

Załącznik
do uchwały Nr XXIX/288/2017
Rady Miejskiej w Policach
z dnia 25.04.2017 r.

**Ocena aktualności
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz
miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Police**

SPIS TREŚCI

1. WPROWADZENIE:

- 1.1. Podstawy prawne opracowania
- 1.2. Metoda opracowania

2. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

- 2.1. Analiza stanu planowania przestrzennego w Gminie Police
 - 2.1.1. Studium
 - 2.1.2. Plany miejscowe
 - 2.1.3. Plany miejscowe w opracowaniu
- 2.2. Analiza wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę oraz wypisów i wyrysów z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**3. ANALIZA WNIOSKÓW W SPRAWIE SPORZĄDZENIA LUB ZMIANY
MIEJSCOWYCH PLANÓW**

4. ANALIZA STRUKTURY GRUNTÓW

5. DANE DEMOGRAFICZNE

6. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH

7. HARMONOGRAM DALSZYCH PRAC PLANISTYCZNYCH

- 7.1. Studium
- 7.2. Plany miejscowe
- 7.3. Program sporządzania planów.

Opracowano przez: Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miejskiego w Policach

– luty 2017r.

1. WPROWADZENIE:

1.1. Podstawą opracowania niniejszego dokumentu jest przepis artykułu 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wg którego: „W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego”.

W związku z powyższym Burmistrz powinien dokonywać oceny zachodzących zmian w zagospodarowaniu przynajmniej raz w czasie kadencji rady. Poprzednia ocena zmian zagospodarowania sporządzona była w poprzedniej kadencji w 2012 roku. Obejmowała okres 2006 – 06.2012 roku. Ocenę tę sporządzono w oparciu o obowiązujące wówczas jak i obecnie w/w przepisy.

Do opracowania niniejszej oceny za okres analizowany przyjęto okres od początku roku 2012 do końca roku 2016r., analizując wydane decyzje o pozwoleniu na budowę, o warunkach zabudowy, wnioski do miejscowych planów, wydane wypisy i wyrisy z miejscowych planów, dane demograficzne jak również dane zmiany struktury gruntów w gminie Police. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie narzuca konieczności analizy wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę, jednakże taka analiza wskaże dynamikę i kierunek rzeczywistych inwestycji w gminie.

1.2. Przyjęta metoda polega na dokonaniu oceny stanu zagospodarowania w gminie Police, próbie zidentyfikowania istniejących i oczekiwanych przez właścicieli nieruchomości procesów zmiany zagospodarowania na poszczególnych obszarach w gminie Police. Zachodzące procesy przeanalizowano w oparciu o wydane decyzje o pozwoleniu na budowę, warunkach zabudowy oraz wzięto pod uwagę wnioski do miejscowych planów i studium, jak również ilość wydanych wypisów i wyrysów z miejscowego planu. Wzięto pod uwagę również dane demograficzne oraz zmiany struktury użytków gruntowych.

Zidentyfikowano obszary o największym ruchu inwestycyjnym, wymagające szczególnego monitorowania i aktualizowania planów miejscowych. Przeanalizowano również zgodność studium i planów miejscowych z wymaganiami określonymi w obowiązujących przepisach. W oparciu o w/w analizy dokonano oceny aktualności studium i planów oraz określono obszary wymagające działań planistycznych i zaproponowano wieloletni harmonogram takich prac.

2. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

2.1. Analiza stanu planowania przestrzennego w Gminie Police

2.1.1. Studium

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Police przyjęto Uchwałą Nr VI/47/2015 Rady Miejskiej w Policach z dnia 31 marca 2015r. Jest ono aktualizacją Studium przyjętego Uchwałą Nr XI/88/03 Rady Miejskiej w Policach z dnia 8 lipca 2003r. sporządzonego w trybie nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Studium jest zgodne z dokumentami

strategicznymi gminy Police. Ustalenia obowiązujących w gminie Police planów zostały uwzględnione w zaktualizowanym obowiązującym obecnie studium. W studium nie zostały wskazane tereny pod lokalizację w zakresie elektrowni wiatrowych, a co za tym idzie spełnia ono wymagania ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Analizie zostały podane rejestry decyzji, o których mowa w art. 57 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku ze zmianą przepisów dotyczących ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w tym zmianą liczby obiektów wpisanych do rejestru, do ewidencji zabytków oraz wymagań konserwatorskich w strefach ochrony archeologicznej należy przeanalizować konieczności zmiany studium wynikającej ze zmiany powyższych przepisów szczególnych.

Po uchwaleniu studium w 2015r. wpłynęło 18 wniosków o zmianę studium, w tym: 9 wniosków o zmianę przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (Tanowo 5, Pilchowo 2, Wieńkowo 2), 1 wniosek o tereny produkcyjne – Pilchowo oraz 1 wniosek o zmianę przeznaczenia pod garaż (Police- Siedlice). W związku z uchwaleniem w 31.03.2015r. zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obejmującego cały obszar gminy Police oraz mając na uwadze ilość złożonych wniosków o zmianę studium, należy uznać, iż studium jest aktualne i nie wymaga obecnie zmian.

Zmiany studium mogą być dokonane: po przeanalizowaniu wniosków do planu niezgodnych ze studium, w razie konieczności wprowadzenia do studium inwestycji celu publicznego, w tym w szczególności rozwiązań komunikacyjnych wynikających z bieżących potrzeb i polityki gminy, oraz w wyniku konieczności zmiany studium wynikającej z przepisów szczególnych, tj. w szczególności zmiany przepisów prawa wodnego, prawa geologicznego i górniczego, ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ustawy o rewitalizacji.

2.1.2. Plany miejscowe

W związku z prowadzoną polityką dotyczącą planowania przestrzennego, a mianowicie pokrycia miejscowymi planami całego obszaru gminy, do dnia dzisiejszego opracowano i podjęto uchwały w sprawie następujących planów miejscowych:

(uchwalone w oparciu o przepisy ustawy z dnia 07.07.1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym)

1. UCHWAŁA NR LV/328/98 Rady Miejskiej w Policach z dn. 18.06.1998r. w sprawie zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego miasta Police w rejonie ul. Asfaltowej (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego, Nr 17, Poz. 124 z 25 lipca 1998r.).
2. UCHWAŁA NR XXXV/272/01 Rady Miejskiej w Policach z dn. 27.03.2001r. w sprawie zmian w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego miasta Police, dla obszaru położonego na południe od ulicy Tanowskiej i na zachód od linii kolejowej Szczecin-Trzebież, tzw. „Police-Zachód” (Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. Nr 18, Poz. 358 z dnia 8 czerwca 2001r.).
3. UCHWAŁA NR XXXIX/301/01 Rady Miejskiej w Policach z dn. 26.06.2001r. w sprawie zmian w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego miasta Police, dla obszaru położonego na południe od ulic: Grunwaldzka, Goleniowska i na wschód od linii kolejowej Szczecin-Trzebież, tzw. „Police-Wschód” (Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. Nr 28, Poz. 600 z dnia 24 sierpnia 2001r.).

