

**UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO
MIASTA SZCZECIN**

KONSULTACJE_POC_MARZEC_2026

SZCZECIN, marzec/kwiecień 2026

Spis treści

WSTĘP	4
1. Przedmiot opracowania	4
2. Podstawy formalno-prawne	4
3. Krajowy Plan Odbudowy	5
4. Uzasadnienie – część graficzna.....	6
USTALENIA PLANU OGÓLNEGO Z UWZGLĘDNIENIEM UWARUNKOWAŃ	6
1. Ogólna charakterystyka miasta.....	6
2. Polityka przestrzenna określona w strategii rozwoju gminy z rekomendacjami	7
3. Ustalenia planu zagospodarowania województwa zachodniopomorskiego	7
4. Obszary i obiekty chronione i szczególnego zagospodarowania – uwarunkowania w granicach miasta.....	7
4.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	7
4.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	8
4.3. Obszary gruntów zmeliorowanych	9
4.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.....	9
4.5. Strefy ochronne ujęć wody	9
4.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	9
4.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	10
4.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny	10
4.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.....	10
4.10. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w przepisach odrębnych oraz dobra kultury współczesnej	10
4.10.1. Zabytki.....	10
4.10.2. Dobra kultury współczesnej	11
4.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.....	12
4.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	12
4.13. Obszary ograniczonego użytkowania	13
4.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	13
4.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	13
4.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	14
4.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne.....	14
4.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	15
4.19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	15

5. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	15
5.1. Infrastruktura społeczna	15
5.2. Infrastruktura transportowa	16
5.3. Infrastruktura techniczna	22
5.3.1. System wodociągowy	22
5.3.2. System kanalizacyjny	22
5.3.3. System gazowniczy	23
5.3.4. System ciepłowniczy	25
5.3.5. System elektroenergetyczny	25
5.3.6. System gospodarowania odpadami	28
6. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe ..	28
7. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dn. 27 kwietnia 2001 – Prawo ochrony środowiska	29
PODZIAŁ OBSZARU PLANU OGÓLNEGO GMINY NA STREFY PLANISTYCZNE I INNE OBSZARY WSKAZANE W USTAWIE	29
1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych	29
2. Przyczyny wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy	46
3. Przyczyny wyznaczenia obszarów zabudowy śródmiejskiej	47
4. Przyczyny wyznaczenia stref otwartych z zakazem zabudowy	48
5. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych	49
6. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Szczecinie	50
7. Obowiązujące plany miejscowe, w których w pierwszej kolejności umożliwia się realizację zabudowy mieszkaniowej i bilans tych obszarów	51
8. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie istniejącej	61
9. Zestawienie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w zabudowie istniejącej	64

WSTĘP

Plan ogólny to nowy akt planowania przestrzennego, który zastępuje dotychczasowe Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin, przyjęte uchwałą nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.

Sporządzenie planu ogólnego jest efektem nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W przeciwieństwie do studium, które miało charakter kierunkowy, plan ogólny jest aktem prawa miejscowego. Oznacza to, że wszystkie plany miejscowe, a także decyzje o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego, będą musiały być zgodne z ustaleniami planu ogólnego. Zapewni to większą spójność i kontrolę w kształtowaniu przestrzeni miejskiej, jej zrównoważony i harmonijny rozwój.

Plan ogólny wraz ze strategią rozwoju miasta będą stanowiły ujednoczone źródło dyspozycji planistycznych, nawet jeżeli inwestycje będą prowadzone w trybie różnych procedur administracyjnych.

Plan ogólny jest dokumentem ujednoczonym dla całego kraju i jednocześnie dostosowanym do indywidualnych uwarunkowań gminy. Generalnie kontynuuje politykę przestrzenną prezentowaną w studium, ale na podstawie nowych regulacji ustawowych zostaje zmieniona prezentacja ustaleń przestrzennych i ograniczona do zamkniętego katalogu 13 stref planistycznych. W ramach planu ogólnego zostały wyznaczone dodatkowe elementy, takie jak: obszar uzupełnienia zabudowy – tereny, na których będzie można uzyskać decyzję o warunkach zabudowy i obszar zabudowy śródmiejskiej – tereny przeznaczone pod zwartą, intensywną zabudowę mieszkaniową i usługową.

Plan ogólny to pierwszy akt prawny dotyczący planowania przestrzennego w formie elektronicznej, sporządzany w postaci zbioru danych przestrzennych. W odróżnieniu od studium, które posiadało mapę i tekst, zgodnie z przepisami plan ogólny ma formę wyłącznie danych przestrzennych, tj. obiektów osadzonych na mapie wraz z przypisaną im informacją planistyczną. Uporządkowanie i ujednoczenie stref w skali kraju usprawni cyfryzację procesu planowania przestrzennego i dostęp do ujednoczonych baz danych przestrzennych. Dane te są wyświetlane za pomocą przeglądarki danych planistycznych stworzonej w tym celu przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii.

W uzasadnieniu do planu ogólnego wypełniono tematykę określoną przepisami, większość z tych zagadnień i uwarunkowań ilustrują dane przestrzenne gromadzone i aktualizowane w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Szczecin.

1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest plan ogólny gminy miasta Szczecin, sporządzanego na podstawie uchwały nr III/42/24 Rady Miasta Szczecin z dnia 18 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Szczecin.

2. Podstawy formalno-prawne

Plan ogólny Szczecina został sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847, z 2026 r. poz. 24) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) i rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

Granice opracowania planu ogólnego stanowią granice administracyjne Szczecina. Z planu wyłączone obszary morskich wód wewnętrznych oraz tereny zamknięte inne niż ustalone przez ministra właściwego ds. transportu.

Do uzasadnienia do planu ogólnego miasta Szczecin dołączono załączniki graficzne.

Plan ogólny określa gminne standardy urbanistyczne: strefy planistyczne wraz z profilem funkcjonalnym podstawowym i dodatkowym oraz wskaźniki odpowiednio do tych stref (maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej). W planie ogólnym

nie wyznaczono gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej z uwagi na uwarunkowania przestrzenne i organizacyjne gminy.

3. Krajowy Plan Odbudowy

Plan ogólny miasta Szczecin jest zgodny z założeniami Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności¹ (dalej KPO), Decyzją Wykonawczą Rady w sprawie zatwierdzenia oceny planu odbudowy i zwiększania odporności Polski (CID) i załącznikiem do tej decyzji.

Celem głównym KPO jest odbudowa potencjału rozwojowego gospodarki, utraconego w wyniku pandemii oraz wsparcie budowy trwałej konkurencyjności gospodarki i wzrost poziomu życia społeczeństwa w dłuższym horyzoncie czasowym.

Plan przyczynia się do realizacji reformy **A1.3. Reforma planowania i zagospodarowania przestrzennego** (w ramach komponentu A – Odporność i konkurencyjność gospodarki).

Zarówno cele Strategii rozwoju Szczecina 2035 oraz cele główne planu ogólnego są powiązane z następującymi celami szczegółowymi KPO:

- jakościowy, innowacyjny rozwój gospodarki prowadzący do zwiększenia jej produktywności, uwzględniający transformację cyfrową kraju i społeczeństwa;
- zielona transformacja gospodarki oraz rozwój zielonej, inteligentnej mobilności;
- wzrost kapitału społecznego i jakości życia, w szczególności poprzez zapewnienie poprawy stanu zdrowia obywateli oraz wyższej jakości edukacji i umiejętności dostosowanych do potrzeb nowoczesnej gospodarki.

Plan ogólny wdraża zasady horyzontalne UE, w tym m.in.: zasadę zrównoważonego rozwoju – racjonalne wykorzystywanie zasobów naturalnych, zasadę równości szans i niedyskryminacji, zasadę równości szans kobiet i mężczyzn, długoterminowego wpływu na wydajność i odporność gospodarki UE.

Zasada zrównoważonego rozwoju – racjonalnego wykorzystania zasobów naturalnych

W planie ogólnym Szczecina zostaje zachowana zasada zrównoważonego rozwoju, polegająca w pierwszej kolejności na racjonalnym i oszczędnym gospodarowaniu dostępnymi zasobami, ograniczaniu presji na środowisko naturalne oraz uwzględnieniu efektów środowiskowych w zarządzaniu i podnoszeniu świadomości ekologicznej społeczeństwa. Wskazane rozwiązania w planie ogólnym w sposób kompleksowy i komplementarny dążą do wykształcenia samoregenerującego się ekosystemu miejskiego, gotowości do transformacji, adaptacji i strategicznego wykorzystania zasobów.

Zasada długotrwałego wpływu na wydajność i odporność gospodarki UE

Plan ogólny wpływa na wzmocnienie odporności gospodarczej, społecznej i instytucjonalnej miasta Szczecin poprzez poprawę koordynacji, stymulowania potencjału innowacyjnego, gotowości reagowania na potrzeby mieszkańców oraz współpracy pomiędzy podmiotami gospodarczymi i społecznymi, działającymi na terenie miasta.

Plan ogólny przyczynia się do osiągnięcia **spójności gospodarczej, społecznej i terytorialnej** poprzez zwiększenie odporności, gotowości na wypadek sytuacji kryzysowych, zagrożeń, zdolności dostosowawczych i potencjału wzrostu gospodarczego, łagodzenie społecznych i gospodarczych skutków kryzysu, w szczególności dla kobiet, wspieranie zielonej transformacji, przyczynianie się do realizacji unijnych celów w zakresie klimatu oraz transformacji cyfrowej i in.

¹ Krajowy Plan Odbudowy i Zwiększania Odporności (KPO) jest dokumentem programowym określającym cele związane z odbudową i tworzeniem odporności społeczno-gospodarczej Polski po kryzysie wywołanym pandemią COVID-19 oraz służące ich realizacji reformy strukturalne i inwestycje. W KPO zidentyfikowano wyzwania związane z odbudową i transformacją gospodarki polskiej i europejskiej w kierunku zwiększenia ich produktywności i odporności strukturalnej.

Zasada równości szans i niedyskryminacji

Plan ogólny zwiększa możliwości i korzystania z praw przez osoby ze szczególnymi potrzebami, w tym eliminacji barier oraz pełnego uczestnictwa we wszystkich sferach życia miasta.

Zasadą równości szans kobiet i mężczyzn

Plan ogólny miasta Szczecin przyczynia się do poprawy spójności terytorialnej kraju, zwiększając szanse rozwojowe miasta. Został on opracowany z uwzględnieniem zasady równości szans kobiet i mężczyzn, co oznacza, że wszystkie zainteresowane osoby mają takie same możliwości dostępu do usług i szanse korzystania z zasobów miasta bez dyskryminacji ze względu na wiek, rasę, religię czy płeć.

KPO – zgodność z ramami czasowymi planu rozwojowego i zgodność z planem rozwojowym

Plan ogólny jest zgodny z ramami czasowymi Strategii rozwoju miasta Szczecin 2035 oraz zawartym w nim planie rozwojowym.

4. Uzasadnienie — część graficzna

- Mapa 1 – Plan ogólny miasta Szczecin w skali 1: 15 000,
- Mapa 2 – Plan ogólny miasta Szczecin z uwzględnieniem uwarunkowań środowiskowych w skali 1:15 000,
- Mapa 3 – Plan ogólny miasta Szczecin z uwzględnieniem dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w skali 1:15 000,
- Mapa 4 – Plan ogólny miasta Szczecin na tle istniejącej i planowanej infrastruktury transportowej i technicznej w skali 1:15 000.

USTALENIA PLANU OGÓLNEGO Z UWZGLĘDNIENIEM UWARUNKOWAŃ

1. Ogólna charakterystyka miasta

Szczecin jest położoną przy granicy państwa gminą miejską, miastem portowym w południowej części Regionu Morza Bałtyckiego, krajowym ośrodkiem metropolitalnym, położonym w ujściu rzeki Odry na skrzyżowaniu szlaków komunikacji lądowej i wodnej, pełniącym rolę ośrodka bramowego i HUB-u w europejskim korytarzu transportowym TEN-T (Północ-Południe).

Jako największe miasto Pomorza Zachodniego i północnej części pogranicza polsko-niemieckiego jest naturalnym centrum administracyjno-gospodarczo-kulturalnym dla mieszkańców pobliskich miast i osiedli, tworząc z nimi szczeciński obszar metropolitalny i transgraniczny region metropolitalny (TRMS). W mieście koncentruje się największa różnorodność występujących funkcji metropolitalnych. Szczecin ma znaczenie ponadlokalne i międzynarodowe, stanowiąc w szczególności: centrum turystyczne, kulturalne i akademickie (ośrodek rozwoju nauki, powiązany ze sferą aktywności gospodarczej B+R+I). Jest kluczowym ośrodkiem, w którym występują funkcje gospodarcze związane z generowaniem innowacji, rozwojem kapitału społecznego i intelektualnego w regionie zachodniopomorskim. Jest ważnym ośrodkiem decyzyjnym związanym z wyznaczaniem kierunków rozwoju, interwencji publicznej, pełnienia ważnych usług z zakresu edukacji, ochrony zdrowia, bezpieczeństwa itd.

Szczecin znajduje się na obszarze makroregionu Pobrzeża Szczecińskiego, w granicach siedmiu mezoregionów, tj. Wzniesień Szczecińskich, Doliny Dolnej Odry, Wzgórz Bukowych, Równiny Goleniowskiej, Równiny Wełtyńskiej i Równiny Wkrzańskiej i Równiny Pyrzyckiej.

Specyfiką Szczecina jest wyjątkowe w skali polskich miast bogactwo form geomorfologicznych, zasobów wodnych (estuariusum Odry i jeziora Dąbie), przyrodniczych i ich bioróżnorodności oraz kompletności zachowania XIX-wiecznego układu urbanistycznego śródmieścia.

Obszar miasta zajmuje powierzchnię 301 km², składa się z 4 dzielnic (Śródmieście wraz z Międzyodrzem, Północ, Zachód i Prawobrzeże) i 37 osiedli.

2. Polityka przestrzenna określona w strategii rozwoju gminy z rekomendacjami

Plan ogólny jest zgodny z zapisami Strategii rozwoju Szczecina 2035.

