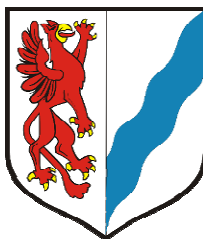


Załącznik nr 1  
do uchwały Nr  
Rady Miejskiej w Stargardzie  
z dnia



**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM  
GMINY - MIASTO STARGARD**

**na potrzeby oceny aktualności *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego miasta Stargard* oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**  
sporządzona na podstawie art.32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym



Szczecin, listopad 2018 r.

---

Niniejsze opracowanie zostało sporządzone w wyniku realizacji zapisów umowy Nr 10/TP/2017 z dnia 22 sierpnia 2017 r.

Zespół autorski:

mgr inż. arch. Leszek Jastrzębski – projektant kierujący

mgr inż. arch. kraj. Tomasz Furmańczyk

**Spis treści:**

1.	WSTĘP .....	4
1.1.	UWARUNKOWANIA PRAWNE .....	4
1.2.	CEL I ZAKRES OPRACOWANIA .....	5
1.3.	MATERIAŁY WYJŚCIOWE. ....	6
2.	OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY MIASTA STARGARD – WYBRANE ELEMENTY .....	8
2.1.	POŁOŻENIE I POWIĄZANIA ZEWNĘTRZNE .....	8
2.2.	STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA .....	10
2.3.	ŚRODOWISKOWE UWARUNKOWANIA I OGRANICZENIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY .....	14
2.3.1.	ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE FORMY OCHRONY PRZYRODY .....	14
2.3.2.	OCHRONA ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH I POWIERZCHNIOWYCH .....	17
2.4.	INNE OGRANICZENIA I ZAGROŻENIA .....	17
2.4.1.	TERENY ZAMKNIĘTE .....	17
2.4.2.	OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ .....	19
3.	ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM .....	23
3.1.	ZMIANY W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA, KIERUNKI PRZEKSZTAŁCENÍ .....	23
3.1.1.	ROZWÓJ INFRASTRUKTURY KOMUNIKACYJNEJ A ZMIANY W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM .....	23
3.1.2.	ROZWÓJ ZABUDOWY W LATACH 2000 – 2017 .....	25
3.1.3.	ROZWÓJ ZABUDOWY A OBSZARY ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO, TERENY ZAMKNIĘTE .....	28
3.2.	ZAŁOŻENIA DO ANALIZY RUCHU BUDOWLANEGO.....	28
3.3.	DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY .....	30
3.4.	DECYZJE O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO .....	34
3.5.	DECYZJE O POZWOLENIU NA BUDOWĘ .....	37
3.6.	PODSUMOWANIE ANALIZY RUCHU BUDOWLANEGO.....	41
4.	ANALIZA ZGODNOŚCI STUDIUM W ZAKRESIE WYMOGÓW OKREŚLONYCH PRZEPISAMI PRAWA .....	44
4.1.	ANALIZA ZMIAN W PRZEPISACH REGULUJĄCYCH ZAKRES STUDIUM. ....	44
4.2.	ANALIZA ZAWARTOŚCI STUDIUM W CZĘŚCI TEKSTOWEJ I GRAFICZNEJ W ZAKRESIE OKREŚLONYM USTAWĄ I ROZPORZĄDZENIEM WYKONAWCZYM.....	53
4.3.	PODSUMOWANIE ANALIZY ZAWARTOŚCI STUDIUM W CZĘŚCI TEKSTOWEJ I GRAFICZNEJ W ZAKRESIE OKREŚLONYM USTAWĄ I ROZPORZĄDZENIEM WYKONAWCZYM .....	61
4.3.1.	PRZEPISY REGULUJĄCE ZAKRES STUDIUM .....	61
4.3.2.	ZAWARTOŚĆ STUDIUM W CZĘŚCI TEKSTOWEJ I GRAFICZNEJ .....	62
5.	ANALIZA ZGODNOŚCI STUDIUM Z DOKUMENTAMI OKREŚLAJĄCYMI POLITYKĘ ROZWOJU.....	63
5.1.	ANALIZA ZGODNOŚCI STUDIUM Z KPZK 2030.....	63
5.2.	ANALIZA ZGODNOŚCI STUDIUM Z POLITYKĄ PRZESTRZENNĄ WOJEWÓDZTWA .....	66
5.3.	ANALIZA ZGODNOŚCI STUDIUM Z POLITYKĄ PRZESTRZENNĄ WOJEWÓDZTWA WYRAŻONĄ W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA.....	67
5.4.	ANALIZA ZGODNOŚCI ZE STRATEGIĄ ROZWOJU SPOŁECZNO-GOSPODARCZEGO DLA MIASTA STARGARD DO ROKU 2020 .....	71
5.5.	PODSUMOWANIE ANALIZY ZGODNOŚCI STUDIUM Z DOKUMENTAMI OKREŚLAJĄCYMI POLITYKĘ ROZWOJU. ....	78
5.5.1.	W ZAKRESIE ZGODNOŚCI Z KPZK 2030. ....	78
5.5.2.	W ZAKRESIE ZGODNOŚCI ZE STRATEGIĄ ROZWOJU WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO.....	79
5.5.3.	W ZAKRESIE ZGODNOŚCI Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA .....	79

5.5.4. W ZAKRESIE ZGODNOŚCI ZE STRATEGIĄ ROZWOJU SPOŁECZNO-GOSPODARCZEGO DLA MIASTA STARGARD DO ROKU 2020.....	79
6. ANALIZA ZGODNOŚCI PLANÓW MIEJSCOWYCH Z WYMOGAMI PRZEPISÓW PRAWA.....	80
6.1. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	80
6.2. ANALIZA ZMIAN W PRZEPISACH REGULUJĄCYCH ZAKRES I FORMĘ PLANÓW (ART. 15 ORAZ ART. 16 UST. 1).....	88
6.3. PODSUMOWANIE OCENY AKTUALNOŚCI PLANÓW MIEJSCOWYCH W ZAKRESIE ZGODNOŚCI Z PRZEPISAMI REGULUJĄCYMI ICH ZAKRES I FORMĘ.....	92
7. OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWYWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH .....	93
7.1. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSKAZANE W STUDIUM DO OPRACOWANIA.....	93
7.2. ANALIZA POSTĘPÓW W OPRACOWYWANIU MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOBEC USTALEŃ STUDIUM W ZAKRESIE ETAPOWANIA PRAC PLANISTYCZNYCH .....	95
7.3. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OPRACOWANIU A STAN REALIZACJI POLITYKI OKREŚLONEJ W STUDIUM.....	98
7.4. ANALIZA ETAPOWANIA PRAC PLANISTYCZNYCH NA TŁE WNIOSKÓW Z ANALIZY RUCHU BUDOWLANEGO .....	102
7.5. ANALIZA ETAPOWANIA PRAC PLANISTYCZNYCH NA TŁE WNIOSKÓW O SPORZĄDZENIE LUB ZMIANĘ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO LUB STUDIUM .....	103
7.6. PODSUMOWANIE OCENY POSTĘPÓW W OPRACOWYWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH .....	111
8. WYNIKI ANALIZ - PODSUMOWANIE .....	112
8.1. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM .....	112
8.2. ANALIZA AKTUALNOŚCI STUDIUM I ZAKRES PROPONOWANYCH ZMIAN .....	112
8.3. OCENA AKTUALNOŚCI PLANÓW I ZAKRES PROPONOWANYCH ZMIAN.....	115
8.4. OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWYWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH, PROPOZYCJE DO PROGRAMU SPORZĄDZANIA PLANÓW LUB ZMIAN PLANÓW, W TYM NA PODSTAWIE WNIOSKÓW O SPORZĄDZENIE LUB ZMIANĘ PLANU .....	116
9. RYSUNKI UZUPEŁNIAJĄCE .....	118
10. ZAŁĄCZNIK .....	118
ZESTAWIENIE WNIOSKÓW DOT. SPORZĄDZENIA/ZMIANY OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW MIEJSCOWYCH LUB ZMIANY STUDIUM.....	118



## 1. WSTĘP

### 1.1. Uwarunkowania prawne

Planowanie przestrzenne na poziomie gminnym opiera się na zobowiązaniu gminy do kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej. Politykę tę określa studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Studium, co wynika z art. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest opracowaniem planistycznym, ale nie jest aktem prawa miejscowego. Ustalenia studium obowiązują jednak w trybie zarządzania wewnętrznego. Dokument ten nie wprost, ale pośrednio, poprzez spójne czy też zgodne z nim plany miejscowe, przesądza o sytuacji prawnej obywateli w zakresie gospodarowania przestrzenią.

Podstawę prawną opracowania stanowi art.32 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz.1945) w brzmieniu: *„W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art.57 ust.1-3<sup>1</sup> i art.67<sup>2</sup> oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego”*.

Zgodnie z art.32 ust.2 w brzmieniu: *„Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust.1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art.8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie trwania kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art.27”* (tzn. przystępuje do zmiany studium lub planu miejscowego w trybie określonym przepisami ustawy).

Ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard wykonano w oparciu o analizę zgodności dokumentu m.in. z następującymi aktami prawa:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz.1945) i rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. z 2004 r. Nr 118 poz.1233),
- ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2018 r. poz.2081),
- ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz.U. z 2015 r. poz.774),
- ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2018 r. poz.1023),
- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2018 r. poz.1614),

---

<sup>1</sup> Art. 57 ust. 1. Marszałek województwa prowadzi rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim. Ust. 2 Wójt, burmistrz albo prezydent miasta prowadzi rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym. Ust. 3 Wojewoda prowadzi rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych.

<sup>2</sup> Art. 67 ust. 1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta prowadzi rejestr wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy

- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2018 r. poz. 799 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2018 r. poz.2067),
- ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2017 r. poz.1566 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2018 r. poz.2068 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2017 r. poz.1161),
- ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. z 2017 r. poz.2126 z późn. zm.),
- ustawa z dn. 28 września 1991 r. o lasach (Dz.U. z 2018 r. poz.2129),
- ustawa z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz.U. z 2017 r. poz.2176).

Poza wymogami prawnymi oceniając stopień aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard brano pod uwagę:

- zgodność ze Strategią Rozwoju Społeczno–Gospodarczego dla Miasta Stargard do Roku 2020 przyjętą uchwałą Nr XXIV/261/08 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 30 września 2008 r., wraz z jej zmianami przyjętymi uchwałami Nr X/85/2015 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 25 sierpnia 2015 r. oraz Nr XVI/184/2016 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 23 lutego 2016 r.,
- zgodność z Koncepcją Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030,
- zgodność z polityką przestrzenną województwa określoną w strategii rozwoju województwa oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa (Planie zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego przyjętym uchwałą Nr XLV/530/10 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 19 października 2010 r.).

## **1.2. Cel i zakres opracowania**

Celem opracowania jest ocena aktualności obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard (dalej *studium*) oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (dalej *planów miejscowych* lub *planów*) sporządzona na podstawie:

- analizy zawartości, formy i treści studium, w szczególności zgodności z wymogami art.10 ust.1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, zgodności z rozporządzeniem Ministra infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w *sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy* oraz zgodności z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych,
- analizy zgodności z polityką i priorytetami rozwoju gminy wyrażonymi w Strategii Rozwoju Społeczno–Gospodarczego dla Miasta Stargard (dalej *strategią rozwoju*),
- analizy procesów zachodzących w przestrzeni gminy, zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, w tym ruchu budowlanego na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, w tym decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art.57 ust.1-3 i art.67 ustawy,

- oceny stanu realizacji polityki przestrzennej wyrażonej m.in. postępem w opracowywaniu planów miejscowych,
- analizy wniosków złożonych w sprawie zmiany studium, sporządzenia lub zmiany planów miejscowych,

a także identyfikacji potrzeb miasta Stargard w zakresie niezbędnej modyfikacji dokumentu i kierunków polityki przestrzennej gminy.

Przestrzennie obszar analizy obejmuje miasto Stargard w jego granicach administracyjnych, przy uwzględnieniu szczególnych powiązań funkcjonalno-przestrzennych z terenami sąsiednimi.

Zakres opracowania obejmuje analizę aktualności studium w odniesieniu do już zaistniałych zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy oraz potrzeb mieszkańców wyrażonych we wnioskach o zmianę funkcji poszczególnych terenów i potrzeb lokalnych oraz ponadlokalnych samej gminy.

**Opracowanie zawiera:**

- część tekstową obejmującą wskazane powyżej analizy i oceny, wnioski końcowe i załącznik w postaci wykazu wniosków o sporządzenie lub zmianę planów miejscowych lub zmianę studium,
- część graficzną – obejmującą mapy ograniczeń i zagrożeń, mapy ilustrujące rozmieszczenie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzji o pozwoleniu na budowę, mapy ilustrujące rozmieszczenie obowiązujących, sporządzanych i wskazanych w obowiązującym studium do sporządzenia planów miejscowych, mapę ilustrującą wnioski o zmianę studium, sporządzenie lub zmianę planów miejscowych oraz mapę ilustrującą propozycje do programu prac planistycznych.

**1.3. Materiały wyjściowe.**

W opracowaniu i analizach wykorzystano w szczególności:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard – przyjęte uchwałą Nr IX/107/2011 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 30 sierpnia 2011 r., zmienione uchwałą Nr XXVI/301/2013 z dnia 26 lutego 2013 r., uchwałą Nr IV/30/2015 z dnia 3 lutego 2015 r., uchwałą Nr XVI/182/2016 z dnia 23 lutego 2016 r. oraz uchwałą Nr XXXIX/418/2018 z dnia 27 lutego 2018 r.,
- Strategię Rozwoju Społeczno-Gospodarczego dla Miasta Stargard do roku 2020 – przyjętą uchwałą Nr XXIV/261/08 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 30 września 2008 r., zmienioną uchwałą Nr X/85/2015 z dnia 25 sierpnia 2015 r. oraz uchwałą Nr XVI/184/2016 z dnia 23 lutego 2016 r.,
- plany zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard,
- rejestry decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z lat 2012 – 2016,
- podkłady mapowe w wersji cyfrowej pozyskane z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Stargardzie,
- dane wektorowe zawierające Bazy Danych Obiektów Topograficznych BDOT10k (licencja nr BG-II.7522.86.2014.AB-32-P),

a ponadto:

- Aktualizację Planu Gospodarki Odpadami dla miasta Stargard Szczeciński na lata 2010-2012 z perspektywą na lata 2013-2016 - przyjętą uchwałą Nr IV/43/2011 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 25 stycznia 2011 r.,
- Program Ochrony Środowiska dla miasta Stargard Szczeciński na lata 2010-2012 z perspektywą na lata 2013-2016 - przyjęty uchwałą Nr IV/43/2011 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 25 stycznia 2011 r.,
- Gminny Program Rewitalizacji Gminy Miasto Stargard na lata 2016-2026 - przyjęty uchwałą Nr XXXVII/403/2017 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 19 grudnia 2017 r.,
- Plan zrównoważonego rozwoju publicznego transportu zbiorowego dla Stargardu Szczecińskiego oraz gmin, z którymi zawarte zostały porozumienia międzygminne w zakresie organizacji publicznego transportu zbiorowego - przyjęty uchwałą Nr XXXIX/459/2014 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 27 maja 2014 r.,
- Projekt założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla gminy Miasto Stargard Szczeciński na lata 2014-2029 - przyjęty uchwałą Nr XIII.133/2015 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 24 listopada 2015 r.

## **2. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY MIASTA STARGARD – WYBRANE ELEMENTY**

### **2.1. Położenie i powiązania zewnętrzne**

Miasto Stargard położone jest w zachodniej części województwa zachodniopomorskiego, nad rzeką Iną, na wschód od jeziora Miedwie. Administracyjnie stanowi wyodrębnioną jednostkę samorządową, gminę miejską, otoczoną terytorium gminy wiejskiej Stargard. Jednocześnie miasto jest siedzibą powiatu stargardzkiego. Stargard położony jest również w zasięgu miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Szczecina - Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego wyznaczonego w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego z 2010 r. Gmina jest członkiem Stowarzyszenia Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego (SSOM).

Dostępność Stargardu do większych ośrodków miejskich w kraju i za granicą zapewnia położenie w bezpośrednim zasięgu obsługi drogi S10 (z trzema węzłami na obwodnicy w klasie drogi S), ok. 30 min. od węzła S10/A6/S3 oraz węzłowej stacji kolejowej Stargard na liniach nr 351 (relacji Poznań Główny – Szczecin Główny), nr 202 (relacji Gdańsk Główny – Stargard), a także położenie w zasięgu ok. 45 min. dojazdu do międzynarodowego portu lotniczego w Goleniowie. Układ ten uzupełniają: droga krajowa nr 20 (relacji Stargard – Gdynia) i droga wojewódzka nr 106 (relacji Rzewnowo w gminie Kamień Pomorski - Pyrzyce). Miasto jest oddalone o ok. 40 km od Szczecina (ok. 30 – 40 min. w ciągu drogi krajowej nr 10 i linii kolejowej nr 351 - E59), ok. 200 km od Berlina (ok. 2 godz. w ciągu S10, A6 i A 11 w Niemczech), ok. 110 km od Świnoujścia, ok. 530 – 550 km od Warszawy (ok. 5 godz. w ciągu 106, S3 i A2 oraz ok. 6-7 godz. w ciągu S10 i S7).

Powierzchnia miasta wynosi 48 km<sup>2</sup>., a w 2016 roku Stargard zamieszkiwało 68 477 osób tj. 57 % ludności powiatu stargardzkiego (wg. danych GUS 2017), co klasyfikuje miasto na trzeciej pozycji pod względem wielkości i liczby mieszkańców w województwie zachodniopomorskim.

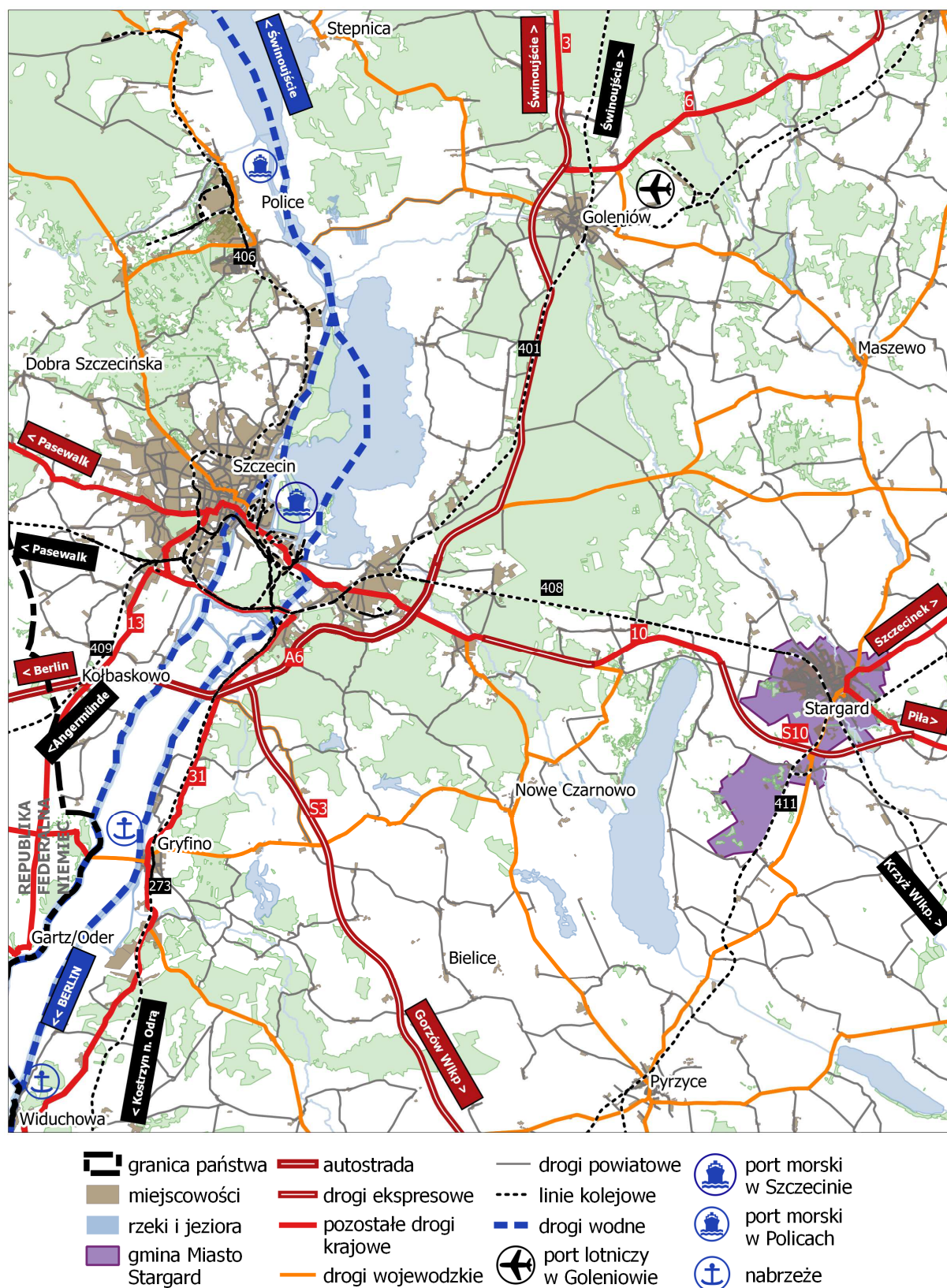
Główne funkcje miasta wiążą się przede wszystkim z zaspokojeniem potrzeb mieszkańców oraz przemysłem i nowymi technologiami. Miasto pełni istotną rolę ośrodka równoważenia rozwoju w ramach Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego (SOM), będąc ośrodkiem o znaczeniu subregionalnym. W związku z powyższym w mieście rozwijane są istniejące usługi, a także powstają usługi nowego rodzaju, co silnie wpływa na proces urbanizacji przestrzennej. Istotną częścią gospodarki miasta jest przemysł koncentrujący się na obszarze utworzonego w 2004 r. Stargardzkiego Parku Przemysłowego oraz Parku Przemysłowego Nowoczesnych Technologii w Stargardzie.

Stargardzki Park Przemysłowy jest obszarem inwestycyjnym o powierzchni ponad 150 hektarów zarządzanym przez Stargardzką Agencję Rozwoju Lokalnego Sp. z o.o., utworzoną przez miasto Stargard (Szczeciński) oraz Agencję Rozwoju Przemysłu w Warszawie. Stargardzki Park Przemysłowy jest położony w północno-zachodniej części miasta. Komunikacja parku z drogą krajową nr 10 odbywa się poprzez rondo „15 Południk”, umożliwiające dojazd do terenów parku bez konieczności wjazdu do centrum miasta. Park jest położony w sąsiedztwie dróg krajowych S10, S3, S6/A6.

Park Przemysłowy Nowoczesnych Technologii w Stargardzie obejmuje obszar ok. 190 ha, a na jego terenie działalność prowadzi 10 firm z branż: samochodowej, medycznej, transportowej, produkcyjnej i papierniczej, w tym: Bridgestone Stargard - produkcja opon do autobusów i samochodów ciężarowych, Cargotec Poland/Haib/Kalmar - produkcja urządzeń przeładunkowych, Radiometer Solutions - branża medyczna, Enterprise Logistics - firma transportowa, SPGroup Polska - drukarnia offsetowa, Hydrolina - produkcja cylindrów do tłoków hydraulicznych.



Rys. 1. Położenie miasta Stargard i główne powiązania komunikacyjne.



Źródło: opracowanie własne

## 2.2. Struktura funkcjonalno-przestrzenna

Obowiązujące studium miasta Stargard wskazuje cztery przestrzennie wyodrębnione części, całościowo tworzące strukturę funkcjonalno-przestrzenną jednostki:

- układ miasta średniowiecznego, utworzonego w oparciu o naturalną oś rzeki Iny, z narastającymi koncentrycznie i harmonijnie terenami miejskimi,
- układ osiedli mieszkaniowych z XX wieku, odizolowany od historycznego centrum miasta linią kolejową, zakładami produkcyjnymi i koszarami,
- układ współcześnie budowanych osiedli mieszkaniowych, odizolowany od pozostałych terenów miejskich liniami kolejowymi, ciągnący w kierunku dawnej wsi fabrycznej,
- układ osiedla powojkowego z bardzo rozległym terenem dawnego lotniska, odizolowany od pozostałych terenów miejskich rozłogami pól wsi sąsiednich.

Powyższe części miasta tworzą mozaikę, nie posiadającą ciągłej struktury funkcjonalnej o czytelnej kompozycji przestrzennej. W studium wskazano, że nowe struktury powstają w sposób dysharmonijny w stosunku do już istniejących, zakłócając ich kompozycję. Brak zasady kontynuacji kompozycji, brak stref przejściowych – buforowych pomiędzy różnymi zespołami zabudowy tworzy krajobraz miejski o małych walorach estetycznych.

Na potrzeby kształtowania polityki przestrzennej w studium wskazano 18 jednostek planistycznych i dodatkowo 11 podjednostek, stanowiących obszary o zbliżonych uwarunkowaniach, w tym przyrodniczych oraz sposobie zagospodarowania i użytkowania, dla których sformułowano wytyczne zagospodarowania przestrzennego.

Są nimi:

- Jednostka planistyczna nr 1 Stare Miasto: Jest to obszar historycznego centrum miasta. W granicach murów miejskich zachowane zostało rozplanowanie ulic i dominant urbanistycznych. Charakterystyczną cechą tej jednostki jest wartościowy układ zieleni parkowej, wokół linii murów miejskich z rzeką Iną.
- Jednostka planistyczna nr 2 Śródmieście: Obszar silnie zurbanizowany. W jego granicach w przeważającej części zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz funkcje publiczne i usługowe.
- Jednostka planistyczna nr 3 Przedmieście Szadzkie: Obszar zurbanizowany, obejmujący swoim zasięgiem dawną dzielnicę przemysłowo-składową. W granicach jednostki znajdują się zespoły współczesnej zabudowy jednorodzinnej, fragment zabudowy śródmiejskiej, osiedle bloków wielorodzinnych im. Mikołaja Kopernika, oraz zabudowa przemysłowo-składowa.
- Jednostka planistyczna nr 4 Osetno: Obszar ten znajduje się w sąsiedztwie Starego Miasta i jest częściowo zurbanizowany. W jego granicach znajduje się zespół reprezentacyjnych kamienic z początku XX wieku, osiedle domów jednorodzinnych oraz teren o charakterze rolniczym ograniczony od południa linią kolejową.
- Jednostka planistyczna nr 5 Osiedla Zachodnie: Obszar pełniący funkcję największego kompleksu mieszkaniowego miasta, o silnie zurbanizowanym charakterze. W części zachowano historyczny plan ulic wraz z zabudową jednorodziną. Ponadto w granicach podjednostek 5a i 5b znajdują się osiedla zrealizowane w technologii prefabrykacji wielokopłowej o wysokości od 5 do 11

kondygnacji nadziemnych. W podjednostce 5c znajduje się kompleks wojskowy „Białe Koszary”, zakład karny oraz sklepy wielkopowierzchniowe.

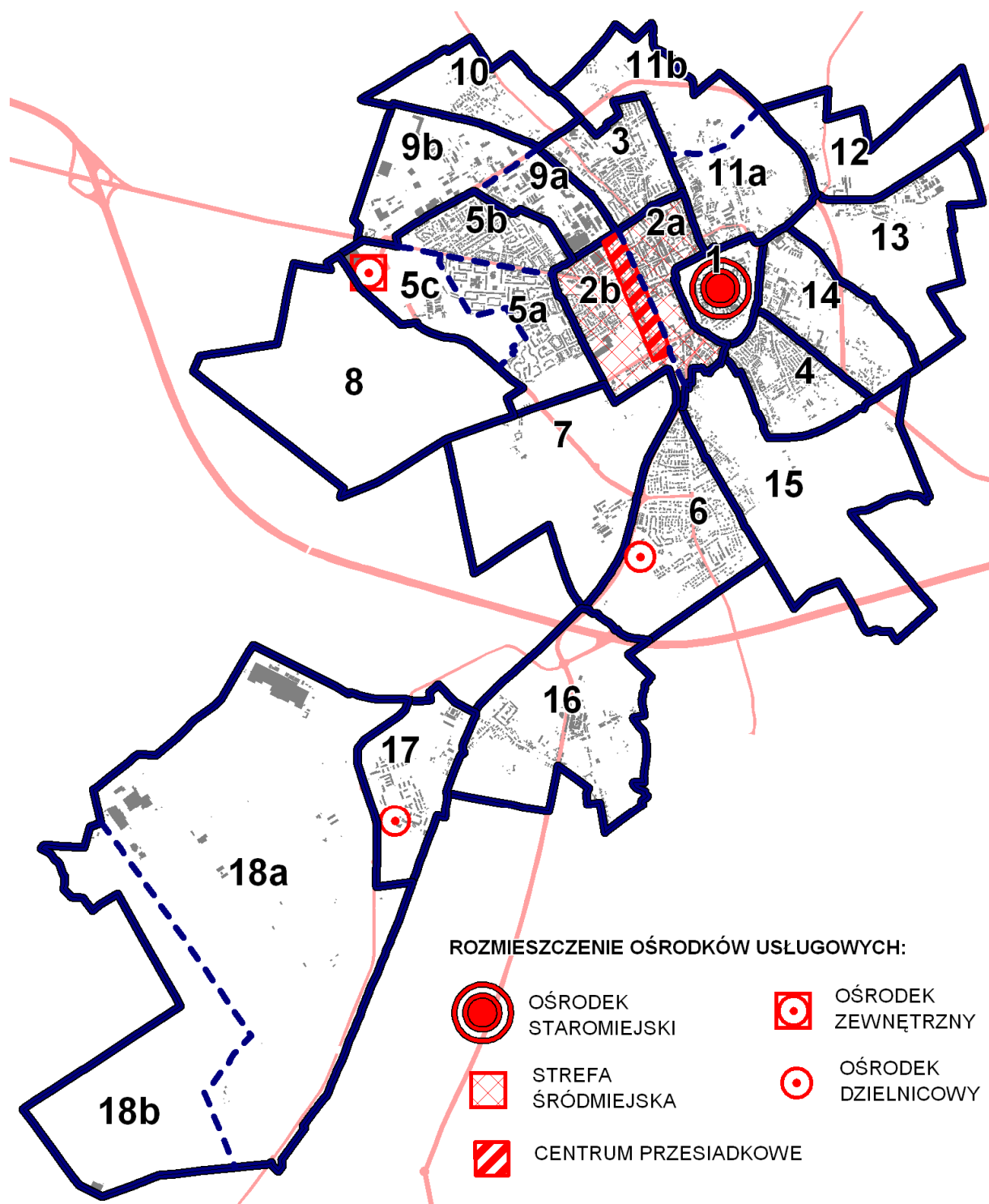
- Jednostka planistyczna nr 6 Osiedle Pyrzyckie: W granicach tej jednostki planistycznej następuje dynamiczna urbanizacja w postaci zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, a w części centralnej zabudowy wielorodzinnej. Od wschodu i zachodu obszar ten ograniczony jest liniami kolejowymi.
- Jednostka planistyczna nr 7 Giżynek: Obszar obecnie słabo zainwestowany. W jego granicach znajdują się rodzinne ogrody działkowe, nowy cmentarz komunalny oraz teren obsługi technicznej taboru kolejowego.
- Jednostka planistyczna nr 8 Poligon: Obszar niezurbanizowany posiadający status terenu zamkniętego. W jego granicach znajdują się poligon oraz strzelnica wojskowa.
- Jednostka planistyczna nr 9a Stargardzki Park Przemysłowy - ZNTK: Obszar historycznego zespołu zabudowy przemysłowej – dawne Zakłady Naprawcze Taboru Kolejowego (ZNTK), o wartościach zabytkowych. Obecnie podlega procesowi rewaloryzacji i adaptacji historycznej zabudowy na cele produkcyjno-magazynowo-składowe związane z działalnością parku przemysłowego.
- Jednostka planistyczna nr 9b: Stargardzki Park Przemysłowy: Dynamicznie rozwijająca się strefa miasta o jeszcze nie w pełni rozwiniętej infrastrukturze technicznej. W jej graniach znajduje się między innymi ciepłownia, zakład geotermalny oraz współczesna zabudowa o charakterze przemysłowym. Charakteryzuje się brakiem zieleni urządzonej. Rozwój zabudowy ograniczony przez linie wysokiego napięcia.
- Jednostka planistyczna nr 10 Osiedle Kossaka-Matejki: Teren w niewielkiej części zurbanizowany. W graniach jednostki znajduje się osiedle domów jednorodzinnych z towarzyszącą zabudową gospodarczą. Istniejąca infrastruktura techniczna wymaga rozbudowy.
- Jednostka planistyczna nr 11 Dolina Iny: Obszar podzielony na dwie podjednostki. Część 11a jest dawną dzielnicą przemysłową, w jej graniach znajduje się teren kolei wąskotorowej, przebiega również Kanał Młyński. Podjednostka 11b słabo zainwestowana, w jej graniach znajduje się oczyszczalnia ścieków, a także zabudowa jednorodzinna (w rejonie ulic Brzozowej i Polnej).
- Jednostka planistyczna nr 12 Pola Maszewskie: Obszar słabo zainwestowany o dominującej funkcji rolniczej z cennymi nasadzeniami zieleni. Pełni również rolę rezerwy podmiejskich terenów mieszkaniowych.
- Jednostka planistyczna nr 13 Przedmieście Gdańskie: Teren w małym stopniu zurbanizowany z przemieszaną zabudową mieszkaniową i produkcyjną. Ponadto część obszaru posiada charakter rolniczy z cennymi nasadzeniami zieleni.
- Jednostka planistyczna nr 14 Zarzecze: Obszar o niewielkim stopniu urbanizacji. W części sąsiadującej z obszarem Starego Miasta zlokalizowana jest zabudowa o charakterze śródmiejskim. W granicach tej jednostki znajdują się również duże kompleksy rodzinnych ogrodów działkowych przemieszane z zabudową produkcyjno-składową. W rejonie ulicy Grunwaldzkiej zlokalizowana jest zabudowa jednorodzinna.



- Jednostka planistyczna nr 15 Dolina Trzech Rzek: Obszar słabo zainwestowany, zabudowa zlokalizowana przy ul. Sadowej. Większość jednostki planistycznej to tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.
- Jednostka planistyczna nr 16 Kluczewo: Teren byłej wsi i zakładów produkcji rolnej – cukrowni, młynów, dawnego majątku ziemskiego. W graniach tej jednostki dominuje architektura historyczna o cechach zabytkowych z charakterystycznymi formami przemysłowymi oraz parterowa zabudowa wiejska. W ich sąsiedztwie znajduje się również zespół zabudowy wielorodzinnej. Jest to obszar o silnej dekapitalizacji zabudowy.
- Jednostka planistyczna nr 17 Osiedle Lotnisko: Obszar o dominującej funkcji mieszkaniowej, w skład której wchodzi teren dawnego osiedla mieszkaniowego pracowników obsługujących lotnisko wojskowe (zabudowa do 4 kondygnacji nadziemnych).
- Jednostka planistyczna nr 18: Park Przemysłowy Nowoczesnych Technologii: Teren dawnego lotniska wojskowego. Obecnie obszar ten podlega dynamicznemu rozwojowi związanemu z lokalizowaniem w jego obrębie funkcji przemysłowej. W granicach tej jednostki znajdują się m.in. dwa duże zakłady: Bridgestone Stargard Sp. z o.o. i Cargotec Poland Sp. z o.o. Dominują współczesne formy architektury przemysłowej oraz charakterystyczne formy budownictwa wojskowego (hangary). Zachowany został podstawowy układ dróg i pasów startowych (zostanie on jednak zniszczony w wyniku planowanych w najbliższym czasie inwestycji). W granicach podjednostki 18a przeważają grunty gminne, natomiast w granicach podjednostki 18b przeważają grunty własności prywatnej. Obecna na tym obszarze infrastruktura techniczna jest w dalszym ciągu niewystarczająca. Występująca w granicach jednostki funkcja rolnicza ulega stopniowemu wycofaniu.

Rozmieszczenie powyżej opisanych jednostek planistycznych na tle zabudowy miasta i układu głównych drogowych powiązań komunikacyjnych ilustruje rys. 2.

Rys. 2. Struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta określona w studium.



Źródło: opracowanie własne na podstawie obowiązującego studium miasta Stargard

Na potrzeby niniejszej analizy posłużono się wskazanymi w studium jednostkami planistycznymi w celu opisu zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i przypisania ich do konkretnych części miasta.

### **2.3. Środowiskowe uwarunkowania i ograniczenia rozwoju przestrzennego gminy**

Miasto Stargard położone jest w otoczeniu terenów rolnych z rozproszoną siecią osadniczą znajdującą się na terenie gminy wiejskiej Stargard. Zarówno w granicach miasta, jak i w bezpośrednim sąsiedztwie, nie znajdują się żadne większe kompleksy leśne. Najbliższym z nich jest Puszcza Goleniowska, 8-10 km w kierunku północno-zachodnim.

Obszar miasta w kontekście oceny przyrodniczej nie może być rozpatrywany bez odniesienia do jego otoczenia, znajdującego się poza granicami administracyjnymi. Z jednej strony odnosi się to obszarów mogących wpływać na środowisko miasta, z drugiej strony studium musi uwzględniać wpływ dużej koncentracji funkcji mieszkalnej, usługowej i przemysłowej na tereny sąsiednie, w tym obszary cenne przyrodniczo poza granicami jednostki.

W wyznaczeniu takiego oddziaływania pod uwagę należy wziąć m.in. kierunki spływu wód, przeważające kierunki wiatrów, kierunki i intensywność transportu samochodowego, lokalizację obszarów przemysłowych na terenie miasta, a także kwestie gospodarki ściekowej, gospodarki odpadami i energetyki ciepłej.

Uciążliwość funkcji miejskiej należy przede wszystkim ograniczyć w odniesieniu do:

- 1) obszarów cennych przyrodniczo wyznaczonych poza granicami miasta, ale w strefie jego oddziaływania:
  - a) obszarów Natura 2000, doliny Iny i Krąpieli, doliny Gowienicy,
  - b) proponowanych form ochrony przyrody wyznaczonych w waloryzacji przyrodniczej gminy wiejskiej Stargard (szczególnie położonych najbliżej miasta, tj. OChK „Dolina Iny”, ZPK „Dolina Krąpieli”, UE „Oczko śródpolne koło Kluczewa”, UE „Oczko śródpolne pod Słotnicą”, UE „Jeziorko pod Burzykowem”, OC „Dolina Gowienicy Miedwiańskiej”, OC „Dolina Małej Iny”,
- 2) korytarzy ekologicznych wzdłuż rzek Iny i Krąpieli,
- 3) zlewni i wód jeziora Miedwie (również wód Gowienicy, uchodzącej do jeziora), ze względu na jego walory przyrodnicze oraz lokalizację ujęcia wody dla Szczecina,
- 4) wód podziemnych GZWP 123,
- 5) ujęcia wody w Lipniku (na zachód od Stargardu),
- 6) wód rzeki Iny, płynącej na północ przez tereny przyrodniczo cenne, których ekosystemy zależne są od stanu czystości wód rzeki, przez Goleniów, uchodzącej do jeziora Dąbie,
- 7) lokalizacji terenów przemysłowych na obrzeżach miasta (Stargardzki Park Przemysłowy, Park Przemysłowy Nowoczesnych Technologii w Stargardzie), z uwzględnieniem ich potencjalnego wpływu na środowisko i powodowaną uciążliwość dla mieszkańców miejscowości sąsiedniej gminy,
- 8) regulacji stosunków wodnych i prowadzenia melioracji z uwzględnieniem ich skutków dla obszarów cennych przyrodniczo i obszarów rolniczych terenów ościennych,
- 9) kompleksów gleb wysokiej jakości.

#### **2.3.1. Istniejące i projektowane formy ochrony przyrody**

W granicach miasta Stargard nie znajdują się obszary objęte lub proponowane do objęcia ochroną w ramach sieci Natura 2000. W sąsiedztwie miasta położone są: Specjalny Obszar Ochrony siedlisk

PLH320006 „Dolina Płoni i Jezioro Miedwie”, Specjalny Obszar Ochrony siedlisk PLH320005 „Dolina Krąpieł”, Obszar Specjalnej Ochrony ptaków PLB320005 „Jezioro Miedwie i okolice”.

Uchwałą Nr XXIII/238/2016 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 25 października 2016 r. ustanowiony został użytek ekologiczny pn. *Niebieski korytarz ekologiczny koryta rzeki Iny i jej dopływów – III* (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz.4556).

W waloryzacji przyrodniczej miasta proponuje się objęcie ochroną powierzchnią w formie użytków ekologicznych, czterech cennych przyrodniczo obszarów zagrożonych antropopresją:

1. Proponowany użytek „Dolina Trzech Rzek”: Obszar położony w południowo wschodniej części miasta. Charakteryzuje się półnaturalnymi i podlegającymi procesom renaturalizacji ekosystemami wodnymi, bagiennymi, łąkowymi i murawowymi. Na tym obszarze występują liczne stanowiska roślin chronionych, obszar ten stanowi także miejsce rozrodu i żerowania i wypoczynku wielu gatunków zwierząt, w tym również chronionych. Proponuje się zakaz zmiany sposobu użytkowania, zabudowy, grodzenia, prowadzenia robót ziemnych, zmiany stosunków wodnych i melioracji, niszczenia roślinności nabrzeżnej, drzew i krzewów.
2. Proponowany użytek „Młynówka”: Położony w południowo-wschodniej części miasta nad rzeką Młynówką. Obszar leśny o charakterze łągu wraz z przylegającą łąką, stanowiska chronionych gatunków roślin i zwierząt, o dużych walorach krajobrazowych. Proponuje się zakaz zmiany sposobu zagospodarowania, zabudowy, grodzenia, prowadzenia robót ziemnych, zmiany stosunków wodnych i melioracji, niszczenia roślinności nabrzeżnej, drzew i krzewów.
3. Proponowany użytek ekologiczny „Gowienica”: Obszar położony na zachód od lotniska w Kluczewie, nad rzeką Gowienicą Miedwiańską. Na jego terenie znajduje się kompleks zadrzewień śródpolnych wraz z łąkami i łożami, jest obszarem występowania chronionych gatunków roślin i zwierząt, o walorach krajobrazowych. Proponuje się zakaz zmiany sposobu zagospodarowania, zabudowy, grodzenia, prowadzenia robót ziemnych, zmiany stosunków wodnych i melioracji, niszczenia roślinności nabrzeżnej, drzew i krzewów.
4. Proponowany użytek „Kluczewo”: Obszar w sąsiedztwie osiedla Lotnisko. Charakteryzuje go drzewostan o charakterze łągowym z dosadzeniami topoli, a także stanowiskami roślin chronionych. Proponuje się zakaz zmiany sposobu zagospodarowania, zabudowy, grodzenia, prowadzenia robót ziemnych, zmiany stosunków wodnych i melioracji, niszczenia roślinności nabrzeżnej, drzew i krzewów.