4. UCHWAŁA NR XLII/328/01 Rady Miejskiej w Policach z dn. 30.10.2001r. w sprawie zmian w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy Police w części dotyczącej miejscowości: Sierakowo, Leśno Górne i Stare Leśno (Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. Nr 48, Poz. 1313 z dnia 7 grudnia 2001r.).
5. UCHWAŁA NR XLIV/340/01 Rady Miejskiej w Policach z dn. 27.11.2001r. w sprawie zmian w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy Police w części dotyczącej miejscowości: Trzeszczyn, Tatynia, Wieńkowo i Siedlice (Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. Nr 4, Poz. 86 z dnia 19 lutego 2002r.).
6. UCHWAŁA NR XLV/345/01 Rady Miejskiej w Policach z dn. 20.12.2001r. w sprawie zmian w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy Police, w części dotyczącej obszaru miejscowości Trzebież (Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. Nr 14, Poz. 256 z dnia 5 kwietnia 2002r.).
7. UCHWAŁA NR XLV/346/01 Rady Miejskiej w Policach z dn. 20.12.2001r. w sprawie zmian w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy Police w części dotyczącej obszaru miejscowości: Pilchowo, Bartoszewo, Żółteń (Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. Nr 15, Poz. 262 z dnia 10 kwietnia 2002r.).
8. UCHWAŁA NR LIV/400/02 Rady Miejskiej w Policach z dn. 01.10.2002r. w sprawie zmian w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego miasta Police, w części dotyczącej obszaru ograniczonego ulicami: Piłsudskiego i Siedlecka oraz torami kolejowymi -tzw. „Kwartal Siedlecka” (Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. Nr 85, Poz. 1735 z dnia 25 listopada 2002r.).
9. UCHWAŁA NR X/77/03 Rady Miejskiej w Policach z dn. 24.06.2003r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Police pn. Kemipol (Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. Nr 71, Poz. 1260 z dnia 8 września 2003r.).
10. UCHWAŁA NR XI/85/03 Rady Miejskiej w Policach z dn. 08.07.2003r. w sprawie zmian w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego miasta Police, w części dotyczącej „Starych Polic” (Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. Nr 67, Poz. 1197 z dnia 21 sierpnia 2003r.).
11. UCHWAŁA NR XI/86/03 Rady Miejskiej w Policach z dn. 08.07.2003r. w sprawie zmian w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego miasta Police, dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Palmową Nadbrzeżną i Asfaltową oraz pomiędzy ulicami Świerkową, Asfaltową i torami kolejowymi, tzw. „Palmowa” (Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. Nr 67, Poz. 1198 z dnia 21 sierpnia 2003r.).
12. UCHWAŁA NR XIV/106/03 Rady Miejskiej w Policach z dn. 28.10.2003r. w sprawie zmian w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy Police w obrębach Zalesie, WęgorNIK, Tanowo, Trzeszczyn, Tatynia, Wieńkowo, Drogoradz, Karpin, Dębostrów, w części dotyczącej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 i strefy wokół gazociągu określającej zasady zagospodarowania, tzw. „Gaz” (Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. Nr 109, Poz. 1839 z dnia 28 listopada 2003r.).
13. UCHWAŁA NR XV/119/03 Rady Miejskiej w Policach z dn. 25.11.2003r. w sprawie zmian w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego miasta Police, w części dotyczącej terenu położonego przy ulicy Chodkiewicza, tzw. „Garáže-Chodkiewicza” (Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. Nr 1, Poz. 11 z dnia 5 stycznia 2004r.).

14. UCHWAŁA NR XVII/124/03 Rady Miejskiej w Policach z dn. 30.12.2003r. w sprawie zmian w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego miasta Police, w części dotyczącej:
 - 1) przebiegu istniejących rurociągów i obszaru stacji przeładunkowej kwasu siarkowego i amoniaku na „Mijance Polickiej”,
 - 2) terenu budownictwa mieszkaniowego przy ul. T. Kościuszki 40-59 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. Nr 8, Poz. 151 z dnia 30 stycznia 2004r.).
15. UCHWAŁA NR XVII/125/03 Rady Miejskiej w Policach z dn. 30.12.2003r. w sprawie zmian w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy Police w części dotyczącej obrębów Dębostrów, Niekłończyca, Uniemyśl, Drogoradz, Karpin, tzw. „Dębostrów” (Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. Nr 9, Poz. 170 z dnia 9 lutego 2004r.).
16. UCHWAŁA NR XVII/127/03 Rady Miejskiej w Policach z dn. 30.12.2003r. w sprawie zmian w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego miasta Police, dla obszaru położonego na północ od rzeki Gunicy, tzw. „Jasienica” (Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. Nr 9, Poz. 171 z dnia 9 lutego 2004r.).
17. UCHWAŁA NR XXXIX/286/05 Rady Miejskiej w Policach z dn. 29.11.2005r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Police dla obszaru ograniczonego od strony wschodniej ulicą Kardynała Wyszyńskiego, południowej ulicą Leopolda Okulickiego, zachodniej terenami zabudowy mieszkaniowej oraz od strony północnej terenami zabudowy usługowej i mieszkaniowej, pn. „Kwartal Wyszyńskiego” (Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. Nr 115, Poz. 2503 z dnia 29 listopada 2005r.).
18. UCHWAŁA NR XX/144/2012 Rady Miejskiej w Policach z dn. 22.05.2012r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Police, w części dotyczącej obszaru miejscowości : Tanowo, Węgorznik, Zalesie –tzw. „Tanowo” (Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. poz. 1870 z dnia 08.08.2012r.).

(uchwalone w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym):

19. UCHWAŁA NR XLV/349/06 Rady Miejskiej w Policach z dn. 30.05.2006r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Trzebież Komunalna” (Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. Nr 87, Poz. 1584 z dnia 27 lipca 2006r.).
20. UCHWAŁA NR XLVI/360/06 Rady Miejskiej w Policach z dn. 04.07.2006r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Przęsocin” (Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. Nr 91, Poz. 1699 z dnia 21 sierpnia 2006r.).
21. UCHWAŁA NR XLVI/361/06 Rady Miejskiej w Policach z dn. 04.07.2006r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Zakłady” (Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. Nr 30, Poz. 449 z dnia 12 marca 2007r.).
22. UCHWAŁA NR V/31/07 Rady Miejskiej w Policach z dn. 06.03.2007r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Pilchowo II” (Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. Nr 49 Poz. 728 z dnia 26 kwietnia 2007).

23. UCHWAŁA Nr XXI/165/08 Rady Miejskiej w Policach z dnia 26 marca 2008 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn.: „Kwartaly: Kresowa i Mazurska” (Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. Nr 50, Poz. 1108 z dnia 21 maja 2008r.).
24. UCHWAŁA NR XXX/239/08 Rady Miejskiej w Policach z dn. 28.10.2008r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn.: „Stara Fabryka”(Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. Nr 108, poz. 2613 z dnia 31 grudnia 2008r.).
25. UCHWAŁA NR XL/304/09 Rady Miejskiej w Policach z dn. 29.05.2009r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn.: „Port II” (Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. Nr 56, poz. 1439 z dnia 30 lipca 2009r.).
26. UCHWAŁA NR LIV/409/10 Rady Miejskiej w Policach z dn. 29.06.2010r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn.: „Tatynia” (Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. Nr 92, poz. 1697 z 13.09.2010r.).
27. UCHWAŁA NR LIX/441/10 Rady Miejskiej w Policach z dn. 26.10.2010r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn.: „Przy Ujęciu” (Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. Nr 1, poz. 25 z dnia 12 stycznia 2011r.).
28. UCHWAŁA NR III/19/10 Rady Miejskiej w Policach z dn. 21.12.2010r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn.: „Miasto i Gmina Police” (Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. Nr 29, poz. 464 z dnia 18 marca 2011r.).
29. UCHWAŁA NR LIX/442/10 Rady Miejskiej w Policach z dn. 26.10.2010r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn.: „Trzebież – Marina” (Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. Nr 51, poz. 885 z dnia 20.04.2011r.).
30. UCHWAŁA NR XII/82/2011 Rady Miejskiej w Policach z dn. 27.09.2011r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn.: „Port I” (Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. Nr 123, poz. 2226 z dnia 26.10.2011r.).
31. UCHWAŁA NR XLIV/329/2014 Rady Miejskiej w Policach z dn. 24.06.2014r. w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn.: „DUN” (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 3221 z dnia 05.08.2014r.).
32. UCHWAŁA NR XI/100/2015 Rady Miejskiej w Policach z dn. 29.09.2015r. w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pn.: „Zmiany Miasto i Gmina Police I” (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 4250 z dnia 04.11.2015r.).
33. UCHWAŁA Nr XVII/168/2016 Rady Miejskiej w Policach z dnia 29.03.2016r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Siedlice pn.: „Zmiana Siedlice” (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 1959 z dnia 11.05.2016r.).

