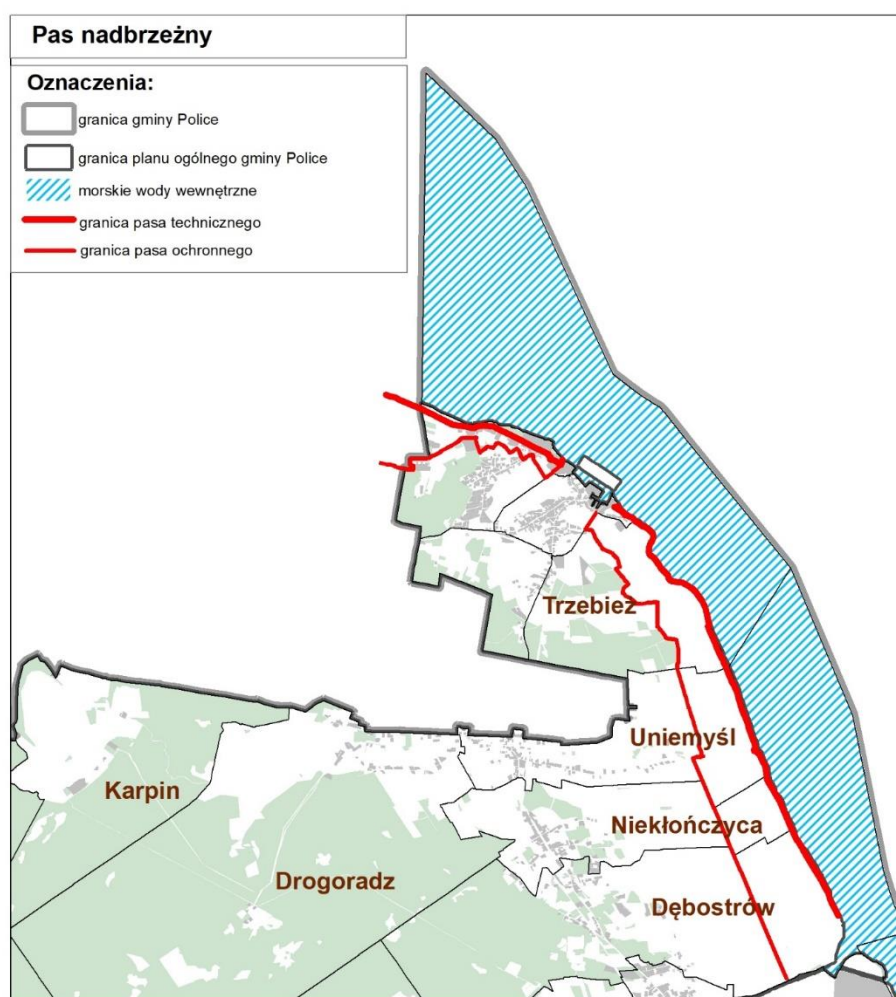


Ryc.19 Zakłady stwarzające ryzyko awarii przemysłowej

3.19. obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego:

Pas nadbrzeżny składa się z pasa technicznego i ochronnego. W gminie Police występuje on w północno-wschodniej części gminy. W planie ogólnym w granicach pasa technicznego morskich wód wewnętrznych strefy planistyczne wyznaczono w oparciu o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – są to: strefa zieleni i rekreacji (SN) oraz strefa otwarta (SO).

Przy wyznaczaniu stref w pasie ochronnym również kierowano się ustaleniami miejscowych planów. W obrębach Uniemyśl, Niekłończyca i w południowej części obrębu Trzebież 5 w pasie ochronnym wyznaczono strefę otwartą (SO). W północnej części Trzebieży pas ochronny obejmuje tereny zainwestowane wsi oraz przeznaczone w mpzp na różne funkcje – od zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej po tereny zieleni i rolnicze. Strefy planistyczne wyznaczone w pasie ochronnym to: wielofunkcyjne z zabudową wielorodzinną (SW) i jednorodzinną (SJ), gospodarcze (SP), infrastrukturalne (SI), usługowe (SU), komunikacyjne (SK), zieleni i rekreacji (SN) oraz otwarte (SO).



Ryc.20 Pas nadbrzeżny (źródło: opracowanie własne na podst. danych RZGW Wody Polskie)

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

Infrastruktura społeczna

Na obszarze gminy Police funkcjonuje szereg obiektów usługowych mających na celu zaspokojenie potrzeb mieszkańców w zakresie oświaty, kultury, sportu, zdrowia, opieki społecznej, bezpieczeństwa.

Dla szkół podstawowych - placówek położonych w Policach, Trzebieży, Tanowie i Pilchowie – plan ogólny wyznacza strefę usługową (SU). Jedynie szkołę podstawową przy ulicy Cisowej 2 w Policach wciągnięto do strefy wielofunkcyjnej z zabudową jednorodzinną (SJ), co w razie potrzeby umożliwi w przyszłości zmianę przeznaczenia.

W Policach istnieje ośrodek pomocy społecznej, Ośrodek Sportu i Rekreacji, Miejski Ośrodek Kultury oraz szpital, dla których plan ogólny wyznacza strefę usługową (SU).

W przypadku pozostałych obiektów takich jak przedszkola, żłobki, biblioteki, straż miejska, komenda policji, boiska, tereny rekreacyjne i świetlice, ośrodki zdrowia, sklepy - w planie ogólnym wyznaczono strefę usługową (SU), zieleni i rekreacji (SN) lub wciągnięto je w inne strefy planistyczne.

W przypadku, gdy zaistnieje potrzeba realizacji nowych obiektów usługowych, mogą być one lokalizowane w strefach usługowych (SU) lub w strefach wielofunkcyjnych z zabudową wielorodzinną (SW) lub jednorodzinną (SJ).

Infrastruktura transportowa

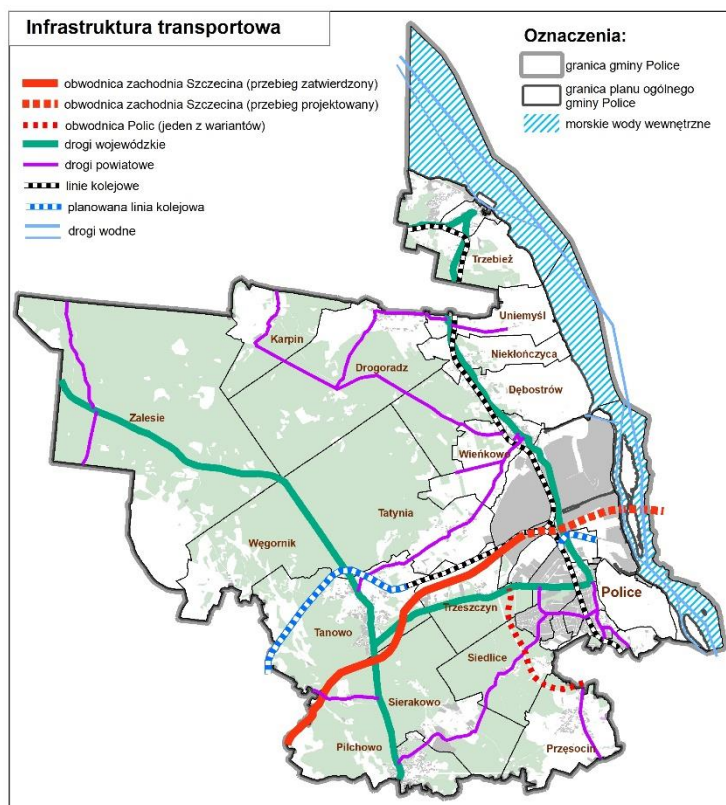
Przez obszar gminy Police przebiegają szlaki transportowe o znaczeniu ponadlokalnym:

- drogi wojewódzkie klasy głównej: DW 114 (Nowe Warpno - Trzebież - Police – Tanowo) i DW 115 (Szczecin - Tanowo - Dobieszczyn - Granica Państwa),
- drogi powiatowe klasy zbiorczej,
- linie kolejowe: 406 Szczecin – Police – Trzebież, 431 Police – Police Chemia,
- drogi wodne obsługujące min. port w Trzebieży i Policach.

W granicach gminy planowane są również nowe inwestycje w zakresie transportu:

- obwodnica zachodnia miasta Szczecina z węzłami w rejonie Tanowa i Polic, której odcinek Dołuje – Police oraz Police – Goleniów uzyskały już zezwolenie na realizację,
- obwodnica Polic (ostateczny przebieg nie jest jeszcze wybrany),
- linia kolejowa ze stacji Police do portu morskiego w Policach,
- kolejowe zachodnie obejście Szczecina.

W planie ogólnym dla dróg wojewódzkich, linii kolejowych oraz odcinka obwodnicy zachodniej Szczecina, którego lokalizacja jest potwierdzona liniami rozgraniczającymi wyznaczono strefę komunikacyjną (SK). Na odcinku obwodnicy, która będzie realizowana w formie tunelu wyznaczono strefy zgodne z obowiązującymi planami (SI, SP), min. ze względu na istniejącą zabudowę. Na obecnym etapie nie można przesądzić jakie będą ograniczenia w zabudowie czy zagospodarowaniu tych terenów. W planie ogólnym uwzględniono również ważniejsze drogi o charakterze lokalnym (powiatowe i gminne), wyznaczając dla nich strefę infrastrukturalną (SI).



