

**BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA W SZCZECINIE**

**Studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego  
miasta Szczecin**



**TOM – 0  
WPROWADZENIE**

**Tekst „WPROWADZENIE” - załącznik nr 1  
do Uchwały Nr XXVIII/706/08  
Rady Miasta Szczecin z dnia 24 listopada 2008 r.**



## Spis treści

<b>I. WPROWADZENIE.....</b>	<b>4</b>
1. Podstawa formalno - prawna.....	4
2. Cele i zakres opracowania.....	4
3. Metoda opracowania i struktura Studium .....	6
4. Zasoby informacyjne i ich aktualność.....	7
5. Struktura dokumentu .....	8
6. Współpraca i uspołecznienie procesu planowania .....	9
7. Podstawowe dokumenty strategiczne, polityczne i programowe.....	9
<b>II. SZCZECIN W DOKUMENTACH STRATEGICZNYCH MIASTA I REGIONU... 10</b>	
1. Szczecin w Strategii Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego .....	10
<b>III. POLITYKA PRZESTRZENNA .....</b>	<b>13</b>
<b>IV. ZGODNOŚĆ PLANÓW MIEJSCOWYCH ZE STUDIUM .....</b>	<b>14</b>
1. Zasady interpretacji zgodności planów miejscowych ze Studium w warstwie tekstowej	14
2. Interpretacja rysunku Studium .....	15
3. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań .....	16
4. Synteza ustaleń Studium .....	17



**Opracował Zespół w składzie:**

**Zespół prowadzący:** Anna Nawacka-Górzeńska, Krzysztof Michalski, Janusz Nekanda-Trepka, Dariusz Dołgoszyja, Angelika Szerniewicz, Bogdan Kosmowski, Wiesław Makay, Anna Porożyńska - Dołgoszyja, Ilona Łabno, Anna Sokołowska, Alicja Kowalczyk,

**Generalny Projektant Studium:** Janusz Nekanda-Trepka

**Główni projektanci:** Ilona Łabno, Anna Porożyńska - Dołgoszyja, Anna Sokołowska, Wiesław Makay, Bogdan Kosmowski.

**Zespół opracowujący:**

Małgorzata Barszczewska  
Maria Chlebowska  
Piotr Doroszkiewicz  
Agnieszka Drzazga  
Zofia Fiuk – Dymek  
Małgorzata Głogowska  
Mikołaj Horniatko  
Urszula Jagocka-Kubica  
Iwona Jaszowska  
Radosław Kaźmierski  
Małgorzata Kędzierawska  
Andrzej Kokotowski

Cezary Komin  
Jagna Kosowska  
Iwona Kostek  
Jacek Królik  
Piotr Lackorzyński  
Wioletta Lisiecka  
Ewa Lisowska  
Dorota Paśnicka  
Grażyna Pawlik  
Barbara Petersson  
Janina Prajzendanc  
Prałat Honorata

Włodzimierz Różański  
Sewer Różycki  
Paulina Sawicka  
Michał Sikorski  
Joanna Stoltman  
Ewa Trzaska  
Krystyna Zagórska  
Danuta Zakrzewska  
Lidia Ziembiewicz  
Irena Żywuszek

**Autorzy dziękują Wydziałowi Rozwoju Miasta i Funduszy Pomocowych oraz pozostałym wydziałom, komórkom i jednostkom organizacyjnym miasta oraz poszczególnym pracownikom samorządowym za ich wkład w opracowanie Studium**



## I. WPROWADZENIE

### 1. Podstawa formalno - prawna

- 1) Opracowanie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecina, zwane w dalszej części dokumentu Studium, jest wypełnieniem ustawowego obowiązku określenia polityki przestrzennej, w tym zasad zagospodarowania przestrzennego terenu gminy. Zgodnie z art. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, opracowanie Studium jest zadaniem własnym gminy, realizowanym przez Prezydenta na mocy ustawy o samorządzie gminnym.
- 2) Niniejsze Studium jest aktualizacją Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina, opracowanego w latach 2003 - 2006 i przyjętego Uchwałą nr IX/278/07 przez Radę Miasta Szczecin w dniu 14 maja 2007 r. sporządzaną na podstawie Uchwały nr XII/329/07 Rady Miasta Szczecin z dnia 30 lipca 2007 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina, na obszarze administracyjnym i w zakresie określonym w uchwale.
- 3) Formalny zakres i tryb prac, zrealizowany przy opracowaniu Studium, określają art. 9, 10, 11 i 12 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami).
- 4) W celu ułatwienia badania warunku zgodności projektów planów miejscowych ze Studium, dokument niniejszy sporządzony został jako tekst jednolity z ujednoliconymi załącznikami graficznymi, dla których podstawę stanowią: tekst i rysunki Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina, przyjęte uchwałą nr IX/278/07 z dnia 14 maja 2007 r.

### 2. Cele i zakres opracowania

- 1) Celem opracowania Studium jest skonkretyzowanie polityki przestrzennej gminy, uchwalonej w ramach realizacji Strategii Rozwoju Szczecina oraz ustalenie ramowych zasad zagospodarowania przestrzennego, w odniesieniu do zidentyfikowanych uwarunkowań i wybranych kierunków rozwoju.
- 2) Stała ewolucja sytuacji prawnej oraz dynamiczne przemiany przestrzenne, społeczne i gospodarcze, wymuszają systematyczną aktualizację obowiązujących treści Studium m.in. o:
  - a) weryfikację niektórych kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów,
  - b) weryfikację kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów zabudowy mieszkaniowej i produkcyjno - usługowej, oraz wskazanie terenów wyłączonych spod zabudowy,
  - c) weryfikację obszarów i zasad ochrony środowiska i wartości przyrodniczych,



- d) weryfikację obszarów i zasad ochrony krajobrazu kulturowego i zabytków, oraz wskazanie obiektów stanowiących dobra kultury współczesnej,
  - e) weryfikację projektowanej sieci transportowej i kierunków rozwoju systemu komunikacji i infrastruktury technicznej,
  - f) wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym,
  - g) określenie obszarów przestrzeni publicznej i zasad jej zagospodarowania,
  - h) określenie obszarów rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, o pow. sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - i) weryfikację obszarów wymagających sporządzenia planów miejscowych, z uwzględnieniem miejsc, w których konieczna jest zmiana przeznaczenia gruntów z rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne oraz określenie zasad wyznaczania granic dla podejmowanych planów miejscowych,
  - j) określenie kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
  - k) określenie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych oraz zasad ich zagospodarowania,
  - l) aktualizację granic obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji,
  - m) aktualizację granic terenów zamkniętych oraz zasad zagospodarowania tych terenów,
  - n) zdefiniowanie obszarów problemowych.
- 3) Aktualizacja formy i treści niektórych zapisów Studium wynika z potrzeby uwzględnienia:
- a) ustaleń, dokumentów politycznych, strategicznych i programowych, m.in. Strategii Rozwoju Kraju (przyjętej przez Radę Ministrów 29 listopada 2006 r.), zaktualizowanych strategii sektorowych Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego, oraz Strategii Rozwoju Szczecina i realizujących ją polityk przyjętych przez Radę Miasta,
  - b) związków i oddziaływań występujących w obszarze metropolitalnym oraz dokumentów związanych z tą tematyką,
  - c) ustaleń przyjętych w procedurach lokalizacyjnych, nie powiązanych z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta,
  - d) oczekiwań wspólnoty samorządowej i nowych rozwiązań przestrzennych w związku z korzystną zmianą uwarunkowań ekonomicznych oraz oczekiwań osób władających gruntami, wyrażonych we wnioskach i uwagach, które zostały wniesione przed oraz w trakcie prac nad zmianą Studium.
- 4) Studium jako dokument kierunkowy, określający politykę przestrzenną i zasady zagospodarowania, nie determinuje szczegółowych rozwiązań urbanistyczno-architektonicznych (lokalizacji budynków, podziałów na działki, dyspozycji przekroju ulic, itp.). Wskazuje jedynie przyjęte przez gminę zasady kształtowania struktury przestrzennej miasta i planowane kierunki jej zmian oraz dostosowane do skali i stopnia szczegółowości Studium, ustalenia lokalizacyjne, funkcjonalne i wybrane wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów.
- 5) Studium jest opracowaniem planistycznym, sporządzonym w skali 1:10 000. Rozstrzyga o charakterze zagospodarowania przestrzeni i funkcjach terenów na poziomie całego miasta, uwzględniając lokalną specyfikę osiedli i ich części, poprzez wyróżnienie jednostek planistycznych o określonej funkcji dominującej lub zespołu kilku funkcji dominujących. Jednostki te zostały scharakteryzowane w części szczegółowej (Jednostki



planistyczne - tom III), w postaci zapisów dotyczących stanu istniejącego, w tym występowania wartości chronionych, powiązania z programami realizacji polityki przestrzennej miasta, określenia funkcji dominującej i uzupełniającej, w uzasadnionych przypadkach wskazując na oczekiwane sposoby zabudowy i zagospodarowania obszaru. Wymagane ustawą, ustalenia określające warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, stanowiące są w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, z zachowaniem zgodności z rozwiązaniami przyjętymi w niniejszym Studium.