Na dzień sporządzenia niniejszego opracowania obowiązujące plany miejscowe pokrywają 98,9% powierzchni gminy liczonej bez morskich wód wewnętrznych. Ta sytuacja zapewnia bardzo wysoki stopień realizacji polityki przestrzennej określonej w studium, ma również wpływ na znaczne uproszczenie procedur administracyjnych

związanych z zagospodarowywaniem terenów, co powinno przyciągnąć potencjalnych inwestorów i sprzyjać rozwojowi.

Zgodnie z wyrokiem WSA z 22.05.2013r. uprawomocnionym wyrokiem NSA z 02.04.2015r. stwierdzającym nieważność § 5 pkt 124 uchwały nr XLVI/360/06 Rady Miejskiej w Policach z dnia 4 lipca 2006r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn.: „Przęsocin” w zakresie projektowanej drogi głównej – dla obszaru tej drogi nie ma obowiązującego miejscowego planu.

Powierzchnia terenów przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na koniec 2015r. (dane GUS):

- pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną stanowiły 2,5% powierzchni gminy co daje powierzchnię ok. 628,25 ha
- pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną 0,5% - 125,65 ha
- pod zabudowę zagrodową 0,4% - 100,52 ha
- pod zabudowę usługową 4,4% - 1105,72 ha
- pod funkcje rolniczą 16,9 % - 4246,97 ha
- pod zabudowę techniczno – produkcyjną 4,8% - 1206,24 ha
- pod komunikację 3,6% - 904,68 ha
- pod infrastrukturę techniczną 2,8% - 703,64 ha
- pod zieleń i wody 64,1 % - 16108,33 ha.

Łączna powierzchnia gruntów rolnych i leśnych, dla której zmieniono przeznaczenie na cele nierolne i nieleśne, to 890 ha.

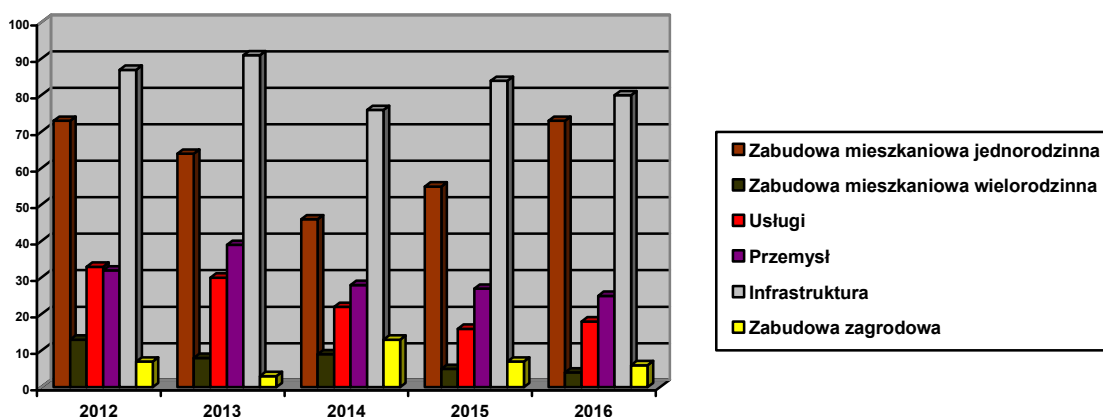
2.1.3. Prowadzone obecnie zmiany planu miejscowego:

1. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „**Wieńkowo**”,
2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „**Centrum**”,
3. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „**Trzuszczyn-Pilchowo**”,
4. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „**Dębostrów- stacja**”.

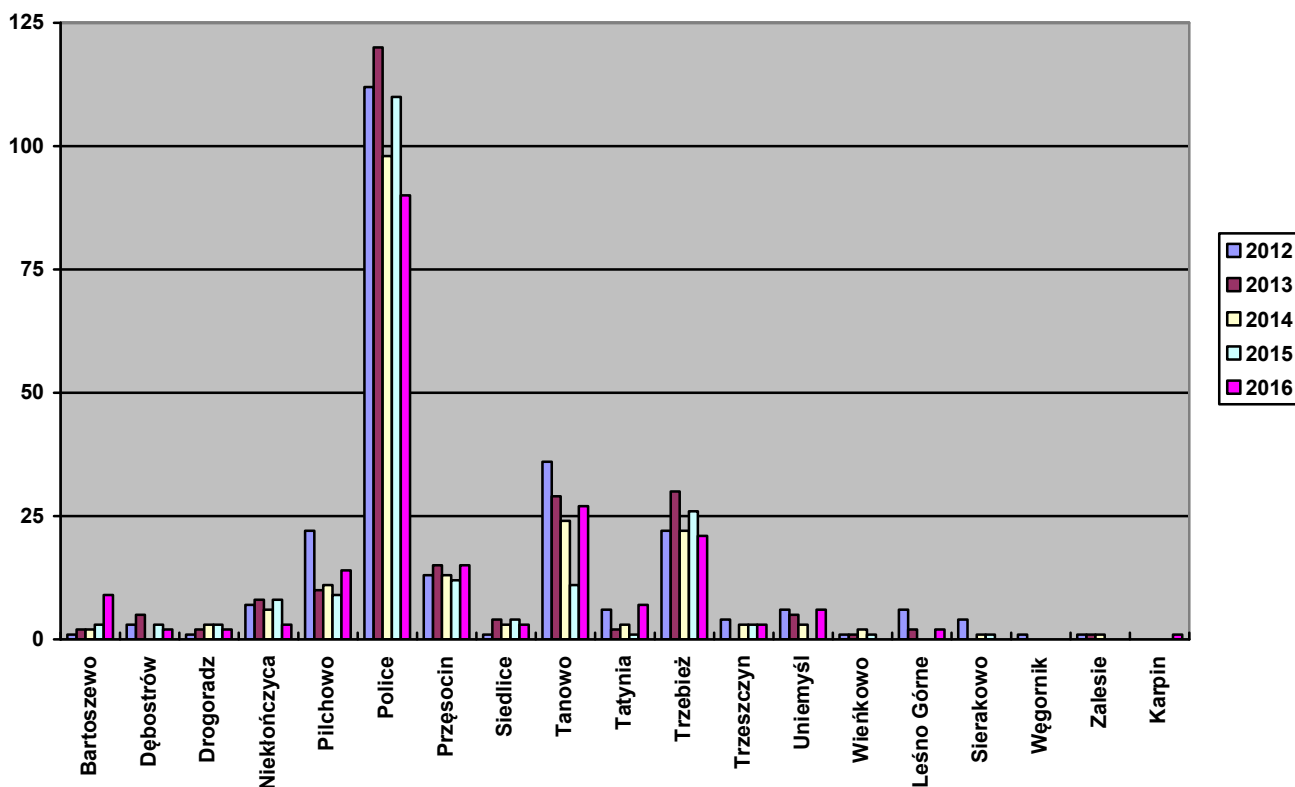
2.2. Analiza wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę oraz wypisów i wyrysów z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Decyzje o pozwoleniu na budowę w sposób najdokładniejszy odzwierciedlają rzeczywiste procesy zagospodarowywania terenu. Ilość decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w okresie analizowanym na obszarze całej gminy ilustrują poniższe wykresy:

Wydane pozwolenia na budowę w rozbiciu na rodzaj zabudowy



Wydane pozwolenia na budowę w rozbiciu na miejscowości:



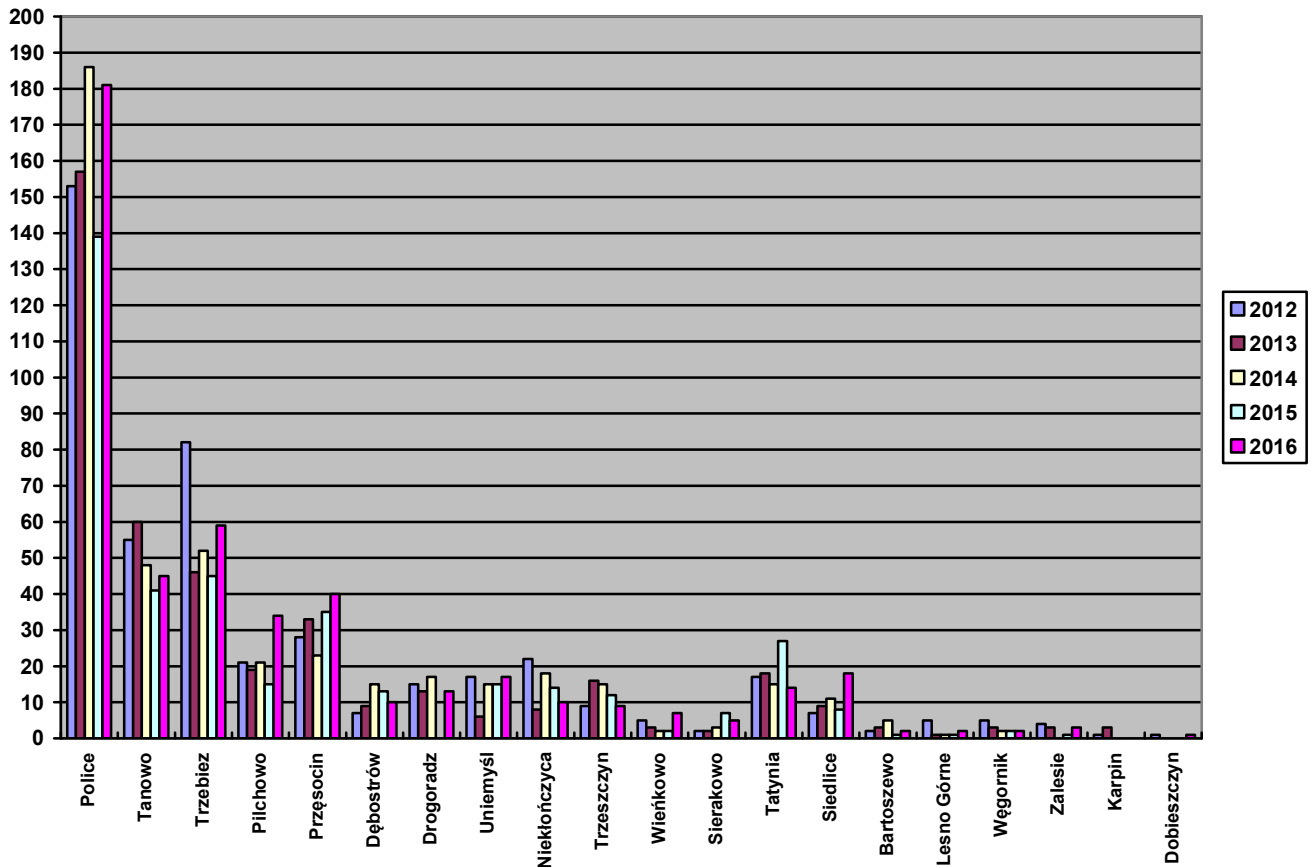
Ilość wszystkich wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w okresie od 01.01.2012 do 31.12.2016 wynosi 1074. W porównaniu z poprzednim czteroletnim okresem analizowanym, w którym wydano 1597 decyzji, należy stwierdzić, iż nastąpił spadek inwestowania.

Powyższy wykres zestawiający ilość wydanych decyzji z podziałem wg miejscowości ilustruje poziom procesów inwestycyjnych na poszczególnych obszarach gminy. Najwięcej inwestycji realizowanych jest w Policach, następnie w miejscowościach Tanowo, Trzebież, i w dalszej kolejności w Przęsocinie, Pilchowie oraz Niekoľńczyca. Dla pozostałych miejscowości, tj. Dębostrowa, Uniemyśla, Drogoradza, Siedlic, Trzeszczyna, Tatyni, Wienkowa, Węgornika, Sierakowa, Bartoszewa, Leśna Górnego obserwuje się procesy zmiany zagospodarowania na stosunkowo niskim poziomie. Głównymi kierunkami zainwestowania są infrastruktura oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, jak również zabudowa przemysłowa realizowana głównie w obrębie miasta Police przez Grupę Azoty Zakłady Chemiczne Police SA.

Obszar objęty miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w gminie stanowi 98,9 %. Wobec powyższego uzyskanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu stało się prostsze i szybsze poprzez uzyskanie wypisu i wrysu z miejscowego planu. Zaś ilość wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu znacznie zmalała.

Ruch inwestycyjny odzwierciedla natomiast ilość wypisów i wrysu wydanych dla poszczególnych miejscowości:

wypisy i wyrysy z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego



Wnioski:

Najbardziej intensywne procesy zagospodarowania w gminie mają miejsce w mieście Police oraz w miejscowościach Tanowo, Pilchowo, Trzebież oraz Przęsocin. Miejscowości te znajdują się w obszarze oddziaływania Szczecina. W przypadku Trzebieży widoczny rozwój wynika z atrakcyjnego położenia miejscowości oraz potencjału turystycznego. Stosunkowo duża liczba inwestycji mieszkaniowych i infrastrukturalnych świadczy o zainteresowaniu terenami wsi polickich w charakterze miejscowości – sypialni, a nie o wykorzystaniu potencjału rolniczego.

Zgodnie z wyrokiem WSA z 22.05.2013r. uprawomocnionym wyrokiem NSA z 02.04.2015r. stwierdzającym nieważność § 5 pkt 124 uchwały nr XLVI/360/06 Rady Miejskiej w Policach z dnia 4 lipca 2006r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn.: „Przęsocin” w zakresie projektowanej drogi głównej wydano jedną decyzję o warunkach zabudowy dla tej miejscowości dotyczącą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. ANALIZA WNIOSKÓW W SPRAWIE SPORZĄDZENIA LUB ZMIANY MIEJSCOWYCH PLANÓW

Każdy wpływający wniosek jest analizowany pod względem jego zgodności ze studium. W przypadku zgodności, jeżeli wniosek dotyczył obszaru, dla którego sporządzano aktualnie miejscowy plan, podejmowano próbę jego uwzględnienia, niezależnie od zaawansowania prac nad planem i etapu procedury.