Strategia rozwoju Szczecina 2035 określa długoterminowe cele związane z rozwojem gospodarczym, społecznym i przestrzennym. Kontynuuje kierunki rozwoju miasta zawarte w Studium jako ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej. Oba elementy planowania strategicznego (strategia i plan ogólny) dają możliwość lepszej koordynacji zamierzeń organizacyjnych, społecznych, gospodarczych i in., przy czym plan ogólny służy przestrzennej konkretyzacji celów sformułowanych w strategii rozwoju miasta oraz w innych dokumentach strategicznych miasta.

Częścią integralną Strategii jest model struktury funkcjonalno-przestrzennej, prezentujący cele strategiczne w ujęciu przestrzennym (graficznie i tekstowo); prezentujący docelowy obraz, który będzie skutkiem zmian jakie następują w mieście w wyniku skoordynowanej realizacji strategii rozwoju i planu ogólnego.

Kierunki działań strategicznych w Strategii rozwoju Szczecina 2035 określono w trzech wymiarach: społecznym, gospodarczym i przestrzenno-środowiskowym.

Kierunki działań w **sferze społecznej** obejmują w szczególności: łagodzenie skutków przemian demograficznych, zwiększanie dostępności do usług społecznych dla mieszkańców Szczecina i obszaru metropolitalnego; podnoszenie standardów życia, poprawa bezpieczeństwa, w tym wzmacnianie lokalnej odporności społeczności w sytuacjach kryzysowych i zagrożenia; kreowanie warunków społeczeństwa obywatelskiego oraz stały rozwój i podnoszenie dostępu do edukacji, kultury, sportu i rekreacji oraz innowacji społecznych.

Kierunki działań w **sferze gospodarczej** obejmują: tworzenie warunków do rozwoju konkurencyjnej i innowacyjnej gospodarki, z uwzględnieniem potencjału metropolii, w tym wzmacnianie specjalizacji regionalnych; wzmacnianie zrównoważonego rozwoju rynku pracy; wspieranie rozwoju przedsiębiorczości, biznesu lokalnego i sektora start-up; rozwój systemu edukacji oraz wspieranie rozwoju ośrodka akademickiego i szkolnictwa wyższego z uwzględnieniem potrzeb rynku pracy i zmian demograficznych.

W sferze **przestrzenno-środowiskowej** działania obejmują: zapewnienie harmonijnego i zrównoważonego rozwoju miasta z poszanowaniem krajobrazu kulturowego, w tym historycznej struktury przestrzennej; zapewnienie zintegrowanego i zrównoważonego systemu mobilności, w tym rozwój wydajnych transportowych połączeń aglomeracyjnych i integracja transportu w obszarze metropolitalnym; tworzenie możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców; podnoszenie jakości przestrzeni publicznych w centrach osiedlowych; zwiększanie zasobów naturalnych i wspieranie bioróżnorodności; przeciwdziałanie negatywnym skutkom zmian klimatu; wspieranie tworzenia zdrowego i wolnego od zanieczyszczeń środowiska miejskiego, w tym dalszy rozwój infrastruktury miejskiej; wzmacnianie bezpieczeństwa energetycznego miasta, w tym wpieranie rozwoju zróżnicowanych i rozproszonych źródeł energii wraz z jej magazynowaniem.

3. Ustalenia planu zagospodarowania województwa zachodniopomorskiego

Plan ogólny jest zgodny z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego przyjętym przez Sejmik Województwa Zachodniopomorskiego uchwałą nr XVII/214/20 z dnia 24 czerwca 2020 r.

4. Obszary i obiekty chronione i szczególnego zagospodarowania – uwarunkowania w granicach miasta

4.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Szczecin cechuje znaczna różnorodność środowiska. Najcenniejsze pod względem przyrodniczym obszary objęte są formami ochrony o randze: europejskiej, krajowej i lokalnej. Należą do nich:

- 4 obszary Natura 2000 (3 obszary specjalnej ochrony siedliskowej: PLH320020 Wzgórza Bukowe, PLH320037 Dolna Odra, PLH320018 Ujście Odry i Zalew Szczeciński i 1 obszar specjalnej ochrony ptasiej PLB320003 Dolina Dolnej Odry),

- Szczeciński Park Krajobrazowy „Puszcza Bukowa” wraz z otuliną, stanowiący największy i najlepiej zachowany kompleks buczyn w Polsce – południowa część osiedla Międzyodrze-Wyspa Pucka znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego „Dolina Dolnej Odry”,
- 2 rezerwy przyrody w prawobrzeżnej części miasta („Zdroje” i „Bukowe Zdroje im. Profesora Tadeusza Dominika”),
- kilkadziesiąt pomników przyrody zlokalizowanych w różnych częściach miasta,
- stanowisko dokumentacyjne („Margle kredowe nad jeziorem Szmaragdowym”),
- 6 użytków ekologicznych („Stawek na Gumieńcach”, Stawek przy Śródleśnej”, „Dolina Strumienia Żabiniec”, „Dolina Strumienia Grzęziniec”, „Klucki Ostrów”, „Dolina strumieni Skolwinki, Stołczyński, Żółwinki”),
- 7 zespołów przyrodniczo-krajobrazowych („Jezierzyce”, „Park Leśny w Strudze”, „Wodozbiór”, „Zespół Parków Kasprowicza-Arkoński”, „Dolina Siedmiu Młynów i źródła strumienia Osówka”, „Zaleskie Łęgi”, „Dębina”),
- siedliska roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną gatunkową.

Wszystkie formy ochrony przyrody o znaczeniu regionalnym, krajowym i europejskim (obszary Natura 2000, Szczeciński Park Krajobrazowy „Puszcza Bukowa” wraz z otuliną, otulina Parku Krajobrazowego „Dolina Dolnej Odry” i rezerwy przyrody wraz z rygorami ustanowionymi w planach zadań ochronnych i planach ochrony) zostaną uwzględnione na etapie sporządzania miejscowych planów. Podobnie wszystkie istniejące formy ochrony przyrody o znaczeniu lokalnym (stanowisko dokumentacyjne, użytki ekologiczne i zespoły przyrodniczo-krajobrazowe) zostaną uwzględnione na etapie sporządzania miejscowych planów. Wymienione tereny zieleni w planie ogólnym oraz inne tereny istotne dla ekosystemu miasta i jego integracji, które stanowią ostoje bioróżnorodności, zostały objęte strefą otwartą i strefą zieleni i rekreacji. Zachowanie i utrzymanie w dobrej kondycji istniejących cennych przyrodniczo obszarów oraz powiązań ekologicznych łączących Wzgórza Warszawskie i Bukowe z Doliną Odry oraz wyznaczanie nowych terenów zieleni pozwoli na dalsze prawidłowe kształtowanie zrębów błękitno-zielonej infrastruktury miejskiej i budowanie odporności ekosystemu.

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

Na terenie miasta występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, z zagrożeniem powodzią od strony morza i od strony rzek: Odra, Płonia, Chełszcząca, dla których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat), średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat) oraz obszary między linią brzegu a wałami przeciwpowodziowymi (tzw. międzywale). Znaczna część obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z Mapami zagrożenia powodziowego została oznaczona w II klasie głębokości zalewu, tj. od 0,5 do 2 m. Ryzyko powodziowe jest więc istotne i może stanowić zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi oraz niesie za sobą potencjalne straty materialne.

W przeważającej części obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz pasy 50 m od stopy wału są to użytki zielone, ogrody działkowe oraz tereny portowe, magazynowe, składowe. Tereny częściowo zamieszkałe to obszary położone w okolicach jeziora Dąbie Małe, wzdłuż rzeki Odra Zachodnia, a także na Międzyodrzu. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią częściowo chronione są wałami przeciwpowodziowymi o zróżnicowanych klasach: Wyspa Pucka – Odra Zachodnia i Kanał Rybny, Zdroje, Klucz-Żydowce, Chełszcząca i Dąbie Inoujście oraz Płonia Sławocieszce. Stan techniczny wałów wymaga systematycznych modernizacji.

Ustalone w planie ogólnym strefy oraz ich granice, zweryfikowane profile dodatkowe oraz wskazane parametry w strefach uwzględniają uwarunkowania powodziowe i wynikające z nich ryzyka. Uchwalone plany miejscowe, po wprowadzeniu Map zagrożenia powodziowego, wypełniają planistyczne warunki ochrony przed powodzią.

W obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów z zakresu ochrony przed powodzią. Przebieg granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i aktualizacja Map zagrożenia powodziowego regulowane są przepisami z zakresu ochrony przed powodzią.

4.3. Obszary gruntów zmeliorowanych

Miasto nie posiada aktualnej ewidencji urządzeń wodnomelioracyjnych: rowów i drenaży melioracyjnych, stanowiących najczęściej pozostałość po terenach rolniczych, które zostały przekwalifikowane na tereny budowlane. Odpowiedzialność za poszczególne elementy systemu jest rozproszona, a własności i podmioty zarządzające zróżnicowane.

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

Osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi stanowią potencjalne bariery dla rozwoju przestrzennego miasta mogą stanowić potencjalne zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi oraz nieść straty materialne. Są one skutkiem zróżnicowanej budowy geologicznej i morfologii terenu oraz zachodzących procesów środowiskowych. Największe zgrupowanie osuwisk w lewobrzeżnej części miasta występuje w osiedlach: Stołczyn, Skolwin, Bukowo, Gołęcino-Goćław, Żelechowa. Zdecydowana większość tych osuwisk występuje na stokach dolin rzecznych: Przęsocińskiej Strugi, Skolwinki, Glinianki, Grzęzińca, na obszarach leśnych i częściowo na terenach niezagospodarowanych. Na prawobrzeżnej części Szczecina tereny osuwiskowe zidentyfikowano w osiedlach: Podjuchy, Zdroje, Bukowe-Kłęskowo, Żydowce-Klucz oraz Płonia-Śmierdnica-Jezierzyce. Są one głównie związane ze stokami nieczynnych obecnie odkrywek górniczych oraz zboczami doliny rzeki Płoni.

Wszystkie tereny osuwiskowe w granicach Szczecina w przeważającej części są formami nieaktywnymi, kilkadziesiąt z nich przejawia aktywność okresowo, natomiast kilkanaście jest aktywnych. Na obszarze Szczecina wyznaczono 61 terenów zagrożonych ruchami masowymi. Ich lokalizacja najczęściej powiązana jest z występowaniem osuwisk. Na terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi wzrasta możliwość pojawienia się procesów osuwiskowych wraz z intensyfikacją wylesiania, zmiany geometrii zboczy (prace ziemne, budowlane) lub ich nawadniania (niekontrolowane odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, deszcze nawalne).

W planie ogólnym uwzględniono osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi. Zdecydowana ich większość znajduje się w strefach otwartych oraz zieleni i rekreacji. Na etapie sporządzania planów miejscowych dla obszarów zajętych przez osuwiska i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi zostaną ustalone odpowiednie zasady zagospodarowania mające na celu ograniczenie lub eliminację zagrożeń związanych z uruchomieniem procesów osuwiskowych. Na terenach osuwiskowych i zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie wszelkie działania powinny być prowadzone z pełnym rozpoznaniem geologiczno-inżynierskim. Dla największego powierzchniowo terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi występującego w granicach osiedla: Warszewo, Niebuszewo i Arkońskie-Niemierzyn utrzymano ustalenia obowiązujących miejscowych planów.

4.5. Strefy ochronne ujęć wody

Dla największych ujęć wody podziemnej na terenie Szczecina ustanowiono strefy ochronne obejmujące teren ochrony bezpośredniej i pośredniej: ujęcia Pilchowo, ujęcia Świerczewo, ujęcia Arkonka, ujęcia ul. Kniewska.

Strefy ochronne obejmujące wyłącznie teren ochrony bezpośredniej ustanowiono dla komunalnego ujęcia wody Skolwin oraz dla ujęć wody, m.in.: w obiektach szpitalnictwa, obiektach infrastruktury komunalnej i dużych zakładach przemysłowych. W obszarze miasta znajduje się również strefa ochrony pośredniej ujęcia wody „Grzybowa”, użytkowanego przez gminę Police.

W planie ogólnym w obszarach stref ochronnych utrzymano ustalenia obowiązujących miejscowych planów wprowadzając odpowiednie parametry i strefy planistyczne.

4.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Część terenu miasta znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 – Dolina kopalna Szczecin – zbiornik o typie porowym, wykształcony w okresie czwartorzędu. Dla GZWP nr 122 nie ma ustalonego obszaru ochronnego. Na większości obszaru zasilania zbiornik jest dobrze chroniony przed przenikaniem zanieczyszczeń z powierzchni. Ustanowienie obszaru ochronnego dla GZWP nr 122 planowane jest jedynie w rejonie ujęć komunalnych „Arkonka” i „Pilchowo” wraz ze strefami ochronnymi tych ujęć.

4.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

W granicach administracyjnych miasta nie występują tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.

4.8. Udokumentowane złoża kopalni, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny

W granicach Szczecina wskazano w tabeli nr 1 udokumentowane złoża kopalni.

Tabela 1. Udokumentowane złoża kopalni w granicach administracyjnych miasta Szczecin

Nazwa złoża/Położenie	Kopalina główna	Powierzchnia złoża [ha]	Stan zagospodarowania złoża
Szczecin-Zgoda Osiedle Stołczyn	surowce ilaste ceramiki budowlanej	11,18	eksploatacja zaniechana
Bukowo (Szczecin Płonia) Osiedle Płonia-Śmierdnica- Jezierzyce	surowce ilaste d/p kruszywa lekkiego	10,50	eksploatacja zaniechana
Bukowo (Wschód) Osiedle Płonia-Śmierdnica- Jezierzyce	surowce ilaste ceramiki budowlanej	10,60	eksploatacja zaniechana

Źródło: Opracowanie własne na podstawie bazy danych MIDAS, PIG-PIB (wg stanu na 31 XII 2023).

Złoża surowców ilastych były w przeszłości intensywnie wydobywane, jednak obecnie nie prowadzi się na żadnym z nich eksploatacji ze względu na ich niską wartość gospodarczą. Nie wszystkie lokalizacje legitymują się przeprowadzeniem procesu rekultywacji gruntów i zagospodarowania terenów po działalności górniczej.

Udokumentowane złoża kopalni na mocy prawa górniczego i geologicznego podlegają ochronie w procesie planowania i zagospodarowania przestrzennego w celu zabezpieczenia możliwości ich eksploatacji lub wykorzystania w przyszłości.