6) Obiekty i tereny zainwestowane na podstawie decyzji: o warunkach zabudowy oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, wydanych po 1 stycznia 2004 r., traktuje się jako zgodne z niniejszym Studium, niezależnie od treści ustaleń i rysunku Studium. Niniejsze Studium dopuszcza sankcjonowanie zmian zagospodarowania terenu, zrealizowanego na podstawie wydanych przez Prezydenta Miasta decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, a polegających na wybudowaniu obiektów lub wykonaniu innych robót budowlanych determinujących zagospodarowanie terenu, a także na zmianach sposobu użytkowania obiektów budowlanych lub ich części, w przypadku braku planów miejscowych. Dostosowanie ustaleń opracowywanych planów do skutków zrealizowanych decyzji jest traktowane jako zgodne z ustaleniami Studium.

### 3. Metoda opracowania i struktura Studium

1) Prace nad Studium przebiegały w czterech kolejnych etapach:

- Etap 1:** przygotowawczy, obejmujący wstępną analizę zapisów obowiązującego Studium oraz ocenę aktualności posiadanych materiałów planistycznych,
- Etap 2:** diagnoza stanu, obejmująca wieloaspektowe rozpoznanie i ocenę uwarunkowań rozwoju miasta na podstawie aktualnie wykonanych opracowań problemowych i materiałów przekazanych przez poszczególne wydziały Urzędu Miasta oraz jednostki podległe Prezydentowi Miasta,
- Etap 3:** ocena kierunków i zasad rozwoju przestrzennego miasta, przyjętych w obowiązującym Studium – ocena aktualności obowiązującego Studium,
- Etap 4:** określenie zmian kierunków i zasad rozwoju przestrzennego miasta oraz zapis tych ustaleń w postaci Studium.

2) Analizy stanu oraz oceny kierunków i zasad rozwoju miasta dokonano w oparciu o uwarunkowania:

- a) wynikające z położenia miasta w regionie,
- b) wynikające z istniejącego zagospodarowania terenu, w tym oceny zasobów mieszkaniowych, jakości przestrzeni publicznej i wyposażenia w obiekty obsługi mieszkańców,
- c) demograficzne i społeczne, w tym ruch i rozmieszczenie ludności w gminie, struktura wieku mieszkańców oraz sytuacja na rynku pracy,
- d) kulturowe, w tym wynikające z występowania kulturowych, krajobrazowych zasobów oraz ich walorów, a także z wymagań w zakresie ochrony zespołów i obiektów zabytkowych oraz krajobrazu i dóbr kultury współczesnej,
- e) przyrodnicze, uwzględniające istniejące wartości, zakres wymaganej prawnej ochrony środowiska przyrodniczego z uwzględnieniem: zatwierdzonych planów ochrony parków krajobrazowych, korekty przebiegu granic obszarów Natura 2000, a także



zasoby wodne, leśne, surowce mineralne, rolniczą przestrzeń produkcyjną, istniejące przeobrażenia i procesy degradacji środowiska oraz walory turystyczne.

Uzupełniającym materiałem części analitycznej Studium są wnioski do niego, gromadzone w trybie ustawowym oraz wnioski do planów będących w trakcie opracowywania, a także zweryfikowane ustalenia obowiązujących planów miejscowych.

#### **4. Zasoby informacyjne i ich aktualność**

- 1) Podjęcie zmiany Studium pozwoliło zaktualizować dane statystyczne w dostosowaniu do potrzeb i dostępności tych danych tak, że dane odniesienia do obecnej zmiany Studium pochodzą z roku 2007. Wyjątek stanowi sytuacja planistyczna, przedstawiona jako aneks do Studium, gdzie dane były uzupełniane na bieżąco.
- 2) Proces inwentaryzacji i aktualizacji zasobów wykorzystywanych w planowaniu przestrzennym ma charakter ciągły, a w gminie Szczecin wspierany jest przez rozwijany sukcesywnie System Informacji Przestrzennej.
- 3) Biuro Planowania Przestrzennego Miasta (BPPM) korzysta z aktualnych i oficjalnych zasobów map i baz danych, które stanowią wyjściowe materiały do projektowania.
- 4) Na podstawie wprowadzonych ustawą - Prawo ochrony środowiska, opracowań ekofizjograficznych, sporządzanych do planów miejscowych na terenie miasta i niezbędnych uzupełnień, powstały wielowarstwowe mapy cyfrowe terenu, dla obszaru całego miasta. Uwzględniają one: hipsometrię, warunki gruntowo - wodne, ocenę przydatności gruntów pod zabudowę, zasoby wartości przyrodniczych, florę i faunę, obszary i obiekty chronione, a także uciążliwości urbanistyczne i oddziaływanie struktur miejskich na środowisko. Materiały te, odpowiednio zaktualizowane, stanowią opracowanie ekofizjograficzne dla całego obszaru Miasta, stanowiąc formalną podstawę do opracowania Studium.
- 5) Studium wykonano z wykorzystaniem szeregu opracowań problemowych, zrealizowanych w ramach przygotowania do planów miejscowych oraz aktualizacji: studiów krajobrazowych, historycznych, archeologicznych, przyrodniczych, funkcjonalnych, w tym zagadnień portu, żeglugi śródlądowej i gospodarki morskiej, produkcji, handlu i usług, sportu i administracji. Wykorzystano także opracowania zrealizowane dla celów rewitalizacji i pomocnicze dokumenty planistyczne, takie jak: plany urządzenia lasów, mapy oddziaływania hałasu, plan gospodarki odpadami oraz wiele innych, dotyczących konkretnych inwestycji mających wpływ na zagospodarowanie przestrzenne. W miarę potrzeby korzystano z danych statystycznych oraz analiz własnych, sporządzanych na podstawie zasobów bazy danych Urzędu Miasta Szczecin (np.: mapa stanu władania gruntami, prognozy demograficzne w osiedlach według danych meldunkowych, mapa terenów rolnych i leśnych, które uzyskały zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, itp.). W zmianie Studium uwzględniono opracowania pozyskane w okresie do kwietnia 2008 roku.
- 6) Pozyskano także niezbędne dane uzupełniające, dotyczące obszaru metropolitalnego, ruchu turystycznego, zagospodarowania sąsiednich gmin, programów europejskich, obszarów Natura 2000 i innych.
- 7) Otrzymywane dane i dostępne zasoby weryfikowano pod względem ich jakości i wiarygodności poprzez porównywanie ze stanem faktycznym znanym z bieżących prac



planistycznych. Jako uwarunkowanie wykorzystano studia gmin sąsiednich, dla określenia kołnierza planistycznego i oddziaływania wzajemnego elementów zagospodarowania przestrzennego.

## 5. Struktura dokumentu

1) Studium jest zredagowane w formie kilkuczęściowego dokumentu, które wraz z mapami ilustrują stan bieżący i przyjęte rozwiązania kierunkowe.

Studium tworzą kolejno:

- **tom 0 – „Wprowadzenie”** – przedstawia cel, przebieg i metodę prac planistycznych nad Studium oraz wyjaśnia przyjętą formułę dokumentu, zakres obowiązywania Studium oraz zasady interpretacji zapisów i ustaleń Studium. Tom zawiera uzasadnienie przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń projektu Studium.
- **tom I – „Uwarunkowania”** określa i dokumentuje wszystkie elementy, które determinują rozwój miasta w sferach: przestrzenno - ekologicznej, gospodarczej i społecznej. Dopełnienie i uszczegółowienie treści informacyjnej „Uwarunkowań” stanowi tom IV „Aneksy”.
- **tom II – „Kierunki”**, zawiera ustalenia ogólne dotyczące utrzymania stanu zagospodarowania, kontynuacji przyjętych planów oraz kierunków zmian w strukturze przestrzennej Miasta i założonych standardów zagospodarowania i użytkowania poszczególnych terenów; tom jest odpowiedzią na zidentyfikowane w Uwarunkowaniach trendy rozwojowe, problemy i potrzeby mieszkańców.
- **tom III – „Jednostki planistyczne”**, zawiera ustalenia szczegółowe i specyficzne dla jednostek planistycznych - terenów wskazanych w granicach osiedli, którym można przypisać jednolitą funkcję, lub wachlarz funkcji typowych dla planowanego przeznaczenia terenu. Zapisy na karcie jednostki określają opisowo rysunek Studium z elementami działań adresowanych do konkretnego obszaru.
- **tom IV – „Aneksy”**, zawiera wykazy obszarów i obiektów omawianych w tomach I i II oraz aktualny na koniec kwartału I - 2008 r. stan prac planistycznych na obszarze gminy.

2) Integralną część dokumentu stanowi **rysunek Studium** – załączniki graficzne do tomów I, II i III. Rysunek Studium składa się z mapy uwarunkowań i mapy kierunków, które sporządzono w skali 1:10 000, jako mapy wektorowe na podkładzie skanu mapy topograficznej 1:10 000, w programie MapInfo. Rejestrację przeprowadzono w układzie współrzędnych lokalnych. Wszystkie mapy utworzono w wersji barwnej.

