



PLAN OGÓLNY MIASTA STARGARD

sporządzany zgodnie z Uchwałą Nr LV/550/2023 Rady Miejskiej w Stargardzie
z dnia 26 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia
planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard

UZASADNIENIE

Spis treści

I. WSTĘP	2
II. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W PLANIE OGÓLNYM - art. 13h ust. 2 pkt 1 ustawy	5
III. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ - art. 13h ust. 2 pkt 2 ustawy	16
IV. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH - art. 13h ust. 2 pkt 3 ustawy	20
V. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA STARGARD - art. 13h ust. 2 pkt 4 ustawy	29
VI. CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA PLANU – PREZENTACJA GRAFICZNA:.....	68

Spis rysunków:

Rys. 1. Prognoza zmian liczby ludności miasta Stargard w latach 2025 -2044.....	8
Rys. 2 Zmiany wskaźnika średniej powierzchni użytkowej w mieście Stargard na jednego mieszkańca (w m ²) w latach 2004 -2024.....	8
Rys. 1 Rozmieszczenie luk w zabudowie.	11
Rys. 2 Obszary zabudowy śródmiejskiej ustalone w planie ogólnym miasta Stargard.	19
Rys. 3. Wyrys z Planu zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego....	33
Rys. 4. Mapa Planu zagospodarowania przestrzennego SOM (jako część PZPWZ).....	35
Rys. 5. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią w mieście Stargard wraz z wałami przeciwpowodziowymi i pasami o szerokości 50 m. od stopy wału.	40
Rys. 6. Teren górniczy na tle stref planistycznych planu ogólnego miasta Stargard.....	43
Rys. 7. Granica obszaru górniczego na tle miasta Stargard.....	44
Rys. 8. Złóża kopalin w Stargardzie.....	45
Rys. 9. Zabytkowe obszary i obiekty w Stargardzie.....	50
Rys. 10. Obszary zdegradowane i obszar rewitalizacji w mieście Stargard.....	53
Rys. 11. Obszary rewitalizacji w mieście Stargard.....	54
Rys. 12. Rozmieszczenie klaso użytków w granicy miasta Stargard (generalizacja na podstawie Ewidencji gruntów i budynków stan na 28.04.2024 r.).....	57

Spis tabel:

Tab. 1 Zestawienie chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie.	14
Tab. 2 Obiekty objęte ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków woj. zachodniopomorskiego.	47
Tab. 3 Stanowiska archeologiczne wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków.	48
Tab. 4 Zestawienie terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe na obszarze miasta Stargard.	51

I. WSTĘP

1. Podstawa prawna i formalna sporządzenia planu ogólnego miasta Stargard

W dniu 26 września 2023 r. Rada Miejska w Stargardzie podjęła uchwałę nr LV/550/2023 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Stargard.

Plan ogólny miasta Stargard został sporządzony zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940) oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy tj.:

- 1) ROZPORZĄDZENIEM MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, z 2024 r. poz. 1775);
- 2) ROZPORZĄDZENIEM MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 1775);
- 3) ROZPORZĄDZENIEM MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729);
- 4) ROZPORZĄDZENIEM MINISTRA ROZWOJU, PRACY I TECHNOLOGII z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1916, z 2023 r. poz. 2409).

Procedurę sporządzenia projektu planu ogólnego określa art. 13i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w powiązaniu w części dotyczącej oceny oddziaływania na środowisko ustaleń planu 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.

2. Zakres przestrzenny planu ogólnego miasta Stargard

Plan ogólny miasta Stargard został sporządzony, zgodnie z art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla obszaru w granicach administracyjnych gminy miasta Stargard z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu.

3. Rola planu ogólnego w systemie planowania przestrzennego

Zgodnie z art. 13a ust. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan ogólny stanowi akt prawa miejscowego. Z kolei zgodnie z art. 13a ust. 5 ustawy, jego ustalenia (strefy planistyczne, gminne standardy urbanistyczne, obszary zabudowy śródmiejskiej) uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz stanowią one podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Plan ogólny stanowi odzwierciedlenie polityki przestrzennej miasta, uwzględniającej uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta, w szczególności:

- 1) ustalenia dokumentów planistycznych szczebla wojewódzkiego (Strategii Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego do roku 2030, Planu zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego, wnioski i rekomendacje Audytu krajobrazowego województwa zachodniopomorskiego);
- 2) politykę przestrzenną określoną w strategii rozwoju miasta (STARGARD 2030. Strategia rozwoju miasta Stargard do roku 2030);
- 3) lub strategii rozwoju ponadlokalnego (Strategia Rozwoju Ponadlokalnego Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego 2030);

- 4) model struktury funkcjonalno-przestrzennej, ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej miasta, obszary strategicznej interwencji określone w strategii rozwoju województwa oraz kluczowe dla gminy;
- 5) uwarunkowania przyrodnicze, środowiskowe, kulturowe, rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
- 6) a także zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

4. Struktura uzasadnienia planu ogólnego

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

Uzasadnienie w części tekstowej zawiera wyjaśnienie:

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

Uzasadnienie w części graficznej zawiera prezentację graficzną:

- 1) danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1 ustawy;
- 2) granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;
- 3) obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3 ustawy:
 - a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
 - c) obszary gruntów zmeliorowanych,
 - d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
 - e) strefy ochronne ujęć wody,
 - f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
 - g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
 - h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
 - i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,

- j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
 - k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
 - l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
 - m) obszary ograniczonego użytkowania,
 - n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
 - o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
 - p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
 - q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,
 - r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;
- 4) prezentacja graficzna obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 4 ustawy (rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu).

5. Słowniczek użytych skrótów:

- 1) **mpzp lub plan miejscowy** – miejscowy plan lub plany zagospodarowania przestrzennego;
- 2) **plan ogólny lub POG** – plan ogólny gminy lub plan ogólny miasta Stargard;
- 3) **rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego lub rozporządzenie** – ROZPORZĄDZENIE MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, z 2024 r. poz. 1775);
- 4) **studium** – Studium uwarunkowania i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard przyjęte uchwałą Nr LVII/559/2023 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 28 listopada 2023 r. roku w sprawie zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard”;
- 5) **ustawa lub upzp** – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940);
- 6) **Prawo wodne lub upw** – ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087, 1089, 1473, z 2025 r. poz. 216);
- 7) **Prawo ochrony środowiska lub upos** – ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024r. poz. 54, 834, 1089, 1222, 1847, 1853, 1914, 1946, 1940, 1881);
- 8) **Prawo geologiczne i górnicze lub upgg** – ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2024 r. poz. 1290);
- 9) **ustawa o ochronie zabytków lub uoz** – ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292);
- 10) **ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych lub uogrl** – ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82);

II. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W PLANIE OGÓLNYM - art. 13h ust. 2 pkt 1 ustawy

Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, **w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ustawy.**

I tak, zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy, wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których:

- **w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,**
- **oraz obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) w ramach istniejącej zabudowy.**

Natomiast zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy - **w przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach (niezabudowanych w granicach miejscowych planów i w zasięgu OUZ) oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.**

Obliczenia potwierdzające spełnienie warunków, o których mowa wyżej zawiera punkt 2. poniżej.

1. Strefy planistyczne

Strefy planistyczne w planie ogólnym miasta Stargard zostały wyznaczone przy uwzględnieniu szeregu uwarunkowań, o których mowa w art. 13b ustawy oraz ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Strefy planistyczne obejmują obszar miasta Stargard z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu oraz morskie wody wewnętrzne.

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy w pierwszej kolejności uwzględniono:

- 1) obszary, dla których w obowiązujących planach miejscowych określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej;
oraz
- 2) obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

Na obszarach objętych obowiązującymi planami miejscowymi, na których dopuszczono realizację funkcji innych niż mieszkaniowe, określone zostały poszczególne strefy planistyczne o profilu funkcjonalnym, umożliwiającym realizację przeznaczeń terenów ustalonych w tych planach.

Dla terenów, dla których nie obowiązują plany miejscowe, poszczególne strefy planistyczne określone zostały w oparciu o analizę istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, sposobu użytkowania gruntów, funkcji zabudowy i inne lokalne uwarunkowania przestrzenne.

2. Obliczenia potwierdzające spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo ust. 3 ustawy

2.1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

2.1.1. Wymogi wynikające z rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów

Zgodnie z § 3 ust. 1 rozporządzenia z dnia 22 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (DZ. U. z 2023 r. poz. 2758), zwanym dalej Rozporządzeniem, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyraża się w liczbie mieszkańców.

Zgodnie z § 3 ust. 2 Rozporządzenia, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie z poniższym wzorem:

$$\text{ZAP} = \text{M}_{20} - \text{PUM}_0 / \text{P}_{20}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M₂₀ – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM₀ – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P₂₀ – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

W obliczeniach, prognozowaną liczbę mieszkańców gminy, przyjmuje się w okresie prognozy obejmującej **20 lat** od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną.

W obliczeniach, zarówno w odniesieniu do liczby mieszkańców jak i statystyk dotyczących powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca przez najnowsze dane rozumie się dane udostępniane przez statystykę publiczną z tego samego roku, z którego pochodzą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępniane przez statystykę publiczną.

Zgodnie z § 3 ust. 3 Rozporządzenia, prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (**P₂₀**) oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$\text{P}_{20} = 3\text{P}_0 - 2\text{P}_{-10}$$

lub

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

gdzie:

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

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

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

Zgodnie z § 3 ust. 8 Rozporządzenia „W przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) wyznaczona zgodnie z ust. 3 lub 7 jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z wzorami, o których mowa w ust. 3, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m² na jednego mieszkańca”.

Zgodnie z § 3 ust. 10 : „Dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, o którym mowa w ust. 2, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określonymi w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego lub strategii rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o której mowa w art. 120zi ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 892, 1113, 1688 i 1890)” – **W momencie opracowania projektu Planu ogólnego miasta Stargard nie wskazano szczególnych potrzeb w tym zakresie w wymienionych wyżej opracowaniach.**

2.1.2. Obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę dla miasta Stargard

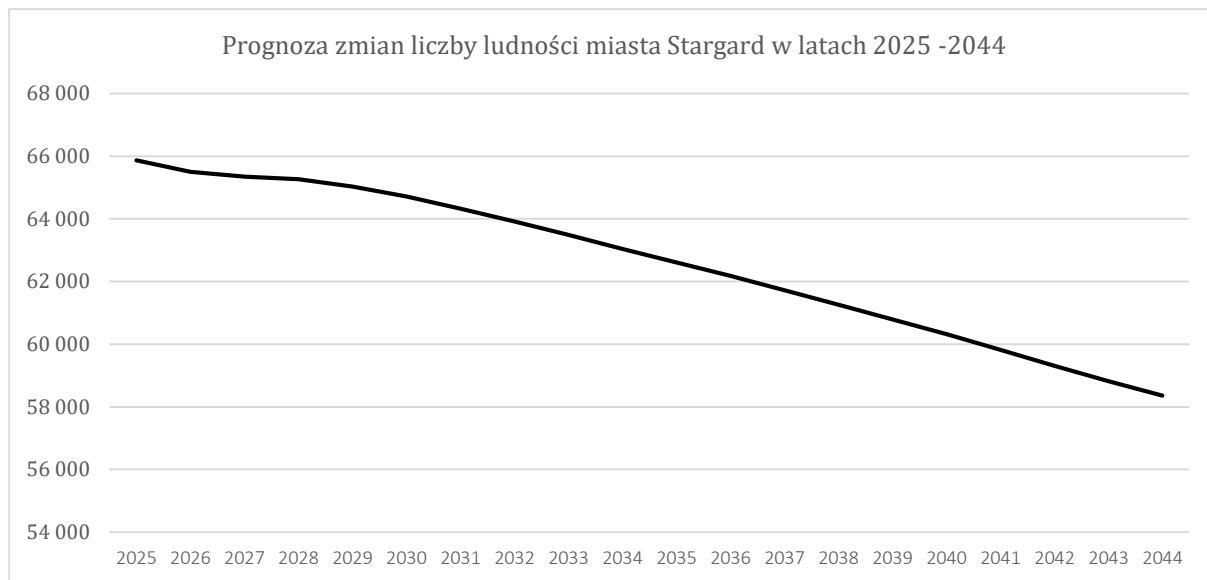
Dane statystyczne

Zgodnie z danymi opublikowanymi przez GUS w bazie danych lokalnych, na koniec roku **2024** miasto Stargard zamieszkiwało **66 077 mieszkańców**.

W dniu 31 sierpnia 2023 r. Główny Urząd Statystyczny opublikował założenia i analizę dotyczące przewidywanych trendów zmian w przebiegu procesów demograficznych: płodności, umieralności i migracji na pobyt stały oraz wyniki prognozy ludności do 2060 r. - sporządzonej na podstawie przyjętych wariantów założeń. Główny Urząd Statystyczny prezentuje „Prognozę ludności dla gmin na lata 2023-2040” będącą aneksem do publikacji „Prognoza ludności na lata 2023–2060”. Publikacja ta jest odpowiedzią na duże zainteresowanie eksperymentalną „Prognozą ludności gmin na lata 2017–2030”. W dniu 23 listopada 2023 r. miała miejsce ostatnia (na moment sporządzania niniejszych obliczeń) aktualizacja prognozy pn. „Prognozę ludności dla gmin na lata 2023-2040” będącą aneksem do publikacji „Prognoza ludności na lata 2023–2060”. Powyższa aktualizacja dla gmin ma status oficjalny, a jej założenia są tożsame z założeniami prognozy opublikowanej w sierpniu 2023 r., natomiast dodane pliki stanowią jej uzupełnienie.

Zgodnie z prognozą oraz aneksem do niej w roku **2044** miasto zamieszkiwać będzie **58 357** mieszkańców. Prognozowany spadek liczby mieszkańców w mieście Stargard w latach 2025-2044 ilustruje poniższy wykres:

Rys. 1. Prognoza zmian liczby ludności miasta Stargard w latach 2025 -2044.

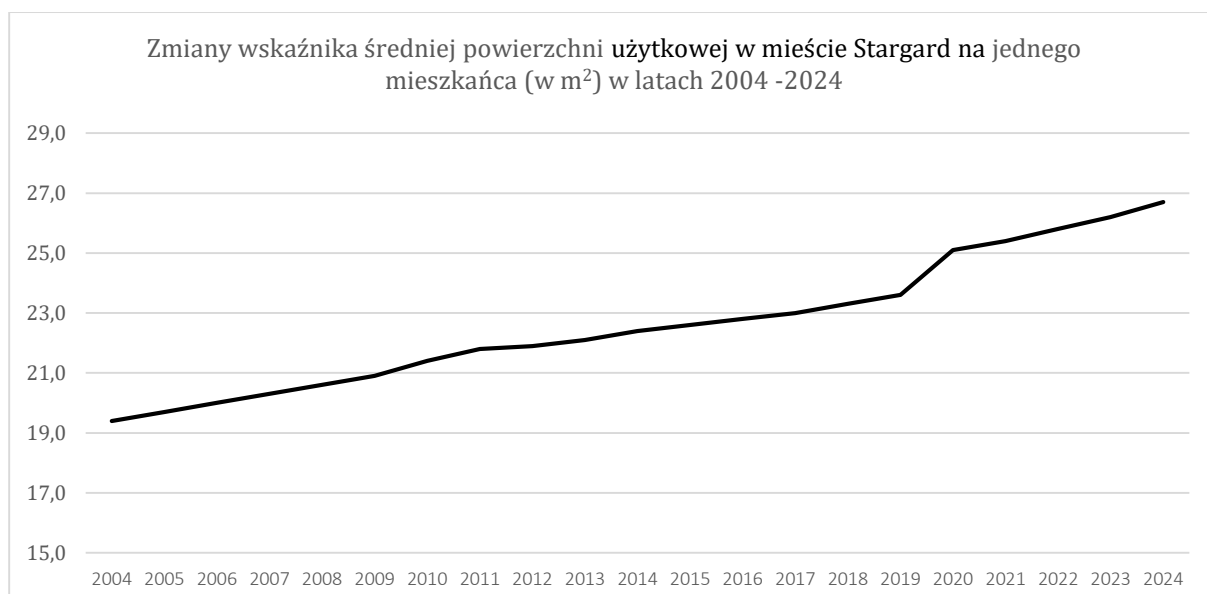


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

W 2024 r. łączna powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM₀) w mieście wynosiła **1 764 368 m²**.

Powierzchnia użytkowa mieszkań w mieście Stargard na jednego mieszkańca opublikowana przez GUS w 2024 r. wynosiła **26,7 m² (P₀)**. W roku 2004 wartość ta wynosiła **19,4 (P₋₂₀)**, natomiast w 2014 odpowiednio **22,4 m² (P₋₁₀)**. Dynamikę zmian ilustruje poniższy wykres:

Rys. 2 Zmiany wskaźnika średniej powierzchni użytkowej w mieście Stargard na jednego mieszkańca (w m²) w latach 2004 -2024.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Obliczenie prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w mieście Stargard

Zgodnie z **pierwszym wzorem** wskazanym w rozporządzeniu i poniższymi obliczeniami, prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w mieście wynosić będzie **35,3 m²**.

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

$$P_0 = 26,7 \text{ m}^2$$

$$2P_{-10} = 22,4 \text{ m}^2$$

$$P_{20} = 3 \times 26,7 \text{ m}^2 - 2 \times 22,4 \text{ m}^2$$

$$P_{20} = 80,1 \text{ m}^2 - 44,8 \text{ m}^2$$

$$\underline{P_{20} = 35,3 \text{ m}^2}$$

Szacując prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań według drugiego wzoru wskazanego w rozporządzeniu wynosić ona będzie **34 m²**.

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

$$P_0 = 26,7 \text{ m}^2$$

$$2P_{-20} = 19,4 \text{ m}^2$$

$$P_{20} = 2 \times 26,7 \text{ m}^2 - 19,4 \text{ m}^2$$

$$P_{20} = 53,4 \text{ m}^2 - 19,4 \text{ m}^2$$

$$\underline{P_{20} = 34 \text{ m}^2}$$

Ponieważ zgodnie z obliczeniami według obu wzorów prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w mieście będzie mniejsza niż 40 m² na osobę, zgodnie z § 3 ust. 8 Rozporządzenia, do dalszych obliczeń przyjęto wartość **40 m² na osobę**.

Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, według wzoru wskazanego w § 3 ust. 2 Rozporządzenia będzie kształtowało się następująco:

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

$$M_{20} = 58\,357 \times 1,05 \text{ (prognoza zwiększona o 5\%)}$$

$$PUM_0 = 1\,764\,368$$

$$P_{20} = 40$$

$$ZAP = 58\,357 \times 1,05 - 1\,764\,368 / 40$$

$$ZAP = 61\,274,85 - 44\,109,2$$

$$\underline{ZAP = 17\,165,65}$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w mieście Stargard wynosi 17 166 mieszkańców

2.2. Chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych

Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych jest istotnym elementem formułowania kierunków rozwoju przestrzennego. Ukierunkowanie polityki przestrzennej na zagospodarowanie i zabudowę w pierwszej kolejności terenów niezabudowanych stanowi o rozważnym podejściu do zrównoważonego gospodarowania przestrzenią z poszanowaniem dla środowiska jak i uwzględnieniem kosztów funkcjonowania określonej struktury funkcjonalno-przestrzennej, w tym wynikających z maksymalnego wykorzystania istniejącej infrastruktury. Jednocześnie obliczona chłonność terenów możliwych do zagospodarowania może nie zapewniać ustalonego zapotrzebowania na zabudowę, co uzasadnia wskazanie nowych terenów dla lokalizowania zabudowy.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ROZPORZĄDZENIA MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, zmienionego ROZPORZĄDZENIEM MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII z dnia 22 listopada 2024 r., w planie ogólnym obliczona została chłonność terenów niezabudowanych w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy tj.: strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ).

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, oblicza się, uwzględniając:

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- 2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Poza powyższymi wytycznymi obowiązujące przepisy prawa nie precyzują metodyki obliczania chłonności.

Na potrzeby obliczeń zidentyfikowano obszary - luki w zabudowie (tereny wciąż niezabudowane) w granicach obowiązujących planów miejscowych o powierzchni **236,9 ha** oraz w zasięgu wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) poza obszarami mpzp o łącznej powierzchni **4,5 ha**.

Z obliczeń wyłączono tereny niezabudowane, ale z uwagi na sposób użytkowania lub klasyfikację użytku gruntowego nie mogą być wykorzystane na potrzeby zabudowy mieszkaniowej, w szczególności są to: tereny lasów, tereny wód powierzchniowych, tereny dróg i kolei, placów i parkingów, mokradeł.

Rozmieszczenie luk w zabudowie uwzględnionych przy obliczaniu chłonności przedstawiają poniższe rysunki.

Rys. 3. Rozmieszczenie luk w zabudowie.



Źródło: Opracowanie własne.

Dla każdego zidentyfikowanego i wyodrębnionego obszaru indywidualnie wyliczono jego chłonność wyrażoną w powierzchni użytkowej w oparciu o poniższy wzór opisany w kolejnym podrozdziale.

2.2.1. Metodyka szacowania powierzchni użytkowej

Do wyliczenia powierzchni użytkowej wykorzystano wzór:

$$P_u = (L_k + P) \times P_z \times W$$

gdzie:

P_u - powierzchnia użytkowa,

L_k - liczba kondygnacji,

P - poddasze użytkowe (równe 1 w przypadku dopuszczenia w planie miejscowym lub równe 0 w przypadku braku zapisów dopuszczających) ,

P_z - Powierzchnia zabudowy liczona po obrysie,

W - współczynnik korygujący (udział komunikacji, ścian itp. w budynku.)

W przypadku terenów znajdujących się w granicach obowiązujących planów miejscowych powyższe wskaźniki oparto na zapisach planów dla poszczególnych terenów elementarnych z zastosowaniem korekty opisanej poniżej wynikającej z faktycznej realizacji parametrów z planów miejscowych w mieście.

Analiza możliwości faktycznej realizacji powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej wynikającej z maksymalnych, dopuszczalnych wskaźników ustalonych w obowiązujących planach miejscowych.

Analizując możliwość wykorzystania wskazanych w planach miejscowych wskaźników maksymalnej powierzchni zabudowy działki do szacowania chłonności terenów pod zabudowę, odniesiono się do zrealizowanej w ostatnich latach zabudowy mieszkaniowej w granicach miasta Stargard, na obszarach objętych obowiązującymi planami miejscowymi. Założono przy tym, że średnia wielkość powierzchni zabudowy brutto dla strefy podmiejskiej wynosi ok. 140 m². Przy założeniu działki wielkości ok. 800 m² daje to odpowiednio 17,5% powierzchni działki pod zabudowę, dla działki ok. 600 m² jest to odpowiednio ok. 23%. Analiza ustalonych w obowiązujących planach miejscowych dopuszczalnych wskaźników powierzchni zabudowy (od ok. 30 do 40%) wykazała, że nie są one wykorzystywane na ustalonym poziomie, są często znacznie wyższe. Podobna zależność została zidentyfikowana również w niektórych terenach zabudowy wielorodzinnej – udział powierzchni zabudowy w planach od ok.40 do nawet 60% przy wykorzystaniu najczęściej 30-40% powierzchni terenu. Może to świadczyć o znaczeniu i wadze uwzględnienia oczekiwanych przez mieszkańców standardów zamieszkania w nowo budowanych osiedlach niż dążeniu do uzyskania maksymalnej powierzchni użytkowej przy pełnym wykorzystaniu parametrów z planów miejscowych. Wnioski z analizy uzasadniają konieczność przeprowadzenia indywidualnej, szczegółowej weryfikacji trafności zapisów dla poszczególnych terenów elementarnych, uwzględniając rzeczywisty poziom wykorzystania dopuszczalnych wskaźników maksymalnej powierzchni zabudowy działki.

W związku z powyższym dla wybranych terenów elementarnych ujętych w szacowaniu chłonności zastosowano korekty wskaźnika powierzchni zabudowy działki oraz liczby kondygnacji przyjętej do dalszego szacowania chłonności terenów pod zabudowę wyrażonej w m² całkowitej powierzchni użytkowej.

Po analizie obowiązujących w Stargardzie planów miejscowych stwierdzono, że duża ich część dopuszcza w sposób równorzędny realizację funkcji mieszkaniowej oraz funkcji usługowej bez rozróżnienia na udział danej funkcji we wskaźniku dopuszczalnej powierzchni zabudowy. Dlatego dalsze obliczenia postanowiono rozróżnić ze względu na zgeneralizowane ustalenia planów miejscowych.

Łączna powierzchnia użytkowa dla terenów elementarnych dopuszczających: wyłącznie funkcję mieszkaniową wielorodzinną wynosi 167 800 m², równorzędnie funkcję mieszkaniową wielorodzinną i usługową ok. 219 700 m², wyłącznie funkcję mieszkaniową jednorodzinną ok. 416 000 m², a równorzędnie funkcję mieszkaniową jednorodzinną i usługową ok. 64 200 m².

Ponadto w szczególności w przypadku terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej część dopuszczonego w planie udziału powierzchni zabudowy może zostać zużytkowana na realizację obiektów towarzyszących np. garaży, lokali usługowych czy budynków gospodarczych.