Ryc.21 Sieć głównych powiązań komunikacyjnych

Infrastruktura techniczna

Gospodarka wodno-ściekowa i odprowadzenie wód opadowych

W gminie funkcjonuje rozbudowany system wodociągów, który zaopatruje ok. 99% ludności w wodę. Na terenie gminy Police funkcjonują cztery ujęcia wody zlokalizowane w miejscowościach: Police (ujęcie wody „Grzybowa”), Tanowo, Trzebież i Węgornik.

Na obszarze gminy Uchwałą Nr XXXII/344/2021 Rady Miejskiej w Policach z dnia 24 czerwca 2021 wyznaczono aglomerację Police, której zasięg zweryfikowano Uchwałą Nr XII/105/2025 Rady Miejskiej w Policach z dnia 25 marca 2025 r.

Na terenie gminy ścieki bytowe odprowadzane do zbiorowego systemu odprowadzania ścieków obejmującego miasto Police oraz miejscowości: Pilchowo, Trzebież, Uniemyśl, Drogoradz, Niekończycza, Dębostrów, Tatynia, Wiekowo i Trzeszczyn. Ścieki komunalne z miasta Police systemem grawitacyjnym podawane są na zmodernizowane obiekty starej oczyszczalni miejskiej przy ul. Dębowej skąd po podczyszczeniu tłoczone są do oczyszczalni ZCH „Police” SA. Ścieki z Pilchowa przesyłane są do Szczecina. (studium).

W Policach planowana jest budowa oczyszczalni ścieków komunalnych w obrębie nr 7 Police w rejonie ulicy Jasienickiej.

Na terenie gminy nie ma systemu zorganizowanego odprowadzania wód opadowych. W Policach i niektórych wsiach istnieją fragmentaryczne odcinki kanalizacji deszczowej odwadniającej ulice w ich centralnych częściach.

Dla ujęć wody w Trzebieży, Policach i Tanowie wyznaczono strefę infrastrukturalną (SI) a ujęcie wody w Węgorniku, ze względu na niewielką powierzchnię, zostało włączone do strefy wielofunkcyjnej z zabudową jednorodzinną (SJ).

W planie ogólnym istniejące jak i projektowana oczyszczalnia ścieków są przyporządkowane do strefy infrastrukturalnej (SI). Na terenie gminy nie planuje się innych, dużych obiektów infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, a obiekty i urządzenia o powierzchni nie większej niż 5000 m² mogą być lokalizowane w każdej strefie planistycznej.

Elektroenergetyka

Przez obszar gminy przebiegają linie elektroenergetyczne wysokich i najwyższych napięć:

- linie 220 kV relacji: Glinki – Police, Morzyczyn – Police, Krajnik – Glinki z pasem technologicznym o szerokości 50 m (po 25 m od osi linii),
- linie WN 110 kV relacji: Pomorzany – Glinki, Mścięcino – Skolwin,, Glinki – Police, Glinki – Tanowska – Police z pasem ochrony technologicznym 40 m (po 20m o osi linii).

W pasie technologicznym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, które są uwzględnione w obowiązujących planach miejscowych.

Na obszarze gminy istnieją główne punkty zasilania: GPZ 110/15 kV Tanowska, GPZ 110/15 Police i GPZ 110/15 Mścięcino oraz GPZ 220/110 Police.

Przez obszar gminy przebiegają planowane linie elektroenergetyczne wysokich i najwyższych napięć 220 kV i 110 kV. W strefie usługowej przy ulicy Jasienickiej planowana jest budowa stacji elektroenergetycznej 110 kV Port Police zasilonej planowanymi liniami 110 kV relacji GPZ Tanowska – RS Port Police oraz GPZ Mścięcino – RS Police.

Istniejące stacje elektroenergetyczne są zlokalizowane w strefach planistycznych: infrastrukturalnej (SI) oraz gospodarczej (SP). Na terenie gminy nie planuje się nowych dużych obiektów infrastruktury elektroenergetycznej, a obiekty i urządzenia o powierzchni nie większej niż 5000 m² mogą być lokalizowane w każdej strefie planistycznej.

Gazownictwo

Przez obszar gminy przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia:

- gazociąg DN 500 relacji Goleniów - Police, rok budowy 1982, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszona o maksymalnym zasięgu 65,0 m (tj. 32,5 m na stronę gazociągu od jego osi),
- gazociąg DN 300 odgałęzienie Police – Szczecin, rok budowy 1992, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana o maksymalnym zasięgu 70,0 m (tj. 35,0 m na stronę gazociągu od jego osi),
- gazociąg DN 150 odgałęzienie Police Miasto, rok budowy 1993, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana o maksymalnym zasięgu 70,0 m (tj. 35,0 m na stronę gazociągu od jego osi),
- gazociąg DN 500 relacji Goleniów – Police do stacji ZCH Police (wraz z przebudowanym odcinkiem gazociągu DN 500 relacji Goleniów – Police, rok budowy 1982) , rok budowy 2016, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 1,6 MPa, dla którego strefa kontrolowana wynosi 8,0 m (tj. 4,0 m na stronę gazociągu od jego osi),

- gazociąg DN 300 odgałęzienie Police – Szczecin, rok budowy 2016 (przebudowany odcinek gazociągu DN 300 odgałęzienie Police – Szczecin, rok budowy 1992), o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 1,6 MPa, dla którego strefa kontrolowana wynosi 6,0 m (tj. 3,0 m na stronę gazociągu od jego osi),

- stacja gazowa Police.

Dla obiektów sieci gazowej obowiązuje konieczność spełnienia wymagań w zakresie zachowania stref kontrolowanych gazociągu zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych (aktualnie obowiązuje Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, Dz. U. z 2013r. poz. 640, które określa minimalne odległości przewidywanej zabudowy i innych elementów zagospodarowania w zależności od ich rodzaju i funkcji). W ramach stref planistycznych można lokalizować różne przeznaczenia, w tym np. tereny zieleni urządzonej czy naturalnej i dopiero na etapie sporządzania planów miejscowych nastąpi weryfikacja docelowego przeznaczenia terenów. Wyłączenie terenu z zabudowy ze względu na strefę kontrolowaną od gazociągu może również być uregulowane przez wyznaczenie linii zabudowy na etapie planu miejscowego.

Ciepłownictwo

Zorganizowany system zaopatrzenia w ciepło obejmuje swym zasięgiem tylko obszar miasta Police. Na terenach wiejskich zaspokajanie potrzeb cieplnych odbywa się w oparciu o indywidualne źródła ciepła.

Gospodarowanie odpadami

Odpady komunalne z terenu gminy są zbierane w sposób selektywny i zagospodarowywane na terenie Zakładu Odzysku i Składowania Odpadów Komunalnych Leśno Górne zlokalizowanego w obrębie Sierakowo. Planowana jest rozbudowa składowiska o następne kwatery.

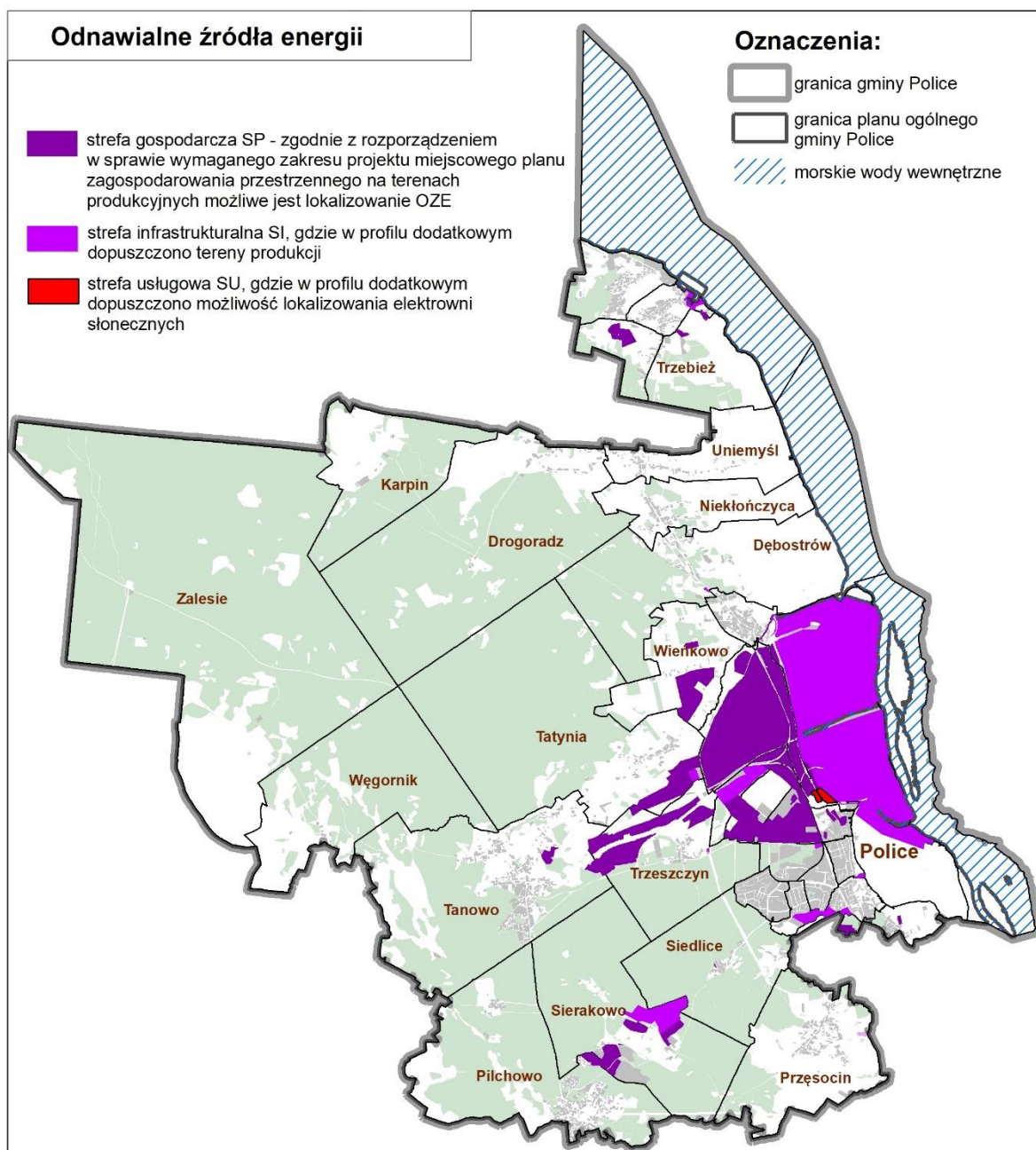
Ponadto w mieście Police istnieje składowisko odpadów przemysłowych związane z działalnością Zakładów Chemicznych Police.