W planie ogólnym uwzględniono istniejące złoża kopalni głównie poprzez utrzymanie ustaleń miejscowych planów. W obrębie złóż, które położone są na obszarach bez planów miejscowych wyznaczono strefę zieleni i rekreacji (złożo Szczecin-Zgoda) oraz strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługową, które w profilu dodatkowym zawierają tereny zieleni naturalnej (złożo Bukowo Wschód). Na etapie sporządzania planów miejscowych, ustalone zostaną zasady zagospodarowania z uwzględnieniem uwarunkowań.

Na terenie miasta nie występuje podziemne składowanie dwutlenku węgla i bezzbiornikowe magazyny substancji.

4.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na obszarze administracyjnym miasta nie występują obszary ochrony uzdrowiskowej.

4.10. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w przepisach odrębnych oraz dobra kultury współczesnej

4.10.1. Zabytki

Na terenie miasta występuje 313 obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków. Do najważniejszych w skali regionu zabytków wpisanych do rejestru zalicza się: obszar starego miasta Szczecina, Zamek Książąt Pomorskich, Kościół pw. św. Jakuba, Kościół p.w. św. Piotra i Pawła, Brama Portowa, Brama Królewska, historyczny front wodny składający się z: gmachu muzeum z otoczeniem, zespołu tarasów widokowych ul. Wały Chrobrego, zespołu budynków Politechniki Morskiej, gmachu Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego, zespół rzeźni miejskiej i port wolnoctwoy na Łasztowni, Park im. Stefana Żeromskiego, założenie urbanistyczne Jasne Błonia z gmachem Urzędu Miasta Szczecin, Park im. Jana Kasprowicza, Cmentarz Centralny.

Pozostałe zabytki wpisane do rejestru to obiekty użyteczności publicznej i prywatne tj. szpitale, gmachy uczelni wyższych i szkół, obiekty sakralne, parki i cmentarze, budynki przemysłowe, kamienice śródmiejskie, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna.

W gminnej ewidencji zabytków na terenie miasta ujęto 3731 obiektów oraz 3 wielkoobszarowe struktury przestrzenne, tj. zespół XIX-wiecznej, kwartałowej zabudowy śródmiejskiej, Osiedle Głębokie oraz obszar Starego Miasta Dąbie. Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków to głównie budynki mieszkalne, tj.: kamienice śródmiejskie i wille oraz budynki użyteczności publicznej, parki i cmentarze. Na terenie miasta zlokalizowanych jest 275 stref ochrony dla stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków archeologicznych dla obszarów występowania relikwów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego oraz terenów zabytkowych, zawierających materialne ślady dostępne za pomocą badań metodami archeologicznymi. Dla stref ochrony stanowisk archeologicznych ustala się, że przed rozpoczęciem inwestycji związanych z prowadzeniem prac ziemnych, obowiązuje określenie zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

Ustalenia planu ogólnego kontynuują ochronę krajobrazu kulturowego i zabytków poprzez wskazanie odpowiednich stref planistycznych i parametrów zabudowy, które na poziomie sporządzania planów miejscowych umożliwią szczegółowe ustalenia ochrony obiektu i sąsiedztwa zabytku, z warunkami zagospodarowania i kształtowania otoczenia zabytku i jego ekspozycji oraz dopuszczalne przekształcenia obiektu.

4.10.2. Dobra kultury współczesnej

Do listy obiektów stanowiących dobra kultury współczesnej na terenie miasta Szczecina należą:

- zabudowa mieszkaniowa w ramach tzw. Śródmiejskiej Dzielnicy Mieszkaniowej przy Al. Papieża Jana Pawła II i Pl. Lotników,
- szkoła na Osiedlu Głębokie-Pilchowo przy ul. Jaworowej 41,
- Aula Kopernikańska Pomorskiego Uniwersytetu Medycznego, ul. Powstańców Wielkopolskich 72,
- Teatr Letni im. Heleny Majdaniec w Parku im. Jana Kasprówicza,
- Kościół pw. św. Krzyża na Osiedlu Pogodno przy ul. Henryka Wieniawskiego 5a,
- Kościół pw. Miłosierdzia Bożego na Osiedlu Niebuszewo przy ul. Przyjaciół Żołnierza 45,
- Kościół pw. św. Ottona z Bambergu na Osiedlu Zawadzkiego-Klonowica przy pl. św. Ottona 1,
- Arcybiskupie Wyższe Seminarium Duchowne przy ul. Pawła VI 2,
- kaplica Matki Boskiej Fatimskiej przy ul. Rydla 61,
- budynek usługowy (dawny CEZAS) przy Al. Ludomiła Rayskiego 1,
- budynek biurowo-usługowy (dawny „Kontakt”) przy Al. Niepodległości 31,
- Kapitanat Portu przy ul. Jana z Kolna 9,
- budynek usługowo-mieszkalny, plombowy przy Al. Wojska Polskiego 51 i ul. Jagiellońskiej 16 A,
- budynek usługowo-mieszkalny, plombowy przy pl. Zgody 1,
- galeriowiec „Mozaika” przy pl. Rodła 1-2 i Al. Wyzwolenia 12-14,
- zespół budynków wielorodzinnych na Osiedlu Żydowce przy ul. Rymarskiej 12, 14, 16, 18, 20, 22,
- budynek usługowo-mieszkalny w zabudowie obrzeżnej na Osiedlu Niebuszewo-Bolinko przy ul. Piotra Skargi 5-5a i Zaciszna 4a,
- dwa budynki wielorodzinne TBS na Osiedlu Pogodno przy ul. Franciszka Kleeberga 12-34,
- zespół zabudowy mieszkalnej „Osiedle Kotwica” przy pl. Kilińskiego i ul. Felczaka, Wyzwolenia,
- zespół zabudowy mieszkalnej „Osiedle Książąt Pomorskich” na osiedlu Niebuszewo,
- zespół sześciu punktowców na Osiedlu Niebuszewo-Bolinko przy ul. Rynkowej,
- obiekty, będące dziełami sztuki pomnikowej: Pomnik Czynu Polaków na Jasnych Błoniach w Parku im. Jana Kasprówicza, Pomnik Zwrotniczego przy ul. Krzysztofa Kolumba, Pomnik Sternika przy Al. Papieża Jana Pawła II i Pomnik Braterstwa Broni na Cmentarzu Centralnym.

Ustalenia planu ogólnego wraz z obowiązującymi planami miejscowymi zapewniają ochronę krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenia gminnych standardów urbanistycznych (wskazanie odpowiednich stref planistycznych i parametrów zabudowy). Ustalenia z zakresu zasad ekspozycji, ochrony obiektów wraz z ich otoczeniem oraz dopuszczalne przekształcenia

obiektów zostaną uszczegółowione w planach miejscowych. Wszystkie przywołane katalogi, tj.: zabytki wpisane do rejestru zabytków, gminna ewidencja zabytków oraz obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej są zbiorami otwartymi, które podlegają bieżącej aktualizacji.

4.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na obszarze administracyjnym miasta nie występują zobowiązania do sporządzenia planów miejscowych z tytułu ochrony przyrody lub ochrony zabytków oraz pomników zagłady i ich stref ochronnych.

4.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Tereny zamknięte, zgodnie z definicją zawartą w art.2 pkt 9 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r. nr 1151, ze zm.), to tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone i ustalone w drodze decyzji przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych. W decyzji o ustanowieniu terenu zamkniętego określa się również jego granice. Rozporządzenie Ministra Obrony Narodowej z dnia 18 lipca 2003 r. w sprawie terenów zamkniętych niezbędnych dla obronności państwa (Dz.U. z 2003 r. nr 141, poz. 1368) porządkuje i określa kategorie terenów zamkniętych. Za takie tereny uznano w wyżej wymienionym rozporządzeniu:

1) tereny zajęte pod:

- stanowiska kierowania państwem i stanowiska dowodzenia siłami zbrojnymi Rzeczypospolitej Polskiej w stanie zagrożenia bezpieczeństwa państwa i wojny,
- obiekty rozpoznania i walki radioelektronicznej oraz obrony powietrznej i przeciwlotniczej kraju,
- obiekty telekomunikacyjne służące do przekazywania informacji niejawnych stanowiących tajemnicę państwową,
- porty wojenne i urzędnia Marynarki Wojennej,
- lotniska wojskowe,
- składy i magazyny amunicji, uzbrojenia oraz materiałów pędnych i smarów,
- obiekty przeznaczone do produkcji materiałów i środków służących do celów obrony kraju,

2) tereny zamknięte przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele, o których mowa w pkt 1.

Tereny zamknięte resortu obrony narodowej zostały ustalone na podstawie decyzji Ministra Obrony Narodowej w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej i wyłączone z opracowania planu ogólnego miasta Szczecin.

Oprócz wyżej wymienionych, do terenów zamkniętych na terenie Szczecina zaliczone są wybrane tereny kolejowe ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, przez które przebiegają linie kolejowe oraz tereny ABW.

Terenami zamkniętymi zastrzeżonymi ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez które przebiegają linie kolejowe, dla województwa zachodniopomorskiego na obszarze Szczecina są działki geodezyjne wymienione w decyzji Ministra Infrastruktury w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe.

Tereny zamknięte mogą wymagać ustanowienia stref ochronnych. Strefy ochronne terenów zamkniętych ustala się w miejscowych planach wraz ze stosownymi ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w tym zakazem zabudowy. Konieczność ustalenia stref ochronnych terenów zamkniętych w aktach planowania przestrzennego związana jest z przeciwdziałaniem występowaniu konfliktów przestrzennych, w tym ponadnormatywnymi uciążliwościami związanymi z funkcjonowaniem terenu zamkniętego.

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

4.13. Obszary ograniczonego użytkowania

W granicach miasta funkcjonują dwa zakłady, których działalność spowodowała wyznaczenie obszarów ograniczonego użytkowania w drodze uchwały rady miasta. Jest to oczyszczalnia ścieków komunalnych „Zdroje” oraz ZinkPower sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie. Dla ostatniego zakładu obszarem ograniczonego użytkowania objęto zabudowę mieszkaniową przy ul. Ludowej 1 z powodu niemożności dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu.

W planie ogólnym uwzględniono obszary ograniczonego użytkowania poprzez utrzymanie ustalonych miejscowych planów i ustalenie odpowiedniej strefy planistycznej – strefy gospodarczej.

4.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

W granicach administracyjnych miasta występuje jeden niewielki obszar gruntów wymagający przeprowadzenia działań rekultywacyjnych. Występują również obszary o potwierdzonych historycznych zanieczyszczeniach powierzchni ziemi, wymagające przeprowadzenia działań remediacyjnych. Sporządza się dla nich opis występujących zanieczyszczeń, ustala sposób remediacji oraz wydaje decyzje administracyjne, zatwierdzające przeprowadzenie działań naprawczych. Znajdują się one na terenach dawniej i obecnie prowadzonej działalności portowej, stoczniowej i innej przemysłowej, produkcyjnej.

Obszar wymagający rekultywacji objęto strefą zieleni i rekreacji. Znajduje się w granicach istniejących ogrodów działkowych, dla których nie przewiduje się zmiany obecnej funkcji. Nieruchomości, na których stwierdzono historyczne zanieczyszczenia powierzchni ziemi są objęte strefami gospodarczymi, komunikacyjnymi lub infrastrukturalnymi.

4.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na obszarze administracyjnym miasta obowiązuje Gminny Program Rewitalizacji na lata 2024-2034 (GPR), uchwalony przez Radę Miasta Szczecin w dniu 29 października 2024 roku uchwałą nr V/120/24. GPR jest wieloletnim planem zintegrowanych działań rozwojowych w sferze społecznej, gospodarczej, funkcjonalno-przestrzennej, technicznej i środowiskowej, który zmierza do wyprowadzenia zidentyfikowanych obszarów zdegradowanych ze stanu kryzysu oraz do stworzenia warunków do ich samodzielnego i zrównoważonego rozwoju na obszarze Szczecina.

Obszary zdegradowane i obszar rewitalizacji Gminy Miasto Szczecin zostały wyznaczone uchwałą nr XLIV/1227/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 22 listopada 2022 r. Łącznie obszar rewitalizacji zajmuje powierzchnię 10,58 km², ok. 3,5% powierzchni miasta i zamieszkiwany jest przez około 88 229 mieszkańców, tj. ok. 24% mieszkańców Szczecina.

Na obszarze gminy zidentyfikowano **obszary zdegradowane** obejmujące części następujących osiedli: Centrum, Dąbie stare (1), Drzetowo – Grabowo, Golęcino – Goćław, Łękno, Międzyodrze – Wyspa Pucka, Niebuszewo – Bolinko, Pomorzany, Skolwin, Stołczyn, Śródmieście Północ, Turzyn, Zawadzkiego – Klonowica, Zdroje, Żydowce – Klucz. W okresie sporządzania GPR obszar zdegradowany zamieszkiwało ponad 142 tys. mieszkańców, czyli blisko 39% mieszkańców miasta.

Obszar rewitalizacji został wskazany jako część obszaru zdegradowanego w części zwartej zabudowy mieszkaniowej (ze wskazanymi wyjątkami). Wskazano osiedla, które w największym stopniu charakteryzuje koncentracja problemów społecznych i które łącznie nie przekraczają 20% powierzchni miasta oraz 30% liczby mieszkańców Szczecina. Do obszaru rewitalizacji zaliczono następujące osiedla: Centrum, Dąbie stare (1), Drzetowo – Grabowo, Golęcino – Goćław, Międzyodrze – Wyspa Pucka (w części niezamieszkałej według wskazanych granic), Skolwin, Stołczyn, Śródmieście Północ, Turzyn, Zawadzkiego – Klonowica. Dodatkowo obszar rewitalizacji został podzielony na podobszary. Podział wynika z odmiennej specyfiki osiedli w granicach wskazanych do rewitalizacji, szczególnie ich funkcji, fizjonomii i celów do realizacji. Do obszaru rewitalizacji włączono tereny przemysłowe, które przylegają do granic obszaru rewitalizacji zamieszkałego, które cechuje nagromadzenie problemów o charakterze przestrzenno-funkcjonalnym i środowiskowym. Tereny przemysłowe włączone do obszaru rewitalizacji to: stawy Bliźniaki, zachodni brzeg Odry: od wieży węglowej, ulice: Koksowa, Zapadła, Nadodrzańska, Kolumba, Nabrzeże Wieleckie. Do obszaru rewitalizacji zostały włączone wyspy osiedla Międzyodrze – Wyspa Pucka: wyspa Grodzka, Łasztownia, Kępa Parnicka, część wyspy Zielonej jako tereny przemysłowe, które będą poddawane przekształceniom funkcjonalno-

przeznaczonym, regulacjom właścicielskim, reurbanizacji w celu wykreowania funkcji śródmiejskich, mieszkalno-usługowych i turystyczno-rekreacyjnych.