Biorąc pod uwagę że jedynie część powierzchni zabudowy zostanie skonsumowana wyłącznie na cele mieszkaniowe przyjęto następujące wskaźniki korygujące:

- dla terenów elementarnych dopuszczających wyłącznie zabudowę mieszkaniową wielorodzinną - wskaźnik korygujący - 0,9,
- dla terenów dopuszczających zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w sposób równorzędny z funkcją usługową - wskaźnik korygujący - 0,7,
- dla terenów dopuszczających wyłącznie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - wskaźnik korygujący 0,8,
- dla terenów dopuszczających zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w sposób równorzędny z funkcją usługową - wskaźnik korygujący 0,6.

W ten sposób ostateczna powierzchnia użytkowa:

- dla terenów elementarnych dopuszczających wyłącznie zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wynosi ok. $167\,800\text{ m}^2 \times 0,9 = 151\,000\text{ m}^2$,
- dla terenów dopuszczających zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w sposób równorzędny z funkcją usługową wynosi ok. $219\,700\text{ m}^2 \times 0,7 = 153\,800\text{ m}^2$,
- dla terenów dopuszczających wyłącznie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wynosi ok. $416\,000\text{ m}^2 \times 0,8 = 332\,800\text{ m}^2$,
- dla terenów dopuszczających zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w sposób równorzędny z funkcją usługową wynosi ok. $64\,200\text{ m}^2 \times 0,6 = 38\,500\text{ m}^2$,

razem ok. 676 100 m²

W przypadku terenów w zasięgu OUZ znajdującymi się poza granicami planów miejscowych wykorzystano tę samą metodę. W miejsce parametrów z planów miejscowych (Pu- powierzchnia zabudowy, Lk- liczba kondygnacji i P - poddasze użytkowe) przyjęto parametry z analizy sąsiedztwa i reprezentatywnych dla miasta przykładów zagospodarowania i zabudowy oraz na podstawie aktualnych podziałów geodezyjnych (wg zasobu EGIB przyjętego do prac nad planem ogólnym – stan 28 marca 2024 r.).

Tak wyliczona powierzchnia użytkowa luk w zabudowie w ramach zasięgu OUZ wynosi:

- dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z uzupełniającą funkcją usługową wynosi ok. $28\,600\text{ m}^2 \times 0,7 = 20\,000\text{ m}^2$.
- dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej z uzupełniającą funkcją usługową wynosi ok. $16\,300\text{ m}^2 \times 0,6 = 9\,800\text{ m}^2$.

Razem ok. 31400 m².

Dla “nowych” terenów wyznaczonych w ramach stref dopuszczających zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub jednorodzinną poza terenami OUZ oraz nieobjętych planami miejscowymi (lub ze wskazaną inną funkcją w planie) zastosowano takie same zasady jak dla terenów w zasięgu OUZ. Wyjątkiem jest mniejszy wskaźnik korygujący (wynoszący 0,6) z uwagi na fakt, że w katalogu funkcji dopuszczonych w ramach tych stref prócz funkcji mieszkaniowej, usługowej i infrastrukturalnej znajdują się również tereny komunikacji.

Tak wyliczona powierzchnia użytkowa luk w zabudowie w ramach nowych terenów wchodzących w skład stref dopuszczających zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną wynosi:

- dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z uzupełniającą funkcją usługową wynosi ok. $60\,700\text{ m}^2 \times 0,6 = 36\,400\text{ m}^2$.
- dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej z uzupełniającą funkcją usługową wynosi ok. $206\,600\text{ m}^2 \times 0,6 = 124\,000\text{ m}^2$.

Razem ok. 160 400 m².

2.2.2. Chłonność luk w zabudowie wyrażona w osobach

Szczegółowe zestawienie powierzchni użytkowej dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej¹ i wielorodzinnej w rozbiciu na luki w zabudowie w granicach planów miejscowych, obszarów uzupełnienia zabudowy oraz nowych terenów przeznaczonych w planie ogólnym pod strefy dopuszczające lokalizację funkcji mieszkaniowej przedstawia poniższa tabela. W kolumnie 6 wskazano chłonność wyrażoną w liczbie osób poprzez podzielenie powierzchni użytkowej przez szacowaną średnią powierzchnię użytkową na osobę w perspektywie roku 2045 (40 m² na osobę).

Tab. 1 Zestawienie chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie.

funkcja	MPZP [m ²]	OUZ [m ²]	NOWE TERENY [m ²]	SUMA [m ²]	Chłonność wyrażona w osobach [kol. 5 / 40m ²]
[1]	[2]	[3]	[5]	[5]	[6]
MW	151022	-	-	151022	3776

¹ W przypadku luk w zabudowie w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej, z uwagi na strukturę funkcjonalną miasta przyjęto, że te obszary będą szacowane analogicznie jak w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

MN	332817	-	-	332817	8320
MW-U	153797	9756	123941	287494	7187
MN-U	38536	20016	36414	94966	2374
SUMA:	676172	29772	160355	866299	21657

Źródło: opracowanie własne.

Łąca chłonność w strefach o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 wynosi 21657 osób

2.3. Obliczenia potwierdzające spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 upzp (art. 13h ust. 2 pkt 1 upzp)

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową dla miasta Stargard obliczone wg przepisów rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego wynosi **17 166 osób** (co przekłada się na **686 640 m²** powierzchni użytkowej mieszkań). Suma chłonności terenów niezabudowanych wynosi: **21 657 osób** i jest większa. Nie oznacza to jednak, że w planie nie jest możliwe wskazanie stref poza obszarami wskazanymi w planach miejscowych i OUZ.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 upzp, w strefach planistycznych SW, SJ oraz SZ suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

W związku z powyższym 70% wartości ZAP wynosi **12 016 osób**, co przekłada się na **480 640 m²** powierzchni użytkowej mieszkań, natomiast 130% wartości ZAP wynosi **22 316 osób**, co przekłada się na ok. **892 632 m²** powierzchni użytkowej mieszkań.

Suma chłonności terenów niezabudowanych (w granicach planów miejscowych, OUZ i nowych terenów opisanych w pkt. niniejszego 2.2.1 rozdziału) wynosi **21657 osób**, co przekłada się na **866 280 m²** powierzchni użytkowej mieszkań co stanowi 126,2% zapotrzebowania.

III. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ - art. 13h ust. 2 pkt 2 ustawy

1. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Obszar uzupełnienia zabudowy zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 ustawy stanowi fakultatywne ustalenie planu ogólnego, w granicach którego, zgodnie z art. 13a ust. 5 pkt 2 ustawy, w przypadku braku planu miejscowego, możliwe będzie wydawanie decyzji o warunkach zabudowy (dla przedsięwzięć, które nie są inwestycjami celu publicznego).

Przy czym:

- 7) określone w planie ogólnym strefy planistyczne – ustalone obligatoryjnie (wraz z ich profilem funkcjonalnym);
- 8) gminne standardy urbanistyczne – ustalone obligatoryjnie w zakresie obejmującym gminny katalog stref planistycznych (wraz z wymaganym i fakultatywnym zakresem ustalonych parametrów i wskaźników);
- 9) a także wyznaczone w planie obszary zabudowy śródmiejskiej - jeśli zostały ustalone;

stanowią podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (obejmującej decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego) oraz uwzględnia się je przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Mając na uwadze, że wyznaczenie zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy, obwarowane jest wymogami określonymi przepisami prawa (ROZPORZĄDZENIEM MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy) oraz to, że poza obszarem uzupełnienia zabudowy nie będzie możliwe wydawanie decyzji o warunkach zabudowy, przyczyni się to łącznie i docelowo do znacznego ograniczenia rozpraszania zabudowy.

Co do zasady (przy uwzględnieniu dopuszczonych ustawą odstępstw) obszar uzupełnienia zabudowy w przypadku braku planu miejscowego będzie służyć realizacji zabudowy uzupełniającej, lokalizowanej w miejscach luk w istniejącej zabudowie w ramach wykształconej już struktury danej jednostki osadniczej. Ograniczenie rozpraszania zabudowy ma również ogromne znaczenia dla zmniejszania kosztów budowy i funkcjonowania infrastruktury technicznej i dróg. Powyższe będzie również przyczyniało się do formułowania ustaleń decyzji o warunkach zabudowy w zakresie parametrów przyszłej zabudowy w oparciu o faktyczne sąsiedztwo. To podstawowy warunek kształtowania zabudowy w sposób zharmonizowany z ukształtowanym już otoczeniem, w tym z uwzględnieniem uwarunkowań kulturowych i historycznych jeśli stanowią one o jakości i wartości danej przestrzeni.

Sposób wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy regulują przepisy ROZPORZĄDZENIA MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy obejmuje:

1. identyfikację budynków o określonej w rozporządzeniu funkcji - podstawę stanowi Klasyfikacja Środków Trwałych oraz Ewidencja Gruntów i Budynków (EGiB), a także Baza Danych Obiektów Topograficznych BDOT500 i BDOT10k, w przypadku budynków niewykazanych lub w przypadku braku informacji o funkcji w EGiB;
2. grupowanie budynków - zgrupowanie nie mniej niż 5 budynków o określonej funkcji, w którym obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu;
3. wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy zgodnie z metodyką opisaną w rozporządzeniu.

Do wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy wykorzystano dane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (stan na marzec 2024 r., licencja nr NG.II.6642.869.2024.RA_3214_P), pozyskane nie wcześniej niż w dniu przystąpienia do sporządzania planu ogólnego miasta Stargard (uchwała nr LV/550/2023 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 26 września 2023 r.)

Określony w sposób ustalony rozporządzeniem obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) został, również w zakresie dopuszczonym przepisami zmodyfikowany. Przede wszystkim z OUZ wyłączone zostały obszary, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz obszary, które z uwagi na występujące w ich granicach uwarunkowania i ograniczenia nie powinny umożliwiać realizacji zabudowy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

Zasięg OUZ został, również w zakresie dopuszczonym przepisami, rozszerzony o nie więcej niż 25% powierzchni wskazanej w rozporządzeniu w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

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

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

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3 = 14 885 198,48 m²,

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 = 10 382 659,92 m²

P_p nie może być większe niż:

$$25\% \times (14\,885\,198,48\,m^2 - 10\,382\,659,92\,m^2) = 25\% \times 4\,502\,538,56\,m^2 = 1\,125\,634,64\,m^2$$

Obliczona łączna maksymalna powierzchnia powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wynosi: 873 347 m² i nie przekracza 25 % powierzchni dopuszczanej w rozporządzeniu.

2. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

Obszar zabudowy śródmiejskiej został zdefiniowany w art. 2 pkt 23 ustawy. Należy przez to rozumieć **położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej**. Pojęcia **zwartej i jednocześnie intensywnej** zabudowy nie zostały w żaden sposób prawnie zdefiniowane, doprecyzowane. Natomiast sama **zabudowa śródmiejska** ma swoją definicję w ROZPORZĄDZENIU MINISTRA INFRASTRUKTURY 1 z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. I tak, ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o **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 powyższym kontekście widoczny jest brak uporządkowania tego zagadnienia w ramach wdrażanej reformy systemu planowania. Nie mniej jednak art. 63 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw określa, że do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie **obszary zabudowy śródmiejskiej** określone w dotychczasowym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin lub w dotychczasowych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

są **obszarami zabudowy śródmiejskiej** w rozumieniu ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Należy zatem przyjąć, że **obszar zabudowy śródmiejskiej stanowiący położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej** jest obszarem lokalizacji **zgrupowania intensywnej zabudowy na obszarze śródmieścia**.

Z faktu wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej w planie ogólnym wynikają konsekwencje dla formułowania ustaleń innych aktów planowania przestrzennego (planów miejscowych), decyzji administracyjnych (decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu), a także dla stosowania przepisów określających warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami planu ogólnego ... Przez zgodność planu miejscowego z planem ogólnym rozumie się m.in. ustalenie w planie miejscowym sposobu zagospodarowania i zabudowy terenów w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określonego dla strefy planistycznej obejmującej dany teren, jeśli jest on położony w obszarze zabudowy śródmiejskiej. Powyższe oznacza, że w granicach ustalonego w planie ogólnym obszaru zabudowy śródmiejskiej dopuszcza się zmniejszenie ustalonego w planie ogólnym wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 2/3 ustalonej wartości.

Analogiczne zmniejszenie wskaźnika do 2/3 wartości określonej w planie ogólnym dopuszcza się dla decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (art. 54 ust. 2 pkt 1 lit. b tiret pierwsze ustawy) i decyzji o warunkach zabudowy (art. 64 ust. 1 ustawy).

Z kolei przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, z 2023 r. poz. 2442, z 2024 r. poz. 726) dopuszczają na obszarze zabudowy śródmiejskiej stosowanie obniżonych wymagań dotyczących oświetlenia i nasłonecznienia budynków zawierających pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi.

Mając powyższe na uwadze należy wskazać, iż wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej może, a raczej z pewnością będzie miało wpływ na kształtowanie zagospodarowania terenu i zabudowy w tym obszarze, a to będzie niosło ze sobą określone konsekwencje, zalety i uciążliwości dla użytkowników tej przestrzeni, w tym zagęszczenie zabudowy, jej większa intensywność, mniejsza powierzchnia biologicznie czynna, możliwe ograniczenia w dostępie do światła słonecznego, ale też funkcjonowanie w sąsiedztwie różnorodnych usług i wynikające z tego natężenie ruchu, hałas i wiele innych.

Z drugiej strony należy uznać, iż zwarta, intensywna zabudowa śródmiejska, w której przenikają się funkcje mieszkalne i usługowe jest cechą charakterystyczną i nierozłączną ośrodków miejskich i stanowi jednocześnie silne historyczne uwarunkowanie kształtowania zabudowy miast. Jednocześnie historyczna ciągłość funkcjonowania zwartej zabudowy śródmiejskiej sprawia, iż taka forma zagospodarowania i zabudowy części miasta jest powszechnie akceptowalna. Wymaga jednak również dbałości o szczegóły w zakresie zabezpieczenia interesów wszystkich stron, tak aby nie rodziło to konfliktów społecznych i przestrzennych.

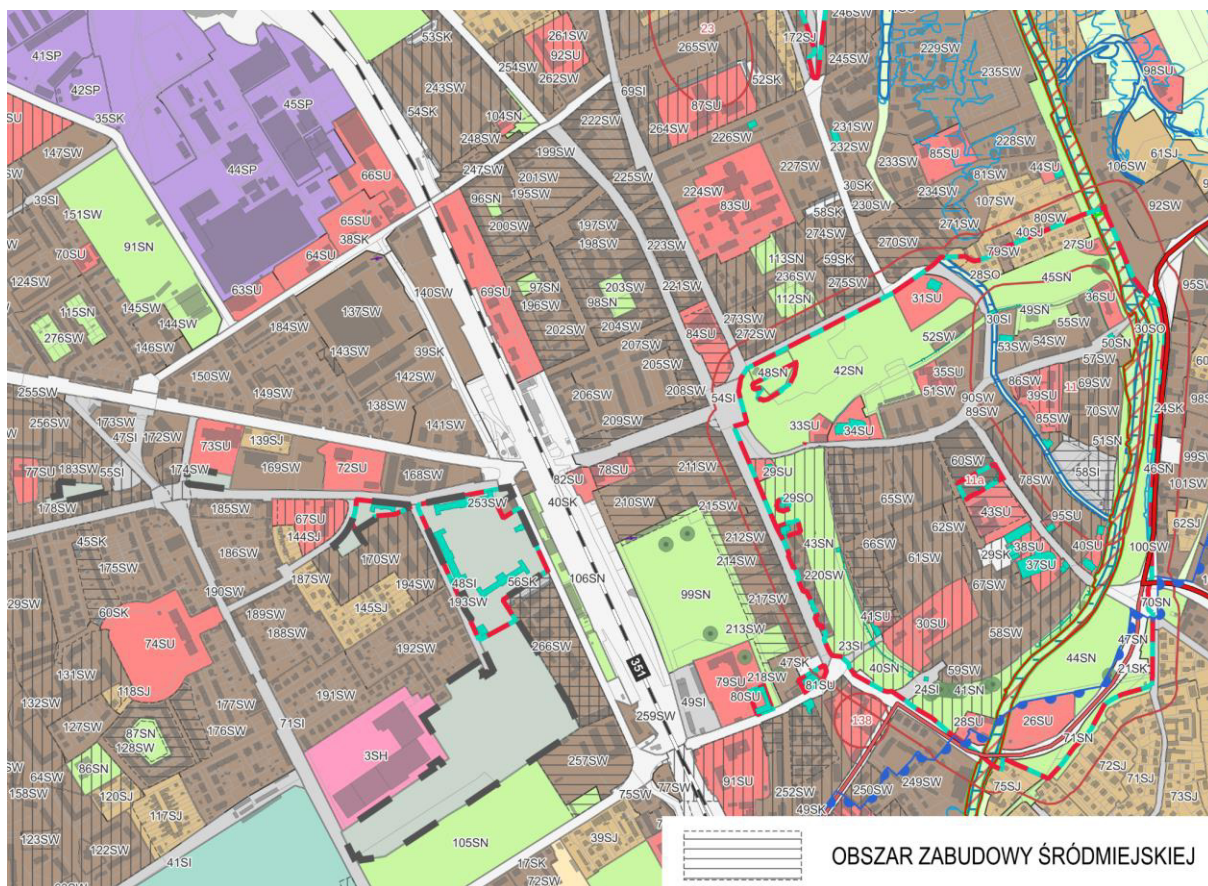
Jak wskazano wyżej, przyjęte w prawie wyznaczniki „zwartości, intensywności, zgrupowania” zabudowy nie zostały w żaden formalny sposób opisane i doprecyzowane. Mogą być zatem w odmienny sposób interpretowane i kwalifikowane w różnych kontekstach przestrzennych.

W planie ogólnym miasta Stargard wskazano obszary zabudowy śródmiejskiej, przyjmując zasadę, że są to funkcjonujące już obszary o takich cechach lub obszary, dla których zakłada się możliwość ich przekształcania w kierunku nadania im cech zabudowy śródmiejskiej.

Są to kwartały zabudowy w obszarze Starego Miasta (pomiędzy ul. Kazimierza Wielkiego, Bolesława Chrobrego, Warowną, Mieszka I, Kramarską), w jego bezpośrednim otoczeniu - u zbiegu ulic Portowej, A. Struga, S. Okrzei i J. Kochanowskiego, kwartał zabudowy przy Śląskiej i Warszawskiej,

kwartały zabudowy przy Hetmana St. Czarnieckiego, Kardynała St. Wyszyńskiego, Marszałka J. Piłsudskiego, Wojska Polskiego, M. Konopnickiej i Dworcowej, kwartały zabudowy przy ul. Szymona Konarskiego, Placu Majdanek, Alei Gryfa, a także przy ul. Generała Józefa Bema i Spokojnej.

Rys. 4. Obszary zabudowy śródmiejskiej ustalone w planie ogólnym miasta Stargard.



Źródło: opracowanie własne.

IV. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH - art. 13h ust. 2 pkt 3 ustawy

Zgodnie z art. 13e ust. 1 ustawy gminne standardy urbanistyczne obejmują:

- 1) gminny katalog stref planistycznych - obligatoryjnie;
- 2) gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej - fakultatywnie.

1. GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH

Gminny katalog stref planistycznych planu ogólnego miasta Stargard obejmuje 13 spośród 13 typów stref określonych w ustawie i rozporządzeniu. Są to:

- 1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – SW (278 stref o łącznej powierzchni ok. 447,4 ha);
- 2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ (195 strefy o łącznej powierzchni ok. 576,9 ha);
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową – SZ (8 stref o łącznej powierzchni ok. 6,1 ha);
- 4) strefa usług – SU (102 strefy o łącznej powierzchni ok. 165,9 ha);
- 5) strefa handlu wielkopowierzchniowego – SH (4 strefy łącznej powierzchni ok. 19,6 ha);
- 6) strefa gospodarcza – SP (50 stref o łącznej powierzchni ok. 1 041,5 ha);
- 7) strefa produkcji rolniczej – SR (7 stref o łącznej powierzchni ok. 43,0 ha);
- 8) strefa infrastrukturalna – SI (78 stref o łącznej powierzchni ok. 232,7 ha);
- 9) strefa zieleni i rekreacji – SN (57 stref o łącznej powierzchni ok. 459,9 ha);
- 10) strefa cmentarzy – SC (8 stref o łącznej powierzchni ok. 119,7 ha);
- 11) strefa górnictwa – SG (1 strefa o powierzchni ok. 2,7 ha);
- 12) strefa otwarta – SO (56 stref o łącznej powierzchni ok. 992,6 ha);
- 13) strefa komunikacyjna – SK (61 stref o łącznej powierzchni ok. 236,5 ha).

Dla każdej ze stref przewidziano profile - podstawowy i dodatkowy. Obejmują one przeznaczenia wskazane w załączniku do ROZPORZĄDZENIA MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII z dnia 22 listopada 2024 r. (Dz. U. poz. 1775) zmieniającego rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów oraz odpowiadające im tereny klas niższego poziomu, określone w przepisach wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ROZPORZĄDZENIU MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), wskazane w załączniku nr 1 do ww. rozporządzenia wraz z oznaczeniem symbolu, nazwy i oznaczenia graficznego.

Zgodnie z rozporządzeniem strefy planistyczne wyznaczone w planie ogólnym miasta Stargard zawierają ustalenia obejmujące profil funkcjonalny – podstawowy (zawierający pełen zakres funkcji określonych rozporządzeniem dla danej strefy) i dodatkowy (dobrany wg potrzeb z zakresu dopuszczonego rozporządzeniem) oraz wymagane wskaźniki i parametry dla zabudowy i zagospodarowania terenu. Wskaźniki i parametry określają, uwzględniając uwarunkowania lokalne oraz ograniczenia określone w rozporządzeniu: maksymalną wysokość zabudowy, maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Ustalane w planie ogólnym miasta Stargard wskaźniki i parametry

uwzględniają istniejący sposób zagospodarowania i zabudowy terenu, co zapewni właściwą ochronę ładu przestrzennego w procesie rozwoju przestrzennego miasta. Będzie się to odbywało na etapie precyzowania zapisów planu ogólnego w planach miejscowych i w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym decyzjach o warunkach zabudowy w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy.

Struktura przestrzenna stref planistycznych w planie ogólnym miasta Stargard, ich rozmieszczenie i powierzchnie są odzwierciedleniem dotychczasowej jak i przyszłej, dominującej funkcji danej jednostki przestrzennej miasta.

W zakresie przestrzeni dla zamieszkania i towarzyszących usług wyznaczone strefy - wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – SW i wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ obejmują przede wszystkim istniejące, ale też ustalone w planach miejscowych oraz w planie ogólnym osiedla mieszkalne i enklawy zabudowy mieszkalnej.

W granicach miasta Stargard wciąż funkcjonują gospodarstwa rolne, w szczególności ogrodnicze, dla których wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową – SZ, co zapewni możliwość ich dalszego funkcjonowania. Wyznaczono również strefy produkcji rolniczej - SR (bez funkcji mieszkalnej), obejmujące m.in. gospodarstwa ogrodnicze jak i rybackie.

W zakresie infrastruktury komunikacyjnej wyznaczone strefy komunikacyjne (SK) uwzględniają w profilu podstawowym przebieg w granicach miasta:

10) linii kolejowych:

- a) linii kolejowej nr 351 Szczecin Główny–Stargard–Krzyż–Poznań,
- b) linii kolejowej nr 202 Stargard–Gdańsk Główny,
- c) linii kolejowej nr 411 Stargard – Pyrzyce;

11) dróg zapewniających szkielet komunikacyjny oparty na:

- a) drodze krajowej nr 20 (kategoria drogi ulegnie zmianie po wybudowaniu obejścia po wschodniej stronie miasta),
- b) drodze wojewódzkiej nr 106,
- c) drogach powiatowych,
- d) ważniejszych drogach gminnych, w tym projektowanym obejściu „północnym”.

Na linii kolejowej nr 411 Stargard – Pyrzyce od 2003 r. nie są prowadzone przewozy, ale zakłada się utrzymanie linii kolejowej i przywrócenie powiązań pasażerskich i towarowych.

Pozostałe tereny komunikacyjne mieszczą się w ramach profilu podstawowego innych stref planistycznych. Strefy komunikacyjne, a także inne strefy obejmujące funkcję komunikacyjną zapewniają możliwość lokalizacji niezbędnej dla obsługi transportu i komunikacji infrastruktury.

W zakresie zabezpieczenia infrastruktury społecznej, kultury i edukacji oraz komunalnej wyznaczono w planie strefy usługowe (SU) oraz strefy cmentarzy (SC). Strefy usługowe obejmują obiekty edukacji i kultury (przedszkola i punkty przedszkolne, szkoły podstawowe i ponadpodstawowe, domy i ośrodki kultury, biblioteki, muzea), obiekty opieki zdrowotnej, obiekty kultu religijnego (kościół). Niezależnie od wyznaczonych stref SU obiekty infrastruktury społecznej mogą dalej funkcjonować i lub być planowane do realizacji również w ramach profilu podstawowego i dodatkowego innych stref, w szczególności w ramach stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną.