W planie ogólnym dla terenów składowisk (istniejących i planowanych) ustalono strefę infrastrukturalną (SI).

Odnawialne źródła energii

Na obszarze gminy nie ma dużych farm fotowoltaicznych ani biogazowni. Na terenie gminy w miejscowości Leśno Górne (obręb Sierakowo) istnieje jedna turbina wiatrowa.

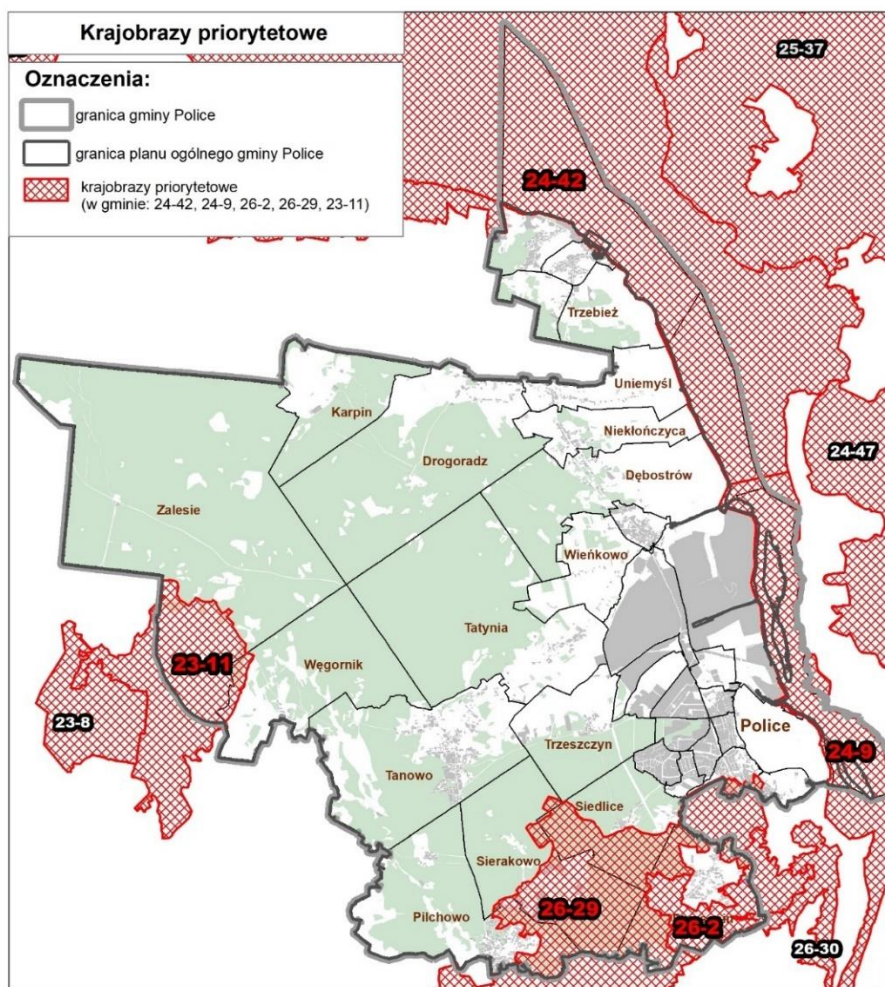
Plan ogólny gminy Police stwarza warunki do lokalizacji instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – mogą być one lokalizowane w ramach stref posiadających w profilu podstawowym lub dodatkowym funkcję produkcyjną: strefa gospodarcza (SP) i infrastrukturalna (SI). Dla dwóch stref usługowych (SU) położonych w Policach dopuszczono możliwość lokalizowania elektrowni słonecznych. Jest to potencjalna możliwość i dopiero na etapie sporządzania planu miejscowego nastąpi doprecyzowanie zasięgów ewentualnych terenów OZE z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań, w tym przyrodniczych i konserwatorskich.



Ryc.22 Możliwości lokalizacji odnawialnych źródeł energii w planie ogólnym

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

Audyt Krajobrazowy Województwa Zachodniopomorskiego został przyjęty Uchwałą Nr XIII/187/25 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 18 grudnia 2025 r.



Ryc.23 Krajobrazy priorytetowe (źródło: oprac. własne na podst. danych RBGP Województwa Zachodniopomorskiego)

Na terenie gminy Police znalazły się krajobrazy priorytetowe, dla których opracowano rekomendacje i wnioski oraz wskazano zagrożenia. Dotyczą one szeregu zagadnień, z których tylko część można przełożyć na ustalenia planu ogólnego. Poniżej zestawienie wytycznych do aktów planistycznych zawartych w audycie, istotnych dla gminy Police:

- **Zalew Szczeciński**

kod krajobrazu: 32-313.24-42

typ krajobrazu: 1. Wód powierzchniowych

podtyp krajobrazu: 1c. Wody przejściowe

Największy w województwie akwen. Brzeg Zalewu Szczecińskiego w większości sąsiaduje z użytkami zielonymi oddzielonymi wałem przeciwpowodziowym. Bardziej urozmaicony brzeg zalewu występuje na północy, gdzie nad taflą wody górują klify wyspy Wolin w większości porośnięte lasami. Również na południowym zachodzie na północ od Trzebieży oraz w Miroszewie występują klify. Krajobraz obejmuje głównie Zalew Szczeciński i część Odry, czyli tereny położone w większości poza granicami planu ogólnego (zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym morskie wody wewnętrzne zostały wyłączone z opracowania planu ogólnego).

rekomendacje i wnioski:

1. Zakaz zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.
2. Zakaz zabudowy w odległości 50 m od pasa technicznego wybrzeża Zalewu Szczecińskiego.

3. Zachowanie gruntów ornych, łąk, pastwisk i nieużytków na terenach leżących w bezpośrednim sąsiedztwie Zalewu Szczecińskiego; utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu i ekstensywnej gospodarki rolnej; zakaz lokalizacji budynków i trwałego grodzenia.
4. Utrzymanie łączności ekologicznej pomiędzy Zalewem Szczecińskim a sąsiednimi ekosystemami łąk, lasów i jezior.

- **Odra Zachodnia**

kod krajobrazu: 32-313.24-9

typ krajobrazu: 1. Wód powierzchniowych

podtyp krajobrazu: 1b. Systemy wód płynących

Krajobraz obejmujący rzekę Odra Zachodnią od Mostu Pomorzan po ujściowy odcinek rzeki Odry do Zalewu Szczecińskiego. Odra Zachodnia oddziela w tym miejscu lewobrzeżną część miasta Szczecina od Wyspy Puckiej, Kępy Parnickiej, Łasztowni i dalej płynie między północnymi dzielnicami Szczecina a Wyspą Dębina. W krajobrazie znajduje się kilka wysp różnej wielkości. W krajobrazie zobaczymy również kilka mostów: most północny Trasy Zamkowej, Most Długi, mosty kolejowe i Most Pomorzan. Krajobraz obejmuje głównie Odrę, czyli tereny położone w większości poza granicami planu ogólnego (zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym morskie wody wewnętrzne zostały wyłączone z opracowania planu ogólnego).

rekomendacje i wnioski:

1. Dążenie do zachowania istniejących fragmentów naturalnego brzegu rzeki i wysp oraz pasa zieleni przybrzeżnej z roślinnością szuwarową, krzewiastą i drzewiastą, tworzącego strefę buforową, za wyjątkiem utrzymania toru wodnego, śródlądowej drogi wodnej, rozwoju portu i nabrzeży miejskich.
2. Zachowanie zieleni naturalnej na wyspach: Karw Wielki, Karw Mały, Długi Ostrów, Skolwiński Ostrów, Mnisi Ostrów – wykluczenie możliwości lokalizacji budynków i zmiany przeznaczenia terenu na inne cele.
3. Dążenie do zachowania wzdłuż Odry naturalnego środowiska zieleni leśnej, łąk aluwialnych z szuwarowiskami oraz użytków rolnych w celu utrzymania ciągłości powiązań ekologicznych Odry z sąsiednimi ekosystemami oraz ochrony walorów krajobrazowych.
4. Zakaz eksploatacji torfu i kruszyw naturalnych.