3) Jednostka planistyczna, opisana merytorycznie w tomie III Jednostki planistyczne, jest podstawowym ziarnem struktury miasta. Posiada określoną funkcję dominującą, dla której ustala się istotne działania przestrzenne. Jednostki planistyczne są zróżnicowane pod względem wielkości, w zależności od funkcji i struktury przestrzennej osiedla. Ustalenia dla jednostek planistycznych traktowane są jako najbardziej szczegółowe ustalenia Studium.

Jednostki planistyczne opisane są w następujący sposób:

- pierwsza litera oznacza symbol dzielnicy,
- druga litera oznacza symbol osiedla,
- cyfry oznaczają kolejny numer porządkowy jednostki w dzielnicy.





Dla jednostek opisujących tereny komunikacji litera dodana na końcu jednostki planistycznej oznacza odpowiednio: A- autostrada, S- droga ekspresowa, G- ulica główna, Z- ulica zbiorcza, GP- główna ulica ruchu przyspieszonego.

## 6. Współpraca i uspołecznienie procesu planowania

- 1) W trakcie prac nad Studium utrzymywano bieżącą współpracę z wydziałami Urzędu Miasta Szczecina oraz innymi podmiotami i organizacjami, m.in. kierując do nich, niezależnie od wymogów procedury ustawowej, robocze wersje projektu Studium.
- 2) Wersję roboczą zmiany Studium, w raz z rysunkiem zmiany Studium umieszczono na stronie internetowej Urzędu Miasta.
- 3) W trakcie procedury podejmowania projektu uchwały dotyczącej Studium, przeprowadzono publiczną prezentację projektu połączoną z debatą publiczną, z której wnioski zostały przedłożone radnym wraz z projektem uchwały.

## 7. Podstawowe dokumenty strategiczne, polityczne i programowe

**Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju (KPPZK)** opracowana przez Rządowe Centrum Studiów Strategicznych z 05.10.1999 r., ogłoszona obwieszczeniem Prezesa RM z dnia 26 lipca 2001 r. o ogłoszeniu *Koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju* (M.P. Nr 26, poz. 432) - dokument aktualny - nie podlega ocenie zgodności - polityka długookresowa - w MRR trwają prace nad aktualizacją KPPZK p.n. Koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju 2008-2033.

Strategia Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego, przyjęta Uchwałą Nr XXVI/303/05 z dn. 19 grudnia 2005 r.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego przyjęty Uchwałą Nr XXXII/334/02 z dn. 26 czerwca 2002 r.

Strategia Rozwoju Miasta, przyjęta Uchwałą Nr I/N/1155/02 Rady Miasta Szczecina z dn. 06 maja 2002 r.

Plan Rozwoju Lokalnego.

Raport o stanie Miasta Szczecina z 2006 r. za okres 2004-2005.

Miejską Politykę Ochrony Środowiska tworzą:

- Program Ochrony Środowiska dla Miasta Szczecina na lata 2004-2015, przyjęty Uchwałą Nr XXIV/481/04 Rady Miasta Szczecina z dn.26 lipca 2004 r.,
- Plan Gospodarki Odpadami, przyjęty Uchwałą Nr XXIII/472/04 Rady Miasta Szczecina z dn.28 czerwca 2004 r.,
- Projekt aktualizacji Planu Gospodarki Odpadami miasta Szczecina na lata 2008-2011,
- Masterplan Wodno – Ściekowy.

Polityka utrzymania i rozwoju terenów zielonych, przyjęta Uchwałą Nr XXVI/525/04 Rady Miasta Szczecina z dn.20 września 2004 r.

Polityka mieszkaniowa, przyjęta Uchwałą Nr XV/312/04 Rady Miasta Szczecina z dn. 19 stycznia 2004 r.

Lokalny Program Rewitalizacji obszarów miejskich, przemysłowych i powojkowych miasta Szczecina, przyjęty Uchwałą Nr XXXI/617/05 Rady Miasta Szczecina z dn. 10 stycznia 2005 r.



Polityka współpracy międzynarodowej, przyjęta Uchwałą Nr XXI/392/04 Rady Miasta Szczecina z dn. 25 maja 2004 r.

Polityka transportowa, przyjęta Uchwałą Nr LII/978/06 Rady Miasta Szczecina z dn. 13 marca 2006 r.

Zintegrowany Plan Rozwoju Transportu Publicznego NR XXIX/580/04 Rady Miasta Szczecina z dnia 22 listopada 2004 r.

Polityka wspierania rozwoju gospodarczego, przyjęta Uchwałą Nr XXIX/584/04 Rady Miasta Szczecina z dn. 22 listopada 2004 r.

Polityka wspierania rozwoju kultury i dziedzictwa kulturowego, przyjęta Uchwałą Nr XXX/592/04 Rady Miasta Szczecina z dn. 13 grudnia 2004 r.

Polityka wspierania rozwoju nauki i szkolnictwa wyższego, przyjęta Uchwałą Nr XXXII/620/05 Rady Miasta Szczecina z dn. 24 stycznia 2005 r.

Polityka wspierania rozwoju turystyki, przyjęta Uchwałą Nr LVII/1064/06 Rady Miasta Szczecina z dn. 12 czerwca 2006 r.

Polityka promocyjna Szczecina, przyjęta Uchwałą Nr LVII/1063/06 Rady Miasta Szczecina z dn. 12 czerwca 2006 r.

Polityka poprawy bezpieczeństwa i porządku publicznego w mieście, przyjęta Uchwałą Nr XXXVI/674/05 Rady Miasta Szczecina z dn. 30 marca 2005 r.

Polityka rozwoju społeczeństwa obywatelskiego, przyjęta Uchwałą Nr XXXVI/671/05 Rady Miasta Szczecina z dn. 30 marca 2005 r.

Polityka zarządzania strukturami samorządowymi, przyjęta Uchwałą Nr XXXVIII/711/05 Rady Miasta Szczecina z dn. 25 kwietnia 2005 r.

Polityka rozwoju społeczeństwa informacyjnego – projekt.

Polityka zdrowotna, przyjęta Uchwałą Nr XLIV/854/05 Rady Miasta Szczecina z dn. 17 października 2005 r.

Polityka socjalna, przyjęta Uchwałą Nr LIV/1020/06 Rady Miasta Szczecina z dn. 10 kwietnia 2006 r.

Polityka prorodzinna miasta Szczecina – projekt.

Polityka edukacyjna, przyjęta Uchwałą Nr XLV/866/05 Rady Miasta Szczecina z dn. 07 listopada 2005 r.

Polityka kultury fizycznej i rekreacji, przyjęta Uchwałą Nr LII/989/06 Rady Miasta Szczecina z dn. 14 marca 2006 r.

Polityka przestrzenna miasta, przyjęta Uchwałą Nr LVI/1053/06 Rady Miasta Szczecina z dn. 15 maja 2006 r.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta (przyjęte uchwałą nr IX/278/07 z dnia 14 maja 2007 r.).

## **II. SZCZECIN W DOKUMENTACH STRATEGICZNYCH MIASTA I REGIONU**

### **1. Szczecin w Strategii Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego**

1) W Strategii Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego za jeden z warunków budowania konkurencyjności regionu uznaje się wzmocnienie roli Szczecina – jako stolicy oraz włączenie aglomeracji i regionalnych ośrodków wzrostu, w europejski i regionalny system korytarzy transportowych. Przewiduje się także, na poziomie celów strategii,



wspieranie rozwoju budownictwa mieszkaniowego i rynku mieszkaniowego oraz rewitalizację obszarów zurbanizowanych.

2) Szczecin jako ponadregionalne europejskie centrum, ośrodek integracji bałtyckiej i europejskiej, musi być przede wszystkim silnym ośrodkiem logistycznym na linii wschód-zachód i północ-południe. W Szczecinie powinny być zlokalizowane zarówno unijne jak i regionalne przedstawicielstwa instytucji i organów zarządzających. Oczekuje się, że dynamiczny rozwój nauki szczecińskiej i zachodniopomorskiej przyczyni się do zwiększenia liczby studentów, i przyciągnie wysoko wykwalifikowaną kadrę naukowo-dydaktyczną i menedżerską, a sprawne zarządzanie i promocja Szczecina zintegrują wokół niego wszystkie struktury województwa.

3) Wykorzystanie rangi Szczecina, jako największego ośrodka polsko-niemieckiego pogranicza oraz stolicy regionu i siedziby instytucji zagranicznych, umożliwi organizowanie wydarzeń rangi krajowej i międzynarodowej w dziedzinach: kultury, nauki, gospodarki oraz sportu i rekreacji, do czego należy dostosować strukturę przestrzenną miasta jako centrum regionu i ruchu turystycznego.