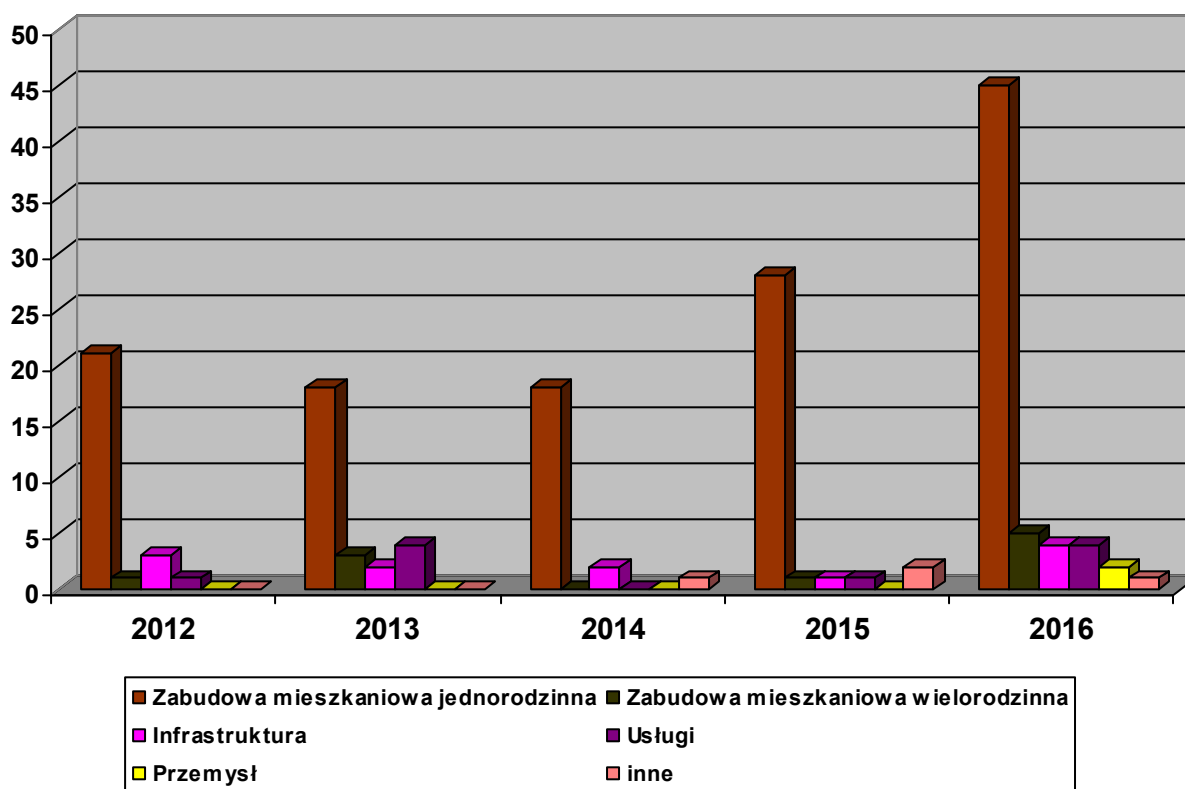
W przypadku, kiedy wniosek dotyczył terenu, na którym nie prowadzono jeszcze prac planistycznych, informowano o możliwości rozpatrzenia go w przyszłości, po rozpoczęciu prac planistycznych.

Natomiast, kiedy wniosek dotyczył terenu, dla którego uchwalono już plan, analizowano wniosek i rozstrzygano w zależności od położenia w stosunku do istniejącej zabudowy i infrastruktury, skupiając się głównie na uzupełnieniach istniejącej strefy zabudowy czy rozwoju miejscowości poprzez tworzenie drugiej linii zabudowy.

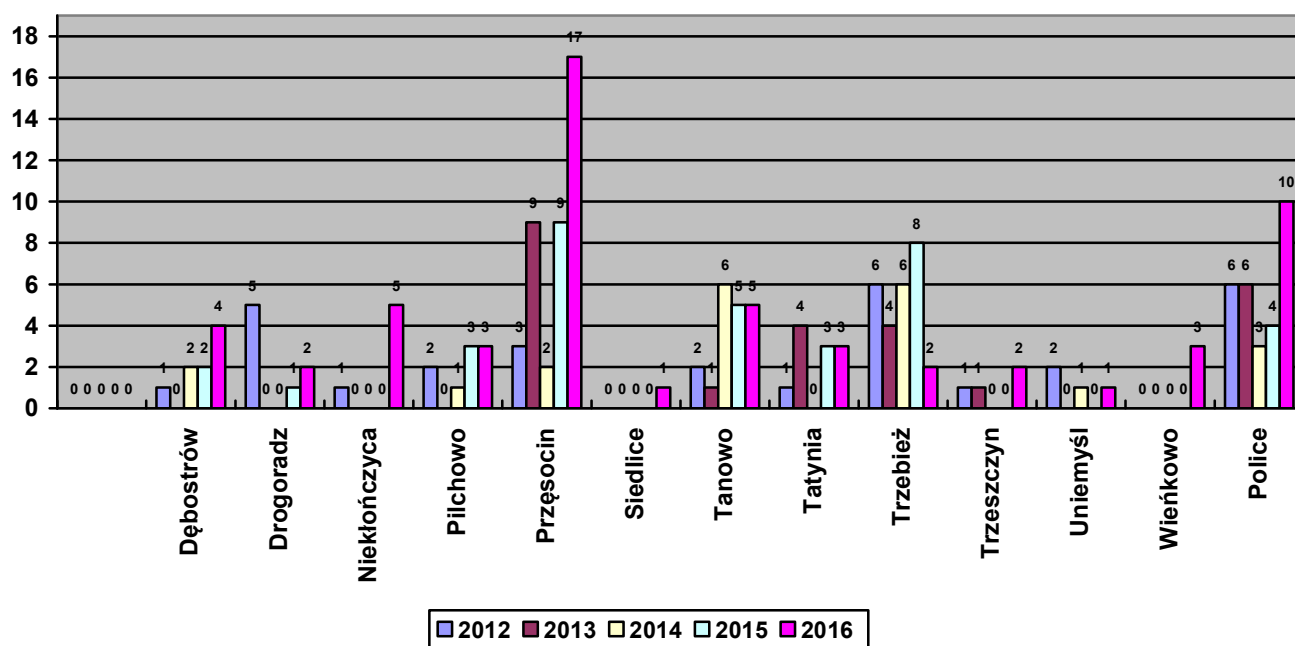
Niniejsza analiza obejmuje wszystkie wnioski, które złożono w analizowanym okresie.

Wykresy ilustrujące ilość złożonych wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów z podziałem wg miejscowości oraz wg przeznaczenia.