Funkcjonujące w mieście instytucje i urzędy zostały uwzględnione w strefach SU lub w ramach profilu innych stref, w szczególności w strefach SW, ale również w strefie gospodarczej SP.

Przestrzeń dla wypoczynku i rekreacji, sportu, zieleni urządzonej została zapewniona w ramach stref zieleni i rekreacji (SN). Strefy te wyznaczono w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego zainwestowania. Zgodnie z zakresem w profilu podstawowym umożliwiają one lokalizację terenów zieleni urządzonej, terenów plaży, terenów wód, terenów komunikacji, terenów ogrodów działkowych, terenów infrastruktury technicznej oraz w ramach profilu dodatkowego (w najszerszym ujęciu) uwzględniają: tereny usług sportu i rekreacji, tereny usług kultury i rozrywki, tereny usług handlu detalicznego, tereny usług gastronomii, tereny usług turystyki, tereny usług nauki, tereny usług edukacji, tereny usług zdrowia i pomocy społecznej, tereny zieleni naturalnej. Strefy SN obejmują m.in. obiekty sportu i rekreacji – stadiony i boiska sportowe.

W zakresie infrastruktury technicznej wyznaczone strefy (SI) uwzględniają w profilu podstawowym w szczególności zabezpieczenie terenów dla ujęć wody podziemnej zapewniającej wraz z siecią wodociągową zaopatrzenie w wodę, lokalizację elementów systemu elektroenergetycznego. Pozostałe elementy infrastruktury technicznej mieszczą się w ramach profilu podstawowego innych stref planistycznych.

1.1. Opis przyjętych w planie ogólnym miasta Stargard stref planistycznych

1. SW – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ (278 stref)

Profil podstawowy obejmuje: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Profil dodatkowy obejmuje (w zależności od potrzeb): teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Strefy SW (1SW - 278SW) wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, obejmują znaczącą część stref planistycznych miasta (pow. 447,4 ha), wraz z ze strefami SJ stanowią zasadniczą wielofunkcyjną mieszkalno-usługową strukturę miasta. Zostały wyznaczone w obszarach istniejącej i planowanej w obowiązujących planach miejscowych oraz w planie ogólnym zabudowy wielorodzinnej wraz z usługami towarzyszącymi, zielenią urządzoną, obiektami rekreacji i infrastrukturą techniczną. Strefy SW są rozproszone w granicach całego miasta i poza obszarami dużych osiedli zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej stanowią największą powierzchniowo strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta. Obejmują one skupiska zabudowy wielorodzinnej śródmiejskiej zrealizowanej przed II wojną światową jak i współczesne zespoły zabudowy osiedlowej, które w znacznym stopniu wypełniły obszary zniszczonej tkanki Starego Miasta i okalającego je śródmieścia. Dzięki funkcjom towarzyszącym w ramach stref jak i położonym w sąsiedztwie obiektom infrastruktury społecznej stanowią często samodzielne jednostki mieszkalne.

Strefy SW obejmują również obszary wymagające przekształceń, tereny przemysłowe, składowe i magazynowe.

Dla zapewnienia terenów dla realizacji zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej, zgodnie z określonym zapotrzebowaniem, wyznaczono, poza terenami już wskazanymi w planach miejscowych i stanowiącymi luki w zabudowie oraz poza obszarami uzupełnienia zabudowy, **nowe strefy SW (27SW, 269SW, 270SW, 271SW, 107SW)**

Jako profile dodatkowe z dopuszczonego rozporządzeniem zakresu wskazano: zabudowę mieszkalną jednorodziną, co wynika przede wszystkim ze stanu obecnego, a także tereny handlu wielkopowierzchniowego, tereny zieleni naturalnej.

2. SJ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ (195 stref)

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

Profil dodatkowy obejmuje (w zależności od potrzeb): teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Strefy SJ (1SJ – 195SJ) wielofunkcyjnej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej obejmują znaczącą część stref planistycznych miasta (pow. 576,9 ha), wraz z ze strefami SW stanowią zasadniczą wielofunkcyjną mieszkalno-usługową strukturę miasta. Strefy SJ zostały wyznaczone w obszarach istniejącej i planowanej w obowiązujących planach miejscowych oraz w planie ogólnym zabudowy jednorodzinnej wraz z usługami towarzyszącymi, zielenią urządzoną, obiektami rekreacji i infrastrukturą techniczną.

Strefy SJ rozmieszczone są stosunkowo równomiernie wokół centralnej części miasta. Największe ich skupienia położone są na Os. Pyrzyckim (południowa część miasta), Os. Chopina (zachodnia część miasta), Os. Wojciecha Kossaka, Źródelni/Mokrzycy (północna część miasta), Osetnie, Przedmieściu Barnimowskim (wschodnia część miasta).

Dla zapewnienia terenów dla realizacji zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, zgodnie z określonym zapotrzebowaniem, wyznaczono, poza terenami już wskazanymi w planach miejscowych i stanowiącymi luki w zabudowie oraz poza obszarami uzupełnienia zabudowy, nowe strefy SJ (68SJ, 81SJ, 186SJ, 187SJ, 194SJ, część strefy 157SJ, część strefy 168SJ i inne pomniejsze uzupełnienia w ramach wykształconych stref zabudowy).

W ramach profilu dodatkowego z dopuszczalnego zakresu, głównie w oparciu o stan faktyczny użytkowania obszarów koncentracji zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, wskazano: tereny zieleni naturalnej, tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.

SZ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ (8 stref)

Profil podstawowy obejmuje: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Profil dodatkowy obejmuje (w zależności od potrzeb): teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Strefy SZ (1SZ – 8SZ) wielofunkcyjne z zabudową zagrodową wyznaczono w oparciu o istniejące zagospodarowanie, w tym zabudowę zagrodową, w której prowadzona jest już produkcja rolnicza, w tym ogrodnicza. Strefy SZ mają nieznaczny udział w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta.

3. SU – STREFA USŁUGOWA (103 strefy)

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

Profil dodatkowy obejmuje (w zależności od potrzeb): teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Strefy SU (1SU – 103SU) usługowe obejmują w szczególności szeroki wachlarz obiektów usługowych zarówno publicznych jak i komercyjnych, a także związanych z kultem religijnym. Przepisy ustawy i rozporządzenia nie wskazują w tym zakresie żadnego rozróżnienia. Dlatego wszystkie obiekty i obszary o funkcji usługowej, jeśli z różnych względów powinny być wyodrębnione z innych stref planistycznych, w szczególności wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową, zostały objęte strefami

usługowymi. Są to tereny urzędów i instytucji, obiektów służby zdrowia, w tym szpitala, szkół, obiektów kultu religijnego.

W profilu dodatkowym w szczególnych uwarunkowaniach uwzględniono możliwość lokalizacji składów i magazynów (w obszarach o charakterze usług komercyjnych lub w sąsiedztwie terenów przemysłowych) oraz elektrowni słonecznej, jako możliwości zapewniającej dywersyfikację źródeł energii poprzez umożliwienie rozwoju odnawialnych źródeł energii również poza budynkami i o większej mocy instalacji.

4. SH – STREFA HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO (4)

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

Profil dodatkowy obejmuje w zależności od potrzeb): teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Strefy SH (1SH – 4SH) handlu wielkopowierzchniowego obejmują tereny lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000 m². W planie ogólnym miasta Stargard wskazano cztery takie strefy zlokalizowane na obrzeżach miasta, w jego zachodniej i południowo-zachodniej części. Są to trzy strefy z już istniejącymi obiektami handlowymi (1SH – 3SH) oraz jedna strefa (4SH) umożliwiająca lokalizację w przyszłości po sporządzeniu planu miejscowego wymaganego dla tego typu przedsięwzięcia.

W profilu dodatkowym z dopuszczonego rozporządzeniem zakresu uwzględniono: tereny usług oraz składów i magazynów i zieleni naturalnej (na terenie nowo projektowanej strefy SH w przypadku utrzymania obecnego sposobu użytkowania).

5. SP – STREFA GOSPODARCZA (50 stref)

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

Profil dodatkowy obejmuje: teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Strefy SP (1SP – 50SP) gospodarcze obejmują obszary istniejącej zabudowy o tej funkcji, ustalonych terenów w obowiązujących planach miejscowych lub wskazanych w planie ogólnym terenów związanych z działalnością produkcyjną wraz z towarzyszącymi usługami, składami, magazynami. Największe powierzchniowo tereny w ramach strefy SP położone są w granicach dwóch parków przemysłowych – Parku Przemysłowego Nowoczesnych Technologii (tereny wokół dawnego lotniska w Kluczewie) i Stargardzkim Parku Przemysłowym. Ponadto strefy SP obejmują mniejsze tereny istniejącej koncentracji obiektów produkcyjnych i usługowych w mieście – przy drodze DK 20 w kierunku Chociwła, przy ul. Rzeźniczej, .

W profilu dodatkowym z dopuszczonego rozporządzeniem zakresu uwzględniono: tereny usług, tereny zieleni naturalnej.

6. SR – STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ (7 stref)

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

Profil dodatkowy obejmuje: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Strefy SR (1SR – 7SR) produkcji rolniczej obejmują obszary istniejących gospodarstw rolnych, w tym ogrodniczych, które nawet gdy są zlokalizowane w ścisłej zabudowie miejskiej jak strefa 6SR przy ul. Warzywnej nie stanowią istotnej uciążliwości dla otoczenia. Podobny charakter reprezentują inne obszary o analogicznej funkcji, jednakże z uwagi na zapisy planu miejscowego zakwalifikowane zostały do stref SZ – wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (np. 1SZ). Strefy SR występują ponadto w południowej części miasta i większości powiązane są z realizacją funkcji akwakultury i obsługi rybactwa (1SR, 2SR, 3SR, 4SR). Strefa i 5SR powiązana jest z istniejącym wielkotowarowym gospodarstwem rolniczym.

W profilu dodatkowym z dopuszczonego rozporządzeniem zakresu uwzględniono: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód.

7. SI – STREFA INFRASTRUKTURALNA (78 stref)

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

Profil dodatkowy obejmuje: teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Strefy SI (1SI – 78SI) obejmują tereny o powierzchni przekraczającej 5000 m², na których znajdują się lub planowane są obiekty infrastruktury technicznej, a także inne tereny obejmujące w szczególności drogi o klasie lokalnej i niższych oraz w planowane przebiegi, dla których nie ustalono ostatecznej lokalizacji ustaleniem linii rozgraniczających teren drogi.

Większe strefy SI obejmują m.in.: tereny ujęcia wody podziemnej w Stargardzie, teren oczyszczalni ścieków w Stargardzie, inne tereny związane z gospodarką komunalną miasta, tereny stacji elektroenergetycznych, teren aresztu śledczego, tereny stacji paliw.

W profilu dodatkowym z dopuszczonego rozporządzeniem zakresu uwzględniono: teren usług, teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej i teren wód.

8. SN – STREFA ZIELENI I REKREACJI (116 stref)

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

Profil dodatkowy obejmuje (w zależności od potrzeb): teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu.

Strefy SN (1SN – 116SN) zieleni i rekreacji obejmują rozproszone w granicach miasta istniejące i planowane w miejscowych planach i w planie ogólnym tereny służące realizacji wszelkich form rekreacji i wypoczynku, a także tereny służące ochronie środowiska, zielone strefy buforowe, ekotonowe lub o funkcji izolacyjnej. Są to zarówno tereny kompleksów sportowych, parków i większych form zieleni urządzonej, placów zabaw, jak i zespołów ogrodów działkowych, w tym ROD.

W profilu dodatkowym z dopuszczonego rozporządzeniem zakresu uwzględniono: teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren handlu detalicznego, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej.

9. SC – STREFA CMENTARZY (6 stref)

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

Profil dodatkowy obejmuje (w zależności od potrzeb): teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Strefy SC (1SC – 6SC) cmentarzy obejmują położone w granicach miasta nekropolie, w tym Stary cmentarz, Nowy cmentarz (komunalny), Cmentarz komunalny w Kluczewie (przy zbiegu ulic Lotników i Tańskiego), Cmentarz wojenny w Stargardzie (przy ul. Reymonta).

W strefę SC włączono również teren pochówku jeńców z obozu Stalag II D Stargard zlokalizowanego przy drodze wyjazdowej w kierunku Szczecina oraz teren historycznej działki kościelnej w Kluczewie.

W profilu dodatkowym z dopuszczonego rozporządzeniem zakresu uwzględniono: teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej.

10. SG – STREFA GÓRNICTWA (1 strefa)

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

Profil dodatkowy obejmuje: teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Strefa SG (1SG) górnictwa obejmuje teren zakładu górniczego prowadzącego eksploatację złoża wód termalnych w otworach jury dolnej „Stargard” na potrzeby „Geotermii Stargard”. Przedsiębiorstwo G-TERM ENERGY Sp. z o.o. na podstawie decyzji Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Poznaniu z dnia 15 kwietnia 2020 r. zatwierdzającej Plan Ruchu Zakładu Górniczego Wydobywającego Kopaliny Otworami Wiertniczymi „Geotermia Stargard” w Stargardzie prowadzi eksploatację wód termalnych wspomagających system ogrzewania centralnego dla miasta. Z uwagi na specyfikę sposobu eksploatacji złoża (odwierty), strefa obejmuje jedynie teren zakładu górniczego.

W profilu dodatkowym z dopuszczonego rozporządzeniem zakresu uwzględniono: teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług biurowych i administracji.

11. SO – STREFA OTWARTA (56 stref)

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

Profil dodatkowy obejmuje (w zależności od potrzeb): teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej.

Strefy SO (1SO – 56SO) otwarte obejmują w szczególności niezainwestowane, nieprzekształcone obszary gruntów leśnych, gruntów rolnych, w szczególności użytków zielonych, zieleni nieurządzonej, w tym wysokiej, które z uwagi na ich rolę w zachowaniu równowagi w środowisku, ciągłości korytarzy ekologicznych powinny być chronione przed zabudową i pozostać w obecnej formie i sposobie użytkowania. Choć nie obejmują obecnie żadnych form chronionych (poza użytkowaniem ekologicznym)

Niebieski korytarz ekologiczny koryta rzeki Iny i jej dopływów oraz projektowanym powiększeniem Obszaru Natura 2000 PLH320004 Delta Iny) stanowią ważny element osnowy ekologicznej miasta i jego otoczenia. Do stref otwartych włączone zostały również rzeki przepływające przez Stargard – Ina, Mała Ina, Krąpiel i Młynówka. Strefy pełnią również funkcję izolacyjną dla obszarów lokalizacji funkcji produkcyjnych czy usługowych.

W profilu dodatkowym z dopuszczonego rozporządzeniem zakresu uwzględniono: teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej.

12. SK – STREFA KOMUNIKACYJNA (61 stref)

Profil podstawowy obejmuje: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Profil dodatkowy obejmuje (w zależności od potrzeb): teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód.

Zgodnie z Rozporządzeniem strefę komunikacyjną można wyznaczyć dla obiektów istniejących oraz planowanych i projektowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren. W praktyce oznacza zakres działek ewidencyjnych stanowiących daną drogę (w stanie istniejącym), ustalenie linii rozgraniczających w obowiązującym planie miejscowym, ustalenie linii rozgraniczających w decyzji o zezwoleniu na lokalizację inwestycji drogowej (ZRID).

Strefy SK (1SK – 61SK) komunikacyjne obejmują tereny zamknięte linii kolejowych w granicach miasta Stargard, tereny drogi ekspresowej S10 z węzłem na skrzyżowaniu z drogą wojewódzką DW 106, tereny drogi wojewódzkiej DW 106, teren drogi krajowej DK20, tereny innych dróg o klasie nie niższej niż zbiorczej. Strefy komunikacyjne SK wraz ze strefami infrastrukturalnymi SI obejmującymi część dróg publicznych poniżej kategorii zbiorczej, tworzą wspólnie szkielet systemu komunikacyjnego miasta Stargard.

W profilu dodatkowym z dopuszczonego rozporządzeniem zakresu uwzględniono: teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej.

1.2. Wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone w strefach planistycznych planu ogólnego miasta Stargard

Zgodnie z wymogami rozporządzenia dla części stref planistycznych obowiązuje ustalenie określonego zestawu wskaźników: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy określa się w strefach planistycznych:

- 1) wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – SW;
- 2) wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ;
- 3) wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową – SZ;
- 4) usług – SU;

- 5) handlu wielkopowierzchniowego – SH;
- 6) gospodarczej – SP;
- 7) produkcji rolniczej – SR.

Ustalenia planu ogólnego miasta Stargard uwzględniają powyższe wytyczne. Natomiast w strefach zwolnionych z powyższego wymogu w planie ogólnym miasta Stargard nie ustalono wskaźników i parametrów urbanistycznych.

Dla stref górnictwa - SG, otwartej - SO i komunikacyjnej - SK zgodnie z przepisami prawa nie określono minimalnego poziomu powierzchni biologicznie czynnej.

Dla strefy infrastrukturalnej - SI minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej to 20%, dla strefy zieleni i rekreacji - SN 50%, dla pozostałych - 30%.

Ustalenia planu ogólnego miasta Stargard uwzględniają powyższe wytyczne.

Ustalone w planie ogólnym wskaźniki i parametry urbanistyczne będą wiążące przy sporządzaniu i wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (decyzjach o warunkach zabudowy i decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego).

Podobnie sporządzane plany miejscowe będą musiały być zgodne z ustaleniami planu ogólnego w zakresie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Natomiast ustalana w planie miejscowym wysokość zabudowy nie musi być zgodna z zapisami planu ogólnego i może być dostosowana do lokalnych uwarunkowań.

2. GMINNE STANDARDY DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ

Zgodnie z art. 13f ustawy gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej obejmują zasady zapewnienia dostępu do obiektów infrastruktury społecznej takich jak: szkoła podstawowa i obszary zieleni publicznej.

W ramach gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej dopuszcza się również ustalenie zasad zapewnienia dostępu do przedszkola, żłobka, ambulatorium podstawowej opieki zdrowotnej, biblioteki, domu kultury, domu pomocy społecznej, urządzonego terenu sportu, przystanku publicznego transportu zbiorowego, placówki pocztowej, apteki oraz posterunku policji lub posterunku jednostki ochrony przeciwpożarowej.

Z uwagi na rozlokowanie istniejącej i funkcjonującej infrastruktury społecznej oraz terenów zieleni publicznej rozproszonych w stosunkowo zwartej strukturze przestrzennej miasta Stargard w planie ogólnym miasta Stargard nie określono gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

V. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA STARGARD - art. 13h ust. 2 pkt 4 ustawy

Zgodnie z art. 13b ustawy ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności:

- 1) politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego – wymóg wejdzie w życie z dn. 1.07.2026 r.;
- 2) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) znajdujące się na obszarze gminy obszary i obiekty stanowiące o uwarunkowaniach i ograniczeniach w określaniu ustaleń planu ogólnego;
- 4) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
- 5) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;
- 6) opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska;
- 7) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

1. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO.

Zgodnie z art. 51 ustawy w brzmieniu nadanym przez art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 4 kwietnia 2025 r. (Dz.U.2025.527) zmieniającej ustawę z dniem 7 maja 2025 r. ***ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy w danej gminie określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy*** - ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw – tj. od dnia 24 września 2023 r.

Przywołany wyżej stan prawny uległ zmianie już w okresie prac nad projektem planu ogólnego miasta Stargard.

Tym samym ustawodawca umożliwił gminom uchwalenie pierwszego planu ogólnego bez konieczności wcześniejszego sporządzenia strategii rozwoju gminy uwzględniającej wymogi określone ustawą o zasadach prowadzenia polityki rozwoju i o samorządzie gminnym.

Obowiązująca strategia rozwoju miasta Stargard - „STARGARD 2030. Strategia rozwoju miasta Stargard do roku 2030” została przyjęta uchwałą nr XXXI/331/2021 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 28 września 2021 r., dlatego niezależnie od zawartości dokumentu nie spełnia on wymogu ustawowego dla uwzględnienia jako podstawy dla kształtowania polityki przestrzennej miasta w pierwszym planie ogólnym miasta Stargard.

Art. 13b pkt 1 wskazuje alternatywne rozwiązanie w przypadku braku strategii gminy tj. odwołanie do strategii rozwoju ponadlokalnego. W odniesieniu do miasta Stargard rolę tę pełni Strategia Rozwoju Ponadlokalnego Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego 2030 (Strategia SOM) przyjęta uchwałą nr 2/I/2024 Walnego Zebrania Stowarzyszenia Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego (SSOM) w dniu 9 lutego 2024 r. Z punktu widzenia wymogu ustawowego przyjęcie Strategii SOM po 24 września 2023 r. wypełnia ustawowe warunki. Niemniej jednak przyjęcie takiego podejścia wymaga odpowiedzi

na pytanie czy Strategia SOM odzwierciedla w sposób wystarczający wizję i cele strategiczne oraz nakreśla politykę przestrzenną spójną z aspiracjami miasta Stargard. Analiza zapisów Strategii SOM wskazuje, że dokument ten nie zawiera treści, które można by było uznać, za wystarczające dla ujęcia wizji i celów strategicznych miasta Stargard.

Szerszą analizę zawartości obu strategii ujęto w materiałach analitycznych sporządzonych na potrzeby prac planistycznych jeszcze przed zmianą stanu prawnego – brzmienia art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Podsumowując, zarówno obowiązująca strategia miasta „STARGARD 2030. Strategia rozwoju miasta Stargard do roku 2030” jak i Strategia SOM nie spełniają aktualnych wymogów ustawowych wobec takiego dokumentu i nie mogą stanowić podstawy formułowania rozstrzygnięć w planie ogólnym gminy – miasta Stargard.

2. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego (PZPWZ), zatwierdzony uchwałą nr XVII/214/20 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 24 czerwca 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2020 r. poz. 3564) wyznacza cele strategiczne województwa w układzie przestrzennym. W PZPWZ w zakresie realizacji polityki przestrzennej województwa wskazano następujące narzędzia: planowanie przestrzenne, zadania samorządowe, zadania rządowe, inne inwestycje celu publicznego, lobbying, działania programowe oraz terytorializację polityki rozwoju.

Zgodnie z wnioskiem Zarządu Województwa Zachodniopomorskiego przyjętego uchwałą nr 266/24 z dnia 21 lutego 2024 r. w projekcie planu ogólnego miasta Stargard należy uwzględnić poniższe ustalenia ujęte w podziale na cele i kierunki:

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

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

Ustalenie: Ochrona udokumentowanych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr: 123.

- 2) w zakresie Celu V: Ochrona dziedzictwa i krajobrazu kulturowego

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

Ustalenie: Ustanowienie i ochrona dóbr kultury współczesnej przez wprowadzenie stosownych przepisów w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, w planach miejscowych i innych aktach prawa miejscowego dla następujących obiektów, figurujących w katalogu obiektów (lista otwarta do rozszerzenia): witraże w kościele pw. św. Jana Chrzciciela: Stargard, ul. św. Jana Chrzciciela.

Kierunek 2. Obszarowa ochrona obiektów dziedzictwa i krajobrazu kulturowego

Ustalenie: Ochrona walorów wskazanych obszarów kulturowo-krajobrazowych (OKK 6 „Dolina Iny”), w tym zachowanie ich charakterystycznych cech kulturowych i krajobrazowych w drodze łącznego stosowania przepisów dotyczących ochrony zabytków, krajobrazu i środowiska przyrodniczego poprzez:

- ochronę historycznego układu siatki ulic, przestrzeni publicznych, linii zabudowy, gabarytów i formy obiektów budowlanych,
- odpowiednie utrzymanie, zagospodarowanie, oznakowanie i wyeksponowanie obiektów historycznych,
- ochrona otoczenia zabytków w celu właściwego wyeksponowania obiektu,

- uszanowanie lokalnych tradycji budowlanych, w zakresie używanych materiałów, technik i tradycji budowlanych, podczas remontów; renowacji, adaptacji, rozbudowy itp.
- poprzedzanie lokalizacji obiektów wielkokubaturowych i dominant wysokościowych analizami wpływu tych inwestycji na krajobraz, w celu minimalizacji negatywnego oddziaływania,
- porządkowanie, utrzymywanie i uzupełnianie zespołów zieleni; ochrona obsadzeń alejowych wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz uzupełnianie ich brakujących fragmentów,
- zastosowanie zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych – zwłaszcza głównych wjazdów do miejscowości, w przypadku lokalizacji obiektów związanych z funkcją produkcyjną, magazynową itp.,
- ochronę sylwet miejscowości.

Ponadto:

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

3) w zakresie Celu VII. Wzrost i rozwój gospodarczy

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

Ustalenie: Budowa Sieci tras rowerowych Pomorza Zachodniego.

Zalecenie: Zagospodarowanie turystyczne obiektów przemysłowych i pomilitarnych.

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

Kierunek 3. Kształtowanie systemu zewnętrznych i wewnętrznych kolejowych powiązań transportowych

Ustalenia:

- Modernizacja linii kolejowej nr 351 Szczecin Główny–Stargard–Krzyż–Poznań,
- Budowa Szczecińskiej Kolei Metropolitalnej z wykorzystaniem istniejących linii kolejowych nr 406, 273, 351.