Plan ogólny sankcjonuje uwarunkowania i cele GPR poprzez ustalenia odpowiednich stref planistycznych i ich parametrów tak, aby w planach miejscowych realizować działania naprawcze, przekształcenia we wskazanych kierunkach rozwoju.

4.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na obszarze administracyjnym miasta nie wyznaczono obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją.

4.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

Użytki rolne na terenie Szczecina zajmują około 5583 ha, co stanowi ok. 18% powierzchni miasta. Są to głównie grunty orne, łąki i pastwiska, które należą do ustępujących ekosystemów w mieście. Wśród nich znajdują się użytki klasy II i III oraz niższej. Największe kompleksy użytków rolnych stanowi obszar Sadlińskich Łęgów nad jeziorem Dąbie, gruntów ornym w rejonie Skolwina oraz użytki zielone i grunty orne w obszarze Wielgowa. Na niewielkiej części gruntów rolnych utrzymano charakter rolniczej przestrzeni produkcyjnej, jednak ze względu na rozwój terenów zabudowanych ich zdecydowana większość ulega stopniowemu przekształcaniu w tereny przeznaczone pod zabudowę. Obszarowe zlewanie się zabudowy mieszkaniowej w peryferyjnych osiedlach miasta, gdzie występują grunty rolne, przyczynia się do fragmentacji lub zaniku terenów otwartych, stanowiących naturalne bufory pomiędzy zabudową gmin sąsiednich i służących obiegowi żywej materii.

Dla zachowania walorów produkcyjnych, ekologicznych i krajobrazowych niezbędne jest zachowanie części terenów rolniczych, jednak właściciele gruntów rolnych (w szczególności z osiedli: Jezierzycy, Śmierdnica, Stołczyn i Skolwin) wywierają silny wpływ na samorząd oczekując usankcjonowania zabudowy tych terenów. Ponadto zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz.U. z 2024 r. poz. 82) grunty rolne znajdujące się w granicach administracyjnych miast nie podlegają ochronie.

W planie ogólnym część istniejących gruntów rolnych została objęta strefą produkcji rolniczej oraz strefą otwartą i strefą zieleni i rekreacji. Niewielkie enklawy istniejących gruntów rolnych zgodnie z oczekiwaniem właścicieli została objęta strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną. Jest to zgodne z zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonnością terenów niezainwestowanych. Strukturę przestrzenną Szczecina przenikają obszary i obiekty objęte ochroną wraz z terenami 3 puszczy: Wkrzańskiej, Goleniowskiej i Bukowej. Wszystkie lasy w granicach administracyjnych miasta mają status lasów ochronnych. W związku z tym, zgodnie z Uproszczonym Planem Urządzenia Lasu dla Gminy Miasto Szczecin przy realizacji zadań gospodarczych należy kierować się zasadą trwałości lasu oraz uwzględniać jego funkcje ochronne. Lasy zajmują powierzchnię ok. 5093,5 ha, z czego zdecydowaną część stanowią lasy należące do Skarbu Państwa w zarządzie Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Szczecinie oraz lasy miejskie w zarządzie Zakładu Usług Komunalnych w Szczecinie. Lasy prywatne stanowią około 1% powierzchni wszystkich obszarów leśnych w mieście. Gospodarka leśna prowadzona jest przez 3 Nadleśnictwa: Trzebież, Kliniska i Gryfino. Lasy różnią się ze względu na charakter siedlisk. Najcenniejszymi są lasy buczynowe Puszczy Bukowej, lasy łąkowe, grądowe, dąbrowy, które występują najczęściej jako enklawy leśnych siedlisk przyrodniczych. Mimo wielu półnaturalnych cech, lasy Szczecina w większości pochodzą z nasadzeń sosnowych i sosnowo-dębowych na gruntach porolnych. Obszary leśne wyposażono w infrastrukturę turystyczno-rekreacyjną i edukacyjną.

Lasy w Szczecinie wraz z pozostałymi terenami objętymi formami ochrony tworzą rdzeń osnowy przyrodniczej miasta i system zieleni miejskiej, umożliwiając migrację flory i fauny. Lasy kształtują również temperaturę i wilgotność powietrza oraz warunki sanitarne, stanowią również naturalne tereny retencyjne. Pełnią jednocześnie funkcję rekreacyjną jako tereny wypoczynkowe dostępne dla mieszkańców miasta. Dla systemu przyrodniczego Szczecina i jakości środowiska zamieszkania kluczowe jest zachowanie ciągłości i zwartej charakteru obszarów leśnych.

Przy wyznaczaniu stref planistycznych na terenach lasów kluczowym czynnikiem było zachowanie ciągłości i zwartej charakteru istniejących ekosystemów leśnych, jak najmniejsza ich fragmentacja

głównie przez nowy układ komunikacyjny. Lasy w granicach administracyjnych miasta zostały objęte strefą otwartą lub zieleni i rekreacji. Niewielkie ich fragmenty objęte strefami o innym przeznaczeniu na etapie miejscowych planów będą wymagały uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne.

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

Na terenie Szczecina znajduje się 5 zakładów o dużym ryzyku i 2 zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz 12 zakładów podprogowych, w których taka awaria może wystąpić. Ponadto poważne zagrożenie dla mieszkańców miasta stwarzają Grupa Azoty Zakłady Chemiczne „POLICE” S.A., które mają możliwość zgromadzenia amoniaku w maksymalnej ilości do 20 500 ton. W przypadku jednorazowego uwolnienia się maksymalnego zapasu tej substancji w niesprzyjających warunkach atmosferycznych, obłok powietrza skażonego parami substancji niebezpiecznych może objąć rażącym działaniem osiedla lewobrzeżnego Szczecina takie jak: Skolwin, Stołczyn, Gołęcino-Goćław, Bukowo, Warszewo.

W tabeli nr 2 zestawiono zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku poważnej awarii prowadzących działalność w granicach administracyjnych Szczecina.

Tabela 2. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku poważnej awarii w Szczecinie

Zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	Zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej
BALTCHEM S.A. Zakłady Chemiczne w Szczecinie – Terminal Przeładunkowy w Szczecinie, ul. Księdza Stanisława Kujota 9	
Alfa Terminal sp. z o.o. – Terminal przeładunkowo-magazynowy metanolu i towarów masowych w Szczecinie, ul. Nad Odrą 10	„InterGas” sp. z o.o. w Szczecinie, ul. Tczewska 32
Orlen Gaz sp. z o.o., Morski Terminal Przeładunkowo-Składowy LPG ORLEN GAZ, ul. Gdańska 34	Action Logistics Poland sp. z o.o., ul. Wolframowa 20
Baza Paliw Oktan Energy & V/L Service sp. z o.o. w Szczecinie, ul. Hryniewieckiego 12	
Terminal Paliw Unimot Terminale sp. z o.o. w Szczecinie, ul Górnośląska 12-13	

Źródło: Komenda Miejska Państwowej Straży Pożarnej w Szczecinie.

W obrębie Szczecina transportowane są również substancje niebezpieczne w obszarach gęsto zaludnionych. Do najbardziej zagrożonych awariami cystern kolejowych są trasy:

- linia kolejowa Stargard – Police przebiegająca przez centrum miasta, którą przewożony jest amoniak, chlor, kwas fosforowy, kwas siarkowy i fluorokrzemowy;
- linia kolejowa Mieszkowice – Szczecin Port Centralny, którą transportuje się chlor, amoniak, kwas siarkowy, kwas fosforowy, dwusiarczek węgla;
- stacje rozrządowe Szczecin-Dąbie, Szczecin Port Centralny, Szczecin-Gumieńce.

W planie ogólnym uwzględniono lokalizację zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej poprzez utrzymanie ustaleń miejscowych planów i ustalenie stref gospodarczych.

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

Na obszarze administracyjnym miasta nie wyznaczono obszaru pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

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

5.1. Infrastruktura społeczna

System infrastruktury społecznej miasta obejmuje sieć powiązanych ze sobą instytucji, które realizują określone potrzeby społeczne mieszkańców, świadcząc usługi w zakresie oświaty i wychowania,

upowszechniania kultury i sztuki, ochrony zdrowia, opieki społecznej, budownictwa mieszkaniowego, kultury fizycznej, sportu, turystyki, wypoczynku i rekreacji.

W roku 2024 w Szczecinie było 29 349 budynków mieszkalnych ogółem, w tym 196 941 mieszkań. Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania to 61,7 m², przeciętna pow. użytkowa mieszkania na 1 osobę: 31,4 m²; przeciętna liczba izb w 1 mieszkaniu: 3,35. Mieszkaniowy zasób gminy wynosił 14 181 lokali mieszkalnych (31.12.2024).

Mieszkania komunalne zapewnia Szczecińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego (STBS) w ponad 20 osiedlach – łącznie to ponad 5000 mieszkań.

Bazę usług miejskich o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym tworzą (31.12.2024):

- usługi oświatowe: żłobki, przedszkola (57), szkoły podstawowe (publiczne i niepubliczne) (57); szkoły ponadpodstawowe, w tym zespoły szkół ogólnokształcących (6), licea ogólnokształcące (20); zespoły szkół zawodowych (10), technika (15), branżowe szkoły I stopnia (12), branżowe szkoły II stopnia (2), szkoła policealna (1); placówki kształcenia specjalnego (27); placówki oświatowe oraz szkoły i placówki artystyczne (7); szkoły wyższe (publiczne i niepubliczne) (15),
- usługi zdrowia, opieki społecznej i pomocy społecznej: szpitale (8), przychodnie specjalistyczne (12) i inne, domy opieki społecznej (5), spółdzielnie lekarskie (3); jednostki polityki społecznej, infrastruktura wsparcia seniorów, placówki wsparcia dziennego, rejonowe ośrodki pomocy rodzinie; miejsca schronienia dla bezdomnych i centra kryzysowe,
- usługi upowszechniania kultury i sztuki: sceny teatralne, teatry, muzea, filharmonia, opera i operetka, biblioteka miejska z filiami; lokalne centra aktywności, uniwersytety trzeciego wieku; pracownie artystyczne i hobbystyczne przy szkołach, placówki edukacji pozaszkolnej; pracownie rzemieślnicze, galerie, klubokawiarnie, kluby dyskusyjne, księgarnie autorskie, świetlice publiczne, mediateki,
- usługi kultu religijnego,
- usługi sportu i rekreacji: stadion, baseny, parki wodne, korty tenisowe, wielofunkcyjne hale widowiskowo-sportowe, tor kolarski, kąpieliska, mariny i zakątki wodne; szkolne obiekty i urządzenia sportowe (boiska, sale gimnastyczne, place sportowe, boiska do gier, boiska uniwersalne, bieżnie), parki, lasy, place zabaw,
- usługi w zakresie bezpieczeństwa i porządku publicznego: obiekty związane z obronnością i bezpieczeństwem państwa (policja, straż pożarna, wojsko i inne),
- usługi administracyjne: urzędy i instytucje samorządowe i administracji państwowej.

5.2. Infrastruktura transportowa

Szczecin pełni ważną funkcję tranzytową w transporcie międzynarodowym w relacjach północ-południe oraz wschód-zachód, co potwierdza ujęcie infrastruktury przebiegającej przez obszar Szczecina w umowach międzynarodowych oraz w programie rozwoju transeuropejskich sieci transportowych (TEN-T).

Głównymi elementami sieci drogowej w ciągach dróg międzynarodowych (umowy AGR) na terenie Szczecina są:

- droga nr S-3 – w ciągu drogi E65 prowadzącej ze szwedzkiego Malmö przez Świnoujście, Szczecin na południe Europy,
- droga nr A6 – w ciągu drogi E28 Berlin-Szczecin-Gdańsk do Mińska na Białorusi.

Linie kolejowe:

- E-59 Malmö-Ystad-Świnoujście-Szczecin-Stargard-Poznań-Wrocław-Chałupki (umowa AGC),
- CE-59 ze Szczecina do Czech (umowa AGTC).

W skład Sieci TEN-T na terenie Szczecina do korytarza w ramach sieci bazowej należą:

- droga nr S-3,
- droga nr A6,
- linie kolejowe: nr 351 Poznań Główny-Szczecin Główny oraz nr 401 Szczecin Dąbie-Świnoujście Port w ruchu towarowym,

- fragment Odrzańskiej Drogi Wodnej na odcinku od wejścia do Kanału Odra-Hawela do granicy z morskimi wodami wewnętrznymi,
- morski i śródlądowy port.

Sieć bazowa TEN-T jest uzupełniona przez infrastrukturę ujętą w sieci kompleksowej TEN-T, do której na terenie Szczecina zaliczają się: linie kolejowe: nr 273 Wrocław Główny-Szczecin Główny, nr 408 i 409 Szczecin Główny-Szczecin Gumieńce-granica RP oraz linia nr 401 Szczecin Dąbie-Świnoujście Port w ruchu pasażerskim.