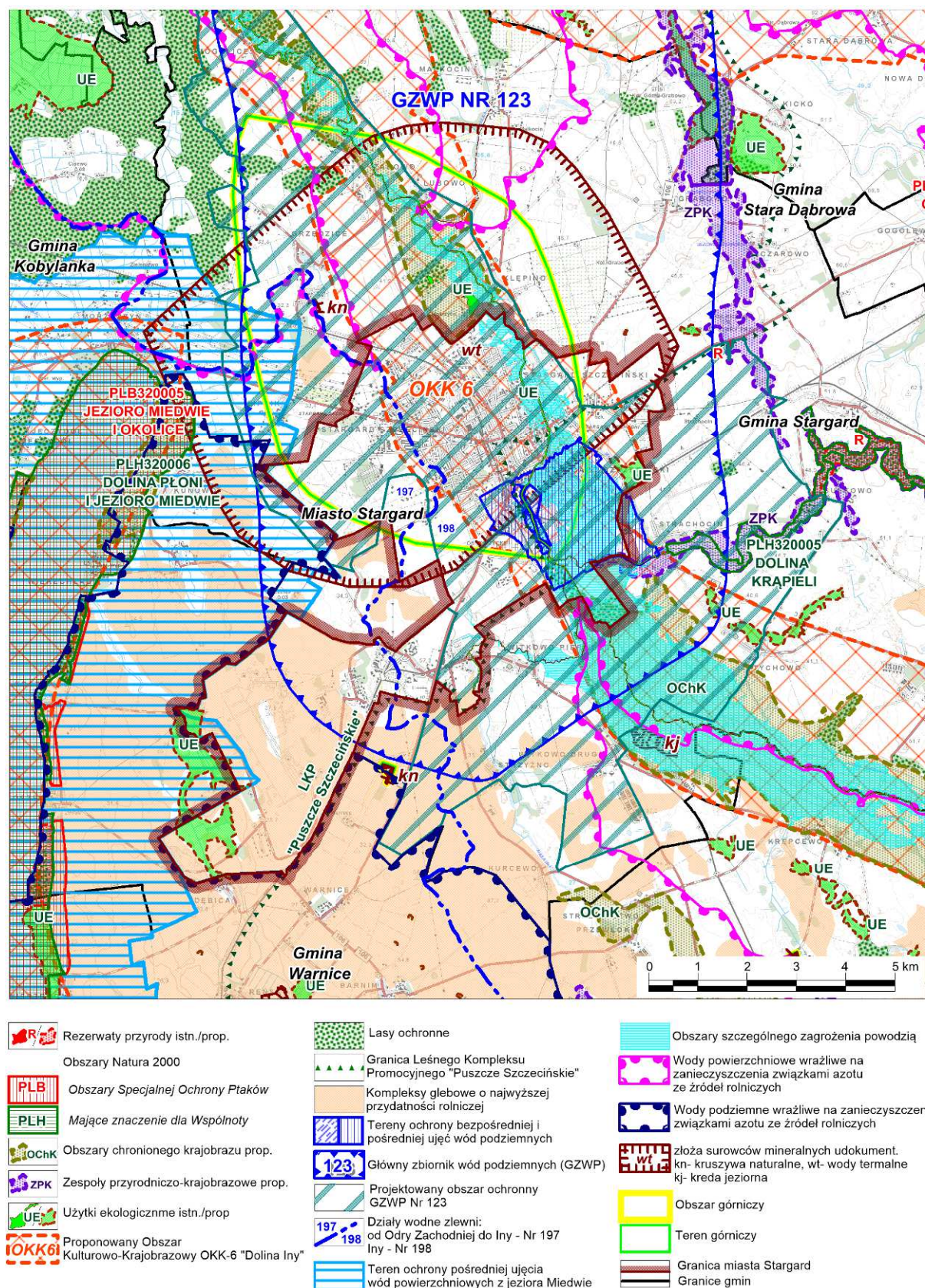
Waloryzacja wskazuje również trzy obszary cenne przyrodniczo (bez proponowania konkretnej formy ochrony):

1. OC-1: obejmujący tereny w dolinie Iny łączące proponowany użytek ekologiczny „Dolina Trzech Rzek” z centrum miasta. Obszar pełniący funkcję wspierającą w systemie zieleni miasta. Powinien być chroniony przed zmianą użytkowania.
2. OC-2: stawy rybne i odstojniki Cukrowni Kluczewo, stwarzające dogodne warunki rozrodu zwierzętom związanym z tym środowiskiem.
3. OC-3: Oz Giżynek, będący pozostałością formy geomorfologicznej pochodzenia polodowcowego. Położony jest na przedpolu miasta od strony zachodniej. Należy uwzględnić go w ramach pasa zieleni, który należy wytworzyć wokół miasta.

Zarówno proponowane w waloryzacji przyrodniczej użytki ekologiczne, jak i obszary cenne przyrodnicze, zostały ujęte w obowiązującym studium. Ponadto ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach zarówno w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego oraz waloryzacji gminy wiejskiej Stargard, proponuje się objęcie ochroną doliny rzeki Iny poprzez utworzenie Obszaru Chronionego Krajobrazu.



Rys. 3. Uwarunkowania środowiskowe miasta Stargard i jego otoczenia



Źródło: opracowanie własne na podstawie obowiązującego studium miasta Stargard (z częściową aktualizacją)



### **2.3.2. Ochrona zasobów wód podziemnych i powierzchniowych**

Miasto Stargard znajduje się w zasięgu Główne Zbiornika Wód Podziemnych nr 123 oraz terenów ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęcia wód podziemnych „Stargard – Południe”, a także terenu ujęcia wód podziemnych „Lipnik”.

Większość obszaru miasta w granicach administracyjnych (oprócz terenów pasa startowego lotniska Kluczewo i obszarów położonych na wschód od niego) położona jest na terenie Zbiornika międzymorenowego Stargard - Goleniów - Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 123 (GZWP 123). Dla ustalenia obszarów ochronnych wykonano dokumentację hydrogeologiczną, określającą zasady postępowania ochronnych oraz wyznaczającą określone ograniczenia w zagospodarowaniu, sformułowane w formie zakazów, nakazów i zaleceń. Do szczególnej ochrony wskazano obszary ochronne dla ujęć wód podziemnych, w tym ujęcia komunalnego „Stargard - Południe” zlokalizowanego na terenie miasta oraz ujęcia wody w Lipniku, którego obszar ochrony pośredniej obejmował zachodnie tereny miasta (do końca 2012 r. - w granicach administracyjnych miasta, na terenach leżących w sąsiedztwie ujęcia wody „Lipnik” zabudowa, zagospodarowanie i użytkowanie nie może powodować zanieczyszczenia zasobu wód ujęcia; obecnie ujęcie wody nie posiada strefy ochrony pośredniej).

Na obszarze ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęcia wód podziemnych „Stargard – Południe” obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z rozporządzenia Nr 2/2014 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 14 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej „Stargard-Południe” w Stargardzie Szczecińskim (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 1704, z 2016 r. poz. 3907, oraz z 2017 r. poz. 303).

Ponadto na niewielkim obszarze miasta znajduje się teren ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej z jeziora Miedwie, dla którego również obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodne z Rozporządzeniem Nr 10/2005 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 21 września 2005 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej "Miedwie" z jeziora Miedwie w miejscowości Żelewo gmina Stare Czarnowo powiat gryfiński (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 80 poz. 1682, z 2006 r. Nr 80, poz. 1399 oraz z 2011 r. Nr 7, poz. 81).

### **2.4. Inne ograniczenia i zagrożenia**

Oprócz wymienionych wyżej środowiskowych ograniczeń rozwoju nowych terenów inwestycyjnych w analizie uwarunkowań należy uwzględnić również ograniczenia wynikające z lokalizacji infrastruktury technicznej, lokalizacji terenów zamkniętych oraz terenów szczególnie zagrożenia powodzią.

#### **2.4.1. Tereny zamknięte**

Kolejnym ograniczeniem rozwoju nowych terenów inwestycyjnych w mieście Stargard, są wyznaczone w jego granicach obszary posiadające status terenów zamkniętych. Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2017 r. poz.2101 z późn. zm.) definiuje tereny zamknięte jako tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone i ustalone w drodze decyzji przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych. W decyzji o ustanowieniu terenu zamkniętego określa się także jego granice.

Zgodnie z art.3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tereny zamknięte zostały wyłączone z obszaru właściwości organów samorządu gminnego w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki rozwoju. W art.4 ust.3 ustawy zapisano - w odniesieniu do terenów zamkniętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się tylko granice tych terenów oraz granice ich stref ochronnych (niektóre z terenów zamkniętych wymagają, lub w przyszłości mogą wymagać ustanowienia stref ochronnych, dotyczy to przede wszystkim terenów ustanawianych decyzją MON, konieczność ustalenia stref ochronnych terenów zamkniętych resortu obrony narodowej związana jest z uciążliwościami lub zagrożeniami powodowanymi przez materiały, sprzęt i instalacje wojskowe). W strefach ochronnych ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów, w tym zakaz zabudowy. Przy czym w art.4 ust.4 wskazano wyjątek mówiący, że przepisu ust. 3 nie stosuje się do terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu, co oznacza wprost zamknięte tereny kolejowe.

W odniesieniu do samych terenów zamkniętych przyjęto zasadę uwzględniania w planach miejscowych jedynie zewnętrznych granic terenów, co zapewnia również ochronę informacji niejawnych dotyczących poszczególnych obiektów.

Zestawienie terenów zamkniętych ustanowionych decyzją Ministra Obrony Narodowej (tereny zamknięte – wojskowe) oraz decyzją Ministra Infrastruktury i Rozwoju (tereny kolejowe) ilustruje Tab. 1. Rozmieszczenie przestrzenne ograniczeń i zagrożeń rozwoju nowych terenów inwestycyjnych w centralnej części miasta Stargard przedstawia Rys. 5. Ograniczenia i zagrożenia rozwoju nowych terenów inwestycyjnych.

Tab. 1. Zestawienie terenów zamkniętych.

Podstawa prawna ustanowienia terenu	Obręb i nr działki	Uwagi
Decyzja Nr 42/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 4 marca 2016 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. MON poz. 25 z późn. zm.)	8-123/74	Poligon przy al. Żołnierza – na zapleczu więzienia
	8-123/75	Poligon przy al. Żołnierza - strzelnica
	8-123/76	Poligon przy al. Żołnierza - składy
	8-123/78	Działka w sąsiedztwie alei Żołnierza i 9 Zaodrzeńskiego Pułku Piechoty
	8-123/80	Część poligonu w sąsiedztwie ul. Spokojnej
	8-123/82	Działka dojazd do garaży od strony ul. Przedwiośnie
	8-123/83	Poligon przy al. Żołnierza
	9-77/3	Teren byłego przedszkola w sąsiedztwie osiedla Zachód
	9-77/6	
	9-99	Kasyno wojskowe przy ul.11 Listopada
	9-366/34	Teren przychodni przy al. Żołnierza
	9-366/37	„Białe koszary” przy al. Żołnierza
	10-234/1	Działka od str. ul. Szkolnej
	10-234/2	Teren Żandarmerii Wojskowej i WKU przy ul. 11 Listopada
	10-238/13	Narożnik „Czerwonych koszar” u zbiegu ul. 11 Listopada i Gen. J. Bema
	10-238/14	„Czerwone koszary” przy ul. 11 Listopada - Zwycięzców z zapleczem
	10-425/13	„Czerwone koszary” przy ul. Zwycięzców z zapleczem
	10-429/1	Zaplecze „Czerwonych koszar” przy ul. Zwycięzców

Podstawa prawna ustanowienia terenu	Obręb i nr działki	Uwagi
Decyzja Nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. Urz. MIR poz. 25 z późn. zm.)	5-1/49	Linia kolejowa do Szczecina - od granic miasta do ul. M. Konopnickiej
	7-57	Linia kolejowa do Gdyni – na granicy miasta
	10-100/7	Teren przy ul. Gen. J. Bema
	10-100/35	Teren przy ul. Dworcowej - Dworzec PKP
	10-100/65	Tereny na styku ul. M. Konopnickiej z ul. Dworcową
	10-100/66	Teren przy ul. Dworcowej
	10-100/74	Tereny kolejowe od ul. M. Konopnickiej do ul. Bogusława IV
	14-8/4	Linia kolejowa do Pyrzyc – odcinek na wysokości Przedsiębiorstwa Napraw Infrastruktury Sp. z o.o.
	15-41/7	Teren kolejowy pomiędzy ul. Bogusława IV, a os. Pyrzyckim
	17-1	Linia kolejowa do Gdańska – odcinek od ul. Warszawskiej do Iny
	17-3	Linia kolejowa do Poznania – mała działka od str. ul. Sadowej
	17-4	Linia kolejowa do Poznania – mała działka od str. ul. Sadowej
	17-7	Linia kolejowa do Poznania – mała działka od str. ul. Sadowej
	17-8/11	Linia kolejowa do Poznania – odcinek od ul. Warszawskiej do granicy miasta
	17-9	Linia kolejowa do Poznania – mała działka od str. ul. Sadowej
	17-15/5	Linia kolejowa do Poznania – mała działka od str. ul. Sadowej
	18-1/5	Linia kolejowa do Gdyni – odcinek od Iny do terenu za ul. Bydgoską
	20-30/13	Linia kolejowa do Pyrzyc – odcinek od Przedsiębiorstwa Napraw Infrastruktury Sp. z o.o. do osiedla Lotnisko
	23-95	Linia kolejowa do Pyrzyc – odcinek od osiedla Lotnisko do granic miasta

Źródło: Obowiązujące studium miasta Stargard, z częściową aktualizacją

#### 2.4.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

Opracowania planistyczne, w tym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wymagają uzgodnienia z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wodami Polskimi (dalej Wody Polskie lub RZGW Szczecin) w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Dokonując uzgodnienia, Wody Polskie uwzględniają prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi, poziom zagrożenia powodziowego, proponowaną zabudowę i zagospodarowanie terenu położonego na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, a także jego aktualne zagospodarowanie i dotychczasowe przeznaczenie. Uzgodnienie to jest wydawane w formie decyzji.



Wody Polskie mogą odmówić uzgodnienia opracowania planistycznego lub decyzji administracyjnej, jeżeli planowana zabudowa lub planowane zagospodarowanie terenu położonego na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią:

- naruszają ustalenia planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza,
- naruszają ustalenia planu zarządzania ryzykiem powodziowym,
- stanowią zagrożenie dla ochrony zdrowia ludzi, środowiska i dóbr kultury wpisanych do rejestru zabytków,
- naruszają funkcjonowanie infrastruktury krytycznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 26 kwietnia 2007 r. o zarządzaniu kryzysowym,
- utrudniają zarządzanie ryzykiem powodziowym.

Dyrektywa 2007/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 października 2007 r. w sprawie oceny ryzyka powodziowego i zarządzania nim (Dyrektywa Powodziowa) wymagała przygotowania map zagrożenia powodziowego (MZP) i map ryzyka powodziowego (MRP) w terminie do 22 grudnia 2013 r. Mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego zostały opracowane w ramach projektu "Informatyczny System Osłony Kraju przed nadzwyczajnymi zagrożeniami" (ISOK) przez Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej PIB - Centra Modelowania Powodzi i Suszy w Gdyni, Poznaniu, Krakowie i we Wrocławiu. Przekazanie przez Prezesa KZGW ostatecznych wersji map jednostkom administracji, w tym JST nastąpiło w dniu 15 kwietnia 2015 r.

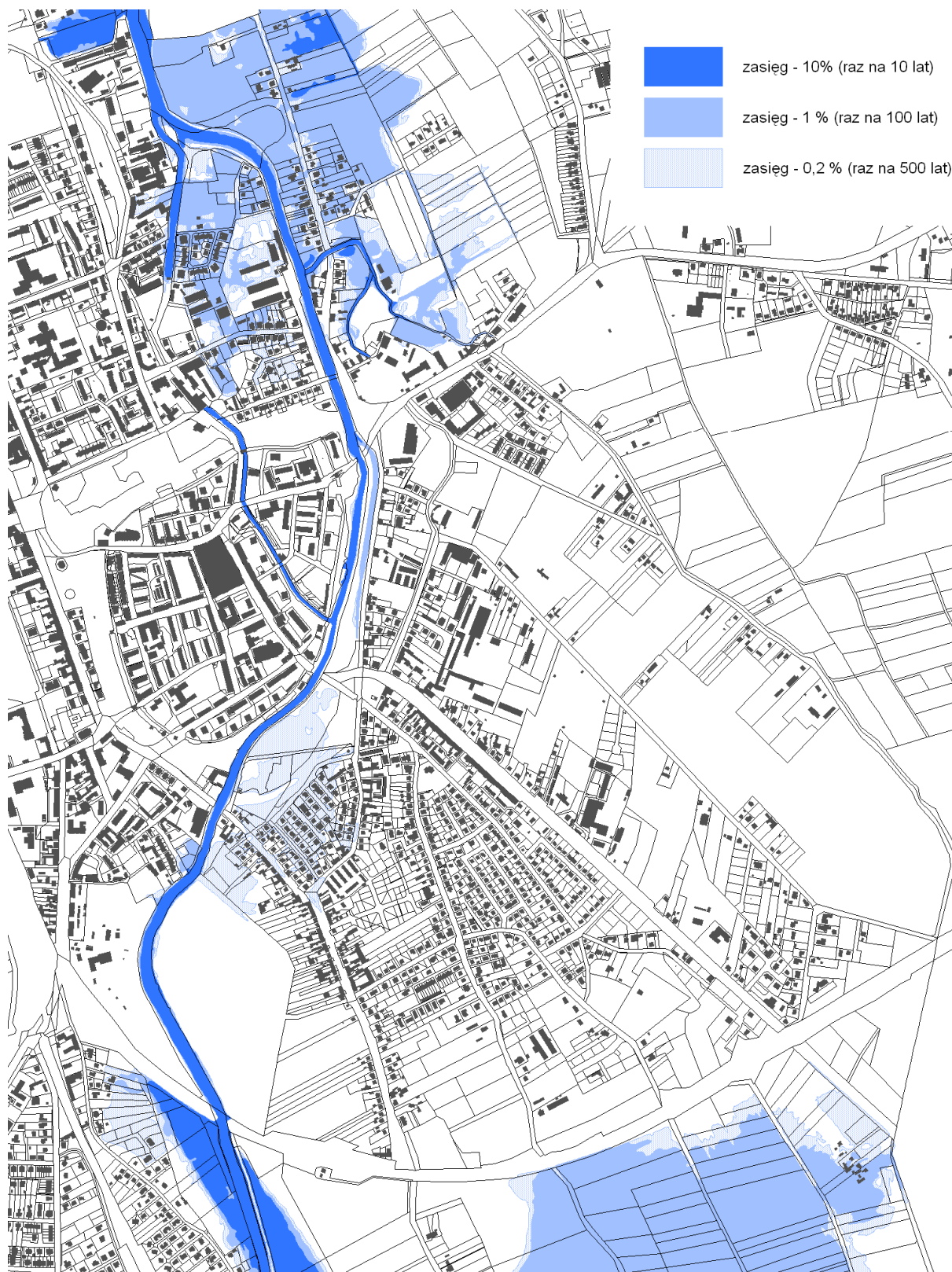
Na mapach zagrożenia powodziowego przedstawiono obszary o określonym prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%),
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (1%),
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%).

W wyniku zgłoszonych zastrzeżeń i potwierdzonych błędów merytorycznych opracowane dla Stargardu mapy podlegały gruntownej weryfikacji.

Zweryfikowane mapy zagrożenia powodziowego oraz mapy ryzyka powodziowego zostały podane do publicznej wiadomości 19 września 2018 r. Z tego względu podczas sporządzania aktualizacji Studium należy przeformułować wnioski w odniesieniu do zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Rys. 4. Zasięg obszarów o określonym prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wg stanu map zagrożenia powodziowego z września 2018 r. – fragment miasta



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez RZGW w Szczecinie.

Rys. 5. Ograniczenia i zagrożenia rozwoju terenów inwestycyjnych – centralna część miasta – wg stanu na koniec 2018 r.



Źródło: Opracowanie własne



Ograniczenia rozwoju przestrzennego gminy przedstawiają:

Rys. I oraz Rys. II

(patrz rozdział 9. Rysunki uzupełniające)

### **3. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

W niniejszej analizie opisano istotne z punktu widzenia rozwoju miasta kierunki rozwoju przestrzennego, w tym także kontekst rozbudowy układu komunikacyjnego stanowiącego szkielet struktury miasta, obszary intensyfikacji zabudowy, ograniczenia i zagrożenia wynikające z uwarunkowań lokalnych, wydawane w latach 2012-2016 decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a także wydane decyzje o pozwoleniu na budowę.

Wyniki powyższych analiz stanowią podstawę formułowania wniosków dotyczących stanu aktualnego zagospodarowania miasta, umożliwią również wskazanie terenów dla których niezbędne będzie opracowanie planów miejscowych.

#### **3.1. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, kierunki przekształceń**

##### **3.1.1. Rozwój infrastruktury komunikacyjnej a zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym**

Główny układ komunikacyjny miasta i jego bezpośredniego otoczenia tworzą dwa odcinki dróg krajowych (S10, DK 20), jeden odcinek drogi wojewódzkiej (DW 106) oraz układ dróg gminnych i powiatowych. Droga krajowa nr 10 (posiadająca klasę drogi ekspresowej - S) na odcinku przebiegającym przez Stargard w jego południowej części, pełni rolę tranzytową i jednocześnie obwodnicy miejskiej. Droga krajowa nr 20 po wybudowaniu obwodnicy przebiega (od strony węzła Stargard-Wschód na S10) przez miasto w północno-zachodniej jego części, ulicami Bydgoską, Marii Skłodowskiej – Curie, Gdańską oraz Gdyńską.

W granicach miasta znajdują się również fragment drogi wojewódzkiej nr 106, relacji Pyrzyce-Rzewnowo w gm. Kamień Pom. (przebieg ulicami: Szosa Maszewska, ul. Gdańska, ul. Marii Skłodowskiej - Curie, Obwodnica Staromiejska, ul. Popiela, ul. Stanisława Staszica, ul. Warszawska, oraz ul. Władysława Broniewskiego).

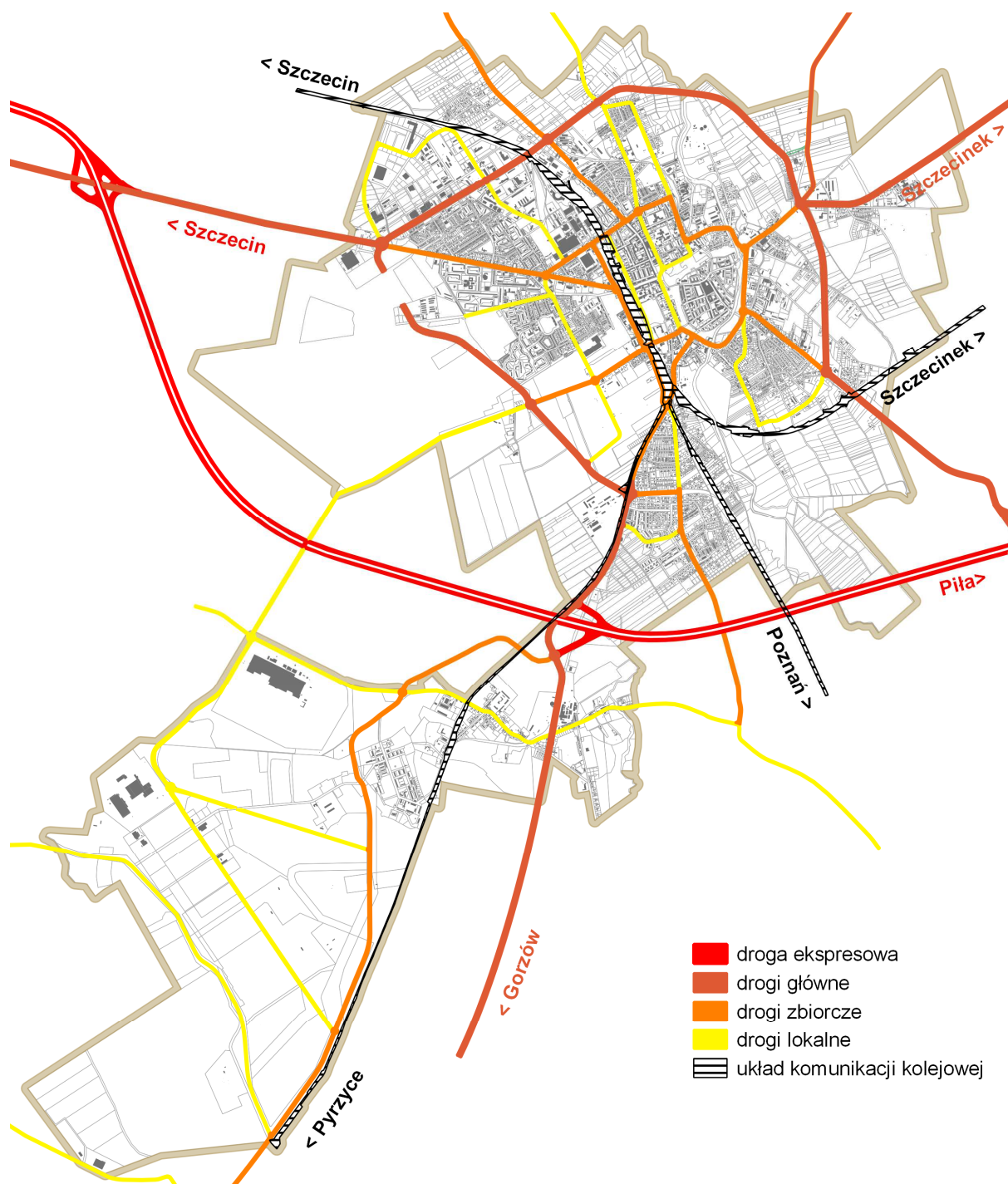
Duży wpływ na rozwój przestrzenny miasta miała realizacja odcinka drogi krajowej nr 10 w klasie S jako obwodnicy miasta. W ramach tej inwestycji zrealizowano 3 węzły: Stargard Wschód, Stargard Centrum (znajdujący się w graniach miasta) oraz Stargard Zachód. Realizacja obwodnicy pozwoliła w znaczący sposób poprawić dostępność terenów inwestycyjnych: Parku Przemysłowego Nowoczesnych Technologii w Stargardzie zlokalizowanego na terenie dawnego lotniska w Kluczewie. Możliwość wykorzystania Węzła Stargard Centrum jako dostępu do drogi krajowej nr 10, bezpośrednio powiązanej z Autostradą A6, korzystnie wpłynęło na jakość oferty inwestycyjnej miasta. W ślad za tym możliwa była stopniowa konsumpcja zapisów planu miejscowego przyjętego uchwałą Nr XLVI/459/2006 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 29 sierpnia 2006 r., poprzez realizację inwestycji przez firmy z sektora produkcyjno-magazynowego.

W związku z realizacją planu miejscowego dla Stargardzkiego Parku Przemysłowego, w latach 2003-2017 nastąpiła rozbudowa układu komunikacyjnego w północno-zachodniej części miasta.

W granicach jednostki planistycznej 9: SPP i ZNTK nastąpiło przekształcenie terenu dawnych Zakładów Naprawy Taboru Kolejowego na obszar inwestycyjny. Teren wcześniej ściśle związany z obsługą komunikacji kolejowej jest obecnie objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.



Rys. 6. Docelowy układ komunikacyjny miasta wg Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard



Źródło: opracowanie własne na podstawie obowiązującego studium miasta Stargard

Obowiązujące studium zakłada przebudowę układu drogowego miasta z układu koncentrycznego na pierścieniowy. Przebudowa ta jest kontynuacją wdrażanej idei odciążenia centrum miasta z ruchu tranzytowego i ciężarowego. W jej myśl, ruch tranzytowy i ciężarowy ma zostać przejęty w zasadniczej części przez obwodnice zewnętrzne. Rolą obwodnicy wewnętrznej, stanowiącej obejście terenu Starego Miasta i ścisłego centrum, ma być natomiast ochrona tego obszaru przed uciążliwością komunikacji i usprawnienie ruchu wewnątrzmięjskiego.

Przewidziana w studium północna część obwodnicy zewnętrznej, o planowanej klasie drogi głównej, ma docelowo przebiegać przez teren jednostek planistycznych 9: SPP i ZNT, 10: Osiedle Matejki, 11: Dolina Iny oraz 12: Maszewskie Pola, łącząc się z drogą krajową nr 20. Zakładając zachowanie obowiązującego w studium docelowego przeznaczenia terenu można prognozować, że budowa tego odcinka obwodnicy wpłynie korzystnie zarówno na rozwój zabudowy produkcyjno-magazynowej w granicach jednostki 9, jak i na rozwój zabudowy mieszkaniowej na obszarze Osiedla Kossaka-Matejki, gdzie wskazana jest obecnie rezerwa pod tereny podmiejskich zespołów mieszkaniowych. Oba te obszary są objęte obowiązującymi planami miejscowymi.

W południowej części miasta studium zakłada przebieg obwodnicy zewnętrznej poczynsz od jednostki planistycznej 6: Osiedla Pyrzyckie, dalej przez jednostki 7: Giżynek, 8: Poligon Wojskowy, do połączenia ze wschodnim wjazdem do miasta w rejonie węzła komunikacyjnego przy ulicy Szczecińskiej.

W związku z przebiegiem planowanej obwodnicy zewnętrznej przez obszar jednostki planistycznej 8 posiadającej status terenów zamkniętych, rekomenduje się analizę wariantów alternatywnych obejścia południowego lub uzgodnienie zaplanowanego przebiegu z właściwym zarządcą terenu zamkniętego.

### **3.1.2. Rozwój zabudowy w latach 2000 – 2017**

Analizując rozwój miasta Stargard w latach 2000 - 2017 można wyróżnić cztery główne kierunki przekształceń:

- obszar intensywnych uzupełnień zabudowy śródmiejskiej, w szczególności w ramach jednostki planistycznej 2a. Śródmieście,
- szczególnie intensywny rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej w południowej części miasta w granicach jednostki planistycznej 6. Osiedla Pyrzyckie,
- rozwój zabudowy przemysłowej i magazynowo składowej w północno-zachodniej części miasta,
- średnio intensywny rozwój zabudowy jednorodzinnej na północy miasta,
- średnio intensywny rozwój zabudowy mieszanej we wschodniej części miasta.

Rozwój zabudowy na obszarze jednostki elementarnej 2a – Śródmieście następował szczególnie intensywnie w granicach planów: „Wojska Polskiego, Marii Konopnickiej, Dworcowa oraz osiedla Tysiąclecia” (przyjętego uchwałą Nr XV/133/07) i „Wyszyńskiego, Czarnieckiego, Bogusława IV, Barnima” (przyjętego uchwałą Nr XLV/419/97). Powstałe na obszarze tych planów budynki to głównie uzupełnienia w postaci plombowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokości 3-5 kondygnacji.

Zabudowa przemysłowo - składowa realizowana była głównie w ramach planu dla obszaru parku przemysłowego (przyjętego uchwałą Nr XXXV/380/2005) w północno-zachodniej części miasta, związana ściśle z rozbudową Stargardzkiego Parku Przemysłowego – jednostki planistycznej 9b: Stargardzki Park Przemysłowy.

Szczególnie silne procesy urbanizacyjne nastąpiły w granicach pięciu planów miejscowych pokrywających jednostkę planistyczną 6: Osiedla Pyrzyckie. Zrealizowane na tym obszarze zostały przede wszystkim budynki jednorodzinne oraz zabudowa wielorodzinna na południu jednostki planistycznej. Za praktycznie w całości skonsumowane należy uznać plany: „Spółdzielcza, Niepodległości, Władysława Broniewskiego” (przyjęty uchwałą Nr XLVII/504/2006), „Broniewskiego, „od Jaru” – Niepodległości do torów kolejowych PKP” (przyjęty uchwałą Nr XII/235/95), „Jana Lechonia, Leona Kruczkowskiego, Leopolda Staffa” (przyjęty uchwałą Nr V/66/2003), „Niepodległości,

Majora Hubala, 5 Marca, Armii Krajowej, Leona Kruczkowskiego” (przyjęty uchwałą Nr X/94/07) oraz znajdującą się w granicach tej jednostki planistycznej zmianę planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dla terenów oznaczonych symbolami „MM” (przyjętą uchwałą Nr VI/57/99).

Stopniowo realizowana jest zabudowa na obszarze planu „Władysław Broniewskiego, Armii Krajowej, 5 Marca” (przyjętego uchwałą Nr X/112/2003). Przystąpiono także do inwestycji na obszarze planu „Rotmistrza Witolda Pileckiego, Szarych Szeregów” o funkcji przeznaczenia terenu związanej z usługami oświaty (plan przyjęty uchwałą Nr XXIV/243/2016). Rozwój zabudowy w granicach Osiedli Pyrzyckich ilustruje Rys. 7. Jednocześnie w sąsiedztwie jednostki planistycznej „Osiedla Pyrzyckie” nastąpił równie intensywny rozwój zabudowy na obszarze nieobjętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, położonym na zachód od terenów kolejowych przecinających tę jednostkę (w granicach jednostki planistycznej „15: Dolina Trzech Rzek”). Inwestycje realizowane na tym obszarze na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy dotyczyły przede wszystkim zabudowy mieszkaniowej. Funkcja ta odpowiada przeznaczeniu tego obszaru w obowiązującym studium miasta Stargard – oznaczonego jako teren MM.15.1.

*Rys. 7. Rozwój zabudowy w granicach Osiedli Pyrzyckich*

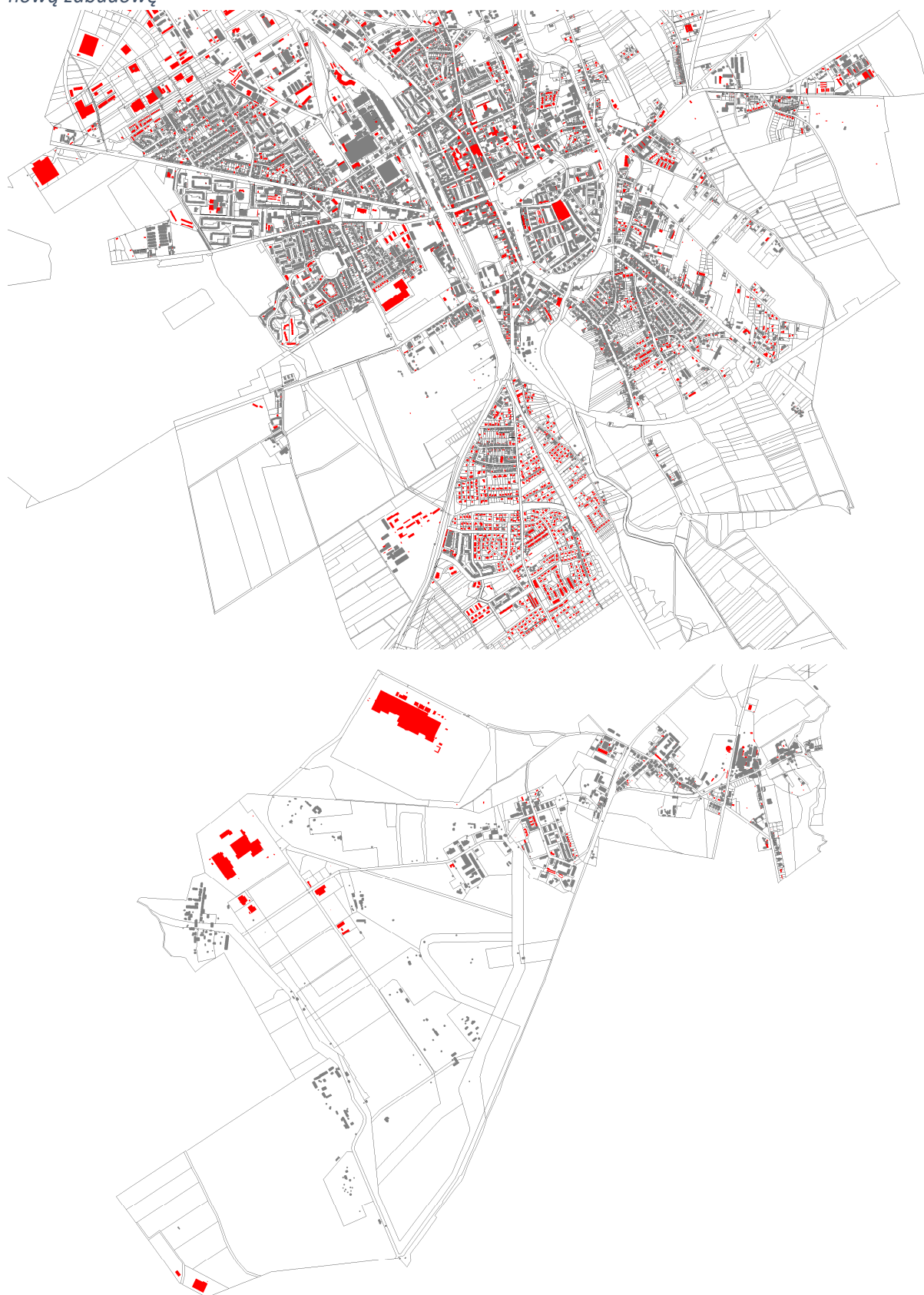


*Źródło: google earth*

Również we wschodniej części Stargardu, w granicach jednostki planistycznej 13: Przedmieście Gdańskie nastąpiły wyraźne procesy urbanizacyjne. W analizowanym okresie sporządzono tam dwa plany miejscowe. Zgodnie z zapisami planu „Gdyńska, Klonowa” (przyjętego uchwałą Nr XXIX/322/2005) realizowana była zabudowa w postaci budynków magazynowych i przemysłowo składowych, natomiast na podstawie zapisów znajdującej się w granicach tej jednostki planistycznej zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dla terenów oznaczonych symbolami „MM” (przyjętej uchwałą Nr VI/57/99), nastąpiła realizacja zabudowy o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.



*Rys. 8. Rozwój zabudowy w latach 2000 – 2016 – fragmenty miasta – kolorem czerwonym oznaczono nową zabudowę*



*Źródło: opracowanie własne na podstawie zasobów UM i PODGiK (kolorem czerwonym zaznaczono obiekty powstałe po roku 2000).*

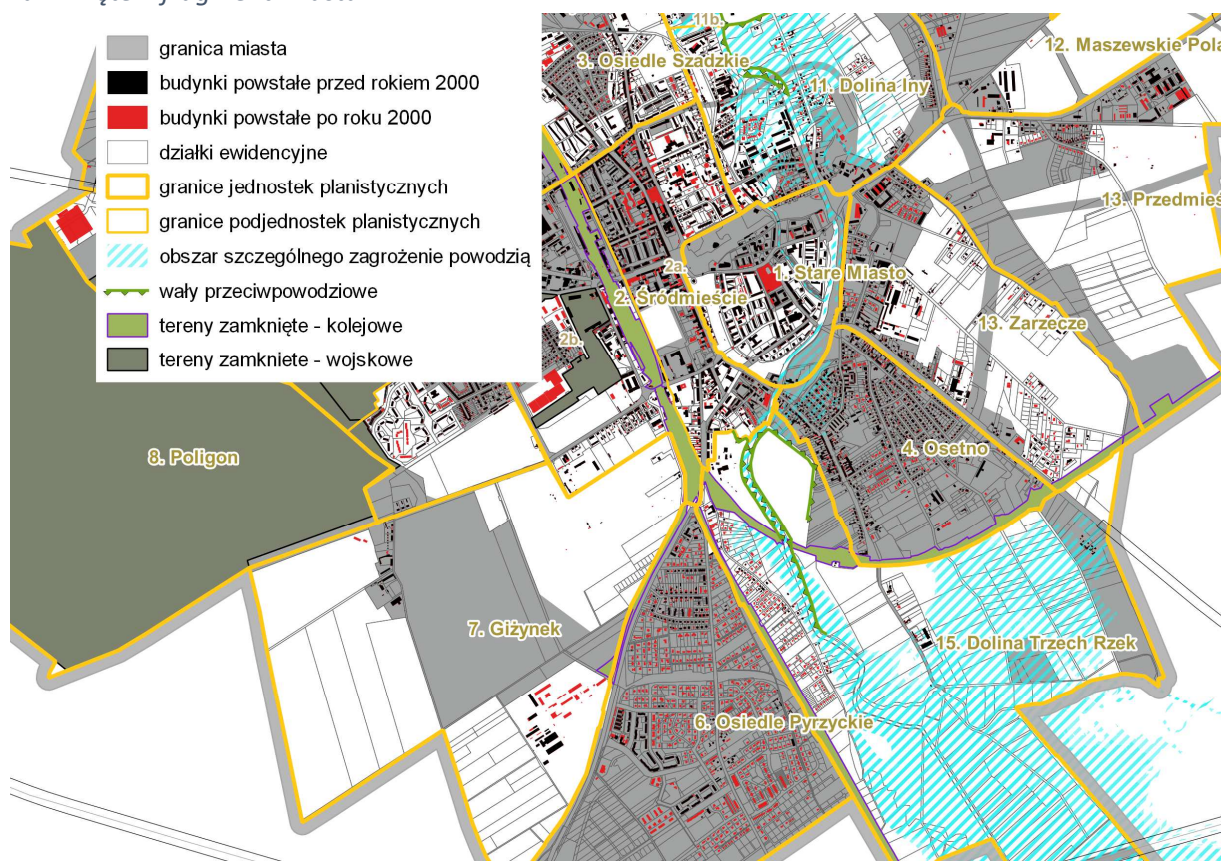


### 3.1.3. Rozwój zabudowy a obszary zagrożenia powodziowego, tereny zamknięte

Obowiązujące studium zakłada przekształcenia istniejących terenów wojskowych, znajdujących się we wschodniej części miasta na tereny rezerwy innych funkcji, w przypadku zniesienia ich statusu terenów zamkniętych. Do tej pory taka decyzja nie zapadła i nie przewiduje się zmian w tym zakresie w najbliższych latach.

Analizując zasięg map obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, należy stwierdzić, że niewielka część z zabudowy powstałej w latach 2000-2016 zlokalizowana została na terenach nimi objętymi. Tyczy się to przede wszystkim jednostki planistycznej 11: Dolina Iny oraz w mniejszym stopniu jednostki 4: Osetno.

*Rys. 9. Rozwój zabudowy i plany miejscowe a obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zamknięte – fragment miasta*



*Źródło: opracowanie własne*

### 3.2. Założenia do analizy ruchu budowlanego

Ruch budowlany i zagospodarowanie przestrzenne w obecnym systemie prawnym realizowany jest ustaleniami planów miejscowych, bądź decyzji o warunkach zabudowy i o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Szczególny przypadek stanowią inwestycje realizowane w oparciu o tzw. specustawy wyłączające z zastosowania przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z uwagi na charakter tego typu rozwiązań wykraczający poza system planowania nie będzie on w tym miejscu analizowany.

Decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego są decyzjami administracyjnymi wydawanymi przez wójta, burmistrza lub prezydenta miasta na terenach nieobjętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. To ważny aspekt analizy ruchu budowlanego pozwalający na ocenę realizowanej przez gminę polityki przestrzennej i racjonalność podejmowanych działań w zakresie sporządzania planów miejscowych. Jednym z elementów oceny będzie stosunek ilości decyzji o pozwoleniu na budowę wydawanych na obszarach objętych planami miejscowymi i na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego są wydawane na wniosek osoby lub instytucji zamierzającej dokonać trwałych zmian w przeznaczeniu, zagospodarowaniu lub zabudowie terenu dla inwestycji celu publicznego. Określają one: warunki wynikające z przepisów szczegółowych, analizy terenu inwestycji i obszaru przyległego, warunki środowiskowe, warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich wraz z liniami rozgraniczającymi teren inwestycji i ewentualnie liniami zabudowy wyznaczonymi na właściwej mapie dla inwestycji. Zgodnie z brzmieniem art.2 pkt 5 u.p.z.p., przez inwestycję celu publicznego, należy rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz.121 z późn. zm.)

Decyzje o warunkach zabudowy dotyczą innych inwestycji niż te obejmujące inwestycje celu publicznego i są wydawane na wniosek osoby lub instytucji zamierzającej dokonać trwałej zmiany zagospodarowania terenu, a także zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art.50 ust.1<sup>3</sup> i art.86<sup>4</sup> u.p.z.p. Określają one: rodzaj inwestycji, warunki wynikające z przepisów szczególnych, analizę terenu inwestycji i obszaru przyległego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, warunki środowiskowe, warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich wraz z liniami rozgraniczającymi teren inwestycji i liniami zabudowy, wyznaczonymi na właściwej mapie.