- **Krajobraz rolniczy Przęsocin - Skolwin**

kod krajobrazu: 32-313.26-2

typ krajobrazu: 6. Wiejskie

podtyp krajobrazu: 6b. Z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk

Obszar wykorzystywany rolniczo, pola średniej wielkości przeważnie grunty orne ułożone równolegle o wydłużonym kształcie, gdzieś urozmaicone zagłębieniami z roślinnością drzewiastą i krzewiastą. Położony na łagodnych pagórkach. Od strony zachodniej krajobraz graniczy z lasami Puszczy Wkrzańskiej, od strony południowej i wschodniej z północnymi dzielnicami Szczecina i od północy ze wsią Przęsocin.

rekomendacje i wnioski:

1. Ograniczenie zmian przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze; w przypadku lokalizowania zabudowy dopuszcza się zabudowę jednorodzinną, ekstensywną o wysokim udziale powierzchni terenu biologicznie czynnego.
2. Zakaz zasypywania, likwidowania i przekształcania terenów podmokłych, drobnych cieków wodnych i naturalnych oczek wodnych; utrzymanie ich naturalnego charakteru – dążenie do integracji hydrologiczno-przyrodniczej i wykorzystania ww. elementów do kształtowania naturalnej zdolności retencyjnej obszaru.

3. Zachowanie istniejących skupin drzew i wkomponowanie ich w zagospodarowanie terenu.
4. Kształtowanie stref buforowych w formie naturalnych pasów roślinności wokół oczek wodnych, obszarów podmokłych i wzdłuż cieków.
5. Zapewnienie ciągłości korytarza ekologicznego pomiędzy: proponowanym użytkowaniem 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.
6. Ochrona siedlisk przyrodniczych Natura 2000 Niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie (6510) przed przekształceniami; zachowanie użytkowania rolnego łąk.
7. 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.
8. Wykształcenie stref ekotonowych na granicach lasu, w przypadku lokalizowania nowej zabudowy pozostawienie strefy przejściowej między ścianą lasu, a sytuowaną zabudową.
9. Ochrona walorów ekspozycji krajobrazu w szczególności widoku na dominantę wysokościową wieży kościoła w Przęsocinie.

- **Szczecińskie Parki Leśne Puszczy Wkrzańskiej**

kod krajobrazu: 32-313.26-29

typ krajobrazu: 3. Leśne

podtyp krajobrazu: 3b. Z przewagą siedlisk lasowych

Obszar leśny położony na północ od Szczecina będący częścią Puszczy Wkrzańskiej. W przeważającej części forma ukształtowania terenu pagórkowata, w pozostałej części falista. Najwyższym punktem w krajobrazie jest wzniesienie Wielecka Góra 130,9 m n.p.m. Obszar poprzecinany głębokimi wąwozami z potokami i strumieniami. W północno zachodniej części obszaru zlokalizowane są miejscowości Leśno Górne i Sierakowo. Dla krajobrazu wyznaczono lokalne formy architektoniczne zabudowy na podstawie historycznej zabudowy Leśna Górnego oraz wskazano Park Leśny Mścięcino do objęcia ochroną jako zespół przyrodniczo-krajobrazowy.

rekomendacje i wnioski:

1. Ochrona terenów otwartych w lasach, ograniczanie zabudowy gruntów rolnych i polan śródleśnych w strukturze przestrzennej lasu, do terenów już wskazanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
2. Działalność składowiskowa, usługowa i przetwarzanie odpadów w rejonie Leśna Górnego i Sierakowa, oraz na osiedlu rzemieślniczym (ulica Ofiar Stutthofu) do kontynuacji i ewentualnej rozbudowy na terenie wskazanym w MPZP oraz w obowiązującym w dniu wejścia w życie audytu SUIKZP.
3. Nowe budownictwo mieszkaniowe w Leśnie Górnym lokalizowane jako zabudowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza stanowiąca uzupełnienie istniejących struktur osadniczych, z zachowaniem istniejących linii zabudowy zaleca się w formie zabudowy rekomendowanej w części IVa, chyba, że inna forma wynikała z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
4. Na terenach zabudowy mieszkaniowej rekomenduje się niesytuowanie garaży i budynków gospodarczych w pierwszej linii zabudowy.
- 5.... (punkt nie dotyczy gminy Police)
6. Zakaz lokalizowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych przesłaniających elementy wystroju architektonicznego obiektów zabytkowych.

7. Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury pod warunkiem nie powodowania ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz możliwości umieszczania znaków i sygnałów drogowych.

8. Dopuszczenie budowy obiektów i urządzeń służących celom gospodarki leśnej, ochronie przyrody, ochronie przeciwpożarowej oraz ochronie przeciwpowodziowej.

- **Jezioro Świdwie, Bolków, Police**

kod krajobrazu: 32-313.23-11

typ krajobrazu: 2. Bagiennie-łaskowe – głównie bezleśne

podtyp krajobrazu: 2b. Z dominacją szuwarów i turzycowisk

Obszar zagłębienia wytopiskowego wypełniony torfowiskiem niskim z zarastającym jeziorem Świdwie szuwarami wodnolądowymi oraz łąkami użytkowanymi ekstensywnie. Krajobraz w północnej części zamyka ściana lasu, w południowej płynnie przechodzi w grunty orne. Dla krajobrazu wyznaczono lokalne formy architektoniczne zabudowy na podstawie historycznej zabudowy Zalesia oraz wskazano zespół pałacowo-folwarczny w Zalesiu do objęcia ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków.

rekomendacje i wnioski:

1. Ograniczenie zabudowy terenów otwartych oraz wyznaczenie maksymalnego zasięgu rozwoju jednostek osadniczych.
2. Obowiązuje utrzymanie / odtworzenie istniejącej kompozycji architektonicznej obiektów, w tym gabarytów wysokościowych, form dachu, kompozycji elewacji, wystroju architektonicznego, formy stolarki. Zakazuje się zmiany ilości, wielkości i kształtów otworów okiennych i drzwiowych. Utrzymuje się lub odtwarza detal architektoniczny. Dopuszcza się docieplenie elewacji budynku pod warunkiem powtórzenia detalu wystroju zachowanego i odtworzenia wg dokumentacji archiwalnej.
3. Nowe budownictwo jako uzupełnienie istniejących struktur osadniczych, w formie zabudowy rekomendowanej w części IV a z utrzymaniem lokalnych linii zabudowy, budynki mieszkalne sytuowane w pierwszej linii zabudowy, z dopuszczeniem lokalizowania budynków gospodarczych wyłącznie w drugiej linii zabudowy.
4. W obrębie rezerwatu „Świdwie” przestrzeganie ustaleń zawartych w planie ochrony rezerwatu.

Ustalenia planu ogólnego gminy Police wpisują się w rekomendacje i wnioski zawarte w projekcie Audytu Krajobrazowego Województwa Zachodniopomorskiego dotyczące ochrony i kształtowania krajobrazów priorytetowych:

- w planie ogólnym unikano wyznaczania nowej zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz w odległości 50 m od pasa technicznego wybrzeża Zalewu Szczecińskiego,
- zachowano grunty orne, łąki, pastwiska i nieużytki na terenach leżących w bezpośrednim sąsiedztwie Zalewu Szczecińskiego - ustalono dla nich strefę otwartą (SO),
- utrzymano korytarze ekologiczne i powiązania lokalne, w tym wzdłuż cieków wodnych pomiędzy obszarami cennymi przyrodniczo - ustalono dla nich strefę otwartą (SO),
- dla wysp na Odrze ustalono strefę otwartą (SO),
- nie wyznaczono stref górniczych w krajobrazach priorytetowych,
- ograniczono zabudowę terenów otwartych i wprowadzanie nowej zabudowy na tereny rolne – większość terenów pod zabudowę wynika z obowiązujących miejscowych planów a zupełnie nowe tereny przeznaczone pod zabudowę wyznaczono w oparciu o istniejące struktury przestrzenne, tak aby stanowiły ich uzupełnienie i kontynuację.
- zachowano kompleksy leśne i polany śródlądowe - ustalono dla nich strefę otwartą (SO)

- nie wyznaczono nowych terenów pod składowiska, usługi i działalność związaną z przetwarzaniem odpadów w rejonie Leśna Górnego i Sierakowa – poza obszarami wyznaczonymi w planach miejscowych i studium.

Przyjęte w planie ogólnym standardy urbanistyczne są wartościami brzegowymi/maksymalnymi i ustalone zostały o oparciu o istniejącą zabudowę. Dopiero na etapie sporządzania planów miejscowych parametry zabudowy i warunki zagospodarowania będą uszczegóławiane i dostosowane do istniejących warunków oraz wytycznych organów właściwych do opiniowania i uzgadniania planów miejscowych.

6. Opracowanie ekofizjograficzne

W planie ogólnym uwzględnia się uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikające min. z opracowania ekofizjograficznego, w zakresie ustaleń mających na celu utrzymanie równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska.