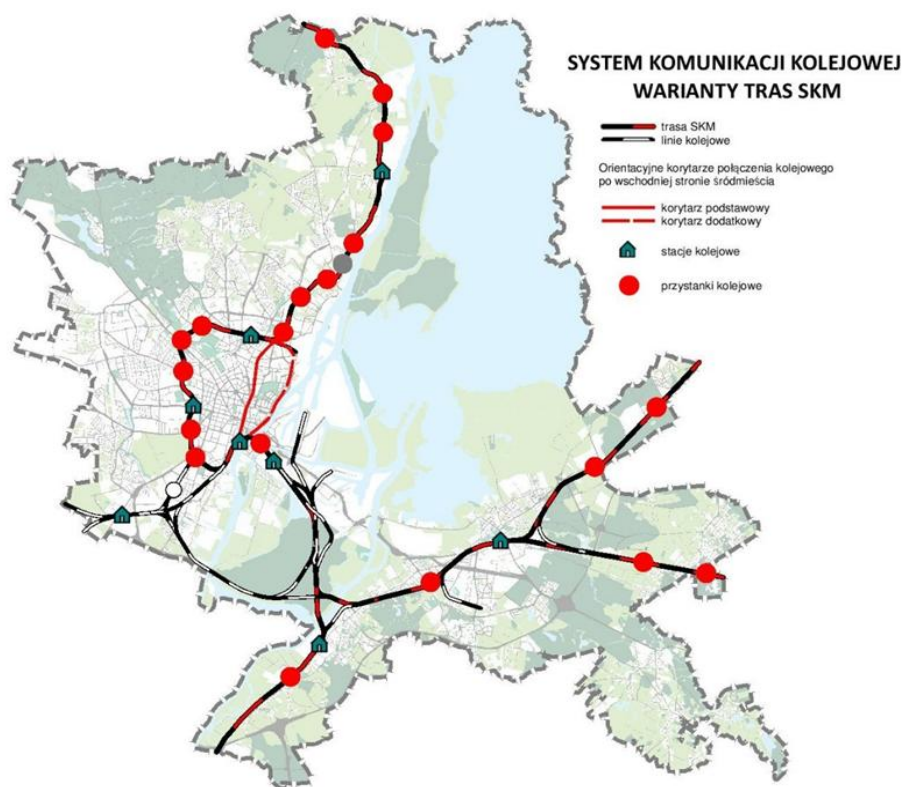
Poza elementami infrastruktury transportowej ujętymi w umowach międzynarodowych na obszarze Szczecina zlokalizowane są odcinki dróg krajowych, wojewódzkich oraz linii kolejowych, które ze względów gospodarczych, społecznych, obronnych lub ekologicznych mają znaczenie państwowe: drogi krajowej nr: 10/S10, 13 i 31, drogi wojewódzkiej nr: 115 i 119, linie kolejowe: 350, 434, 435, 851, 855, 857.

Szczeciński węzeł kolejowy tworzy także linia 406 Szczecin Główny-Trzebież Szczeciński a uzupełnieniem węzła są linie kolejowe umożliwiające prowadzenie ruchu kolejowego przez system łącznic, między innymi jest to zespół linii i łącznic obsługujących port (o numerach 854, 990, 991, 992, 995) oraz linii 417, 428, 432, 433. W granicach miasta obsługę przewozów pasażerskich i towarowych dokonuje się przez 11 stacji, z czego 7 jest stacjami węzłowymi, a 4 to stacje pośrednie.

Aktualnie trwa budowa Szczecińskiej Kolei Metropolitalnej (SKM), która ma połączyć Szczecin z Policami, Goleniowem, Stargardem i Gryfinem. W dalszej perspektywie postulowane jest rozszerzenie SKM w kierunku Trzebieży, Kołbaskowa, jak i w połączeniach transgranicznych na kierunkach Grambow, Tantow.

Uzasadniony jest rozwój Szczecińskiej Kolei Metropolitalnej poprzez poszukiwanie możliwości obsługi śródmieścia koleją i wytworzenia połączenia kolejowego po wschodniej stronie, łączącego stację Szczecin Główny z linią nr 406 w rejonie stacji Szczecin Niebuszewo i przystanku osobowego Szczecin Drzetowo.

Ryc. 1. System komunikacji kolejowej – warianty SKM



Podstawowe powiązania drogowe Szczecina z gminami sąsiednimi zapewniają:

- z gminą Police przede wszystkim ulice: Zegadłowicza, Szosa Polska, Przęsocińska i Stołczyńska,
- z gminą Dobra ulice: Ku Słońcu, Łukasińskiego, Koralowa, Modra i Kupczyka,
- z gminą Kołbaskowo ulice: Krygiera, Cukrowa,
- z gminą Gryfino ulica Rymarska,
- z gminą Stare Czarnowo ulica Pyrzycka,
- z gminą Kobylanka ulice Szosa Stargardzka i prof. Tomasza Żuka,
- z gminą Goleniów ulica Lubczyńska.

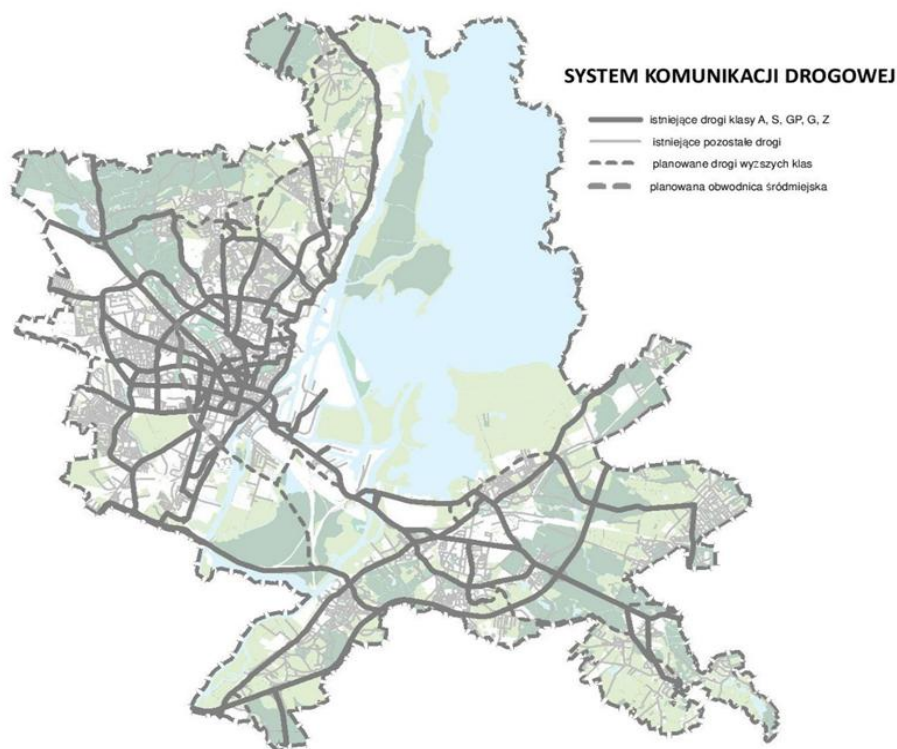
Układ drogowy Szczecina jest wypadkową uwarunkowań przestrzennych i środowiskowych. Strukturę funkcjonalno-przestrzenną Szczecina rozdziela Odra Wschodnia i Zachodnia, Międzyodrze, jezioro Dąbie, które determinują powiązania komunikacyjne. Drogi w relacji wschód-zachód zlokalizowane są na obszarze Szczecina, co powoduje nałożenie ruchu tranzytowego i duże natężenie ruchu miejskiego. Na terenie Szczecina przeprawy drogowe przez Odrę występują: w ciągu drogi krajowej nr 10 – Most Długi, w ciągu drogi wojewódzkiej nr 115 – mosty Trasy Zamkowej, w ciągu drogi krajowej nr 31 – Most Pomorzan. Przeprawy przez Regalicę występują: w ciągu drogi krajowej nr 10 – Most im. Pionierów Miasta Szczecina, w ciągu drogi krajowej nr 31 – Most Gryfitów, a także istotny dla obsługi portu Most Cłowy, łączący ulice: Eskadrową i Przestrzenną z ul. Gdańską.

Uzupełnienie całego układu drogowego stanowią drogi powiatowe i gminne, które łącznie z drogami krajowymi i wojewódzkimi stanowią istotny element w funkcjonowaniu infrastruktury transportu publicznego na terenie Szczecina i gmin ościennych.

Zakłada się realizację nowych elementów układu drogowego, wynikającego z potrzeby obsługi nowego zagospodarowania przestrzennego, poprawy funkcjonalności sieci dróg, do których zalicza się, m.in.:

- infrastrukturę drogową w obszarze Międzyodrza, zakładającą wykonanie nowych odcinków dróg; dostosowanie do parametrów drogi ekspresowej ciągu ulic: Zwierzyniecka, Struga, Hangarowa, Most Pionierów i od Basenu Górniczego w nowym przebiegu do połączenia z ul. Hryniewieckiego,
- od węzła Podjuchy na autostradzie A6 poprzez ulice: Radosna, Krygiera z odejściem na północ wzdłuż terenów kolejowych do połączenia z ul. Hryniewieckiego,
- połączenia nowego układu na Międzyodrzu z węzłem Zapadła w ciągu obwodnicy śródmiejskiej,
- połączenie osiedli Gumieńce i Pomorzany od ul. Południowej w kierunku ul. Budziszyskiej,
- połączenie powstającego układu drogowego w ramach inwestycji pn. „Budowa obwodnicy Mierzyna w ciągu drogi krajowej nr 10 (odc. Dołuje – Szczecin)”, przebiegającego częściowo przez osiedle Krzekowo-Bezrzecze z ul. Taczaka na przedłużeniu ul. Witkiewicza;
- połączenia osiedli Stołczyn i Skolwin od zachodu z planowaną obwodnicą Przęsocina, prowadzącą na południe do centrum Szczecina.

Ryc. 2. System komunikacji drogowej



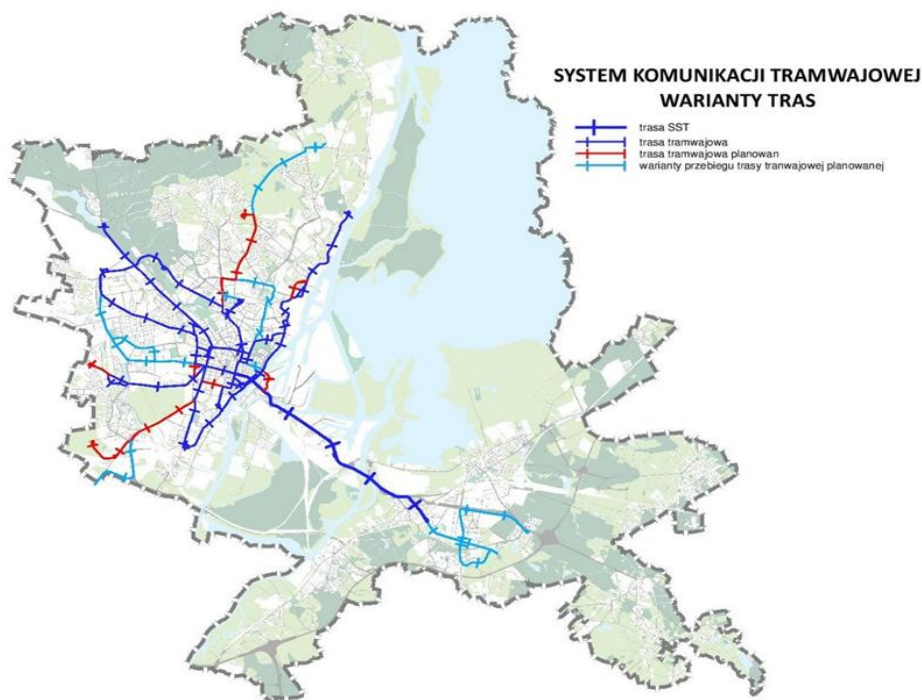
Obszar miasta jest obecnie obsługiwany przez 11 linii tramwajowych. Długość torowisk tramwajowych wynosi 127,237 km toru pojedynczego, w przebiegu znajdują się dwie zajezdnie Gołecin i Pogodno oraz dwanaście pętli tramwajowych.

Koncepcje rozwoju systemu transportowego miasta w zakresie tras tramwajowych zakładają opracowanie dodatkowych rozwiązań obejmujących:

- kontynuację trasy Szczecińskiego Szybkiego Tramwaju wg opracowanego studium korytarzowego dla następujących wariantów przebiegu SST: wariant 1 – Pętla Turkusowa w kierunku autostrady, wariant 2 – Pętla Turkusowa w kierunku osiedla Kijewo (przez ulice: Handlową, Łubinową, Struga), wariant 3 – Pętla Turkusowa w kierunku osiedla Nad Rudzianką (przez ulice: Handlową, Chłopską, Nad Rudzianką);
- trasę tramwajową wzdłuż ulic: Mieszka I, Południowej, Cukrowej, Janiny Smoleńskiej z kontynuacją trasy do ulicy Bronowickiej;
- trasę tramwajową wzdłuż ul. Ku Słońcu (od ul. Kwiatowej, co najmniej do granicy miasta w rejonie centrum handlowego Ster);
- kontynuację trasy wzdłuż ulic: gen. Stanisława Sosabowskiego, Stanisława Taczaka, 26 Kwietnia, z możliwością lokalizacji trasy w ulicach: Stanisława Witkiewicza, Santockiej, 26 Kwietnia;
- trasę tramwajową w kierunku osiedla Warszewo od ul. Niemierzyńskiej poprzez ulice: Zygmunta Krasińskiego lub wariantowo od pętli ulicznej w rejonie Dworca Niebuszewo poprzez ulicę Elizy Orzeszkowej do ul. Zygmunta Krasińskiego, ul. Przyjaciół Żołnierza, wzdłuż ul. prof. Jana Królewskiego i fragment tzw. Trasy Północnej do planowanej zajezdni na terenie osiedla Warszewo; dopuszcza się kontynuację trasy tramwajowej do ul. Polickiej oraz realizację uzupełniającego układu torowego w ulicach: Duńskiej oraz Szczecińskiej;
- trasę tramwajową od ul. Energetyków przez planowany Most Kłodny do skrzyżowania z ul. Nabrzeże Wieleckie; dopuszcza się połączenie z istniejącą trasą tramwajową przebiegającą przez Plac Hołdu Pruskiego;
- połączenia tras tramwajowych: w Al. Piastów i ul. Potulickiej poprzez ul. Gabriela Narutowicza oraz w ul. Bolesława Krzywoustego z trasą w ciągu ul. Władysława Sikorskiego poprzez Al. Bohaterów Warszawy;

- kontynuacja trasy tramwajowej wzdłuż ulic: Jana Matejki, Gontyny, Emilii Szanieckiej, Komuny Paryskiej, Przyjaciół Żołnierza.

Ryc. 3. System komunikacji tramwajowej na terenie miasta



Uzupełnienie sieci tramwajowej stanowi komunikacja autobusowa oraz usługa udostępniania roweru miejskiego.

Trasy rowerowe przebiegające przez obszar Szczecina to: Trasa wokół Zalewu Szczecińskiego (trasa międzynarodowa), Trasa Berlin-Szczecin-Kołobrzeg (trasa międzynarodowa), Trasa Blue Velo (trasa krajowa), Trasa Pojezierzy Zachodnich (trasa krajowa), Trasa Doliny Płoni (trasa regionalna), Trasa Zielonej Odry.