4) Narzędziem realizacyjnym Strategii Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego jest plan zagospodarowania przestrzennego województwa, z którego wynikają główne założenia i dyspozycje przestrzenne dla Szczecina, wraz z listą zadań o inwestycyjnych znaczeniu ponadlokalnym. Zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju kraju, w planie zagospodarowania przestrzennego województwa zawarte są ustalenia dla Szczecińskiego Zespołu Miejskiego, które docelowo powinny zostać zapisane w planie zagospodarowania obszaru metropolitalnego, są one także zgodne z celami określonymi w Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju, tak w odniesieniu do struktury przestrzennej i obszarów metropolitalnych jak i rozmieszczenia infrastruktury społecznej o znaczeniu międzynarodowym i krajowym, rozmieszczenia obiektów infrastruktury technicznej i transportowej, strategicznych zasobów wodnych i obiektów gospodarki wodnej o znaczeniu międzynarodowym, obszarów problemowych o znaczeniu krajowym, w tym obszarów zagrożeń wymagających szczegółowych studiów i planów oraz wymagania z zakresu ochrony środowiska i zabytków, z uwzględnieniem obszarów podlegających ochronie. Zapisy, które mają być uwzględnione w planach zagospodarowania przestrzennego województw, w niezbędnym zakresie znalazły odzwierciedlenie w tekście Studium.

## 2. Dyspozycje wynikające z celów strategii rozwoju Szczecina

1) Istniejące uwarunkowania i oczekiwania, co do przyszłego rozwoju Szczecina jako metropolii o oddziaływaniu ponadregionalnym znalazły swój wyraz w misji określonej w Strategii Rozwoju Szczecina, zgodnie, z którą w okresie najbliższych piętnastu lat Szczecin powinien stać się *„ośrodkiem integracji europejskiej, ponadregionalnym centrum południowego Bałtyku – wspólnotą mieszkańców wykorzystującą do zrównoważonego i trwałego rozwoju tradycję historyczną, walory środowiska przyrodniczego oraz swoje nadodrzańskie położenie”*.

2) Cele przyjęte w Strategii Rozwoju Szczecina implikują działania istotne z punktu widzenia polityki przestrzennej, a mianowicie:

a) Utrwalenie funkcji związanych z działaniem ośrodka akademickiego i funkcji mu towarzyszących poprzez tworzenie nowych wydziałów i kierunków, a także parków technologicznych, instytutów badawczych, parków przemysłowych, centrów przedsiębiorczości i ośrodków życia akademickiego, sportu, kultury i innych.



- b) Podnoszenie standardów estetycznych i użytkowych, przestrzeni publicznych, ochrona zabytków i przyrody, rozwój środowisk kulturowych i instytucji kulturalnych oraz sportowych. Wszystko to w celu wzrostu atrakcyjności turystycznej, jako czynnika rozwojowego dla miasta i województwa.
- c) Ograniczenie w obszarze miasta lokalizacji przemysłu, mogącego powodować uciążliwości ze względu na: warunki środowiskowe, społeczne, ekonomiczne oraz historyczny charakter związków miasta z obszarami środowiska przyrodniczego. Ponadto preferowanie funkcji związanych z wprowadzaniem przyjaznych środowisku technologii i usług w branżach o dużym potencjale wzrostu lub generujących powiązania w sferze badań i rozwoju.
- d) Ułatwianie prowadzenia działalności gospodarczej i wprowadzania nowych funkcji przy zachowaniu ograniczeń wynikających z nadrzędnych wartości, takich jak dziedzictwo kulturowe, ochrona środowiska i krajobrazu.
- e) Stwarzanie możliwości wprowadzania szerokiego wachlarza rodzajów działalności (mieszkaniowych, usługowo-składowych i produkcyjnych) małych i średnich firm, z uwzględnieniem zasady dostosowania do charakteru otoczenia, tj. lokowania usług dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców w osiedlach o niskiej intensywności, a dopuszczanie usług ogólnomiejskich i ponadlokalnych na terenach o dużej intensywności zagospodarowania.
- f) Wzmocnienie związków miasta z Odrą poprzez odpowiednie usprawnienie komunikacji i zaprogramowanie atrakcyjnych funkcji w strefie nadrzecznej, w tym na wyspach Łasztowni, Kępie Parnickiej, Wyspie Zielonej i Wyspie Grodzkiej.
- g) Zapewnienie rezerw terenowych w celu wykonania węzłów komunikacyjnych, modernizacji przepraw mostowych, realizacji infrastruktury transportowej związanej z funkcjonowaniem wodnego systemu transportowego, w tym także infrastruktury drogowej i kolejowej, umożliwiających bezpieczny i, w miarę istniejących możliwości, bezkolizyjny transport dużych mas towarowych (tak w sensie ilości jak i gabarytów), a także materiałów niebezpiecznych.
- h) Kontynuacja realizacji zadania p.n.: Szczeciński Szybki Tramwaj, wprowadzanie parametrów dróg umożliwiających optymalne wykorzystanie transportu zbiorowego do skomunikowania poszczególnych dzielnic oraz lewo- i prawobrzeża.
- i) Utworzenie obwodnic śródmiejskich i pozamiejskich, które pozwolą wyprowadzić docelowo transport i ładunki niebezpieczne poza strefy mieszkaniowe i poza granice miasta.
- j) Wskazanie terenów, na których realizowana będzie funkcja mieszkaniowa z określeniem jej intensywności i podstawowych standardów.
- k) Zapewnienie rezerwy terenowej na cele usług socjalnych, edukacyjnych i rekreacyjnych w nowopowstających zespołach mieszkaniowych oraz takie rozlokowanie sieci usług, aby ich dostępności nie ograniczały bariery przestrzenne i architektoniczne. W propozycjach lokalizacji nowych obiektów infrastruktury społecznej i modernizacji istniejących brane będą po uwagę aspekty związane z pełnieniem przez obiekty edukacyjne funkcji środowiskowych.
- l) Wprowadzenie rezerwy terenowej dla nowych obiektów związanych z rekreacją i uprawianiem sportu masowego i wyczynowego oraz weryfikacja ustaleń podjętych dla już funkcjonujących obiektów, w celu usprawnienia ich obsługi i podniesienia standardu funkcjonalnego, a także umożliwienie lokalizacji szerokiego wachlarza usług związanych z turystyką wodną i jej obsługą.



- ł) Zapewnienie na terenach osiedli dostępu do obiektów, które będą mogły pełnić funkcje związane z działaniami socjalnymi, zdrowotnymi, a także wynikającymi z procesu starzenia się społeczeństwa.
- m) Zabezpieczenie terenów na potrzeby realizacji zadań własnych gminy w zakresie gospodarki ściekowej i gospodarki odpadami.
- n) Wprowadzenie odpowiedniej rezerwy terenów lub obiektów, przeznaczonych na funkcje związane z podnoszeniem bezpieczeństwa publicznego.
- o) Utrwalenie obszarów zieleni miejskiej w celu należytej jej ochrony, zapewnienia odpowiednich standardów środowiska oraz ochrony obszarów cennych przyrodniczo.

### III. POLITYKA PRZESTRZENNA

1. Rozwój przestrzenny miasta powinien umacniać indywidualność i charakter miasta nowoczesnego, miasta nauki i kultury, o wysokiej jakości warunków zamieszkiwania, pracy i wypoczynku.
2. Za nadrzędną wartość uznaje się utrzymanie spójności przestrzennej miejskich jednostek krajobrazowych i zachowanie granic pomiędzy przestrzenią zurbanizowaną, a terenami o naturalnym charakterze krajobrazu. Kształtowanie indywidualnego charakteru obszarów dzielnic i osiedli będzie sprzyjać wzmocnieniu związków i identyfikacji obywateli z ich miejscem zamieszkania.
3. Szczecin jest „Odrzańską Bramą Europy”, dlatego podstawowe znaczenie dla poprawy jakości życia w mieście ma rozbudowa wewnętrznych i obwodowych systemów transportowych pozwalających na bezpieczne, sprawne i bezkolizyjne przemieszczanie się wewnątrz miasta, a także stanowiących optymalne połączenie z krajem i Europą.
4. Za szczególny priorytet uznaje się konieczność rozbudowy układu przestrzeni publicznych w mieście, w tym również terenów zielonych – alei, parków i skwerów, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej.
5. Wielkim wyzwaniem jest rewaloryzacja zabudowy XIX-wiecznej Śródmieścia, o wyjątkowej w skali europejskiej kompozycji przestrzennej oraz przeprowadzenie wielokierunkowej rewitalizacji dzielnic nadodrzańskich i poprzemysłowych obszarów nadwodnych, poprzez wprowadzenie funkcji ogólnomiejskich i turystycznych.
6. Niezbędne jest wykreowanie w obszarze śródmiejskim „serca miasta”. Z uwagi na rozległość miasta, za priorytetowe uznaje się wzmocnienie układu policentrycznego, zachowanie nadrzędnej, centrotwórczej roli śródmieścia położonego w lewobrzeżnej części miasta i wzmocnienie centrum prawobrzeża.
7. Rozwój miasta powinien być zrównoważony i zharmonizowany z istniejącym, bogatym środowiskiem przyrodniczym, ukierunkowany na wykorzystanie walorów historyczno-kulturowych i krajobrazowych miasta.