Wnioski o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zależności od wnioskowanego przeznaczenia



Wnioski o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rozbiściu na miejscowości



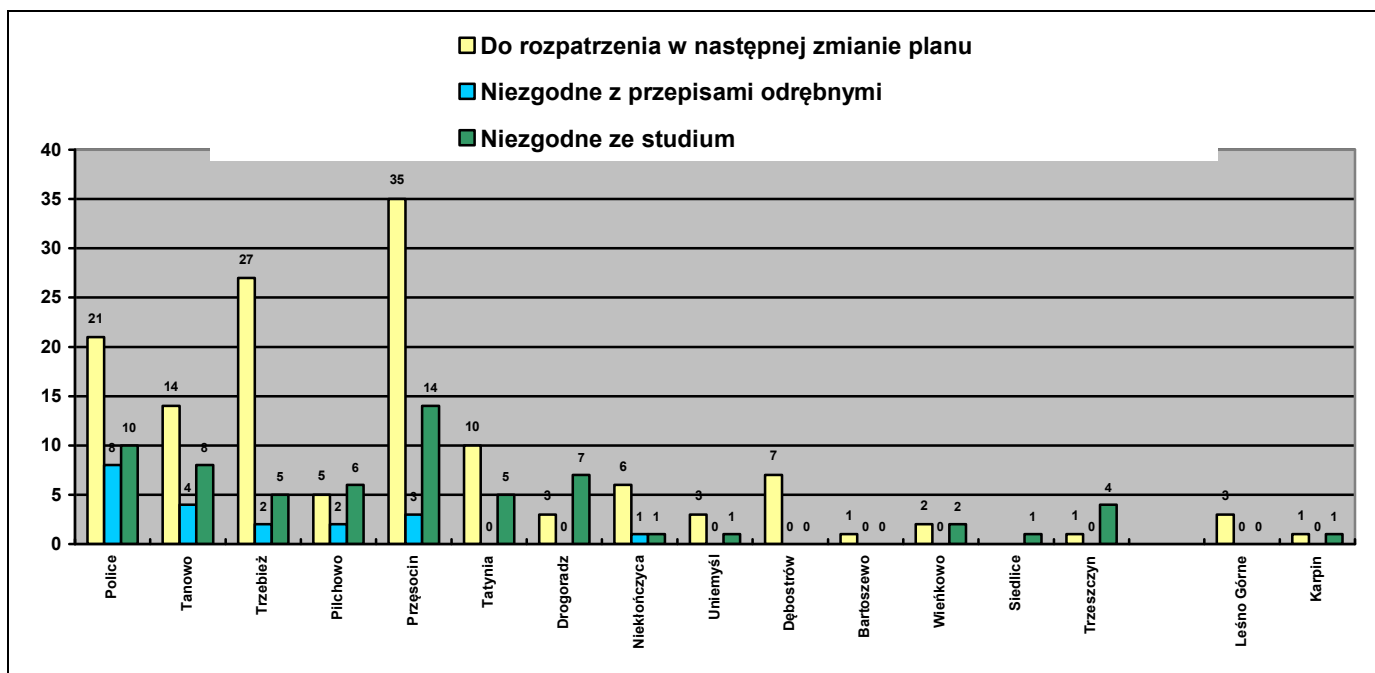
W zestawieniu ujęto miejscowości, dla których złożono wnioski do rozpatrzenia. Pominięto miejscowości, dla których nie złożono wniosków oraz dla których złożone wnioski są obecnie w opracowaniu lub zostały rozpatrzone w planach uchwalonych w latach 2012-2016.

Szczegółową analizę poszczególnych wniosków dokonano wg następujących kryteriów:

- zgodności z przepisami i podstawowymi zasadami planowania przestrzennego,
- zgodności ze studium,
- położenia terenu, którego wniosek dotyczy w stosunku do terenów już zagospodarowanych lub posiadających infrastrukturę, aby ewentualne wnioskowane przeznaczenie nie umożliwiała rozpraszania zabudowy i braku racjonalności w budowie infrastruktury technicznej,
- w przypadku niezgodności ze studium analizowano również zasadność zmiany studium, biorąc pod uwagę zaistniałą zmianę uwarunkowań i rozważaną korektę polityki przestrzennej określonej w Studium.

Wnioski zostały posegregowane w następujący sposób: 138 wniosków zakwalifikowanych do uwzględnienia w kolejnych edycjach planu, 65 - niezgodnych ze studium oraz 20 - zakwalifikowanych do odrzucenia z powodu niezgodności wnioskowanych zamierzeń z przepisami szczególnymi (niektóre z nich są równolegle niezgodne ze studium).

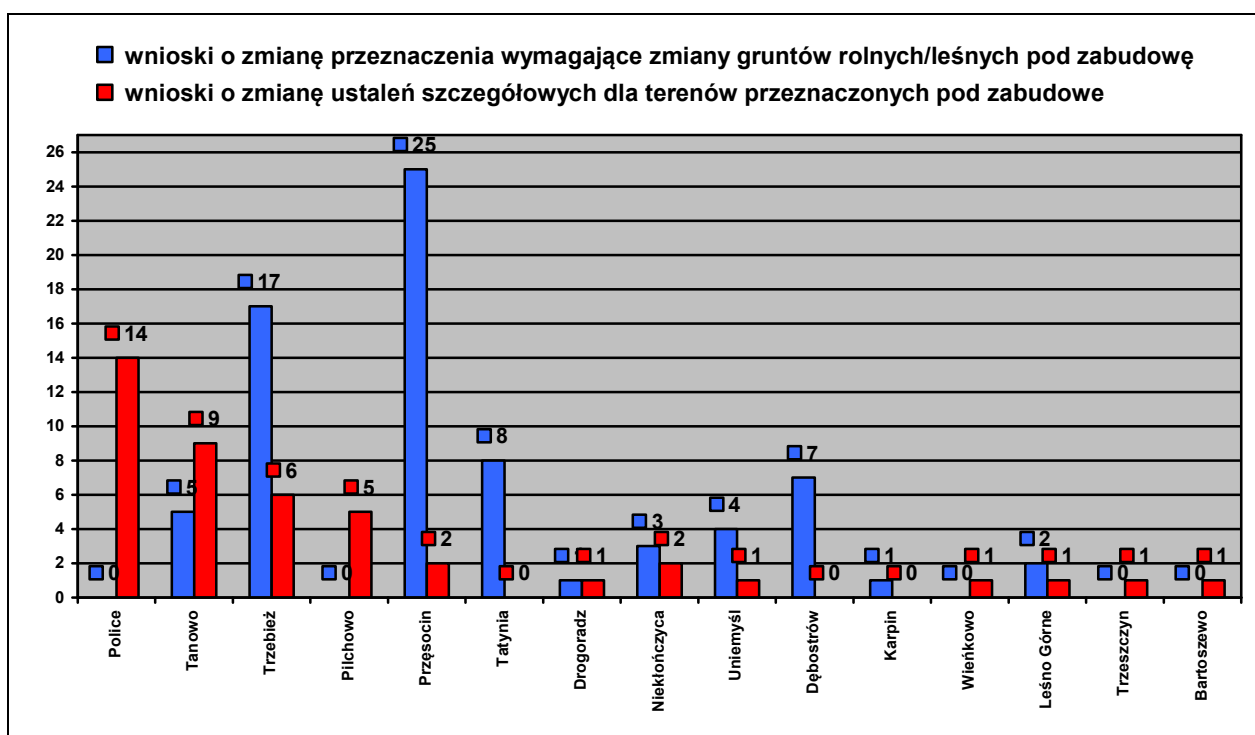
Rozpatrzenie wniosków w podziale na miejscowości:



Wnioski, które zostały zakwalifikowane do rozpatrzenia w kolejnej zmianie planów przeanalizowano pod kątem konieczności zmiany użytków rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne – co jest równoznaczne z powiększaniem obszarów zurbanizowanych.