Szczeciński węzeł transportu wodnego, złożony jest z układu akwenów naturalnych i sztucznych, w podziale na wewnętrzne wody morskie i wody śródlądowe. W skład wód śródlądowych w obrębie Szczecina, wchodzi częściowo rzeki: Odra Zachodnia, Regalica i Parnica, przekopy: Parnicki i Klucz-Ustowo, kanały: Zielony, Klucz, Odyńca i Cegielinka oraz jezioro Dąbie. Ograniczone parametry szlaku żeglownego oraz stan zabudowy hydrotechnicznej i drogi wodnej śródlądowej nie pozwalają na pełne wykorzystanie możliwości transportowych Odry w ruchu lokalnym i tranzytowym.

W skład systemu parkingowego na terenie miasta wchodzi:

- parkingi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, handlowej, usługowej, sportowej oraz innym obiektom i terenom generującym ruch samochodowy,
- parkingi w liniach rozgraniczających ulic,
- parkingi przy pętlach tramwajowo-autobusowych,
- parkingi przy węzłach i przystankach Szczecińskiej Kolei Metropolitalnej,
- parkingi dla rowerów.

W zakresie planowanych obiektów infrastruktury transportowej Plan Zagospodarowania Województwa Zachodniopomorskiego oraz dokumenty strategiczne, jak i wykonawcze w zakresie poszczególnych gałęzi sieci transportowej, przyjętych odpowiednio przez Radę Ministrów, właściwego ministra ds. transportu, na obszarze gminy Szczecin wskazuje się:

- budowę drogi S10 (od węzła Kijewo w kierunku wschodnim) – inwestycja pn. „Budowa drogi S10 odc. Szczecin – Piła Węzeł Szczecin-Kijewo (bez węzła) – Węzeł Szczecin-Zdunowo”,

- budowę nowego węzła Radziszewo na A6 – inwestycja pn. „Budowa drogi krajowej nr 31 na odcinku Węzeł Radziszewo A6/31 (z węzłem) – Gryfino”,
- przebudowę drogi krajowej nr 10 do parametrów klasy GP w granicach miasta w rejonie ulic Łukasińskiego i Ku Słońcu,
- budowę drogowego zachodniego obejścia Szczecina z przeprawą przez Odrę na północ od Szczecina oraz budowa połączeń uzupełniających,
- przebudowę ul. Floriana Krygiera z budową nowego połączenia w relacji Floriana Krygiera – A6 (węzeł Podjuchy),
- modernizację linii 273 na odcinku Szczecin Główny-Kostrzyn nad Odrą,
- modernizację linii 408 i 409 (z elektryfikacją i budową drugiego toru), rozwój powiązań z Berlinem i Europą Zachodnią – inwestycja pn. „Prace na linii kolejowej nr 408 i 409 na odcinku Szczecin Główny-Szczecin Gumieńce-granica państwa”,
- budowę Szczecińskiej Kolei Metropolitalnej z wykorzystaniem istniejących linii kolejowych nr 406, 273, 351,
- rozszerzenie kolei metropolitalnej na linię nr 409 wraz z budową nowych stacji/przystanków kolejowych,
- budowę zachodniej kolejowej obwodnicy Szczecina,
- budowę infrastruktury kolejowej na ciągu C-E 59 odcinek Świnoujście-Szczecin Dąbie-Szczecin Podjuchy,
- zachowanie śladu komunikacyjnego wraz z infrastrukturą wszystkich linii kolejowych, ochrona ciągów do odtworzenia lub wykorzystania do innych inwestycji liniowych,
- poprawę bezpieczeństwa na styku ruchu kolejowego i drogowego: budowa przejazdów bezkolizyjnych, przebudowa przejazdów kolejowych, modernizacja urządzeń sterowania ruchem,
- budowę zintegrowanego centrum przesiadkowego integrującego transport publiczny w rejonie dworca Szczecin Główny,
- poprawę dostępu do infrastruktury portu od strony wody i lądu,
- modernizację Odrzańskiej Drogi Wodnej (docelowo podnoszenie klasy żeglowności zgodnie z decyzjami rządu RP),
- budowę portu rzeczno zintegrowanego z portem morskim,
- odbudowę nabrzeży i przystani rzecznych na potrzeby ruchu pasażerskiego,
- rozwój potencjału portowego dla obsługi jednostek żeglugi śródlądowej,
- budowę tras rowerowych z uwzględnieniem połączeń transgranicznych oraz dążenie do integracji istniejących tras rowerowych w ramach spójnego układu,
- rozbudowę sieci połączeń tramwajowych z uwzględnieniem struktury przestrzennej miasta oraz miejscowości przyległych do granicy miasta,
- zachowanie rezerwy terenu pod budowę dróg łączących Szczecin z zewnętrznym układem drogowym.

W planie ogólnym strefy komunikacyjne (SK) zostały określone dla obiektów infrastruktury komunikacyjnej, istniejących lub których lokalizacja została już ustalona przez wyznaczenie linii rozgraniczających teren inwestycji. Obiekty infrastruktury transportowej, dla których nie zostały wyznaczone linie rozgraniczające, a których odcinki stanowią uzupełnienie podstawowego układu drogowego miasta lub są przeznaczone na rozbudowę sieci kolejowej oraz obiektów służących obsłudze komunikacji (np. parkingi), zostały ujęte w strefie infrastrukturalnej (SI) lub w strefie otwartej (SO).

Drogi niższych klas, pozostałe elementy infrastruktury komunikacyjnej, w szczególności trasy rowerowe oraz obiekty i tereny służące obsłudze transportu w skali lokalnej, zostały włączone do innych stref funkcjonalnych, których obsłudze służą.

5.3. Infrastruktura techniczna

5.3.1. System wodociągowy

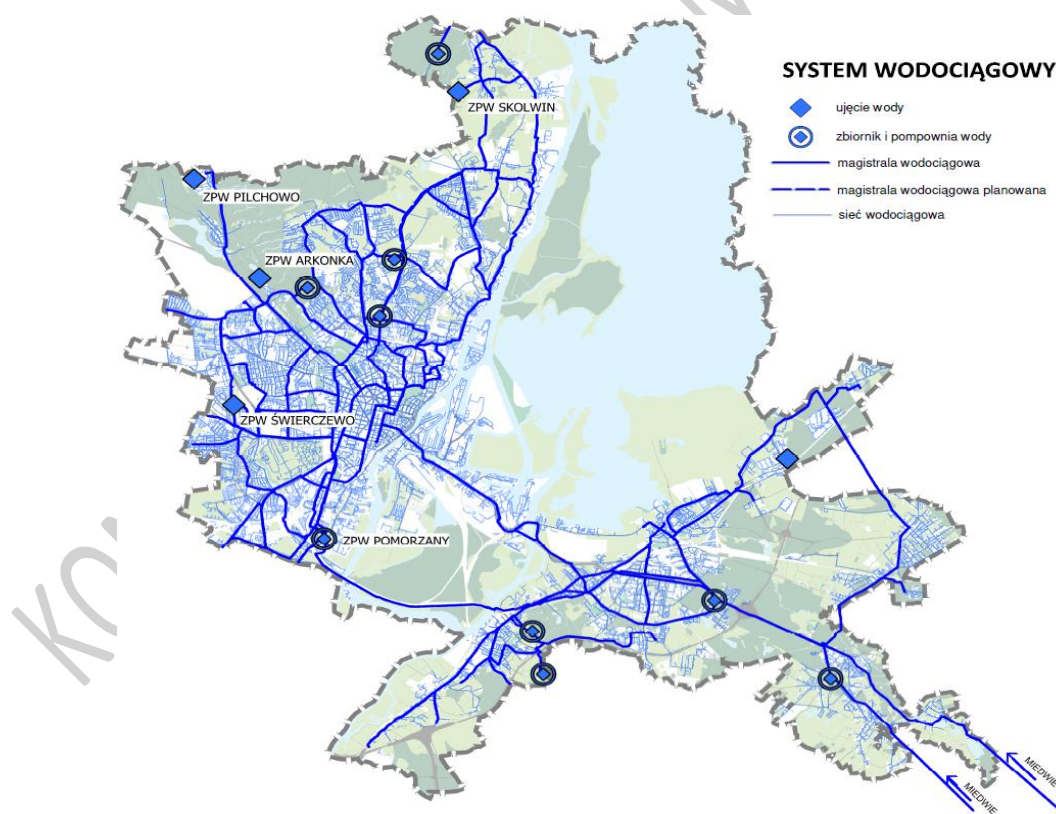
System wodociągowy Szczecina obejmuje niemal cały zabudowany obszar miasta, obsługując 98% mieszkańców. Podstawowym źródłem zasilania systemu są dwa ujęcia wód powierzchniowych: Miedwie (zlokalizowane poza granicami miasta, w gminie Stare Czarnowo), Pomorzany-Kanał Kurowski oraz cztery ujęcia wód podziemnych: Pilchowo, Świerczewo, Arkonka i Skolwin. W trybie pracy ciągłej pracują ujęcia: Miedwie, Pilchowo i Skolwin, pozostałe stanowią ujęcia zapasowe, które eksploatowane są okresowo. Dla największych ujęć wody podziemnej na terenie Szczecina ustanowiono strefy ochronne.

System ten gwarantuje zaspokojenie aktualnego i przewidywanego zapotrzebowania na wodę do celów komunalnych i gospodarczych. Ciśnienie w sieci regulowane jest przez 5 zbiorników oraz 9 strefowych pompowni wody. Do szczecińskiej sieci wodociągowej przyłączone są sąsiadujące z miastem części miejscowości: Ostoja i Ustowo (gmina Kołbaskowo), Bezrzecze i Mierzyn (gmina Dobra) oraz Pilchowo (gmina Police). System wodociągowy posiada rezerwy, zapewniające możliwość podłączenia w przyszłości kolejnych odbiorców z gmin ościennych.

Planowany rozwój systemu wodociągowego to przede wszystkim rozbudowa sieci wodociągowej na osiedlach: Warszewo, Skolwin, Stołczyn i Płonia – Śmierdnica – Jezierzycy oraz budowa drugiej nitki magistrali wodociągowej wzdłuż ul. gen. Włodzimierza Ostoi-Zagórskiego.

W planie ogólnym zabezpieczono istniejący i planowany system wodociągowy poprzez ustalenie stref infrastrukturalnych dla strategicznych obiektów. Ponadto każda z pozostałych stref planistycznych w profilu podstawowym zawiera tereny infrastruktury technicznej, które obsługują strefę.

Ryc. 4. System wodociągowy na terenie miasta



5.3.2. System kanalizacyjny

Szczecin nie posiada jednolitego systemu kanalizacyjnego. Na jego obszarze występuje zarówno kanalizacja ogólnospławna (głównie w starszych, centralnych osiedlach), jak i rozdzielcza (pełna i niepełna) w różnych konfiguracjach zlewni. Wyznaczone zostały 2 aglomeracje ściekowe: Szczecin

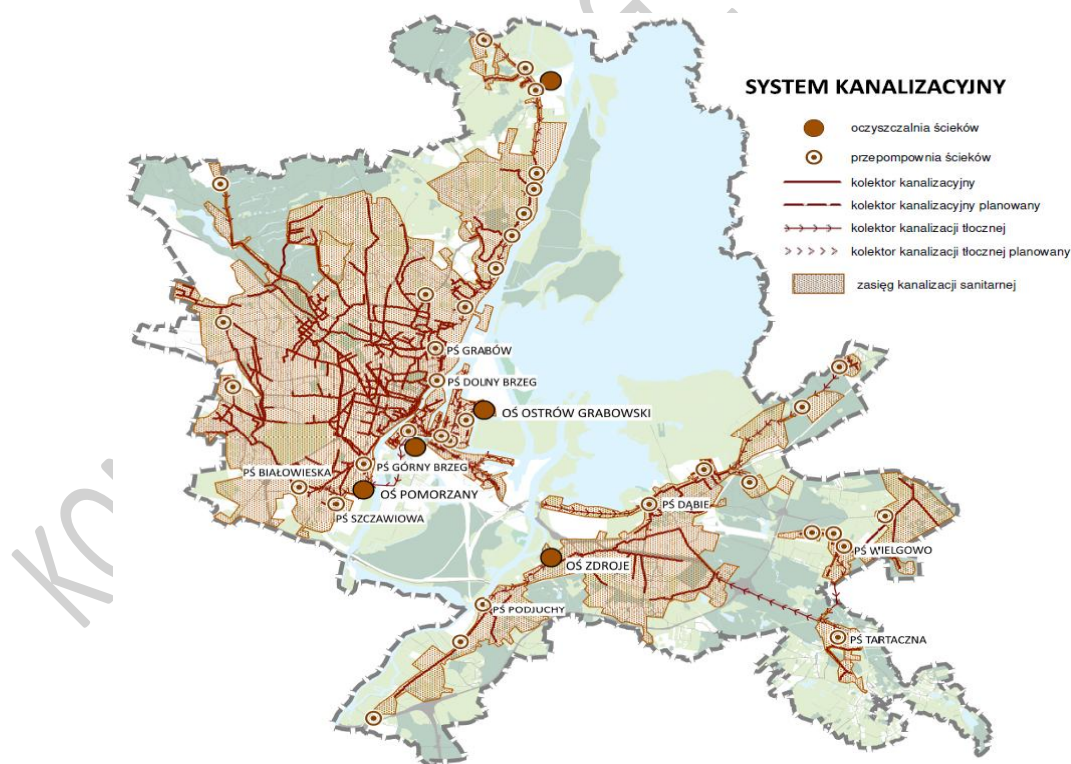
Lewobrzeże oraz Szczecin Prawobrzeże. Obszar aglomeracji określa zasięg istniejącej oraz planowanej do budowy sieci kanalizacyjnej dla ścieków komunalnych zakończonych oczyszczalniami ścieków. Głównymi odbiornikami ścieków z miasta są oczyszczalnie ścieków: Pomorzany (Lewobrzeże) i Zdroje (Prawobrzeże). Na oczyszczalnię Pomorzany ścieki doływają czterema systemami tłocznymi, za pośrednictwem 5 głównych pompowni ścieków: Grabów, Dolny Brzeg, Górny Brzeg, Białowieska i Szczawiowa oraz dodatkowo z punktu zlewnego ścieków dowożonych, zlokalizowanego w bezpośrednim sąsiedztwie oczyszczalni. Największe pompownie ścieków obsługujące prawobrzeżną część miasta to: Podjuchy, Dąbie, Tartaczna oraz Wielgowo. Z przeważającej części terenów Międzyodrza ścieki odprowadzane są do oczyszczalni Ostrów Grabowski. W obszarze Międzyodrza funkcjonuje również mechaniczno-chemiczna oczyszczalnia PKP Port Centralny.