Zarówno decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, jak i decyzje o warunkach zabudowy wynikające z realizacji zadań rządowych lub samorządowych stopnia wojewódzkiego, wydawane są przez wojewodę.

Analizę ruchu budowlanego sporządzono w oparciu o rejestry wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego prowadzone przez Prezydenta Miasta Stargard oraz odpowiednio Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego i Wojewodę Zachodniopomorskiego w zakresie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i decyzji wydawanych dla terenów zamkniętych. Na potrzeby analizy wzięto pod uwagę wyłącznie decyzje pozytywne (ustalające możliwość realizacji przedsięwzięcia) z lat 2012-2016.

---

<sup>3</sup> Art. 50. [Zasady lokalizacji inwestycji celu publicznego] Inwestycja celu publicznego jest lokalizowana na podstawie planu miejscowego, a w przypadku jego braku - w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 4, stosuje się odpowiednio.

<sup>4</sup> Ustalenia w drodze decyzji warunków zabudowy wymaga zmiana sposobu zagospodarowania terenu, o której mowa w art. 59 ust. 1, jeżeli na terenie tym obowiązuje plan uchwalony przed dniem 1 stycznia 1995 r. Przepisu art. 61 ust. 1 pkt 1 nie stosuje się.

W okresie tym Prezydent Miasta Stargard wydał 273 decyzje o warunkach zabudowy, z których część stanowiła zmianę, korektę, bądź rozszerzenie wcześniej wydanych decyzji. Z tego względu do niniejszej analizy przyjęto 264 decyzje ustalające warunki zabudowy dla nowych terenów. W analizie wzięto również pod uwagę wydane 106 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Z uwagi na przedmiot niniejszej analizy podstawowe znaczenie mają decyzje ustalające możliwość realizacji inwestycji kubaturowych na terenach dotychczas niezainwestowanych lub decyzje uruchamiające procesy uzbrajania nowych terenów. Takie przedsięwzięcia pozwalają ocenić faktyczne tendencje i kierunki zmian zachodzących w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz ewentualne potrzeby w zakresie utrzymania lub korekty realizowanej przez gminę polityki przestrzennej w postaci sporządzania planów miejscowych.

### 3.3. Decyzje o warunkach zabudowy

W latach 2012-2016 w mieście Stargard wydano łącznie 264<sup>5</sup> decyzje o warunkach zabudowy. Zestawienie wydanych decyzji w poszczególnych latach wraz ze wskazaniem funkcji, na jakie zastały one wydane, zostało przedstawione w Tab. 2.

Tab.2. Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2012-2016 w mieście Stargard

rok	MN	MW	U	PS	G	TT	K	razem
2012	13 (11*)	2 (2*)	14 (13*)	3 (3*)	1 (1*)	4 (2*)	3 (9*)	40 (32*)
2013	18 (18*)	4 (2*)	16 (16*)	3 (3*)	12 (1*)	1 (0*)	3 (0*)	57 (51*)
2014	18 (18*)	5 (5*)	7 (6*)	6 (4*)	6 (6*)	2 (1*)	0 (1*)	44 (40*)
2015	13 (13*)	9 (9*)	16 (14*)	7 (6*)	6 (5*)	2 (1*)	2 (1*)	55 (49*)
2016	35 (35*)	10 (6*)	14 (12*)	3 (3*)	4 (3*)	1 (0*)	1 (0*)	68 (59*)
<b>łącznie:</b>								<b>264 (231*)</b>

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, U – zabudowa usług publicznych i komercyjnych, PS – zabudowa przemysłowa i magazynowo-składowa, G – zabudowa gospodarcza, TT- infrastruktura techniczna, K – tereny komunikacyjne oraz związane z obsługą komunikacji

\* Decyzje o charakterze kubaturowym

Źródło: opracowanie własne na podst. danych UM Stargard

W analizowanym okresie całkowita ilość wydawanych decyzji o warunkach zabudowy systematycznie rośnie, począwszy od 40 w roku 2012 do 68 wydanych decyzji roku 2016.

Wskazuje to na potrzebę opracowania nowych planów miejscowych na obszarach dotychczas nimi nieobjętymi. Wśród analizowanych 264 decyzji jedynie 33 nie dotyczyło przedsięwzięć kubaturowych. W związku z powyższym należy stwierdzić, że decyzje o warunkach zabudowy w istotny sposób kształtują przestrzeń miasta Stargard. Zmiany ilości wydanych decyzji o warunkach zabudowy o charakterze kubaturowym w rozbiciu na funkcje przedstawia wykres – Rys. 10.

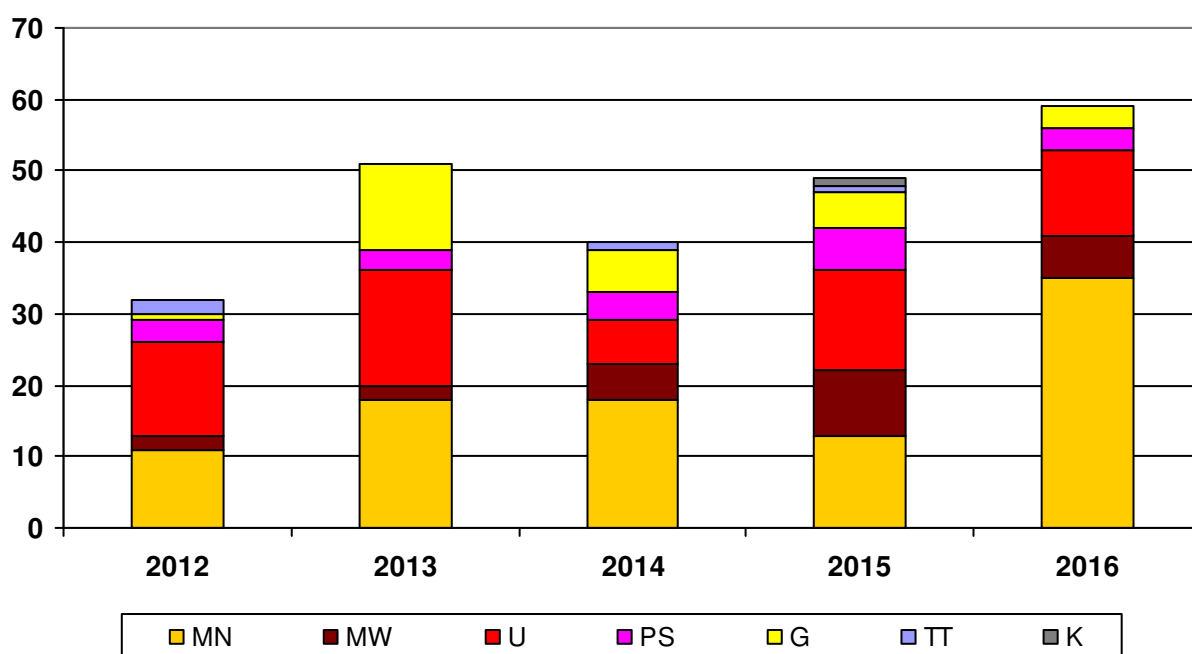
<sup>5</sup> Zestawienie nie uwzględnia decyzji o warunkach zabudowy wydanych dla obszarów, dla których we wcześniejszych latach taka decyzja została już wydana.

W przeważającej części decyzje o warunkach zabudowy wydawane były na przedsięwzięcia związane z realizacją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Największa ilość z nich przypadła na rok 2016. Wnioski wskazują na potrzebę rozważenia przystąpienia do sporządzenia nowych planów miejscowych koncentrujących się na tej funkcji, w związku ze zwiększającym się zapotrzebowaniem na lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach miasta lub ustalenia zakazów zabudowy w miejscach gdzie lokalizacja nowej zabudowy jest sprzeczna z polityką gminy (patrz decyzje o pozwoleniu na budowę).

Za wyjątkiem roku 2014, we wszystkich analizowanych latach liczba wydanych decyzji na funkcję związaną z zapewnieniem szeroko pojętego dostępu do usług publicznych oraz komercyjnych, utrzymuje się na stosunkowo wysokim poziomie (ponad 23 % całości wydanych decyzji).

W związku z powyższym przy opracowywaniu nowych planów miejscowych należy kompleksowo przeanalizować zapotrzebowanie na obszary usług publicznych i komercyjnych.

*Rys. 10. Ilość wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu o charakterze kubaturowym, w mieście Stargard w latach 2012-2016 w podziale wg. funkcji*



MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, MW- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, U – tereny usług publicznych i komercyjnych, PS – tereny przemysłowe i magazynowo-składowe, G – zabudowa gospodarcza, TT- tereny infrastruktury, K – tereny komunikacyjne oraz związane z obsługą komunikacji

*Źródło: opracowanie własne na podst. Danych UM Stargard*

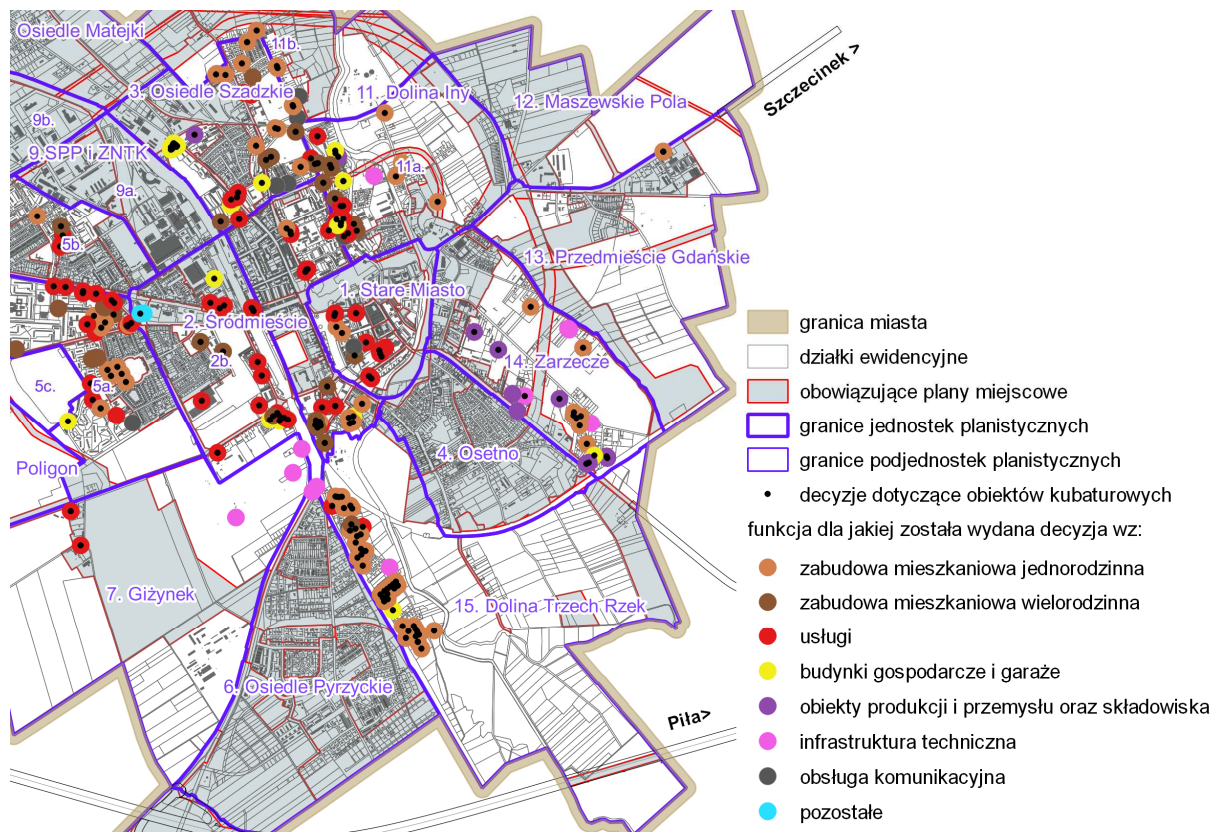
W ramach prac przeanalizowano również kwestię zgodności wydawanych decyzji o warunkach zabudowy z ustaleniami studium.

**Mając na uwadze sposób zapisu ustaleń studium, pozwalający na stosunkowo szeroką interpretację co do lokalizacji określonych funkcji, nie stwierdzono istotnego ich naruszenia.**

**Nie stwierdzono również, aby lokalizacja inwestycji na podstawie decyzji o warunkach zabudowy ingerowała istotnie w wyznaczone w studium tereny z zakazem zabudowy (tereny otwarte – TO).**



Rys. 11. Tereny objęte decyzjami o warunkach zabudowy wydanymi w latach 2012 – 2016 w podziale wg funkcji, centralna część miasta



Źródło: opracowanie własne na podstawie zasobów UM

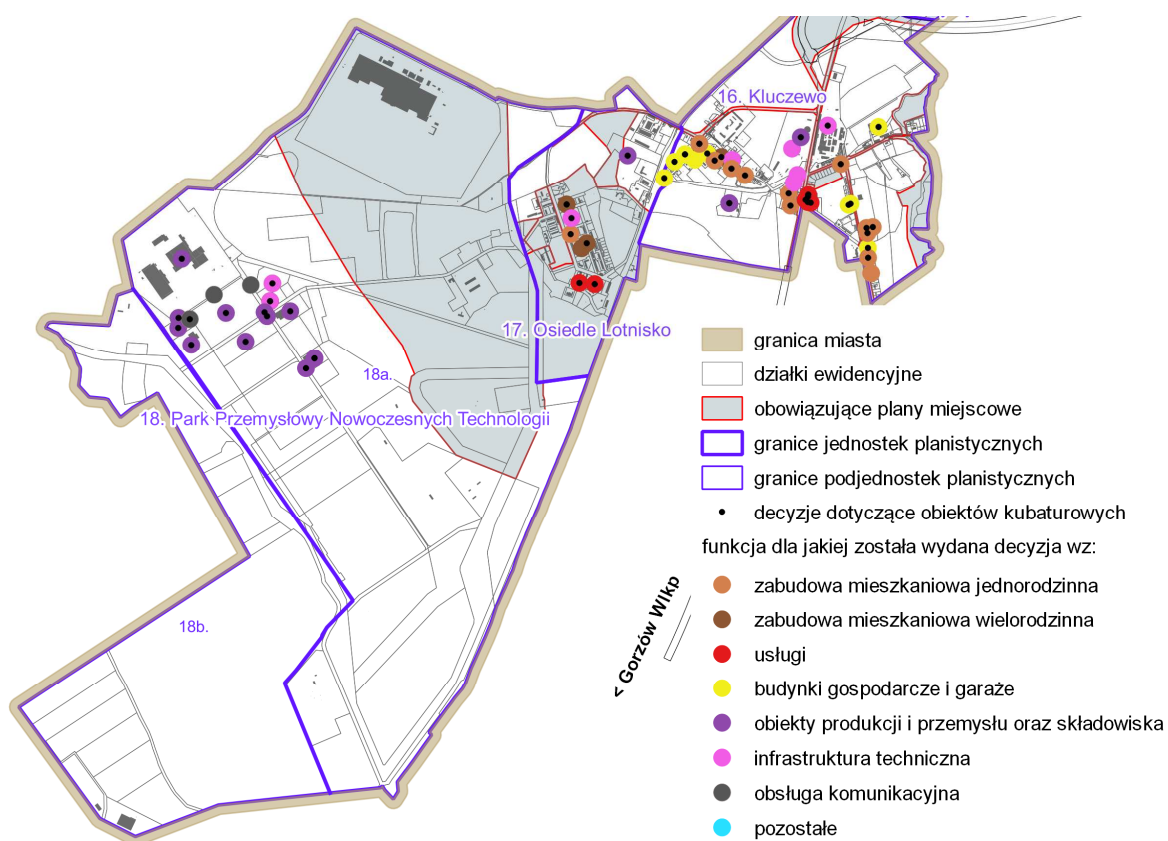
Największa koncentracja przestrzenna wydanych decyzji o warunkach zabudowy miała miejsce w następujących obszarach:

- Obszar w granicach jednostki planistycznej „1. Stare Miasto” oraz południowej części jednostki planistycznej „2.b Śródmieście”: wydane decyzje dotyczyły przede wszystkim zabudowy usługowej związanej z centrotwórczą rolą wskazanego obszaru oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej charakterystycznej dla tej części miasta.
- Wschodnia część jednostki planistycznej „15. Dolina Trzech Rzek”: wydane decyzje o warunkach zabudowy, dotyczyły w większości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Obszar, na którym wydane zostały one wydane, pod względem struktury funkcjonalno-przestrzennej zbliżony jest do jednostki planistycznej „6. Osiedla Pyrzyckie”, w związku z czym zasadne wydaje się objęcie go planem miejscowym o podobnej charakterystyce jak plany obowiązujące w sąsiedniej jednostce.
- Obszar na granicy jednostek planistycznych „3. Osiedle Szadzkie” oraz jednostki planistycznej „11. Dolina Iny” rozciągający się aż po północną część jednostki „2.b Śródmieście”. Jest to teren z zabudową o wysokiej intensywności, sąsiadujący od strony północnej, wschodniej i południowej z obszarami objętymi obowiązującymi planami miejscowym. W szczególności obszar śródmiejski cechuje się znaczną ilością wydanych decyzji o warunkach zabudowy na cele usługowe oraz związane z funkcją mieszkaniową wielorodzinną.
- Obszar podjednostki planistycznej „5.a Osiedla Zachodnie”: decyzje wydawane były w zachodniej części jednostki planistycznej, nie objętej obowiązującym planem miejscowym. Dominującymi

funkcjami, na jakie wydawane były decyzje o warunkach zabudowy w ramach tej jednostki były inwestycje o charakterze usługowym oraz związane z lokalizacją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto decyzje związane z funkcją usług były wydawane w szczególności wzdłuż ulicy Szczecińskiej, co wskazuje na konieczność objęcia planem miejscowym całego obszaru zachodniego wjazdu do miasta.

- Obszar dawnej wsi Kluczewo znajdujący się obecnie w graniach miasta w ramach jednostki planistycznej „16. Kluczewo”. Na wskazanym terenie wydawane były decyzje głównie związane z lokalizacją funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz gospodarczej, charakterystyczne dla zabudowy podmiejskiej. W analizowanym okresie wydawane zostały również decyzje związane z funkcją produkcyjną (Wytwórnia Mas Bitumicznych) oraz magazynową (związane z obsługą istniejącej na tym obszarze cukrowni). W związku z powyższym zasadne jest opracowanie planu miejscowego w celu analizy lokalizacji wszystkich funkcji mogących potencjalnie kolidować ze sobą.
- Wschodnia część Parku Przemysłowego Nowoczesnych Technologii. Wydawane na tym obszarze decyzje dotyczyły zabudowy o funkcji produkcyjnej oraz magazynowej.

Rys. 12. Tereny objęte decyzjami o warunkach zabudowy wydane w latach 2012 – 2016 w podziale wg funkcji, południowa część miasta



Źródło: opracowanie własne na podstawie zasobów UM.



**Rozmieszczenie i funkcje określone w decyzjach o warunkach zabudowy z lat 2012-2016 przedstawia Rys. III (patrz rozdział 9. Rysunki uzupełniające)**

### 3.4. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Zestawienie wydanych w latach 2012-2016 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego ujętych w analizie wraz ze wskazaniem funkcji, na jakie zastały one wydane, przedstawia Tab. 3, natomiast zmiany ilościowe w ilości ich wydawania ilustruje wykres przedstawiony na Rys. 13.

Tab. 3. Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w latach 2012-2016 w mieście Stargard

rok	UP	UZ	US	TT	ZP	G	K	W	razem
2012	0	0	1 (1*)	17 (3*)	0	0	1 (1)*	0	19 (4*)
2013	0	1 (1*)	0	21 (0*)	0	0	0	0	22 (1*)
2014	1 (1*)	1 (1*)	1 (1*)	23 (0*)	0	0	1 (0*)	2 (0*)	29 (3*)
2015	0	0	0	14 (4*)	1 (0*)	0	0	0	15 (4*)
2016	5 (5*)	0	0	15 (5*)	0	1 (1*)	0	0	21 (11*)
łącznie:									106 (23*)

UP – usługi publiczne za wyjątkiem usług zdrowia, UZ – usługi zdrowia, US – tereny sportu i rekreacji, TT- tereny infrastruktury technicznej, G - zabudowa gospodarcza, K – tereny komunikacyjne oraz związane z obsługą komunikacji, W – tereny związane z ochroną przeciwpowodziową oraz melioracją

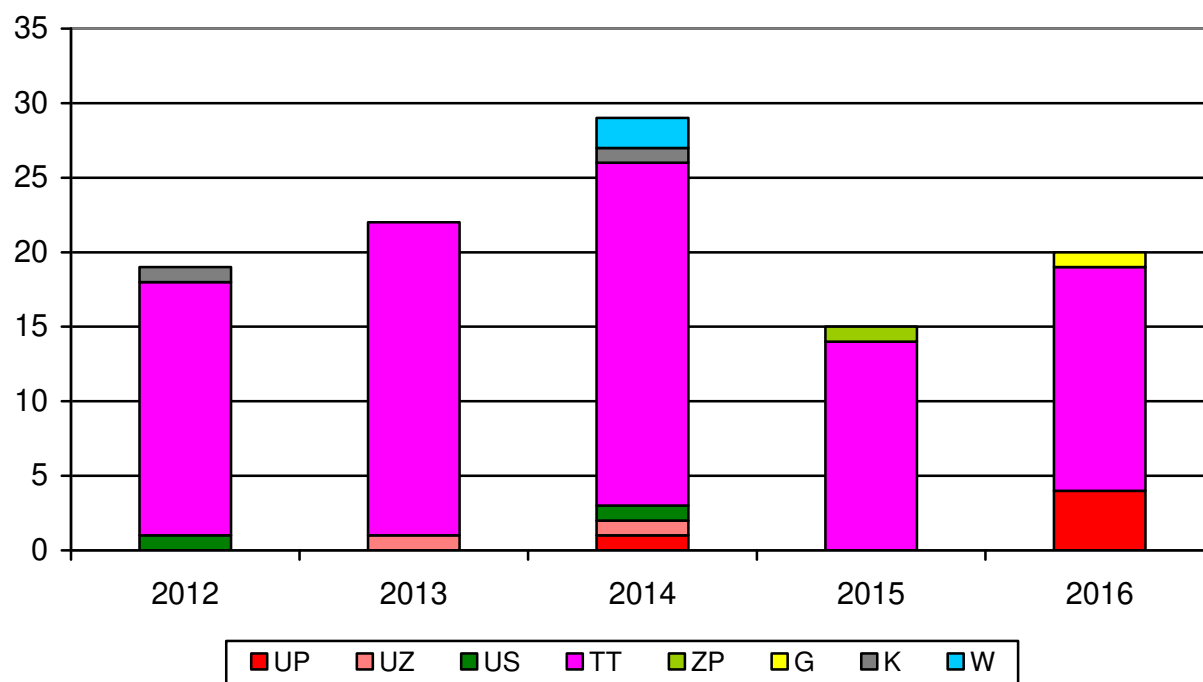
\* Decyzje o charakterze kubaturowym

Źródło: opracowanie własne na podst. Danych UM Stargard

W analizowanym okresie całkowita ilość wydawanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego utrzymuje się na stałym poziomie z niewielkimi wahaniami. Wyjątkiem jest rok 2015, w którym wydano jedynie 15 tego typu decyzji. W związku ze specyfiką decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego przeważają przedsięwzięcia niekubaturowe o funkcji związanej z rozbudową i modernizacją infrastruktury. W większości dotyczą budowy i rozbudowy sieci kablowych średniego i niskiego napięcia, sieci kanalizacyjnej i wodociągowej oraz budowy i modernizacji sieci gazowej. Ponieważ jedynie 23 decyzje dotyczyły przedsięwzięć kubaturowych, mających rzeczywisty wpływ na zagospodarowanie przestrzenne miasta, w ramach dalszych prac zdecydowano się przeanalizować wydawane decyzje pod kątem ich znaczenia dla rozwoju i dostosowania nowych terenów pod zabudowę (inwestycje infrastrukturalne stricte związane z rozwojem nowej zabudowy).

W latach 2012-2013 można było zauważyć wzrost ilości wydawanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. W pierwszych dwóch latach duża część decyzji wydawana była na obszarach rozwojowych, umożliwiających lokalizację nowej zabudowy.

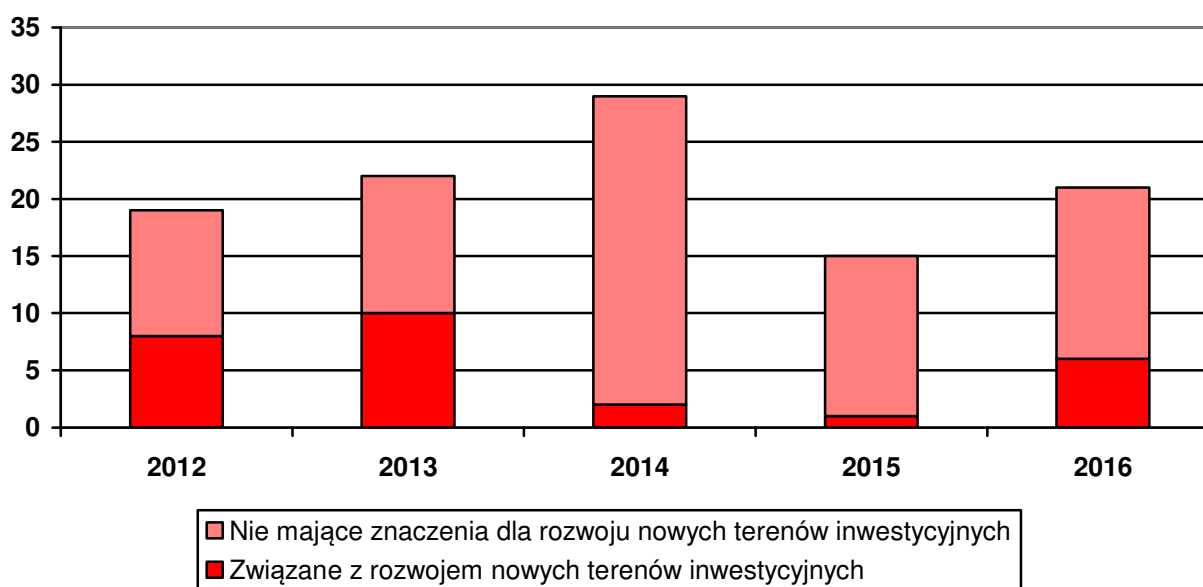
Rys. 13. Ilość wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w mieście Stargard w latach 2012-2016 w podziale wg. funkcji



UP – usługi publiczne za wyjątkiem usług zdrowia, UZ – usługi zdrowia, US – tereny sportu i rekreacji, TT - tereny infrastruktury technicznej, G - zabudowa gospodarcza, K – tereny komunikacyjne oraz związane z obsługą komunikacji, W – tereny związane z ochroną przeciwpowodziową oraz melioracją

Źródło: opracowanie własne na podst. Danych UM Stargard

Rys. 14. Ilość wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2012-2016 w podziale wg. ich znaczenia dla rozwoju nowych terenów inwestycyjnych



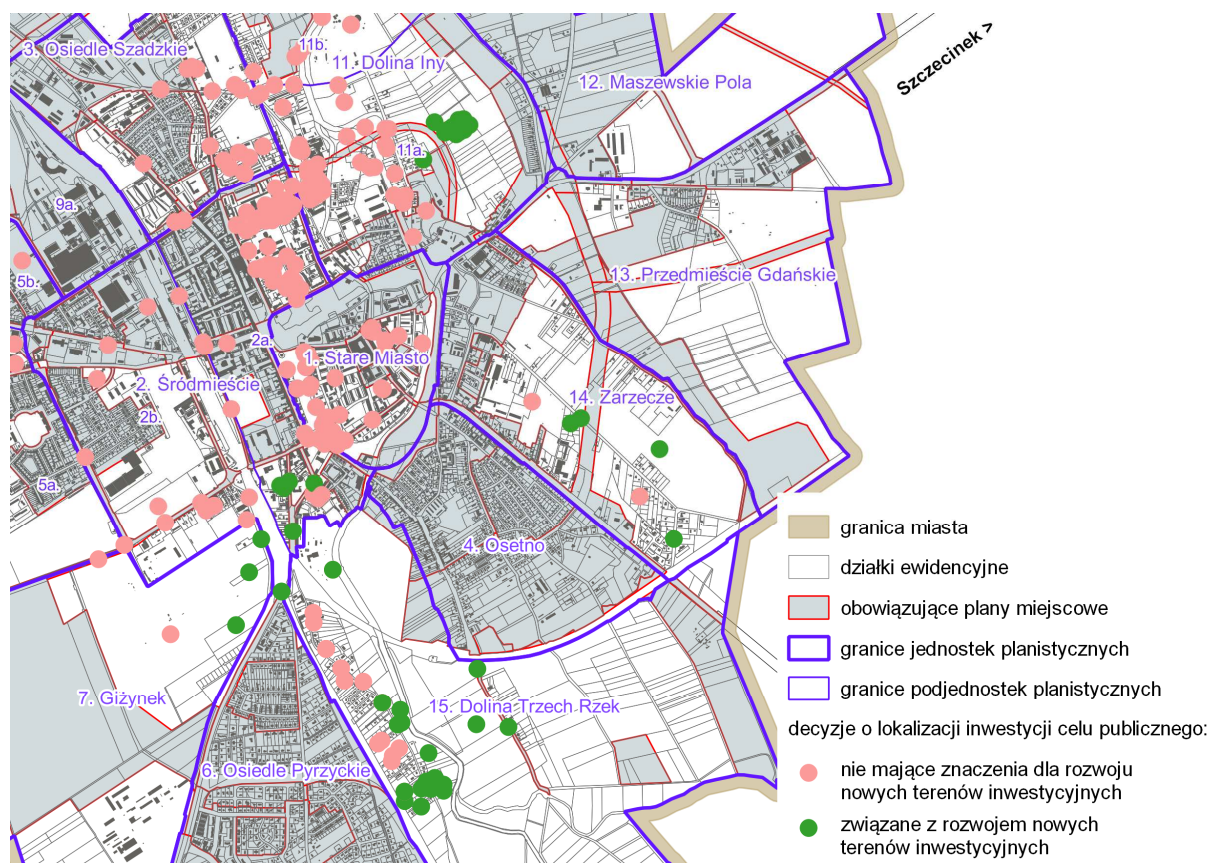
Źródło: opracowanie własne na podst. Danych UM Stargard



Wyniki analizy przestrzennego rozmieszczenia wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wskazały 5 głównych obszarów, na których miały (lub w przyszłości będą miały) one realny wpływ na rozwój nowej zabudowy. Są nimi:

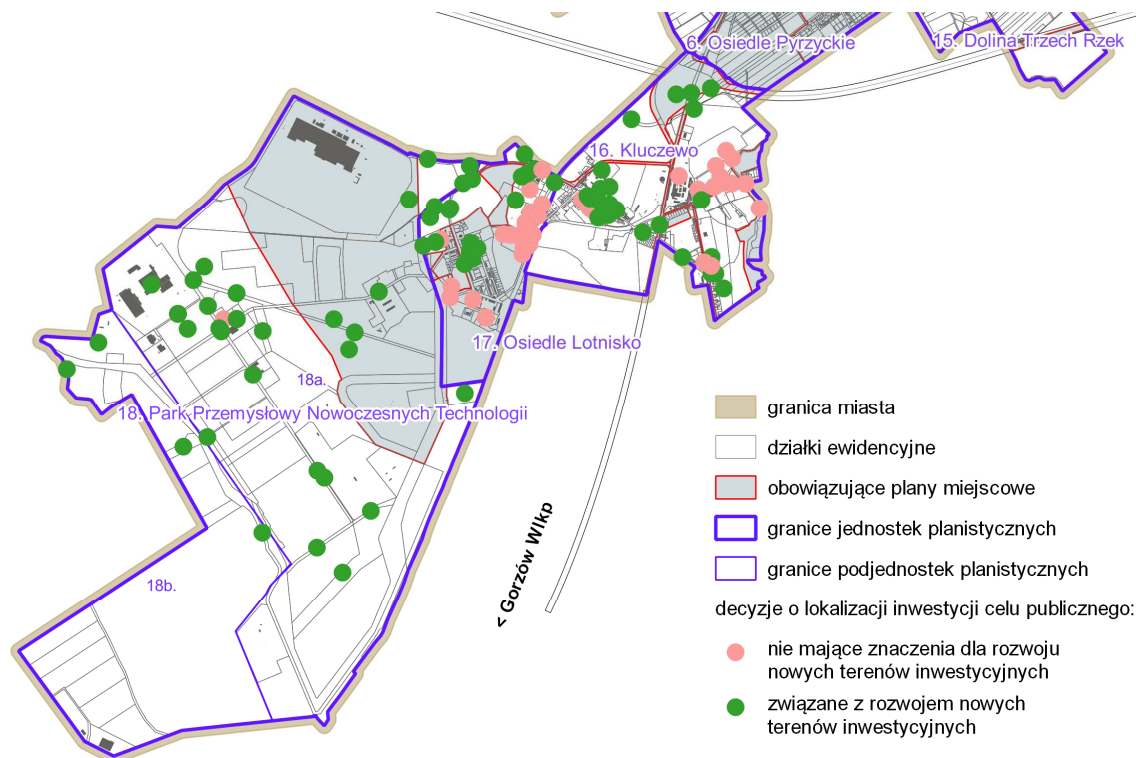
- obszar w centralnej części jednostki planistycznej „11. Dolina Iny”,
- obszar w południowej części jednostki planistycznej „14. Zarzecze”,
- obszar na granicy jednostek planistycznych „2. Śródmieście”, „15. Dolina Trzech Rzek” oraz „3. Osiedle Szadzkie”,
- obszar w granicach jednostek planistycznych „16. Kluczewo” i „17. Osiedle Lotnisko”,
- obszar w granicach jednostki planistycznej „18. Park Przemysłowy Nowoczesnych Technologii” (na tym obszarze w analizowanych latach wydano najwięcej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, są to głównie przedsięwzięcia związane z zapewnieniem odpowiedniego zaplecza infrastrukturalnego dla lokalizacji obiektów produkcyjnych i magazynowo-składowych).

Rys. 15. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane w latach 2012-2016 w podziale wg znaczenia dla rozwoju nowych terenów inwestycyjnych - centralna część miasta



Źródło: opracowanie własne na podstawie zasobów UM

Rys. 16. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane w latach 2012-2016 w podziale wg znaczenia dla rozwoju nowych terenów inwestycyjnych - południowa część miasta.



Źródło: opracowanie własne na podstawie zasobów UM.



Rozmieszczenie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z lat 2012-2016, oraz ich znaczenia dla rozwoju nowych obszarów inwestycyjnych przedstawia Rys. IV (patrz rozdział 9. Rysunki uzupełniające)

### 3.5. Decyzje o pozwoleniu na budowę

W analizowanym okresie w mieście Stargard wydano 685<sup>6</sup> decyzje o pozwoleniu na budowę, mających znaczenie dla zagospodarowania przestrzennego.

Zestawienie wydanych decyzji w poszczególnych latach wraz ze wskazaniem funkcji, na jakie zostały one wydane, przedstawia Tab. 4.

Tab. 4. Zestawienie decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2012-2016

rok	MN	MW	U	PS	G	TT	K	razem
2012	40 (39)*	9 (9)*	19 (18)*	5 (5)*	5 (5)*	36 (3)*	4 (1)*	118 (80)*
2013	56 (50)*	16 (15)*	21 (20)*	11 (11)*	3 (2)*	35 (1)*	7 (0)*	155 (99)*
2014	43 (41)*	20 (17)*	21 (18)*	3 (3)*	5 (3)*	37 (1)*	6 (0)*	135 (83)*

<sup>6</sup> zestawienie nie uwzględnia decyzji wydanych dla obszarów, dla których we wcześniejszych latach taka decyzja została już wydana oraz decyzji dotyczących nieznacznych inwestycji nie mających znaczenia dla stanu zagospodarowania przestrzennego miasta.

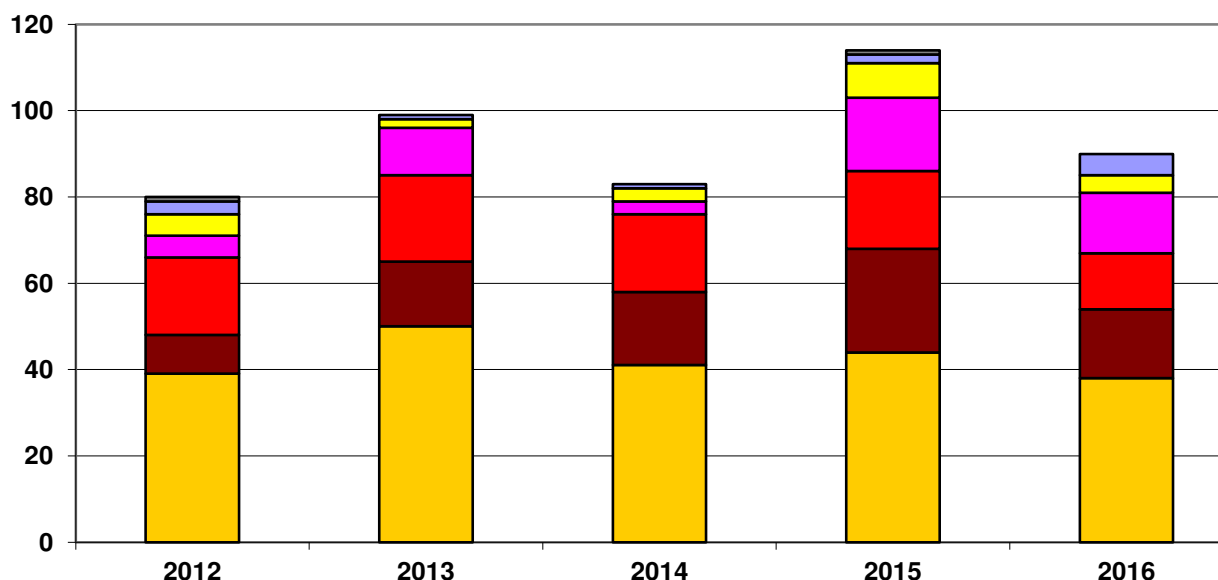
2015	45 (44)*	26 (24)*	19 (18)*	17 (17)*	8 (8)*	37 (2)*	3 (1)*	<b>155 (113)*</b>
2016	38 (38)*	21 (16)*	17 (13)*	14 (14)*	4 (4)*	23 (5)*	5 (0)*	<b>122 (90)*</b>
<b>łącznie:</b>								<b>685 (465)*</b>

*MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,  
U – tereny usług publicznych i komercyjnych, PS – tereny przemysłowo-składowo-magazynowe,  
G- budynki gospodarcze i garaże, TT- tereny infrastruktury, K – tereny komunikacyjne oraz związane z obsługą komunikacji*

*\* Decyzje o charakterze kubaturowym*

*Źródło: opracowanie własne na podst. Danych UM Stargard*

*Rys. 17. Ilość wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę o charakterze kubaturowym, w mieście Stargard w latach 2012-2016 w podziale wg. funkcji*

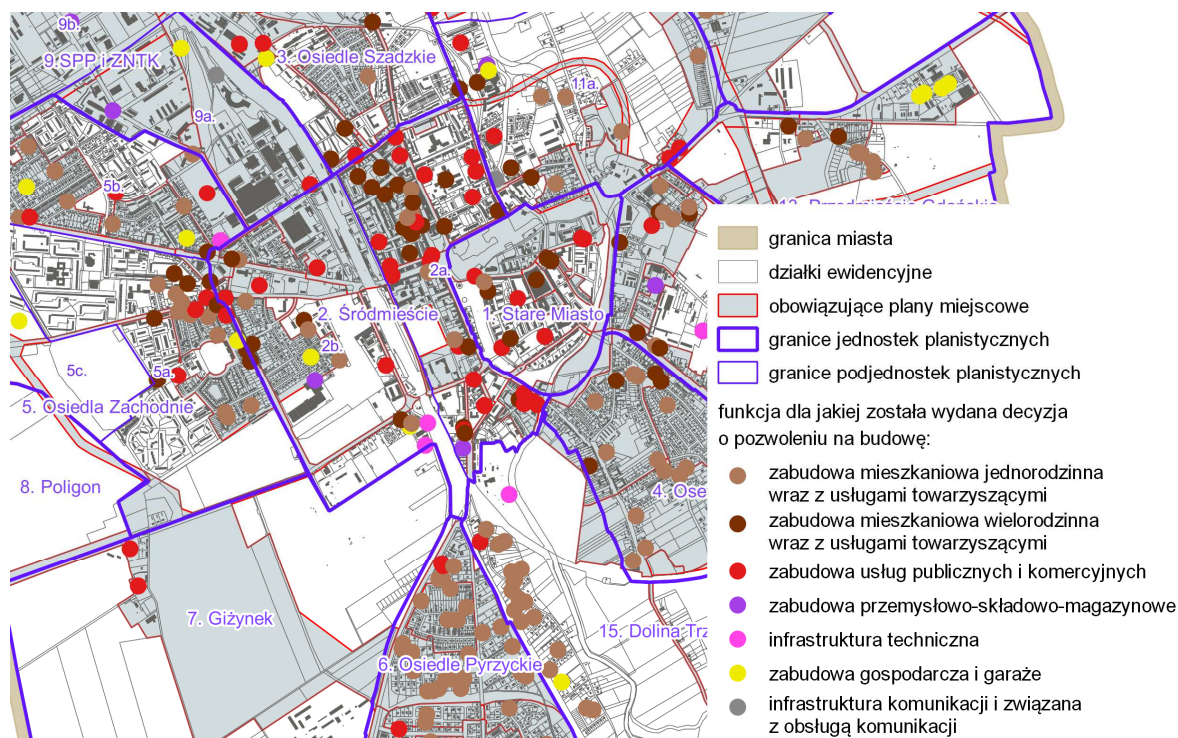


*MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,  
U - tereny usług publicznych i komercyjnych, PS – tereny przemysłowo-składowo-magazynowe,  
G - budynki gospodarcze i garaże, TT - tereny infrastruktury technicznej, K – tereny komunikacyjne oraz związane z obsługą komunikacji*

*Źródło: opracowanie własne na podst. Danych UM Stargard*

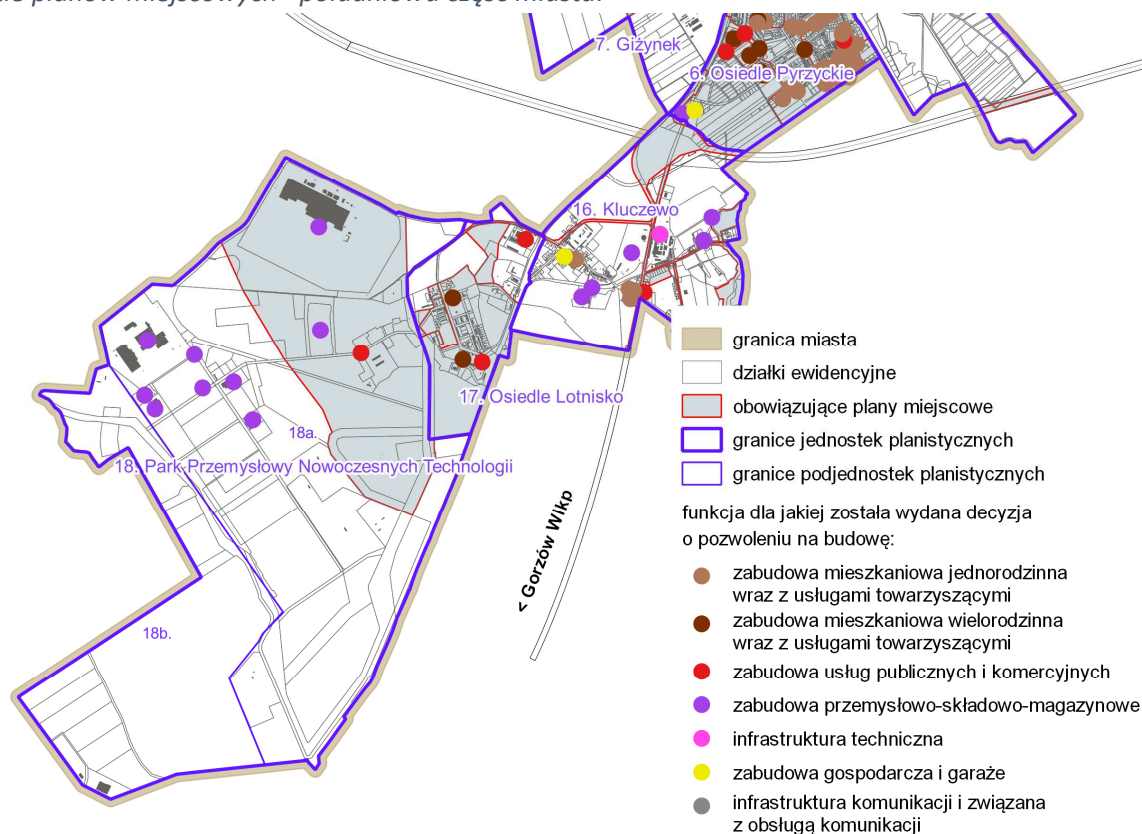


Rys. 18. Decyzje o pozwoleniu na budowę wydane w latach 2012-2016 w podziale wg funkcji na tle planów miejscowych – centralna część miasta.