Polityka przestrzenna będzie realizowana poprzez dokumenty planistyczne tworzące prawo miejscowe, inwestycje publiczne, publiczno-prywatne i prywatne oraz wdrażanie zasad gospodarowania nieruchomościami, a także programy i zadania wynikające z polityk: transportowej, mieszkaniowej, opieki nad zabytkami, ochrony środowiska, zasobów przyrodniczych i innych.



Polityka przestrzenna realizowana będzie w okresie dziewięciu lat (2006 – 2015), jako etap długofalowej strategii rozwoju miasta.

## IV. ZGODNOŚĆ PLANÓW MIEJSCOWYCH ZE STUDIUM

- 1) Warunek zapewnienia zgodności planów miejscowych ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wynika z zapisów: art. 15 ust.1, art. 17 ust. 4 i art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 2) Uwzględniając strukturę dokumentu Studium stwierdza się, że elementy stanowiące Studium składają się z:
  - a) **ustaleń zawartych w tomach: Kierunki i Jednostki planistyczne,**
  - b) **treści zawartych w załącznikach graficznych do tomów Kierunki i Jednostki planistyczne.**
- 3) Ustalenia zawarte w częściach stanowiących Studium, są wiążące dla organów gminy przy uchwalaniu planów miejscowych.
- 4) Treść zawarta w dokumencie Studium, w tomach: **Uwarunkowania i Aneksy**, stanowi warstwę informacyjną i dokumentacyjną.

### 1. Zasady interpretacji zgodności planów miejscowych ze Studium w warstwie tekstowej

- 1) Nakazy, zakazy i wskaźniki zamieszczone w tekście stanowiących części Studium interpretuje się zgodnie z ich literalnym zapisem.
- 2) Przyjmuje się, że ustalenia związane z kontynuacją przyjętych planów oraz kierunków zmian w strukturze przestrzennej miasta i użytkowania poszczególnych terenów lub wymagające zbilansowania w ramach osiedla, doprecyzowane zostaną w planach miejscowych, zgodnie z zasadą racjonalnego działania i identyfikacji potrzeb.
- 3) Interpretacja zapisów stanowiących, niejednoznacznych pojęciowo lub niezdefiniowanych w tekście Studium, dokonywana jest na korzyść interesu publicznego, realizowanego w ustaleniach planów miejscowych (w ramach tych pojęć lub definicji) chyba, że z tekstu dokumentu Studium można wywieść jednoznaczną interpretację zapisu.
- 4) Nieprecyzyjnie określone standardy kształtowania przestrzeni (kompozycja i zasady zabudowy, obsługa komunikacyjna, wyposażenie w infrastrukturę, ochrona przyrody oraz ochrona zabytków, itp.) interpretuje się zgodnie z zasadami przyjętymi w urbanistyce i architekturze, dążąc do podnoszenia jakości przestrzeni i jej użyteczności, zgodnie z przyjętą praktyką i stanem prawnym.
- 5) Ustalenia dla jednostek planistycznych traktowane są jako najbardziej szczegółowe ustalenia Studium - zasada nadrzędności ustaleń szczegółowych.
- 6) Przyjmuje się, że ustalenia o charakterze postulatycznym (np.: sformułowania: *planuje się, prognozuje się, dopuszcza się, czy zaleca się*) nie stanowią treści wiążącej i będą przedmiotem szczegółowej analizy w trakcie formułowania ustaleń w planach miejscowych,



toteż ich pominięcie nie stanowi naruszenia warunku zgodności ustaleń planu miejscowego ze Studium.

## 2. Interpretacja rysunku Studium

- 1) Rysunek Studium, w jego części stanowiącej, interpretuje się zgodnie z przyjętym w planowaniu przestrzennym pojęciowym znaczeniem opisów i nazw zastosowanych w legendzie rysunku, a oznaczenia pozostałe interpretuje się zgodnie ze znaczeniem kartograficznym.
- 2) Jako generalną zasadę uznaje się, że linie graniczne obiektów powierzchniowych prowadzone są zasadniczo w osiach granic geodezyjnych działek, a tam, gdzie z analizy rysunku Studium lub istoty funkcji będącej przedmiotem analizy wynika, iż nie jest to możliwe - doprecyzowanie przebiegu linii dokonywane jest w planach miejscowych. Szczególnie dotyczy to obiektów ochrony przyrody, zabytków, stref zagrożenia powodzią, obszarów osuwiskowych, infrastruktury komunikacyjnej, infrastruktury podziemnej lub innych inwestycji celu publicznego, których ostateczny przebieg albo kształt może być wyznaczony dopiero w projekcie realizacyjnym, ustalenie w planie miejscowym (lub na podstawie odpowiedniej decyzji) jest obligatoryjne w odniesieniu do obszaru lokalizacji.
- 3) Przyjmuje się, że zawieranie się lub część wspólna obiektu lub funkcji, oznaczonej na rysunku Studium w innym obiekcie lub funkcji, wyznaczone zostały z dokładnością orientacyjną powierzchni lub granic na rysunku Studium (mapy w skali 1:10 000), co oznacza zachowanie zgodności rysunku planu miejscowego z rysunkiem Studium, z tolerancją wynikającą z różnicy skali rysunku Studium i skali rysunku planu miejscowego (np.: obiekty zachodzące na siebie lub styczne na rysunku Studium w planie miejscowym mogą być obiektami rozłącznymi, co nie stanowi naruszenia warunku zgodności).
- 4) W odniesieniu do obszarów Natura 2000 przebieg linii wyznaczających te obszary na rysunku Studium traktuje się, jako orientacyjny, będący wynikiem interpretacji mapy w skali 1:50000, doprecyzowanie przebiegu granic tych obszarów w planach miejscowych, polegające również na włączeniach nowych terenów do tych obszarów lub wyłączeniach terenów będących dotychczas w obszarze Natura 2000, będące wynikiem rozstrzygnięć dokonanych w planie ochrony tych obszarów oraz wynikające z korekt powierzchni obszarów Natura 2000 wprowadzonych w nadrzędnych przepisach prawa, nie stanowi naruszenia warunku zgodności planów miejscowych z ustaleniami Studium, nawet w przypadku istotnych różnic nowego stanu ochrony ptaków i siedlisk w stosunku do ustalonego w Studium.
- 5) W przypadku nakładania się na siebie, na rysunku Studium, wielu linii (granic kilku obiektów powierzchniowych, przebiegu obiektów liniowych lub linii pochodzących od obiektów liniowych i powierzchniowych), rozdzielonych lub przesuniętych na rysunku dla zachowania czytelności interpretuje się je jako współosiowe. Inna forma technicznego wkreślenia tych linii w miejscowym planie nie jest brakiem zgodności planu ze Studium.
- 6) W przypadku obiektów liniowych infrastruktury technicznej przyjmuje się, że stanowią one ideogram sieci, których przebieg określony zostanie na etapie sporządzania planu, a ewentualną rozbieżność traktuje się jako techniczne uwarunkowanie przejścia ze skali 1:10000 do skali 1:1000.



### 3. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań

1) Podjęcie zmiany obowiązującego Studium, stanowi realizację zobowiązania Prezydenta Miasta, w związku z wnioskami organów, które wpłynęły po zakończeniu procedury i przekazaniu Studium do Biura Rady Miasta (październik 2006 r.).

2) Zgodnie z podjętą uchwałą Rady Miasta Szczecin Nr XII/329/07, z dnia 30 lipca 2007r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina, uchwalonego Uchwałą Nr IX/278/07 Rady Miasta Szczecin, z dnia 14 maja 2007 r. zostały dokonane następujące zmiany wynikające z ustalonej w uchwale problematyki, związanej z:

- budową i modernizacjami linii elektroenergetycznych wysokich napięć i Głównych Punktów Zasilania - odstąpiono od ustaleń kablowania istniejących linii wysokich napięć w rejonie planowanej obwodnicy śródmiejskiej i wprowadzono wnioskowane połączenia liniami wysokiego napięcia istniejących Głównych Punktów Zasilania, aktualizując ich planowane lokalizacje,

- wznowieniem wydobywania kopalin (iły septariowe) na potrzeby wyrobów ceramicznych - po stwierdzeniu braku aktualnych koncesji na prace górnicze i zabytkowy charakter istniejących cegielni, nie ustanowiono terenu górniczego,

- budową węzła na drodze A6 i powiązania wjazdu na autostradę z ul. Nowoprzestrzennej - z uwagi na wnioski użytkowników terenu odstąpiono od proponowanej lokalizacji drogi i węzła „Chełszcząca”, przyjęto nową lokalizację drogi od węzła z ul. Lubczyńską do nowego węzła „Tczewska” w ciągu drogi A6,

- budową instalacji do przekształcania, unieszkodliwiania lub odzysku odpadów komunalnych, dla której wskazano dwie lokalizacje, z których, w dalszych procedurach zostanie wyłoniona lokalizacja realizacyjna,

- obiektami ochrony przyrody – wprowadzono zmodyfikowane granice obszarów Natura 2000 oraz obowiązujące granice Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” oraz ustalenia zagospodarowania terenów, zgodnie z przyjętym Planem Ochrony,

- lokalizacją nowych terenów sportowych, w tym sportów motorowych – wnioskowane lokalizacje z uwagi na negatywną opinię organów ds. ochrony przyrody nie zostały wprowadzone,

- lokalizacji parkingów strategicznych i terminali autobusowych – wprowadzono rezerwację terenu w rejonie Basenu Górniczego dla parkingu strategicznego, centralnej zajezdni autobusowej i węzła przesiadkowego,

- zagospodarowania terenów kolejowych – dla wskazanych lokalizacji, na terenach PKP, dokonano zapisów o pożądanym przeznaczeniu terenu, w tym na terenach przy Dworcu Głównym dopuszczono lokalizację wielkopowierzchniowego obiektu handlowego,

- we wnioskach do zmiany Studium, które wpłynęły po przystąpieniu do zmiany Studium, zawarte były propozycje w większości nie związane z problematyką określoną w uchwale, ale które zgodnie treścią uchwały zostały przeanalizowane i zrealizowane w części lub całości.