Do szczecińskiej sieci kanalizacyjnej przyłączone są sąsiadujące z miastem części miejscowości: Ostoja (gmina Kołbaskowo), Bezrzecze i Mierzyn (gmina Dobra) oraz Pilchowo (gmina Police).

Planowane inwestycje związane z rozwojem systemu kanalizacyjnego miasta to przede wszystkim: rozbudowa OŚK Pomorzany, OŚK Zdroje i OŚK Ostrów Grabowski, budowa zbiorników retencyjnych w rejonie PŚ Górny Brzeg i PŚ Białowieska, budowa drugich nitek kolektorów tłocznych od pompowni ścieków Górny Brzeg do oczyszczalni Pomorzany oraz od pompowni ścieków Białowieska do oczyszczalni Pomorzany; budowa kolektorów sanitarnych wzdłuż nowego przebiegu ul. gen. Henryka Dąbrowskiego (odcinka obwodnicy śródmiejskiej), rozbudowa sieci kanalizacyjnej w osiedlach: Wielgowo-Sławociesze-Zdunowo, Płonia-Śmierdnica, Kijewko oraz Warszewo, Skolwin i Stołczyn.

W planie ogólnym zabezpieczono istniejący i planowany system kanalizacyjny poprzez ustalenie stref infrastrukturalnych dla strategicznych obiektów. Ponadto każda z pozostałych stref planistycznych w profilu podstawowym zawiera tereny infrastruktury technicznej, które obsługują strefę.

Ryc. 5. System kanalizacyjny na terenie miasta



5.3.3. System gazowniczy

Szczecin zaopatrywany jest w gaz ziemny wysokometanowy z krajowego systemu gazowniczego. Zasilanie miasta odbywa się dwustronnie, przez 3 stacje redukcyjno-pomiarowe I stopnia: od strony Polic, poprzez stację WARSZEWO oraz od strony Stargardu poprzez stacje Podjuchy i Płonia. Dystrybucja gazu na terenie miasta odbywa się przez gazociągi niskiego i średniego ciśnienia, a także poprzez stacje gazowe II stopnia (redukcyjno-pomiarowe) zlokalizowane na terenie miasta. System ten

gwarantuje zaspokojenie aktualnego zapotrzebowania na gaz oraz stabilność dostaw do odbiorców. Na terenie miasta zlokalizowana jest następująca infrastruktura gazowa wysokiego ciśnienia będąca w zarządzie OGP GAZ-SYSTEM S.A.:

a) stacje gazowe:

- stacja redukcyjno-pomiarowa Szczecin Warszewo,
- stacja redukcyjno-pomiarowa Szczecin Podjuchy,
- stacja redukcyjno-pomiarowa Szczecin Płonia,
- stacja pomiarowa Szczecin Dąbie,

b) gazociągi wysokiego ciśnienia:

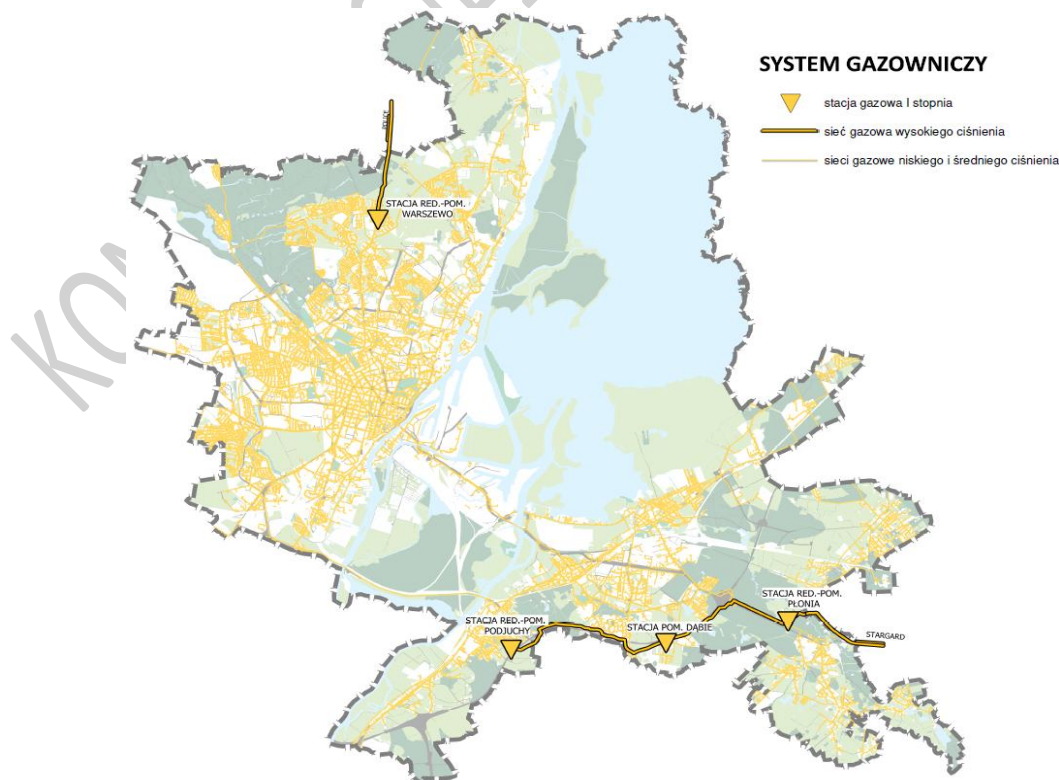
- gazociąg DN 300 odgałęzienie Police-Szczecin (rok budowy: 1992) o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana o maksymalnym zasięgu 70m (tj. 35 m na stronę gazociągu od jego osi),
- gazociąg DN 250 Stargard-Szczecin (rok budowy: 1977) o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana o maksymalnym zasięgu 70 m (tj. 35 m na stronę gazociągu od jego osi); gazociąg ten został częściowo przebudowany w 2024 r. – dla tej części (o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 1,6 MPa) obowiązuje strefa kontrolowana o maksymalnym zasięgu 6 m (tj. 3 m na stronę gazociągu od jego osi),
- gazociąg DN 150 odgałęzienie Szczecin Płonia (rok budowy: 1998) o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszona o maksymalnym zasięgu 30 m (tj. 15 m na stronę gazociągu od jego osi).

W granicach stref kontrolowanych, których szerokości są zależne od roku budowy, średnicy i ciśnienia nominalnego gazociągu, obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, w zakresie sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z przepisów z zakresu sieci gazowych.

Wokół terenu stacji gazowych stref kontrolowanych nie wyznacza się.

W planie ogólnym zabezpieczono istniejący i planowany system gazowniczy poprzez ustalenie stref infrastrukturalnych dla strategicznych obiektów. Ponadto każda z pozostałych stref planistycznych w profilu podstawowym zawiera tereny infrastruktury technicznej, które obsługują strefę.

Ryc. 6. System gazowniczy na terenie miasta



5.3.4. System ciepłowniczy

System ciepłowniczy (sieć ciepła) miasta Szczecin zasilany jest z kilku źródeł: EC Pomorzany, EC Szczecin, Zakład Termicznego Unieszkodliwiania Odpadów (ZTUO), CR Marlicza, Kotłownia Policka, CR Dąbska/NEW Cogen oraz EC Sądziezka.

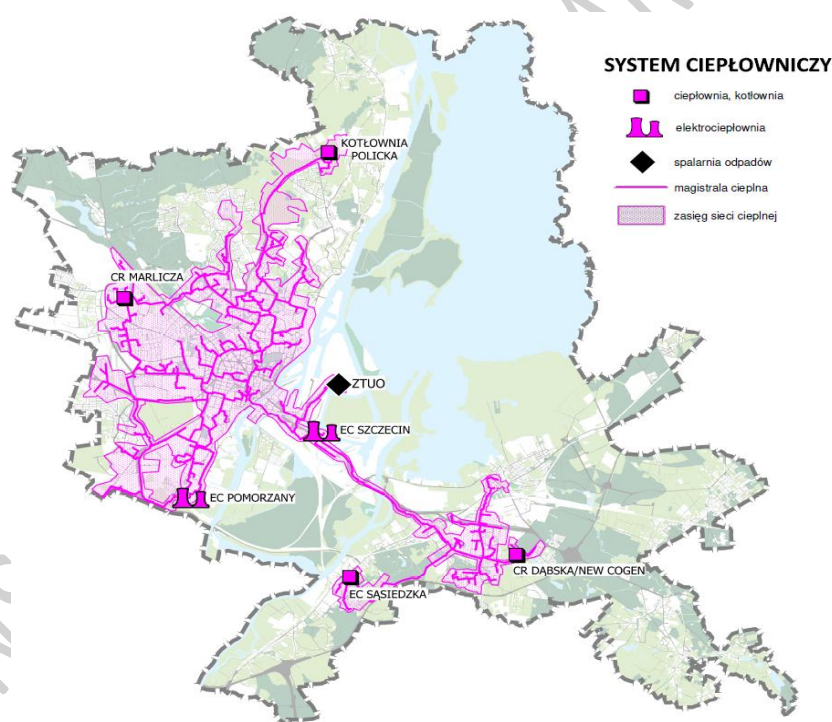
Wszystkie te źródła zasilają otwarty system ciepłowniczy wspólny dla lewo- i prawobrzeżnej części miasta.

System ciepłowniczy jest sukcesywnie rozbudowywany. Poprzez budowę odcinków tranzytowych i magistral następuje rozwój sieci do części miasta nieobjętych dotychczas systemem ciepłowniczym – szczególnie w północnych i południowych obszarach miasta, a także na terenie Warzymic (gmina Kołbaskowo).

Planowane główne inwestycje SEC związane z rozwojem systemu ciepłowniczego to: budowa nowych źródeł ciepła w rejonie ul. Szczawiowej/Bydgoskiej, budowa nowych źródeł ciepła i ciepłowni geotermalnej przy ul. Dąbskiej oraz budowa pompowni-wymiennikowni ciepła przy ul. Obotryckiej i wymiennikowni przy ul. Wendeńskiej.

W planie ogólnym zabezpieczono istniejący i planowany system ciepłowniczy poprzez ustalenie stref infrastrukturalnych dla strategicznych obiektów. Ponadto każda z pozostałych stref planistycznych w profilu podstawowym zawiera tereny infrastruktury technicznej, które obsługują strefę.

Ryc. 7. System ciepłowniczy na terenie miasta



5.3.5. System elektroenergetyczny

Głównymi źródłami zasilającymi miasto Szczecin w energię elektryczną są: Elektrownia Dolna Odra w Nowym Czarnowie, Elektrociepłownia Szczecin (ECS) w Szczecinie, Elektrociepłownia Pomorzany (ECP) w Szczecinie.

Na terenie miasta znajduje się następująca infrastruktura elektroenergetyczna najwyższego napięcia:

- stacje elektroenergetyczne NN/WN (SE): SE Glinki i SE Pomorzany,
- napowietrzne sieci elektroenergetyczne najwyższego napięcia (NN): fragment linii o napięciu 400 kV relacji Krajnik-Morzyczyn, fragment linii o napięciu 220 kV relacji Krajnik-Morzyczyn, fragment linii o napięciu 220 kV relacji Glinki-Police, fragment linii o napięciu 220 kV relacji Morzyczyn-Police, fragment linii o napięciu 220 kV relacji Glinki-Krajnik, fragment linii o napięciu 220 kV relacji Glinki-Reclaw,

c) kablowe odcinki linii relacji Glinki-Reclaw i Morzyczyn-Police, ułożone pod rzeką Odrą.

Na terenie miasta zlokalizowana jest następująca infrastruktura elektroenergetyczna wysokiego napięcia (WN):

- a) stacje elektroenergetyczne WN/SN, Główne Punkty Zasilające (tzw. GPZ-ty): GPZ Białawieska (BKA), GPZ Dąbie, GPZ Glinki (GLZ), GPZ Gumieńce, GPZ Łączna, GPZ Niemierzyn, GPZ Polmo, GPZ Pomorska, GPZ Skolwin, GPZ Turzyn, GPZ Załom, GPZ Zdroje, GPZ Żelechowo, GPZ Żydowce, EC GPZ Pomorzany (POM), EC GPZ Szczecin (SZC), GPZ PKP Dąbie,
- b) napowietrzne sieci wysokiego napięcia WN (odcinki linii między poszczególnymi GPZ i EC) relacji:
GPZ Glinki (GLN) – GPZ Mścięcino (MCO), GPZ Skolwin (SKL) – GPZ Mścięcino (MCO), GPZ Glinki (GLN) – GPZ Skolwin (SKL), GPZ Glinki (GLN) – GPZ Police tor 1 (PLC-T1), GPZ Glinki (GLN), GPZ Police tor 2 (PLC-T2), GPZ Glinki (GLN) – GPZ Redlica (RLA), GPZ Glinki (GLN) – GPZ Łączna (LAC), GPZ Glinki (GLN) – GPZ Żelechowo (ZEL), odcinek sieci napowietrzno-kablowej, GPZ Turzyn (TUZ) – GPZ Glinki (GLN), GPZ Białawieska (BKA) – GPZ Łączna (LAC), GPZ Turzyn (TUZ) – GPZ Glinki (GLN) odczep do GPZ Niemierzyn (NMR), GPZ Białawieska (BKA) – GPZ Łączna (LAC) odczep do GPZ Niemierzyn (NMR), GPZ Polmo (PMO) – GPZ Gumieńce (GUM), GPZ Polmo (PMO) – GPZ Żelechowo (ZEL), GPZ Pomorzany (POM) – GPZ Turzyn (TUZ), GPZ Pomorzany (POM) – GPZ Białawieska (BKA), GPZ Pomorzany (POM) – GPZ Gumieńce (GUM), GPZ Pomorzany (POM) – GPZ Redlica (RLA), GPZ Pomorzany (POM) – GPZ Żydowce (ZWC), EC Pomorzany (POM) – EC Szczecin (SZC), EC Szczecin (SZC) – GPZ Dąbie (DAB), GPZ Żydowce (ZWC) – GPZ Gryfino (GRY), EC Szczecin (SZC) – GPZ Dąbie (DAB) odczep do GPZ Zdroje (ZDR), GPZ Dolna Odra (DOD) – GPZ Dąbie (DAB), GPZ Morzyczyn (MON) – GPZ Dąbie (DAB), GPZ Dąbie (DAB) – GPZ Pomorska (PMR), GPZ Pomorska (PMR) – GPZ Załom (ZAL), GPZ Załom (ZAL) – GPZ Łozienica (LOZ), GPZ Dolna Odra (DOD) – GPZ Morzyczyn (MON), GPZ Morzyczyn (MON) – GPZ Kołbacz,
- c) kablowe sieci wysokiego napięcia WN (odcinki sieci między poszczególnymi GPZ i EC) relacji:
GPZ Dąbie (DAB) – GPZ Zdroje (ZDR), GPZ Glinki (GLN) – GPZ Żelechowo (ZEL), odcinek sieci napowietrzno-kablowej.