Źródła: opracowanie własne na podstawie zasobów UM.

Rys. 19. Decyzje o pozwoleniu na budowę wydane w latach 2012-2016 w podziale wg funkcji na tle planów miejscowych - południowa część miasta.



Źródła: opracowanie własne na podstawie zasobów UM.



**Rozmieszczenie decyzji o pozwoleniu na budowę, dotyczących inwestycji kubaturowych, wydawanych w latach 2012-2016 przedstawia Rys. V (patrz rozdział 9. Rysunki uzupełniające)**

---

***Wyniki analizy wskazały, że 314 decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji kubaturowych wydanych zostało na obszarach objętych planami miejscowymi natomiast 151 decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych zostało w oparciu o uprzednio wydane decyzje o warunkach zabudowy.***

Najintensywniejszy ruch budowlany zidentyfikowany na podstawie wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę zaobserwowano w następujących częściach miasta:

- Obszar w granicach jednostki planistycznej 2a. Śródmieście, w granicach planu miejscowego dot. terenu w rejonie ul. Wojska Polskiego, Marii Konopnickiej, Dworcowej oraz osiedla Tysiąclecia (uchwała Nr XV/133/07). Wydawane decyzje dotyczyły głównie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej.
- Obszar Osiedli Pyrzyckich, w szczególności ich południowo-zachodnia część objęta planem miejscowym „Broniewskiego, „od Jaru” – Niepodległości do torów kolejowych PKP” (uchwała Nr XII/235/95), planem dotyczącym terenu w rejonie ul. Niepodległości, Majora Hubala, 5 Marca, Armii Krajowej, Leona Kruczkowskiego (uchwała Nr X/94/07) oraz planem dotyczącym terenu w rejonie ulic: Spółdzielczej, Niepodległości, Władysława Broniewskiego (uchwała Nr XLVII/504/2014). Wydawane na tym obszarze pozwolenia na budowę dotyczyły przede wszystkim funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.
- Rejon ul. Sadowej: teren nieobjęty planem miejscowym, wydawane pozwolenia na budowę dotyczyły przede wszystkim funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.
- Osiedla zachodnie: większość wydawanych decyzji dotyczyła zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącej terenów oznaczonych symbolami: MM.A1, MM.A8, MM.B6, MM.B11, MM.B17, MM.C13, MM.C16, MM.C20, MM.D9 oraz położonego na północy i wschodzie jednostki planistycznej terenu nieobjętego obowiązującym planem miejscowym. Dominującą funkcją, na jaką wydawane były decyzje o pozwoleniu na budowę jest zabudowa mieszkaniowa.
- Stargardzki Park Przemysłowy i ZNTK: w szczególności zapisy obowiązującego planu konsumowane są w jego południowej części. Z uwagi na przeznaczenie tej części miasta, pozwolenia wydawane były wyłącznie na funkcje związane z przemysłem, magazynowaniem i usługami.
- Obszar Starego Miasta: na tym obszarze wydane zostały decyzje o pozwoleniu na budowę dla inwestycji o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z usługami.
- Południowa część jednostki planistycznej 3. Osiedle Szadzkie. Wydawane decyzje o pozwoleniu na budowę odnosiły się do obszaru objętego planem miejscowym dot. terenu w rejonie ul. Podmiejska, Podleśna, Elizy Orzeszkowej, Ignacego Łukasiewicza, planu dot. terenu Wojska Polskiego, Elizy Orzeszkowej, Podleśnej, a także części nieobjętej obowiązującym planem miejscowym. Wydawane pozwolenia dotyczyły przede wszystkim zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej.
- Osiedla zachodnie oraz położonego na północy i wschodzie jednostki planistycznej terenu nieobjętego obowiązującym planem miejscowym. Dominującą funkcją, na jaką wydawane były decyzje o pozwoleniu na budowę jest zabudowa mieszkaniowa.



### 3.6. Podsumowanie analizy ruchu budowlanego

Tab. 5. Podsumowanie rejestrów decyzji z lat 2012-2016 – ilość decyzji administracyjnych ujętych w analizie

Rok i liczba decyzji	2012	2013	2014	2015	2016	razem
o warunkach zabudowy	40	57	44	55	68	264
w tym dotyczące przedsięwzięć kubaturowych	32	51	40	49	59	231
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	19	22	29	15	21	106
w tym mające znaczenie dla rozwoju obszarów inwestycyjnych	4	1	3	4	11	23
O pozwoleniu na budowę	118	155	135	155	122	685
w tym dotyczące przedsięwzięć kubaturowych	80	99	83	113	90	465

Źródło: opracowanie własne na podstawie rejestrów udostępnionych przez miasto Stargard.

Za pomocą analizy skupień decyzji o pozwoleniu na budowę z jednoczesnym uwzględnieniem działek, dla których wydano decyzje o warunkach zabudowy lub decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, dokonano delimitacji obszarów o szczególnym zintensyfikowaniu ruchu budowlanego (jako ruch budowlany przyjęto działania zmierzające do przekształceń w przestrzeni tj. realizacje kubaturowe lub przedsięwzięcia „wyprzedzające” takie jak uzbrojenie terenów pod realizację zabudowy).

Są nimi:

**Obszar A - Stare Miasto:** na tym obszarze wydane zostały decyzje o warunkach zabudowy w większości na inwestycje związane z rozwojem funkcji usługowej. Decyzje o pozwoleniu na budowę wydawane były przede wszystkim dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z usługami.

W granicach starego miasta wydana została także decyzja o pozwoleniu na budowę związana z nadbudową i remontem budynku Księżnicy Stargardzkiej pełniącą centrotwórczą rolę dla wskazanego obszaru.

**Obszar B – południowa część podjednostki planistycznej 2 Śródmieście:** obszar położony w południowej części podjednostek planistycznych 2a oraz 2b, przedzielony torami kolejowymi. Wydawane decyzje na tym terenie dotyczyły przede wszystkim nowych budynków jedno i wielorodzinnych, a także przebudów obiektów usługowych.

**Obszar C - rejon ul. Sadowej** (zachodnia część jednostki planistycznej 15. Dolna Trzech Rzek): teren nieobjęty planem miejscowym, wydawane decyzje o warunkach zabudowy oraz o pozwoleniu na budowę dotyczyły przede wszystkim funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.

**Obszar D - zachodnia część podjednostki planistycznej „5b Osiedla Zachodnie”:** obszar ten charakteryzuje się dużą ilością wydanych decyzji o warunkach zabudowy na przedsięwzięcia o charakterze usługowym oraz związanych z lokalizacją zabudowy mieszkaniowej. Ponadto decyzje związane z funkcją usług były wydawane w szczególności wzdłuż ulicy Szczecińskiej, co wskazuje na konieczność objęcia planem miejscowym całego obszaru zachodniego wjazdu do miasta.

Intensyfikacja ruchu budowlanego znajduje potwierdzenie w ilości wydawanych decyzji o pozwoleniu na budowę.

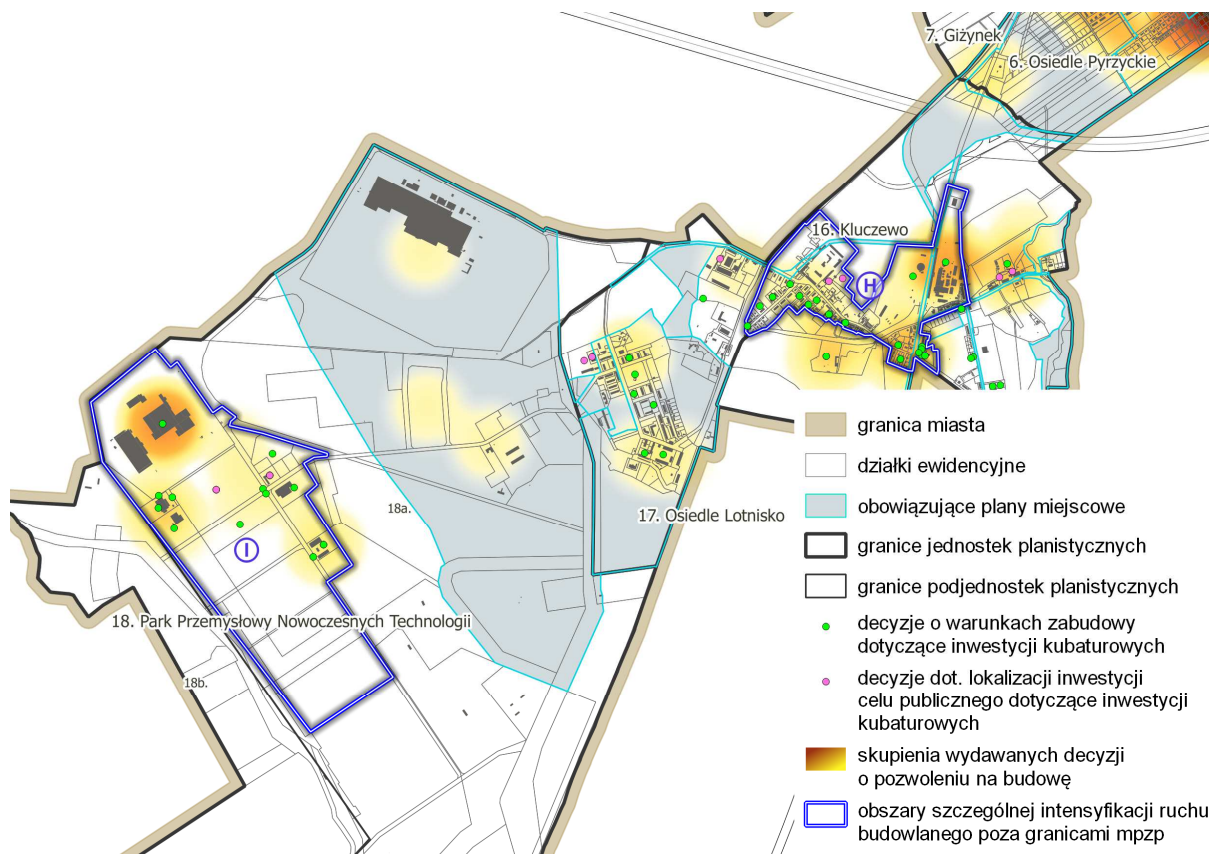
Rys. 20. Wyniki analizy ruchu budowlanego - centralna część miasta



Źródło: opracowanie własne na podstawie zasobów UM

**Obszar E - obszar na granicy jednostek planistycznych 3. Osiedle Szadzkie, 11. Dolina Iny oraz 2. Śródmieście:** na tym terenie wydawano głównie decyzje o warunkach zabudowy związane z rozwojem funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej. W

Rys. 21. Wyniki analizy ruchu budowlanego - południowa część miasta



Źródło: opracowanie własne na podstawie zasobów UM

**Obszar H – teren dawnej wsi Kluczewo:** obszar ten wskazano jako intensywny rozwój funkcji wzajemnie ze sobą kolidujących. Zarówno decyzje o warunkach zabudowy, jak i o pozwoleniu na budowę, wydawane były na przedsięwzięcia związane z rozwojem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz inwestycje typowo przemysłowe związane z funkcjonowaniem na tym terenie cukrowni oraz wytwórni mas bitumicznych. Wskazane jest opracowanie planu miejscowego dla tego obszaru w celu uporządkowania tych funkcji.

**Obszar I - wschodnia część Parku Przemysłowego Nowoczesnych Technologii:** na tym terenie wydano decyzje związane z funkcją przemysłową związaną z funkcjonowaniem i rozwojem działalności firm produkcyjnych, a także na realizację inwestycji infrastrukturalnych związanych z rozbudową sieci elektroenergetycznej oraz z budową dróg wewnętrznych.

**Dla powyższych obszarów rekomenduje się opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przy założeniu uszczegółowienia zasięgu opracowań planistycznych na etapie przygotowania do podjęcia prac.**



Analizę skupień decyzji administracyjnych dotyczących inwestycji kubaturowych, wydawanych w latach 2012-2016 przedstawia Rys. VI (patrz rozdział 9. Rysunki uzupełniające)



#### 4. ANALIZA ZGODNOŚCI STUDIUM W ZAKRESIE WYMOGÓW OKREŚLONYCH PRZEPISAMI PRAWA

##### 4.1. Analiza zmian w przepisach regulujących zakres studium.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard, sporządzone zostało wg stanu prawnego ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na czerwiec 2010 r. i uchwalone w roku 2011 (była to kompleksowa aktualizacja obowiązującego wcześniej dokumentu). Następnie w latach 2013- 2018 studium było zmieniane punktowo, w ograniczonym zakresie przedmiotowym i obszarowym. Ostatnia zmiana została przyjęta uchwałą Nr XXXIX/418/2018 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 27 lutego 2018 r.

Obecnie zakres merytoryczny i formalny studium regulują przepisy tej samej ustawy z istotnymi zmianami dot. zakresu prac nad studium i samej zawartości dokumentu oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które od wejścia w życie, to jest od 26 maja 2004 roku pozostaje niezmienione.

**Część A – Ważniejsze zmiany w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w stosunku do wersji ustawy z okresu uchwalenia studium (2011 r.), odnoszące się do treści dokumentu, wprowadzone do dnia 11 września 2015 r. (wejście w życie tzw. ustawy krajobrazowej) obejmują zmiany w art.10 określającym elementy uwzględniane i określane w studium:**

***W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:***

- **Dotychczasowy** Art.10. ust.1 pkt 3 w brzmieniu: *stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego* uzyskał nowe brzmienie w postaci: *stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;*

Zmiana ma charakter redakcyjny i wynika ze zmiany podejścia do kwestii ochrony krajobrazu. Zmiana nie wnosi istotnych konsekwencji dla treści oraz procesu przygotowania projektu studium.

- **Dodano** Art.10 ust.1. pkt 4a w brzmieniu: *rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;*

Zmiana będzie miała zastosowanie od chwili przyjęcia przez Sejmik Województwa Zachodniopomorskiego audytu krajobrazowego dla województwa zachodniopomorskiego.

***W studium określa się w szczególności:***

- Art.10 ust.2 pkt 1: kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów **uzyskał nowe brzmienie:** *kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego;*

Jak wyżej zmiana będzie miała zastosowanie od chwili przyjęcia przez Sejmik Województwa Zachodniopomorskiego audytu krajobrazowego dla województwa zachodniopomorskiego.

Do czasu sporządzania niniejszej analizy marszałek województwa zachodniopomorskiego nie opracował audytu krajobrazowego dla województwa zachodniopomorskiego (zgodnie z ustawą ma na to trzy lata, tj. do 11 września 2018 r., ale jednocześnie nie zostały przyjęte przepisy wykonawcze

umożliwiający sporządzenie audytu). Zmiana w tym momencie nie wnosi konsekwencji dla treści studium i mając na uwadze zakładany okres na opracowanie audytu nie będzie miała znaczenia jeszcze co najmniej przez trzy lata.

- **Dotychczasowy** Art.10 ust.2 pkt 3: *obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk* **uzyskał nowe brzmienie:** *obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;*

Zmiana ma charakter redakcyjny – bez istotnych konsekwencji dla studium.

- **Dodano** Art.10 ust.2a w brzmieniu: *Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie.*

W związku ze zmianą konieczne jest uwzględnienie w/w obszarów w aktualizacji studium zarówno w części tekstowej jak i rysunkowej - jeśli planowane jest wyznaczenie takich obszarów.

**Część B - Kolejne istotne zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w odniesieniu do treści i do zasad sporządzania studium wniósł z dniem 18 listopada 2015 r. art.41 ust.1-4, ustawy o rewitalizacji (Dz.U. poz.1777).**

- **Dodano** Art.9. ust.3a. **w brzmieniu:** *Zmiana studium dla części obszaru gminy wymaga dokonania, zarówno w części tekstowej jak i graficznej studium, zmian w odniesieniu do wszystkich treści, które w wyniku wprowadzonej zmiany przestają być aktualne, w szczególności zmian w zakresie określonym w art.10 ust.1.*
- **Dotychczasowy** Art.10 ust.1 pkt 7 w brzmieniu: *potrzeb i możliwości rozwoju gminy* **uzyskał nowe brzmienie:** *potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:*
  - a) *analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,*
  - b) *prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,*
  - c) *możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,*
  - d) *bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;*
- **Dotychczasowy** Art.10 ust.2 pkt 1 w brzmieniu: *kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów* **uzyskał nowe brzmienie:** *uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust.1 pkt 7 lit.d:*
  - a) *kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,*
  - b) *kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;*



**Są to najpoważniejsze zmiany rzutujące na proces sporządzania projektu zmiany studium.**

W związku z nowym brzmieniem przepisów (bez względu na etap prac planistycznych nad projektem zmiany studium – brak przepisów przejściowych) konieczne jest sporządzenie w/w prognoz i analiz a także bilansu terenów pod zabudowę.

Wyniki bilansu mogą w sposób istotny wpłynąć na zmianę dotychczasowej polityki przestrzennej gminy w zakresie wyznaczania nowych terenów pod zabudowę.

Art.10 ust.2 pkt 2 kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy **został uchylony**. Zmiana redakcyjna wynikająca z nowego brzmienia art.10 ust.2 pkt 1.

- **Dotychczasowy** Art.10 ust.2 pkt 8 w brzmieniu: *obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej; **uzyskał nowe brzmienie:** *obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;**

Zmiana redakcyjna bez istotnego wpływu na treść ustaleń studium (kwestia obiektów handlowych o dużej powierzchni została ujęta w kolejnych zmianach).

- Dotychczasowy Art.10 ust.2 pkt 14 w brzmieniu: *obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji; **zyskuje nowe brzmienie:** *obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;**

Zmiana dotyczy nowego pojęcia w katalogu definicji zawartych w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska a dotyczy obszarów zanieczyszczonych gleb (w świetle realizowanej przez gminę polityki w zakresie gospodarki wodno-ściekowej i gospodarki odpadami, zmiana nie wnosi istotnych konsekwencji dla studium).

Tereny byłego lotniska wojskowego w Kluczewie zostały poddane procesom oczyszczania i obecnie nie ma podstaw dla specjalnych ustaleń w tym zakresie.

- **Dodano** Art.10 ust.2 pkt 14a **w brzmieniu:** *obszary zdegradowane;*

Ważna zmiana dotycząca uwzględnienia nowego pojęcia w procesie rewitalizacji. Może mieć wpływ na ustalenia studium w przypadku wskazania obszarów zdegradowanych.

Uchwałą Nr XXXVII/403/2017 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 19 grudnia 2017 r. przyjęto Gminny Program Rewitalizacji Gminy Miasto Stargard na lata 2016-2026, w którym wskazano obszary zdegradowane i wymagające rewitalizacji. Wcześniej uchwałą Nr XV/175/2016 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 26 stycznia 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszarów zdegradowanych i obszaru kryzysowego dla Gminy Miasto Stargard wyznaczono obszary zdegradowane.

Zgodnie z art.10 ust.2 pkt 14 lit.a w studium określa się w szczególności ... obszary zdegradowane.

- **Dodano** Art.10 ust.3a **w brzmieniu:** *Jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane.*

- **Dodano Art.10 ust.3b w brzmieniu:** *Lokalizacja obiektów, o których mowa w ust.3a, może nastąpić wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*

W związku ze zmianą konieczne jest uwzględnienie w/w obszarów w aktualizacji studium zarówno w części tekstowej jak i rysunkowej - jeśli planowane jest wyznaczenie takich obszarów.

- **Dodano Art.10 ust.5 - 7 w brzmieniu:** *Dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, kolejno:*
  - 1) *formułuje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, o których mowa w ust.1 pkt 7 lit.a-c, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;*
  - 2) *szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art.2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;*
  - 3) *szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;*
  - 4) *porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1, oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, o której mowa w pkt 2 i 3, a następnie, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1:*
    - a) *nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy - nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3,*
    - b) *przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy - bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu;*
  - 5) *określa się:*
    - a) *możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,*
    - b) *potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach, o których mowa w pkt 2 i 3, oraz w przypadku, o którym mowa w pkt 4 lit.a, poza tymi obszarami;*
  - 6) *w przypadku gdy potrzeby inwestycyjne, o których mowa w pkt 5 lit.b, przekraczają możliwości finansowania, o których mowa w pkt 5 lit.a, dokonuje się zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej.*

6. *Działania, o których mowa w ust.5, mogą wymagać powtórzenia, na zasadzie analizy wariantów lub realizacji procesu iteracyjnego, oraz powtórzenia wszystkich lub części z nich, także w połączeniu z innymi czynnościami przeprowadzanymi w ramach prac nad projektem studium.*
7. *Określając zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w ust.5 pkt 1, bierze się pod uwagę:*
- 1) *perspektywę nie dłuższą niż 30 lat;*
  - 2) *niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%.*

W związku ze zmianą konieczne jest sporządzenie w/w prognoz i analiz, a także bilansu terenów pod zabudowę. Wprowadzony przepis określa podstawowe elementy procesu sporządzania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Wyniki bilansu mogą w sposób istotny wpłynąć na zmianę dotychczasowej polityki przestrzennej gminy w zakresie wyznaczania nowych terenów pod zabudowę. Ze względu na obszerny zakres w/w analizy i bilans powinny przyjąć formę osobnego opracowania, którego wyniki w zestawieniu z oceną aktualności studium powinny stanowić podstawę dla określenia zakresu aktualizacji obecnie obowiązującego dokumentu.

**Wprowadzone do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiany zawarte w opisywanym wyżej art.41 ustawy o rewitalizacji mogą mieć istotny wpływ na kształt gminnych aktów planistycznych, w szczególności na studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.**

**Zauważyć należy, że ustawodawca nie wprowadził przepisów przejściowych dla wszczętych już i nie zakończonych do dnia wejścia w życie ustawy procedur, co oznacza, że wszystkie dokumenty przyjmowane po dniu wejścia w życie ustawy muszą spełniać wymogi wynikające ze znowelizowanych regulacji.**

#### **Część C - Zmiany związane z wejściem w życie w styczniu 2018 r. nowej ustawy prawo wodne (Dz.U. z 2017 r. poz.1566 z późniejszymi zmianami)**

W związku z wejściem w życie nowej ustawy prawo wodne, nastąpiły istotne zmiany odnoszące się do planowania i zagospodarowania przestrzennego. W odniesieniu do procedury sporządzania studium:

- **Zgodnie z Art.166 ust.1** ustawy prawo wodne, obszary szczególnego zagrożenia powodzią uwzględnia się w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, planie zagospodarowania przestrzennego województwa, strategii rozwoju województwa, ramowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego, **studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy**, miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, gminnym programie rewitalizacji, decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy;
- Zgodnie z **ust.2** projekt studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wymagają uzgodnienia z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

Dokonując uzgodnień, o których mowa w ust.2, Wody Polskie uwzględniają prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi, poziom zagrożenia powodziowego, proponowaną zabudowę i zagospodarowanie terenu położonego na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, a także jego aktualne zagospodarowanie i dotychczasowe przeznaczenie.

Wyżej wymienione zapisy znajdują swoje odzwierciedlenie w **Art.11 ust.5 u.p.z.p.** w brzmieniu: *wójt, burmistrz albo prezydent miasta, po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania studium, kolejno: występuje o uzgodnienie projektu studium z zarządkiem województwa w zakresie jego zgodności z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa, z zarządkiem związku metropolitalnego w zakresie jego zgodności z ramowym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego, z wojewodą w zakresie jego zgodności z ustaleniami programów, o których mowa w art.48 ust.1, i z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.*

Zmiana nazwy organu zajmującego się ochroną obszarów szczególnego zagrożenia powodzią z "Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej" na „Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie” jest zmianą formalną. Z punktu widzenia procedury planistycznej, istotne znaczenie ma zastąpienie nieobligatoryjnej dla gminy opinii na wiążące gminę uzgodnienie z tym organem.

Regulacje nowego prawa wodnego odnoszące się do zgodności studium z dokumentami planistycznymi związanymi z gospodarowaniem wodami określają:

**Art.315** w brzmieniu *Planowanie w gospodarowaniu wodami obejmuje następujące dokumenty planistyczne:*

- 1) *plany gospodarowania wodami na obszarach dorzeczy;*
- 2) *plany zarządzania ryzykiem powodziowym;*
- 3) *plan przeciwdziałania skutkom suszy.*

**Art.326.** w brzmieniu:

1. *Ustalenia dokumentów planistycznych, o których mowa w art.315 pkt 1-3, uwzględnia się w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, strategii rozwoju województwa, planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ramowym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego, **studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy** oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.*
2. *Informacje przedstawione na mapach zagrożenia powodziowego oraz na mapach ryzyka powodziowego powinny być spójne z informacjami zawartymi w dokumentach planistycznych, o których mowa w art.315 pkt 1 i 3.*
3. *Opracowanie map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego oraz ich przeglądy przeprowadza się w sposób skoordynowany z analizą dokumentacji planistycznych, o których mowa w art.317 ust.1 pkt 2, 3 i 6.*
4. *Opracowanie planów zarządzania ryzykiem powodziowym i planu przeciwdziałania skutkom suszy oraz ich przeglądy przeprowadza się w sposób skoordynowany z przeglądami planów gospodarowania wodami na obszarze dorzecza.*
5. *Działania zapewniające udział wszystkich zainteresowanych w osiąganiu celów środowiskowych, o których mowa w art.56, art.57, art.59 oraz w art.61, przeprowadza się w sposób*

*skoordynowany z działaniami zapewniającymi aktywny udział wszystkich zainteresowanych w osiągnięciu celów zarządzania ryzykiem powodziowym, o którym mowa w art.173 ust.10.*

Powyższe artykuły nakładają obowiązek uwzględnienia w studium dokumentów planistycznych opracowanych przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.

**Część D – wejście w życie w dniu 1 stycznia 2018 r. rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 14 listopada 2017 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U poz.2285)**

**Dotychczasowy** § 3 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w brzmieniu: *zabudowie śródmiejskiej - należy przez to rozumieć zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze funkcjonalnego śródmieścia, który to obszar stanowi faktyczne lub przewidywane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego centrum miasta lub dzielnicy miasta;* uzyskał **nowe brzmienie:** *zabudowie śródmiejskiej - należy przez to rozumieć zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze śródmieścia, określonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;*

W związku z powyższym już na etapie sporządzania studium należy wskazać, które tereny (w szczególności nie posiadające uchwalonych planów miejscowych) powinny zostać określone jako tereny śródmiejskie.

Ważniejsze różnice pomiędzy ogólnymi warunkami i zasadami sytuowania budynków, a warunkami dla zabudowy śródmiejskiej uwzględniają:

§ 13. w brzmieniu:

1. *Odległość budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od innych obiektów powinna umożliwiać naturalne oświetlenie tych pomieszczeń - co uznaje się za spełnione, jeżeli:*
  - 1) *między ramionami kąta 60°, wyznaczonego w płaszczyźnie poziomej, z wierzchołkiem usytuowanym w wewnętrznym licu ściany na osi okna pomieszczenia przestaniowego, nie znajduje się przestaniająca część tego samego budynku lub inny obiekt przestaniający w odległości mniejszej niż:*
    - a) *wysokość przestaniania - dla obiektów przestaniających o wysokości do 35 m,*
    - b) *35 m - dla obiektów przestaniających o wysokości ponad 35 m,*
  - 2) *zostały zachowane wymagania, o których mowa w § 57 i 60.*
2. *Wysokość przestaniania, o której mowa w ust.1 pkt 1, mierzy się od poziomu dolnej krawędzi najniżej położonych okien budynku przestaniowego do poziomu najwyższej zacieniającej krawędzi obiektu przestaniającego lub jego przestaniającej części.*
3. *Dopuszcza się sytuowanie obiektu przestaniającego w odległości nie mniejszej niż 10 m od okna pomieszczenia przestaniowego, takiego jak maszt, komin, wieża lub inny obiekt budowlany, bez ograniczenia jego wysokości, lecz o szerokości przestaniającej nie większej niż 3 m, mierząc ją równoległe do płaszczyzny okna.*
4. *Odległości, o których mowa w ust.1 pkt 1, mogą być zmniejszone nie więcej niż o połowę w zabudowie śródmiejskiej.*



§ 40 W brzmieniu:

1. *W zespole budynków wielorodzinnych objętych jednym pozwoleniem na budowę należy, stosownie do potrzeb użytkowych, przewidzieć place zabaw dla dzieci i miejsca rekreacyjne dostępne dla osób niepełnosprawnych, przy czym co najmniej 30% tej powierzchni powinno znajdować się na terenie biologicznie czynnym, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.*
2. *Nastłonecznienie placu zabaw dla dzieci powinno wynosić co najmniej 4 godziny, liczone w dniach równonocy, w godzinach 10<sup>00</sup>-16<sup>00</sup>. **W zabudowie śródmiejskiej** dopuszcza się nastłonecznienie nie krótsze niż 2 godziny.*

§ 60 w brzmieniu:

1. *Pomieszczenia przeznaczone do zbiorowego przebywania dzieci w żłobku, klubie dziecięcym, przedszkolu, innych formach opieki przedszkolnej oraz szkole, z wyjątkiem pracowni chemicznej, fizycznej i plastycznej, powinny mieć zapewniony czas nastłonecznienia wynoszący co najmniej 3 godziny w dniach równonocy w godzinach 8:00-16:00, natomiast pokoje mieszkalne - w godzinach 7<sup>00</sup>-17<sup>00</sup>.*
2. *W mieszkaniach wielopokojowych wymagania ust.1 powinny być spełnione przynajmniej dla jednego pokoju.*
3. *W przypadku budynków zlokalizowanych **w zabudowie śródmiejskiej** dopuszcza się ograniczenie wymaganego czasu nastłonecznienia, określonego w ust.1, do 1,5 godziny, a w odniesieniu do mieszkania jednopokojowego w takiej zabudowie nie określa się wymaganego czasu nastłonecznienia.*

#### **Część E - Ważniejsze projekty ustaw będące w procesie opiniowania:**

Projekt ustawy o zmianie niektórych ustaw w związku z uproszczeniem procesu inwestycyjno-budowlanego (tzw. Ustawa Inwestycyjna) został opublikowany w dniu 20 września 2017 roku i przekazany przez Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa do konsultacji społecznych. W dniu 14 grudnia 2017 projekt został pozytywnie rozpatrzony przez Komitet Rady Ministrów do spraw Cyfryzacji. Projekt Ustawy Inwestycyjnej w szczególności zmienia dwa akty prawne regulujące proces budowlany: *ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz *ustawę Prawo budowlane*.

W stosunku do zasad sporządzania studium podstawową zmianą jest doprecyzowanie pojęcia „obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej”. Obszary te zyskują nową nazwę – obszary zurbanizowane, a w ich skład wchodzić będą m.in. obszary o skupionej zabudowie, których sposób wyznaczania został w projekcie ustawy ściśle określony. Ponadto obszary zurbanizowane będą mogły być ustanowione przez radę gminy w formie odrębnej uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego.

Warto podkreślić, że obszar zurbanizowany stanowi niezbędne ustalenie w bilansowaniu, może również zostać przez gminę potwierdzony w drodze aktu prawa miejscowego – wówczas, na mocy art.61a zmienionej upzp – ograniczone będzie wydawanie na tym obszarze decyzji o warunkach zabudowy (do funkcji przystosowanych do charakteru tego obszaru). Wprowadza to w zasadniczym stopniu możliwość decydowania jednostki samorządu terytorialnego o kierunkach i intensywności rozwoju przestrzennego.

Zgodnie z projektem ustawy przy wyznaczaniu obszarów zabudowanych należy uwzględnić stopień:

- zwartości zabudowy, rozumiany jako istnienie przeważającej liczby nieruchomości zabudowanych, na których parametry istniejącej zabudowy, w szczególności intensywność zabudowy, pozwalają na uznanie obszaru za cechujący się w skali gminy zwartym charakterem zabudowy,
- wykształcenia struktury funkcjonalnej, rozumianej jako możliwość określenia funkcji dominującej,
- wykształcenia sieci dróg publicznych, w tym możliwość zapewnienia dostępu działek budowlanych do dróg publicznych,
- zapewnienia dostępu do sieci uzbrojenia terenu odpowiednich do funkcji obszaru,
- zapewnienia obsługi obszaru przez publiczny transport zbiorowy,
- dostępu do infrastruktury społecznej, z uwzględnieniem kryteriów określonych w standardach urbanistycznych.

Ponadto za minimalny stopień zwartości struktury funkcjonalno-przestrzennej uznawać się będzie możliwość wpisania obszaru o skupionej zabudowie w teren wyznaczony przez obrys prowadzony w odległości od 50 do 100 m od zewnętrznych krawędzi skrajnych budynków na tym terenie, o ile jest na nim zlokalizowanych co najmniej 40 budynków, niebędących budynkami o funkcji pomocniczej, w szczególności budynkami gospodarczymi lub garażami.

Przy określaniu obszaru zabudowanego wyłączone będą:

- grunty wymagające wyłączenia z produkcji rolniczej stanowiące użytki rolne wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego, zaliczonych do klas I, II, III, IIIa, IIIb,
- grunty wymagające wyłączenia z produkcji leśnej,
- grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako grunty leśne zadrzewione i zakrzewione,
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- tereny osuwisk oraz tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi, zgodnie z rejestrem prowadzonym na podstawie przepisów o ochronie środowiska.

W ramach prac nad wyznaczeniem obszaru zurbanizowanego konieczne będzie spełnienie powyższych warunków poprzez przygotowanie analiz prowadzonych przy użyciu obiektywnych, mierzalnych i weryfikowalnych kryteriów, dostosowanych do lokalnych uwarunkowań.

Ustawodawca przewidział możliwość wyznaczenia obszaru zabudowanego na podstawie analiz sporządzanych na potrzeby bilansu, w przypadku gdy analiza ta spełnia wszystkie wymogi wskazane w projektowanej ustawie - w okresie jednego roku od dnia wejścia w życie ustawy.

W stosunku do zasad sporządzania bilansu kolejną zmianą jest sposób obliczania zapotrzebowania na nową zabudowę oraz chłonności terenów. Dotychczas zarówno prognozowane zapotrzebowanie, jak i szacowana chłonność, liczone były w rozbiciu na poszczególne funkcje. W projektowanym stanie prawnym wymagane jest jedynie sporządzenie wyliczeń dla funkcji mieszkaniowej. W projekcie przyjęto zasadę, iż pozostałe funkcje pozostają w zależności od funkcji mieszkaniowej stanowiącej bazę potrzeb np. w zakresie dostępu do usług i miejsc pracy.

W projekcie Ustawy Inwestycyjnej sprecyzowano również umiejscowienie bilansu i analiz wykorzystanych do jego sporządzenia w dokumentacji prac planistycznych. Bilans stanowić będzie załącznik do studium, dzięki czemu nie tylko wnioski, ale całe opracowanie, podlegać będzie

procedurze opiniowania i uzgodnień oraz konsultacjom społecznym na etapie wyłożenia studium. Pozwoli to uczynić przesłanki, jakimi kieruje się gmina kreując politykę przestrzenną.

Projekt zakłada również, że Studia uchwalone przed dniem wejścia w życie ustawy, zachowują ważność. Do postępowań w przedmiocie uchwalenia albo zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wszczętych i niezakończonych do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe, chyba że rada gminy zdecyduje o zastosowaniu przepisów w nowym brzmieniu.

#### **4.2. Analiza zawartości studium w części tekstowej i graficznej w zakresie określonym ustawą i rozporządzeniem wykonawczym.**

Uwzględniając uwarunkowania formalno-prawne przeprowadzona została analiza zgodności studium z wymogami ustawowymi, wymogami dotyczącymi zastosowanych standardów przy zapisywaniu ustaleń części tekstowej projektu studium oraz spełnienia wymogów dotyczących stosowania oznaczeń, nazewnictwa i standardów przy sporządzaniu rysunku projektu studium.