3) Obszarem zmiany są tereny, na których występują obiekty związane z określoną problematyką, na całym obszarze administracyjnym miasta Szczecina.

4) Wobec konieczności przedstawienia do uchwały tekstu scalonego, zmianami objęto całość tekstu i rysunku Studium, w zakresie aktualizacji danych statystycznych i rzeczowych, prawnych i planistycznych w tym korekt oczywistych błędów.

5) Przedkładany projekt Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określa politykę przestrzenną miasta, w tym lokalne zasady





zagospodarowania przestrzennego w latach 2007 - 2013, a zgodnie z obowiązującą ustawą każdy plan miejscowy musi być zgodny ze Studium. Oznacza to, że zapisy w Studium przesądzą kierunki przestrzennego rozwoju Szczecina.

6) Studium wypełnia ramy przestrzenne uchwalonej przez Radę Miasta Strategii rozwoju miasta, która wraz z dwudziestoma politykami branżowymi określa kierunki i zasady rozwoju miasta. Studium nie stanowi dokumentu rozstrzygającego w kwestiach zasadniczych, tzn. co i w jaki sposób będzie rozwijane, a jedynie pokazuje kierunki zagospodarowania przestrzeni miasta wskazując lokalizacje dla przedsięwzięć wykreowanych w strategii i politykach branżowych.

7) Ze względu na skalę opracowania (1:10000) szczegółowe uzasadnienie przyjętych rozwiązań nie jest możliwe, można natomiast objaśnić najistotniejsze zagadnienia stanowiące podstawę i uzasadnienie dla przyjętych rozwiązań oraz dokonanych rozstrzygnięć, a mianowicie:

1. **Presja na udostępnianie nowych terenów** dla budownictwa mieszkaniowego, w kontekście ucieczki mieszkańców do gmin ościennych – uwzględniając uwarunkowania ekofizjograficzne i stan władania gruntami wskazano kierunek przekształceń i docelowe przeznaczenie terenów na cele mieszkaniowe,

2. **Przekształcenia w strukturze gospodarki** miasta, rosnący udział usług i brak dogodnych lokalizacji dla parków technologicznych i przemysłowych – obok istniejących terenów produkcyjnych wskazano nowe lokalizacje sprzyjające tworzeniu powiązań sfery produkcyjnej z nauką oraz dostosowane do istniejących możliwości obsługi inżynierskiej i komunikacyjnej,

3. **Konieczność uwzględnienia zmian w Systemie Zieleni Miejskiej** oraz wprowadzenia obszarów Natura 2000 – przyjęte zapisy wzmocniają ochronę przyrody w mieście i zachowanie wartości przyrodniczych, stanowiąc w ten sposób przeciwwagę do obserwowanej presji na środowisko. W rozwiązaniach tych oparto się na szczegółowych opracowaniach ekofizjograficznych sporządzonych dla obszaru całego miasta.

4. **Konieczne zmiany w systemie komunikacji drogowej** – określenie wlotu do miasta drogi ekspresowej S3, zmiana położenia węzłów na autostradzie A6, podłączenie terenu portu do autostrady oraz konieczność doprecyzowania przebiegu ulic w ramach kształtowania całego systemu oraz w dostosowaniu do już prowadzonych inwestycji celu publicznego były przesłanką do określenia ustaleń Studium, implikowały one wiele innych zmian w przeznaczeniu terenów.

## 4. Synteza ustaleń Studium

### 4.1. W sferze społecznej

**4.1.1. Zapewniono tereny dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego: jednorodzinne, wielorodzinne, a także budownictwa socjalnego,** z lokalnymi ośrodkami usługowymi (na terenach tych, wraz z już zainwestowanymi, może zamieszkać ponad 500 tys. osób, co przy obecnej liczbie ludności 409,1 tys. osób stanowi znaczną rezerwę). Co prawda prognoza demograficzna przewiduje, do roku 2030, powolny spadek liczby ludności, ale Studium musi przewidzieć z jednej strony niezbędne tereny umożliwiające rozgęszczenie substandardowego, pod względem gęstości zaludnienia, XIX centrum (umożliwiają



wewnętrzna sanacja kwartałów), a z drugiej stworzyć ofertę terenów dla zabudowy wielo- i jednorodzinnej dla tych mieszkańców miasta, którzy z braku odpowiedniej podaży terenów masowo szukają działek budowlanych poza jego granicami.

Ustalenia Studium wskazują na wagę podnoszenia jakości życia w mieście, zarówno dla jego stałych mieszkańców jak i odwiedzających miasto mieszkańców regionu oraz turystów. Nowe tereny mieszkaniowe, zabudowywane głównie małymi domami wielorodzinnymi i jednorodzinnymi, są istotnym elementem poprawy warunków zamieszkiwania. Ten powolny, ale systematyczny ruch znacznie odciąży struktury śródmiejskie i osiedlowe, pozwalając na bardziej racjonalną gospodarkę przestrzenną, wprowadzanie zieleni i rekreacji w przestrzenie prywatne i półprywatne.

**4.1.2. Zapewniono warunki dla lokalizacji instytucji oświaty, zdrowia i opieki społecznej, w tym dla powstawania nowych szkół, przedszkoli, ośrodków zdrowia i ośrodków opieki społecznej.** Uwzględniają one wzrastające potrzeby w rozwijających się osiedlach, przy zachowaniu istniejącej sieci placówek. Pozwoli to na dostosowanie podstawowej infrastruktury społecznej do zmieniających się potrzeb, co pozwoli uniknąć napięć związanych z restrukturyzacją tych jednostek i ich nowym rozmieszczeniem.

Studium zakłada, w miarę wypełniania się terenów mieszkaniowych, wyposażenie ich w usługi ochrony zdrowia, opieki społecznej, instytucje kultury i edukacji na zasadzie organizacji nowych instytucji lub relokacji jednostek, o funkcjach podstawowych, z obszaru śródmieścia i wykorzystanie tych ostatnich na nowe cele rozwojowe, w tym instytucje obsługujące obszar metropolitalny, a także dla rozwijających się uczelni wyższych.

**4.1.3. Zapewniono warunki dla rozwoju szkół wyższych i ich włączenia w ważne dla miasta procesy rozwojowe (w sferze pozyskiwania nowych technologii i tzw. high-tech).** Obok już posiadanych terenów przez uczelnie wyższe przeznaczono nowe tereny pod rozwój parków technologicznych, w dogodnych lokalizacjach względem istniejących obiektów szkół wyższych.

Niezwykle ważną funkcję pełnią szkoły wyższe stanowiące nie tylko o ponadregionalnym charakterze Szczecina, ale zapewniające kadry dla wielu terenów przemysłowych zlokalizowanych w granicach Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego. Opierając się na uchwalonej Strategii miasta i wynikających z niej polityk, w tym głównie polityki przestrzennej miasta, Studium ustala jako wiodącą funkcję nauki i szkolnictwa wyższego jako integrującą społeczność regionu i funkcje turystyczne wiążące miasto nie tylko z obszarem nadmorskim i pojezierza, ale także terenami sąsiadującymi z województwem landów niemieckich i dostępnymi drogą morską obszarami Skandynawii.

**4.1.4. Zapewniono lokalizacje dla służb ratownictwa i obrony cywilnej.** Uwzględniają one nowe potrzeby, w tym lokalizację centrum ratownictwa, zgodnie z wnioskami tych służb i obowiązującymi przepisami.

**4.1.5. Zapewniono warunki dla obsługi ludności tak lewobrzeża jak i prawobrzeża przez administrację publiczną.** Przewiduje się wzmocnienie ośrodków administracji samorządowej na prawobrzeżu, celem skrócenia drogi obywatela do urzędu.

**4.1.6. Przewiduje się nowe lokalizacje dla obiektów kultury.** Wskazano lokalizację dla filharmonii i innych obiektów kultury w ramach organizacji ścisłego centrum miasta, nie tworzy się również ograniczeń do jej rozwijania w osiedlach w strukturach publicznych i prywatnych.