Zalecenia:

- Modernizacja linii kolejowej 202 Stargard–Gdańsk Główny (budowa drugiego toru) z możliwą zmianą geometrii linii i możliwością pozyskania części działek gruntowych dla potrzeb inwestycji
- Rewitalizacja linii wąskotorowych i dostosowanie ich do potrzeb ruchu turystycznego

5) w zakresie Celu IX: Rozbudowa infrastruktury technicznej, poprawa gospodarki wodno-ściekowej, rozwój energetyki wykorzystującej odnawialne źródła energii i zwiększenie dostępności cyfrowej

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

Zalecenia:

- Dalszy rozwój energetyki geotermalnej do celów ciepłowniczych,
- Wykorzystanie wód geotermalnych do celów rekreacyjnych (akwaparki), w produkcji

rolniczej (szklarnie) i innych.

6) w zakresie Celu X: Rozwój infrastruktury obronności i bezpieczeństwa państwa

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

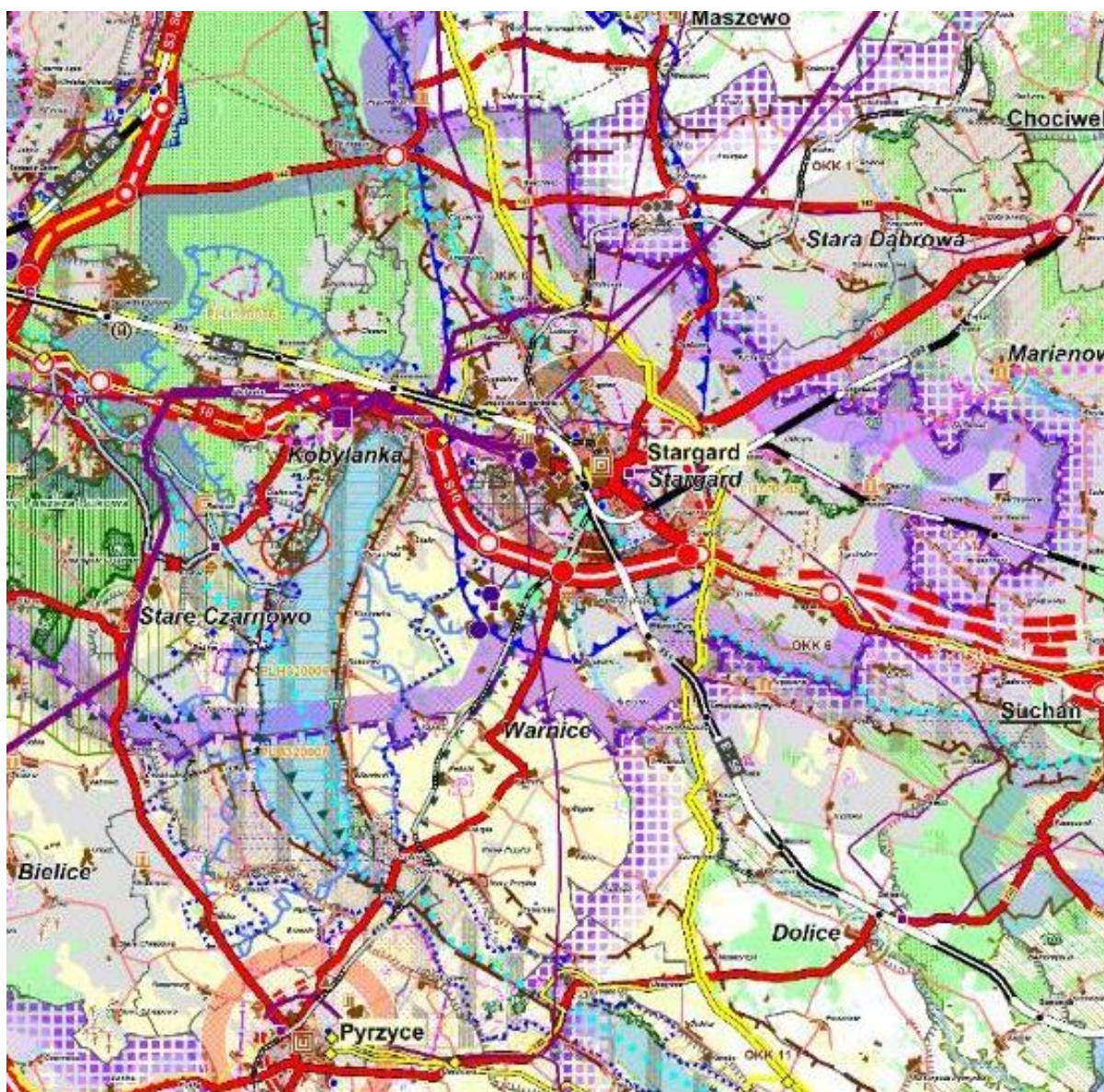
7) w zakresie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

- **Zadania samorządowe:** Budowa sieci tras rowerowych Pomorza Zachodniego: Trasa Pojezierzy Zachodnich,
- **Inwestycje celu publicznego** wynikające z dokumentów *Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych (ZIT)*: Wzmocnienie atrakcyjności inwestycyjnej Województwa Zachodniopomorskiego poprzez kompleksowe przygotowanie terenów Parku Przemysłowego Nowoczesnych Technologii w Stargardzie – etap I, II.

Mapa PZPWZ wskazuje, że na obszarze objętym planem ogólnym występują:

- główny zbiornik wód podziemnych nr 126,
- tereny zamknięte,
- złoża wód termalnych,
- tereny górnicze,
- obszar zagrożenia powodzią.

Rys. 5. Wyrys z Planu zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego.



Źródło: Uchwała nr XVII/214/20 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 24 czerwca 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2020 r. poz. 3564)

Ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego

Plan dla obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego stanowi część PZPWZ, a zatem w projekcie planu ogólnego należy uwzględnić również ustalenia tej części PZPWZ.

1) w zakresie Celu XVIII. Ochrona walorów przyrodniczych i dziedzictwa kulturowego

Kierunek 1. Ochrona i zachowanie zasobów przyrodniczych i krajobrazu SOM

Ustalenia:

1. Zwiększenie retencji wód na obszarach zurbanizowanych przez:

- ustanowienie zwiększania retencji jako priorytetu projektowania odprowadzania wód opadowych
- wykorzystanie zagłębień i oczek wodnych do retencji wody

- zwiększanie powierzchni biologicznie czynnej

3. Zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych w procesach inwestycyjnych.

4. Ochrona gleb wysokiej jakości dla celów rolniczych oraz ochrona złóż torfu.

5. Podejmowanie działań ograniczających rozproszenie zabudowy na terenach otwartych o cennych walorach przyrodniczych i koncentrowanie jej w granicach zwartej zabudowy miejscowości.

Kierunek 2. Ochrona i kształtowanie dziedzictwa kulturowego

Ustalenie:

Uwzględnienie ochrony dóbr kultury współczesnej w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

- 2) w zakresie Celu XIX. Wzmacnianie szczecińskiego obszaru funkcjonalnego jako ośrodka wzrostu gospodarczego

Kierunek 3. Gospodarcze wykorzystanie potencjału turystycznego

Ustalenie:

Rozwój sieci Tras Rowerowych Pomorza Zachodniego:

- Trasa Pojezierzy Zachodnich

- 3) w zakresie Celu XX. Wzmacnianie wewnętrznych i zewnętrznych powiązań transportowych

Kierunek 1. Utworzenie w SOM sprawnie działających systemów transportu

Ustalenie:

1. Stworzenie systemu kolei metropolitalnej w Szczecinie oraz łączącej Szczecin z Policami (w perspektywie z Trzebieżą), Gryfinem – elektrownią Dolna Odra, Portem Lotniczym Szczecin Goleniów, Stargardem (Stargard Kluczewo), Kołbaskowem oraz w perspektywie w układzie transgranicznym z Pasewalkiem i Angermünde wraz z budową nowych przystanków, bądź optymalizacją rozmieszczenia istniejących.

- 4) w zakresie Celu XXI. Utworzenie w SOM sprawnie działających systemów infrastruktury technicznej w dziedzinie energetyki, gospodarki odpadami i ochrony przeciwpowodziowej

Kierunek 1. Budowa, przebudowa i modernizacja systemów energetycznych, w tym ze źródeł odnawialnych

Ustalenia:

1. Budowa, przebudowa i modernizacja elektroenergetycznej sieci przesyłowej i dystrybucyjnej
2. Budowa, rozbudowa, przebudowa i modernizacja gazowych sieci przesyłowych oraz obiektów systemowych.

Kierunek 2. Zwiększenie efektywności gospodarowania odpadami

Ustalenie:

1. Stworzenie systemu selektywnego zbierania i odbierania odpadów komunalnych, opakowań, odpadów ulegających biodegradacji, odpadów wielkogabarytowych, budowlanych i niebezpiecznych, tworzenie gminnych punktów zbierania odpadów niebezpiecznych i problemowych.

Plan ogólny miasta Stargard, w ograniczonym zakresie w jakim umożliwia to określona przepisami prawa (ustawy i rozporządzenia) struktura i dopuszczalny zakres ustaleń planu ogólnego gminy, uwzględnia ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego, w tym Planu zagospodarowania przestrzennego Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego.

2. W zakresie ochrony i kształtowanie środowiska przyrodniczego w planie ogólnym miasta Stargard uwzględniono maksymalną ochronę terenów otwartych, w tym poprzez koncentrację rozwoju zabudowy w obszarach już przekształconych i uzbrojonych. Do minimum ograniczono wyznaczanie stref rozwoju funkcji mieszkalnej na terenach dotąd niezainwestowanych. Uwzględniono w tym zakresie zapotrzebowanie na nową zabudowę oszacowane zgodnie z wytycznymi rozporządzenia. Nowe tereny obejmują strefy wielofunkcyjne z zabudową wielorodzinną 27SW, 269SW, 270SW, 271SW, 107SW i jednorodziną 68SJ, 81SJ, 186SJ, 187SJ, 194SJ, część strefy 157SJ, część strefy 168SJ.
Zabezpieczono tereny zielone, ustalono możliwie wysokie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej, co pozwala na właściwe kształtowanie zagospodarowania przestrzennego w planach miejscowych, w tym dostosowanie do zmian klimatycznych, zabezpieczenie terenów dla retencjonowania wód i ochronę środowiska.
Ochrona udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 123 - Zbiornik międzymorenowy Stargard-Goleniów, odbywa się na podstawie obowiązujących przepisów prawa.
3. W zakresie ochrony dziedzictwa i krajobrazu kulturowego w planie ogólnym miasta Stargard wyznaczono strefy planistyczne obejmujące najważniejsze obiekty zabytkowe, w tym w granicach obszaru Starego Miasta. Część obiektów objętych ochroną znajduje się w granicach terenów zamkniętych (zespół zabudowy dawnych koszar Grenadierów, wojskowy budynek mieszkalny), a zatem są one wyłączone z zakresu ustaleń planu ogólnego. Parametry i wskaźniki dla tych stref oraz w ich otoczeniu dostosowano do form zagospodarowania i zabudowy w sposób zapewniający ochronę obiektów i obszarów zabytkowych. Zachowana została również historyczna struktura siatki ulic miasta oraz terenów zielonych, w tym wokół murów miejskich.
4. W zakresie rozwoju gospodarczego plan ogólny, poza zabezpieczeniem terenów dla rozwoju usług i produkcji, zapewnia również możliwość realizacji infrastruktury turystycznej, w tym tras rowerowych. Przez miasto Stargard przebiega wyznaczona w Koncepcji sieci tras rowerowych Pomorza Zachodniego Trasa Pojezierzy Zachodnich (realizowana w I etapie wdrażania Koncepcji sieci tras rowerowych Pomorza Zachodniego) ustalenia planu nie będą wykluczały realizacji koncepcji tras rowerowych w przyszłości z uwagi na zachowanie struktury dróg publicznych i wewnętrznych na obszarze miasta. Możliwość realizacji dróg rowerowych jest również zachowana w terenach otwartych.
5. W zakresie poprawy dostępności transportowej plan ogólny poprzez wyznaczenie stref planistycznych komunikacyjnych lub innych umożliwiających realizację funkcji komunikacyjnych (drogowych i kolejowych) zapewnia rozwój infrastruktury transportowej i tym samym poprawę dostępności komunikacyjnej. Strefy komunikacyjne obejmujące tereny kolejowe zapewniają funkcjonowanie i rozwój Szczecińskiej Kolei Metropolitalnej.
6. W zakresie rozbudowy infrastruktury technicznej i rozwoju energetyki wykorzystującej odnawialne źródła energii w planie ogólnym zabezpieczono tereny w ramach stref planistycznych infrastrukturalnych oraz górnictwa dla terenu geotermii wykorzystującej złoża wód termalnych.
7. W zakresie potrzeby uwzględniania funkcjonowania infrastruktury obronności i bezpieczeństwa państwa, zgodnie z przepisami tereny zamknięte MON zostały z planu ogólnego wyłączone. W granicach miasta nie ustanowiono stref ochronnych wymagających ustalenia właściwych ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzennym.
8. W zakresie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym plan ogólny zapewnia możliwość realizacji przedsięwzięć takich jak trasy rowerowe, a także działań związanych ze wzmocnieniem atrakcyjności inwestycyjnej województwa zachodniopomorskiego poprzez

kompleksowe przygotowanie terenów Parku Przemysłowego Nowoczesnych Technologii w Stargardzie – teren parku przemysłowego został objęty strefami gospodarczymi.

Sposób uwzględnienia rekomendacji i wniosków z Audytu krajobrazowego województwa zachodniopomorskiego w Planie ogólnym miasta Stargard został opisany odrębnie.

3. ZNAJDUJĄCE SIĘ NA OBSZARZE GMINY (obszary i obiekty):

3.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.

Spośród prawnych form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 54 z późn. zm.) w granicach miasta Stargard występują jedynie użytk ekologiczny i pomniki przyrody. Planowane jest powiększenie, w tym w granicach miasta, obszaru Natura 2000 PLH320004 Dolina Iny, co plan również uwzględnia.

Na obszarze miasta wyznaczono jeden obszar chroniony prawnie ze względów przyrodniczych i jest to użytk ekologiczny o nazwie „Niebieski korytarz ekologiczny koryta rzeki Iny i jej dopływów - III”, ustanowiony Uchwałą Nr XXIII/238/2016 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 25 października 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2016 r., poz. 4556). W granicach miasta znajduje się tylko część ww. użytku ekologicznego. Użytek zajmuje obszar o łącznej powierzchni 22,9751 ha i obejmuje działki ewidencyjne rzeki Iny i jej dopływów (Krąpieli i Małej Iny), sklasyfikowane jako teren wód płynących - Wp. Szczególnym celem ochrony użytku jest zachowanie w odpowiednim stanie wód płynących, jako korytarza ekologicznego, stanowiącego ważny szlak wędrówek i rozrodu ryb łososiowatych. Większość terenu, przez który płynie Ina wraz z dopływami to tereny niezabudowane, narażone na niebezpieczeństwo powodzi. W części centralnej Ina przepływa przez tereny zurbanizowane od czasów wczesnego średniowiecza – przez Stare Miasto.

W planie ogólnym ochrona użytku ekologicznego realizowana jest poprzez ustalenie dla obszaru jego położenia strefy otwartej z zakazem zabudowy (30SO i 47SO).

Na terenie miasta znajduje się obecnie 10 pojedynczych drzew (2 dęby, 2 graby, 2 wiązy, 3 klony, 1 topola) oraz grupa 11 platanów klonolistnych, objętych ochroną w formie pomników przyrody. Wszystkie zostały ustanowione na mocy zarządzenia Nr 17/86 Wojewody Szczecińskiego z dnia 10 czerwca 1986 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody (Dz. Urz. Woj. Szcz. z 1986 r. Nr 6, poz. 148) i utrzymane w mocy rozporządzeniem Nr 2/99 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 30 marca 1999 r. w sprawie wykazu aktów prawa miejscowego wydanych przez Wojewodę Gorzowskiego, Wojewodę Koszalińskiego, Wojewodę Piłskiego, Wojewodę Słupskiego oraz Wojewodę Szczecińskiego obowiązujących na obszarze województwa zachodniopomorskiego (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2003r. Nr 7, poz.71 i Nr 64, poz.1143 oraz z 2005r. Nr 98, poz.1995).

Pomniki przyrody stanowią punktową lokalizację obiektów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych. Mogą one stanowić samodzielne obiekty lub część większego kompleksu zieleni. W pierwszym przypadku zawsze będą włączone do strefy planistycznej wyznaczonej dla danego obszaru, fragmentu miasta. W drugim przypadku mogą być ujęte w ramach stref planistycznych o profilu, w którym dominuje lub istotną funkcję ma zieleni – strefie zieleni i rekreacji – SN (obejmuje większość terenów parkowych i innych z zielenią urządzoną), strefie otwartej – SO lub strefie cmentarzy – SC.

Poza powyższym w planie ogólnym miasta Stargard uwzględniono również ochronę obszarów obejmujących proponowane formy ochrony przyrody – 4 użytki ekologiczne. Obszary te włączono do stref planistycznych SO ograniczając w ten sposób możliwość niepożądanych przekształceń.

Uwzględniono również, zgodnie z UCHWAŁĄ NR 7 RADY MINISTRÓW z dnia 24 stycznia 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na przekazanie Komisji Europejskiej dokumentu „Lista zmian w sieci obszarów Natura 2000”, zasięg projektowanego obszaru Natura 2000 – powiększenie obszaru PLH320004 Dolina Iny. Obszar powiększenia obejmuje tereny doliny Iny na całym przebiegu

w granicach miasta Stargard. W planie ogólnym obszar ten obejmuje strefy planistyczne otwarte (SO), zieleni i rekreacji (SN) oraz infrastrukturalnej (tereny ujęcia wody podziemnej) z wyłączeniem lub znaczącym ograniczeniem przekształceń. Szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony obszaru będą wynikały z planu zadań ochronnych.

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

Na obszarze miasta Stargard występują następujące obszary szczególnego zagrożenia powodzią:

- 1) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (czyli raz na 100 lat);
 - 2) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10 % (czyli raz na 10 lat);
- oraz
- 3) obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym.

Obszary te powiązane są z przepływającymi przez obszar miasta rzekami Iną i jej dopływami Małą Iną, Krąpielą i Młynówką oraz ich naturalnymi obszarami zalewowymi. W strukturze przestrzennej miasta, zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, poza korytami rzek, obejmują głównie tereny niezagospodarowane i niezabudowane w południowej i północnej części miasta. W zarządzaniu ryzykiem powodziowym szczególną rolę odgrywają obszary położone w południowej części miasta oraz w sąsiednich gminach Stargard (gm. wiejska) i Dolice, gdzie rozległe obszary gruntów rolnych położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią stanowią naturalne poldery zalewowe.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią uwzględnia się w planie ogólnym w celu zapewnienia ochrony ludności i mienia przed powodzią w zakresie adekwatnym dla zakresu ustaleń planu ogólnego. Plan ogólny miasta Stargard uwzględnia powyższe poprzez maksymalne ograniczenie ryzyka związanego z zagrożeniem powodzią, w szczególności możliwości lokalizacji zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. W planie ogólnym miasta Stargard uwzględniono ochronę przed skutkami powodzi, w szczególności przez ujęcie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w strefach planistycznych co do zasady wyłączonych z zabudowy (strefa otwarta - SO) lub w strefach o bardzo ograniczonych możliwościach w zakresie zabudowy (strefa zieleni i rekreacji – SN).

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią od rzek Mała Ina, Krąpiel i Młynówka (1% i 10%) prawie w całości znajdują się w strefach otwartych - SO. Jedynie niewielkie enklawy istniejącego zainwestowania położone są w zasięgu wyznaczonych stref zieleni i rekreacji – SN oraz w przypadku Młynówki strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ i strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – SW.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Iny, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10 %, prawie w całości ujęte są w strefach otwartych - SO. Jedynie niewielkie fragmenty znajdują się w zasięgu stref zieleni i rekreacji – SN, położonych w strefie brzegowej rzeki i północnej części miasta na obszarze lokalizacji zespołu stawów wraz z istniejącą zabudową mieszkaniową (82SN i 189SJ), na północ od ul. Wł. Reymonta.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Iny, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 %, również w większości ich zasięgu zostały ujęte w strefach otwartych – SO, ale w nieco większym zakresie obejmują również strefy zieleni i rekreacji – SN, szczególnie w strefach SN położonych na południe od oczyszczalni ścieków. Obejmują również strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ i strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – SW. Przy czym są to części tych stref (SJ i SW) już w części zabudowane

(112SJ, 113SJ, 140SJ, 168SJ, 112SW) i/lub zostały one ustalone w obowiązujących planach miejscowych (112SJ, 113SJ, 140SJ, 112SW). Plan ogólny respektuje w tym zakresie rozstrzygnięcia obowiązujących planów miejscowych.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią zostały również uwzględnione przy wyznaczaniu zasięgu obszaru uzupełniania zabudowy (OUZ). Ograniczono w ten sposób możliwość zagospodarowania i zabudowy terenu wyłącznie na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

W planie ogólnym uwzględniono również wały przeciwpowodziowe oraz pas szerokości 50 m od strony wału, gdzie obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z art. 176 ustawy Prawo wodne (zakaz wykonywania robót lub czynności wpływających na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych). Właściwy organ Wód Polskich może, w drodze decyzji, zwolnić od zakazów określonych w przepisach ustawy, jeżeli planowane działania nie wpłyną na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych.

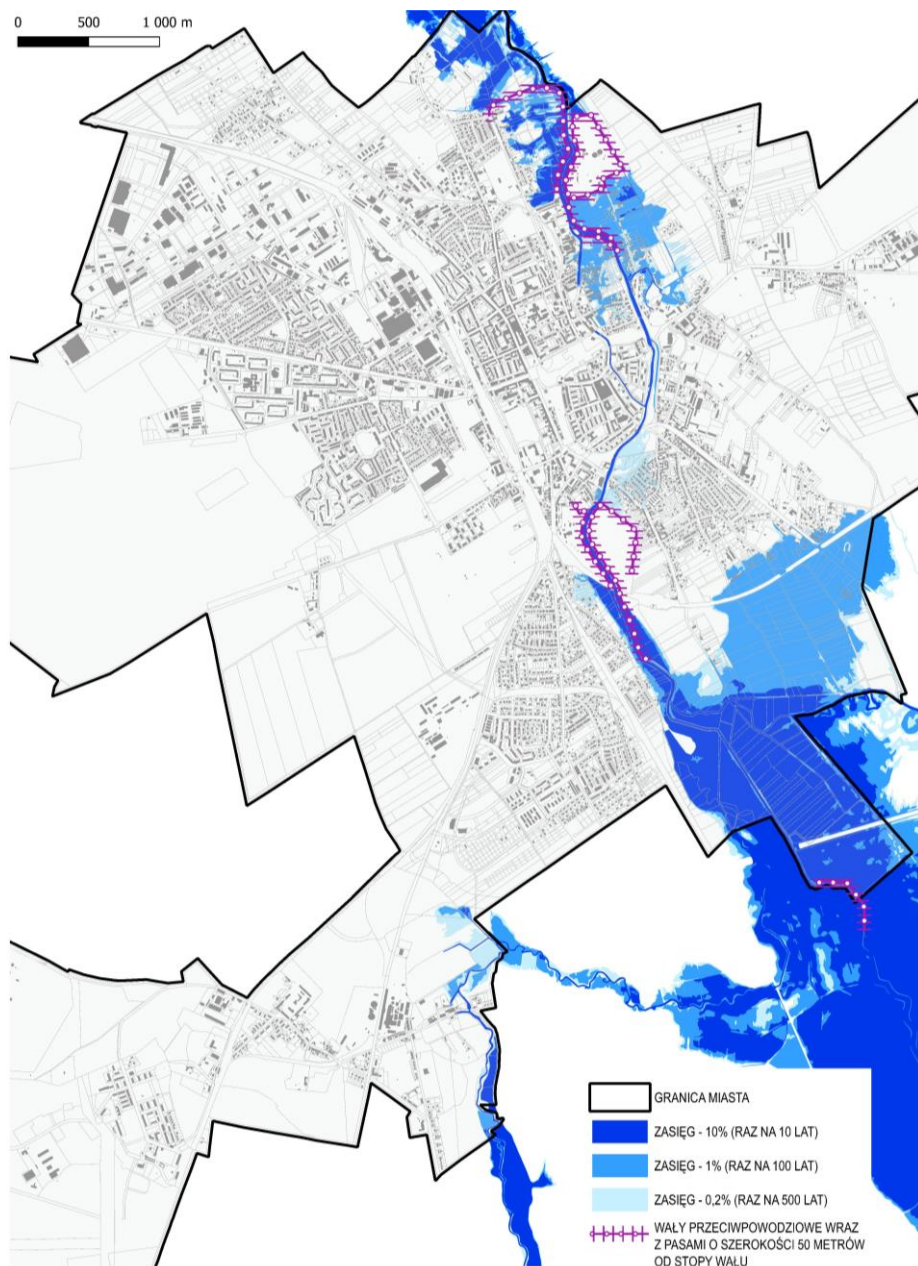
Zgodnie z ewidencją PGW Wody Polskie na terenie miasta zlokalizowane są następujące wały przeciwpowodziowe:

- 1) wał przy oczyszczalni ścieków,
- 2) wał lewy i prawy rzeki Iny – w północnej części miasta,
- 3) część wału prawego rzeki Iny, który jest zlokalizowany w południowej części miasta.
- 4) w południowej części miasta znajduje się również część strefy 50 m od stopy wału wstecznego nad rowem B1.