*Tab. 6. Analiza zgodności studium z wymogami ustawowymi (ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)*

l.p.	Wymogi ustawowe (art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)	Ocena zawartości i wnioski z analizy części tekstowej i rysunkowej studium
1. W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:		
1)	dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;	- uwzględnione w studium, - dane wymagają aktualizacji w części tekstowej i graficznej,
2)	stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;	- uwzględnione w studium, - dane wymagają bieżącej weryfikacji,
3)	stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;	- uwzględnione w studium, - opracowanie ekofizjograficzne wymaga aktualizacji, - wymaga aktualizacji w części tekstowej i graficznej,
4)	stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	- uwzględnione w studium, - wymaga aktualizacji w części tekstowej i graficznej,
5)	rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;	- do czasu przeprowadzenia niniejszej oceny aktualności studium nie sporządzono audytu krajobrazowego,
6)	warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;	- uwzględnione w studium, - dane wymagają aktualizacji w części

		tekstowej,
7)	zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;	- uwzględnione w studium, - dane wymagają weryfikacji w części tekstowej,
8)	potrzeb i możliwości rozwoju gminy uwzględniających w szczególności: a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego, c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;	- brak, - obowiązek opracowania analiz i bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę,
9)	stanu prawnego gruntów;	- wymaga aktualizacji,
10)	występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;	- uwzględnione w studium, - wymaga bieżącej aktualizacji w części tekstowej i graficznej,
11)	występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;	- uwzględnione w studium, - wymaga bieżącej aktualizacji w części tekstowej i graficznej,
12)	występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;	- uwzględnione w studium, - wymaga bieżącej aktualizacji w części tekstowej i graficznej,
13)	występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;	- uwzględnione w studium, - wymaga aktualizacji w części tekstowej i graficznej,
14)	stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;	- uwzględnione w studium, - wymaga aktualizacji w części tekstowej i graficznej,

15)	zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;	<ul style="list-style-type: none"> <li>- uwzględnione w studium,</li> <li>- wymaga aktualizacji w części tekstowej i graficznej,</li> </ul>
16)	wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- studium opiera się o nieaktualny materiał „Studium bezpośredniego zagrożenia powodziowego na obszarze RZGW Szczecin” z 2008 r.,</li> </ul> <p>Konieczne jest uwzględnienie w studium:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- map zagrożenia i ryzyka powodziowego,</li> <li>- Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry,</li> <li>- Planu przeciwdziałania skutkom suszy w regionach wodnych Dolnej Odry i Przymorza Zachodniego oraz Ücker.</li> </ul>
2. W studium określa się w szczególności:		
1)	<p>uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust.1 pkt 7 lit.d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:</p> <p>a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,</p> <p>b) kierunki wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- uwzględnione w studium poza wnioskami z audytu, który nie został jeszcze sporządzony,</li> <li>- dane wymagają aktualizacji w części tekstowej i graficznej,</li> </ul>
2)	obszary i zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;	<ul style="list-style-type: none"> <li>- uwzględnione w studium,</li> <li>- wymaga aktualizacji w części tekstowej i graficznej,</li> </ul>
3)	obszary i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	<ul style="list-style-type: none"> <li>- uwzględnione w studium,</li> <li>- wymaga aktualizacji w części tekstowej i graficznej,</li> </ul>
4)	kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;	<ul style="list-style-type: none"> <li>- uwzględnione w studium,</li> <li>- wymaga aktualizacji w części tekstowej i graficznej,</li> </ul>



5)	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;	<ul style="list-style-type: none"> <li>- uwzględnione w studium,</li> <li>- wymaga aktualizacji w części tekstowej i graficznej,</li> </ul>
6)	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art.48 ust.1;	<ul style="list-style-type: none"> <li>- uwzględnione w studium,</li> <li>- wymaga aktualizacji w części tekstowej i graficznej,</li> </ul>
7)	obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nieuwzględnione na planszy podstawowej,</li> <li>- wymaga aktualizacji w części tekstowej i graficznej,</li> </ul>
8)	obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;	<ul style="list-style-type: none"> <li>- uwzględnione w studium,</li> <li>- wymaga aktualizacji w części tekstowej i graficznej,</li> </ul>
9)	kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;	<ul style="list-style-type: none"> <li>- uwzględnione w studium,</li> <li>- wymaga aktualizacji w części tekstowej i graficznej,</li> </ul>
10)	obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;	<ul style="list-style-type: none"> <li>- uwzględnione w studium,</li> <li>- wymaga aktualizacji w części tekstowej i graficznej,</li> </ul>
11)	obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nie występują w granicach gminy,</li> </ul>
12)	obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. Nr 41, poz.412, z późn. zm.);	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nie występują w granicach gminy,</li> </ul>
13)	obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;	<ul style="list-style-type: none"> <li>- w studium nie określono obszarów wymagających remediacji (w tym</li> </ul>

		<p>zakresie jest to wymóg wprowadzony przez ustawę z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. poz.1777),</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- konieczne jest zaktualizowanie danych zawartych w studium i przeprowadzenie analizy mającej na celu określenie obszarów wymagających remediacji,</li> </ul>
14)	Określenie obszarów zdegradowanych;	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wymóg dodany przez ustawę z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji. Zgodnie z uchwałą Nr XV/175/2016 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 26 stycznia 2016 r. wyznaczono obszary zdegradowane oraz obszar kryzysowy dla Gminy Miasto Stargard,</li> <li>- w związku z powyższym zarówno część tekstowa jak i graficzna studium wymaga aktualizacji o te obszary,</li> </ul>
15)	Określenie granic terenów zamkniętych i stref ochronnych;	<ul style="list-style-type: none"> <li>- uwzględnione w studium,</li> <li>- wymaga aktualizacji w części tekstowej i graficznej,</li> </ul>
16)	Określenie obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wymóg wprowadzony przez ustawę z dnia 24 stycznia 2014 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz.379),</li> <li>- nie określono.</li> </ul>
3. Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie.		<ul style="list-style-type: none"> <li>- wymóg dodany przez art.2 pkt 1 ustawy z dnia 6 sierpnia 2010 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. poz.1043) zmieniającej ustawę dniem 25 września 2010 r.,</li> <li>- studium wskazuje możliwość lokalizacji na terenie Parku Przemysłowego Nowoczesnych Technologii bioelektrowni zasilanej słomą oraz elektrowni słonecznej (jednostka planistyczna 18),</li> <li>- konieczne szczegółowe uwzględnienie w części graficznej.</li> </ul>

<p>4. Jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane (lokalizacja tych obiektów, może nastąpić wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nie uwzględniono w studium - wymóg dodany przez art.1 pkt 1 ustawy z dnia 25 września 2015 r. (Dz.U. poz.1713). W studium wskazano jedynie konieczność sporządzenia prognozy skutków budowy obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>, w odniesieniu do rynku pracy, komunikacji, istniejącej sieci handlowej oraz zaspokojenia potrzeb i interesów konsumentów dla miejsca koncentracji usług – ośrodka śródmiejskiego,</li> <li>- jeśli planowane jest wyznaczenie obszarów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> konieczne jest ich uwzględnienie w części tekstowej jak i graficznej.</li> </ul>
--	---

Źródło: Opracowanie własne

Tab. 7. Analiza zgodności studium z wymogami dotyczącymi stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń części tekstowej projektu studium - część tekstowa (wg Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118 poz. 1233))

	<b>Wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń części tekstowej projektu studium – wg rozporządzenia</b>	<b>Ocena zawartości i wnioski z analizy części tekstowej obowiązującego studium</b>
1)	ustalenia dotyczące kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów powinny określać dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, a także zawierać wytyczne ich określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;	<ul style="list-style-type: none"> <li>- określono kierunki zmian strukturze przestrzennej gminy,</li> <li>- określono zasady i wytyczne do planów miejscowych, jednakże są one bardzo ogólne i nie określają jednoznacznie preferowanej funkcji terenu,</li> <li>- przyszłe ustalenia studium dotyczące przeznaczenia terenów powinny uwzględniać wyniki bilansu, o którym mowa w art.10 ust.1 pkt 7 ustawy,</li> <li>- powyższe ustalenia wymagają aktualizacji,</li> </ul>
2)	ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów powinny w szczególności określać minimalne i maksymalne parametry	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wskazano parametry i wskaźniki urbanistyczne,</li> <li>- wskazano tereny wyłączone spod zabudowy,</li> </ul>

	i wskaźniki urbanistyczne, uwzględniające wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz zrównoważonego rozwoju, wskazywać tereny do wyłączenia spod zabudowy, a także zawierać wytyczne określania tych wymagań w planach miejscowych;	
3)	ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk powinny zawierać w szczególności wytyczne ich określania w planach miejscowych, wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w art.72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r.- Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62, poz.627, z późn. zm.), obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych oraz innych form ochrony przyrody występujących na terenach objętych projektem studium, a także uzdrowisk, o których mowa w ustawie z dnia 17 czerwca 1966 r. o uzdrowiskach i lecznictwie uzdrowiskowym (Dz.U. Nr 23, poz.150, z późn. zm.);	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wskazano istniejące formy ochrony i proponowane obszary do objęcia ochroną oraz określono zasady ochrony środowiska, przyrody oraz krajobrazu kulturowego w stopniu umożliwiającym dokonanie zapisów w planach miejscowych,</li> <li>- powyższe ustalenia wymagają aktualizacji,</li> </ul>
4)	ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej powinny zawierać w szczególności wytyczne określania tych zasad w planach miejscowych, wynikające z potrzeb ochrony zabytków i parków kulturowych, o których mowa w art.19 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 162, poz.1568 z późn. zm.);	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wskazano istniejące formy ochrony i proponowane obszary, obiekty do objęcia ochroną oraz określono zasady ochrony zabytków w stopniu umożliwiającym dokonanie właściwych zapisów w planach miejscowych,</li> <li>- powyższe ustalenia wymagają aktualizacji w zakresie zasobu podlegającego ochronie,</li> </ul>
5)	ustalenia dotyczące kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać w szczególności wytyczne określania w planach miejscowych wykorzystania i rozwijania potencjału już istniejących systemów oraz koordynacji lokalnych i ponadlokalnych zamierzeń inwestycyjnych;	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zostały wskazane kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,</li> <li>- powyższe ustalenia wymagają aktualizacji,</li> </ul>
6)	ustalenia dotyczące kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej powinny określać w szczególności	- wskazano ustalenia dotyczące kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni

	obszary, w których planuje się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.	<p>produkcyjnej,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wskazano obszary, dla których gmina zamierza sporządzić plany miejscowe, w tym wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,</li> <li>- powyższe ustalenia wymagają aktualizacji, w tym poprzez uwzględnienie wyników analiz i bilansu, o którym mowa w art.10 ust.1 pkt 7 ustawy.</li> </ul>
--	---	---

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie rozporządzenia oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard (2018 r.).*

*Tab. 8. Analiza zgodności studium z wymogami dotyczącymi stosowania standardów - część rysunkowa (wg Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy)*

	<b>Wymogi dotyczące stosowania oznaczeń, nazewnictwa i standardów przy sporządzaniu rysunku projektu studium</b>	<b>Część rysunkowa studium</b>
1)	rysunek projektu studium powinien zawierać:	
	a) granice obszaru objętego studium lub jego zmianą,	- granica opracowania studium jest zgodna z granicami gminy wynikającymi z mapy ewidencyjnej,
	b) granice terenów zamkniętych,	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wskazano granice terenów zamkniętych,</li> <li>- studium może wymagać aktualizacji stref ochronny w przypadku złożenia wniosku przez właściwe organy,</li> </ul>
	c) określenie granic i oznaczenia obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych, w tym: terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, a także symbole literowe i numery wyróżniające je spośród innych obszarów,	<ul style="list-style-type: none"> <li>- konieczne jest uzupełnienie części rysunkowej o mapy zagrożenia powodziowego,</li> <li>- powyższe ustalenia wymagają aktualizacji,</li> </ul>
	d) określenie granic obszarów, o których mowa w art.10 ust.2 ustawy, a także symbole literowe i numery wyróżniające je spośród innych obszarów,	- nie określono obszarów pod lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> , w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane,



	e) objaśnienia wszystkich użytych na rysunku projektu studium oznaczeń i symboli;	- wskazano objaśnienia wszystkich użytych na rysunku studium symboli,
2)	granice obszarów, o których mowa w pkt 1, określa się na rysunku projektu studium w sposób dostosowany do skali mapy, na której jest sporządzony;	- skala opracowania jest zgodna z wymogami, - oznaczenia dostosowane do skali mapy,
3)	przy sporządzaniu rysunku projektu studium należy używać oznaczeń, nazewnictwa i standardów umożliwiających jednoznaczne powiązanie części tekstowej projektu studium z rysunkiem projektu studium;	- część rysunkowa i tekstowa tworzą spójne opracowanie,
4)	barwne oznaczenia graficzne i literowe, a także symbole i nazewnictwo na rysunku projektu studium należy stosować w sposób umożliwiający porównanie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z projektami planów miejscowych, sporządzanych z ustaleniami studium;	- barwne oznaczenia graficzne i literowe, symbole i nazewnictwo na rysunku projektu studium umożliwiają, porównanie ustaleń studium z projektami planów miejscowych,
5)	oznaczenia graficzne na rysunku projektu studium należy stosować w sposób przejrzysty, zapewniający jego czytelność, w tym czytelność mapy, na której jest on sporządzony;	- oznaczenia graficzne na rysunku studium zapewniają czytelność mapy.

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. Nr 118 poz.1233)*

#### **4.3. Podsumowanie analizy zawartości studium w części tekstowej i graficznej w zakresie określonym ustawą i rozporządzeniem wykonawczym**

##### **4.3.1. Przepisy regulujące zakres studium**

W odniesieniu do przepisów regulujących zakres studium wymagać ono będzie:

- 1) uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych – po sporządzeniu audytu przez organ samorządu wojewódzkiego,
- 2) uwzględnienia obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu,
- 3) sporządzenia i uwzględnienia w części kierunkowej określającej kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, a także kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy, bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę,
- 4) uwzględnienia obszarów zdegradowanych w procesach rewitalizacji,

- 5) uwzględnienia ewentualnej lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- 6) uwzględnienia (zweryfikowanych) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz innych dokumentów, o których mowa w art.315 pkt 1-3 ustawy Prawo wodne,
- 7) uwzględnienia nowej definicji i lokalizacji zabudowy śródmiejskiej.

Ponadto w przygotowaniu są nowe regulacje, które w przypadku ich przyjęcia, będą wносиły kolejne wymogi w zakresie rozstrzygnięć studium. Do najważniejszych należy zaliczyć obowiązek określenia obszaru zabudowanego.

#### **4.3.2. Zawartość studium w części tekstowej i graficznej**

W odniesieniu do zawartości studium w części tekstowej i graficznej w zakresie określonym ustawą, z zestawienia ujętego w Tab. 6 wynika, że:

- 1) w studium zostały uwzględnione wymogi ustawowe w brzmieniu na czas jego sporządzania,
- 2) w przypadku podjęcia prac nad kompleksową aktualizacją studium wymagać ono będzie aktualizacji szeregu elementów, począwszy od opracowania ekofizjograficznego przez większość uwarunkowań decydujących o kierunkach rozwoju,
- 3) w szczególności wymagać będzie uwzględnienia zakresu, o którym mowa w punkcie 4.3.1.

W odniesieniu do zawartości studium w części tekstowej i graficznej w zakresie określonym rozporządzeniem wykonawczym, z zestawień ujętych w Tab. 7-8 wynika, iż:

- 1) w dokumencie zostały uwzględnione wymogi rozporządzenia w zakresie formułowania części tekstowej oraz rysunkowej,
- 2) uwzględnione zostały w szczególności uwarunkowania wynikające ze stanu i ochrony środowiska przyrodniczego, wartości kulturowych, struktur funkcjonalno – przestrzennych oraz infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- 3) na tej podstawie wyznaczono kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy.

Zastosowane w dokumencie oznaczenia (zestawienia symboli) dla poszczególnych stref funkcjonalnych wyznaczonych w studium ocenia się jako zbyt ogólne i nieprecyzyjne, przez co nieprzystające do wymogów rozporządzenia w zakresie zgodności studium z ustaleniami planów miejscowych (§ 7 pkt 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy).

**Niezbędna aktualizacja poszczególnych elementów zapisu tekstu i rysunku studium będzie wynikała m.in. z potrzeby uwzględnienia zamierzeń inwestycyjnych gminy, złożonych wniosków a także aktualnego stanu prawnego oraz wyników analiz w zakresie potrzeb i możliwości rozwoju gminy uwzględniających uwarunkowania środowiskowe, ekonomiczne, społeczne, demograficzne, możliwości finansowe gminy oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.**

## 5. ANALIZA ZGODNOŚCI STUDIUM Z DOKUMENTAMI OKREŚLAJĄCYMI POLITYKĘ ROZWOJU.

Studium zgodnie z art.9 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia wizję, cele i kierunki polityki zagospodarowania przestrzennego tj. zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa, ramowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego oraz strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje takim opracowaniem.

### 5.1. Analiza zgodności studium z KPZK 2030

Obowiązująca Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (dalej KPZK 2030) została przyjęta Uchwałą nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r. (M.P. z 2012 r., poz. 252) <sup>7</sup>.

#### **Zapisy KPZK 2030 mające znaczenie dla formułowania polityki rozwoju i zasad zagospodarowania przestrzennego**

Dokument nie odnosi się wprost do miasta Stargard, formułuje jednak cele, działania i zasady w sposób uniwersalny kierując je do wszystkich jednostek samorządu terytorialnego.

KPZK 2030 formułuje szereg zapisów kierowanych do miast głównie przez ich rolę w strukturze sieci osadniczej kraju i regionów. Stargard wg typologii dokumentu mieści się w grupie ośrodków subregionalnych (50 – 100 tys. mieszkańców), ale poprzez swoje położenie w bezpośrednim sąsiedztwie Szczecina stanowi element policentrycznej struktury sieci osadniczej miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego - Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego. Jest to jeden z ważniejszych czynników determinujących rozwój miasta oraz jego rolę w obszarze funkcjonalnym SOM jako drugiego po Szczecinie pod względem wielkości ośrodka.

KPZK 2030 zwraca uwagę na znaczenie miast subregionalnych pełniących ważną rolę jako ośrodków koncentrujących funkcje gospodarcze i społeczne oraz będących miejscem dostarczania, w uzupełnieniu oferty miast wojewódzkich i regionalnych, usług publicznych istotnych z perspektywy ich mieszkańców, a również mieszkańców otaczających je obszarów wiejskich.

Miasto Stargard leży w otoczeniu wiejskiej gminy Stargard, która wg typologii KPZK 2030 stanowi wiejski obszar funkcjonalny uczestniczący w procesach rozwojowych, ale w części również miejski obszar funkcjonalny „obejmujący zwarty obszar miejski oraz powiązaną z nim funkcjonalnie strefę zurbanizowaną. Administracyjnie obszary te mogą obejmować gminy miejskie, wiejskie i miejsko-wiejskie”.

„Obszary wiejskie uczestniczące w procesach rozwojowych kraju znajdują się w procesie postępującej integracji funkcjonalnej z najważniejszymi ośrodkami miejskimi.”

„Jednym z celów polityki przestrzennego zagospodarowania kraju na tych obszarach jest utrzymanie i rozwijanie więzi społeczności lokalnych i zachowanie prawidłowych relacji między istniejącymi strukturami przestrzennymi, ponieważ najważniejszym zagrożeniem dla tych obszarów są dezintegracja i niepełne procesy urbanizacyjne.”

KPZK 2030 wskazuje najpilniejsze problemy zagospodarowania polskiej przestrzeni i konkretne działania naprawcze w sześciu obszarach tematycznych dla:

- 1) poprawy konkurencyjności największych miast i powiązań między nimi,

---

<sup>7</sup> Monitor Polski z dnia 27 kwietnia 2012 r., poz. 252, Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030, pkt 6.1.4. Ośrodki lokalne.

- 2) tworzenia warunków równomiernego rozwoju poza dużymi miastami,
- 3) rozwoju infrastruktury transportowej i telekomunikacyjnej (np. sieci szerokopasmowe),
- 4) poszanowania środowiska naturalnego i walorów krajobrazowych, a także kulturowych,
- 5) wzmacniania odporności Polski na zagrożenia związane z bezpieczeństwem energetycznym (np. poprzez budowanie połączeń energetycznych z sąsiednimi państwami) czy ekstremalnymi zjawiskami naturalnymi (np. powodzią),
- 6) systematycznej budowy i utrzymania skutecznego systemu planowania przestrzennego (np. eliminowania chaotycznego sposobu zabudowy przedmieść).

#### **Wizja przestrzennego zagospodarowania Polski 2030 (wg KPZK 2030) – poziom lokalny**

*„Obszary funkcjonalne największych miast w 2030 roku stanowią rozległe przestrzenie zintegrowane funkcjonalnie, które łączą silne wewnętrzne więzi współpracy gospodarczej, społecznej i instytucjonalnej. Cały obszar funkcjonalny największych miast charakteryzuje się wysokim poziomem i dynamiką rozwoju, ciągłością, zwartością i wysokim stopniem urbanizacji. Zintegrowane rozwiązania w zakresie transportu publicznego oraz dostępność infrastruktury społecznej, w tym budownictwa mieszkaniowego i pozostałej infrastruktury, jak też działania związane z rewitalizacją obszarów zdegradowanych, wpływają pozytywnie na mobilność mieszkańców, nie stanowiąc barier przy wyborze miejsca pracy i zamieszkania. Integracja na obszarach funkcjonalnych mniejszych ośrodków miejskich, niepełniących znaczących funkcji krajowych bądź charakteryzujących się specjalizacją funkcjonalną (np. w zakresie turystyki), dokonuje się przede wszystkim dzięki koncentracji przestrzennej procesów urbanizacyjnych oraz dzięki rozbudowie wewnętrznych powiązań transportowych i komunikacyjnych.*

*Integrację przestrzenną na poziomie lokalnym na obszarach położonych poza zurbanizowanymi terenami funkcjonalnymi dużych i średnich miast zapewniają powiązania lokalne w obrębie obszarów wiejskich. Centrami tych obszarów będzie zbiór miast lokalnych, zapewniających na obszarze całego kraju jednolity standard dostępu do podstawowych usług i dóbr publicznych, w szczególności w zakresie kultury, edukacji (m.in. na poziomie podstawowym, gimnazjalnym i ponadgimnazjalnym), transportu publicznego, usług teleinformatycznych (punkty z darmowym dostępem do internetu), usług niezbędnych dla obsługi działalności gospodarczej oraz administracyjnych, związanych z sędownictwem.*

*Istotne przemiany w ramach osadnictwa wiejskiego i małych miast obsługujących obszary wiejskie dotyczą funkcji pełnionych przez te jednostki w systemie osadniczym, co wiąże się także ze zmianami ich struktur. Jedną z przyczyn jest zerwanie bezpośrednich związków między miejscem zamieszkania, a miejscem zatrudnienia, kształtujące procesy urbanizacji obszarów wiejskich. W okresie 2010-2030 postępuje koncentracja osadnictwa w strefach otaczających główne ośrodki miejskie oraz w dynamicznie rozwijających się ośrodkach regionalnych, subregionalnych i wybranych lokalnych.*

*Na pozostałych obszarach odczuwalnie zmniejsza się liczba ludności wskutek odpływu migracyjnego i ujemnego salda ruchu naturalnego, ułatwiając wspierane przez państwo skupianie osadnictwa. Urbanizacja wsi podlega regulacjom prawno-ekonomicznym wspomagającym osiągnięcie ładu przestrzennego, zachowanie dziedzictwa kulturowego i walorów krajobrazowych, co sprzyja zróżnicowaniu przestrzennych układów i form osadnictwa wiejskiego. Mobilność zasobów ludzkich wspiera i przyspiesza zmiany struktur przestrzennych. Wyrównanie poziomu życia następuje w procesie powiększania się możliwości zatrudnienia na obszarach wiejskich poza rolnictwem lub w pobliżu tych obszarów w wyniku zwiększenia mobilności przestrzennej (także wahadłowej) i zawodowej, powstawanie pozarolniczych miejsc pracy na lokalnych rynkach pracy oraz zwiększenia jakości zasobów ludzkich. Wiąże się to z ułatwieniem dostępu do usług świadczonych przez ośrodki*

lokalne i wyższego rzędu według określonych na poziomie krajowym standardów dostępu do usług mających podstawowe znaczenie dla rozwoju społeczno-gospodarczego.

Obszary wiejskie w procesie odnowy wsi wykorzystują własny potencjał rozwojowy, zachowując różnicowania funkcjonalne wynikające z położenia w stosunku do centrów rozwoju, dziedzictwo kulturowe i walory środowiska przyrodniczego. Wykorzystanie unikalnych zasobów krajobrazu kulturowego i budowanie specjalizacji terytorialnej sprzyja rozwojowi lokalnych rynków pracy. Wzrasta konkurencyjność rolnictwa oparta na innowacyjności, modernizacji i zmianach strukturalnych. Rozwojowi obszarów wiejskich sprzyja wzrastający rozwój dostępności komunikacyjnej między miastem a wsią oraz wewnątrz obszarów wiejskich. Obszary przygraniczne wykorzystują szanse rozwoju związane z kooperacją klastrów powstających po obu stronach granicy.”

#### **Zasady polityki przestrzennego zagospodarowania (wg KPZK 2030)**

Zasady polityki przestrzennej mają charakter stały i dotyczą wszelkich form działalności człowieka w odniesieniu do przestrzeni. Najważniejsza z nich jest **ustrojowa zasada zrównoważonego rozwoju** – oznacza taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności oraz obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń.

Z tej zasady KPZK 2030 wywodzi kolejne zasady planowania publicznego:

- 1) **zasada racjonalności ekonomicznej** – oznacza, że w ramach polityki przestrzennej uwzględniana jest ocena korzyści społecznych, gospodarczych i przestrzennych w długim okresie,
- 2) **zasada preferencji regeneracji (odnowy) nad zajmowaniem nowych obszarów pod zabudowę** – oznacza intensyfikację procesów urbanizacyjnych na obszarach już zagospodarowanych, tak aby minimalizować ekspansję zabudowy na nowe tereny. W praktyce zasada ta przeciwdziała rozpraszaniu zadań inwestycyjnych, przyczynia się do efektywnego wykorzystania przestrzeni zurbanizowanej, chroniąc jednocześnie przestrzeń wewnątrz miast przed dewastowaniem (zasada odnosi się do recyklingu przestrzeni, użytkowania zasobu),
- 3) **zasada przezorności ekologicznej** – oznacza, że rozwiązywanie pojawiających się problemów powinno następować we właściwym czasie, tj. odpowiednie działania powinny być podejmowane już wtedy, gdy pojawia się uzasadnione przypuszczenie, że problem wymaga rozwiązania, a nie dopiero wtedy, gdy istnieje pełne tego naukowe potwierdzenie; pozwoli to uniknąć zaniechań wynikających z czasochłonnych badań, braku środków lub zachowawczego działania odpowiedzialnych osób lub instytucji,
- 4) **zasada kompensacji ekologicznej** – polega na takim zarządzaniu przestrzenią, planowaniu i realizacji działań polityki rozwojowej, w tym przestrzennej, aby zachować równowagę przyrodniczą i wyrównywać szkody w środowisku wynikające z rozwoju przestrzennego, wzrostu poziomu urbanizacji i inwestycji niezbędnych ze względów społeczno-gospodarczych, a pozbawionych alternatywy neutralnej przyrodniczo.

Funkcjonowanie zintegrowanego systemu rozwoju zapewniają:

- 1) **zasada hierarchiczności celów zapewniająca koordynację działalności wszystkich podmiotów podejmujących decyzję z poszanowaniem subsydiarności organizacji władz samorządowych** – definiuje kluczowe elementy planowania przestrzennego, które powinny być formułowane na najwyższym poziomie planowania w celu ustalenia niezbędnych standardów i nadania



*pierwszeństwa realizacji inwestycji celu publicznego, dla ograniczania szkodliwych zjawisk przestrzennych, m.in. konfliktów przestrzennych,*

- 2) **zasada dynamicznego strefowania i wyznaczania obszarów planistycznych** jako podstawa do planowania funkcjonalnego w celu wykorzystania lokalnych i regionalnych potencjałów oraz minimalizacji sytuacji konfliktowych (realizowana w KPZK 2030 przez obszary funkcjonalne),
- 3) **zasada partycypacji społecznej (szerokiej i aktywnej)** stanowiącej gwarant praworządności i transparentności gospodarowania przestrzenią i procedur planistycznych. Aktywność społeczna jest niezbędna przy formułowaniu w pierwszej kolejności lokalnych strategii, polityk i prawa miejscowego. Efektywność realizowania polityki przestrzennej wymaga wzmacniania jakości kapitału ludzkiego i budowy społeczeństwa obywatelskiego, jak również przyjęcia zasady większej partycypacji społecznej, oznaczającej współudział i współodpowiedzialność podmiotów realizujących politykę rozwoju.

### Cel strategiczny KPZK 2030

**Efektywne wykorzystanie przestrzeni kraju i jej terytorialnie zróżnicowanych potencjałów rozwojowych dla osiągnięcia ogólnych celów rozwojowych – konkurencyjności, zwiększenia zatrudnienia, sprawności funkcjonowania państwa oraz spójności w wymiarze społecznym, gospodarczym i terytorialnym w długim okresie.**

*Osiągnięcie tego celu musi się odbywać z zachowaniem spójności przyrodniczo-kulturowej służącej realizacji konstytucyjnej zasady zrównoważonego rozwoju.*

KPZK 2030 jako jeden z sześciu celów polityki przestrzennego zagospodarowania kraju formułuje – Cel 6. Przywrócenie i utrwalenie ładu przestrzennego. Podstawą tak sformułowanego celu były m.in. wnioski z Podsumowania Raportu o stanie przestrzennego zagospodarowania kraju „Polska przestrzeń”. W opisie problemu KPZK 2030 wskazując na:

- źródła i skutki nieuporządkowanej gospodarki przestrzennej w Polsce,
  - społeczne i ekonomiczne skutki generowane przez obecny system gospodarki przestrzennej,
  - zaniechania kontroli procesów przestrzennych jako przyczyny niewydolności systemu zarządzania,
  - dezintegrację instytucjonalną systemu planowania przestrzennego,
  - luki w systemie aktów planistycznych,
  - potrzebę budowania wiedzy, świadomości i partycypacji społecznej,
- formułuje kierunki działań i same działania.

Dla osiągnięcia celu KPZK 2030 zakłada zmianę uwarunkowań systemowych. Jako jeden z kroków zapowiadanych zmian można uznać regulacje wprowadzone do u.p.z.p. z dniem 18 listopada 2015 r. ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

### 5.2. Analiza zgodności studium z polityką przestrzenną województwa

Obowiązująca Strategia Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego do roku 2020 (dalej SRWZ) została przyjęta uchwałą Nr XLII/482/10 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 22 czerwca 2010 r. i podlega obecnie aktualizacji.

W dniu 19 kwietnia 2017 roku Zarząd Województwa Zachodniopomorskiego, uchwałą Nr 592/17 przyjął projekt Strategii Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego do roku 2030. Przyjęty projekt uwzględnił uwagi wniesione w procesie konsultacji społecznych Strategii – zgodnie z uchwałą

Nr 123/17 z 30 stycznia 2017 r. w sprawie przyjęcia Sprawozdania z konsultacji projektu Strategii Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego do roku 2030.

**Zapisy projektu aktualizacji strategii rozwoju województwa mające znaczenie dla formułowania polityki rozwoju i zasad zagospodarowania przestrzennego**

Projekt strategii uwzględnia w części diagnostycznej istotną rolę miasta Stargard w rozwoju społeczno-gospodarczym i przestrzennym regionu. W części obejmującej wizję, misję i cele rozwojowe dokument w swojej formule nie odnosi się wprost do konkretnych jednostek osadniczych. Z analizy dokumentu wynika jednak, że miasto Stargard stanowić będzie w dalszym ciągu istotne ogniwo rozwoju województwa. Rozwój przestrzenny został ujęty w szczególności w III. Celu strategicznym - Integracja obszarów funkcjonalnych oraz ich powiązań w obrębie województwa oraz w celach kierunkowych:

- Cel kierunkowy 3.1. Wzmocnienie pozycji i warunków zrównoważonego rozwoju głównych ośrodków Miejskich,
- Cel kierunkowy 3.2. Rozwój regionalnych systemów infrastrukturalnych,
- Cel kierunkowy 3.3. Upowszechnianie i podnoszenie poziomu usług publicznych,
- Cel kierunkowy 3.4. Wzmocnienie systemów planowania i zarządzania rozwojem obszarów funkcjonalnych.

Projekt Strategii Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego do roku 2030 wpisuje się w międzynarodowe, europejskie i krajowe zmiany paradygmatu polityki regionalnej – tj. postrzegania jej jako polityki ukierunkowanej na zintegrowane wsparcie różnych terytoriów. Oznacza to konieczność stopniowego odchodzenia od myślenia o rozwoju zamkniętym w granicach administracyjnych poszczególnych jednostek samorządu terytorialnego i przechodzenie do rozumienia rozwoju terytorialnego, jako pobudzania potencjału obszaru delimitowanego jego cechami funkcjonalnymi.

W powyższym kontekście polityka regionalna będzie adresowana m.in. do obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego – SOM a tym samym do miasta Stargard jako jednego z elementów w systemie powiązań funkcjonalnych.

**5.3. Analiza zgodności studium z polityką przestrzenną województwa wyrażoną w planie zagospodarowania przestrzennego województwa**

Obowiązujący Plan zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego (dalej PZPWZ) został przyjęty uchwałą Nr XLV/530/10 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 19 października 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz.2709).

W obowiązującym studium znajduje się zapis, że uwzględnia ono ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego z 2010 r.

Z analizy treści dokumentu wynika, że to powiązanie występuje w jedynie kilku aspektach, a w niektórych występuje wskazanie na sprzeczność polityki miasta i województwa:

**1. Ujęcie miasta Stargardu w SOM – z zastrzeżeniem:**

Obszar SOM różni się od wcześniej wyznaczanej granicy aglomeracji szczecińskiej radykalnym i nieuzasadnionym wyłączeniem z granic SOM gminy wiejskiej Stargard, która jest naturalnym zapleczem miasta. Prace nad utworzeniem SOM nie zostały zakończone.

Z przeprowadzonych analiz wynika w szczególności:

- konieczność podjęcia przez Stargard roli inicjatora oraz koordynatora integracji i emancypacji podregionu stargardzkiego - zobowiązuje do tego ranga miasta i jego rola w stosunku do podregionu,
- konieczność zacieśniania powiązań z aglomeracją szczecińską i kształtującym się Szczecińskim Obszarem Metropolitalnym w celu dynamizacji rozwoju Stargardu i zapewnienia optymalnych warunków współpracy pomiędzy aglomeracją szczecińską i podregionem stargardzkim,
- konieczność partnerskiej współpracy z SOM i utrzymania samodzielności przez Stargard w celu połączenia przez Stargard ról stolicy podregionu i roli pośrednika w procesie transferu wiedzy pomiędzy metropolią, a rozległym podregionem.

2. Ujęcie doliny Iny w propozycji ustanowienia formy ochrony – OChK lub ZPK.

3. Wnioski do polityki przestrzennej województwa:

*W planie województwa powinno się uwzględnić:*

- właściwą rangę Stargardu, jako ośrodka regionalnego,
- przebieg dróg krajowych i wojewódzkich zgodny z planowanym układem komunikacyjnym miasta,
- przywrócenie funkcji kolei regionalnej,
- funkcję turystyczną miasta,
- włączanie do układu metropolitalnego Szczecina Stargardu wraz z bezpośrednim otoczeniem, które stanowią gminy sąsiednie.

W dniu 9 kwietnia 2018 r. Zarząd Województwa Zachodniopomorskiego uchwałą Nr 555/18 przyjął projekt zmiany Planu zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko oraz uruchomił procedurę opiniowania, uzgadniania i konsultacji dokumentów.

**Ustalenia projektu planu zagospodarowania przestrzennego województwa mające znaczenie dla formułowania polityki rozwoju i zasad zagospodarowania przestrzennego.**

Projekt PZPWZ uwzględnia w części diagnostycznej, jak i kierunkowej, istotną rolę miasta Stargard w rozwoju społeczno-gospodarczym i przestrzennym województwa.

Projekt zmiany PZPWZ uwzględnia obowiązek sporządzenia planu dla obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego. W związku z powyższym ujęcie Stargardu w dokumencie zostało uwzględnione w dwóch kontekstach - obszaru całego województwa (Cele od I do XIV) i Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego (Cele od XV do XXI).

Poza ustaleniami dotyczącymi całego województwa miasto Stargard zostało ujęte w sposób szczególny w poniższych celach i kierunkach projektu zmiany PZPWZ:

Cel II. Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego:

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

Kierunek 8. Zachowanie różnorodności biologicznej i rozwój systemu obszarów chronionych oraz jego integracja z systemami poza regionalnymi:

Cel IV. Przekształcenia sieci osadniczej:

Kierunek 2. Rozwój policentrycznej sieci osadniczej województwa umożliwiającej procesy dyfuzji rozwoju z biegunów wzrostu do pozostałych ośrodków i poprawę spójności przestrzennej wewnątrz województwa:

Cel V. Ochrona dziedzictwa i krajobrazu kulturowego:

Kierunek 1. Zahamowanie degradacji obiektów zabytkowych i dóbr kultury współczesnej, poprawa ich stanu i sposobu wykorzystania:

Kierunek 2. Obszarowa ochrona obiektów dziedzictwa i krajobrazu kulturowego

Cel VI. Rozwój infrastruktury społecznej:

Kierunek 2. Rozwój ilościowy i jakościowy szkolnictwa oraz sfery naukowo-badawczej

Cel VII. Wzrost i rozwój gospodarczy:

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

Kierunek 5. Wykorzystanie potencjału rolniczej przestrzeni produkcyjnej województwa do rozwoju gospodarki żywnościowej i produkcji specjalistycznej

Cel VIII. Poprawa zewnętrznej i wewnętrznej dostępności transportowej oraz sprawności systemu transportowego:

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

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

Kierunek 3. Kształtowanie systemu zewnętrznych i wewnętrznych kolejowych powiązań transportowych

Kierunek 4. Rozwój transportu zbiorowego

Cel IX. Rozbudowa infrastruktury technicznej, poprawa gospodarki wodno-ściekowej, rozwój odnawialnych źródeł energii i zwiększenie dostępności cyfrowej:

Kierunek 2. Rozbudowa i modernizacja sieci i urządzeń elektroenergetycznych

Kierunek 4. Wzrost wykorzystania odnawialnych źródeł energii oraz rozwój systemu rozproszonych źródeł energii

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

Kierunek 6. Zwiększenie dostępności oraz zdolności wykorzystania technologii teleinformatycznych

Kierunek 9: Zahamowanie wzrostu i obniżenie istniejącego ryzyka powodziowego

Cel X. Rozwój infrastruktury obronności i bezpieczeństwa państwa.



W części Planu zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego:

Cel XIX. Wzmacnianie szczecińskiego obszaru funkcjonalnego, jako ośrodka wzrostu gospodarczego:

Kierunek 2. Wzrost aktywności gospodarczej i poziomu innowacyjności

Cel XX. Wzmacnianie wewnętrznych i zewnętrznych powiązań transportowych:

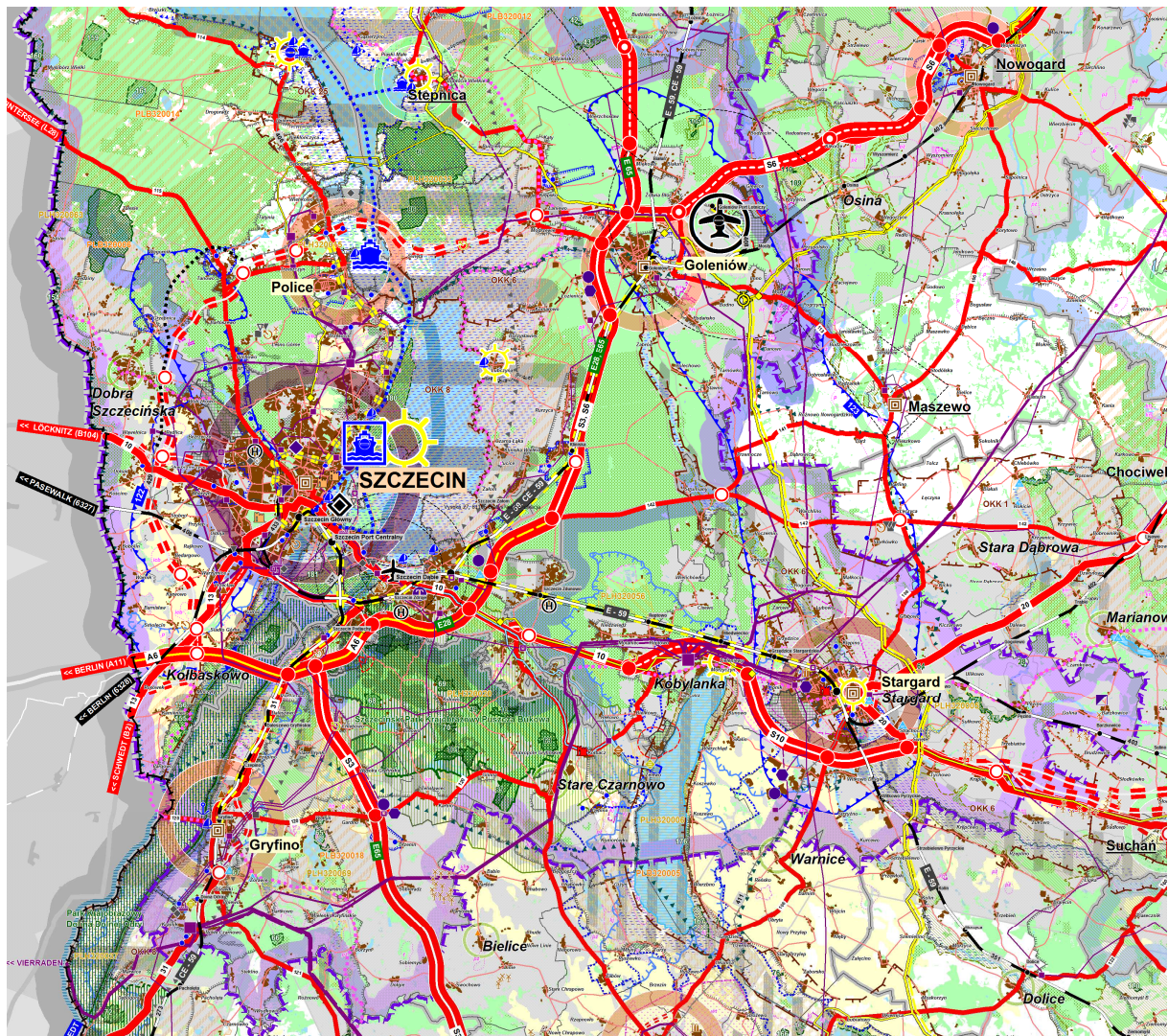
Kierunek 1. Utworzenie w SOM sprawnie działających systemów transportu

Cel XXI. Utworzenie w SOM sprawnie działających systemów infrastruktury technicznej w dziedzinie energetyki, komunikacji elektronicznej, gospodarki wodno-ściekowej i gospodarki odpadami:

Kierunek 1. Rozbudowa infrastruktury energetycznej i rozwój produkcji energii, w tym ze źródeł odnawialnych

Kierunek 3. Zahamowanie wzrostu i obniżenie istniejącego ryzyka powodziowego.

Rys. 22. Wyrys z projektu PZPWZ przyjętego przez Zarząd Województwa Zachodniopomorskiego.



Źródło: Uchwała Nr 555/18 Zarząd Województwa Zachodniopomorskiego z dn. 19 kwietnia 2018r. w sprawie przyjęcia projektu zmiany Planu zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego



#### 5.4. Analiza zgodności ze Strategią Rozwoju Społeczno-Gospodarczego dla Miasta Stargard do roku 2020

Zgodnie z art.9 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza studium zawierające część tekstową i graficzną, uwzględniając zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa, ramowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego oraz strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje takim opracowaniem.

Strategię Rozwoju Społeczno-Gospodarczego dla Miasta Stargard do roku 2020 przyjęto uchwałą Nr XXIV/261/08 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 30 września 2008 r., zmienioną uchwałą Nr X/85/2015 z dnia 25 maja 2015 r. oraz uchwałą Nr XVI/184/2016 z dnia 23 lutego 2016 r. Opracowanie przedstawia misję gminy oraz priorytety, cele szczegółowe i kierunki działań będące podstawą formułowania przyszłych projektów i zadań do wykonania.

*Zgodnie z zapisami Strategii: Teraźniejszością i przyszłością miasta Stargard jest jego zrównoważony rozwój w harmonii ze środowiskiem przyrodniczym, gospodarczym i społecznym, umożliwiający przekształcenie Stargardu w wyróżniające się w regionie zachodniopomorskim atrakcyjne miejsce zamieszkania, pracy i wypoczynku z dobrze wykształconymi i silnymi funkcjami ponadlokalnymi o znaczeniu regionalnym i międzynarodowym.*

#### Zapisy strategii mające znaczenie dla formułowania polityki rozwoju i zasad zagospodarowania przestrzennego

Część kierunkowa opracowania wskazuje 5 priorytetów rozwoju: gospodarka, infrastruktura, przestrzeń, ekologia i społeczeństwo. Do każdego z powyższych priorytetów przypisano cele szczegółowe z kierunkami działania. Ponadto dla każdego obszaru priorytetowego wskazano powiązania z priorytetami zapisanymi w Strategii Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego do roku 2020. Podobnie uczyniono z każdym z celów szczegółowych tej strategii wskazując na jego powiązania z wybranym celem szczegółowym strategii wojewódzkiej. W niniejszej analizie zestawiono zapisy Strategii w podziale na poszczególne priorytety z zapisami studium. W przypadku gdy wskazane cele strategiczne odwołują się do działań nie będących przedmiotem polityki przestrzennej, opisano je jako niedotyczące zakresu studium.

*Tab. 9. Zgodność zapisów Strategii Rozwoju Społeczno-Gospodarczego Miasta Stargard do roku 2020 z ustaleniami studium – Priorytet 1.*

Priorytet I. Gospodarka	
Strategia Rozwoju	Zapisy studium miasta Stargard – wnioski:
<b>1.1. Tworzenie warunków dla dalszego rozwoju gospodarczego miasta.</b>	
1.1.1. Inicjowanie i podejmowanie działań na rzecz wzrostu zainteresowania przez inwestorów strategicznych terenami inwestycyjnymi na terenie Stargardu.	Cel niedotyczący zakresu studium.
1.1.2. Budowa i rozbudowa połączeń drogowych do terenów przemysłowych miasta.	Uwzględniano w ramach rozdziału 11. – realizacja polityki przestrzennej, podrozdział 11.1.9a – jednostka planistyczna nr 9a – Stargardzki Park Przemysłowy – ZNTK,

	podrozdział 11.1.9b – jednostka planistyczna nr 9b– Stargardzki Park Przemysłowy.
1.1.3. Uzbrojenie terenów przemysłowych w infrastrukturę techniczną, w tym dla potrzeb wysokich technologii (HT).	Uwzględniano w ramach rozdziału 11. – realizacja polityki przestrzennej, podrozdział 11.1.9b – jednostka planistyczna nr 9b – Stargardzki Park Przemysłowy.
1.1.4. Podejmowanie i aktywizowanie działań na rzecz utworzenia Stargardzkiego Klastra Przemysłowego.	Cel niedotyczący zakresu studium.
1.1.5. Podejmowanie działań w zakresie promocji miasta.	Cel niedotyczący zakresu studium.
1.1.6. Podejmowanie działań mających na celu promocję marki miasta.	Cel niedotyczący zakresu studium.
1.1.7. Podejmowanie działań mających na celu tworzenie pozytywnego wizerunku Stargardu – współpraca z miastami partnerskimi, aktywne uczestniczenie w imprezach promocyjnych.	Cel niedotyczący zakresu studium.