W ekofizjografii, sporządzonej do planu ogólnego gminy Police, przeanalizowano szereg czynników mających wpływ na środowisko, określono jego najcenniejsze elementy do zachowania oraz zidentyfikowano ograniczenia rozwoju i zagrożenia dla cennych obszarów. Jednocześnie określono przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz dokonano oceny przydatności środowiska dla różnych rodzajów użytkowania i zagospodarowania obszarów.

Według ekofizjografii funkcje przyrodnicze, zapewniające prawidłowe funkcjonowanie środowiska oraz zachowanie równowagi biologicznej, pełnią przede wszystkim rozległe kompleksy leśne puszczy Wkrzańskiej oraz dolina Odry, a także jeziora i torfowiska. *Nie ulega wątpliwości, że zagospodarowanie tych terenów powinno być podporządkowane funkcji przyrodniczej poprzez ochronę przed antropopresją, zwłaszcza intensywnym zainwestowaniem. W obrębie pozostałych terenów możliwy jest rozwój innych funkcji niż przyrodnicze, jednak z uwzględnieniem warunków środowiskowych.*

Przeprowadzone analizy pozwoliły na sformułowanie wniosków do planu ogólnego w podziale na poszczególne funkcje użytkowe:

- funkcja przyrodnicza: należy zachować od zabudowy doliny Odry, Gunicy i Karpiny wraz z obudową biologiczną, zwarte tereny leśne oraz parki, tereny podmokłe i torfowiska. *Użytkowanie i zagospodarowanie przestrzenne dolin rzecznych z terenami przyległymi oraz terenów leśnych stanowiących cenne obszary o wartościach ekologicznych, krajobrazotwórczych, klimatotwórczych powinno być podporządkowane potrzebom prawidłowego funkcjonowania środowiska i zachowania różnorodności biologicznej.*
- funkcja turystyczno-rekreacyjna: miejscowości turystyczne o znaczeniu ponadgminnym to Bartoszewo i Trzebież, gdzie rozwój funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych powinien przede wszystkim uwzględniać zachowanie istniejących walorów środowiska przyrodniczego. *Wskazane jest ustanowienie strefy wolnej od zabudowy wzdłuż granicy lasu, wokół jezior i innych zbiorników wodnych, aby chronić ich ekosystemy i zasoby naturalne. Rozwój funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej powinien być prowadzony w sposób zrównoważony, z poszanowaniem i ochroną środowiska naturalnego dla przyszłych pokoleń.*
- funkcja rolnicza: w gminie są średnio korzystne warunki dla rozwoju produkcji rolnej a znaczenie rolnictwa w gospodarce gminy maleje. *Przeznaczenie terenów rolnych pod zabudowę w pierwszej kolejności powinno obejmować tereny sąsiadujące z istniejącymi zabudowaniami w formie uzupełnienia zabudowy oraz tereny rolne objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Wskazane jest utrzymanie użytków zielonych w zasięgu*

dolin rzecznych, zwłaszcza w dolinie Odry, Karpiny i Gunicy, co w konsekwencji przyczyni się do utrzymywania ich funkcjonalności jako korytarze ekologiczne.

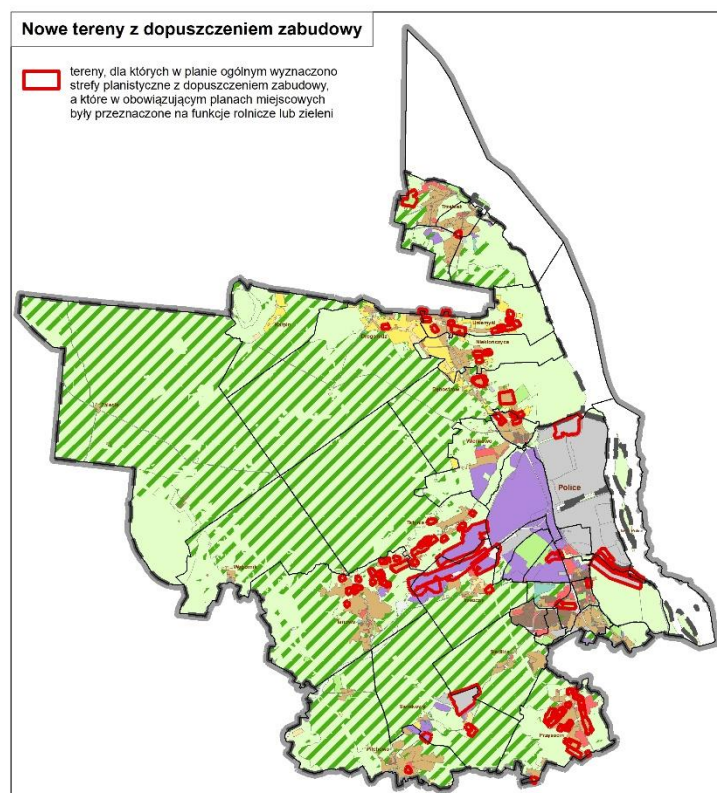
- *funkcja osadnicza: proponuje się rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w pierwszej kolejności w oparciu o wykorzystanie istniejących luk w zagospodarowaniu, w miarę możliwości w oddaleniu od dróg o dużym natężeniu ruchu komunikacyjnym oraz strefy przemysłowej... Tereny preferowane do lokalizacji funkcji związanych z pobytem ludzi powinny cechować się w szczególności korzystnymi warunkami gruntowo-wodnymi, topoklimatycznym i bioklimatycznymi oraz brakiem ograniczeń wynikających z uwarunkowań przyrodniczych i środowiskowych w możliwości kształtowania zabudowy. Nowa zabudowa powinna być realizowana w nawiązaniu architektonicznym do istniejącego układu urbanistycznego gminy, poza obszarami cennymi przyrodniczo, obszarami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenami o niskim poziomie wody gruntowej. Wykluczone jest wkraczanie z zabudową w głąb dolin rzecznych, terenów leśnych i zadrzewionych czy terenów łąkowych. W przypadku lokalizacji zabudowy usługowej, produkcyjnej czy magazynowo-składowej konieczne jest spełnienie wymogów dotyczących ochrony funkcji mieszkaniowych przed niekorzystnymi skutkami działalności oraz spełnienie wymogów techniczno-budowlanych stawianych tym budynkom. Inwestycje potencjalnie i znacząco oddziałujące na środowisko należy realizować wyłącznie pod warunkiem właściwego wyposażenia infrastrukturalnego oraz zachowania wszelkich norm ochrony środowiska.*
- *funkcja przemysłowa: strefa przemysłowa zlokalizowana jest na wschodzie gminy i obejmuje tereny położone na północny miasta Police. Dla realizacji funkcji przemysłowej, wytwórczej należałoby wykorzystać istniejące już tereny o podobnym charakterze, w ramach rozbudowy istniejącego kompleksu przemysłowego czy pozyskania terenów po obiektach likwidowanych i wyburzanych lub rewitalizowanych. Ze względu na położenie tych terenów w mieście, w sąsiedztwie terenów cennych przyrodniczo w dolinie Odry, lokalizacja funkcji przemysłowej wymaga szczegółowych ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, wspieranych przez procedury ocen oddziaływania na środowisko. Dla zminimalizowania negatywnego oddziaływania na ludność stosować należy zasadę buforowania zabudowy mieszkaniowej od przemysłowej. Wskazane jest również zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej, która wpłynie pozytywnie nie tylko na walory krajobrazowe ale również ekologiczne. Ze względów bezpieczeństwa, wyklucza się możliwość lokalizacji funkcji przemysłowych w obszarach zagrożenia i ryzyka powodziowego. Na pozostałym obszarze gminy działalność gospodarcza powinna być ograniczona do drobnych zakładów, warsztatów, pełniących bardziej funkcję usługową niż produkcyjną.*

W ekofizjografii wskazano szereg ograniczeń wynikających z konieczności ochrony zasobów środowiska lub występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska:

- na terenach cennych przyrodniczo wprowadzić ograniczenia w lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zapewnić ochronę cennych siedlisk, w szczególności dobrze zachowanych łąk oraz istniejących torfowisk i podmokłości poprzez niepodejmowanie czynności zmieniających stosunki wodno-gruntowe jak regulacja cieków czy zabudowa dolin rzecznych,
- na terenach, na których występują grunty nienoisne lub słabonoisne: torfy, namuły, preferowane użytkowanie w formie trwałych użytków zielonych,
- zapewnić ciągłość korytarzy ekologicznych poprzez wykluczenie zabudowy dolin rzecznych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- wprowadzić zakaz przeznaczenia gruntów leśnych na tereny nieleśne, z wyjątkiem koniecznej infrastruktury,
- wprowadzić zakaz lokalizacji zabudowy na terenach zagrożonych powodzią oraz terenach podmokłych, właściwy sposób zagospodarowania tych terenów to użytki zielone, zieleń wysoka,

- wprowadzić zakaz lokalizacji na terenach osuwiskowych, właściwy sposób zagospodarowania tych terenów to tereny zielone,
- zachować strefę ochrony wokół ujęć wody,
- zachować strefę oddziaływania od napowietrznych linii elektroenergetycznych SN i WN,
- zachować zasięg strefy kontrolowanej wzdłuż gazociągu i rurociągów,
- utrzymać strefę ochrony sanitarnej bezpośredniej 50 m i pośredniej 150 m od istniejących cmentarzy,
- uwzględnić sąsiedztwo istniejących obiektów produkcyjnych i przemysłowych, dróg i linii kolejowych
- mogących powodować uciążliwości zarówno dla środowiska jak i ludzi, poprzez odsunięcie od nich nowej zabudowy mieszkaniowej.