Zgodnie z przywołanym wyżej przepisem wały i tereny w pasie o szerokości 50 m od stopy wałów podlegają ochronie prawnej. Wały w granicach miasta Stargard położone są w zasięgu wyznaczonych stref otwartych – SO, stref zieleni i rekreacji – SN oraz stref infrastrukturalnych – SI (teren oczyszczalni ścieków, teren lokalizacji ujęć wody podziemnej). Tereny oczyszczalni ścieków oraz ujęcia wody zostały również ujęte na mapach ryzyka powodziowego jako obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

Szczegółowe regulacje dotyczące ochrony przeciwpowodziowej będą przedmiotem ustaleń planów miejscowych – nowo opracowywanych lub zmienianych.

Rys. 7. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią w mieście Stargard wraz z wałami przeciwpowodziowymi i pasami o szerokości 50 m. od stopy wału.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie udostępnionych danych

3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych.

Zgodnie z art. 195 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne melioracje wodne polegają na regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy.

Art. 196 ust. 1 ustawy wskazuje, że w celu zapewnienia dostępu do informacji o urządzeniach melioracji wodnych oraz o zmeliorowanych gruntach prowadzi się ewidencję urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, zwaną dalej "ewidencją melioracji wodnych". Ust. 4 art. 196 wskazuje, że dla obszaru całego państwa zakłada się i prowadzi w systemie teleinformatycznym bazy danych, obejmujące zbiory danych przestrzennych infrastruktury informacji przestrzennej, dotyczących ewidencji melioracji wodnych a zgodnie z ust. 6 ewidencję melioracji wodnych udostępnia się do wglądu nieodpłatnie.

Dla obszaru miasta Stargard nie jest dostępna ewidencja urządzeń melioracji wodnych.

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

Zgodnie z danymi Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej Państwowego Instytutu Geologicznego - na obszarze miasta Stargard nie występują obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.

3.5. Strefy ochronne ujęć wody.

Na obszarze miasta Stargard znajdują się tereny:

- 1) ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęcia wód podziemnych „Stargard – Południe”;
- 2) ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Lipnik”;
- 3) ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej z jeziora Miedwie (fragmentarycznie w południowo-zachodniej części miasta).

W planie ogólnym miasta Stargard ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania stref ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęć uwzględnione zostały w sposób adekwatny do zakresu ustaleń planu ogólnego.

Ujęcie wód podziemnych „Stargard – Południe”

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).

Zgodnie z Rozporządzeniem na terenie ochrony bezpośredniej zabronione jest użytkowanie gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody. Ponadto wody opadowe należy odprowadzać w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody. Teren strefy powinien być zagospodarowany zielenią.

Na terenie ochrony pośredniej zabronione jest m.in.:

- wprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi (z wyjątkami wskazanymi Rozporządzeniem),
- rolnicze wykorzystanie ścieków,
- stosowanie nawozów,
- stosowanie środków ochrony roślin,
- budowanie autostrad, dróg ekspresowych oraz torów kolejowych,
- lokalizowanie zakładów przemysłowych,
- lokalizowanie magazynów produktów ropopochodnych, a także rurociągów do ich transportu, za wyjątkiem magazynów butli z gazem płynnym oraz naziemnych zbiorników gazu płynnego,
- lokalizowanie cmentarzy,
- lokalizowanie budynków, dla których nie przewiduje się odprowadzania ścieków wyłącznie do sieci kanalizacji.

Strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej „Stargard – Południe” ujęta została w strefach planistycznych: infrastrukturalnej – SI (obszar ujęcia wraz z przyległym terenem lokalizacji studni), komunikacyjnej – SK (w granicach terenu linii kolejowej przecinającej strefę ochrony bezpośredniej ujęcia), otwartej – SO (obejmującej tereny niezagospodarowane na południe od linii kolejowej, odcinek Iry wraz jej brzegami).

Strefa ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Stargard – Południe” obejmuje znacznie większy obszar miasta, w tym tereny istniejącego zagospodarowania i zabudowy. Nie ma zatem możliwości objęcia jej strefami planistycznymi z wyłączeniem lub znaczącym ograniczeniem zabudowy. Nie jest to też wymagane przepisami rozporządzenia, niezbędne jest natomiast przestrzeganie

ograniczeń w nim wskazanych. Ochrona zasobów ujęcia wody podziemnej odbywa się tu na podstawie obowiązujących przepisów prawa wskazanych wyżej, przez prowadzoną przez miasto gospodarkę wodno-ściekową oraz właściwe kształtowanie prawa lokalnego w zakresie ustaleń planów miejscowych.

Ujęcie wód podziemnych „Lipnik”

Na niewielkim obszarze miasta znajduje się teren ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej z jeziora Miedwie, dla którego 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 z dnia 17 października 2005 r. Nr 80 poz. 1682 z późn. zm. z 2006 r. Nr 80, poz. 1399 oraz z 2011 r. Nr 7, poz. 81).

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. Zasięg wyznaczonej strefy obejmował tereny zamknięte wyłączone z planu ogólnego.

Ujęcie wody powierzchniowej z jeziora Miedwie

Ujęcie wody powierzchniowej z jeziora Miedwie nie jest wykorzystywane na potrzeby mieszkańców miasta Stargard.

Strefa ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej z jeziora Miedwie została ujęta w strefach planistycznych: otwartej – 6SO i 7SO oraz w strefie zieleni i rekreacji – 5SN (tor motocrossowy położony przy zachodniej granicy miasta).

3.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

Zgodnie z art. 59 ustawy Prawo wodne obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, stanowią obszary, na których obowiązują zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją. Na obszarach ochronnych można zabronić wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód, a w szczególności lokalizowania inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Większość obszaru miasta (oprócz terenów wokół byłego pasa startowego lotniska Kluczewo i obszarów położonych na wschód od niego) położona jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 123 (GZWP 123 - Zbiornik międzymorenowy Stargard-Goleniów). Dla ustalenia obszarów ochronnych wykonano dokumentację hydrogeologiczną, określającą zasady postępowania ochronnych oraz wyznaczającą określone ograniczenia w zagospodarowaniu, sformułowane w formie zakazów, nakazów i zaleceń.

Ponadto w Rozporządzeniu Nr 7/2016 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 10 maja 2016 r. w sprawie ustalenia warunków korzystania z wód zlewni Iny zostały wskazane obręby ewidencyjne oraz działki na terenie miasta Stargard, dla których obowiązują ograniczenia określone rozporządzeniem.

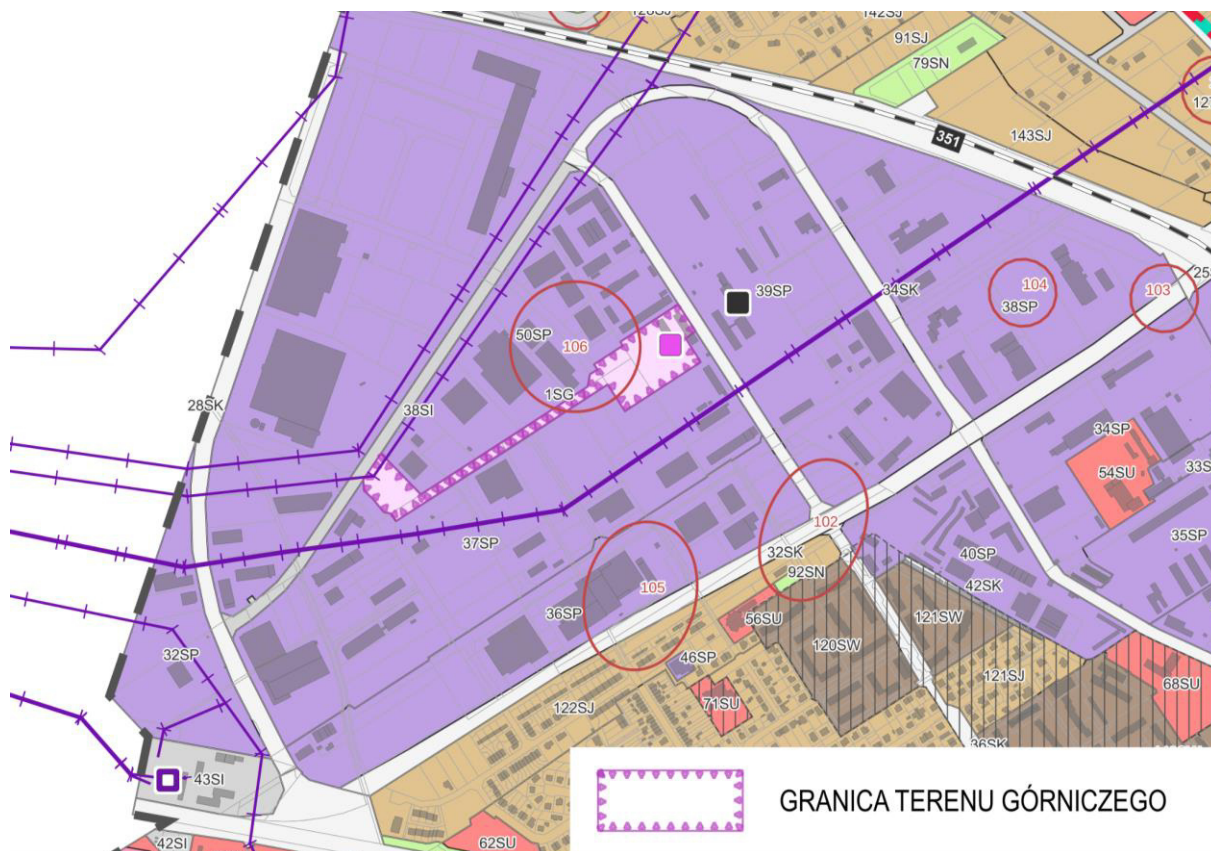
Ochrona wód na tych obszarach powinna być realizowana z uwzględnieniem zapisów obowiązujących aktów prawa dotyczących zagospodarowania przestrzennego.

W projekcie planu ogólnego miasta Stargard uwzględniono w/w uwarunkowania poprzez wyznaczenie stref planistycznych sankcjonujących w możliwie najszerszym zakresie ograniczenia zapewniające ochronę zasobów wodnych.

3.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.

Na terenie miasta Stargard wyznaczono teren górniczy obejmujący obszar działania zakładu geotermii Stargard.

Rys. 8. Teren górniczy na tle stref planistycznych planu ogólnego miasta Stargard.



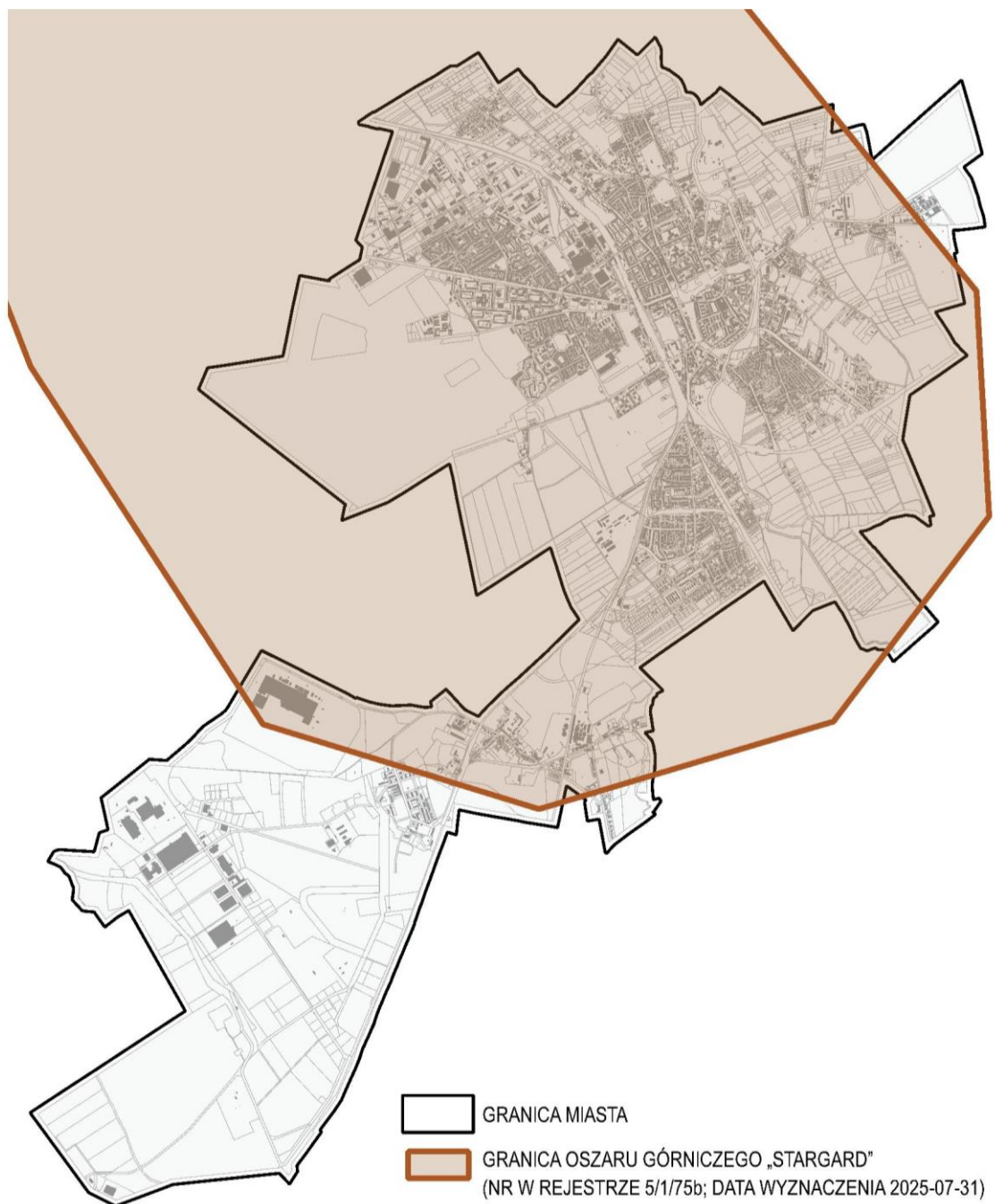
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych na portalu <https://dm.pgi.gov.pl/>

Zgodnie z art. 51 Prawa geologicznego i górniczego obszar górniczy tworzy się dla określonej kopaliny. Obszar górniczy wyznaczono dla złoża wód termalnych. W granicach miasta znajduje się część obszaru górniczego „Stargard”, typ OG (nr w rejestrze 5/1/75a; data wyznaczenia 2022-10-27), ustanowiony dla złoża wód termalnych w utworach jury dolnej „Stargard” WT 10904. Obszar zajmuje 47 710 398 m². Przedsiębiorstwo G-TERM ENERGY Sp. z o.o. otrzymało decyzję Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Poznaniu z dnia 15 kwietnia 2020 r. zatwierdzającą Plan Ruchu Zakładu Górniczego Wydobywającego Kopaliny Otworami Wiertniczymi „Geotermia Stargard” w Stargardzie, na eksploatację wód termalnych.

W granicach miasta Stargard nie ustalono również filarów ochronnych.

Z uwagi na typ kopaliny i sposób eksploatacji (głębokie odwierty) w planie ogólnym miasta Stargard wyznaczono jedynie strefę górnictwa obejmującą teren górniczy - zakład górniczy, na terenie którego prowadzi się eksploatację (lokalizacja zakładu górniczego Geotermii Stargard).

Rys. 9. Granica obszaru górniczego na tle miasta Stargard.

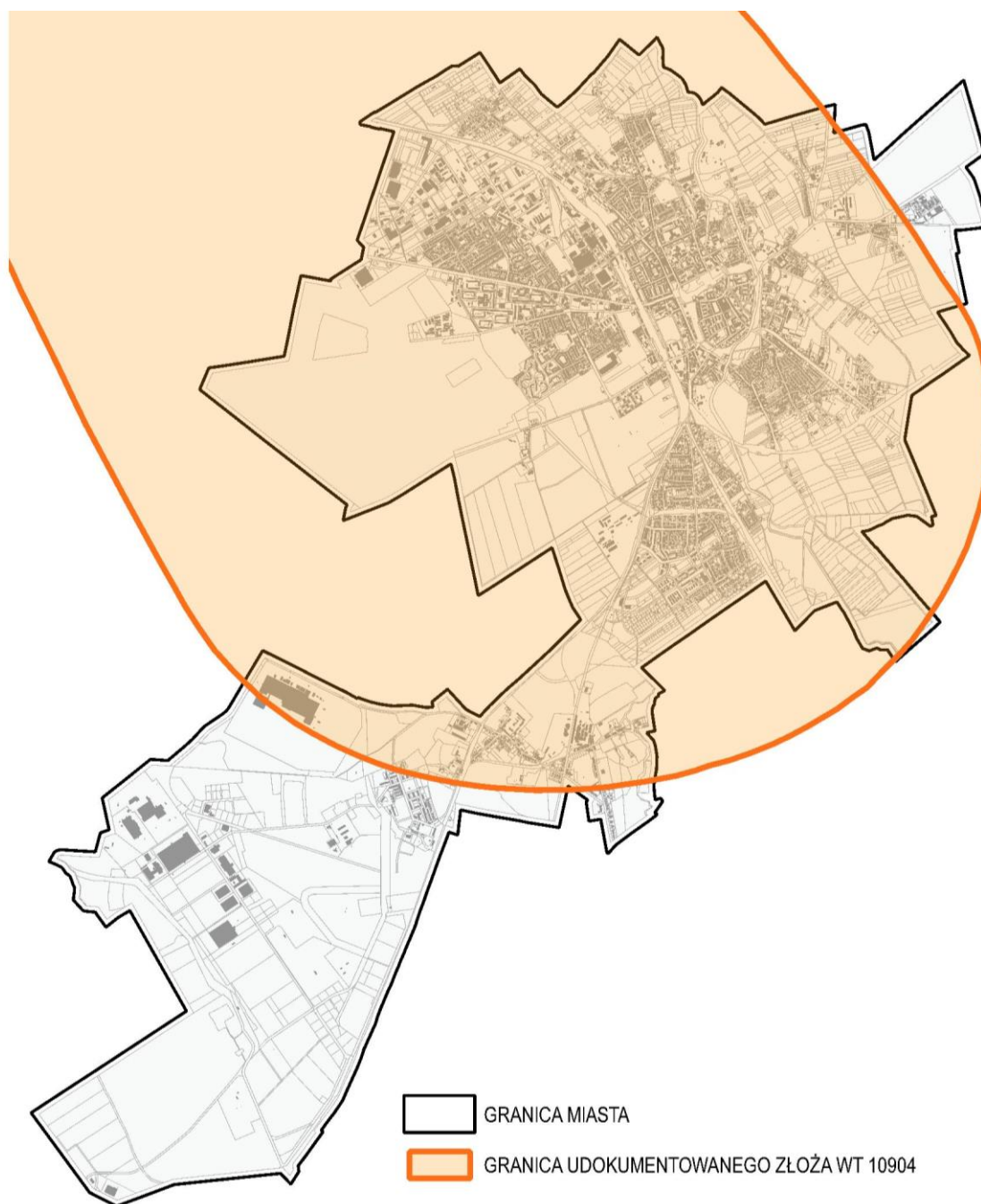


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych na portalu <https://dm.pgi.gov.pl/>

3.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezziornikowe magazyny substancji.

Na obszarze miasta znajduje się jedno udokumentowane złożo o numerze WT 10904. Kopaliną główną są tutaj wody termalne.

Rys. 10. Złoże kopalin w Stargardzie.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych na portalu <https://dm.pgi.gov.pl/>

Z uwagi na typ kopaliny i sposób eksploatacji (głębokie odwierty) w planie ogólnym miasta Stargard nie wyznaczono stref dedykowanych dla obszaru lokalizacji złoża poza strefą górnictwa w lokalizacji zakładu górniczego prowadzącego eksploatację złoża.

3.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

Na obszarze miasta Stargard nie ma uzdrowisk i stref ochrony uzdrowiskowej, o których mowa w ustawie z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1420, 1572).

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

Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o zabytkach i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2021 r. poz. 710, z późniejszymi zmianami) prawnej ochronie podlegają zarówno wartości materialne, jak i niematerialne środowiska, tworzące jego zasób kulturowy. Ochronie i opiece podlegają, bez względu na stan zachowania:

- 1) zabytki nieruchome, będące w szczególności:
 - a) krajobrazami kulturowymi,
 - b) układami urbanistycznymi, ruralistycznymi i zespołami budowlanymi,
 - c) dziełami architektury i budownictwa,
 - d) dziełami budownictwa obronnego,
 - e) obiektami techniki, a zwłaszcza kopalniami, hutami, elektrowniami i innymi zakładami przemysłowymi,
 - f) cmentarzami,
 - g) parkami, ogrodami i innymi formami zaprojektowanej zieleni,
 - h) miejscami upamiętniającymi wydarzenia historyczne bądź_ działalności wybitnych osobistości lub instytucji;
- 2) zabytki ruchome;
- 3) zabytki archeologiczne, będące w szczególności:
 - a) pozostałościami terenowymi pradziejowego i historycznego osadnictwa
 - b) cmentarzyskami,
 - c) kurhanami,
 - d) relikami działalności gospodarczej, religijnej i artystycznej.

Ustawa określa formy prawnej ochrony zabytków:

- 1) wpis do rejestru zabytków;
- 2) wpis na List_ Skarbów Dziedzictwa;
- 3) uznanie za pomnik historii;
- 4) utworzenie parku kulturowego;
- 5) ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

Na terenie miasta znajduje się 38 obiektów wpisanych do rejestru zabytków, w tym jeden zespół urbanistyczny oraz 58 obiektów lub ich zespołów, które są wytypowane do ochrony poprzez wpis do rejestru zabytków.

Zgodnie z rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 17 września 2010 r. uznano za pomnik historii „Stargard Szczeciński – zespół kościoła pod wezwaniem Najświętszej Marii Panny Królowej Świata oraz średniowieczne mury obronne miasta” (Dziennik Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej poz. 1236). Obszar pomnika historii obejmuje kościół, budynki plebanii oraz mury miejskie wraz z bramami i basztami obronnymi. Obiekty te są wpisane do rejestru zabytków – uznanie ich za pomnik historii należy traktować jako najwyższą formę ochrony zespołów zabytkowych.

Tab. 2 Obiekty objęte ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków woj. zachodniopomorskiego.

L.p	Obiekt	Numer rejestru	Data wpisu do rejestru
1.	kościół św. Jana	1466	1953-11-07
2.	teren Starego Miasta	40	1955-04-22
3.	obwarowania miejskie	1594	1957-04-06
4.	kościół NMP Królowej Świata	1467	1958-02-22
5.	kościół Św. Krzyża, (Kluczewo)	1458	1958-07-05
6.	arsenał ob. archiwum, ul. Basztowa 2	1478	1958-09-12
7.	kamienica, ul. Kazimierza Wielkiego 13	1474	1959-11-18
8.	spichlerz	1476	1959-11-18
9.	ratusz, Rynek Staromiejski 1	1475	1965-12-22
10.	organistówka renesansowa, ul. Bolesława Krzywoustego 12	1526	1966-01-17
11.	organistówka gotycka, ul. Bolesława Krzywoustego 12	1525	1966-01-17
12.	drukarnia, ul. Śląska 1	1473	1977-03-30
13.	pałac (Giżynek)	1482	1984-09-25
14.	cerkiew św. Apostołów Piotra i Pawła	1465	1987-07-07
15.	kamienica, Rynek Staromiejski 3	1469	1990-10-08
16.	odwach, Rynek Staromiejski 2	1469	1990-10-10
17.	d. dom bractwa strzeleckiego, ul. Ochronna 9 /otoczenie/	1492	1990-11-06
18.	kamienica, Rynek Staromiejski 4	1470	1990-11-08
19.	kamienica, ul. Mieszka I 1	1477	1990-11-10
20.	teren ekspozycji krzyża pokutnego, ul. Gdańska/ul. Morska	1490	1993-06-21
21.	szkoła przy ul. Kazimierza Wielkiego 17	1472	1996-09-12
22.	kościół polskokatolicki p.w. Przemienienia Pańskiego przy ul. Nadbrzeżnej z działkami	1468	1996-12-12
23.	kamienica ob. hotel, ul. Kuśnierzy 5	5	1999-05-19
24.	pałac (ob. dom kultury), ul. Portowa 3	8	1999-06-19
25.	budynek d. urzędu skarbowego, ul. Skarbowa 1	39	2000-05-22

26.	willa ul. Czarnieckiego 34 /otoczenie/	10	2002-08-26
27.	linia kolejowa wąskotorowa	111	2002-12-21
28.	stacja kolei wąskotorowej	111	2002-12-21
29.	młyn ob. hotel-restauracja, ul. Gdańska 5	180	2004-10-12
30.	wodociągowa wieża ciśnień (komunalna), ul. Czarnieckiego	198	2005-01-18
31.	kościół Ducha Św. /otoczenie/	347	2008-04-22
32.	kamienica, ul. Limanowskiego 26	592	2010-05-05
33.	willa z ogrodem i parcelą, z zespołu "Kluczewo"	1418	2015-08-06
34.	młyn z zespołu "Kluczewo"	1425	2015-09-30
35.	dawny budynek kaszarni	1771	2018-10-15
36.	cmentarz żydowski	1811	2019-03-07
37.	zespół dawnych koszar Grenadierów, ob. Jednostka Wojskowa	1824	2019-04-19
38.	Przedbramie Bramy Świętojańskiej	1594	2022-10-18

Źródło: Rejestr zabytków WKZ.