*Źródło: opracowanie własne*

*Tab. 10. Zgodność zapisów Strategii Rozwoju Społeczno-Gospodarczego Miasta Stargard do roku 2020 z ustaleniami studium – Priorytet 2.*

Priorytet II. Infrastruktura	
Strategia Rozwoju	Zapisy studium miasta Stargard – wnioski:
<b>2.1. Podejmowanie działań w kierunku polepszenia standardu i jakości komunikacyjnej miasta.</b>	
2.1.1. Poprawa stanu technicznego ulic na terenie miasta.	- uwzględniano w ramach rozdziału 10. - kierunki rozwoju układów komunikacyjnych i infrastruktury technicznej, podrozdział 10.1. - Kierunki i zasady kształtowania układu komunikacyjnego, podpunkt 10.1.1. Komunikacja drogowa.
2.1.2. Kontynuowanie działań związanych z poprawą komunikacji terenów centrum miasta.	Uwzględniono: - w części tekstowej w ramach rozdziału 10. - kierunki rozwoju układów komunikacyjnych i infrastruktury technicznej, podrozdział 10.1. - Kierunki i zasady kształtowania układu komunikacyjnego, podpunkt 10.1.1. Komunikacja drogowa, - na rysunku nr 28 – przebudowa układu komunikacyjnego.
2.1.3. Działania projektowo – inwestycyjne związane z utworzeniem obejścia północnego miasta.	Uwzględniono: - w części tekstowej w ramach rozdziału 11. – realizacja polityki przestrzennej, podrozdział

	<p>11.1.13 – jednostka planistyczna nr 13 – Przedmieście Gdańskie, 11.1.14 – jednostka planistyczna nr 14 – Zarzecze,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- na rysunku 28 – przebudowa układu komunikacyjnego,</li> <li>- na załączniku graficznym nr 2 – plansza podstawowa.</li> </ul>
2.1.4. Przebudowa terenów miejskich wokół dworca PKP i PKS.	<p>Uwzględniono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- w ramach rozdziału 10. - kierunki rozwoju układów komunikacyjnych i infrastruktury technicznej, podrozdział 10.1. - Kierunki i zasady kształtowania układu komunikacyjnego, podpunkt 10.1.2. Komunikacja kolejowa,</li> <li>- na załączniku graficznym nr 2 – plansza podstawowa.</li> </ul>
2.1.5. Budowa sieci ścieżek rowerowych łączących poszczególne obszary miasta i tereny rekreacyjne położone wokół Stargardu.	<p>Uwzględniono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- w ramach rozdziału 10. - kierunki rozwoju układów komunikacyjnych i infrastruktury technicznej, podrozdział 10.1. - kierunki i zasady kształtowania układu komunikacyjnego, podpunkt 10.1.1. komunikacja drogowa.</li> </ul> <p>Brak uwzględnienia na załączniku graficznym nr 2 – plansza podstawowa.</p>
<b>2.2. Podjęcie działań w kierunku rewitalizacji i przebudowy obiektów komunalnych na terenie miasta.</b>	
2.2.1. Przeciwdziałanie postępującej degradacji i niszczeniu budynków o wartościach architektonicznych i znaczeniu historycznym m.in. poprzez realizację projektu Stargard - Klejnot Pomorza – renowacja historycznej zabudowy miasta.	<p>Uwzględniono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- w części tekstowej w ramach rozdziału 11. – realizacja polityki przestrzennej, podrozdział 11.1. – ustalenia dla jednostek planistycznych,</li> <li>- ponadto w części tekstowej studium wskazuje miejski szlak turystyczny w rozdziale 9 podrozdział 9.42 – trasy turystyczne,</li> <li>- na rys nr 25 – zagospodarowanie turystyczne i rekreacyjne.</li> </ul>
2.2.2. Inicjowanie zintegrowanych działań przestrzennych podmiotów wdrażających plany zagospodarowania przestrzennego dotyczące terenów rewitalizacji i renowacji.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- uwzględniano w ramach rozdziału 9.1.3 – Rewitalizacja obszarów zaniedbanych i rewaloryzacja zespołów zabudowy historycznej.</li> </ul>
<b>2.3. Intensywne działania w zakresie przebudowy i rozbudowy infrastruktury technicznej miasta.</b>	
2.3.1. Realizacja zadań w zakresie i rozwoju sieci wodociągowych i ciepłowniczych zawartych	<p>Rozwój sieci wodociągowych został ujęty:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- w części tekstowej w ramach rozdziału</li> </ul>

w planach rozwoju miejskich spółek komunalnych.	10.3.1 – Zaopatrzenie w wodę, - na rys 30 – zaopatrzenie w wodę. Rozwój sieci ciepłowniczej został ujęty: - na rys 29 – zaopatrzenie w energię.
---	--

Źródło: opracowanie własne

Tab. 11. Zgodność zapisów Strategii Rozwoju Społeczno-Gospodarczego Miasta Stargard do roku 2020 z ustaleniami studium – Priorytet 3.

Priorytet III. Przestrzeń	
Strategia Rozwoju	Zapisy studium miasta Stargard – wnioski:
<b>2.4. Tworzenie warunków na rzecz kompatybilności wszystkich zamierzeń gospodarczych i społecznych z warunkami określonymi przestrzenią miasta.</b>	
2.4.1. Aktualizacja studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.	Cel niedotyczący zakresu studium.
2.4.2. Sporządzenie nowych i zmiana obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.	Realizacja zgodnie ze studium.
2.4.3. Monitorowanie aktualizacji planu zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego w zakresie inwestycji na terenie miasta Stargardu o znaczeniu ponadlokalnym.	Uwzględniono: - w ramach rozdziału 11. – realizacja polityki przestrzennej, podrozdział 11.4 zawarto wnioski do polityki przestrzennej województwa, - w ramach podrozdziału 11.5 wyszczególniono realizowane na terenie miasta inwestycje o znaczeniu ponadlokalnym.
2.4.4. Wdrażanie planów zagospodarowania przestrzennego dotyczących terenów strategicznych dla rozwoju gospodarczego miasta.	Uwzględniono w studium w ramach rozdziału 11. – realizacja polityki przestrzennej, podrozdział 11.3 zawarto wnioski do polityki przestrzennej gmin sąsiednich.
2.4.5. Zintegrowanie planów rozwoju społeczno-gospodarczego obejmującego całą przestrzeń miasta z planami rozwoju gmin Powiatu Stargardzkiego.	Uwzględniono w studium w ramach rozdziału 11. – realizacja polityki przestrzennej, podrozdział 11.3 zawarto wnioski do polityki przestrzennej gmin sąsiednich.

Źródło: opracowanie własne

Tab. 12. Zgodność zapisów Strategii Rozwoju Społeczno-Gospodarczego Miasta Stargard do roku 2020 z ustaleniami studium – Priorytet 4.

Priorytet IV. Ekologia	
Strategia Rozwoju	Zapisy studium miasta Stargard – wnioski:
<b>2.5. Podejmowanie działań dla podniesienia jakości ochrony środowiska w mieście.</b>	
2.5.1. Przebudowa, rozbudowa sieci kanalizacyjnej i budowa sieci kanalizacji deszczowej w tym uzbrojenie terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe i nowe inwestycje gospodarcze.	<p>Uwzględniono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- W części tekstowej w ramach rozdziału 10 – kierunki rozwoju układów komunikacyjnych i infrastruktury technicznej, podrozdział 10.3.2 – odprowadzanie i oczyszczanie ścieków,</li> <li>- w części tekstowej w ramach rozdziału 11. – realizacja polityki przestrzennej, podrozdział, 11.1.15– jednostka planistyczna nr 15 – Dolina Trzech Rzek,</li> <li>- na rysunku 31 – odprowadzanie ścieków (jako rozbudowa systemu kanalizacji rozdzielczej wymagającej przepompowni).</li> </ul>
2.5.2. Wdrożenie jednolitego systemu selektywnej zbiórki odpadów surowcowych na terenie całego miasta.	Gospodarka odpadami została opisana w ramach rozdziału 10 – kierunki rozwoju układów komunikacyjnych i infrastruktury technicznej, podrozdział 10.3.3 – gospodarka odpadami.
2.5.3. Wdrażanie programów unowocześnienia gospodarki odpadami przez spółki komunalne.	Gospodarka odpadami została opisana w ramach rozdziału 10 – kierunki rozwoju układów komunikacyjnych i infrastruktury technicznej, podrozdział 10.3.3 – gospodarka odpadami.
2.5.4. Zwiększenie zasobów zieleni miejskiej i lesistości miasta poprzez nasadzenie drzew i krzewów na terenie parków i w pasach drogowych.	<p>Uwzględniono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- w części tekstowej w ramach rozdziału 11. – realizacja polityki przestrzennej, podrozdział 11.1.7 – jednostka planistyczna nr 7 – Giżynek, 11.1.15– jednostka planistyczna nr 15 – Dolina Trzech Rzek, 11.1.16– jednostka planistyczna nr 16 – Kluczewo, 11.1.17– jednostka planistyczna nr 17 – Osiedle Lotnisko,</li> <li>- na załączniku graficznym nr 2 – plansza podstawowa (jako tereny do zalesienia),</li> <li>- na załączniku graficznym nr 3 – ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego (jako tereny do zalesienia).</li> </ul>

Źródło: opracowanie własne



Tab. 13. Zgodność zapisów Strategii Rozwoju Społeczno-Gospodarczego Miasta Stargard do roku 2020 z ustaleniami studium – Priorytet 5.

Priorytet V. Społeczność	
Strategia Rozwoju	Zapisy studium miasta Stargard – wnioski:
<b>2.6. Podwyższenie jakości oferty miasta w zakresie rekreacji i wypoczynku.</b>	
2.6.1. Remont i przebudowa istniejącej w mieście infrastruktury sportowej.	<p>Uwzględniono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- w części tekstowej w ramach rozdziału 11. – realizacja polityki przestrzennej, podrozdział 11.1. – ustalenia dla jednostek planistycznych, 11.1.7 – jednostka planistyczna nr 7 – Giżynek, 11.1.8 – jednostka planistyczna nr 8 – Poligon,</li> <li>- w części tekstowej w ramach rozdziału 9. – kształtowanie struktury funkcjonalno – przestrzennej miasta, podrozdział 9.4.2 - trasy turystyczne (jako projektowane trasy rowerowe, trasy turystyki pieszej, konnej),</li> <li>- na rysunku 24 – tereny zieleni (jako rezerwa pod tereny urządzeń turystycznych i sportowych),</li> <li>- na rysunku 25 – zagospodarowanie turystyczne i rekreacyjne (jako projektowane trasy rowerowe, trasy turystyki pieszej, konnej).</li> </ul>
2.6.2. Przebudowa i doposażenie istniejących obiektów kultury.	Uwzględniono w ramach rozdziału 11.1.1 – jednostka planistyczna nr 1 – Stare Miasto.
2.6.3. Przebudowa i rozbudowa infrastruktury terenów rekreacyjnych.	<p>Uwzględniono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- w części tekstowej w ramach rozdziału 11. – realizacja polityki przestrzennej, podrozdział 11.1. – ustalenia dla jednostek planistycznych, 11.1.7 – jednostka planistyczna nr 7 – Giżynek, 11.1.8 – jednostka planistyczna nr 8 – Poligon, 11.1.11 – jednostka planistyczna nr 11 – Dolina Iny,</li> <li>- w części tekstowej w ramach rozdziału 9. – kształtowanie struktury funkcjonalno – przestrzennej miasta, podrozdział 9.4.2 - trasy turystyczne (jako projektowane trasy rowerowe, trasy turystyki pieszej, konnej),</li> <li>- na rysunku 24 – tereny zieleni (jako rezerwa pod tereny urządzeń turystycznych i sportowych),</li> <li>- na rysunku 25 – zagospodarowanie turystyczne i rekreacyjne (jako projektowane trasy rowerowe, trasy turystyki pieszej oraz trasy turystyki konnej),</li> <li>- na załączniku graficznym nr 2 – plansza</li> </ul>

	podstawowa (jako rezerwa pod tereny rodzinnych ogrodów działkowych), - na załączniku graficznym nr 3 – ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego (jako rezerwa pod tereny rodzinnych ogrodów działkowych).
2.6.4. Zagospodarowanie turystyczne rzeki Iny.	Uwzględniono w rozdziale 11. – realizacja polityki przestrzennej, podrozdział 11.1. – ustalenia dla jednostek planistycznych: 11.1.1 – jednostka planistyczna nr 1 – Stare Miasto, 11.1.11 – jedn. planistyczna nr 11 – Dolina Iny.
<b>2.7. Podjęcie działań w kierunku rewitalizacji i przebudowy obiektów komunalnych na terenie miasta.</b>	
2.7.1. Remont budynków Urzędu Miejskiego oraz Ratusza Miejskiego.	Uwzględniono w rozdziale 11. – realizacja polityki przestrzennej, podrozdział 11.1. – ustalenia dla jednostek planistycznych, 11.1.1 – jednostka planistyczna nr 2 – Śródmieście.
2.7.2. Standaryzacja usług w tym dostosowanie infrastruktury do istniejących potrzeb w obiektach, w których realizuje się zadania polityki społecznej miasta.	Cel niedotyczący zakresu studium.
2.7.3. Wspieranie wszelkich działań na rzecz poprawy warunków świadczonych usług w obiektach służby zdrowia.	Cel niedotyczący zakresu studium.
2.7.4. Przebudowa i rozbudowa infrastruktury publicznej związanej z obsługą komunikacji miejskiej.	Uwzględniono: - w rozdziale 10. - kierunki rozwoju układów komunikacyjnych i infrastruktury technicznej, podrozdział 10.1. - Kierunki i zasady kształtowania układu komunikacyjnego, podpunkt 10.1.1. Komunikacja drogowa, - na załączniku graficznym nr 2 – plansza podstawowa.
2.7.5. Informatyzacja oraz usprawnienie funkcjonowania administracji samorządowej w ramach projektu e-urząd.	Cel niedotyczący zakresu studium.
<b>2.8.</b> Podejmowanie działań w zakresie zwiększania jakości oferty edukacyjnej i dostosowania jej do potrzeb beneficjentów i rynku pracy.	Cel niedotyczący zakresu studium.
<b>2.9.</b> Podejmowanie działań na rzecz poprawy bezpieczeństwa i porządku publicznego na terenie miasta.	Cel niedotyczący zakresu studium.

<b>2.10. Podjęcie działań w zakresie poprawy gospodarki mieszkaniowej i rozwoju różnych form budownictwa mieszkaniowego na terenie Stargardu.</b>	Cel niedotyczący zakresu studium.
<b>2.11. Budowanie zintegrowanego systemu wsparcia zapobiegającego kryzysom w rodzinie oraz wzmacniającego pozycję dziecka.</b>	Cel niedotyczący zakresu studium.
<b>2.12. Działania na rzecz stworzenia zintegrowanego systemu wsparcia i aktywizacji osób niepełnosprawnych.</b>	Cel niedotyczący zakresu studium.

*Źródło: opracowanie własne*

## **5.5. Podsumowanie analizy zgodności studium z dokumentami określającymi politykę rozwoju.**

### **5.5.1. W zakresie zgodności z KPZK 2030.**

KPZK 2030 została przyjęta uchwałą Nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r., dlatego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard przyjęte uchwałą Nr IX/107/2011 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 30 sierpnia 2011 r. nie mogło uwzględniać wprost zasad ujętych w dokumencie krajowym.

W studium (pkt 5.2) odniesiono się natomiast do zapisów projektu Krajowej Strategii Rozwoju Regionalnego opublikowanego przez Ministerstwo Rozwoju Regionalnego we wrześniu 2009 roku. Dokument ten pod nazwą *Krajowa Strategia Rozwoju Regionalnego 2010-2020: Regiony, Miasta, Obszary wiejskie* został przyjęty przez rząd 13 lipca 2010 r. tj. rok przed uchwaleniem studium.

**Zmiany studium przyjęte uchwałami: Nr XXVI/301/2013 z dnia 26 lutego 2013 r., Nr IV/30/2015 z dnia 3 lutego 2015 r., Nr XVI/182/2016 z dnia 23 lutego 2016 r. oraz Nr XXXIX/418/2018 z dnia 27 lutego 2018 r. również nie uwzględniają obowiązującego stanu prawnego w zakresie ustaleń dokumentów krajowych, w szczególności faktu przyjęcia przez rząd KPZK 2030.**

**Zgodnie art.9 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium wymaga dostosowania w powyższym kontekście do obowiązującego stanu prawnego.**

Mając na uwadze prowadzone w Ministerstwie Inwestycji i Rozwoju prace nad nowym Systemem Zarządzania Rozwojem Polski (w dniu 29 października 2018 r. Rada Ministrów, realizując zapisy „Strategii na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju do roku 2020 (z perspektywą do 2030 r.)”, przyjęła dokument „System zarządzania rozwojem Polski”), w tym aktualizacją dokumentów strategicznych i założenie wyeliminowania KPZK 2030 z systemu, a także uwzględniając zapisy Strategii na Rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju do roku 2020 (z perspektywą do 2030), w przypadku zmiany studium należy dostosować zakres aktualizacji do aktualnego lub projektowanego stanu prawnego w zależności od stanu zaawansowania procesów legislacyjnych.

**5.5.2. W zakresie zgodności ze strategią rozwoju województwa zachodniopomorskiego.**

**Studium nie odnosi się do ustaleń obowiązującej Strategii Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego do roku 2020 i wymaga w tym zakresie uzupełnienia.**

Mając na uwadze harmonogram prac nad aktualizacją strategii oraz stan zaawansowania prac punktem odniesienia prawdopodobnie będzie nowy dokument przyjęty przez Sejmik Województwa Zachodniopomorskiego.

**5.5.3. W zakresie zgodności z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa**

**Studium jedynie w ograniczonym zakresie uwzględnia ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego (PZPWZ) i wymaga w tym zakresie uzupełnienia.**

Mając na uwadze harmonogram prac nad aktualizacją PZPWZ oraz stan zaawansowania prac punktem odniesienia prawdopodobnie będzie nowy dokument przyjęty przez Sejmik Województwa Zachodniopomorskiego.

**5.5.4. W zakresie zgodności ze Strategią Rozwoju Społeczno-Gospodarczego dla Miasta Stargard do Roku 2020**

Obowiązująca Strategia Rozwoju Społeczno-Gospodarczego dla Miasta Stargard do roku 2020 została zaktualizowana po raz ostatni uchwałą Nr XVI/184/2016 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 23 lutego 2016 r., a więc blisko sześć lat po uchwaleniu studium. Niemniej jednak z analizy sformułowanych w strategii celów, spośród tych, które wprost lub pośrednio mogą mieć wpływ na przestrzeń miasta, zdecydowana większość jest uwzględniona w studium.

**Strategia ujmuje aspekt rozwoju przestrzennego w ramach jednego z pięciu priorytetów. Zgodność celów i kierunków rozwoju sformułowanych w studium świadczy o wysokim stopniu zintegrowania polityki rozwoju społeczno-gospodarczego z polityką przestrzenną.**

## 6. ANALIZA ZGODNOŚCI PLANÓW MIEJSCOWYCH Z WYMOGAMI PRZEPISÓW PRAWA

### 6.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Na terenie miasta Stargard obowiązują 53 plany miejscowe uchwalone w latach 1995 – 2018. Ich przestrzenne rozmieszczenie ilustruje Rys. 25. Informacje nt. stanu prac planistycznych są również aktualizowane i obrazowane na stronie internetowej miasta Stargard:

<https://www.stargard.pl/Obowiazujace-plan-y-zagospodarowania-przestrzennego>

**Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego miasta obejmują łącznie obszar 1 873,77 hektarów, co stanowi 38,97 % powierzchni miasta – stan na dzień 6 listopada 2018 r.**

Powierzchnie najważniejszych (zgeneralizowanych na potrzeby niniejszej analizy) funkcji zawartych w planach miejscowych kształtują się następująco:

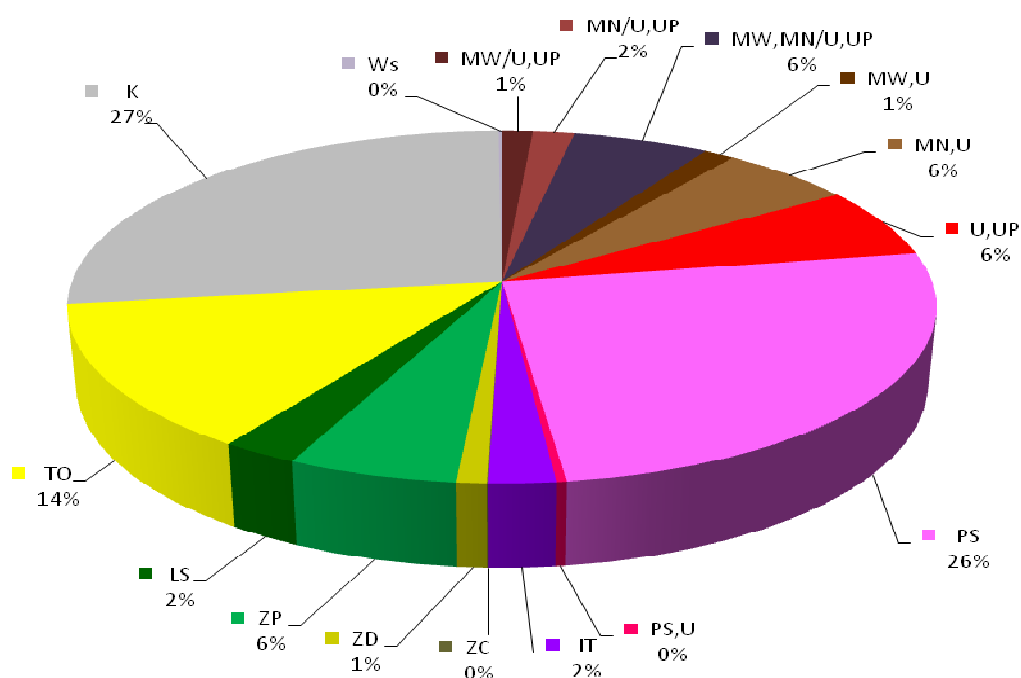
Tab. 14. zestawienie najważniejszych funkcji zawartych w planach miejscowych

Oznaczenie funkcji	Opis funkcji	Powierzchnia [ha]
MW/U,UP	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami komercyjnymi i publicznymi	83,37
MN/U,UP	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami komercyjnymi i publicznymi	303,14
MW,MN/U,UP	tereny zabudowy mieszanej z towarzyszącymi usługami komercyjnymi i publicznymi	35,82
MW,U	tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (wielorodzinnej)	43,32
MN,U	tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (jednorodzinnej)	89,34
U,UP	tereny usług komercyjnych i publicznych	106,29
PS	tereny produkcyjno-magazynowe	395,60
PS,U	tereny produkcyjno-magazynowe z usługami	6,06
IT	tereny infrastruktury technicznej	33,91
ZC	tereny zieleni cmentarnej	0,50
ZD	tereny ogrodów działkowych	16,37
ZP	zieleni urządzona	92,22
LS	las	38,44
TO	tereny otwarte	200,92
K	tereny komunikacyjne i obsługi komunikacji	426,20
Ws	wody śródlądowe	2,27
Suma		1873,77

Źródło: Opracowanie własne

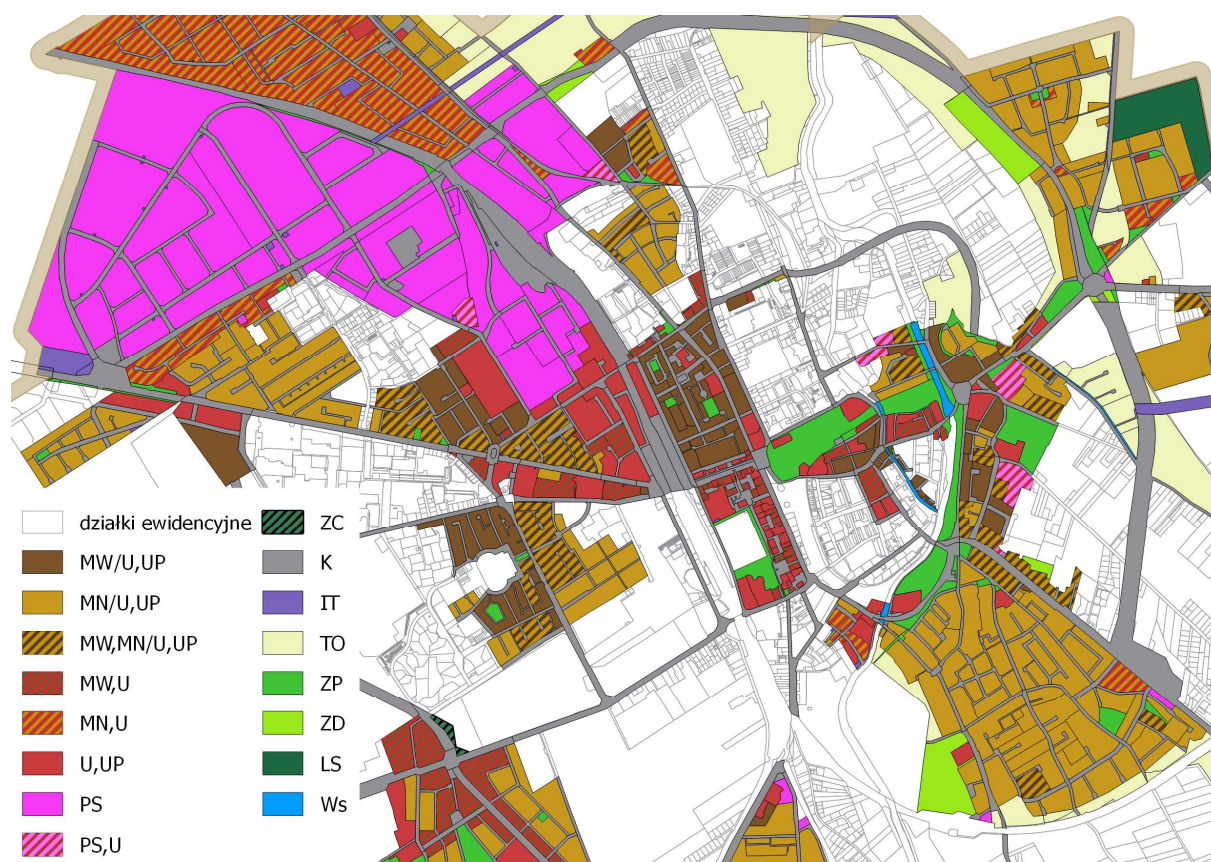


Rys. 23. Procentowe zestawienie zgeneralizowanych funkcji wg ustaleń planów miejscowych



Źródło: Opracowanie własne

Rys. 24. Obrazowanie najważniejszych funkcji zawartych w planach miejscowych – fragment miasta



Źródło: Opracowanie własne

Tab. 15. Wykaz obowiązujących planów miejscowych na terenie miasta Stargard

Lp.	Tytuł planu	Nr uchwały i data uchwalenia	Publikacja w Dz. Urz. Województwa	Pow. [ha] Udział w pow. miasta
<b>Plany uchwalone na podstawie Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym</b>				
1.	Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotycząca terenów na Osiedlu Pyrzyckim w rejonie ulic: Broniewskiego, „od Jaru” - Niepodległości do torów kolejowych PKP	XXII/235/95 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 28 listopada 1995 r.	Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego z 1996 r. Nr 1 poz.5	5,35 0,11%
2.	Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotycząca terenów w rejonie ulic: Młyńskiej – Ogrodowej – Kochanowskiego	XXIV/246/95 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 28 grudnia 1995 r.	Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego z 1996 r. Nr 1 poz.4	6,29 0,13%
3.	Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotycząca terenu ograniczonego ulicami: Popiela – Staszica – Łąbedzia	XXXIX/365/97 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 4 marca 1997 r.	Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego Nr 5 poz.40	4,05 0,08%
4.	Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotycząca terenu w rejonie ulic: Wyszyńskiego, Czarnieckiego, Bogusława IV, Barnima	XLV/419/97 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 26 sierpnia 1997 r.	Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego Nr 12 poz.95 oraz z 2013 r. poz.2959	14,76 0,31%
5.	Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotycząca terenu w rejonie ulic: Bydgoskiej – Robotniczej – Na Grobli	XLVIII/436/97 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 25 listopada 1997 r.	Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego z 1998 r. Nr 2 poz.24	6,28 0,13%
6.	Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotycząca terenu w rejonie ulic: Bolesława Chrobrego – Garncarskiej – Kazimierza Wielkiego – Kramarskiej – Grodzkiej	LVI/503/98 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 26 maja 1998 r.	Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego Nr 14 poz.90	1,26 0,03%
7.	Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dla terenów projektowanych i istniejących pasów drogowych ulic klas: „Gt”, „Zt”, „Zo”, „Lg”	III/29/98 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 15 grudnia 1998 r.	Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. z 1999 r. Nr 40 poz.650 i 651	78,69 1,64%
8.	Zmiana planu ogólnego	VI/57/99 Rady Miejskiej	Dz. Urz. Woj.	130,69

	zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotycząca terenów oznaczonych symbolami: MM.A1, MM.A8, MM.B6, MM.B11, MM.B17, MM.C13, MM.C16, MM.C20, MM.D9	w Stargardzie Szczecińskim z dnia 16 lutego 1999 r.	Zachodniopom. Nr 9 poz.100	2,72%
9.	Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotycząca terenów otwartych oznaczonych symbolem „TO”	IX/99/99 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 20 kwietnia 1999 r.	Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. Nr 14 poz.157	164,84 3,43%
10.	Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dla obejścia południowego miasta w ciągu drogi ekspresowej S-10	XXX/297/2001 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 30 stycznia 2001 r.	Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. Nr 9 poz.170	28,93 0,60%
11.	Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego kompleksu terenów związanych z byłym Garnizonem Wojsk Radzieckich “Lotnisko Kluczewo” dotycząca terenu w rejonie ulic: Czesława Tańskiego, Żwirki i Wigury	XXXVI/379/2001 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 28 sierpnia 2001 r.	Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. Nr 37 poz.868	8,28 0,17%
12.	Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotycząca terenów wzdłuż Kanału Młyńskiego	XXXVI/380/2001 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 28 sierpnia 2001 r.	Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. Nr 37 poz.869	1,29 0,03%
13.	Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotycząca działki o numerze geodezyjnym 123/3 przy ul. Szczecińskiej	III/29/2002 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 20 grudnia 2002 r.	Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. Nr 99 poz.2432	11,27 0,23%
14.	Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotycząca terenu w rejonie ulic: Jana Lechonia, Leona Kruczkowskiego, Leopolda Staffa	V/66/2003 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 25 lutego 2003 r.	Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. Nr 24 poz.322	4,62 0,10%
15.	Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotycząca terenu w rejonie ulic: Władysława Broniewskiego, Armii Krajowej, 5 Marca oraz obejścia południowego miasta w ciągu drogi ekspresowej S-10	X/112/2003 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 26 sierpnia 2003 r.	Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. Nr 77 poz.1350	60,64 1,25%
16.	Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotycząca terenu w rejonie ulic: Szczecińskiej, Słonecznej, 11 Listopada	XI/118/2003 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 30 września 2003 r.	Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. Nr 93 poz.1528	7,87 0,16%

**Plany uchwalone na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przed uchwaleniem obowiązującego studium przyjętego uchwałą Nr IX/107/2011 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 30 sierpnia 2011 r.**

17.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczący terenu w rejonie ulic: Ceglanej, Usługowej, Składowej	XXVII/299/2005 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 25 stycznia 2005 r.	Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. Nr 23 poz.448 oraz z 2007 r. Nr 52 poz.808	21,88 0,46%
18.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczący terenu w rejonie ulic: Gdyńskiej, Klonowej	XXIX/322/2005 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 29 marca 2005 r.	Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. Nr 31 poz.671	16,41 0,34%
19.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczący terenu w rejonie ulic: Podmiejskiej, Podleśnej, Elizy Orzeszkowej, Ignacego Łukasiewicza	XXXV/386/2005 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 27 września 2005 r.	Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. Nr 80 poz.1680	13,02 0,27%
20.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącego terenu w rejonie „Parku Przemysłowego”	XXXV/380/2005 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 27 września 2005 r.	tekst jednolity: Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. z 2018 r. poz.2463	148,20 3,08%
21.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczący terenu w rejonie ulic: Gdańskiej, Morskiej	XL/435/2006 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 28 lutego 2006 r.	Tekst jednolity: Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. z 2016 r. poz.4585	16,68 0,35%
22.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczący części terenu byłego lotniska położonej na zachód od ulicy Żwirki i Wigury	XLVI/495/2006 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 29 sierpnia 2006 r.	Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. Nr 99 poz.1869	326,70 6,79%
23.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczący terenu w rejonie ulic: Jana Matejki, Wojciecha Kossaka, Podmiejskiej, Podleśnej	XLVI/496/2006 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 29 sierpnia 2006 r.	Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. Nr 102 poz.1898 oraz z 2015 r. poz.4118	90,38 1,88%
24.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczący terenu w rejonie ulic: Spółdzielczej, Niepodległości, Władysława Broniewskiego	XLVII/504/2006 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 26 września 2006 r.	Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. Nr 110 poz.2149	36,16 0,75%
25.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczący terenu w rejonie ulic: Andrzeja Struga, Bolesława Chrobrego oraz parku Zamkowego	Nr V/35/07 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 27 lutego 2007 r.	Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. Nr 46 poz.684 oraz z 2014 r. poz.780	20,63 0,43%

26.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dla działki o numerze 447 przy ulicy Hetmana Stefana Czarnieckiego	IX/81/07 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 27 czerwca 2007 r.	Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. Nr 89 poz.1537	0,29 0,01%
27.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczący terenu w rejonie ulic: Grodzkiej, Bolesława Chrobrego, Kazimierza Wielkiego	X/94/07 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 28 sierpnia 2007 r.	Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. Nr 103, poz.1784	1,92 0,04%
28.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczący terenu w rejonie ulic: Niepodległości, Majora Hubala, 5 Marca, Armii Krajowej, Leona Kruczkowskiego	XIV/113/07 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 29 października 2007 r.	Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. Nr 129 poz.2699 oraz z 2009 r. poz.87	55,38 1,15%
29.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczący terenu w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Marii Konopnickiej, Dworcowej oraz osiedla Tysiąclecia	XV/133/07 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 27 listopada 2007 r.	Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. z 2008 r. Nr 1 poz.7 oraz z 2014 r. poz.2334	22,72 0,47%
30.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczący terenu w rejonie ulic: Wiejskiej, Jagiellońskiej, Generała Władysława Sikorskiego	XV/134/07 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 27 listopada 2007 r.	Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. z 2008 r. Nr 4, poz.119	32,28 0,67%
<b>Plany uchwalone po przyjęciu studium uchwałą Nr IX/107/2011 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 30 sierpnia 2011 r.</b>				
31.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczący terenu w rejonie ulic: Robotniczej, Marii Skłodowskiej-Curie, Jana Kilińskiego, Gdańskiej	XII/142/2011 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 29 listopada 2011 r.	Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. z 2012 r. poz.11	34,21 0,71%
32.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczący terenu w rejonie ulic: Nowowiejskiej, Generała Władysława Sikorskiego, alei Dębowej, Generała Władysława Andersa	XIV/176/2012 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 31 stycznia 2012 r.	Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. poz.401	52,91 1,10%
33.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard Szczeciński dotyczący terenu w rejonie ulic: Tadeusza Kościuszki, Szczecińskiej, Słonecznej	XXI/235/2012 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 25 września 2012 r.	Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. poz.2201	3,41 0,07%



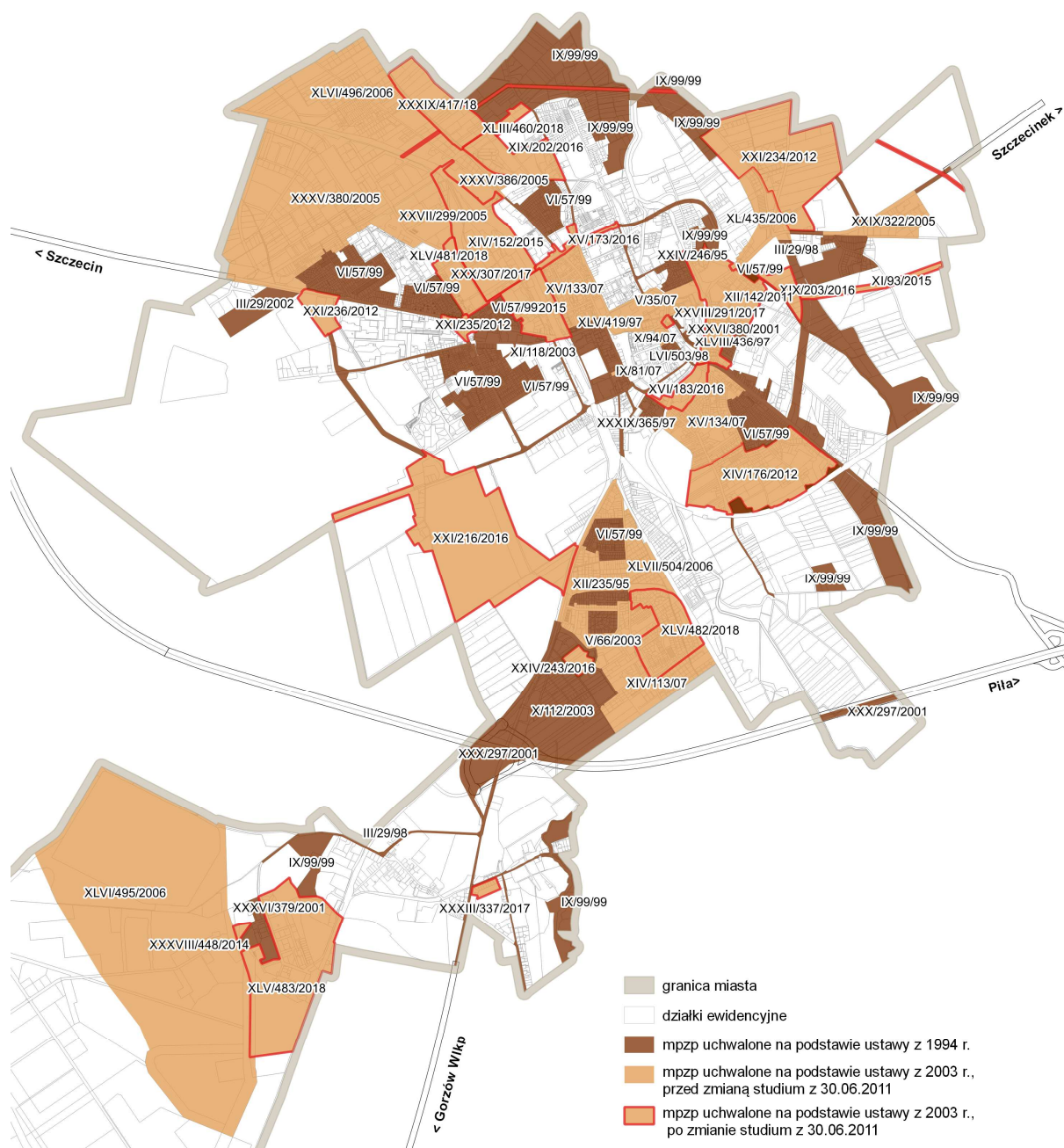
34.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard Szczeciński dotyczący terenu w rejonie ulic: Szczecińskiej, 9 Zaodrzańskiego Pułku Piechoty	XXI/236/2012 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 25 września 2012 r.	Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. poz.2202	8,29 0,17%
35.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczący terenu w rejonie ulic: Morskiej, Szosy Maszewskiej, Wiśniowej	XXI/234/2012 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 25 września 2012 r.	Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. poz.2219	66,63 1,39%
36.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard Szczeciński dotyczący terenu w rejonie ulicy Jana Śniadeckiego	XXXVIII/448/2014 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 29 kwietnia 2014 r.	Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. poz.2335	1,20 0,02%
37.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard Szczeciński dotyczący terenu w rejonie ulic: Towarowej, Dworcowej	VI/52/2015 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 31 marca 2015 r.	Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. poz.1850	19,97 0,42%
38.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard Szczeciński dla trasy przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji Morzyczyn – Drawski Młyn	XI/93/2015 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 29 września 2015 r.	Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. poz.4118	11,14 0,23%
39.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard Szczeciński dotyczący terenu w rejonie byłego ZNTK	XIV/152/2015 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 22 grudnia 2015 r.	Tekst jednolity: Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. z 2018 r. poz.2620	44,17 0,92%
40.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczący terenu w rejonie ulic: Marii Konopnickiej, Stefana Żeromskiego	XV/173/2016 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 26 stycznia 2016 r.	Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. poz.949	4,96 0,10%
41.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczący terenu w rejonie ulic: Popiela, Obwodnicy Staromiejskiej oraz Parku Jagiellońskiego	XVI/183/2016 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 23 lutego 2016 r.	Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. poz.1264	7,72 0,16%
42.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczący terenu w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Elizy Orzeszkowej, Podleśnej	XIX/202/2016 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 31 maja 2016 r.	Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. poz.2804	20,58 0,43%
43.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczący terenu położonego na wschód od ulicy Źródlanej	XIX/203/2016 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 31 maja 2016 r.	Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. poz.2805	6,58 0,14%

44.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczący terenu w rejonie Osiedla Giżynek	XXI/216/2016 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 30 sierpnia 2016 r.	Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. poz.3737	103,25 2,15%
45.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczący terenu w rejonie ulic: Rotmistrza Witolda Pileckiego, Szarych Szeregów	XXIV/243/2016 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 29 listopada 2016 r.	Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. poz.305	3,79 0,08%
46.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczący terenu w rejonie ulicy Garncarskiej	XXVIII/291/2017 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 28 marca 2017 r.	Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. poz.1829	0,66 0,01%
47.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczący terenu w rejonie ulic: Jugosłowiańskiej, Ceglanej	XXX/307/2017 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 25 kwietnia 2017 r.	Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. poz.2384	12,10 0,25%
48.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczący terenu w rejonie ul. Głównej	XXXIII/337/2017 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 29 sierpnia 2017 r.	Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. poz.3841	2,37 0,05%
49.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczący terenu w rejonie ulic: Podleśnej, Elizy Orzeszkowej	XXXIX/417/18 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 27 lutego 2018 r.	Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. poz.1385	25,70 0,53%
50.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczący terenu północnego obejścia miasta w rejonie ulicy Władysława Reymonta	XLIII/460/2018 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 26 czerwca 2018 r.	Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. poz.3524	3,39 0,07%
51.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczący terenu w rejonie ulicy Ceglanej	XLV/481/2018 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 25 września 2018 r.	Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. poz.4748	1,02 0,02%
52.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczący terenu w rejonie ulic: Stanisława Ignacego Witkiewicza, Spółdzielczej, Cypriana Kamila Norwida	XLV/482/2018 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 25 września 2018 r.	Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. poz.4749	26,81 0,56%
53.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczący terenu w rejonie Osiedla Lotnisko	XLV/483/2018 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 25 września 2018 r.	Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. poz.4750	75,16 1,56%

Źródło: opracowanie własne na podstawie zasobów UM w Stargardzie

<https://www.stargard.pl/Obowiazujace-plany-zagospodarowania-przestrzennego>

Rys. 25. Pokrycie planami miejscowymi



Źródła: opracowanie własne na podstawie zasobów UM w Stargardzie



**Rozmieszczenie obowiązujących planów miejscowych oraz zgeneralizowaną strukturę funkcjonalną terenów elementarnych wskazanych w planach miejscowych przedstawiają Rys. VII i VIII (patrz rozdział 9. Rysunki uzupełniające)**

## 6.2. Analiza zmian w przepisach regulujących zakres i formę planów (art.15 oraz art.16 ust.1)

Art.32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie odnosi się do przepisów regulujących zakres i formę planów miejscowych sporządzonych w zgodzie z art.10 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Niemniej jednak wciąż obowiązują plany sporządzone na tej podstawie i w Stargardzie jest ich 16 (patrz Tab. 15) o łącznej powierzchni 535,11 ha (tj. 28,55 %) z 1873,77 ha wszystkich obowiązujących planów.

Zakres ustaleń planów miejscowych sporządzanych na podstawie ustawy z 1994 r. określał art.10 w pierwotnym brzmieniu:

*W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się, w zależności od potrzeb:*

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;*
- 2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi a także tereny niezbędne do wytyczania ścieżek rowerowych;*
- 3) tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny;*
- 4) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie;*
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury;*
- 6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy;*
- 7) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane;*
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych;*
- 9) tereny, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczenia ścieków bądź zbiorników bezodpływowych;*
- 10) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu;*
- 11) granice obszarów:*
  - a) zorganizowanej działalności inwestycyjnej,*
  - b) rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,*
  - c) przekształceń obszarów zdegradowanych.*

*W czasie funkcjonowania przepisów ww. ustawy art. 10 podlegał modyfikacjom i w chwili wejścia w życie ustawy z 2003 r. pkt 1 miał brzmienie:*

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym tereny, które mogą być przeznaczone pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 1 000 m<sup>2</sup> - w gminach o liczbie mieszkańców do 20 000, oraz o powierzchni sprzedażowej powyżej 2 000 m<sup>2</sup> - w gminach o liczbie mieszkańców ponad 20 000.*

*Dodano ponadto ust.1a i 1b w brzmieniu:*

- 1a. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się granice Pomników Zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. Nr 41, poz.412).*
- 1b. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w miarę potrzeby wyznacza się tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz służące organizacji imprez masowych.*

Ustawa nie precyzowała skali opracowania załącznika graficznego planu (obecnie regulacja art.16 ust.1 ustawy), niemniej jednak wszystkie obowiązujące plany sporządzone na podstawie ustawy z 1994 r. posiadają załączniki graficzne w skali 1:500 lub 1:1000, co należy uznać za wypełnienie obowiązujących obecnie regulacji. Nie było również przepisów wykonawczych adekwatnych do obowiązujących obecnie. W styczniu 2002 r. weszło w życie rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 13 grudnia 2001 r. w sprawie dokumentów stosowanych w pracach planistycznych oraz wymaganych przy ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

Realizacja inwestycji odbywała się zgodnie z art.39 - 43 ustawy na podstawie decyzji ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, która była wydawana na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przepisy ustawy dopuszczały również wydanie decyzji w przypadku braku planu na podstawie przeprowadzanej rozprawy administracyjnej.