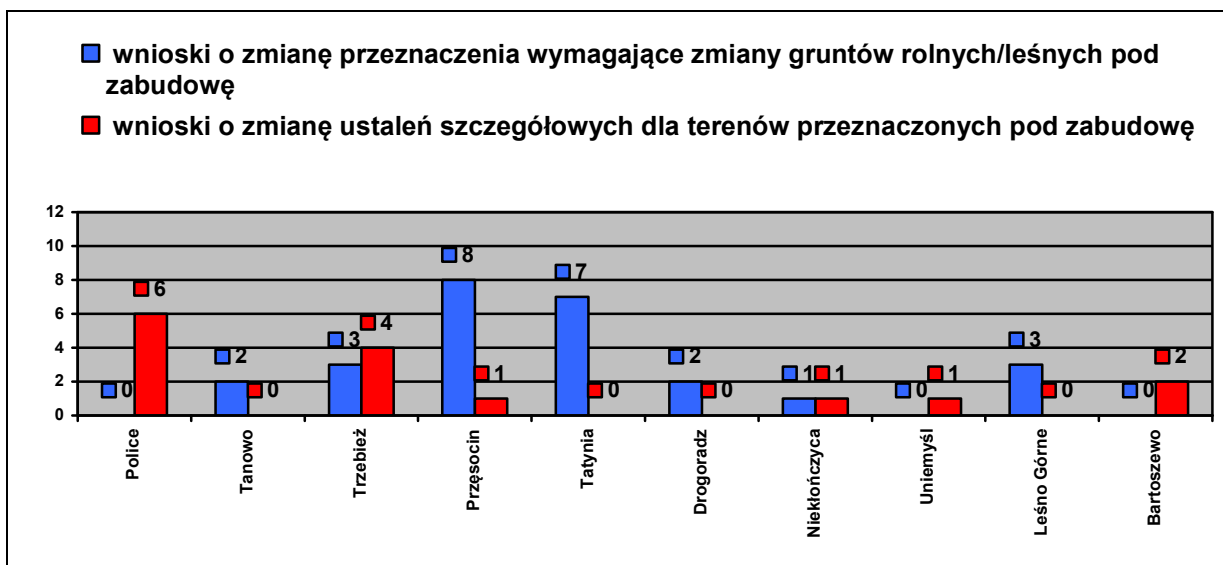
Analiza wniosków do rozpatrzenia w kolejnej zmianie planów składanych w latach **2012-2016** o:

- zmianę przeznaczenia wymagającą zmiany terenów rolnych lub leśnych pod zabudowę
- zmianę ustaleń szczegółowych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązującym planie miejscowym:



Analizą objęto również wnioski złożone w latach **2007-2011**, które przed poprzednią oceną aktualności nie zostały uwzględnione do rozpatrzenia z powodu niezgodności ze studium. Z nich wyłoniono wnioski do rozpatrzenia w kolejnej zmianie planów i podzielono na wnioski składane o:

- zmianę przeznaczenia wymagającą zmiany terenów rolnych lub leśnych pod zabudowę – 26,
- zmianę ustaleń szczegółowych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę -15.



4. Analiza struktury użytków gruntowych:

Zmiana powierzchni użytków gruntowych:

	Obszar	Grunty rolne	Lasy	Wod y	Teren zabudowany	Nieużytki	Różne
		ha	ha	ha	ha	ha	ha
Stan na: 01.2013	Miasto	491	90	746	1738	237	429
	Gmina	5380	12505	2070	543	864	77
Stan na: 01.2014	Miasto	492	89	746	1741	236	427
	Gmina	5369	12504	2070	557	864	76
Stan na: 01.2015	Miasto	478	90	746	1741	235	428
	Gmina	5362	12497	2069	569	865	78
Stan na: 01.2016	Miasto	478	90	746	1754	235	428
	Gmina	5362	12497	2069	569	865	78
Stan na: 01.2017	Miasto	569	171	746	1755	332	157
	Gmina	5283	12538	2069	631	839	80

Wnioski:

Powierzchnia gruntów zabudowanych razem w gminie Police od 2012r. rośnie, a jednocześnie powierzchnia gruntów rolnych w gminie zmniejszyła się o 97ha, co stanowi znaczącą ilość. Średnio 19,4 ha gruntów rolnych w gminie jest zabudowanych. Badając zmiany w strukturze gruntów rolnych w mieście spadek jest nieznaczny. Mylny obraz

może przedstawiać zwiększenie gruntów rolnych, leśnych i innych za 2016r. w mieście o 91 ha. Jest bowiem związany ze zmianą w 2016r. użytków gruntowych różnych pod inne cele – w szczególności rolne i leśne o czym świadczy ich zmniejszenie o 271 ha.

Powierzchnia terenów zabudowanych w mieście i gminie stanowi obecnie 2386 ha. W porównaniu powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego stanowi 4774,7 ha. Od końca 2012r. do 01.2017r. ilość terenów, które zmieniły użytek pod zabudowę, to 102 ha- średnio 20,4 ha na rok.

Analizując stopień i tempo inwestowania należy uznać, iż tereny przeznaczone pod zabudowę, które nie zmieniły użytku z rolnego pod budowlany stanowiące 2388,7 ha zaspokajają potrzeby budowlane na co najmniej najbliższe kilkadziesiąt lat.

5. Dane demograficzne- liczba ludności w latach:

Miejscowość	2012	2013	2014	2015	2016	Różnica a 2016- 2012	Wzrost/ spadek	
Bartoszewo	73	74	76	83	86	13	↑	
Drogoradz	226	226	228	230	229	3	↑	
Dębostrów	334	336	327	335	333	-1		↓
Karpin	2	3	3	3	3	1	↑	
Leśno Górne	66	67	73	77	78	12	↑	
Niekończycza	380	398	409	410	414	34	↑	
Nowa Jasionica	25	25	24	24	23	-2		↓
Pilchowo	1031	1036	1026	1014	1034	3	↑	
Podbrzezie	9	9	9	9	9	0		
Poddymin	12	14	14	15	16	4	↑	
Police	31789	31471	31284	30960	30573	-1216		↓
Przęsocin	578	592	593	601	612	34	↑	
Siedlice	183	187	188	192	194	11	↑	
Sierakowo	13	13	10	10	10	-3		↓
Stare Leśno	19	18	18	18	19	0		
Tanowo+Witorza	1519	1574	1603	1638	1693	174	↑	
Tatynia	274	280	282	276	282	8	↑	
Trzebież+Pienice+Turznica	2064	2059	2053	2030	2021	-43		↓
Trzeszczyn	271	270	262	261	256	-18		↓
Uniemysł	367	369	369	379	375	8	↑	
Wieńkowo	187	192	189	188	188	1	↑	
Węgomik	47	45	47	46	45	-2		↓
Zalesie	32	33	33	35	34	2	↑	
Dobieszczyn	0	0	0	0	2	2	↑	
Żółtew	13	12	10	10	10	-3		↓
Suma	39514	39303	39130	38844	38539	Ogółem ↓		
Różnica w kolejnych latach		-211	-173	-286	-305	- 975		

Analiza liczby urodzeń i zgonów:

Miejscowość	2012		2013		2014		2015		2016		Różnica między liczbą urodzeń a liczbą zgonów
	U	Z	U	Z	U	Z	U	Z	U	Z	U-Z
Bartoszewo	4	0	1	1	0	1	2	0	1	0	6
Drogoradz	2	1	1	2	4	0	2	3	0	3	0
Dębostrów	5	2	2	7	5	6	8	2	2	0	5
Karpin	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leśno Górne	2	2	1	1	2	0	1	1	3	1	4
Niekończycza	8	7	4	3	6	6	2	3	2	3	0
Nowa Jasienica	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
Pilchowo	11	7	7	7	10	8	6	10	12	7	7
Podbrzezie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poddymin	0	0	1	0	0	0	1	0	1	0	3
Police	303	266	313	252	318	257	300	242	299	276	250
Przęsocin	9	7	7	7	1	5	8	4	10	7	5
Siedlice	0	2	0	2	2	4	0	1	2	0	-5
Sierakowo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stare Leśno	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
Tanowo+Witorza	15	18	16	8	20	18	23	13	10	10	17
Tatynia	3	3	4	3	1	3	1	7	6	3	-3
Trzebież+Pienice+Turznica	21	12	21	24	18	19	18	21	11	12	1
Trzeszczyn	4	0	3	5	2	4	3	0	1	3	1
Uniemyśl	2	4	5	5	5	6	2	4	6	6	-5
Wieńkowo	0	2	0	0	2	0	3	2	2	2	1
Węgomnik	2	0	0	0	1	0	0	1	1	0	3
Zalesie	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0
Dobieszczyn	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Żółtew	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Suma	392	331	386	327	397	337	381	316	380	335	291
Liczba urodzeń – liczba zgonów w roku	+61		+59		+60		+65		+45		

W gminie Police widoczny jest spadek liczby ludności szczególnie w miejscowościach Police, Trzebież i Trzeszczyn. Wzrost liczby ludności można zauważyć w miejscowości Tanowo – aż o 174 osób, nieznaczny wzrost w miejscowościach Przęsocin, Niekończycza oraz w miejscowościach Bartoszewo, Leśno Górne i Siedlice.