**4.1.7. Wskazano wiele lokalizacji dla obiektów i terenów sportu i rekreacji.** Podtrzymuje się plany związane z zagospodarowaniem jez. Małe Dąbie, lotniska, oraz terenów nadrzecznych, z rozwojem marin oraz z rozwojem terenów sportu i rekreacji w osiedlach. Planuje się rozwój sieci ścieżek rowerowych i tras konnych. Sport i rekreacja rozwijane będą także w ramach planów urządzenia lasów oraz w nawiązaniu do parków krajobrazowych.

**4.1.8. Zapewnia się warunki dla rewitalizacji miasta, w tym historycznej zabudowy.** Spowoduje to w najbliższych latach podniesienie estetyki miasta, pozwoli także skuteczniej rozwiązywać problemy związane z utrzymaniem i remontami kwartałów śródmiejskich.

**4.1.9. Zapewniono warunki dla rozwoju centrum miasta,** w tym wzmocniono zapisy związane z uruchomieniem na cele miejskie terenów nadwodnych. Studium potwierdza szerokie możliwości zagospodarowania terenów na Łasztowni, Wyspie Grodzkiej, Kępie Parnickiej i Wyspie Zielonej, oraz kierunkowe zagospodarowanie całości terenu d. portu wolnocłowego na cele miejskie, jest to kolejny krok w kierunkach rozwoju miasta nad rzeką i tworzenia tzw. „Serca miasta” (zgodnie ze Strategią rozwoju Szczecina).

**4.1.10.** Projektowana struktura przestrzenna utrwała wiodącą rolę w rozwoju miasta i regionu dzielnicy śródmiejskiej ze wskazaniem na obszar węzłowy na Prawobrzeżu, jako ośrodka wspomagającego, nastawionego na obsługę nie tylko lokalną, ale także regionalną i międzynarodową. Centra usługowo-handlowe w powiązaniu z usługami społecznymi, nauki, rozrywki i sportu, nastawione na obsługę obszaru metropolitalnego dopuszcza się w swobodnych lokalizacjach, dostosowanych do planów rozwojowych miasta i gmin sąsiednich.

**4.1.11.** Rozwój wewnętrzny, będący kontynuacją dotychczasowych planów, skupia się na obszarze śródmieścia poprzez intensyfikację usług i zagospodarowywanie terenów zaniedbanych, rezerw przestrzennych i rewaloryzację zabudowy historycznej.

**4.2.1. Studium „otwiera” miasto na obszar metropolitalny.** Nawiązują do tego funkcje lokowane na obrzeżach miasta, rozwój infrastruktury społecznej i infrastruktury technicznej, warunki dla rozwoju komunikacji oraz rozwoju uczelni wyższych.

**4.2.2.** Studium na kanwie struktury komunikacyjnej i infrastruktury technicznej ustala główne obszary zainwestowania w powiązaniu z obszarem metropolitalnym, dla którego proponuje obok obszaru gmin bezpośrednio graniczących z miastem także włączenie gmin związanych z dolnym odcinkiem Odry (tor wodny) i Zalewem Szczecińskim, które są powiązane z funkcjami portowymi i turystyki wodnej, wiodących funkcji rozwojowych miasta i regionu zgodnie z planem zagospodarowania województwa.

**4.2.3.** Jednym z najistotniejszych rozstrzygnięć Studium są ustalenia dotyczące rozprowadzenia ruchu i skomunikowania miasta z otoczeniem. Podstawową infrastrukturę drogową tworzy nowa lokalizacja głównego wlotu do miasta (droga S3), z wykorzystaniem do rozprowadzenia ruchu autostrady A6 i dalej podział potoków ruchu na: kierunek Śródmieście i port (ul. Nowogdańska i ul. Gdańska), kierunek Gumieńce, Pogodno i Warszewo (Autostrada Poznańska) oraz kierunek Zdroje i Dąbie (ul. Zwierzyniecka). W powiązaniu z tzw. Zachodnim Obejściem Szczecina funkcjonować będą połączenia z zachodnimi i północnymi osiedlami miasta, co ma ogromne znaczenie dla aktywizacji Dzielnicy Północ i zlokalizowanych tam terenów przemysłowych i nadwodnych.



**4.3.1. Zapewniono w Studium właściwy rozwój infrastruktury technicznej.** Jest to kontynuacja realizowanych inwestycji związanych z budową miejskiej oczyszczalni ścieków, systemu poprawy jakości wody (oraz innych sieci inżynierskich), a także stworzenie warunków dla rozwoju infrastruktury technicznej na nowych terenach rozwoju budownictwa mieszkaniowego i usług.

**4.3.2. Zapewniono właściwy rozwój infrastruktury komunikacyjnej (drogowej).** Studium wskazuje na generalną kontynuację struktur komunikacyjnych, utrzymanie idei odciążenia centrum miasta z ruchu tranzytowego poprzez system obwodnic, ułatwienia dostępu do terenów portowych, na których obok tradycyjnych form przeładunku i składowania pojawiają się centra logistyczne. Kontynuowane są preferencje dla transportu zbiorowego, rozszerzania stref ruchu pieszego i dostępności miasta dla ruchu rowerowego. W Studium wskazuje się lokalizacje parkingów strategicznych, określa się także wskaźniki liczby miejsc postojowych w nowych terenach przeznaczonych pod zabudowę. Równolegle wyznacza się w ramach ścisłego centrum dominację ruchu pieszego, co pozwoli na wymuszenie realizacji systemu parkingów podziemnych i wielokondygnacyjnych, a na terenie Śródmieścia stref ograniczonego postoju.

**4.3.3.** Dla poprawy warunków komunikacyjnych z nowymi jednostkami mieszkalnymi przewiduje się rozwój komunikacji publicznej na tereny na północ i zachód od śródmieścia, a także na Prawobrzeżu. Powstanie nowych węzłów przesiadkowych, wydłużenie linii tramwajowych i budowa Szczecińskiego Szybkiego Tramwaju na linii wschód-zachód ma zrationalizować strukturę dojazdów do śródmieścia i pomiędzy osiedlami oraz centrami rekreacji i wypoczynku.

**4.3.4.** Studium utrwała, wypracowany przed laty, przebieg tzw. „obwodnicy śródmiejskiej”, oraz powiązania z drogami wylotowymi z miasta. Silniej eksponuje planowaną rozbudowę sieci tramwajowej, wprowadzając możliwość przedłużenia projektowanych linii i nowe lokalizacje pętli.

**4.3.5. Utrzymanie funkcji ogrodów działkowych z przeznaczeniem ich części na cele ogólnospołeczne.** Z naturalną potrzebą utrzymania ogrodów działkowych w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej konkurują potrzeby związane z udostępnianiem nowych terenów na cele publiczne, w tym wspomnianej już zieleni parkowej, zabudowy usługowej oraz zagospodarowania związanego z funkcjonowaniem uczelni wyższych (parki technologiczne).

Równolegle obserwuje się proces powolnego odchodzenia od tradycyjnej funkcji ogrodów (upraw służących zaspokojeniu potrzeb gospodarstw domowych na rzecz ich przekształceń w tereny rekreacyjne). Zakłada się, że tereny o zdeterminowanej funkcji ogrodowej zostaną utrzymane, a proces przekształceń terenów ogrodów działkowych, położonych na gruntach potrzebnych pod rekreację publiczną i usługi, będzie miał charakter długotrwały, w dostosowaniu do obserwowanego spadku zainteresowania ogrodami działkowymi.

**4.3.6. Tereny zamknięte.** Na rysunkach Studium wskazano tereny zamknięte, a w zapisach wskazano na liczne konflikty wynikające z ich szczególnego statusu i braku możliwości wpływu na ich zagospodarowanie, pomimo korzystania przez ich użytkowników z miejskiej komunikacji, infrastruktury i usług publicznych. Na części z nich wskazano pożądane przekształcenia funkcjonalne lub zapisano wnioskowane przez organy właścicielskie przeznaczenie po ich wyłączeniu z wykazu terenów zamkniętych.



**4.3.7. Cele publiczne i zakaz zabudowy.** Posługując się definicją inwestycji celu publicznego, w treści Studium zawarto wszystkie obiekty i tereny stanowiące cel publiczny lokalny i ponadlokalny, których rozproszenie i liczba uniemożliwia szczególne wyróżnienie. Podobnie wskazano obszary zakazu zabudowy poprzez wskazanie terenów o funkcjach lub uciążliwościach wykluczających zabudowę.