Wszystkie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *o zagospodarowaniu przestrzennym*, z oczywistych względów nie wyczerpują obligatoryjnego zakresu planu miejscowego określonego w art.15 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w powyższym zestawieniu - Tab. 15 są to plany nr 1 - 16). Plany sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *o zagospodarowaniu przestrzennym* często nie spełniają również wymagań określonych w rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz.U. Nr 100, poz.908). Dotyczy to zarówno konstrukcji przepisu, jak i jego treści.

Jednakże analiza obowiązujących planów wykazała, że te opracowane w latach 1995 - 2003 ze względu na zastosowany profesjonalny warsztat spełniają swoją funkcję i mogą stanowić podstawę dla realizacji zamierzeń inwestycyjnych przy zastrzeżeniu, że część z nich nie uwzględnia innych zmian w przepisach prawa i wymagać może w tym zakresie aktualizacji (np. w zakresie obszarów i obiektów chronionych, zagrożenia powodziowego i innych ograniczeń).

Należy jednak założyć sukcesywne eliminowanie tych planów z obiegu prawnego przez zastępowanie nowymi opracowaniami.

**Istotną różnicę w podejściu do ustaleń planów miejscowych wprowadzono w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w której zapisano obowiązkowy zakres rozstrzygnięć i dodatkowo fakultatywny do stosowania w zależności od potrzeb.**

Ustalono możliwe do zastosowania skale opracowań graficznych (art.16 ust.1 ustawy). Wydano również przepisy wykonawcze: rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*.

Niemniej również zmiany w ustawie z 2003 r. wprowadzane na przestrzeni ostatnich 15 lat istotnie wpłynęły na zakres ustaleń planistycznych. Porównanie pierwotnego brzmienia ustawy z 2003 r. i obowiązującego na dzień 1 stycznia 2018 r. przedstawia poniższa tabela.

*Tab. 16. Porównanie brzmienia art. 15 w zakresie obowiązujących ustaleń planu.*

na dzień wejścia w życie – 11 lipca 2003 r.	na dzień – 1 stycznia 2018 r.
<b>ust. 2 W planie miejscowym określa się obowiązkowo:</b>	
1) <i>przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;</i>	1) <i>przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;</i>



<p>2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;</p> <p>3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;</p> <p>4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;</p> <p>5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;</p> <p>6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;</p> <p>7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;</p> <p>8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;</p> <p>9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;</p> <p>10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;</p> <p>11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;</p> <p>12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4.</p>	<p>2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;</p> <p>3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;</p> <p>3a) zasady kształtowania krajobrazu;</p> <p>4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;</p> <p>5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;</p> <p>6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;</p> <p>7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;</p> <p>8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;</p> <p>9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;</p> <p>10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;</p> <p>11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;</p> <p>12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4.</p> <p>2a. Plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlowego, o którym mowa w art.10 ust.3a, sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym</p>
--	--

	<i>powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w wyniku realizacji tego obiektu.</i>
--	---

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie analizy zmian brzmienia art. 15 ustawy.*

Mimo stosunkowo ścisłych uregulowań prawnych (rozporządzenie wykonawcze obowiązuje od 2003 r. i nie podlegało zmianom) plany miejscowe mogą różnić się sposobem zapisu uchwały, sposobem przedstawienia rysunku planu i zastosowanymi oznaczeniami. Często wynika to z problematyki i zakresu ustaleń, jakie reguluje sam plan (np. plan dla przebiegu linii elektroenergetycznej, dla obszaru cmentarza, dla strefy miejskiej, obszaru „starego miasta” itp.).

Plany miejscowe sporządzone w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* wyczerpują obligatoryjny zakres ustaleń przy zachowaniu różnic wynikających, jak wskazano powyżej, ze specyfiki i przedmiotu ustaleń planu.

Istotne jest też to, że plany były sporządzane wg odrębnej metodyki, często w zależności od podejścia zespołu autorskiego. Różnice dotyczą zarówno tekstu, konstrukcji ustaleń, katalogu i brzmienia definicji, formatowania dokumentu, jak i rozwiązań graficznych.

Poza wskazanymi powyżej różnicami w samej ustawie regulującej zakres planów i procedury ich sporządzania, zmiany wprowadzano również do innych przepisów prawa o istotnym wpływie na sposób zagospodarowania przestrzennego. Jedną z ważniejszych zmian było określenie w ustawie Prawo wodne zasad uwzględnienia w planowaniu przestrzennym uwarunkowań i ograniczeń wynikających z zagrożenia powodziowego.

### **6.3. Podsumowanie oceny aktualności planów miejscowych w zakresie zgodności z przepisami regulującymi ich zakres i formę**

Jak wynika z zestawienia planów (Tab. 15), są wśród nich sporządzone i uchwalone w trybie określonym ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. *o zagospodarowaniu przestrzennym*, jak i na podstawie obowiązującej obecnie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Mimo istotnych różnic w zakresie wymaganej prawem zawartości ustaleń planów sporządzanych na podstawie obu ustaw, wszystkie stanowią obowiązujące akty prawa miejscowego regulujące sposób zagospodarowania terenów nimi objętych. Stanowią one bezpośrednią podstawę do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę. Stąd ewentualne zidentyfikowane braki, szczególnie w planach uchwalonych przed 2003 r. mogą rzutować na sposób realizacji ustaleń tych planów.

**Nie stwierdzono bezwzględnej i pilnej potrzeby aktualizacji poszczególnych planów miejscowych w związku z zakresem ich ustaleń.**

**Należy podkreślić, że wszystkie obowiązujące plany miejscowe sporządzone na podstawie ustawy z 1994 r. spełniają również wymóg odpowiedniej skali załącznika graficznego, co określa obecnie art.16 ust.1 ustawy z 2003 r.**

**Natomiast w związku z regulacją art.15 ustawy z 2003 r. określającą w szczególności obowiązkowy zakres ustaleń planów miejscowych należy jednak dążyć do sukcesywnego eliminowania planów miejscowych sporządzonych na podstawie przepisów ustawy z 1994 r. z systemu prawnego.**

Obowiązek ich zmiany/zastąpienia nie wynika wprost z jakichkolwiek przepisów prawa (poza niezgodnością z przepisami dot. zasad sporządzania planów – art.15 ustawy z 2003 r.), co nie wyklucza, że taka sytuacja może nastąpić, analogicznie jak miało to miejsce w przypadku zmian wprowadzonych do ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne i narzucenia obowiązku dostosowania studiów i planów miejscowych w okresie 18-tu miesięcy od udostępnienia map zagrożenia powodziowego (niezależnie od stanu prawnego obowiązującego w czasie sporządzania i uchwalania planów).

Co istotne w kontekście terenów zagrożenia powodziowego, zasięg obszarów przekazanych przez KZGW w 2015 r. został zweryfikowany 19 września 2018 r. W związku z powyższym należy dostosować obowiązujące plany miejscowe do zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie ze stanem aktualnym. Zmiany tego typu mogą dotyczyć zarówno planów sprzed roku 2003, jak i uchwalonych w ostatnich latach znajdujących się w granicach jednostek osadniczych 11. Dolina Iny oraz 4. Osetno.

Ewentualne zmiany planów, a tym samym stopniowe uchylanie „starych” planów miejscowych, poza obowiązkiem wynikającym z przepisów odrębnych, będzie podporządkowane bieżącym potrzebom uwzględniającym w szczególności:

- priorytety rozwoju miasta, w tym kierunki polityki przestrzennej określone w studium,
- aktualizację rozwiązań dotyczących docelowego układu komunikacyjnego,
- korekty wynikające z realizacji inwestycji przygotowywanych w ramach przepisów szczególnych,
- oraz potrzeby formułowane w ramach wniosków interesariuszy.

**Niezależnie od powyższego bezwzględnie należy dążyć do opracowania i w miarę możliwości konsekwentnego stosowania jednolitego schematu dla planu miejscowego zarówno w części tekstowej, jak i graficznej.**

**Należy przyjąć, że w ramach jednej jednostki administracyjnej – gminy, powinien obowiązywać jednolity, spójny system formułowania aktów prawa miejscowego jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, niezależnie od tego z ilu części się składa i w jakim okresie poszczególne części są uchwalane/zmieniane.**

## **7. OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWYWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH**

### **7.1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wskazane w studium do opracowania**

Z uwagi na duży zakres terenów nieobjętych planami miejscowymi, obowiązujące studium etapuje dalsze prace planistyczne zgodnie z poniższym podziałem na następujące kategorie:

- 1) **plany naprawy – priorytetowe** opracowanie planów miejscowych dla terenów wymagających gruntownej przebudowy,
- 2) **plany naprawy – rewaloryzacja** zespołów zabudowy historycznej o wartościach zabytkowych,
- 3) **plany ochrony terenów otwartych** – plany ochrony terenów przed zabudową i zmianą przeznaczenia – tereny zamknięte, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
- 4) **plany porządkowania struktur** – plany dla terenów inwestycyjnych, w których występuje duża presja inwestorów,
- 5) **plany uzupełnień funkcji** - dla terenów, na których wskazano rezerwę pod funkcje miejskie i zabudowę,
- 6) **plan rezerwy funkcji** - dla terenów peryferyjnych.

Wskazano następującą kolejność opracowywania planów:

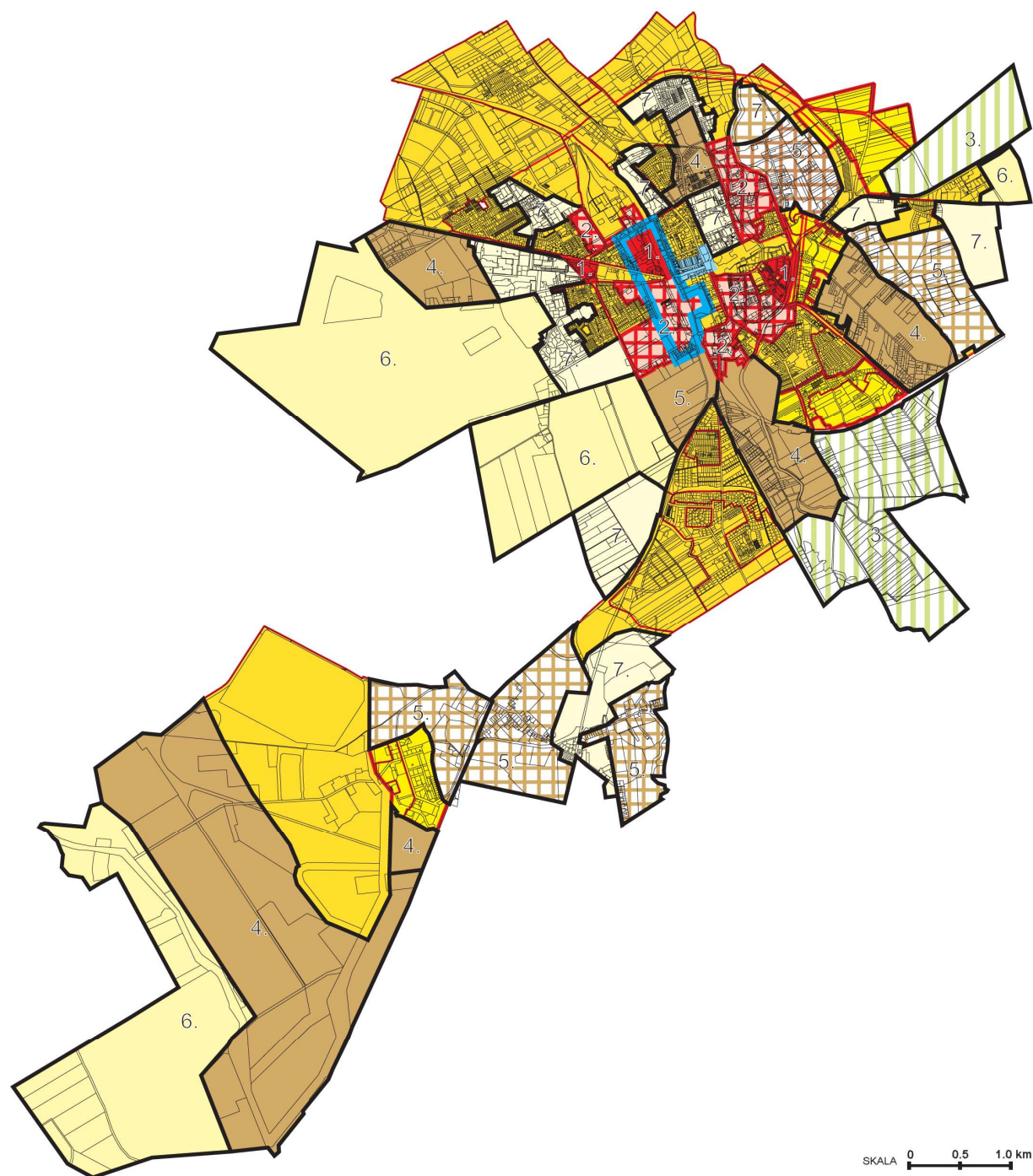
**I** - w pierwszej kolejności – plany napraw - poz. 1,2,

**II** - w drugiej kolejności – plany ochrony i porządkowania struktur - poz. 3,4,

**III** – w trzeciej kolejności – pozostałe – poz. 5-6 i 7 bez wskazania.

Ponadto wskazano, że część terenów miasta, którym nie przypisano kategorii, może funkcjonować bez planu miejscowego. Pierwotna, wyznaczona w 2011 r. hierarchia planów została przedstawiona na rys. 26.

Rys. 26. Tereny wskazane do objęcia planami w studium miasta Stargard (2011 r.)



**STARGARD SZCZECIŃSKI - STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**TERENY WSKAZANE DO OBJĘCIA PLANAMI MIEJSCOWYMI**

Rys. nr 34

**OZNACZENIA:**

- Tereny przystąpienia dorobienia MPZP
- Tereny miasta objęte obowiązującymi planami
- Teren wskazany do objęcia konkursem urbanistycznym
- Teren wskazany do objęcia konkursem architektonicznym

**ETAP:****RODZAJ PLANU:**

- 1. PLAN NAPRAWY - PRIORYTET
- 2. PLAN NAPRAWY - REWALORYZACJA
- 3. PLAN OCHRONY TERENÓW OTWARTYCH
- 4. PLAN PORZĄDKOWANIA STRUKTUR

**ETAP:****RODZAJ PLANU:**

- 5. PLAN UZUPEŁNIENIA FUNKCJI
- 6. PLAN - REZERWA FUNKCJI
- 7. BEZ WSKAZAŃ DO OPRACOWANIA PLANU

Źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard Szczeciński, stan na 2011 r.

W studium wskazano również przeznaczenie dotychczasowych terenów specjalnych na cele cywilne. Zastrzeżono przy tym, że jest to dopuszczone jedynie w trybie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (przy czym możliwe dopiero po zdjęciu z obszaru statusu terenu zamkniętego). Dalej podkreślono, że obligatoryjnie należy sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla terenów specjalnych, w ograniczonym zakresie, pokazującym ich funkcje i granice.

## 7.2. Analiza postępów w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wobec ustaleń studium w zakresie etapowania prac planistycznych

Na potrzeby analizy zgodności opracowanych planów z założeniami z 2011 r., sporządzono zestawienie planów miejscowych uchwalonych po 2011 roku, na tle podziału na kategorie etapowania planów (pkt 7.1), które przedstawia Tab. 17. Analogiczne zestawienie dla planów, dla których trwają obecnie procedury ich sporządzenia ilustruje Tab. 18.

*Tab. 17. Zestawienie planów miejscowych uchwalonych po sierpniu 2011 roku, na tle podziału na kategorie etapowania planów.*

Lp.	Nazwa planu	Nr uchwały	Kategoria etapów opracowywania mpzp	Kolejność
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczący terenu w rejonie ulic: Robotniczej, Marii Skłodowskiej-Curie, Jana Kilińskiego, Gdańskiej	XII/142/2011	b.d. – w trakcie sporządzania etapowania obszar był już objęty planem miejscowym lub trwała procedura jego sporządzania, w związku z czym nie posiadał przypisanej kategorii	-
2.	Plan dotyczący terenu w rejonie ulic: Nowowiejskiej, Generała Władysława Sikorskiego, alei Dębowej, Generała Władysława Andersa	XIV/176/2012	b.d. – w trakcie sporządzania etapowania obszar był już objęty planem miejscowym lub trwała procedura jego sporządzania, w związku z czym nie posiadał przypisanej kategorii	-
3.	Plan dotyczący terenu w rejonie ulic: Tadeusza Kościuszki, Szczecińskiej, Słonecznej	XXI/235/2012	1. plan naprawy – priorytet	I
4.	Plan dotyczący terenu w rejonie ulic: Szczecińskiej, 9 Zaodrzańskiego Pułku Piechoty	XXI/236/2012	4. Plan porządkowania struktur	II
5.	Plan dotyczący terenu w rejonie ulic: Morskiej, Szosy Maszewskiej, Wiśniowej	XXI/234/2012	b.d. – w trakcie sporządzania etapowania obszar był już objęty planem miejscowym lub trwała procedura jego sporządzania, w związku z czym nie posiadał przypisanej kategorii	-
6.	Plan dotyczący terenu w rejonie ulicy Jana Śniadeckiego	XXXVIII/448/2014	b.d. – w trakcie sporządzania etapowania obszar był już objęty planem miejscowym lub trwała procedura jego sporządzania, w związku z czym nie posiadał	-



			przypisanej kategorii	
7.	Plan dotyczący terenu w rejonie ulic: Towarowej, Dworcowej	VI/52/2015	1. plan naprawy - priorytet	I
8.	Plan dotyczący przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji Morzyczyn – Drawski Młyn	XI/93/2015	3. plan ochrony terenów otwartych / 5. Plan uzupełnień funkcji	II/III
9.	Plan dotyczący terenu w rejonie byłego ZNTK	XIV/152/2015	b.d. – w trakcie sporządzania etapowania obszar był już objęty planem miejscowym lub trwała procedura jego sporządzania, w związku z czym nie posiadał przypisanej kategorii	-
10.	Plan dotyczący terenu w rejonie ulic: Marii Konopnickiej, Stefana Żeromskiego	XV/173/2016	2. plan naprawy - rewaloryzacja	I
11.	Plan dotyczący terenu w rejonie ulic: Popiela, Obwodnicy Staromiejskiej oraz Parku Jagiellońskiego	XVI/183/2016	2. plan naprawy - rewaloryzacja	I
12.	Plan dotyczący terenu w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Elizy Orzeszkowej, Podleśnej	XIX/202/2016	b.d. – w trakcie sporządzania etapowania obszar był już objęty planem miejscowym lub trwała procedura jego sporządzania, w związku z czym nie posiadał przypisanej kategorii	-
13.	Plan dotyczący terenu w rejonie ulicy Źródlanej	XIX/203/2016	5. Plan uzupełnień funkcji	III
14.	Plan dotyczący terenu w rejonie Osiedla Giżynek	XXI/216/2016	5. Plan rezerwy funkcji	III
15.	Plan dotyczący terenu w rejonie ulic: Rotmistrza Witolda Pileckiego, Szarych Szeregów	XXIV/243/2016	b.d. – w trakcie sporządzania etapowania obszar był już objęty planem miejscowym lub trwała procedura jego sporządzania, w związku z czym nie posiadał przypisanej kategorii	-
16.	Plan dotyczący terenu w rejonie ulicy Garncarskiej	XXVIII/291/2017	b.d. – w trakcie sporządzania etapowania obszar był już objęty planem miejscowym lub trwała procedura jego sporządzania, w związku z czym nie posiadał przypisanej kategorii	-
17.	Plan dotyczący terenu w rejonie ulic: Jugosłowiańskiej, Ceglanej	XXX/307/2017	2. plan naprawy - rewaloryzacja	I
18.	Plan dotyczący terenu w rejonie ul. Głównej	XXXIII/337/2017	5. Plan rezerwy funkcji	III

19.	Plan dotyczący terenu w rejonie ulic: Podleśnej, Elizy Orzeszkowej	XXXIX/417/18	b.d. – w trakcie sporządzania etapowania obszar był już objęty planem miejscowym lub trwała procedura jego sporządzania, w związku z czym nie posiadał przypisanej kategorii	-
20.	Plan dotyczący terenu północnego obejścia miasta w rejonie ulicy Władysława Reymonta	XLIII/460/2018	b.d. – w trakcie sporządzania etapowania obszar był już objęty planem miejscowym lub trwała procedura jego sporządzania, w związku z czym nie posiadał przypisanej kategorii	-
21.	Plan dot. terenu rejonie ulicy Ceglanej	XLV/481/2018	b.d. – w trakcie sporządzania etapowania obszar był już objęty planem miejscowym lub trwała procedura jego sporządzania, w związku z czym nie posiadał przypisanej kategorii	-
22.	Plan dotyczący terenu w rejonie ulic: Stanisława Ignacego Witkiewicza, Spółdzielczej, Cypriana Kamila Norwida	XLV/482/2018	b.d. – w trakcie sporządzania etapowania obszar był już objęty planem miejscowym lub trwała procedura jego sporządzania, w związku z czym nie posiadał przypisanej kategorii	-
23.	Plan dotyczący terenu w rejonie Osiedla Lotnisko	XLV/483/2018	7 – brak wskazań do opracowania planów miejscowych/ 4. Plan porządkowania struktur/ 5. Plan uzupełnień funkcji	<b>Brak wskazań/ II III</b>

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard przyjętego w 2011 r.*

*Tab. 18. Zestawienie planów miejscowych w opracowaniu, na tle podziału na kategorie etapowania planów*

Lp.	Nazwa planu	Nr uchwały inicjującej	Kategoria etapów opracowywania mpzp	Kolejność
1.	Plan dotyczący terenu w rejonie ulic: Hetmana Stefana Czarnieckiego, Księcia Barnima I	XXXII/323/2017	W części nieobjętej dotąd planem miejscowym: 2. plan naprawy - rewaloryzacja	<b>I</b>
2.	Plan dotyczący terenu w rejonie ulic: Powstańców Warszawy, Szarych Szeregów, Władysława Broniewskiego	XXXVI/378/2017	Zmiana obowiązującego planu miejscowego	-
3.	Plan dotyczący terenu cmentarza w rejonie ulicy Spokojnej	XLI/433/2018	5. Plan uzupełnień funkcji	<b>III</b>
4.	Zmiana planu dotyczącego terenu w rejonie ulic: Spółdzielczej, Niepodległości, Władysława Bartoszewskiego	XLIII/461/2018	Zmiana obowiązującego planu miejscowego	-
5.	Plan dotyczący terenu	XLIV/475/2018	Zmiana obowiązującego planu	-

	w rejonie Placu Wolności		miejscowego	
--	--------------------------	--	-------------	--

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard przyjętego w 2011 r.*

*W dalszym ciągu nie sporządzono planów dla obszarów priorytetowej naprawy oraz rewaloryzacji układu Starego Miasta, a także w zachodniej oraz południowej części śródmieścia oraz południowej części jednostki planistycznej 11. Dolina Iny. Obszary te wskazane zostały do opracowania planów miejscowych w pierwszej kolejności.*

W roku 2016 uchwalono plan dla obszaru w rejonie ulicy Źródlanej (przyjęty uchwałą Nr XIX/203/2016) oraz plan miejscowy dla Osiedla Giżynek (przyjęty uchwałą Nr XXI/216/2016). Oba plany znajdują się na obszarach trzeciej kolejności etapowania prac planistycznych. W roku 2017 uchwalono plan miejscowy dla obszaru w rejonie ulicy Głównej (przyjęty uchwałą Nr XXXIII/337/2017), znajdujący się w obszarze kategorii etapowania prac planistycznych nr 5 dot. uzupełnień funkcji, opracowywanych również w trzeciej kolejności.

**W związku z powyższym należy ocenić, że kolejność sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie przebiega zgodnie z etapowaniem prac planistycznych wskazanych w studium.**

### 7.3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w opracowaniu a stan realizacji polityki określonej w studium

Obecnie trwają procedury uchwalania pięciu planów miejscowych. Ich zestawienie przedstawia poniższa tabela.

*Tab. 19. Zestawienie planów miejscowych w opracowaniu*

Lp.	Nazwa planu	Nr uchwały inicjującej	Przeznaczenie w studium	Powierzchnia [ha]
1.	Plan dotyczący terenu w rejonie ulic: Hetmana Stefana Czarnieckiego, Księcia Barnima I	XXXII/323/2017	CM, SM, OG, ZP, KD	<b>22,9</b> - wzrost powierzchni miasta objętej planami o ok. 3,67 ha - 0,08 % pow. miasta
2.	Plan dotyczący terenu w rejonie ulic: Powstańców Warszawy, Szarych Szeregów, Władysława Broniewskiego	XXXVI/378/2017	MM, CM, KS, KK	<b>22,4</b> - nie powoduje wzrostu pow. miasta pokrytej planami
3.	Plan dotyczący terenu cmentarza w rejonie ulicy Spokojnej	XLI/443/2018	ZC, UT	<b>34,5</b> - wzrost powierzchni miasta objętej planami o 34,5 ha
4.	Zmiana planu dotyczącego terenu w rejonie ulic: Spółdzielczej, Niepodległości, Władysława Bartoszewskiego	XLIII/461/2018	MM	<b>2,45 ha</b> - nie powoduje wzrostu pow. miasta pokrytej planami
5.	Plan dotyczący terenu w rejonie Placu Wolności	XLIV/475/2018	OG, CM, ZP, KD	<b>2,7 ha</b> - nie powoduje wzrostu pow. miasta pokrytej planami

*MM – tereny miejskich zespołów mieszkaniowych, CM – centralne tereny miasta i miejsca koncentracji usług, SM – tereny śródmiejskich zespołów mieszkaniowych, PM- tereny podmiejskich zespołów mieszkaniowych, IM – tereny o funkcjach mieszanych, OG – tereny dla potrzeb powszechnych gminy, ZP – tereny zieleni parkowej, ZL – tereny do zalesienia i zadrzewienia, ZC – tereny zieleni cmentarnej, ZD – tereny rodzinnych ogrodów działkowych, UT – tereny urzędzeń*

*sportowych i turystycznych, TO – tereny otwarte, KS – tereny zaplecza komunikacji samochodowej, KD – lokalizacja centrum przesiadkowego, KK – tereny komunikacji kolejowej, Z – droga główna.*

*Źródło: Opracowanie własne*

1. Opracowaniem planu objęto **teren w rejonie ulic: Hetmana Stefana Czarnieckiego, Księcia Barnima I**. Uchwała Nr XXXII/323/2017 Rady Miejskiej w Stargardzie o przystąpieniu do sporządzenia planu została podjęta w dniu 27 czerwca 2017 r.

Na wskazanym do obszaru: w przeważającej części obowiązuje zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotycząca terenu w rejonie ulic: Wyszyńskiego, Czarnieckiego, Bogusława IV, Barnima I (uchwała Nr XLV/419/97). Dla jednej z działek obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze 447 przy ulicy Hetmana Stefana Czarnieckiego (uchwała Nr IX/81/07). Dla dróg w granicach opracowania obowiązuje zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr III/29/98). Zmiana opracowana zostanie w formie nowego planu miejscowego, który w całości zastąpi na tym obszarze dotychczasowe plany zagospodarowania przestrzennego. W skład opracowania włączono także przyległe ulice, aby umożliwić ponowne przeanalizowanie uwarunkowań dla całego terenu i wprowadzenie spójnych warunków zagospodarowania.

W studium w granicach opracowania wskazane zostały następujące kategorie przeznaczenia: centralne tereny miasta i miejsca koncentracji usług, tereny śródmiejskich zespołów mieszkaniowych, tereny dla potrzeb powszechnych gminy, tereny zieleni parkowej lokalizacja centrum przesiadkowego. Ze względu na zmianę obowiązującego planu, rzeczywisty wzrost powierzchni miasta objętej mpzp wzrośnie w skutek uchwalenia tego planu o około 3,67 ha (0,08 % powierzchni miasta).

2. Przystąpienie do sporządzenia **planu dla obszaru w rejonie ulic: Powstańców Warszawy, Szarych Szeregów, Władysława Broniewskiego** zainicjowane zostało uchwałą Nr XXXVI/378/2017 Rady Miejskiej w Stargardzie.

Dla całego wskazanego do opracowania obszaru obowiązuje zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotycząca terenu w rejonie ulic: Władysława Broniewskiego, Armii Krajowej, 5 Marca oraz obejścia południowego miasta w ciągu drogi ekspresowej S-10, przyjęta uchwałą Nr X/112/2003 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 26 sierpnia 2003 r. Zgodnie z tym planem teren przeznaczony jest na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w niewielkim zakresie dopuszczona jest zabudowa wielorodzinna z usługami oraz tereny usługowe). Ze względu na występujący w tym rejonie duży popyt na działki pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną postanowiono ponownie przeanalizować planowane zagospodarowania tego terenu. Obowiązujące studium przewiduje na tym obszarze następujące kategorie przeznaczenia terenu: tereny miejskich zespołów mieszkaniowych, centralne tereny miasta i miejsca koncentracji usług, tereny zaplecza komunikacji samochodowej, droga główna i droga lokalna, tereny komunikacji kolejowej. Nowy plan miejscowy w całości zastąpi na tym terenie dotychczasowy plan zagospodarowania przestrzennego, a jego uchwalenie nie spowoduje wzrostu powierzchni miasta pokrytej mpzp.

3. Przystąpienie do sporządzenia **planu dla obszaru cmentarza w rejonie ulicy Spokojnej** (uchwała Nr XLI/443/2018 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 24 kwietnia 2018 r.). W związku z wyczerpywaniem się miejsca na pochówki w granicach istniejącego cmentarza przy ulicy

Spokojnej, zaistniała potrzeba rozszerzenia terenów cmentarnych. Zgodnie z zapisami art.3 ustawy z dn. 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych, cmentarze zakłada się i rozszerza jedynie na terenach określonych na ten cel w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Powyższy plan umożliwi rozbudowę istniejącego cmentarza w kierunku południowym wraz z uwzględnieniem stref ograniczeń w zabudowie (zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze). Rezerwa pod budowę cmentarza utrzymana została również w obowiązującym studium. W graniach opracowania studium wskazuje również w niewielkim zakresie funkcję przeznaczenia terenu UT – tereny urządzeń sportowych i turystycznych. Zakłada się, że przewidywane rozwiązania planistyczne będą zgodne z ustaleniami obowiązującego studium.

4. W dniu 26 czerwca 2018 r. przystąpiono do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu dotyczącego **terenu w rejonie ulic: Spółdzielczej, Niepodległości, Władysława Broniewskiego** (uchwała Nr XLIII/461/2018). Rozwiązania planistyczne obejmą zmianę obowiązującej linii zabudowy na nieprzekraczalną przy ul. Bolesława Leśmiana. Utrzymanie lokalizacji nowej zabudowy zgodnie z obowiązującą linią zabudowy wskazaną w planie, wymusza przełożenie istniejącego na tym terenie gazociągu średniego ciśnienia. Proponowane rozwiązania planistyczne są zgodne z zapisami obowiązującego studium: kategoria przeznaczenia terenu MM – tereny miejskich zespołów mieszkaniowych.
5. Plan dotyczący **terenu w rejonie Placu Wolności**, do którego przystąpiono uchwałą Nr XLIV/475/2018 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 28 sierpnia 2018 r. w związku z rozstrzygnięciem „Konkursu realizacyjnego na opracowanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej dla obszaru Centrum Stargardu ze szczegółowym rozwiązaniem Placu Wolności i ulicy Kardynała Stefana Wyszyńskiego”. Na wskazanym obszarze obowiązują obecnie 2 plany miejscowe:
  - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic: Andrzeja Struga, Bolesława Chrobrego oraz parku Zamkowego (uchwała Nr V/35/07 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 27 lutego 2007 r.),
  - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczący terenu w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Marii Konopnickiej, Dworcowej oraz osiedla Tysiąclecia (uchwała Nr XV/133/07 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 27 listopada 2007 r.)

Zmiana planów opracowana zostanie w formie nowego planu miejscowego, który w całości zastąpi na tym obszarze dotychczasowe plany zagospodarowania przestrzennego i uwzględni ustalenia zwycięskiej pracy konkursowej. Przewidywane rozwiązania planistyczne będą zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium, wskazującego w graniach opracowania następujące kategorie przeznaczenia: OG- tereny dla potrzeb powszechnych gminy, CM – centralne tereny miasta i miejsca koncentracji usług, ZP – tereny zieleni parkowej, KD.L – droga lokalna.

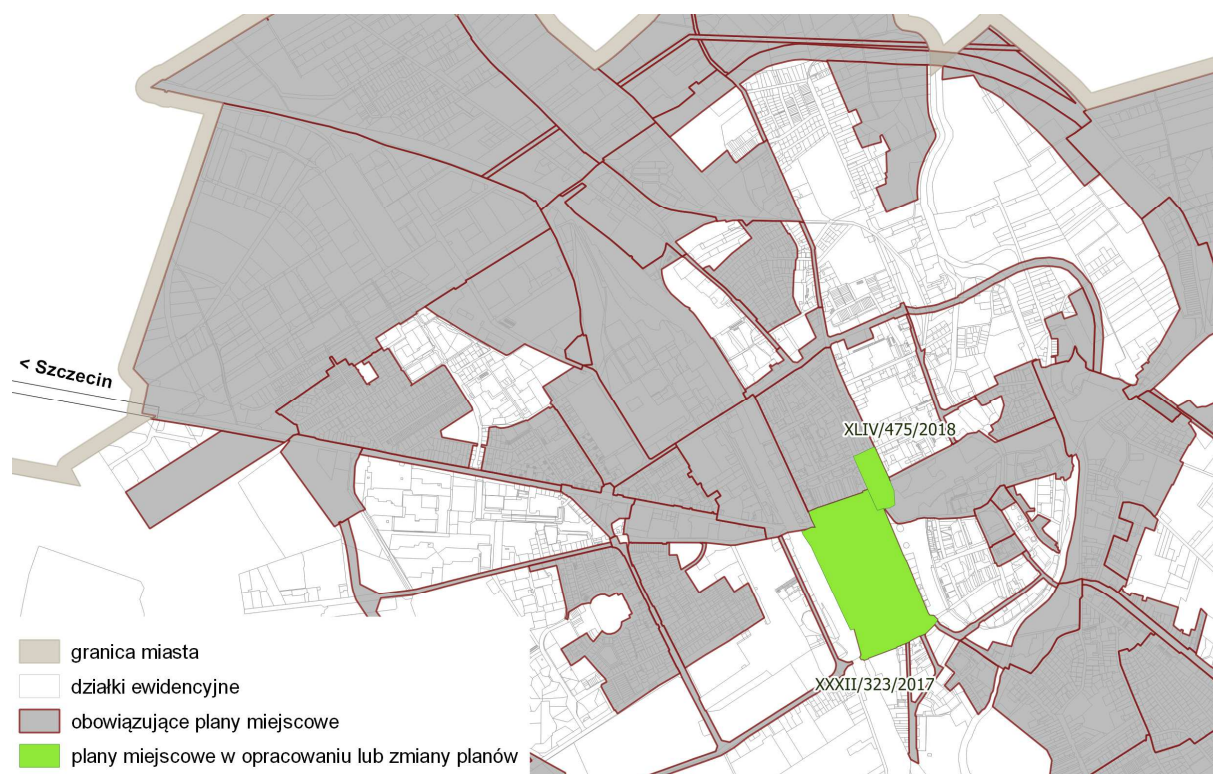
**Całkowita powierzchnia pokrycia miasta Stargardu, planami miejscowymi po zakończeniu powyższych procedur planistycznych wynosić będzie ok. 1 958,72 ha (40,74 % pow. miasta).**



**Rozmieszczenie planów miejscowych w opracowaniu szczegółowo przedstawia Rys. IX (patrz rozdział 9. Rysunki uzupełniające)**

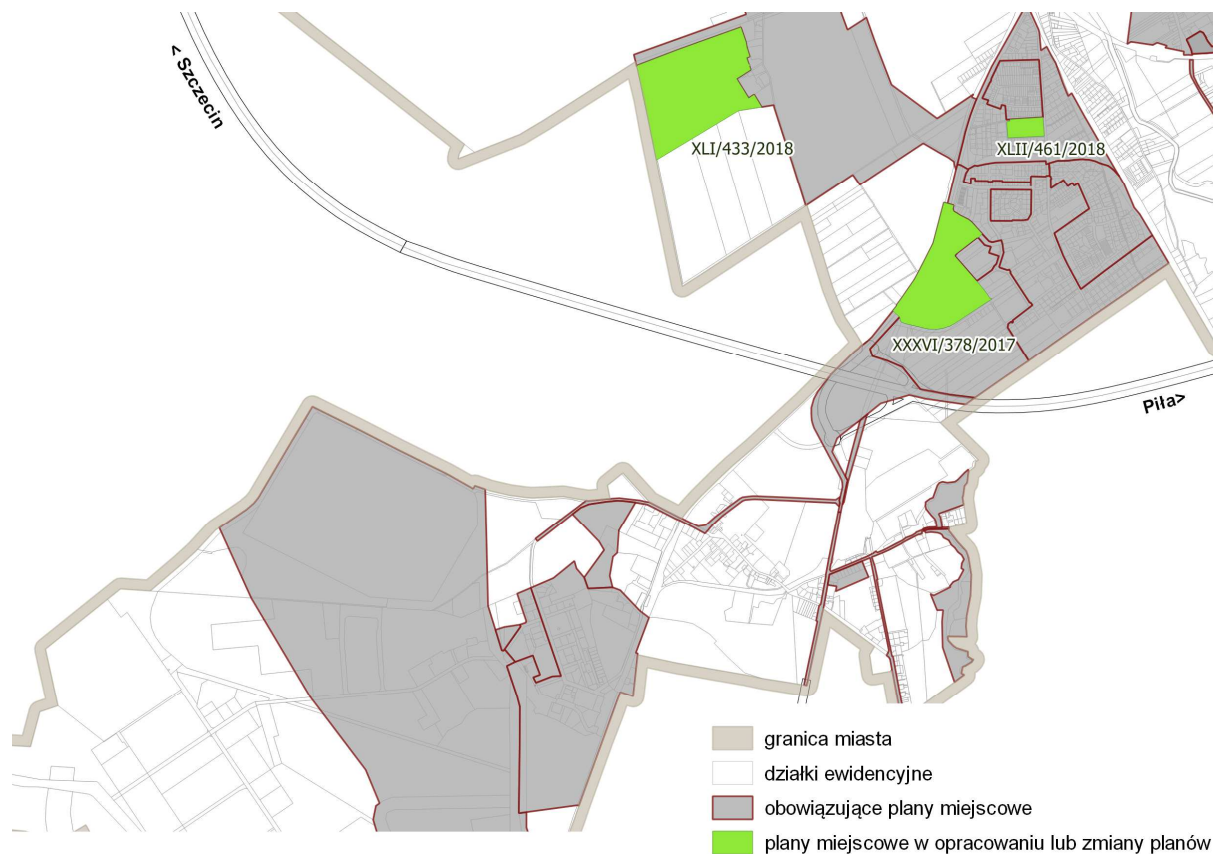


Rys. 27. Plany miejscowe w opracowaniu – część centralna miasta



Źródło: opracowanie własne

Rys. 28. Plany miejscowe w opracowaniu – część południowa miasta



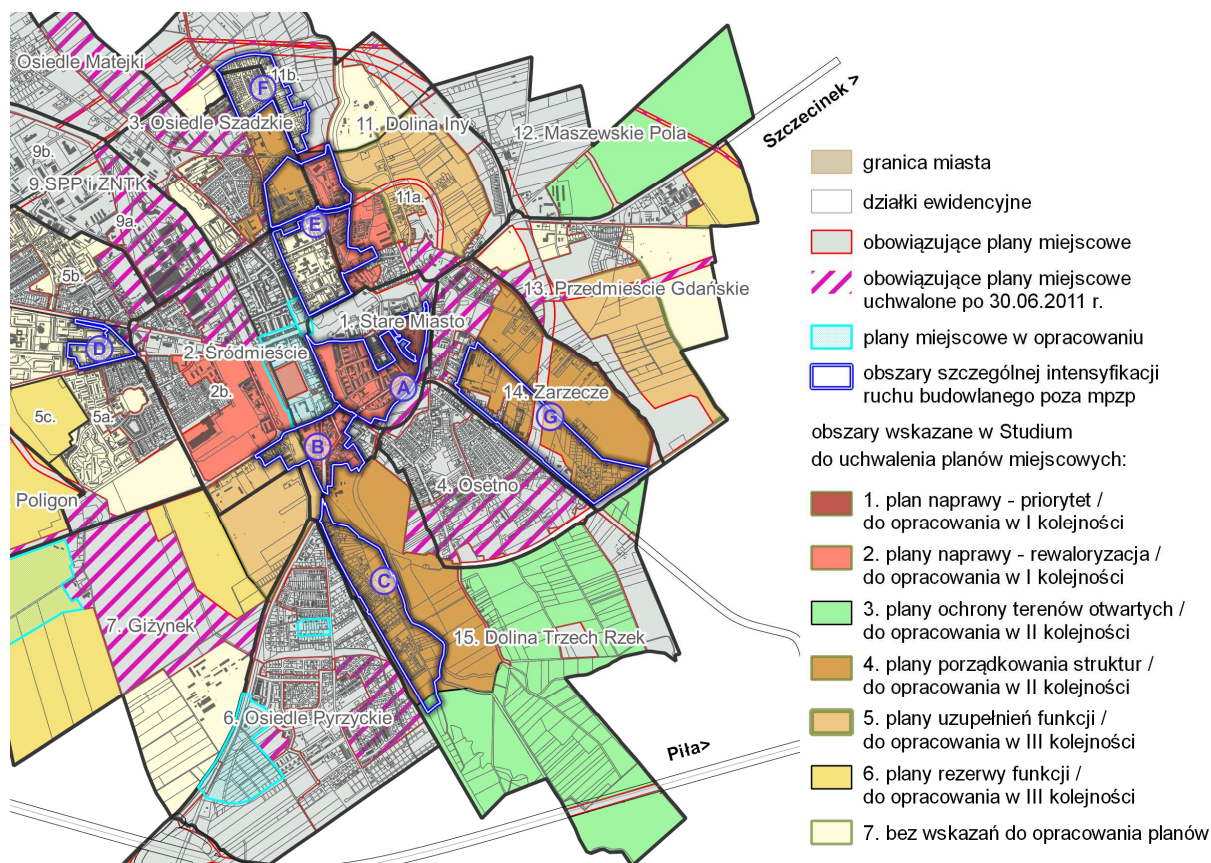
Źródło: Opracowanie własne

#### 7.4. Analiza etapowania prac planistycznych na tle wniosków z analizy ruchu budowlanego

Zestawienie zakładanego etapowania planów, wskazanego w studium z 2011 r. z wynikami analizy ruchu budowlanego umożliwia ocenę aktualności założeń, a następnie przedstawienie wytycznych do ich aktualizacji.