Plan ogólny został sporządzony z uwzględnieniem wniosków i wytycznych zawartych w ekofizjografii. W planie ogólnym nowe tereny pod zabudowę generalnie zostały wyznaczone w rejonach zwartej zabudowy wsi, jej sąsiedztwie lub sąsiedztwie terenów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach, stanowiąc uzupełnienie i kontynuację istniejącej struktury, co pozwala na zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych w szczególności dolin rzecznych i terenów leśnych. Dla terenów leśnych i dolin rzecznych ustalono strefę otwartą (SO). Znacząca większość gruntów III klasy została zakwalifikowana do strefy otwartej (SO). Niektóre fragmenty gruntów III klasy znalazły się w strefach planistycznych z dopuszczoną zabudową, ale ostateczna decyzja o ich przeznaczeniu na cele nierolnicze będzie odbywała się na etapie sporządzania planów miejscowych i będzie wymagała uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. W planie ogólnym nie wprowadza się nowych terenów z funkcją mieszkalną w pobliżu stref przemysłowych. Standardy urbanistyczne ustalone w planie ogólnym zostały wyznaczone w oparciu o obowiązujące plany miejscowe oraz istniejącą zabudowę. Duży kompleks nowych terenów przemysłowych został wyznaczony w sąsiedztwie istniejących terenów i planowanego węzła obwodnicy zachodniej Szczecina. Plan ogólny, poza pojedynczymi wyjątkami nie wprowadza nowej zabudowy na tereny zagrożone powodzią ani osuwaniem się mas ziemnych. Szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenów będą ustalane na etapie sporządzania planów miejscowych.



Ryc.24 Nowe tereny pod zabudowę wyznaczone w planie ogólnym

7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Sposób obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie jest określony w Rozporządzeniu 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 wrysów. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyraża się w liczbie mieszkańców.

W czasie sporządzania analiz do planu ogólnego gminy Police najnowszymi danymi udostępnionymi przez GUS były zbiory obejmujące rok 2023 – czyli stan obecny odnosił się do roku 2023, a prognozowany (planowany) stanowiły przewidywania i ustalenia sięgające roku 2043. Jednak w wyniku ustawowego uzgadniania projektu planu ogólnego z właściwymi organami wprowadzono do POG istotne zmiany dotyczące min. stref planistycznych wielofunkcyjnych, w których dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej (co było warunkiem uzgodnienia planu). W związku z tym, zaktualizowano bilans terenów z zabudową mieszkaniową (w oparciu o zmienione strefy SJ, SW i SZ) oraz zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (w oparciu o zaktualizowane dane GUS). Jako dane wyjściowe przyjęto zbiory obejmujące rok 2024 z prognozą do roku 2044.

Zgodnie z § 3 ust. 2 rozporządzenia zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową liczy się na podstawie wzoru:

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

gdzie:

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 2044 (2024 + 20),

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi (na rok 2024),

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca – przewidywaną tutaj na rok 2044.

Zgodnie z ust. 6 w przypadku braku danych udostępnianych przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców gminy (M_{20}), za prognozowaną liczbę mieszkańców gminy przyjmuje się liczbę mieszkańców gminy zgodną z:

- 1) najnowszymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną powiększoną o 5% albo
- 2) prognozą demograficzną sporządzaną przez gminę obejmującą okres prognozy, o którym mowa w ust. 5, powiększoną o 5%.

Gmina Police nie posiada sporządzonej w roku 2025 prognozy demograficznej, bazującej na roku 2024, dlatego do określenia wartości prognozowanej liczby mieszkańców gminy (M_{20}) dokonano w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%.

Liczba mieszkańców		
Mieszkańcy (ludność) gminy GUS 2024	M(0)	38 850
Mieszkańcy (ludność) gminy 2044 (jako M(0) + 5%)	M(20) = M(0) + 5%	40 793

Tab.1. Stan ludności (2024) i prognoza liczby mieszkańców (2044)

Do obliczenia M_{20} przyjęto następującą wartość:

$$M_{20} = 40\,793 \text{ mieszkańców}$$

Do obliczenia PUM_0 przyjęto następującą wartość:

$$PUM_0 = 1\,066\,173 \text{ m}^2$$

Sposób obliczenia wartości prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca P_{20} definiuje § 3 w ustępie 3 – możliwe jest tutaj użycie jednego ze wzorów:

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

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

gdzie:

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

P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Obliczenia wskaźnika P_{20} dokonano w oparciu o dane BDL GUS prezentującego wskaźniki zasobów mieszkaniowych w gminie:

Powierzchnia użytkowa mieszkań na osobę		
Powierzchnia użytkowa mieszkań na osobę GUS 2024	P(0)	27,4
Powierzchnia użytkowa mieszkań na osobę GUS 2014	P(-10)	22,3
Powierzchnia użytkowa mieszkań na osobę GUS 2004	P(-20)	19,8

Tab.2. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w gminie - BDL GUS (2024)

Obliczenia przeprowadzono dla obu wzorów oraz dokonano odniesienia do minimalnej powierzchni użytkowej określonej w § 3 w ustęp 7 – 8. Wyliczona P_{20} jest większa niż P_0 , jednocześnie jest mniejsza od 40 m².

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na osobę		
Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na osobę P(20)	$P(20)=3P(0)-2P(-10)$	37,6
Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na osobę P(20)	$P(20)=2P(0)-P(-20)$	35
Przyjęta prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań P(20)		40

Tab.3. Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na osobę - § 3 w ustęp 3, 7, 8

W przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) wyznaczona zgodnie z ust. 3 lub 7 jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m² na jednego mieszkańca

Do obliczenia P_{20} przyjęto następującą wartość:

$$P_{20} = 40 \text{ m}^2 \text{ [gmina Police (3)]}$$

Obliczenie zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) dokonano wykorzystując wzór określony w § 3 w ustęp 2, wykorzystując obliczone i przyjęte powyżej M_{20} , PUM_0 , P_{20} .

ZAP – obliczenie dla $M(20)$, $PUM(0)$, $P(20)$ – Par. 3 ust. 3, 6, 7, 8	Wzór	Wielkość
PU mieszkań na osobę P(20)		40
Liczba mieszkańców dla obecnej $PUM(0)$ wg nowego P(20)	$PUM(0)/P(20)$	26 654
ZAP – dla skorygowanych $M(20)$ i $P(20)$	$M(20)-PUM(0)/P(20)$	14 138

Tab.4. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową ZAP - § 3 w ustęp 2

Wynikowe zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową ZAP dla gminy Police otrzymuje następującą wartość:

$$ZAP = 14\,138 \text{ mieszkańców}$$

Zgodnie z Art. 13d. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *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. Stąd określone zostały minimalne i maksymalne sumaryczne chłonności, które muszą zostać zachowane po ustaleniu tych wartości dla poszczególnych stref.

Przedziały minimalnej i maksymalnej chłonności zabudowy		
Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie - ZAP	$ZAP = M(20) - PUM(0)/P(20)$	14 138
70% ZAP jako minimalna suma chłonności stref w gminie	Minimalna chłonność (70% ZAP)	9 897
130% ZAP jako minimalna suma chłonności stref w gminie	Maksymalna chłonność (130% ZAP)	18 380

Tab.5. Przedziały dopuszczalnej chłonności zabudowy - Art. 13d. ust. 2

Wynikowe zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową ZAP dla całej gminy otrzymuje następującą wartość:

- **ZAP = 14 138 mieszkańców**
- **Minimalna chłonność (70% ZAP) = 9 897**
- **Maksymalna chłonność (130% ZAP) = 18 380**

Liczba nowych lokali stanowi iloraz zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową ZAP wyrażonego w liczbie mieszkańców do średniej liczby osób w mieszkaniu.

Średnia liczba osób w mieszkaniu została obliczona na podstawie danych o liczbie ludności do liczby lokali w 2024 roku .

Obliczenie liczby osób na mieszkanie (w gospodarstwie domowym) – średnia	Wielkość
Liczba mieszkańców 2024	38 850
Liczba mieszkań 2024	14 788
Średnia liczba osób na mieszkanie (Liczba mieszkańców/Liczba mieszkań) 2024	2,6

Tab.6. Liczba osób na mieszkanie (w gospodarstwie domowym))

Do dalszych obliczeń przyjęto następującą średnią wielkości gospodarstwa domowego:

Średnia liczba osób na mieszkanie 2024 = 2.6 os/mieszkanie

Z powyższej wartości średniej wielkości gospodarstwa domowego oraz obliczonego zapotrzebowania ZAP można obliczyć zapotrzebowanie na nowe lokale mieszkalne w gminie. Biorąc pod uwagę prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań na osobę (P_{20}) oraz Zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (ZAP) można obliczyć nominalne, minimalne oraz maksymalne zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową mieszkań.