Analiza wykazuje dodatni bilans liczby urodzeń w gminie Police w stosunku do liczby zgonów, choć w 2016r. jest on najniższy na przełomie analizowanych lat. Ujemny bilans dotyczy miejscowości Siedlice, Tatynia i Uniemyśl. Natomiast największy przyrost ludności jest w miejscowości Police i Tanowo. Nieznaczny przyrost naturalny zauważa się w miejscowościach Pilchowo, Bartoszewo, Dębostrów, Przęsocin, Leśno Górne, a także Poddymin i Węgomnik.

6. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH

6.1. Przedstawiona ocena zmian w zagospodarowaniu wskazuje, iż polityka przestrzenna Gminy Police określona w studium, w swych głównych założeniach rozwoju gminy Police, jako gminy przemysłowej o dużych walorach dla funkcji mieszkaniowej z silnym ośrodkiem obsługi ludności w Policach, poprzez zmiany miejscowego planu jest obecnie systematycznie realizowana.

W związku z uchwaleniem 31 marca 2015 roku zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obejmującego cały obszar gminy Police oraz ilość złożonych wniosków o zmianę studium, należy uznać, iż studium jest aktualne i nie wymaga obecnie zmian.

Jednakże zmiany studium powinny być dokonane po przeanalizowaniu wniosków o zmianę planu niezgodnych ze studium, w razie konieczności wprowadzenia do studium inwestycji celu publicznego w tym w szczególności rozwiązań komunikacyjnych wynikających z bieżących potrzeb i polityki gminy oraz w wyniku konieczności zmiany studium wynikającej z przepisów szczególnych tj. w szczególności zmiany przepisów prawa wodnego, prawa geologicznego i górniczego i ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

6.2. Analizując aktualność miejscowych planów należy zauważyć, iż przedstawiony w poprzednich rozdziałach wykres wniosków ukazuje kilka obszarów, dla których złożono największą ilość wniosków: Police, Tanowo, Trzebież i Przęsocin, z tym że wnioski dotyczące zmiany ustaleń szczegółowych bez konieczności uzyskiwania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne dotyczą głównie miejscowości Police, Tanowo, Trzebież oraz Pilchowo.

Dla pozostałych obszarów gminy złożono stosunkowo niewielką ilość wniosków. Większość złożonych wniosków dotyczy zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej (wykres z podziałem wg przeznaczenia), które powinny być uwzględnione po zagospodarowaniu stref przeznaczonych obecnie pod zabudowę.

Obecnie obszar gminy nie posiadający miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego to niewielkie fragmenty w mieście Police, w Trzebieży oraz teren, który z dniem 01.01.2008r. został włączony w granice administracyjne miasta Police, tj. część lasów miejskich pomiędzy ul. Nadbrzeżną a torami kolejowymi oraz tereny przy ul. Ofiar Stutthofu. Nie ma konieczności wprowadzania zmian na tych terenach w związku z brakiem wniosków oraz ich zainwestowaniem (ul. Ofiar Stutthofu), czy zagospodarowaniem pod tereny leśne (przy ul. Nadbrzeżnej).

Aktualizacją powinny być objęte plany miejscowe dotyczące terenów przeznaczonych pod zabudowę lub innych terenów inwestycyjnych sporządzonych w skali 1:5000 na podstawie poprzednio obowiązującej ustawy z 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

Aktualizacją powinny być objęte również miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w zakresie zmian dotyczących zgodności z obowiązującą ewidencją zabytków oraz zmianami wynikającymi ze zmiany ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Analizując wydane pozwolenia na budowę oraz wydane wypisy i wyrisy największy ruch inwestycyjny dotyczy miejscowości Police, Trzebież, Przęsocin oraz Pilchowo.

7. HARMONOGRAM DALSZYCH PRAC PLANISTYCZNYCH

7.1. Studium

Obecne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Police uchwalone w 2015r jest aktualne. Zmiany studium mogą być dokonane po przeanalizowaniu wniosków o zmianę planu niezgodnych ze studium, w razie konieczności wprowadzenia do studium inwestycji celu publicznego w tym w szczególności rozwiązań komunikacyjnych wynikających z bieżących potrzeb i polityki gminy oraz w wyniku konieczności zmiany studium wynikającej z przepisów szczególnych, tj. w szczególności zmiany przepisów prawa wodnego, prawa geologicznego i górniczego, ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ustawy o rewitalizacji.

7.2. Plany miejscowe

Zakres zmiany planów miejscowych należy dostosować do wyników aktualizacji studium i dokonać w odpowiednim zakresie.

7.3. Program sporządzania planów

Obecnie prowadzone są zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, których zakończenie przewidziane jest na:

- plan Wieńkowo – październik 2018r.
- plan „Trzeszczyn - Pilchowo” – październik 2017r.
- plan „Centrum” – część miasta Police – grudzień 2017r.
- plan „Dębostrów - stacja” – grudzień 2018r.

Terminy zakończenia mogą ulec przesunięciu, gdyż są uzależnione od dodatkowych wymogów ustanowionych przez organy w trakcie uzgadniania, od ilości i złożoności uwag do planów oraz od sposobu ich uwzględniania, a co za tym idzie od konieczności ponawiania niektórych czynności.

Po zakończeniu rozpoczętych i prowadzonych obecnie zmian planów dla miejscowości Trzeszczyn, Pilchowo, Wieńkowo i części miasta Police, biorąc pod uwagę wyniki analizy, priorytetowym jest dokonanie:

- a) zmiany ustaleń miejscowych planów dla obszarów zurbanizowanych, które wynikają ze zmiany przepisów m.in. prawa wodnego, prawa geologicznego i górniczego i ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- b) zmiany ustaleń miejscowych planów dla obszarów zurbanizowanych, które dotyczą zmiany funkcji lub zmiany zapisów dotyczących ustaleń szczegółowych w terenach: linii zabudowy, kształtu dachu czy zmiany wskaźników, itd.,
- c) zmian ustaleń miejscowych planów dla terenów już przeznaczonych pod zabudowę, dla terenów wymagających konieczności zmian komunikacji.

Zmiany powinny być dokonane bez konieczności zwiększania terenów pod nową zabudowę.

Powinny dotyczyć, z uwzględnieniem powyższych warunków, w pierwszej kolejności miejscowości Police, Tanowo, Trzebież, Przęsocin oraz Pilchowo.

W miarę możliwości zmiany w/w planów powinny się rozpocząć w roku 2017 pracami przygotowawczymi i podjęciem stosownych uchwał o przystąpieniu do sporządzenia zmian planów. Wówczas realizacja wniosków może nastąpić w latach 2018 – 2021.