Obszary szczególnej intensywności zostały wyznaczone w oparciu o analizę ruchu budowlanego, szerzej opisaną w rozdziale 3 pkt 3.6. Wskazane tam obszary: *D - zachodnia część podjednostki planistycznej „5.b Osiedla Zachodnie”*, *F – obszar w rejonie ul. Brzozowej* oraz *H - teren dawnej wsi Kluczewo* znajdują się w ramach terenów, dla których nie wskazano konieczności opracowania planów miejscowych w obowiązującym studium. Z drugiej strony teren północnej części jednostki planistycznej „14. Zarzecze”, w ramach którego nie zaobserwowano intensyfikacji ruchu budowlanego, został w studium wskazany jako obszar porządkowania struktur, dla którego plany powinny zostać opracowane w drugiej kolejności. **Z uwagi na powyższe stwierdza się konieczność dostosowania struktury etapowania prac planistycznych z uwzględnieniem rzeczywistego ruchu budowlanego, przy jednoczesnym uwzględnieniu polityki rozwoju miasta.**

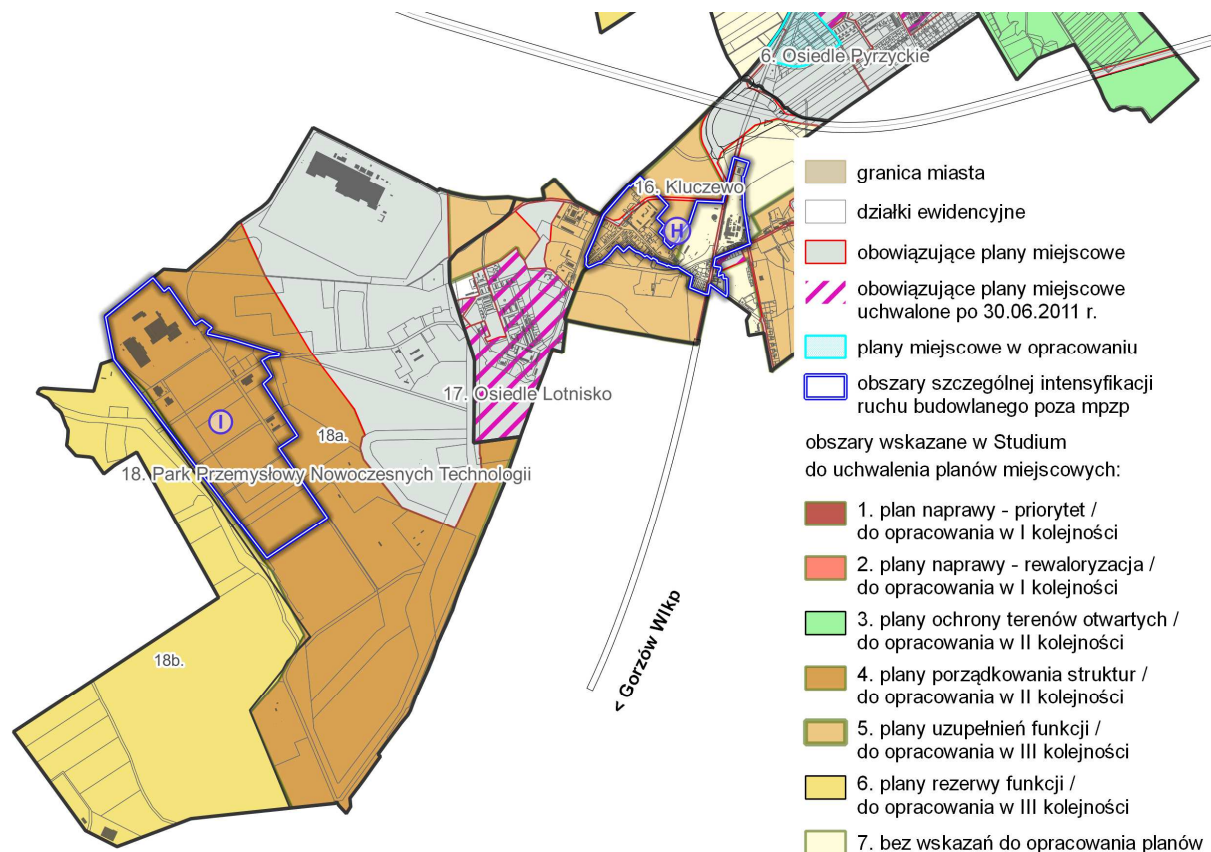
Rys. 29. Etapowanie prac planistycznych na tle analizy ruchu budowlanego – część północna miasta



Źródło: Opracowanie własne



Rys. 30. Etapowanie prac planistycznych na tle analizy ruchu budowlanego – część południowa miasta



Źródło: Opracowanie własne



**Wyniki analizy ruchu budowlanego na tle terenów wskazanych do objęcia planami miejscowymi w obowiązującym studium przedstawia Rys. X (patrz rozdział 9. Rysunki uzupełniające)**

### 7.5. Analiza etapowania prac planistycznych na tle wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub studium

W okresie objętym tą częścią analizy (lata 2012 – 2018\*) wpłynęły 83 wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych i studium miasta. Wnioski te zostały zapisane w rejestrze wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub zmiany studium miasta.

W poszczególnych latach wpłynęła następująca liczba wniosków:

2012 rok	-	6	wniosków - oznaczone numerami od 5/2012 do 10/2012
2013 rok	-	13	wniosków - oznaczonych numerami od 1/2013 do 13/2013
2014 rok	-	13	wniosków - oznaczonych numerami od 1/2014 do 13/2014
2015 rok	-	10	wniosków - oznaczonych numerami od 1/2015 do 10/2015
2016 rok	-	15	wniosków - oznaczonych numerami od 1/2016 do 15/2016
2017 rok	-	14	wniosków - oznaczonych numerami od 1/2017 do 14/2017
2018 rok	-	12	wniosków - oznaczonych numerami od 1/2018 do 12/2018

\* z uwagi na czas zakończenia prac z roku 2018 uwzględniono wnioski złożone do końca października 2018 r.

W momencie przygotowania niniejszej analizy część wniosków uznano za nieaktualne. Wynika to z opracowania planu miejscowego po rozpatrzeniu danego wniosku, lub zmiany sposobu użytkowania terenu po czasie złożenia wniosku.

Wnioski dotyczące zmiany obowiązującego studium w celu umożliwienia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej dla obszarów obecnie nieobjętych obowiązującymi planami miejscowymi. Zostały one zakwalifikowane do odrzucenia z uwagi na dotychczasową niepełną konsumpcję obowiązujących planów miejscowych o dominującej funkcji mieszkaniowej. Brak realizacji zapisów powyższych planów wyposażonych w niezbędną kosztochłonną infrastrukturę techniczną, nie uzasadnia wskazywania w studium nowych terenów o funkcji mieszkaniowej (*Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę dla miasta Stargard – październik 2018 r.*).

Zestawienie wszystkich złożonych wniosków wraz z rekomendacją sposobu ich rozpatrzenia znajduje się w załączniku do niniejszej analizy.

Przy kolejnej zmianie studium rekomenduje się szczegółową analizę wniosków opisanych w Tab. 20, jako możliwych do zakwalifikowania w grupie uwzględnionych.

*Tab. 20. Zestawienie wybranych wniosków o zmianę planów miejscowych oraz studium do uwzględnienia lub dalszej analizy*

lp	Nr wniosku Data złożenia	Treść wniosku	Zapisy planu miejscowego i/lub studium	Proponycja rozstrzygnięcia
1.	<b>7/2012</b> 21.05.2012 r. (powtórzony 13.05.2014 r.)	Wniosek dotyczący rozbudowy obiektu handlowego, przez zmianę powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej i kąta nachylenia połaci dachowych.	Wnioskowana działka położona jest na terenach zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej z usługami 1.MW/U; nieznaczna część działki położona jest na terenach infrastruktury, oznaczonej symbolem TK. Studium określa przeznaczenie tego obszaru jako tereny centralne miasta i miejsca koncentracji usług o symbolu CM.	Wniosek rekomendowany do uwzględnienia.
2.	<b>3/2013</b> 03.06.2013 r. zmieniony 14.11.2013 r.	Wniosek dotyczący umożliwienia budowy obiektu usługowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 % działki inwestycyjnej.	Obowiązują ustalenia <i>zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego</i> (uchwała Nr X/112/2003) Studium określa przeznaczenie tego obszaru jako teren o symbolu CM.6.1 – tereny centralne miasta i miejsca koncentracji usług.	Wniosek rekomendowany do uwzględnienia.
3.	<b>11/2014</b> 18.11.2014 r.	Wniosek o zmianę planu przez dopuszczenie stosowania rozwiązań tymczasowych w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków oraz zmiany ustaleń dla ogrodzeń posesji. MPGK Sp. z o.o. zaplanowało w latach	Na terenie objętym wnioskiem obowiązuje zmiana planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego terenu w rejonie ulic: Jana Matejki, Wojciecha Kossaka, Podmiejskiej, Podleśnej (uchwała Nr XLVI/496/2006).	Wniosek do dalszej analizy. <i>Komentarz: wymaga rozpatrzenia, w kontekście zasięgu istniejącej infrastruktury wodno-kanalizacyjnej.</i>

		2017–2019 rozbudowę nowej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w ul. Grottgera w działce nr 115/1.		
4.	<b>12/2014</b> 19.11.2014 r.	Wniosek o zmianę ustaleń planu dotyczący infrastruktury technicznej (dopuszczenia stosowania rozwiązań tymczasowych w zakresie zaop. w wodę i kanalizacji) oraz zmiany ustaleń dla ogrodzeń posesji.	Dla działki obowiązuje plan miejscowy dotyczący terenu w rejonie ulic: J. Matejki, W. Kossaka, Podmiejskiej, Podleśnej (uchwała Nr XLVI/496/2006).	Wniosek do dalszej analizy. <i>Komentarz: Wymaga wyjaśnienia, w kontekście zasięgu istniejącej infrastruktury wodno-kanalizacyjnej.</i>
5.	<b>3/2015</b> 21.05.2015 r. uzupełniony pismem z 12.01.2016 r.	Wniosek dotyczący zmiany planu miejscowego dla działek 1204/19 i 1204/21 (obręb 5) położonych w rejonie ul. Bornholmskiej w celu przeznaczenia ich pod zabudowę usługową – hotel z gastronomią.	Działka 1204/21 położona jest na terenie zieleni parkowej (o symbolu 38.ZP), działka 1204/19 położona jest na terenie zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług (o symbolu 35.MN,U).	Wniosek rekomendowany do uwzględnienia.
6.	<b>9/2015</b> 29.09.2015 r.	Wniosek dotyczący zmiany obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki 165/18 (obręb 16) położonej w rejonie ul. Bolesława Leśmiana w celu likwidacji projektowanej drogi wewnętrznej oraz obowiązującej linii zabudowy w głębi działki.	Działka znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, oznaczonej symbolem MM.17 (na zapleczu działek: 165/6, 165/7, 165/8, 165/10, 165/14, 165/18, na rysunku planu przerywaną niebieską linią wyznaczono dopuszczalną linię podziału terenu, linia ta nie jest obowiązująca, lecz określa dopuszczalny podział terenu - bez konieczności jego przeprowadzania. Podział został dopuszczony, aby umożliwić ewentualną obsługę komunikacyjną na tym terenie.	Wniosek do rozpatrzenia na etapie trwającej procedury sporządzania planu miejscowego. <i>Komentarz: Plan dotyczący terenu w rejonie ulic: Spółdzielczej, Niepodległości, Władysława Broniewskiego, wszczęty uchwałą Nr XLIII/461/2018. Wniosek nie uzasadnia zmiany planu w zakresie dopuszczalnego podziału i wydzielania drogi wewnętrznej. Ustalenia dotyczące projektowanej drogi oraz podziałów działek nie są obowiązujące, lecz dopuszczalne - bez obowiązku ich realizacji. Podział został dopuszczony, aby umożliwić ewentualną obsługę komunikacyjną na tym terenie. Plan może wymagać korekty w odniesieniu do</i>



				<i>zapisów określających obowiązującą linię zabudowy od strony południowej.</i>
7.	<b>10/2015</b> z 28.09.2015 r.	Wniosek dotyczący zmiany obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych przy ul. Bolesława Leśmiana 11-19 w celu likwidacji projektowanej drogi wewnętrznej.	Jak wyżej.	Wniosek do rozpatrzenia na etapie trwającej procedury sporządzania planu miejscowego. <i>Komentarz: jak wyżej</i>
8.	<b>4/2016</b> z 01.06.2016 r.	Wniosek dotyczący zmiany ustaleń obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki 466/3 (obręb 10) położonej przy ul. Skarbowej w celu przebudowy dawnej elektrowni miejskiej i zmianie funkcji na budynek mieszkalno-usługowy.	Na terenie objętym wnioskiem obowiązują ustalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego dotyczącej terenu w rejonie ulic: Wyszyńskiego, Czarnieckiego, Bogusława IV, Barnima (uchwała Nr XLV/419/97).	Wniosek do rozpatrzenia na etapie trwającej procedury sporządzania planu miejscowego. <i>Komentarz: Plan dotyczący terenu w rejonie ulic: Hetmana Stefana Czarnieckiego, Księcia Barnima I, wszczęty uchwałą Nr XXXII/323/2017.</i>
9.	<b>8/2016</b> z 01.06.2016 r.	Wniosek dotyczący zmiany obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki 447/2 (obręb 10) położonej przy ul. Skarbowej w celu zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy IZ i likwidacji przejścia w parterze.	Na działce obowiązują ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki numer 447 przy ul. Stefana Czarnieckiego (uchwała Nr IX/81/07).	Wniosek do rozpatrzenia na etapie trwającej procedury sporządzania planu miejscowego. <i>Komentarz: Plan dotyczący terenu w rejonie ulic: Hetmana Stefana Czarnieckiego, Księcia Barnima I, wszczęty uchwałą Nr XXXII/323/2017.</i>
10.	<b>11/2016</b> z 08.09.2016 r.	Wniosek dotyczący zmiany obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki 149 (obręb 1) położonej przy ul. Podmiejskiej, w celu umożliwienia realizacji zabudowy, poprzez zmianę nieprzekraczalnych linii zabudowy.	Teren objęty wnioskiem analizowany był w trakcie prac planistycznych związanych z uchwalonym planem zagospodarowania przestrzennego dotyczącego terenu w rejonie ulic: Podmiejskiej, Podleśnej, Elizy Orzeszkowej, Ignacego Łukaszewicza.	Wniosek rekomendowany do uwzględnienia  <i>Komentarz: konieczna zmiana planu w ograniczonym zakresie.</i>
11.	<b>2/2017</b> z 30.12.2016 r.	Wniosek w sprawie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego dla działek 122 i 124 (obręb 1) położonych przy ul. Podleśnej w celu lokalizacji zabudowy	Działki znajdują się na terenie objętym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Jana Matejki, Wojciecha Kossaka, Podmiejskiej, Podleśnej, przyjętym uchwałą Nr XLVI/496/2006 – teren 1	Wniosek rekomendowany do uwzględnienia.

		mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i bliźniaczej.	KS,U i 24 KDD. Studium określa przeznaczenie tego obszaru jako tereny podmiejskich zespołów mieszkaniowych oznaczone symbolem PM.	
12.	<b>5/2017</b> z 03.04.2017	Wniosek dotyczący zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla działki 135 (obręb 1) położonej przy ulicy Podleśnej, w celu zmiany funkcji terenów otwartych na tereny podmiejskich zespołów mieszkaniowych oraz podział działki nr 135 na 5 mniejszych.	Obszar objęty wnioskiem w obowiązującym studium wskazany jest jako tereny otwarte (TO) z zakazem dalszej zabudowy.	Wniosek do analizy. <i>Komentarz:</i> <i>zamierzenia zawarte</i> <i>we wniosku nie zostały</i> <i>uwzględnione na etapie</i> <i>sporządzenia</i> <i>i uchwalenia planu</i> <i>miejscowego</i> <i>dotyczącego terenu</i> <i>w rejonie ulic:</i> <i>Podleśnej, Elizy</i> <i>Orzeszkowej (uchwała</i> <i>Nr XXXIX/417/2018).</i> <i>Rozpatrzenie wniosku</i> <i>wymaga analizy</i> <i>w trakcie zmiany</i> <i>studium Bilansu</i> <i>terenów</i> <i>przeznaczonych pod</i> <i>zabudowę.</i>
13.	<b>6/2017</b> z 28.03.2017 r.	Wniosek dotyczący zmiany planu zagospodarowania przestrzennego dla działek 42/4, 43/6, 42/3, 43/5 (obręb 19) położonych przy ul. Władysława Broniewskiego, w celu przeznaczenia ich na tereny usługowe rekreacji i sportu z funkcją mieszkaniową.	Zgodnie ze zmianą planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego dotyczącą terenu w rejonie ulic: Władysława Broniewskiego, Armii Krajowej, 5 Marca oraz obejścia południowego miasta w ciągu drogi ekspresowej S-10" (uchwała Nr X/112/2003) jest to teren oznaczony symbolem 6.U przeznaczony na cele zabudowy usługowej.	Wniosek rekomendowany do uwzględnienia.
14.	<b>8/2017</b> z 15.05.2017 r.	Wniosek dotyczący zmiany planu zagospodarowania przestrzennego dla działki 123/3 (obręb 8) położonej przy ul. Szczecińskiej, w celu umożliwienia urządzenia cmentarza wojennego dla pochówków jeńców z obozu jenieckiego Stalag IID Stargard Pommern.	Na podstawie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego działka przeznaczona jest pod tereny ogólnie mieszkaniowe oraz tereny centralne miasta i miejsca koncentracji usług – zgodnie ze zmianą planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego dotyczącą działki 123/3 przy ulicy Szczecińskiej (uchwała Nr III/29/2002).	Wniosek rekomendowany do uwzględnienia. <i>Komentarz: Niezbędna</i> <i>jest szersza analiza</i> <i>obszaru w celu</i> <i>przeanalizowania</i> <i>przebiegu obwodnicy</i> <i>zewnętrznej</i> <i>i rozstrzygnięcia</i> <i>przeznaczenia</i> <i>przyległych</i> <i>terenów (tym</i> <i>w kontekście statusu</i> <i>terenów zamkniętych).</i> <i>W analizie należy wziąć</i> <i>pod uwagę celowość</i> <i>utrzymania zapisów</i>

				<i>obowiązującego planu, nie konsumowanego od 2002 roku.</i>
15.	<b>10/2017</b> z 06.06.2017 r.	Wniosek dotyczący zmiany obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w rejonie ulic: Gospodarskiej i Torfowej, w celu możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	Na podstawie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego działki przeznaczone są w części na użytkowanie rolne, bez możliwości zabudowy – zgodnie ze zmianą planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego dotyczącą terenów otwartych oznaczonych symbolem „TO” (uchwała Nr IX/99/99), Dodatkowo działki znajdują się na terenach zalewowych.	Wniosek do dalszej analizy. <i>Komentarz: Dla południowej części działek 128/3 i 128/5 obręb 02, nieobjętych obowiązującym planem miejscowym rozważyć możliwość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</i>
16.	<b>2/2018</b> z 05.02.2018 r.	Wniosek dotyczący zmiany przeznaczenia w planie miejscowym działek 418/2, 418/5, 418/6, 418/7 (obręb 12) na zabudowę mieszkalną wielorodzinną, dopuszczającą więcej niż dwa lokale mieszkalne w budynku.	Obowiązujący plan miejscowy ustala na terenie obejmującym przedmiotową działkę, zabudowę jednorodzinną dopuszczającą dwa lokale mieszkalne w budynku.	Wniosek rekomendowany do uwzględnienia.
17.	<b>5/2018</b> z 12.03.2018 r.	Wniosek uzupełniony pismem z 20 marca 2018 r.) dotyczący: - zmiany funkcji w obowiązującym studium dla terenów znajdujących się na części działki o numerze 196/1 z funkcji terenów leśnych oraz terenów komunikacji kolejowej (oraz drogi zbiorczej) na funkcję przemysłową. - zmiany klasy drogi oznaczonej symbolem 02 KD.L: na drogę wewnętrzną.	Na terenie objętym wnioskiem obowiązują ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego części terenu byłego lotniska położonej na zachód od ulicy Żwirki i Wigury (uchwała Nr XLVI/495/2006) teren elementarny PS.10.	Wniosek do dalszej analizy.
18.	<b>6/2018</b> z 23.03.2018	Wniosek dotyczący przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego dla terenu w rejonie placu Wolności i przyległej pętli autobusowej uwzględniającego budowę pomnika patriotycznego.	Na działce obowiązują ustalenia <i>zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic: Andrzeja Struga, Bolesława Chrobrego oraz parku Zamkowego</i> (uchwała Nr V/35/07).	Wniosek do rozpatrzenia na etapie trwającej procedury sporządzania planu miejscowego. <i>Komentarz: Plan dotyczący terenu w rejonie Placu Wolności został wszczęty uchwałą Nr XLIV/475/2018.</i>

19.	<b>7/2018</b> z 11.04.2018	Wniosek dotyczący zmiany przeznaczenia działek nr 66/3 (obwód 4) i 2/15 (obwód 7) z funkcji drogowej na funkcję mieszkaniową.	Przedmiotowe działki znajdują się na terenach gdzie obowiązują ustalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dla terenów projektowanych i istniejących pasów drogowych ulic klas: „Gt”, „Zt”, „Zo”, „Lg”.	Wniosek rekomendowany do uwzględnienia.
20.	<b>8/2018</b> z 06.06.2018	Wniosek dotyczący zmiany funkcji dla działki nr 253/1 (obwód 3) z terenów produkcyjno-składowych na tereny mieszkaniowe.	Działki znajdują się na terenie objętym zmianą miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącą terenu w rejonie ulic: Młyńskiej, Ogrodowej, Kochanowskiego, przyjętej uchwałą Nr XXIV/246/95	Wniosek rekomendowany do uwzględnienia.
21.	<b>10/2018</b> z 22.06.2018	Wniosek dotyczący zmiany ustaleń planu miejscowego dla działki nr 1/96 (obwód 5) umożliwiający budowę infrastruktury technicznej wraz z budynkami technologicznymi.	Ustalenia planu dopuszczają na terenie objętym wnioskiem funkcję obiektów produkcyjnych, składów i magazynów	Wniosek rekomendowany do uwzględnienia.
22.	<b>12/2018</b> z 29.09.2018	Wniosek w sprawie zmiany planu miejscowego dla działek 47/2 i 50 (obwód 2) polegającej na dopuszczeniu lokalizacji zabudowy zagrodowej.	Obowiązujący plan miejscowy zakazuje zabudowy na działkach objętych wnioskiem.	Wniosek rekomendowany do uwzględnienia.

*Źródło: Opracowanie własne na podst. materiałów UM. Stargard*

Powyższe wnioski odnoszą się do następujących planów:

- Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego dotyczącego terenu w rejonie ulic: Wyszyńskiego, Czarnieckiego, Bogusława IV, Barnima (uchwała Nr XLV/419/97 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 26 sierpnia 1997 r.) – **1 wniosek: 4/2016**,
- Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dla terenów projektowanych i istniejących pasów drogowych ulic klas: „Gt”, „Zt”, „Zo”, „Lg” (uchwała Nr III/29/98 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 15 grudnia 1998 r.) – **1 wniosek: 7/2018**,
- Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotycząca terenów otwartych oznaczonych symbolem „TO” (uchwała Nr IX/99/99 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 20 kwietnia 1999 r.) – **2 wnioski: 10/2017, 5/2017**,
- Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotycząca działki o numerze geodezyjnym 123/3 przy ulicy Szczecińskiej (uchwała Nr III/29/2002 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 20 grudnia 2002 r.) – **1 wniosek: 8/2017**,

- Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotycząca terenu w rejonie ulic: Władysława Broniewskiego, Armii Krajowej, 5 Marca oraz obejścia południowego miasta w ciągu drogi ekspresowej S-10 (uchwała Nr X/112/2003 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 26 sierpnia 2003 r.) – **4 wnioski**: 7/2012, 3/2013, 6/2017, 12/2018,
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącego terenu w rejonie „Parku Przemysłowego” (uchwała Nr XXXV/380/2005 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 27 września 2005 r.) – **2 wnioski**: 3/2015; 10/2018,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczący terenu w rejonie ulic: Podmiejskiej, Podleśnej, Elizy Orzeszkowej, Ignacego Łukasiewicza (uchwała Nr XXXV/386/2005 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 27 września 2005 r.) – **1 wniosek**: 11/2016,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dotyczący części terenu byłego lotniska położonej na zachód od ulicy Żwirki i Wigury (uchwała Nr XLVI/495/2006 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 29 sierpnia 2006 r.) – **1 wniosek**: 5/2018,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczący terenu w rejonie ulic: Jana Matejki, Wojciecha Kossaka, Podmiejskiej, Podleśnej (uchwała Nr XLVI/496/2006 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 29 sierpnia 2006 r.) – **3 wnioski**: 11/2014, 12/2014, 2/2017,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczący terenu w rejonie ulic: Spółdzielczej, Niepodległości, Władysława Broniewskiego (uchwała Nr XLVII/504/2006 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 26 września 2006 r.) – **2 wnioski**: 9/2015, 10/2015,
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic: Andrzeja Struga, Bolesława Chrobrego oraz parku Zamkowego (uchwała Nr V/35/07 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 27 lutego 2007 r.) – **1 wniosek**: 6/2018,
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki numer 447 przy ul. Stefana Czarnieckiego (uchwała Nr IX/81/07 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 27 czerwca 2007 r.) – **1 wniosek**: 8/2016,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dotyczący terenu w rejonie ulic: Wiejskiej, Jagiellońskiej, Generała Władysława Sikorskiego (uchwała Nr XV/134/07 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 27 listopada 2007 r.) – **1 wniosek**: 2/2018.



**Rozmieszczenie wniosków o zmianę planów miejscowych i studium przedstawia Rys. XI**  
**(patrz rozdział 9. Rysunki uzupełniające)**

---



#### **7.6. Podsumowanie oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych**

Określona w studium polityka w zakresie etapowania prac planistycznych nie jest realizowana, co wynika zapewne z bieżąco formułowanych priorytetów, wniosków składanych w sprawie opracowania lub zmiany planów, potrzeb w zakresie polityki inwestycyjnej i innych uwarunkowań niedających się jednoznacznie zidentyfikować i opisać.

Oznacza to, że polityka etapowania prac planistycznych wymaga weryfikacji i aktualizacji z uwzględnieniem priorytetów rozwoju gminy określonych w strategii, oceny ruchu inwestycyjnego, potrzeby ochrony gruntów przez zainwestowaniem.

W zakresie oceny zgodności ustaleń planów miejscowych z ustaleniami studium stwierdzono niewielkie nieścisłości, które należy skorygować w ramach kompleksowej aktualizacji studium. Z uwagi na skalę rozbieżności (niewielki zasięg przestrzenny) nie stanowią one podstawy dla stwierdzenia bezwzględnej i pilnej potrzeby doprowadzenia do zgodności ustaleń planów i studium.

W zakresie wniosków o sporządzenie lub zmianę planu miejscowego oraz zmianę studium wskazano 22 z pośród 83 poddanych analizie, dla których rekomenduje się ich uwzględnienie bądź rozpatrzenie na etapie prac planistycznych (wskazany sposób rozpatrzenia nie jest tożsamy z ujęciem koniecznych zmian, jako priorytetowych w programie prac planistycznych).

## 8. WYNIKI ANALIZ - PODSUMOWANIE

Podsumowanie i wyniki zostały sformułowane na podstawie przeprowadzonych analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, analizy zgodności studium i planów miejscowych w zakresie wymogów określonych przepisami prawa, oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych z uwzględnieniem wniosków o sporządzenie lub zmianę planów miejscowych oraz zmianę studium. Zakres proponowanych zmian opracowany został w oparciu o powyższe analizy i podsumowany w postaci wynikających z nich wniosków.

### 8.1. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

#### *Analiza ruchu budowlanego od czasu uchwalenia obowiązującego studium w 2011 r.*

Ruch budowlany i zagospodarowanie przestrzenne w obecnym systemie prawnym zasadniczo realizowany jest ustaleniami planów miejscowych, bądź poprzez rozstrzygnięcia decyzji o warunkach zabudowy i o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Szczególny przypadek stanowią natomiast inwestycje realizowane w oparciu o tzw. specustawy wyłączone z zastosowania przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W rezultacie przedsięwzięcia realizowane na ich podstawie mogą naruszać ustalenia dokumentów planistycznych gminy, a to w konsekwencji prowadzić może do potrzeby ich zmiany.

**Wyniki i wnioski:** Za pomocą analizy skupień decyzji o pozwoleniu na budowę z jednoczesnym uwzględnieniem nieruchomości, dla których wydano decyzje o warunkach zabudowy lub decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (w przypadku braku planu miejscowego), dokonano delimitacji obszarów o szczególnym zintensyfikowaniu ruchu budowlanego (jako ruch budowlany przyjęto działania zmierzające do przekształceń w przestrzeni tj. realizacje kubaturowe lub przedsięwzięcia „wyprzedzające” takie jak uzbrojenie terenów pod realizację zabudowy).

Analizę skupień decyzji administracyjnych dotyczących inwestycji kubaturowych, wydawanych w latach 2012-2016, w tym na obszarach nieobjętych ustaleniami planów miejscowych omówiono szczegółowo w punktach 3.3. – 3.5. i podsumowano w punkcie 3.6.

Granice obszarów i ich oznaczenia (od A do I) przedstawiono na Rys. VI, X i XII (punkt 9. Rysunki uzupełniające) oraz na rys. 20, 21, 29 i 30.

**Dla wskazanych obszarów rekomenduje się opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przy założeniu uszczegółowienia zasięgu opracowań planistycznych na etapie przygotowania do podjęcia prac.**

**W związku z intensyfikacją istotnych z punktu widzenia ruchu budowlanego zjawisk przestrzennych oraz znaczenia tych obszarów w skali miasta, istnieje potrzeba ich uwzględnienia w etapowaniu prac planistycznych jako priorytetowych.**

### 8.2. Analiza aktualności studium i zakres proponowanych zmian

#### *1. Analiza zgodności studium z wymogami określonymi przepisami prawa.*

**Wyniki i wnioski:** W odniesieniu do przepisów regulujących zakres studium (art.10 ust.1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych) wymagać ono będzie:

- 1) uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych – po sporządzeniu audytu przez organ samorządu wojewódzkiego,

- 2) uwzględnienia obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu,
- 3) sporządzenia i uwzględnienia w części kierunkowej określającej kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, a także kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy, bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę,

**W związku powyższym konieczne jest sporządzenie prognoz i analiz, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Ustawa określa podstawowe elementy procesu sporządzania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę (art.10 ust.1 pkt 7, ust.2 pkt 1 oraz ust.5, 6 i 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Wyniki bilansu w sposób istotny mogą wpłynąć na zmianę dotychczasowej polityki przestrzennej miasta w zakresie wyznaczania nowych terenów pod zabudowę.**

- 4) uwzględnienia obszarów zdegradowanych w procesach rewitalizacji,

**Obszary zdegradowane zostały wskazane w uchwale Nr XV/175/2016 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 26 stycznia 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszarów zdegradowanych obszaru kryzysowego dla Gminy Miasto Stargard.**

- 5) uwzględnienia ewentualnej lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- 6) uwzględnienia (zweryfikowanych) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz innych dokumentów, o których mowa w art.315 pkt 1-3 ustawy Prawo wodne,
- 7) uwzględnienia innych obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych,
- 8) uwzględnienia nowej definicji i lokalizacji zabudowy śródmiejskiej.

Na podstawie analizy części graficznej oraz tekstowej studium stwierdzono, że zastosowane w dokumencie oznaczenia (zestawienia symboli) dla poszczególnych stref funkcjonalnych wyznaczonych w studium ocenia się jako zbyt ogólne i nieprecyzyjne, przez co nieprzystające do wymogów rozporządzenia w zakresie zgodności studium z ustaleniami planów miejscowych (§ 7 pkt 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy).

**Niezbędna aktualizacja poszczególnych elementów zapisu tekstu i rysunku studium będzie wynikać m.in. z potrzeby uwzględnienia zamierzeń inwestycyjnych gminy, złożonych wniosków, a także aktualnego stanu prawnego oraz wyników analiz w zakresie potrzeb i możliwości rozwoju gminy uwzględniających uwarunkowania środowiskowe, ekonomiczne, społeczne, demograficzne, możliwości finansowe gminy oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.**

Ponadto w przygotowaniu są nowe regulacje, które w przypadku ich przyjęcia, będą wносиły kolejne wymogi w zakresie rozstrzygnięć studium. Do najważniejszych należy zaliczyć obowiązek określenia obszaru zurbanizowanego wg kryteriów określonych w ustawie.

## **2. Analiza zgodności studium z dokumentami określającymi politykę rozwoju:**

Studium zgodnie z art.9 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia wizję, cele i kierunki polityki zagospodarowania przestrzennego tj. zasady

określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa, ramowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego oraz strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje takim opracowaniem.

#### **Wyniki i wnioski:**

- 1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard przyjęte uchwałą Nr IX/107/2011 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 30 sierpnia 2011 r. nie mogło uwzględniać wprost zasad ujętych w KPZK 2030 (przyjętej uchwałą Nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r.).

Zmiany studium przyjęte uchwałami: Nr XXVI/301/2013 z dnia 26 lutego 2013 r., Nr IV/30/2015 z dnia 3 lutego 2015 r., Nr XVI/182/2016 z dnia 23 lutego 2016 r. oraz Nr XXXIX/418/2018 z dnia 27 lutego 2018 r. również nie uwzględniają obowiązującego stanu prawnego w zakresie ustaleń dokumentów krajowych, w szczególności faktu przyjęcia przez rząd KPZK 2030.

**Zgodnie art.9 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium wymaga dostosowania w powyższym kontekście do obowiązującego stanu prawnego.**

- 2) w studium (pkt 5.2) odniesiono się do zapisów projektu Krajowej Strategii Rozwoju Regionalnego opublikowanego przez Ministerstwo Rozwoju Regionalnego we wrześniu 2009 roku. Dokument ten pod nazwą *Krajowa Strategia Rozwoju Regionalnego 2010-2020: Regiony, Miasta, Obszary wiejskie* został przyjęty przez rząd 13 lipca 2010 r. tj. rok przed uchwaleniem studium.

Mając na uwadze prowadzone w Ministerstwie Inwestycji i Rozwoju prace nad nowym Systemem Zarządzania Rozwojem Polski, w tym aktualizacją dokumentów strategicznych i założenie wyeliminowania KPZK 2030 z systemu, a także uwzględniając zapisy Strategii na Rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju do roku 2020 (z perspektywą do 2030) w przypadku zmiany studium należy dostosować zakres aktualizacji do aktualnego lub projektowanego stanu prawnego w zależności od stanu zaawansowania procesów legislacyjnych (w dniu 29 października 2018 r. Rada Ministrów, realizując zapisy „Strategii na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju do roku 2020 (z perspektywą do 2030 r.)”, przyjęła dokument „System zarządzania rozwojem Polski”).

- 3) **studium nie odnosi się do ustaleń obowiązującej Strategii Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego do roku 2020 i wymaga w tym zakresie uzupełnienia.**

Mając na uwadze harmonogram prac nad aktualizacją strategii oraz stan zaawansowania prac, punktem odniesienia prawdopodobnie będzie nowy dokument przyjęty przez Sejmik Województwa Zachodniopomorskiego.

- 4) **studium jedynie w ograniczonym zakresie uwzględnia ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego i wymaga w tym zakresie uzupełnienia.**

Mając na uwadze harmonogram prac nad aktualizacją PZPWZ oraz stan zaawansowania prac, punktem odniesienia prawdopodobnie będzie nowy dokument przyjęty przez Sejmik Województwa Zachodniopomorskiego.

- 5) Obowiązująca Strategia Rozwoju Społeczno-Gospodarczego dla Miasta Stargard do roku 2020 została przyjęta uchwałą Nr XVI/184/2016 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 23 lutego 2016 r., a więc blisko sześć lat po uchwaleniu studium. Z analizy sformułowanych w strategii celów,

spośród tych, które wprost lub pośrednio mogą mieć wpływ na przestrzeń miasta, zdecydowana większość jest uwzględniona w studium.

**Strategia wskazuje na potrzebę aktualizacji: *głównego układu komunikacyjnego miasta, terenów strategicznych dla rozwoju społeczno – gospodarczego miasta, obszarów rewitalizacji i rehabilitacji zabudowy oraz wskazania terenów, których dopuszcza się lub zakazuje lokalizację obiektów handlowych o limitowanych powierzchniach sprzedaży do 400 m<sup>2</sup> w centrum miasta (przy czym należy wziąć pod uwagę, iż obecnie ustalony w ustawie próg wynosi 2 000 m<sup>2</sup>).***

**Weryfikacji wymagają również plany miejscowe dotyczące terenów podstawowego układu komunikacyjnego miasta.**

### **8.3. Ocena aktualności planów i zakres proponowanych zmian**

Mimo istotnych różnic w zakresie wymaganej prawem zawartości ustaleń planów miejscowych sporządzanych na podstawie obu ustaw, wszystkie stanowią obowiązujące akty prawa miejscowego regulujące sposób zagospodarowania terenów nimi objętych. Stanowią one bezpośrednią podstawę do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę. Stąd ewentualne zidentyfikowane braki, szczególnie w planach uchwalonych przed 2003 r. (w zakresie określonym art.15 oraz 16 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) mogą rzutować na sposób realizacji ustaleń tych planów.

**Nie stwierdzono bezwzględnej i pilnej potrzeby aktualizacji poszczególnych planów miejscowych w związku z zakresem ich ustaleń. Mogą one jednak wymagać zmiany i dostosowania w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych, realizacji inwestycji w trybie przepisów szczególnych, priorytetów rozwoju miasta i ustaleń studium, w tym zweryfikowanego podstawowego układu komunikacyjnego miasta oraz struktury funkcjonalno-przestrzennej uwzględniającej wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.**

**Należy podkreślić, że wszystkie obowiązujące plany miejscowe sporządzone na podstawie ustawy z 1994 r. spełniają również wymóg odpowiedniej skali załącznika graficznego, co określa obecnie art.16 ust.1 ustawy z 2003 r.**

**Natomiast w związku z regulacją art.15 ustawy z 2003 r. określającą w szczególności obowiązkowy zakres ustaleń planów miejscowych, należy jednak dążyć do sukcesywnego eliminowania planów miejscowych sporządzonych na podstawie przepisów ustawy z 1994 r. z systemu prawnego.**

**Niezależnie od powyższego bezwzględnie należy dążyć do opracowania i w miarę możliwości konsekwentnego stosowania jednolitego schematu dla planu miejscowego zarówno w części tekstowej jak i graficznej.**

**Należy przyjąć, że w ramach jednej jednostki administracyjnej – gminy, powinien obowiązywać jednolity, spójny system formułowania aktów prawa miejscowego jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, niezależnie od tego z ilu części się składa i w jakim okresie poszczególne części są uchwalane/zmieniane.**



#### **8.4. Ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych, propozycje do programu sporządzania planów lub zmian planów, w tym na podstawie wniosków o sporządzenie lub zmianę planu**

Zestawienie planów opracowanych od roku 2011 z przyjętą w studium kolejnością prac planistycznych wykazało, że określona w studium polityka w zakresie etapowania prac planistycznych nie jest realizowana, co wynika zapewne z bieżąco formułowanych priorytetów, wniosków składanych w sprawie opracowania lub zmiany planów, potrzeb w zakresie polityki inwestycyjnej i innych uwarunkowań niedających się jednoznacznie zidentyfikować i opisać.

**Polityka etapowania prac planistycznych wymaga weryfikacji i aktualizacji z uwzględnieniem priorytetów rozwoju gminy określonych w strategii, oceny ruchu inwestycyjnego jak również potrzeby ochrony gruntów przed zainwestowaniem.**

Mając powyższe na uwadze, a także uwzględniając pozostałe wnioski z niniejszej analizy na Rys. XII wskazano propozycje do programu sporządzania lub zmian planów miejscowych.

Zasięg przestrzenny obszarów wskazanych do opracowania planów miejscowych uwzględnia zasięg jednostki osadniczej (obszar o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej) zdelimitowany w oparciu o przepisy odrębne (art.2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych w powiązaniu z art.10 ust.2 pkt 1 oraz ust.5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - zasięg jednostki osadniczej stanowi podstawę do określania chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej).

Propozycja do programu sporządzania planów miejscowych, uwzględniając stan pokrycia planami miejscowymi oraz zasięg obszarów o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wskazuje obszary do objęcia pracami planistycznymi wg poniższego podziału problemowego:

- obszary do objęcia planami miejscowymi w granicach jednostki osadniczej,
- obszary do objęcia planami miejscowymi o funkcji produkcyjnej i usługowej poza granicami jednostki osadniczej,
- obszary wymagające zmiany planu miejscowego w ramach weryfikacji podstawowego układu komunikacyjnego miasta,
- obszary do objęcia planami miejscowymi w kierunku ochrony przez zainwestowaniem i zabudową.

Wskazano również obszary szczególnej intensyfikacji ruchu budowlanego poza obszarami objętymi obowiązującymi planami miejscowymi, które uznaje się za priorytetowe w programie prac planistycznych.

Poza powyższym uznaje się, że kolejność prowadzenia prac planistycznych powinna być dostosowywana do bieżących potrzeb i możliwości miasta, w tym w zakresie możliwości finansowych dla realizacji ustaleń planów miejscowych.

Ponadto w ramach prac planistycznych należy uwzględnić wskazane na Rys. XII:

- obszary zdegradowane i wymagające rewitalizacji,
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

**Na podstawie klasyfikacji wniosków o sporządzenie lub zmianę planu miejscowego oraz zmianę studium przyjmuje się, że wnioski rekomendowane do uwzględnienia lub rozpatrzenia na etapie prac planistycznych nie determinują harmonogramu tych prac.**



**Propozycje do programu sporządzania planów lub zmian planów miejscowych Rys. XII  
(patrz rozdział 9. Rysunki uzupełniające)**

---

#### **Rekomendacja końcowa**

**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard wymaga kompleksowej aktualizacji przy uwzględnieniu zaktualizowanych uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych, obowiązującego stanu prawnego, a w szczególności zakresu dokumentu określonego w art.10 ust.1, 2, 2a, 3a, 5-7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

**Uznaje się za aktualne obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, przy dopuszczeniu ich zmiany i dostosowania w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych, realizacji inwestycji w trybie przepisów szczególnych, priorytetów rozwoju miasta i ustaleń studium, w tym zweryfikowanego podstawowego układu komunikacyjnego miasta oraz struktury funkcjonalno-przestrzennej uwzględniającej wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.**

Stargard, listopad 2018 r.

## 9. RYSUNKI UZUPEŁNIAJĄCE

---



Rys. I – ograniczenia i zagrożenia dla rozwoju terenów inwestycyjnych

Rys. II – pozaprzyrodnicze ograniczenia dla rozwoju terenów inwestycyjnych na tle rozwoju zabudowy

Rys. III – analiza rozmieszczenia i funkcji decyzji o warunkach zabudowy wydawanych w latach 2012-2016

Rys. IV – analiza rozmieszczenia decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego wydawanych w latach 2012-2016 oraz ich znaczenia dla rozwoju terenów inwestycyjnych

Rys. V – analiza rozmieszczenia i funkcji decyzji o pozwoleniu na budowę, dotyczących inwestycji kubaturowych wydawanych w latach 2012-2016

Rys. VI – analiza skupień decyzji o pozwoleniu na budowę dotyczących inwestycji kubaturowych, wydawanych w latach 2012-2016

Rys. VII – obowiązujące plany miejscowe

Rys. VIII – zgeneralizowane przeznaczenie terenów elementarnych w obowiązujących planach miejscowych

Rys. IX – plany miejscowe w opracowaniu lub zmiany planów

Rys. X – ruch budowlany a tereny wskazane do objęcia planami miejscowymi w obowiązującym studium

Rys. XI – rozmieszczenie wniosków dotyczących zmiany planów miejscowych oraz studium

Rys. XII – propozycje do programu sporządzania planów lub zmian planów miejscowych

---

## 10. ZAŁĄCZNIK

Zestawienie wniosków dot. sporządzenia/zmiany obowiązujących planów miejscowych lub zmiany studium