#### **4.4. W sferze środowiskowo-przestrzennej**

**4.4.1. Przekształcenia przestrzeni.** Wszystkie działania wprowadzające zmiany w strukturze przestrzennej i zabudowie winny zgodnie z ustaleniami Studium respektować politykę ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i zabytków. Istotną rolę w ustaleniach Studium, wynikającą z wartości krajobrazowych, przyrodniczych i kulturowych pełni tożsamość miasta, której zachowanie i wzmocnienie jest jednym z celów polityki przestrzennej. W ustaleniach określono obszary o prawidłowej fizjonomii oraz obszary wymagające działań rewaloryzacyjnych i rewitalizacyjnych, dla których w planach miejscowych szczególną uwagę zwracać się będzie na kompozycję urbanistyczną i odbudowę czytelnych cech podkreślających ich tożsamość i wyjątkowość. Jako narzędzie do osiągnięcia tego celu zakłada się rozwój lokalnych centrów usługowych, budowę kościołów, wytwarzanie lokalnych przestrzeni publicznych.

**4.4.2. W Studium zapewnia się ochronę krajobrazu.** Ochrona krajobrazu wiąże się bezpośrednio z tożsamością miasta, udziałem w jego fizjonomii terenów zieleni naturalnej urządzonej, wód i terenów otwartych. W Studium wskazano obszary chronione i wskazane do ochrony, powiązania z obszarami przyrodniczymi w sąsiedztwie miasta oraz konieczność zachowania ciągłości terenów zieleni poprzez ustalenie Systemu Zieleni Miejskiej, na którym określa się istotne ograniczenia inwestycyjne.

**4.4.3. W Studium zapewnia się ochronę wartości przyrodniczych.** W Studium wykazano obiekty i obszary przyrodniczo chronione oraz proponowane do objęcia ochroną planistyczną, uwzględniono sąsiedztwo Parków Krajobrazowych istniejących i planowanych. Szczególną formą ochrony przyrody są obszary NATURA 2000. W ustaleniach uzyskano kompromis pomiędzy potrzebami ochrony przyrody, terenów wód i terenów przywodnych, z rozwojem funkcji portowych i turystycznych. Wskazuje się na potrzebę urządzenia Ogródu Botanicznego jako nowego terenu zieleni urządzonej na obszarze Wodozbioru, oraz wykorzystania istniejących terenów w Parku Arkońskim, nie wykluczając innych lokalizacji podobnych zamierzeń.

**4.4.4. W Studium zapewnia się ochronę krajobrazu kulturowego i zabytków.** W Studium ważną rolę odgrywają zasady ochrony krajobrazu kulturowego i zabytków, ustalenia obligują planistów do obejmowania ochroną w planach miejscowych walorów fizjonomicznych stref ochrony konserwatorskiej i pojedynczych zabytków, wykazanych w gminnej ewidencji zabytków, a także ustalania ochrony obszarów bezpośrednio związanych z odbiorem zabytków wpisanych do rejestru. Studium obliguje do kontynuacji programów rewaloryzacji struktur zabytkowych, poprawy standardów ich użytkowania bez naruszania wartości historycznych.

**4.4.5. W Studium tworzy się System Zieleni Miejskiej.** Jest to kontynuacja utrzymywania w mieście sieciowej struktury terenów zieleni, opracowanej na potrzeby Studium. System ten, zgodnie z zasadami jego funkcjonowania, zapewnia z jednej strony ciągłość struktur przyrodniczych, składających się na lokalne i ponadlokalne korytarze ekologiczne. Z drugiej



strony zapewnia wprowadzanie, w planach miejscowych, terenów zieleni i utrzymanie odpowiednich proporcji pomiędzy terenami zajętymi pod zabudowę, a terenami biologicznie czynnymi. Generalną ochroną objęte są ciek i układy zieleni tworzące lokalne korytarze ekologiczne.

**4.4.6. Tereny zalewowe i geologicznie niestabilne.** W tekście Studium i na rysunkach wskazano na obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz geologicznie niestabilne (osuwiskowe), wskazano potrzeby budowy obiektów zabezpieczających i ograniczenia inwestowania na tych obszarach w tym ograniczenia lub zakazy zabudowy. Wobec braku aktualnych koncesji na prace górnicze podtrzymano rezygnację z ich eksploatacji i utrzymanie jedynie ochrony złóż.

**4.4.7. W Studium zapewnia się ochronę terenów leśnych.** Przeznaczenia terenów leśnych na inne funkcje określone na rysunku Studium i w kartach dla jednostek planistycznych mogą dotyczyć sytuacji wyjątkowych związanych z realizacją inwestycji celu publicznego, przy braku możliwości zastosowania innych rozwiązań przestrzennych lub technicznych. Wynika to także z przesłanki zawartej w Studium, że tereny leśne są wartością chronioną.

**4.4.8. Studium uwzględnia problematykę terenów rolniczych.** Obszar miasta, ze względu na jego funkcje metropolitalne oraz tendencje rozwojowe w zakresie budownictwa mieszkaniowego oraz usług i firm, nie spełnia warunków dla prowadzenia produkcji rolnej. Z tego względu tereny szczególnie wartościowe (z punktu widzenia potrzeb mieszkaniowych i zamierzeń rozwojowych miasta) przeznaczane będą, w planach miejscowych, zgodnie z dyspozycjami Studium na inne cele. Utrzymuje się niewielkie enklawy terenów rolniczych, w tym na Wyspie Puckiej, na których nie występuje presja inwestorów lub właścicieli tych terenów do ich zabudowy, albo warunki gruntowo-wodne wyłączają teren spod zabudowy.

#### **4.5. W sferze gospodarczej**

**4.5.1. W Studium uwzględnia się potrzeby związane z rozwojem turystyki.** Jak wynika ze Strategii rozwoju Szczecina turystyka jest jedną z wiodących w mieście dziedzin gospodarki. Udział w gospodarce miasta dziedzin gospodarki związanych z turystyką, handlem i usługami okołoturystycznymi wyznacza nie tylko kierunki przemian społeczno-gospodarczych, ale także wzmacnia potrzebę zachowania i troski o przestrzeń związaną z ochroną zabytków i Systemem Zieleni Miejskiej.

**4.5.2. Zapisy Studium uwzględniają potrzeby związane z rozwojem różnych form turystyki** od pobytowej poprzez zakupową do biznesowej. Duże znaczenie nadaje się rozwojowi turystyki przyrodniczej i wodnej, na wszystkich akwenach w granicach miasta, z ograniczeniami na terenach chronionych.

**4.5.3. W Studium uwzględnia się dostępność do usług w tym regulacje struktury handlu wielkopowierzchniowego.** Struktura handlu i usług dostosowana została w Studium do potrzeb lokalnych, od niewielkiej koncentracji (w ramach osiedlowych centrów obsługi ludności) poprzez wielkomiejskie centra, związane ze śródmieściem, Dąbiem i Osiedlem Słonecznym, do autonomicznych centrów handlowych funkcjonujących w oparciu o sklepy wielkopowierzchniowe. W Studium utrzymuje się sieć istniejących hipermarketów i wskazuje się kilka nowych lokalizacji, akceptowanych społecznie.



**4.5.4.** W Studium generalnie nie określa się rodzaju dopuszczanych usług, ze względu na ich różnorodność oraz zachodzące zmiany w strukturze i potrzebach społecznych oraz potrzebach i tendencjach rozwojowych w gospodarce.

**4.5.5. W Studium uwzględnia się potrzeby związane z rozwojem produkcji i składów.** Ze względu na istniejące uwarunkowania i stan władania, gmina ma ograniczone możliwości w przeznaczaniu nowych terenów na cele produkcyjne, gdyż usytuowanie oraz powierzchnie terenów należących do gminy są zbyt małe, aby mówić o pozyskiwaniu tzw. wielkiego przemysłu (zgłaszającego zapotrzebowanie na powierzchnie 50 ha i więcej). Dostępne tereny, udział zieleni i wód powierzchniowych oraz historycznie ukształtowane struktury przestrzenne wskazują, że szans miasta na rozwój gospodarczy, należy upatrywać w rozwoju małych i średnich firm i kontynuacji tradycji morskich, poprzez utrzymanie portu, rozwój Szczecina jako centrum logistycznego i przemysłu stoczniowego oraz firm kooperujących. Wśród największych terenów oferowanych w Studium na cele produkcyjne należy wskazać Trzebusz. Jest to nowa oferta miasta (45 ha należących do gminy, a ogółem ponad 100 ha terenów) związana z zmienioną lokalizacją węzła drogowego na autostradzie A6.

**4.5.6. W Studium uwzględnia się potrzeby związane z rozwojem małych i średnich firm.** Formuła małych i średnich firm bardzo dobrze odpowiada ofercie inwestycyjnej gminy i możliwej podaży terenów inwestycyjnych. Ich rozwój służyć także będzie realizacji celów Strategii rozwoju Szczecina. Małe i średnie firmy są także w dobie obecnej symbolem nowoczesnej gospodarki, bardzo dobrze mogą funkcjonować w ramach parków przemysłowych, parków technologicznych i struktur rozproszonych tworząc wiele miejsc pracy dla absolwentów szczecińskich uczelni wyższych. Firmy tego rodzaju wzmacniają już swoją pozycję w obecnych strukturach portowych, a co nie jest bez znaczenia dla „miasta zieleni” zaawansowane technicznie i technologicznie firmy w znacznie mniejszym stopniu oddziałują negatywnie na środowisko, w stosunku do dużych struktur przemysłowych.