Na terenie miasta znajdują się dwa stanowiska archeologiczne wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków (nr rej. 585 i 594) oraz 116 stanowisk wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Tab. 3 Stanowiska archeologiczne wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków.

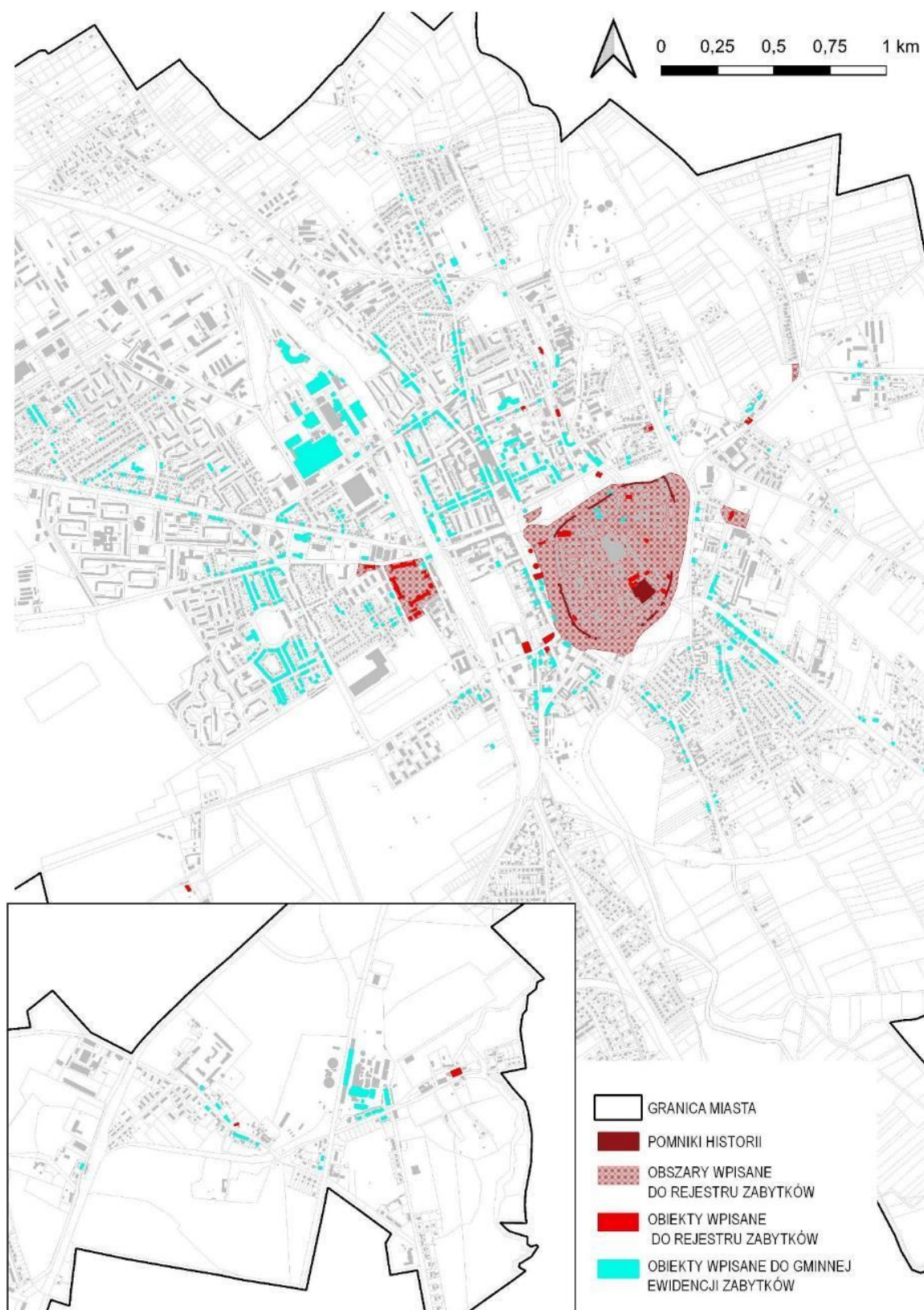
Miejscowość	Nr w miejscowości	AZP	Nr. Na ark.	Obręb	Gmina	Nr rej.
Stargard	1	32-10	165	0012	Miasto Stargard	nr 585 dec.: Kl.I.6801/37/68 z dnia.: 16.12.1968r.
Stargard	11	32-10	166	0011	Miasto Stargard	nr rej. 594, dec.: Kl.I.6801/36/68 z dni.:16.12.168r.

Źródło: Gminny Program Opieki Nad Zabytkami miasta Stargard.

Ochrona zabytków w planie ogólnym miasta Stargard w kilku przypadkach sprowadza się do wyodrębnienia obiektów ujętych w rejestrze (dla obiektów sakralnych) w strefach usługowych – SU lub strefie cmentarza – SC (obiekt w Kluczewie). Ustawa w art. 13c wskazuje konkretne strefy planistyczne i nie ma wśród nich strefy dedykowanej obiektom sakralnym. Zawsze muszą one być przypisane do jednej ze stref, np. wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną lub jednorodzinną, wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową czy strefy usługowej lub strefy cmentarza. Rozporządzenie precyzuje profil funkcjonalny w danej strefie planistycznej, który obejmuje m.in. tereny usług w przypadku strefy SU i SC. Zgodnie z tymi przepisami obiekty sakralne należy zakwalifikować do terenów usług. Funkcja ta występuje w kilku typach stref, w tym w profilu podstawowym (SU) jak i dodatkowym (SC). W planie ogólnym miasta Stargard tereny kościołów, niezależnie czy zabytkowych czy pozostałych, ujęto w wyodrębnionych dla nich strefach usług – SU, a w przypadku obiektu w Kluczewie obejmujących również w swoich granicach cmentarz przykościelny, w strefie cmentarza - SC. Takie podejście uznane zostało za lepiej oddające odmiennosć sposobu zagospodarowania nieruchomości kościelnych i wyróżnienie w warstwie graficznej stref.

Zgodnie z art. 21 ustawy ewidencja zabytków jest podstawą do sporządzania programów opieki nad zabytkami przez województwa, powiaty i gminy. Prezydent miasta prowadzi gminną ewidencję zabytków w formie zbioru kart adresowych zabytków nieruchomych z terenu gminy - miasta. Zakres ustaleń planu ogólnego znacząco ogranicza możliwość ujęcia obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków w wyodrębnionych dla nich strefach planistycznych. Ochrona ich walorów i wartości historycznych będzie realizowana m.in. przy uwzględnieniu gminnego programu opieki nad zabytkami oraz ustaleniami planów miejscowych. Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z przepisami ustawy, są objęte lub będą sukcesywnie obejmowane ochroną ustaleniami planów miejscowych lub stosownych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i innych decyzji przewidzianych prawem.

Rys. 11. Zabytkowe obszary i obiekty w Stargardzie.



Źródło: opracowanie własne na podstawie Rejestru zabytków WKZ, Gminnej Ewidencji Zabytków.

3.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

W granicach miasta Stargard nie ma formalnie ustanowionych pomników zagłady i ich stref ochronnych.

3.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

Kolejnym uwarunkowaniem rozwoju w zakresie dotyczącym możliwości lokalizacji zabudowy w mieście Stargard, są wyznaczone w jego granicach obszary posiadające status terenów zamkniętych. Ustawa z dnia 17 maja 1989 r.

Ustalenia planu ogólnego określa się przy uwzględnieniu terenów zamkniętych i ich stref ochronnych (art. 13b pkt 3 l) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1752, 1615, 1688, 1762) 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 oraz powierzchnię. W granicach miasta tereny zamknięte, przez które przebiegają linie kolejowe zajmują ok. 79,5 ha.

Tab. 4 Zestawienie terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe na obszarze miasta Stargard.

DECYZJA Nr 14 MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe z późniejszymi zmianami.	Nr	obręb	nr działki	pow. działki [ha]
	1.	Stargard 1	147/2	1,2568
	2.	Stargard 5	1/18	0,1609
	3.	Stargard 5	1/30	0,1883
	4.	Stargard 5	1/39	0,0501
	5.	Stargard 5	1/40	0,0449
	6.	Stargard 5	1/41	0,013
	7.	Stargard 5	1/42	0,1045
	8.	Stargard 5	1/49	15,6474
	9.	Stargard 5	1/91	0,0252
	10.	Stargard 5	1/93	0,7443
	11.	Stargard 5	1/99	0,3061
	12.	Stargard 5	2/5	0,1867
	13.	Stargard 7	57	3,1763
	14.	Stargard 10	100/5	0,1066
	15.	Stargard 10	100/6	0,136
	16.	Stargard 10	100/7	0,2735
	17.	Stargard 10	100/14	0,1198
	18.	Stargard 10	100/32	0,0362
	19.	Stargard 10	100/33	0,022
	20.	Stargard 10	100/34	0,0321
	21.	Stargard 10	100/35	0,1661
	22.	Stargard 10	100/36	0,1137
	23.	Stargard 10	100/37	0,133
	24.	Stargard 10	100/40	0,174
	25.	Stargard 10	100/41	0,0151
	26.	Stargard 10	100/42	0,0423
	27.	Stargard 10	100/43	0,0023
	28.	Stargard 10	100/44	0,0022
	29.	Stargard 10	100/45	0,0021
	30.	Stargard 10	100/58	0,173
	31.	Stargard 10	100/65	0,2066
	32.	Stargard 10	100/66	1,0374
	33.	Stargard 10	100/78	1,0732

34.	Stargard 10	100/81	7,4475
35.	Stargard 14	8/4	2,5169
36.	Stargard 15	41/3	0,0492
37.	Stargard 15	41/20	7,092
38.	Stargard 17	1	3,1374
39.	Stargard 17	3	0,0491
40.	Stargard 17	4	0,0234
41.	Stargard 17	7	0,037
42.	Stargard 17	8/11	8,4864
43.	Stargard 17	9	0,1357
44.	Stargard 17	15/2	0,0912
45.	Stargard 17	15/3	0,0452
46.	Stargard 17	15/3	0,0342
47.	Stargard 18	15/5	10,1155
48.	Stargard 20	30/13	6,9648
49.	Stargard 23	95	7,4549
SUMA (ha)			79,4521

źródło: DZIENNIK URZĘDOWY Ministra Infrastruktury DECYZJA NR 14 MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 11 września 2025 r. zmieniająca decyzję w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe.

Tereny zamknięte zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez które przebiegają linie kolejowe zostały zabezpieczone w planie ogólnym miasta Stargard poprzez ich włączenie do stref komunikacyjnych - SK.

3.13. Obszary ograniczonego użytkowania.

W granicach miasta Stargard nie ustanowiono obszarów ograniczonego użytkowania, o których mowa w art. 135 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Na obszarze miasta Stargard nie wyznaczono obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

3.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

„Gminny program rewitalizacji gminy miasto Stargard na lata 2016 – 2026” (tekst ujednolicony po uwzględnieniu zmian wprowadzonych Uchwałą Nr II/34/2018 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 18 grudnia 2018 r.) w dniu 5 lutego 2019 r. został wpisany do Wykazu programów rewitalizacji województwa zachodniopomorskiego.

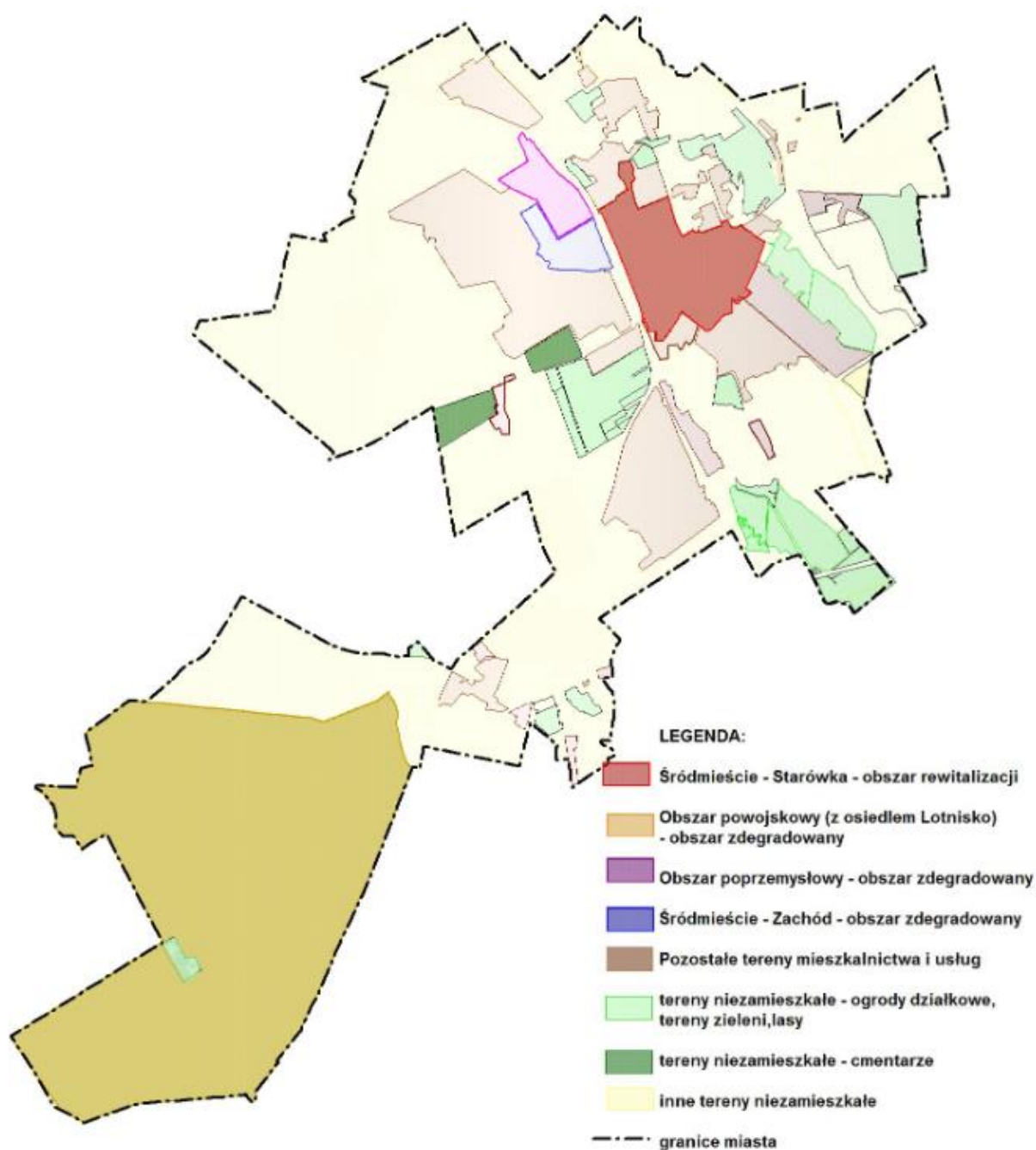
Na podstawie analizy danych wytyczone zostały 4 obszary kryzysowe, z tego 3 obszary zdegradowane:

- Obszar Powojсковy (z Osiedlem Lotnisko),
- Obszar Poprzemysłowy,
- Śródmieście Zachód.

oraz jeden obszar rewitalizacji, na którym wystąpiła koncentracja negatywnych zjawisk kryzysowych we wszystkich badanych sferach.:

- Śródmieście Starówka – obszar kryzysowy z najwyższymi negatywnymi wskaźnikami.

Rys. 12. Obszary zdegradowane i obszar rewitalizacji w mieście Stargard.

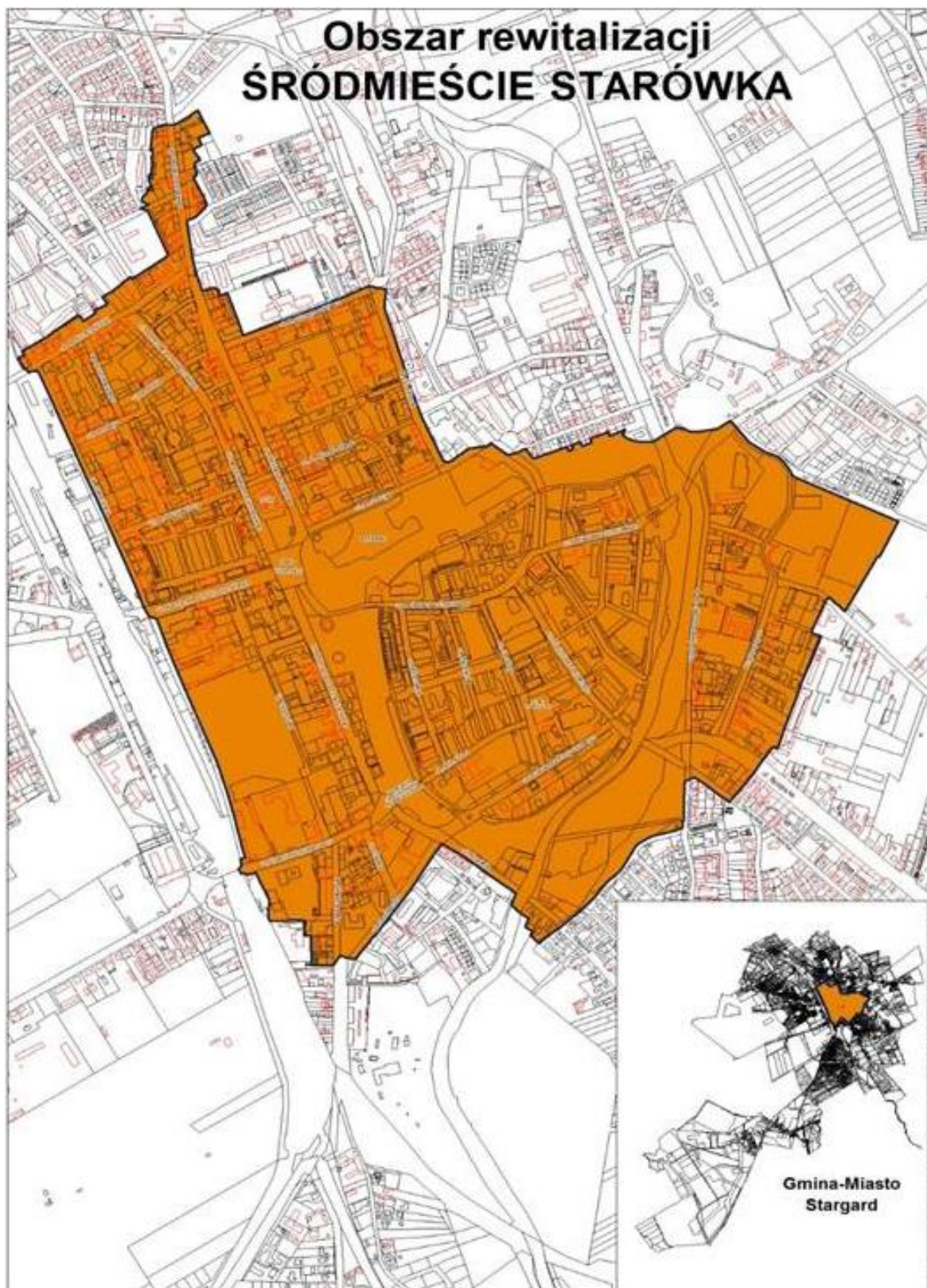


Źródło: Gminny program rewitalizacji gminy miasto Stargard na lata 2016 – 2026

Do głównych kryteriów wskazania obszaru rewitalizacji należały:

- Wysoki wskaźnik ubóstwa i wykluczenia;
- Wysoka stopa długotrwałego bezrobocia;
- Niekorzystne trendy demograficzne;
- Niski poziom wykształcenia, wyraźny deficyt kwalifikacji;
- Wysoki poziom przestępczości i wykroczeń;
- Niski wskaźnik prowadzenia działalności gospodarczej.

Rys. 13. Obszary rewitalizacji w mieście Stargard.



Źródło: Gminny program rewitalizacji gminy miasto Stargard na lata 2016 – 2026

W Gminnym Programie Rewitalizacji dla Miasta Stargard na lata 2016-2026 na obszarze rewitalizacji wpisano 44 projekty (32 na listę podstawową i 12 na listę uzupełniającą). Z 32 projektów wpisanych na listę podstawową Gminnego Programu Rewitalizacji, wg stanu na koniec 2024 r.:

- 19 zostało zrealizowanych,
- 6 projektów jest w trakcie realizacji,
- 7 projektów nie zostało zrealizowanych.

Z listy uzupełniającej, na której znalazło się 12 projektów, 9 zostało zrealizowanych, z realizacji pozostałych trzech wycofali się sami beneficjenci.

W programie znajdują się przedsięwzięcia tworzące Priorytetowy Projekt Zintegrowany, planowany do realizacji na obszarze wyznaczonym do rewitalizacji - Śródmieście Starówka. Koncentracja działań rewitalizacyjnych będzie odbywała się na terenie wskazanym jako obszar rewitalizacji, czyli Śródmieście Starówka, dla którego zostały wskazane projekty podstawowe i uzupełniające.

W ramach Projektu Zintegrowanego zaplanowano do realizacji projekty z następujących dziedzin:

- Działania społeczne;
- Działania gospodarcze;
- Działania infrastrukturalne, przestrzenne (w tym środowiskowe).

Na obszarze rewitalizacji głównymi przedsięwzięciami są projekty społeczne, ale część z zamierzeń związana jest z realizacją konkretnych przedsięwzięć w przestrzeni miasta, dlatego istotne jest zapewnienie dla nich odpowiedniej przestrzeni i ustaleń w dokumentach planistycznych. Do tego typu przedsięwzięć, wskazanych jako projekty należy zaliczyć:

- projekty infrastrukturalne z zakresu termomodernizacji, które będą dopełniały się przestrzenie z projektem „Przyjazne podwórko”,
- projekt „Stargardzkie Centrum Nauki”,
- likwidacja toalet zewnętrznych i budowa toalet wewnątrz budynków w Stargardzie,
- rewitalizacja budynku przy ul. B. Chrobrego 12,14,16,
- budowa noclegowni dla osób bezdomnych na terenie miasta Stargard,
- kompleksowy remont kamienicy z uwzględnieniem barier architektonicznych przy ul. Bolesława Limanowskiego 24,
- modernizacja Amfiteatru Miejskiego położonego w Parku Bolesława Chrobrego w Stargardzie,
- utworzenie spółdzielni socjalnej o profilu działania gastronomia i browarnictwo i odbudowanie na ten cel oficyny kamienicy nr 3 przy Rynku Staromiejskim 3 w Stargardzie
- projekt pn. „Stargard Klejnot Pomorza – renowacja historycznej zabudowy miasta” budynków Książnicy Stargardzkiej oraz kamienic 2-4 przy Rynku Staromiejskim - obiektów zabytkowych leżących na miejskim szlaku „Stargard Klejnot Pomorza”, pod nazwami: „Muzealne kamienice pełne tajemnic” oraz „Książnica Stargardzka – biblioteka zaangażowana społecznie”.

Plan ogólny oraz wyznaczone strefy planistyczne wraz z określonymi parametrami zapewniają realizację (dotąd niezrealizowanych przedsięwzięć) i funkcjonowanie istniejącej już infrastruktury społecznej i technicznej wskazanej w Gminnym programie rewitalizacji gminy miasto Stargard na lata 2016 – 2026.

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

Przez obszar cichy w aglomeracji - rozumie się obszar, na którym nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu wyrażonych wskaźnikiem hałasu L_{DWN} . Przez obszar cichy poza aglomeracją rozumie się obszar, który nie jest narażony na oddziaływanie hałasu komunikacyjnego, przemysłowego lub pochodzącego z działalności rekreacyjno-wypoczynkowej.

Obszary ciche w aglomeracji i poza aglomeracją wyznacza w uzgodnieniu z właściwym miejscowo wójtem, burmistrzem lub prezydentem miasta rada powiatu uwzględniając szczególne potrzeby ochrony przed hałasem obszarów objętych uchwałą i podając wymagania zapewniające utrzymanie poziomu hałasu co najmniej na istniejącym poziomie.

W granicach miasta Stargard nie wyznaczono obszarów cichych w aglomeracji i poza aglomeracją, o których mowa w art. 118b ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, dla których zostałaby podjęta uchwała Rady Powiatu w celu uwzględnienia szczególnych potrzeb ochrony przed hałasem tych obszarów.

3.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne.

Ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności znajdujące się na obszarze planu:

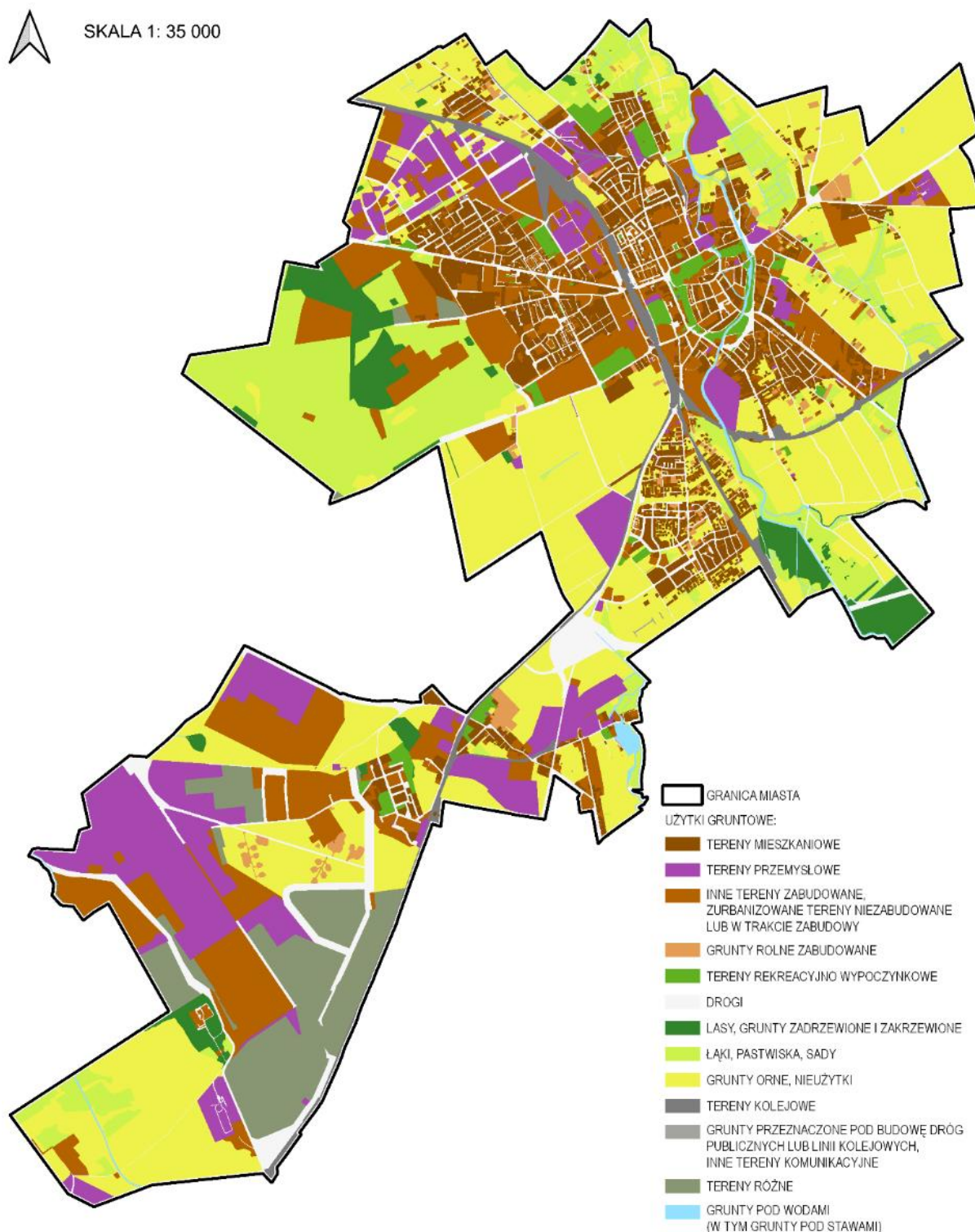
- 1) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III,
- 2) grunty leśne,
- 3) obszary gruntów zmeliorowanych.

W planie ogólnym nie ma obowiązku określania terenów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Lasy zostały ujęte w podstawowym profilu funkcjonalnym stref planistycznych jako strefa otwarta. Ponadto grunty leśne mogą zostać ujęte w poszczególnych strefach planistycznych jako funkcja dodatkowa.

Grunty leśne na cele nieleśne można przeznaczyć wyłącznie w procedurze sporządzania planu miejscowego.

Zgodnie z art. 7 pkt 2a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I–III położonych na obszarze uzupełnienia zabudowy w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie oznacza to jednak automatycznego przeznaczenia w planie ogólnym wszystkich terenów rolnych na cele budowlane.

Rys. 14. Rozmieszczenie klaso użytków w granicy miasta Stargard (generalizacja na podstawie Ewidencji gruntów i budynków stan na 28.04.2024 r.).



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych EGiB

3.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Na podstawie z art. 267 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2020 r. poz. 1219 ze zm.) oraz § 1 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji

z dnia 2 grudnia 2015 r. w sprawie szczegółowego zakresu informacji wymaganych do podania do publicznej wiadomości przez właściwe organy Państwowej Straży Pożarnej (Dz. U. z 2015 r. poz. 2145) Zachodniopomorskie Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej jest obowiązany do prowadzenia i udostępniania wykazów i rejestrów dotyczących zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Zgodnie z powyższym rejestrem na terenie miasta zlokalizowany jest jeden taki zakład – BRIDGESTONE położony na terenie Parku Przemysłowego Nowych Technologii przy ul. Most Kamienny 7.

W przepisach określających sposób formułowania ustaleń planu ogólnego nie przewidziano możliwości wyodrębnienia w sposób szczególny zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Odbyna się to na etapie sporządzania planu miejscowego. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącym terenu w rejonie ulic: Metalowej, Niklowej, Miedzianej, Kobaltowej przyjętego uchwałą Nr LXII/620/2024 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 23 kwietnia 2024 r. dopuszczono lokalizację zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Plan ogólny miasta Stargard uwzględnia funkcjonowanie istniejących i wskazane w planach miejscowych możliwe lokalizacje zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej poprzez ujęcie terenów ich lokalizacji w strefach gospodarczych - SP.

3.19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

Miasto Stargard jest położone poza zasięgiem pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego.

4. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU.

4.1. Infrastruktura społeczna.

Na infrastrukturę społeczną składa się szereg obiektów, które zapewniają mieszkańcom miasta właściwe warunki do życia w całym jego cyklu i w odpowiedzi na identyfikowane potrzeby. Są to obiekty służby zdrowia (szpitale, przychodnie), oświaty i opieki (żłobki, przedszkola, szkoły podstawowe i ponadpodstawowe, domy opieki, noclegownia), obiekty kultury i rozrywki (muzea, biblioteki, świetlice, Amfiteatr), obiekty sportu i rekreacji (stadiony i boiska wielofunkcyjne, place zabaw, parki, ogrody, skwery). Szeroki i łatwy dostęp do infrastruktury społecznej świadczy o wysokich standardach jakościowych przestrzeni miejskiej.

Plan ogólny miasta Stargard zabezpiecza dalsze funkcjonowanie lub rozwój infrastruktury społecznej, w szczególności poprzez objęcie terenów jej lokalizacji w ramach stref: usługowej - SU, wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną - SW i jednorodziną - SJ, zieleni i rekreacji - SN, sporadycznie produkcyjnej - SP.

Duże placówki edukacyjne wraz z przyległym terenem i towarzyszącą infrastrukturą zostały ujęte w strefach usługowych - SU, mniejsze obiekty związane z edukacją i wychowaniem, kulturą mogą funkcjonować i rozwijać się w strefach wielofunkcyjnych - SW i SJ.

Podobnie obiekty urzędów i instytucji, jeśli występują w skali i wielkości to uzasadniającej, zostały ujęte w strefach SU. Dot. m.in.: Ratusza, Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Stargardzie, Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Stargardzie, Powiatowego Inspektoratu Weterynarii w Stargardzie. Mniejsze jednostki funkcjonują i mogą się rozwijać w strefach wielofunkcyjnych - SW i SJ.

Obiekty sportu, rekreacji i wypoczynku, parki i większe obszary zieleni urządzonej wraz z infrastrukturą zostały ujęte w strefach zieleni i rekreacji - SN. Strefy SN obejmują również zespoły ogrodów działkowych, w tym ROD. Niezależnie od wyznaczonych stref SN zieleni urządzona może, przybierając różne formy zagospodarowania, być realizowana w większości stref planistycznych na podstawie zakresu profilu podstawowego lub dodatkowego.

4.2. Infrastruktura transportowa.

Układ komunikacyjny miasta tworzą:

- 1) sieć ulic układu podstawowego i obsługującego wraz z terenami zaplecza komunikacji samochodowej;
- 2) sieć linii kolejowych wraz z infrastrukturą dostępową;
- 3) pozostałe elementy układu transportowego jak komunikacja piesza i rowerowa, parkingi.

Sieć drogowa historycznie została ukształtowana w układzie koncentrycznym ze zbiegiem głównych traktów w centrum miasta. Od wielu lat trwa przebudowa układu głównych dróg na pierścieniowy. Ważnym etapem tej przebudowy było oddanie do użytku obejścia drogowego w ciągu drogi S10. Kolejnym etapem będzie wyprowadzenie z granic miasta drogi krajowej DK20 oraz budowa wewnętrznej obwodnicy miasta i północnego obejścia miasta.

Podstawowy układ dróg obejmujący drogi o klasie G (główne) i Z (zbiorcze) został uwzględniony w ramach wydzielonych stref komunikacyjnych - SK. Obejmują one m.in. drogę wojewódzką nr 106 i węzeł na drodze S10. Pozostałe elementy układu drogowego, w tym planowane przebiegi, ustalone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz nie posiadające ostatecznego rozstrzygnięcia lokalizacyjnego (linii rozgraniczających) zostały ujęte w strefach infrastrukturalnych - SI.

Infrastruktura kolejowa obejmuje linie kolejowe nr 351 Szczecin Główny–Stargard–Krzyż–Poznań, nr 202 Stargard–Gdańsk Główny i nr 411 Stargard-Pyrzyce oraz obiekty towarzyszące. Wszystkie linie kolejowe w mieście Stargard stanowią tereny zamknięte i zostały włączone w granicach działek do stref komunikacyjnych - SK. Nie przewiduje się poszerzenia zasięgu terenów kolejowych.

Drogi rowerowe jako element systemu transportowego mogą być realizowane w każdej ze stref planistycznych.

W planie ogólnym gminy nie ustala się żadnych zasad i form dotyczących organizacji rozwiązań w transporcie publicznym, zbiorowym, punktów przesiadkowych itp. Konieczne jest jednak zabezpieczenie przestrzeni dla organizacji tego typu usług. Węzeł kolejowy w Stargardzie stanowi ważny element Szczecińskiej Kolei Metropolitalnej. W bezpośrednim sąsiedztwie dworca kolejowe został zrealizowany węzeł przesiadkowy - Zintegrowane Centrum Przesiadkowe, który integruje transport autobusowy, samochodowy, rowerowy z kolejowym. Węzeł został włączony do strefy komunikacyjnej - 40 SK obejmującej również dworzec kolejowy.

4.3. Infrastruktura techniczna.

Infrastruktura techniczna została uwzględniona w profilu podstawowym każdej strefy planistycznej z zastrzeżeniem, że obejmuje tereny z infrastrukturą telekomunikacyjną lub inne tereny infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m². Większe tereny lokalizacji infrastruktury technicznej muszą być ujęte w odrębnie wyznaczonych strefach infrastrukturalnych - SI. A zatem wszelka infrastruktura techniczna towarzysząca zabudowie i zagospodarowaniu terenu jak np. stacje elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV/04kV, przepompownie ścieków itp. nie wymagają odrębnego wskazania w planie ogólnym. Zgodnie z ustaloną przepisami metodyką do stref infrastrukturalnych - SI włączono tereny lokalizacji stacji elektroenergetycznych (GPZ) wraz z towarzyszącym zapleczem o powierzchni większej niż 5000 m². Strefy obejmują tereny istniejące

infrastruktury elektroenergetycznej (7SI - Kluczewo, 43SI, 44SI, 59SI) jak i ustalone w planach miejscowych tereny planowanej lokalizacji infrastruktury technicznej.

Strefy SI obejmują również inne istotne elementy infrastruktury technicznej miasta takie jak teren oczyszczalni ścieków (22SI), tereny ujęcia wody podziemnej (19SI, 20SI, 62SI i 63SI). Sieciowa infrastruktura zaopatrzenia w wodę i odbioru ścieków sanitarnych oraz wód opadowych i roztopowych nie wymaga wyodrębnienia dedykowanych im stref planistycznych.

Zaopatrzenie w gaz odbywa się ze stacji redukcyjno-pomiarowych zlokalizowanych poza granicami miasta Stargard za pośrednictwem sieci gazowej średniego ciśnienia. Sieć średniego ciśnienia nie wymaga wyodrębnienia dedykowanych im stref planistycznych.

Ponadto strefy SI obejmują elementy systemu transportowego - drogowego, obsługi komunikacji - parkingi, stacje obsługi pojazdów, stacje paliw a także teren aresztu śledczego (44SI).

Zaopatrzenie w ciepło systemowe i ciepłą wodę użytkową zapewnia miastu ciepłownia zasilana paliwem węglowym ze wsparciem ciepła z geotermii. Teren geotermii został ujęty w planie ogólnym jako odrębna strefa górnictwa - 1SG. Teren ciepłowni został włączony do strefy gospodarczej - 39SP.

W szczególnych sytuacjach wskazanie strefy infrastrukturalnej, z uwagi na dopuszczony niższy wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej (20%) oraz zakres funkcji w profilu dodatkowym (np. teren usług) może być wykorzystane dla lokalizacji ważnych dla gminy obiektów użyteczności publicznej wymagających w szczególności ograniczenia powierzchni biologicznie czynnej z uwagi na uwarunkowania lokalne terenu.

Ustalenia planu ogólnego miasta Stargard nie naruszają warunków funkcjonowania istniejącej infrastruktury technicznej jak i planowanych działań w tym zakresie. Infrastruktura techniczna może być realizowana w każdej ze stref planistycznych w ramach jej profilu podstawowego i nie są tu wymagane żadne dodatkowe ustalenia.

5. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE.

W czasie przygotowania projektu Planu ogólnego miasta Stargard Audyt krajobrazowy województwa zachodniopomorskiego nie został uchwalony. Brak jest zatem możliwości formalnego odniesienia się do uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta Stargard wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz krajobrazów priorytetowych.

Zgodnie z udostępnionym na stronie [Audyt krajobrazowy województwa zachodniopomorskiego](#) projektem na obszarze miasta Stargard nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych.

Ponadto w granicach opracowania planu ogólnego nie występują krajobrazy obejmujące przestrzenne formy ochrony przyrody takie jak parki kulturowe, parki narodowe, rezerваты przyrody, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu, obiekty znajdujące się na listach Światowego Dziedzictwa UNESCO, obszary Sieci Rezerwatów Biosfery UNESCO (MaB) lub obszary i obiekty proponowane do umieszczenia na tych listach, dla których w audycie krajobrazowym wskazuje się rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów.

Obszar miasta obejmuje następujące pozostałe krajobrazy, dla których w projekcie audytu nie ustala się rekomendacji i wniosków:

- Kod krajobrazu: 32-313.31-64, typ 6.Wiejskie, podtyp 6e. Z przewagą wielkoobszarowych pól lub łąk i pastwisk; mezoregion: Równina Pyrzycka
- Kod krajobrazu: 32-313.31-56, typ 6.Wiejskie, podtyp 6d. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości; mezoregion: Równina Pyrzycka

- Kod krajobrazu: 32-313.31-57, typ 6. Wiejskie, podtyp 6c. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola; mezoregion: Równina Pyrzycka
- Kod krajobrazu: 32-313.31-66, typ 6. Wiejskie, podtyp 6d. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości; mezoregion: Równina Pyrzycka
- Kod krajobrazu: 32-313.31-63, typ 6. Wiejskie, podtyp 6e. Z przewagą wielkoobszarowych pól lub łąk i pastwisk; mezoregion: Równina Pyrzycka
- Kod krajobrazu: 32-313.32-51, typ 6. Wiejskie, podtyp 6d. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości; mezoregion: Równina Nowogardzka
- Kod krajobrazu: 32-313.31-44, typ 7. Mozaikowy, podtyp 7d. Podmiejskie; mezoregion: Równina Pyrzycka
- Kod krajobrazu: 32-313.31-49, typ 7. Mozaikowy, Podtyp 7a. Z przewagą terenów porolnych; mezoregion: Równina Pyrzycka
- Kod krajobrazu: 32-313.31-7, typ 2. Bagienno-łąkowe – głównie bezleśne, Podtyp 2a. Z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk; mezoregion: Równina Pyrzycka
- Kod krajobrazu: 32-313.31-35, typ 8. Podmiejskie i osadnicze, Podtyp 8c. Miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim; mezoregion: Równina Pyrzycka
- Kod krajobrazu: 32-313.31-65, typ 8. Podmiejskie i osadnicze, Podtyp 8d. Zróżnicowana typologicznie i przestrzennie zabudowa nierolnicza na terenach wcześniej rolniczych; mezoregion: Równina Pyrzycka
- Kod krajobrazu: 32-313.32-84, typ 7. Mozaikowy, podtyp 7a. Z przewagą terenów porolnych; mezoregion: Równina Nowogardzka
- Kod krajobrazu: 32-313.32-9, typ 7. Mozaikowy, podtyp 7a. Z przewagą terenów porolnych; mezoregion: Równina Nowogardzka
- Kod krajobrazu: 32-313.32-3, typ 2. Bagienno-łąkowe – głównie bezleśne, Podtyp 2b. Z dominacją szuwarów i turzycowisk; mezoregion: Równina Nowogardzka
- Kod krajobrazu: 32-313.32-4, typ 6. Wiejskie, Podtyp 6e. Z przewagą wielkoobszarowych pól lub łąk i pastwisk; mezoregion: Równina Nowogardzka
- Kod krajobrazu: 32-313.32-85, typ 6. Wiejskie, Podtyp 6d. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości; mezoregion: Równina Nowogardzka
- Kod krajobrazu: 32-313.32-54, Typ 10. Wielkomiejskie, Podtyp 10c. Obszary zabudowy mieszkaniowej; mezoregion: Równina Nowogardzka
- Kod krajobrazu: 32-313.32-81, Typ 10. Wielkomiejskie, Podtyp 10a. Zespoły urbanistyczne o zachowanych założeniach historycznych; mezoregion: Równina Nowogardzka
- Kod krajobrazu: 32-313.32-83, Typ 10. Wielkomiejskie, Podtyp 10d. Wielkie centra handlowe, logistyczne i składowo-magazynowe; mezoregion: Równina Nowogardzka
- Kod krajobrazu: 32-313.32-6, Typ 10. Wielkomiejskie, Podtyp 10a. Zespoły urbanistyczne o zachowanych założeniach historycznych; mezoregion: Równina Nowogardzka
- Kod krajobrazu: 32-313.32-130, Typ 10. Wielkomiejskie, Podtyp 10c. Obszary zabudowy mieszkaniowej; mezoregion: Równina Nowogardzka.

6. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1-3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 R. - PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA.

Zgodnie z definicją zawartą w art. 72 ust. 5 ustawy Prawo ochrony środowiska przez opracowanie ekofizjograficzne rozumie się: "dokumentację sporządzaną na potrzeby planu ogólnego gminy, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz planu zagospodarowania przestrzennego województwa, charakteryzującą poszczególne elementy przyrodnicze na obszarze objętym planem i ich wzajemne powiązania."

Opracowanie ekofizjograficzne nie ma charakteru normatywnego, lecz jest dokumentem informacyjno-analitycznym. Dokument ten jest obligatoryjnie sporządzany w celu jego wykorzystania w dalszych pracach planistycznych i w ten sposób determinuje ocenę skutków rozwiązań dla środowiska przyrodniczego. Umożliwia on przede wszystkim, przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu, ustalenie w aktach planistycznych proporcji pozwalających na zachowanie lub przywrócenie na nich równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia, który to wymóg wynika z art. 72 ustawy Prawo ochrony środowiska. Zapisy zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym mogą posłużyć jako uzasadnienie i wyjaśnienie rozwiązań przyjętych w planie. Opracowanie ekofizjograficzne stanowi również podstawę merytoryczną ustaleń w prognozie oceny oddziaływania na środowisko w ramach strategicznej oceny.

Art. 72. ust. 1. (Zapewnienie warunków utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami).

1. **Określając ustalenia planu ogólnego gminy** oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, w szczególności przez:
 - 1) ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin, i racjonalnego gospodarowania gruntami;
 - 2) uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż;
 - 3) zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni;
 - 4) uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej;
 - 5) zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych;
 - 5a) uwzględnianie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom;
 - 6) uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.
2. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu, ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia.
3. W odniesieniu do obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego określa się zasady kształtowania zagospodarowania przestrzennego, a w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego – sposób zagospodarowania tych obszarów.
4. Wymagania, o których mowa w ust. 1–3, określa się na podstawie opracowań ekofizjograficznych, stosownie do rodzaju sporządzanego dokumentu, cech poszczególnych elementów przyrodniczych i ich wzajemnych powiązań, a dla miast, które posiadają miejskie plany adaptacji – także na podstawie wniosków i rekomendacji, o których mowa w art. 18a miejski plan adaptacji ust. 5 pkt 7.
5. Przez opracowanie ekofizjograficzne rozumie się dokumentację sporządzaną **na potrzeby planu ogólnego gminy**, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz planu

zagospodarowania przestrzennego województwa, charakteryzującą poszczególne elementy przyrodnicze na obszarze objętym planem i ich wzajemne powiązania.

Zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia część kartograficzna i opisowa opracowania podstawowego obejmuje:

- 1) rozpoznanie i charakterystykę stanu oraz funkcjonowania środowiska, udokumentowane i zinterpretowane przestrzennie w zakresie:
 - a) poszczególnych elementów przyrodniczych i ich wzajemnych powiązań oraz procesów zachodzących w środowisku,
 - b) dotychczasowych zmian w środowisku,
 - c) struktury przyrodniczej obszaru, w tym różnorodności biologicznej,
 - d) powiązań przyrodniczych obszaru z jego szerszym otoczeniem,
 - e) zasobów przyrodniczych i ich ochrony prawnej,
 - f) walorów krajobrazowych i ich ochrony prawnej,
 - g) jakości środowiska oraz jego zagrożeń wraz z identyfikacją źródeł tych zagrożeń;
- 2) diagnozę stanu i funkcjonowania środowiska, a w szczególności:
 - h) ocenę odporności środowiska na degradację oraz zdolności do regeneracji,
 - i) ocenę stanu ochrony i użytkowania zasobów przyrodniczych, w tym różnorodności biologicznej,
 - j) ocenę stanu zachowania walorów krajobrazowych oraz możliwości ich kształtowania,
 - k) ocenę zgodności dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania obszaru z cechami i uwarunkowaniami przyrodniczymi,
 - l) ocenę charakteru i intensywności zmian zachodzących w środowisku,
 - m) ocenę stanu środowiska oraz jego zagrożeń i możliwości ich ograniczenia.

Opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby projektu planu ogólnego miasta Stargard stanowi odrębny dokument. W niniejszej analizie przywołano jedynie generalne wnioski z oceny uwarunkowań.

Opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby projektu planu ogólnego miasta Stargard zostało opracowane zgodnie z powyższymi wymogami i opisuje najważniejsze komponenty środowiska, które muszą być brane pod uwagę w kształtowaniu i realizacji polityki przestrzennej w planie ogólnym miasta Stargard.

6.1. Określenie uwarunkowań ekofizjograficznych, sformułowanych w postaci wniosków z analiz, prognoz i ocen, stosownie do przedmiotu i skali sporządzanego planu zagospodarowania przestrzennego

Jeśli rozwój miasta będzie zrównoważony to można spodziewać się, że miasto będzie tworzyło harmonijną strukturę przestrzenną. Zagrożeniem dla zrównoważonego rozwoju przestrzennego miasta byłyby:

1. Zachowanie dotychczasowego układu dróg tranzytowych przebiegających w bezpośrednim sąsiedztwie Starego Miasta, co wpłynie degradująco na tereny mieszkaniowe;
2. Wykształcenie silnych ośrodków usługowych na zewnątrz układu miejskiego, co spowoduje brak impulsu do tworzenia centrum regionalnego;
3. Marginalizacja roli kulturowej centrum staromiejskiego;
4. Pozostawienie wszystkich terenów zamkniętych, co spowoduje brak możliwości przebudowy zachodniej części śródmieścia;
5. Silna urbanizacja obrzeży miasta, co spowoduje zachwianie całej struktury, marginalizację i niedoinwestowanie wschodniej części miasta, rozproszenie inwestycji na bardzo rozległym terenie.

Szansą dla zrównoważenia rozwoju przestrzennego miasta byłoby w pierwszym rzędzie ograniczenie i zachowanie ziarnistej struktury urbanizacji terenów sąsiednich, jak również ograniczenie urbanizacji terenu wewnątrz miasta. Tworzyłoby to dobre warunki zarówno przestrzenne – możliwość zapewnienia ciągłości terenów otwartych, czytelną strukturę z podziałem na miasto i wieś, jak i finansowe – koncentrację inwestycji.