Wariant ZAP	Zapotrzebowanie wyrażone w liczbie mieszkańców	Zapotrzebowanie na lokale	Zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową mieszkań
70% ZAP	9 897	3 767	395 869
ZAP	14 138	5 382	565 527
130% ZAP	18 380	6 996	735 185

Tab.7: Zapotrzebowania na nowe lokale i powierzchnię użytkową mieszkań

Wynikowe zapotrzebowanie na nowe lokale mieszkalne dla całej gminy otrzymuje następującą wartość:

- ***Zapotrzebowanie na lokale (ZAP) = 5 382 lokali***
- ***Minimalne zapotrzebowanie na lokale = 3 767 lokali***
- ***Maksymalne zapotrzebowanie na lokale = 6 996 lokali***

Wynikowe zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową mieszkań dla całej gminy otrzymuje następującą wartość:

- ***Zapotrzebowanie na nową pu mieszkań (ZAP) = 565 527 m²***
- ***Minimalne zapotrzebowanie na nową pu mieszkań = 395 869 m²***
- ***Maksymalne zapotrzebowanie na nową pu mieszkań = 735 185 m².***

Powyższe wielkości będą wytycznymi przy wyznaczaniu zasięgów stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.:

- w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- w strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową.

II. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH ORAZ GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH

1. Ogólne zasady

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa zawartość planu ogólnego – zgodnie z art. 13a ust. 4 ww ustawy, w planie ogólnym określa się:

- obligatoryjnie: strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne,
- fakultatywnie: obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary zabudowy śródmiejskiej.

Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej – czyli zasady zapewnienia dostępu do szkoły podstawowej oraz obszarów zieleni publicznej.

W planie ogólnym gminy Police nie określa się standardów dostępności infrastruktury społecznej.

Wyznaczając strefy planistyczne brano pod uwagę przeznaczenie terenów określone w obowiązujących planach miejscowych, istniejące zagospodarowanie i uwarunkowania, złożone wnioski do planu oraz politykę przestrzenną gminy, w tym zapotrzebowanie i chłonność terenów niezabudowanych.

Zgodnie z art. 13d ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyznaczając strefy planistyczne wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), jednorodzinną (SJ) i zagrodową (SZ) *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 ww strefach planistycznych 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.

Jeśli suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych z zabudową wielorodzinną (SW), jednorodzinną (SJ) i zagrodową (SZ) na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy. W przypadku gminy Police taka sytuacja nie występuje.

2. Chłonność terenów niezabudowanych

Według § 3 ust 1 rozporządzenia 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, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w ww strefach planistycznych wyraża się w liczbie mieszkańców. W przypadku chłonności będzie to przewidywana liczba mieszkańców, która będzie zamieszkiwała tereny obecnie niezabudowane, na których zgodnie z planem ogólnym wynika możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej przy optymalnym wykorzystaniu terenów.

§ 3 ust. 11 ww rozporządzenia mówi, że chłonności terenów niezabudowanych 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.*

Gmina Police jest pokryta obowiązującymi planami miejscowymi prawie w 100%.

Zgodnie w wymogami przeanalizowano obowiązujące na terenie gminy plany miejscowe pod kątem dopuszczenia w nich przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jednorodzinną, zagrodową oraz zabudowę letniskową i rekreacji indywidualnej.

Chłonność terenów niezabudowanych, dla których w planie ogólnym wyznaczono strefy SW, SJ lub SZ oszacowano w następujący sposób:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i letniskowej - na podstawie możliwych do wydzielenia działek, na których będzie możliwa budowa domu. W pierwszej kolejności wyznaczono tereny niezabudowane, a następnie oszacowano ilość nowo wydzielanych działek, przyjmując następujące zasady:

- w przypadku, gdy teren był podzielony geodezyjnie a powierzchnia wydzielonych działek była zbliżona do powierzchni minimalnej działki ustalonej w planie – przyjęto liczbę działek według istniejących podziałów,

- na terenach, które mogą podlegać dalszym podziałom – jeśli na rysunku planu wskazano proponowane podziały – przyjęto liczbę działek z rysunku planu, w innych przypadkach – przyjęto liczbę działek jaka mogłaby powstać po podziale terenu z uwzględnieniem minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki (zgodnie z ustaleniami planu) oraz lokalnych uwarunkowań.

- 2) dla zabudowy wielorodzinnej – na podstawie parametrów (powierzchni zabudowy i liczby kondygnacji) określonych w planach miejscowych. W przypadku, gdy plan miejscowy nie ustalał ww parametrów przyjęto powierzchnię zabudowy 40% a liczbę kondygnacji 3 (z czego 2 mieszkalne). W ustaleniach planów w znacznej większości jest dopuszczenie a czasami nawet wymóg, aby w parterach lokalizować usługi, więc przyjęto założenie, że parter będzie przeznaczony na funkcje usługowe, pozostałe kondygnacje będą mieszkalne. Z obliczonej powierzchni całkowitej dla funkcji mieszkalnej założono, że 70% będzie zajmować powierzchnia użytkowa.

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zagrodową oraz letniskową - szacunek oparto o sumę liczby działek ewidencyjnych, na których mogą pojawić się domy mieszkalne jednorodzinne.

Dla terenów o funkcji mieszanej: usługowej z dopuszczalną funkcją mieszkalną – z ogólnej liczby nowych działek założono, że 80% będą stanowić działki z funkcją mieszkaniową, a 20% będą to wyłącznie działki o funkcji usługowej. Do obliczeń przyjęto 80% ogólnej liczby działek na terenach o funkcji mieszanej.

Przeznaczenie terenów w planie	Liczba niezabudowanych działek			Współczynnik	Liczba działek przyjęta do obliczeń
	Miasto	Obszar wiejski	RAZEM		
Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	234	2 907	3 141	1	3 141
Teren usługowy z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	36	112	148	0,8	119
Teren zabudowy zagrodowej		129	129	1	129
Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej		52	52	1	52
RAZEM	270	3 200	3 528		3 441

Tab.8: Niezabudowane tereny przeznaczone w planach pod zabudowę z możliwością lokalizowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych

Według przeprowadzonych szacunków, na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zagrodową i letniskową w gminie łącznie można zlokalizować **3 441 budynków mieszkalnych**.

Dla każdej nowo wydzielonej działki przyjęto możliwość wybudowania jednego domu dla jednego gospodarstwa domowego o prognozowanej liczbie osób 2,6. Z obliczeń wynika, że obecnie na terenach niezabudowanych, dla których w planach przewiduje się funkcję mieszkalną w zabudowie jednorodzinnej, zagrodowej i letniskowej, może osiedlić się **8 947 osób**.

Dla nowo wydzielonych działek przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną liczbę mieszkańców obliczono na podstawie powierzchni użytkowej funkcji mieszkalnej dopuszczonej w planach miejscowych.

Powierzchnia całkowita (Pc) funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszczona w planach miejscowych (powierzchnia zabudowy x ilość kondygnacji mieszkalnych) [m ²]	Współczynnik 0,7 (stosunek Pc do Pu)	Powierzchnia użytkowa (Pu) funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej [m ²]	Powierzchnia użytkowa na osobę [m ²]	Liczba nowych mieszkańców na terenach zabudowy wielorodzinnej (suma powierzchni użytkowej / powierzchnię użytkową na osobę)
167 395	0,7	117 176	40	2 930

Tab.9: Chłoność terenów niezabudowanych przeznaczonych w planach pod zabudowę wielorodzinną

Podsumowując - obecnie na terenach niezabudowanych, dla których w planach przewiduje się funkcję mieszkalną (jedno i wielorodzinną), może osiedlić się **11 877 osób, co stanowi 84 % zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Police.**

W przeliczeniu na powierzchnię użytkową, na ww terenach niezabudowanych zakłada się możliwość realizacji 475 080 m² powierzchni użytkowej funkcji mieszkaniowej.

W planie ogólnym wyznaczono również nowe tereny, na których można lokalizować zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (SW), jednorodzinną (SJ) i zagrodową (SZ). Na tych nowych obszarach może osiedlić się 3 837osób.

W planie ogólnym gminy Police chłoność wszystkich niezabudowanych terenów, gdzie dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wynosi łącznie 15 714 osób, co stanowi 111 % zapotrzebowania.

3. Sposób wyznaczenia stref planistycznych i ustalenia standardów urbanistycznych

Strefy planistyczne mają określony profil podstawowy zgodny z rozporządzeniem 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. W zależności od potrzeb i lokalnych uwarunkowań niektóre strefy mają również określony profil dodatkowy.

Docelowe przeznaczenie terenu, mieszczące się w profilu funkcjonalnym strefy planistycznej, będzie ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy (na niewielkich fragmentach gminy). Parametry urbanistyczne również mają charakter ogólny - wyznaczają ramy/granice, w jakich powinna mieścić się planowana zabudowa (np. maksymalna intensywność czy wysokość, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej). Ostateczne rozstrzygnięcia są dokonywane w planach miejscowych (lub decyzji o warunkach zabudowy), pod warunkiem zgodności z planem ogólnym.

Wyznaczając strefy planistyczne brano pod uwagę:

- przeznaczenie terenów oraz parametry określone w obowiązujących planach miejscowych,
- aktualny stan zagospodarowania,

- złożone wnioski do planu ogólnego oraz wnioski poza procedurą,
- uwarunkowania określone w art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- politykę przestrzenną gminy,
- zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową i chłonność terenów niezabudowanych.