6.2. Określenie przydatności poszczególnych terenów dla rozwoju funkcji użytkowych, a w szczególności: mieszkaniowej, przemysłowej, wypoczynkowo-rekreacyjnej, rolniczej, leśnej, uzdrowskiej, komunikacyjnej, z uwzględnieniem infrastruktury niezbędnej do prawidłowego spełniania tych funkcji

Przy przeznaczaniu określonych terenów do pełnienia konkretnych funkcji należy uwzględnić ograniczenia jakie wynikają z prawnej ochrony środowiska, zasobów przyrodniczych oraz warunków życia ludzi. W przygotowywanym dokumencie planistycznym należy zapewnić przewidywaną prawem ochronę wszystkim cennym elementom i zasobom środowiska opisanym w niniejszym opracowaniu.

Stargard, podobnie jak każde miasto, jest złożoną strukturą funkcjonalno-przestrzenną zmieniającą się w czasie i mającą swoją historię. Części miasta tworzą przypadkową w dużej mierze mozaikę, nie tworząc ciągłej struktury funkcjonalnej o czytelnej kompozycji przestrzennej. Często struktury nowe powstają w sposób dysharmonijny w stosunku do już istniejących, zakłócając ich kompozycję.

Integracja kompozycji przestrzennej miasta polegać powinna m.in. na:

1. Przywróceniu charakteru i czytelności układowi miasta średniowiecznego, z jego przestrzennymi dominantami i strukturą zabudowy;
2. Zachowaniu czytelnej, niezakłóconej ekspozycji sylwety starego miasta;
3. Wykształceniu nowej struktury centrum miejskiego, zapewniającej ciągłość przestrzeni publicznej miasta i integrującej części śródmieścia leżące po dwóch stronach toru kolejowego;
4. Pokonaniu bariery linii kolejowych i stworzeniu nowej osi rozwojowej miasta w oparciu o dostępną kolej regionalną;
5. Usunięciu i łagodzeniu elementów dysharmonijnych w kompozycji.

Nie ma możliwości integracji kompozycji przestrzennej miasta bez uwzględnienia przekształceń jego bezpośredniego otoczenia – bez uwzględnienia sąsiedztwa terenów administrowanych obecnie przez gminę wiejską Stargard.

Docelowa struktura funkcjonalno-przestrzenna ma za zadanie spełnienie celów rozwojowych miasta, takich jak:

1. Integracja kompozycji przestrzennej;
2. Zrównoważenie rozwoju przestrzennego;
3. Rewitalizacja obszarów zdegradowanych i rewaloryzacja zespołów zabudowy historycznej;
4. Przeciwdziałanie zagrożeniu powodziowemu;
5. Poprawa dostępności usług i terenów publicznych.

6.3. Wskazanie terenów, których użytkowanie i zagospodarowanie, z uwagi na cechy zasobów środowiska i ich rolę w strukturze przyrodniczej obszaru, powinno być podporządkowane potrzebom zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska i zachowania różnorodności biologicznej

Potrzebom zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska i zachowania różnorodności biologicznej powinno być podporządkowane użytkowanie i zagospodarowanie następujących terenów i struktur ekologicznych w mieście:

- A. Użytek Ekologiczny „Niebieski korytarz ekologiczny koryta rzeki Iny i jej dopływów - III”, ustanowiony Uchwałą Nr XXIII/238/2016 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 25 października 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2016 r., poz. 4556). UE obejmuje działki ewidencyjne rzeki Iny i jej dopływów, sklasyfikowane jako teren wód płynących Wp. Szczególnym celem ochrony użytku jest zachowanie w odpowiednim stanie wód płynących jako korytarza ekologicznego, stanowiącego ważny szlak wędrówek i rozrodu ryb łososiowatych. Większość terenu, przez który płynie Ina wraz z dopływami to tereny niezabudowane, narażone na niebezpieczeństwo powodzi.
- B. Proponowane użytki ekologiczne:
1. UE-1 – „Dolina Trzech Rzek”. Fragment doliny Iny, Krąpieli i Małej Iny na południowym wschodzie miasta, obejmujący półnaturalne ekosystemy wodne, bagienne, łąkowe i murawowe ze stanowiskami roślin chronionych, wielu gatunków zwierząt i dużych walorach krajobrazowych.
 2. UE-2 – „Młynówka”. Niewielki obszar przy wschodniej granicy miasta, nad rzeką Młynówką. Obszar leśny o charakterze łągu wraz z przylegającą łąką, stanowiska chronionych gatunków roślin i zwierząt, o dużych walorach krajobrazowych.
 3. UE-3 – „Gowienica”. Fragment doliny Gowienicy. Jedynie niewielki jej fragment znajduje się w granicach administracyjnych miasta (Kluczewo). Kompleks zadrzewień śródpolnych wraz z łąkami i łozami jest obszarem występowania chronionych gatunków roślin i zwierząt, o walorach krajobrazowych.
 4. UE-4 – „Kluczewo”. Niewielkie zagłębienie terenu w sąsiedztwie osiedla Lotnisko, z drzewostanem o charakterze łągowym, ze stanowiskami roślin chronionych, o walorach rekreacyjnych, dydaktycznych i krajobrazowych.
- C. Obszary cenne przyrodniczo ze względu na szatę roślinną, siedliska oraz miejsce bytowania licznych zwierząt:
1. OC 1 – Łąki nad Iną – północ. Fragment doliny rzeki Ina w północnej części gminy miasta Stargard. Koryto rzeki długości ok. 1,5 km wraz z przyległymi łąkami w granicach gminy miasta Stargard. Część korytarza ekologicznego rzeki Ina. Łąki pocięte licznymi rowami odwadniającymi. Ostoja bioróżnorodności.
 2. OC 2 – Łąki nad Iną – południe. Fragment doliny rzeki Ina w południowej części gminy miasta Stargard, od ujścia rzeki Krąpiel do zwartej zabudowy miasta. Koryto rzeki długości ok. 1,66 km wraz z przyległymi łąkami. Część korytarza ekologicznego rzeki Ina. Łąki pocięte licznymi rowami odwadniającymi w północnej części proponowanego OC, na terenie miejskiego ujęcia wody. Miejsce bytowania i schronienia zwierząt, w tym szczególnie małych ssaków, ptaków, bezkręgowców. Ostoja bioróżnorodności.
 3. OC 3 – Odstojniki w Kluczewie i dolina Małej Iny. Trzy kompleksy stawów rybnych i odstojników Cukrowni Kluczewo oraz fragment doliny rzeki Mała Ina długości ok. 1,61 km, w granicach gminy miasta Stargard. Część korytarza ekologicznego dorzecza rzeki Ina. Ostoja bioróżnorodności. Obszar stanowi istotny element środowiska dla płazów i ptaków, jednak nie może być objęty ochroną prawną ze względu na swoją pierwotną funkcję gospodarczą.

4. OC 4 – Oz Giżynek. Jedna z najlepiej zachowanych form geomorfologicznych pochodzenia polodowcowego w regionie. Obszar nieodstępny, ogrodzony. Położony na użytkowanym poligonie wojskowym. Roślinność prawdopodobnie ciepłolubna. Oz stanowi część kompleksu lasów, zakrzewień i traworośli i innych zbiorowisk roślin zielnych występujących na poligonie. Stanowi część kompleksu będącego schronieniem i miejscem bytowania zwierząt, w tym: ssaków, ptaków, bezkręgowców. Ostoja bioróżnorodności.
 5. OC 5 – Słotnica. Teren dawnego parku przy ruinach zabudowań wsi Słotnica. W rozproszeniu ruiny dawnej infrastruktury wojskowej. Teren stanowi część kompleksu ekosystemu rzeki Gowienicy. Młody drzewostan liściasty z bogato rozwiniętą warstwą krzewów i runa. Okazy drzew o wymiarach pomnikowych. Obiekt jest istotnym elementem środowiska dla zwierząt, w tym dużych i małych ssaków, ptaków, bezkręgowców w dominującym krajobrazie rolniczym tej części gminy miasta Stargard. Ostoja bioróżnorodności.
 6. OC 6 – Burzykowo. Teren dawnego parku przy ruinach zabudowań wsi Burzykowo. W rozproszeniu ruiny dawnej infrastruktury wojskowej. Teren położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie doliny rzeki Gowienicy. Drzewostan liściasty z bogato rozwiniętą warstwą krzewów i runa. Szpaler lipy drobnolistnej *Tilia cordata*, o obwodach do 2,5m, na wysokości pnia 1,3m. Obiekt jest istotnym elementem środowiska dla zwierząt w dominującym krajobrazie rolniczym tej części gminy miasta Stargard. Ostoja bioróżnorodności.
 7. OC 7 – Śródpolne zalesienie – Kluczewo. Śródpolne zadrzewienie. Wewnątrz oczko wodne z zaroślami wierzbowymi. Bagienno- wodny ekosystem niewielkiego jeziora okolony jest lasem liściastym nawiązującym do grądu *Stellario holostaeae-Carpinetum Stellario holostaeae-Carpinetum betuli*. Starodrzew dębowy i grabowy. Obiekt jest istotnym elementem środowiska dla zwierząt w dominującym krajobrazie rolniczym tej części gminy miasta Stargard. Ostoja bioróżnorodności.
- D. Tereny zieleni miejskiej:
- parki miejskie,
 - zieleńce,
 - zieleń w pasach drogowych,
 - obiekty zieleni cmentarnej,
 - pozostałe elementy zieleni miejskiej.
- E. Lasy.

Chronienie powyższych wartości powinno być jednym z priorytetów w zagospodarowaniu przestrzennym Stargardu i tworzyć wraz z wartościami użytkowymi, społecznymi i gospodarczymi przestrzeni funkcjonalną całość.

6.4. Określenie ograniczeń wynikających z konieczności ochrony zasobów środowiska lub występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska oraz wskazanie obszarów, na których ograniczenia te występują

Z konieczności ochrony zasobów środowiska mogą w pierwszym rzędzie wynikać następujące ograniczenia:

1. W zakresie 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 miasta i miejscowości sąsiedniej gminy.

2. W zakresie regulacji stosunków wodnych i prowadzenia melioracji z uwzględnieniem ich skutków dla obszarów cennych przyrodniczo i obszarów rolniczych terenu miasta i terenów ościennych.

Uciążliwość funkcji miejskiej należy przede wszystkim ograniczyć w odniesieniu do obszarów, w stosunku do których identyfikuje się rzeczywiste bądź potencjalne uciążliwości bądź zagrożenia, wynikające z rozwoju miasta, także w powiązaniu z terenami sąsiadującymi. Można wśród nich wskazać:

1. Użytek ekologiczny „Niebieski korytarz ekologiczny koryta rzeki Iny i jej dopływów - III”.
2. Proponowane użytki ekologiczne (UE 1-4) i obszary cenne przyrodniczo na (OC 1-7) terenie miasta.
3. Rzeki wraz z ich dolinami: Ina, Mała Ina, Krąpiel, Gowienica.
4. Obszary Natura 2000 i inne obszarowe formy ochrony przyrody poza granicami miasta.
5. Proponowane formy ochrony przyrody wyznaczone w waloryzacji przyrodniczej gminy wiejskiej Stargard (szczególnie położone najbliżej miasta, tj. OChK „Dolina Iny”, ZPK „Dolina Krąpieli”, UE „Oczko śródpolne koło Kluczewa”, UE „Oczko śródpolne pod Słotnicą”, UE „Jezioro pod Burzykowem”, OC „Dolina Gowienicy Miedwiańskiej”, OC „Dolina Małej Iny”).
6. Obszary cenne przyrodniczo wyznaczone poza granicami miasta, ale w strefie jego oddziaływania.
7. Korytarze ekologiczne wzdłuż rzek Iny i Krąpieli.
8. Zlewnia i wody jeziora Miedwie (również wody Gowienicy, uchodzącej do jeziora), ze względu na jego walory przyrodnicze oraz lokalizację ujęcia wody dla Szczecina.
9. Wody podziemne w GZWP nr 123.
10. Ujęcie wody w Lipniku (na zachód od Stargardu).
11. Kompleksy gleb wysokiej jakości.

Stargard, sierpień 2025 r.

VI. CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA PLANU – PREZENTACJA GRAFICZNA:

- 1) danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1. **(przedstawione w ramach zał. nr 1 do uzasadnienia);**
- 2) granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne **(przedstawione w ramach zał. nr 1 do uzasadnienia);**
- 3) obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3 ustawy:
 - a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
 - c) obszary gruntów zmeliorowanych,
 - d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
 - e) strefy ochronne ujęć wody,
 - f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
 - g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
 - h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
 - i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
 - j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
 - k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
 - l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
 - m) obszary ograniczonego użytkowania,
 - n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
 - o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
 - p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
 - q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,
 - r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;**(przedstawione w ramach zał. nr 2 do uzasadnienia)**
- 4) prezentacja graficzna obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 4 ustawy (rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu).
(przedstawione w ramach zał. nr 2 do uzasadnienia)

PLAN OGÓLNY MIASTA STARGARD

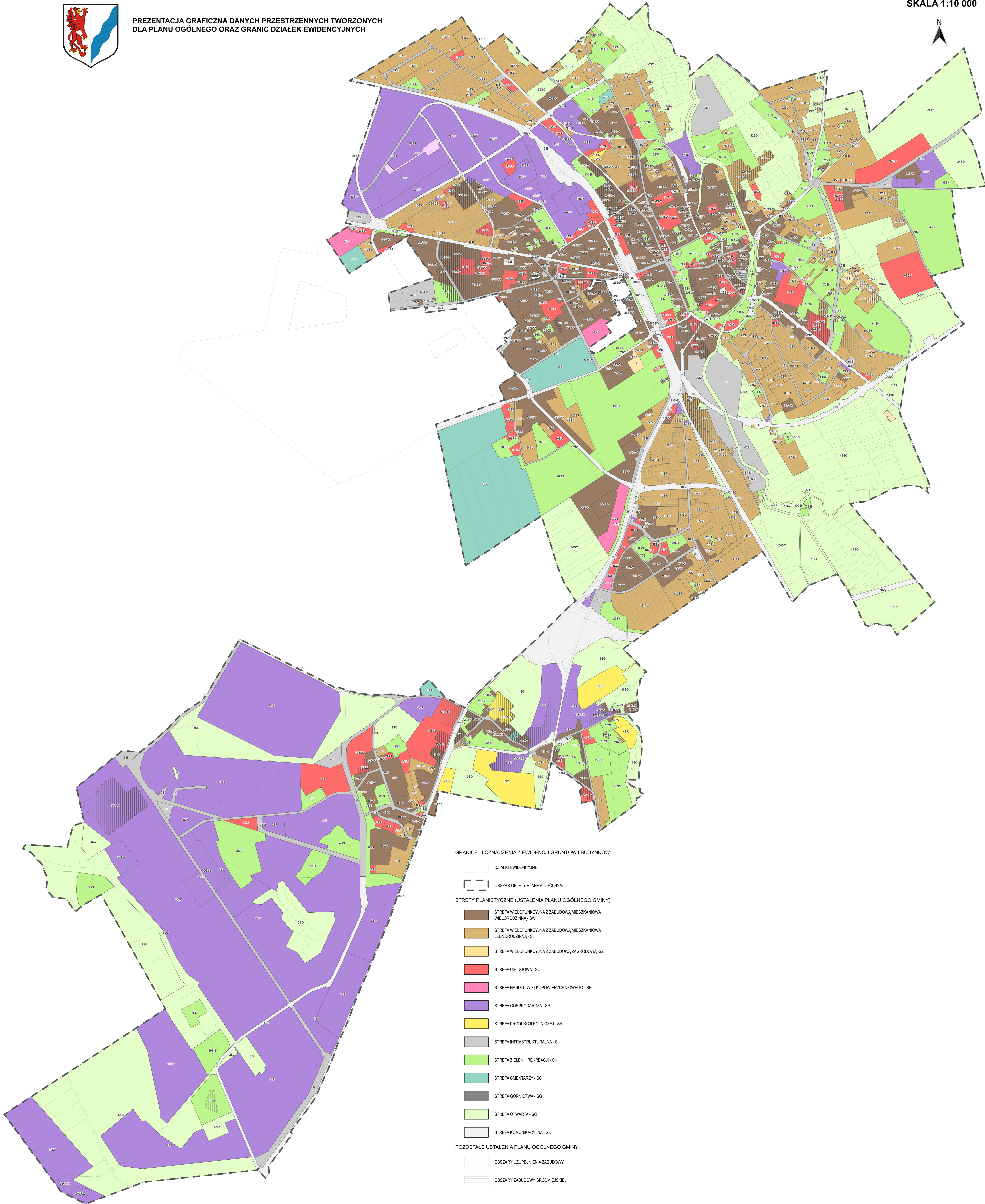
ZAŁ. NR 1 DO UZASADNIENIA DO UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ
W STARGARDZIE NR/2026 Z DNIA



PREZENTACJA GRAFICZNA DANYCH PRZESTRZENNYCH TWORZONYCH
DLA PLANU OGÓLNEGO ORAZ GRANIC DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH

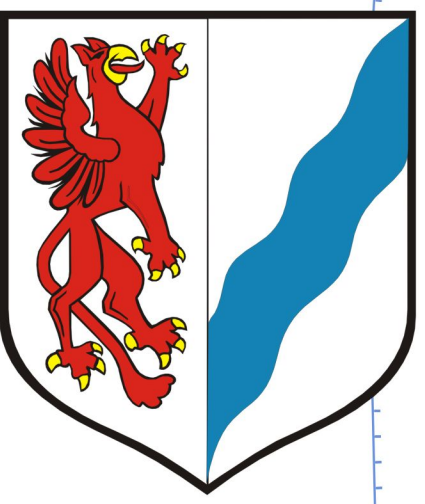
SKALA 1:10 000

N



PLAN OGÓLNY MIASTA STARGARD NA TLE UWARUNKOWAŃ

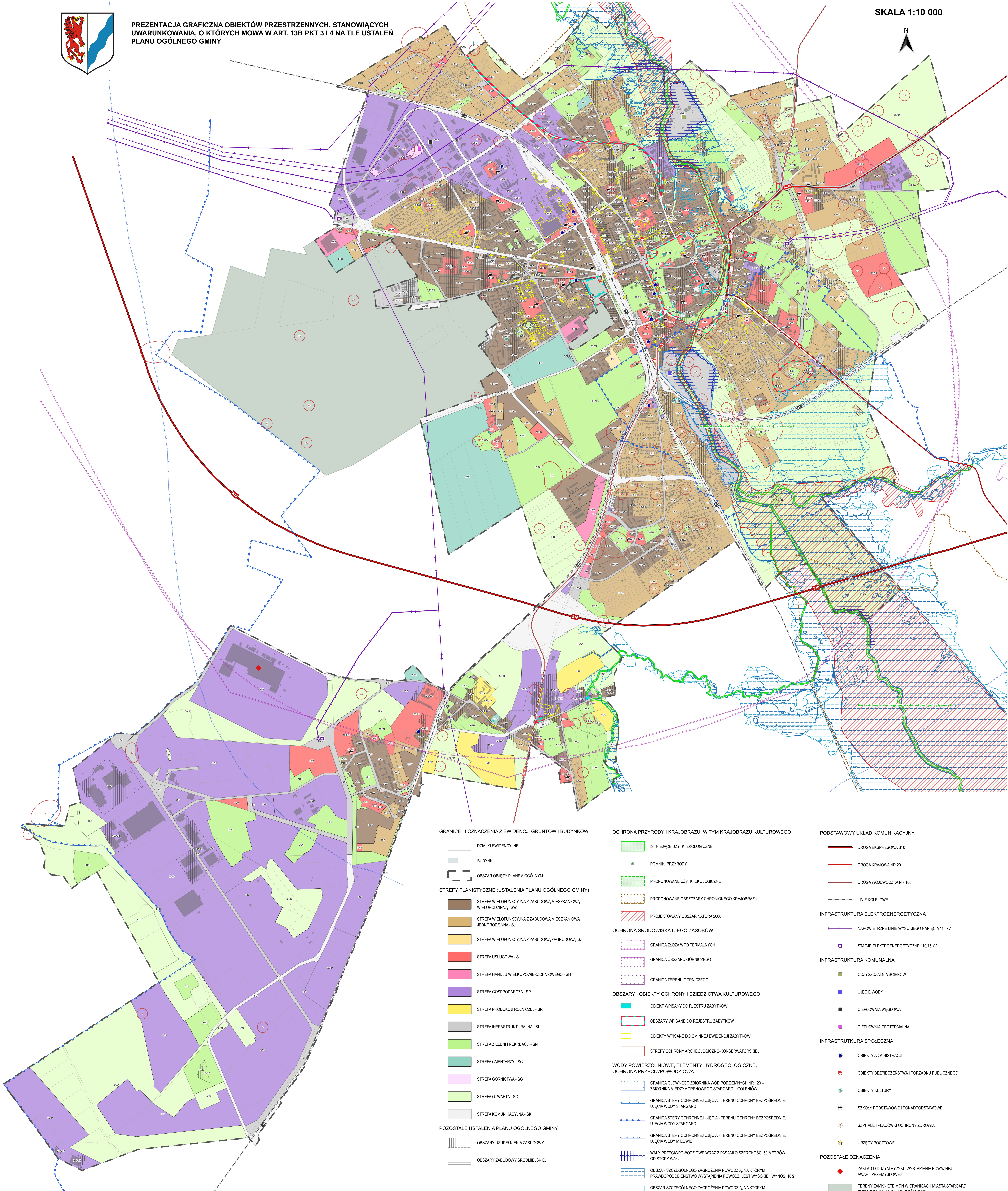
Załącznik nr 2 do Uzasadnienia do Uchwały Rady Miejskiej
w Stargardzie nr .../.../2026 z dnia ...



Prezentacja graficzna obiektów przestrzennych, stanowiących
uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3 i 4 na tle ustaleń
planu ogólnego gminy

Skala 1:10 000

N



GRANICE I OZNACZENIA Z EVIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW

- DZIAŁKI EVIDENCYJNE
- BUDYNKI
- Obszar objęty planem ogólnym

STREFY PLANISTYCZNE (USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY)

- STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ - SW
- STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ - SJ
- STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ - SZ
- STREFA USŁUGOWA - SU
- STREFA HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO - SH
- STREFA GOSPODARCZA - SP
- STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ - SR
- STREFA INFRASTRUKTURALNA - SI
- STREFA ZIELENI I REKREACJI - SN
- STREFA OMIĘTARZY - SC
- STREFA GÓRNICZA - SG
- STREFA OBTWARTA - SO
- STREFA KOMUNIKACYJNA - SK

POZOSTAŁE USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY

- Obszary uzupełnienia zabudowy
- Obszary zabudowy śródmiejskiej

OCHRONA PRZYRODY I KRAJOWIDZU, W TYM KRAJOWIDZU KULTUROWEGO

- ISTNIEJĄCE UŻYTKI EKOLOGICZNE
- POMNIKI PRZYRODY
- PROPONOWANE UŻYTKI EKOLOGICZNE
- PROPONOWANE OBSZCZARY CHRONIONEGO KRAJOWIDZU
- PROJEKTOWANY OBSZAR NATURA 2000

OCHRONA ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW

- GRANICA ŻŁOŻA WÓD TERMALNYCH
- GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO
- GRANICA TERENU GÓRNICZEGO

Obszary i obiekty ochrony i dziedzictwa kulturowego

- Obiekt wpisany do rejestru zabytków
- Obszary wpisane do rejestru zabytków
- Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków
- Strefy ochrony archeologiczno-konserwatorskiej

Wody powierzchniowe, elementy hydrogeologiczne, ochrona przeciwpowodziowa

- GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 123 – ZBIORNIKA MIĘDZYMORENOWEGO STARGARD – GOLENIÓW
- GRANICA STERY OCHRONNEJ UJĘCIA - TERENU OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ UJĘCIA WODY STARGARD
- GRANICA STERY OCHRONNEJ UJĘCIA - TERENU OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ UJĘCIA WODY STARGARD
- GRANICA STERY OCHRONNEJ UJĘCIA - TERENU OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ UJĘCIA WODY MIEDWIE
- WALY PRZECIWPOWODZIOWE WRAZ Z PASAMI O SZEROKOŚCI 50 METRÓW OD STOPY WĄLU
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%

Podstawowy układ komunikacyjny

- DROGA EKSPRESOWA S10
- DROGA KRAJOWA NR 20
- DROGA WOJEWÓDZKA NR 106
- Linie kolejowe

Infrastruktura elektroenergetyczna

- NAPOWIETRZNE LINIE WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
- STACJE ELEKTROENERGETYCZNE 110/15 kV

Infrastruktura komunalna

- OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
- UJĘCIE WODY
- CIEPŁOWNIA WĘGLOWA
- CIEPŁOWNIA GEOTERMALNA

Infrastruktura społeczna

- Obiekty administracji
- Obiekty bezpieczeństwa i porządku publicznego
- Obiekty kultury
- SZKOLY PODSTAWOWE I PONADPODSTAWOWE
- SZPITAL I PLACÓWKI OCHRONY ZDROWIA
- URZĘDY POCZTOWE

Pozostałe oznaczenia

- ZAKŁAD O DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ
- TERENY ZAMKNIĘTE MON W GRANICACH MIASTA STARGARD (POZA GRANICAMI PLANU OGÓLNEGO)