W planie ogólnym gminy Police przyjęto ogólną zasadę nierozpraszania zabudowy i wyznaczanie nowych terenów w oparciu o istniejące lub przewidziane w planach miejscowych struktury przestrzenne, co pozwoliło na ukształtowanie zwartych przestrzennie jednostek osadniczych.

Do stref planistycznych z zabudową mieszkaniową (SW, SJ, SZ), usługową (SU) czy gospodarczą (SP) włączano tereny komunikacji i niewielkie tereny przeznaczone w miejscowych planach pod inne funkcje – np. infrastrukturę, zieleń czy parkingi.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) została wyznaczona na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i jest zlokalizowana w przeważającej części w mieście Police. Do strefy SW zaliczono także niektóre tereny, które w obowiązujących planach były przeznaczone pod inne funkcje a intencją była w przyszłości zmiana ich przeznaczenia na zabudowę wielorodzinną. Wszystkie nowe tereny pod zabudowę wielorodzinną są położone w mieście Police.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) została wyznaczona na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zupełnie nowe tereny zostały wyznaczone w sąsiedztwie istniejących lub przewidzianych w planach miejscowych struktur i stanowią ich uzupełnienie lub kontynuację. Jedynym przypadkiem wyznaczenia dość dużej strefy planistycznej SJ poza zwartymi jednostkami osadniczymi jest teren przy drodze powiatowej pomiędzy Tatynią a Tanowem. Jest to teren, który w studium był przewidziany pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową zagrodową (SZ) została wyznaczona na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Nowe tereny zostały wyznaczone w sąsiedztwie istniejącej zabudowy zagrodowej we wschodniej części obrębów Uniemyśl i Niekłończyca oraz jeden teren w Przęsocinie.

Strefa usługowa (SU) została wyznaczona na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Nowe tereny zostały wyznaczone w Przęsocinie (na obszarze bez obowiązującego planu miejscowego) oraz w Trzuszczynie (na obszarze przeznaczonym pod ogrody działkowe).

W planie ogólnym nie wyznaczono **strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH)**.

Strefa gospodarcza (SP) została wyznaczona na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Nowe tereny zostały wyznaczone w sąsiedztwie istniejącej lub planowanej zabudowy produkcyjnej w rejonie węzła i wzdłuż planowanej obwodnicy zachodniej Szczecina oraz w obrębie Sierakowo.

Strefa produkcji rolniczej (SR) została wyznaczona na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Strefa infrastrukturalna (SI) została wyznaczona na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obejmuje ona obiekty infrastruktury oraz tereny portowe i ważniejsze drogi o znaczeniu lokalnym. Zupełnie nowe tereny infrastrukturalne zostały wyznaczone w sąsiedztwie istniejących lub przewidzianych w planach miejscowych terenów infrastruktury. Są to

tereny w obrębie Sierakowo – pod rozbudowę składowiska odpadów, Tanowo – pod rozbudowę ujęcia wody, miasta Police – w rejonie terenów portowych i infrastrukturalnych.

Strefa zieleni i rekreacji (SN) została wyznaczona na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i obejmuje tereny zieleni urządzonej, plaże, ogródki działkowe oraz boiska wiejskie. Zupełnie nowy teren został wyznaczony w obrębie Trzebież 2 w sąsiedztwie istniejącej i planowanej zabudowy letniskowej.

Strefa cmentarzy (SC) została wyznaczona na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i obejmuje zarówno czynne cmentarze jak i nieczynne.

Strefa górnictwa (SG) została wyznaczona dla terenu i obszaru górniczego Tanowo, który posiada ważną koncesję na wydobywanie.

Strefa otwarta (SO) została wyznaczona na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i obejmuje tereny leśne, rolnicze oraz wody.

Strefa komunikacyjna (SK) została wyznaczona dla linii kolejowych i dróg wojewódzkich oraz dla odcinka obwodnicy zachodniej Szczecina, dla którego przebieg jest potwierdzony liniami rozgraniczającymi.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalono gminne standardy urbanistyczne:

- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy,
- maksymalną wysokość zabudowy,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej został ustalony w oparciu o wartości wskazane w rozporządzeniu lub w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (w przypadkach, gdy był mniejszy niż w rozporządzeniu).

Powierzchnia zabudowy, wysokość zabudowy i nadziemna intensywność zostały wyznaczone w oparciu o parametry ustalone w miejscowych planach zagospodarowania, przy jednoczesnym ujednoliceniu dla terenów o zbliżonych wartościach.

Strefa planistyczna		Powierzchnia biologicznie czynna [%]	Powierzchnia zabudowy [%]	Wysokość zabudowy [m]	Nadziemna intensywność zabudowy
SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	0-40	10-100	9-40	0.3-4
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	0-90	4-100	6-15	0.1-3
SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	30-90	5-50	8-14	0.1-0.9
SU	strefa usługowa	0-70	5-100	4-25	0.1-3.4

SP	strefa gospodarcza	5-30	30-80	8-50	0.6-3.0
SR	strefa produkcji rolniczej	30-95	5-30	7-10.5	0.1-0.6
SI	strefa infrastrukturalna	10-80	2-80	6-50	0.1-3
SN	strefa zieleni i rekreacji	20-95	1-50	5-10	0.1-0.6
SC	strefa cmentarzy	30-80	1-20	8-10	0.1-0.3
SG	strefa górnictwa	-	-	-	-
SO	strefa otwarta	30-80	5-50	7-10	0.1-0.8
SK	strefa komunikacyjna	0-30	20-100	4-20	0.2-2.8

Tab.10: Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych

III. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) ma funkcję pomocniczą w kształtowaniu ładu przestrzennego i racjonalnego gospodarowania gruntami rolnymi, w tym przeciwdziałaniu powstawaniu konfliktów przestrzennych i rozpraszaniu zabudowy. Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy pozwala na wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla terenów które leżą w jego zasięgu.

Sposób wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy został określony w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

Zgodnie z tym rozporządzeniem OUZ jest wyznaczany w oparciu o istniejące budynki przemysłowe, handlowo-usługowe, biurowe, szpitale i inne budynki opieki zdrowotnej, oświaty, nauki i kultury oraz sportowe, budynki niemieszkalne i mieszkalne. Pod uwagę bierze się tylko zgrupowania nie mniej niż 5 ww budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu.

Gmina Police prawie w 100% jest pokryta obowiązującymi planami miejscowymi, więc zrezygnowano z wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) na obszarze całej gminy. Jedynie w obrębie Police nr 18, Trzebież i Przęsocin istnieją niewielkie obszary bez obowiązujących planów, na których plan ogólny przewiduje obszary pod zabudowę. W rejonie tych terenów wyznaczono OUZ, co pozwoli na wydanie warunków zabudowy.

Obszar uzupełnienia zabudowy został wygenerowany przy użyciu wtyczki QGIS – APP 2 udostępnionej przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii i miał powierzchnię 541 660 m² (ok. 54 ha). Zgodnie z rozporządzeniem możliwe jest poszerzenie OUZ wg wzoru:

$$P_p = 0,25 * (P_b - P_u)$$

Gdzie:

P_u – powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy.

Obszar uzupełnienia zabudowy został poszerzony w sposób, który umożliwi w przyszłości wydawanie decyzji o warunkach zabudowy.

Ustalenie obszaru zabudowy śródmiejskiej nie jest obligatoryjne, to gmina decyduje czy będzie go wyznaczała w planie ogólnym. W mieście Police wyznaczono pięć takich obszarów w rejonie ulic Grunwaldzkiej, Wojska Polskiego i Kościuszki. Jest to obszar, gdzie istnieje lub istniała historyczna zabudowa pierzejowa. Wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej pozwoli na zagospodarowanie tego terenu w nawiązaniu do istniejącej historycznej tkanki.

V. CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA

Część graficzna uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentację danych przestrzennych, o których mowa w art. 13h ust 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Część graficzną uzasadnienia przedstawiono na rysunku w skali 1:10 000, zawierającym:

- dane przestrzenne tworzone dla planu ogólnego,
- granice działek ewidencyjnych.
- uwarunkowania
- informacje dodatkowe.

Granice działek ewidencyjnych pochodzą ze zbioru danych bazy danych Ewidencji Gruntów i Budynków prowadzonej przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej w Policach z dnia 03.12.2024 r. – aktualizacja działek na dzień 26.05.2026 r.

Geometria obiektów przestrzennych stanowiących uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b pkt 3, pochodzi z następujących źródeł:

- formy ochrony przyrody: <https://www.gov.pl/web/gdos/dostep-do-danych-geoprzestrzennych>
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią: Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie
- obszary zmeliorowane: Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Szczecinie
- obszary predysponowane do występowania ruchów masowych: Państwowy Instytut Geologiczny – baza danych SOPO
- strefy ochronne ujęć wody: gmina Police
- tereny i obszary górnicze, złoża kopalin: <https://midas-app.pgi.gov.pl/ords/r/public/midas/start>
- zabytki: gmina Police
- tereny zamknięte: opracowanie własne na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe
- obszary ograniczonego użytkowania: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
- obszary wymagające rekultywacji: opracowanie własne
- grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne: opracowanie danych uzyskanych ze starostwa powiatowego w Policach
- obszary pasa nadbrzeżnego: <https://sipam.gov.pl/>