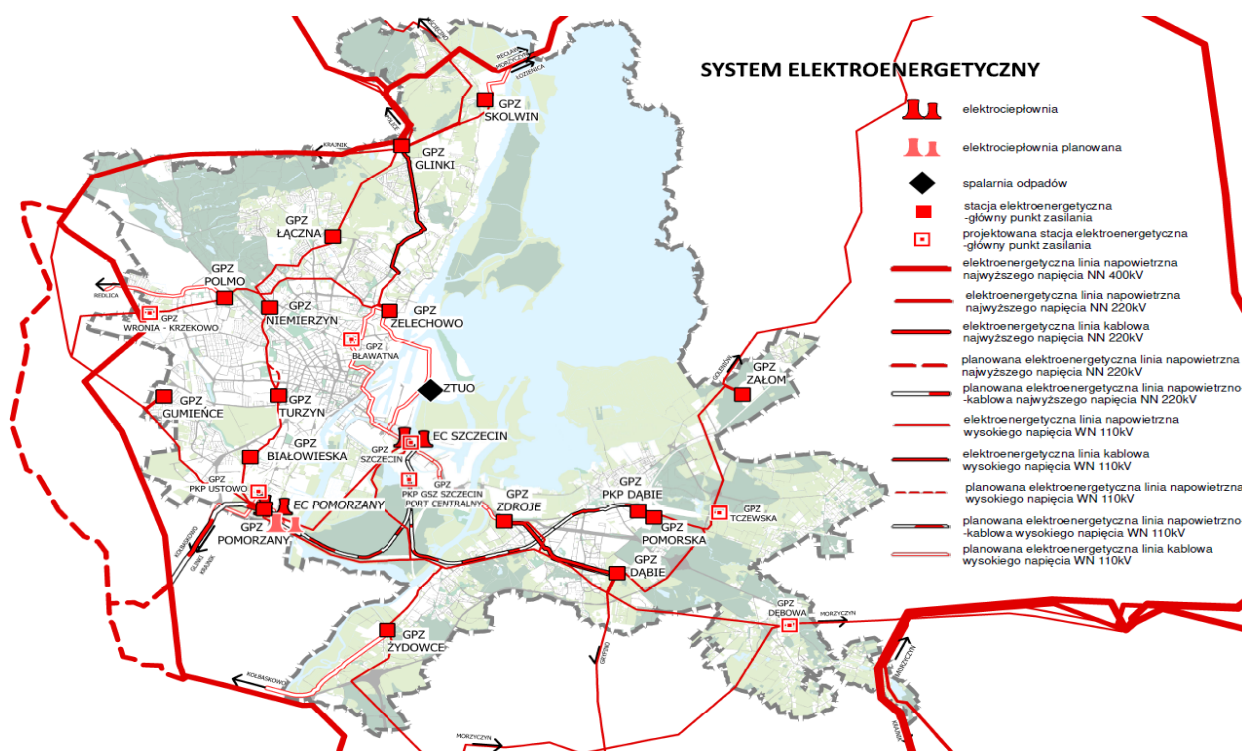
Dla napowietrznych linii WN i NN obowiązują pasy ochrony funkcyjnej, a dla kablowych linii WN i NN – pasy techniczne, o szerokości ustalonej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W pasach tych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu i zabudowie, w szczególności przeznaczonej na stały pobyt ludzi, wynikające z eksploatacji i bezpieczeństwa infrastruktury elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami z zakresu elektroenergetyki. W przypadku likwidacji lub skablowania linii pasy ochrony funkcyjnej i wynikające z nich ograniczenia przestają obowiązywać. Planowane główne inwestycje związane z rozwojem systemu elektroenergetycznego to:

- a) w zakresie stacji elektroenergetycznych:
 - rozbudowa stacji elektroenergetycznej najwyższego napięcia „Glinki” przy ul. Szosa Polska – uruchomienie rozdzielni najwyższego napięcia w stacji elektroenergetycznej „Pomorzany” przy ul. Szczawiowej,
 - przebudowa rozdzielni wysokiego napięcia „Pomorzany” (likwidacja rozdzielni PGE i budowa w jej miejsce GPZ EC Pomorzany),
 - budowa siedmiu stacji wysokiego napięcia (GPZ) zlokalizowanych: w Śródmieściu – rejon ulic Emilii Plater i Bławatnej, w dzielnicy Zachód – przy ul. Wroniej, na Prawobrzeżu - przy ul. Dębowej oraz ul. Tczewskiej, na terenie EC Szczecin (GPZ Gdańska), a także dwóch stacji w terenach kolejowych – przy ul. Przy Ogrodach (GPZ PKP Wstowo) do oraz na obszarze Międzyodrza (GPZ PKP GSZ Szczecin Port Centralny),
 - dopuszczenie budowy dwóch stacji do obsługi terenów produkcyjnych w lokalizacjach: pomiędzy Stołczynem a Skolwinem oraz na Międzyodrzu (Ostrów Grabowski),
 - utrzymanie lokalizacji istniejących stacji wysokiego napięcia, z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i remontu;
- b) w zakresie linii elektroenergetycznych najwyższego napięcia (NN):

- budowa lub przebudowa odcinka linii 2 x 220 kV lub realizacja linii wielotorowej wielonapięciowej z torami relacji Krajnik-Glinki i Pomorzany-Glinki,
- budowa lub przebudowa odcinka linii 2 x 220 kV lub realizacja linii wielotorowej wielonapięciowej z torami relacji Krajnik-Glinki i Krajnik-Pomorzany,
- przebudowa linii 220 kV relacji Krajnik-Glinki (likwidacja części linii w obszarze miasta i budowa w nowej lokalizacji poza jego granicami),
- budowa linii 2x220 kV lub realizacja linii wielotorowej wielonapięciowej z torami relacji Glinki-Police (połączenie GPZ Glinki – GPZ Police),
- przekształcenie linii 2 x 220 kV relacji Glinki-Police i Glinki-Reclaw w linię 2 x 220 kV relacji Glinki-Reclaw i Glinki-Morzyczyn,
- budowa/przebudowa linii 2 x 220 kV lub realizacja linii wielotorowej wielonapięciowej, z torami relacji Glinki-Reclaw i Glinki-Morzyczyn,
- przebudowa, rozbudowa i remont istniejących elektroenergetycznych linii przesyłowych najwyższego napięcia (NN) 400 kV i 220 kV oraz nowych, po ich wybudowaniu;
- c) w zakresie linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia (WN):
- budowa kablowych linii WN: od GPZ Zdroje do GPZ Gdańska, od GPZ Pomorzany do GPZ Kołbaskowo, od GPZ Żydowce do GPZ Kołbaskowo, od GPZ Skolwin do GPZ Łozienica, od GPZ Polmo do GPZ Redlica, od GPZ Gdańska do GPZ Bławatna, od GPZ Żelechowo do GPZ Bławatna, od GPZ Niemierzyn do GPZ Bławatna, od GPZ Gdańska do GPZ Żelechowo, od GPZ Pomorzany do EC Pomorzany, od GPZ Pomorzany do nowej lokalizacji elektrociepłowni w rejonie ul. Szczawiowej,
- budowa napowietrzno-kablowych linii WN: od planowanego GPZ EC Szczecin do GPZ PKP GSZ Szczecin Port Centralny, od GPZ EC Pomorzany do GPZ PKP Wstowo, od GPZ PKP GSZ Szczecin Port Centralny do GPZ PKP Dąbie, od GPZ PKP GSZ Szczecin Port Centralny do GPZ PKP Wstowo,
- budowa napowietrznej linii WN do planowanego GPZ Tczewska (odczep od napowietrznej linii relacji GPZ Pomorska – GPZ Załom),
- zasilenie GPZ dopuszczonego w obszarze Międzyodrza (Ostrów Grabowski) z planowanej linii kablowej WN relacji EC Szczecin – GPZ Żelechowo,
- możliwość przebudowy napowietrznej linii wysokiego napięcia w rejonie planowanego węzła komunikacyjnego „Turzyn” (realizacja w alternatywnym przebiegu - zmiana trasy, skablowanie),
- możliwość przebudowy napowietrznej linii wysokiego napięcia na odcinku od ul. Lnianej do GPZ Dąbie (realizacja w alternatywnym przebiegu – zmiana trasy, skablowanie).

W planie ogólnym zabezpieczono istniejący i planowany system elektroenergetyczny poprzez ustalenie stref infrastrukturalnych strategicznych obiektów. Ponadto każda z pozostałych stref planistycznych – w profilu podstawowym zawiera tereny infrastruktury technicznej, które obsługują strefę.

Ryc. 8. System elektroenergetyczny na terenie miasta



5.3.6. System gospodarowania odpadami

Najistotniejszym elementem systemu gospodarki odpadami jest zlokalizowany na terenie Ostrowa Grabowskiego Zakład Termicznego Unieszkodliwiania Odpadów (EcoGenerator), którego wydajność wraz z systemem selektywnej zbiórki i odzysku odpadów zapewnia możliwość odbioru i utylizacji wszystkich odpadów komunalnych z obszaru aglomeracji szczecińskiej.

W mieście funkcjonują 2 główne sortownie odpadów: PreZero Jantra i Remondis.

Mieszkańcy mają także możliwość oddania odpadów do punktów selektywnej zbiórki odpadów komunalnych, tzw. ekoportów (aktualnie w mieście funkcjonuje 8 ekoportów).

W granicach administracyjnych miasta nie ma czynnych składowisk odpadów.

Planowane główne inwestycje związane z rozwojem systemu gospodarki odpadami to budowa instalacji termicznego przekształcania odpadów niebezpiecznych i innych niż niebezpieczne, w tym medycznych i weterynaryjnych na Ostrowie Grabowskim (w sąsiedztwie ZTUO) oraz budowa Szczecińskiego Centrum Biorecyklingu (biokompostowni) przy ul. Gdańskiej. Przewiduje się również realizację innych mniejszych obiektów uzupełniających system gospodarowania odpadami.

W planie ogólnym zabezpieczono istniejący i planowany system gospodarowania odpadami poprzez ustalenie stref infrastrukturalnych dla obiektów. Ponadto każda z pozostałych stref planistycznych w profilu podstawowym zawiera tereny infrastruktury technicznej, które obsługują strefę.

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

W audycie krajobrazowym dla województwa zachodniopomorskiego wyznaczono tzw. krajobrazy priorytetowe na obszarze Szczecina – są one szczególnie cennymi dla społeczeństwa obszarami ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno-widokowe – i jako takie wymagają zachowania.

Karty charakterystyki i oceny krajobrazu dot. wskazanych krajobrazów priorytetowych Szczecina zawierają cechy charakterystyczne, ocenę wartości, lokalizację i granice krajobrazów. Zidentyfikowano zagrożenia dla zachowania wartości krajobrazów priorytetowych, zawarto rekomendacje i wnioski dot. ich kształtowania i ochrony, lokalne formy architektoniczne zabudowy w obrębie krajobrazów – to wytyczne do gminnych aktów planistycznych.

Do krajobrazów priorytetowych dla miasta Szczecin zaliczono obszary: Cmentarz Centralny, osiedle leśno-parkowe Głębokie, jezioro Dąbie, Łasztownię, Dolinę Dolnej Odry, Międzyodrze, Odrę Zachodnią, Odrę Wschodnią (Regalica), Parki Kasprowicza i Arkoński, Krajobraz leśny położony wzdłuż doliny rzeki Płoni, Krajobraz rolniczy Przęsocin – Skolwin, Puszcza Bukowa, Szczecińskie Parki Leśne Puszczy Wkrzańskiej, Wzgórza Goctawskie i Skarpę Stołczyńską, Stocznnię Szczecińską, Wyspy Gryfię i Ostrów Brdowski.

Audyt będzie silnie oddziaływał na sporządzane plany miejscowe w obszarach zidentyfikowanych jako krajobrazy priorytetowe. Plan ogólny w ustalonych strefach planistycznych oraz ich parametrach umożliwi ochronę krajobrazu. Zidentyfikowane w audycie wartości krajobrazowe zostaną wskazane do ochrony i ekspozycji w planach miejscowych. Plany miejscowe będą podlegać uzgodnieniu z Zarządem Województwa Zachodniopomorskiego w zakresie uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w audycie.

7. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dn. 27 kwietnia 2001 – Prawo ochrony środowiska

W sporządzonym w 2021 roku Opracowaniu ekofizjograficznym dla miasta Szczecin rozpoznano i scharakteryzowano warunki wszystkich komponentów środowiska miejskiego, a także przeprowadzono analizy i oceny funkcjonowania tego środowiska pod kątem istniejącego i planowanego sposobu zabudowy i zagospodarowania przestrzennego Szczecina. W opracowaniu tym wskazano również niezbędne działania prowadzące do osiągnięcia zrównoważonego rozwoju miasta, zapewnienia trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, utrzymania i odnawialności kluczowych zasobów środowiska, a także sposoby eliminacji lub ograniczania negatywnego oddziaływania miasta na środowisko i środowiska na obszar miasta.

W planie ogólnym uwzględniono generalne dyspozycje dla poszczególnych komponentów środowiska zawartych w opracowaniu ekofizjograficznym. Kierując się racjonalną gospodarką zasobami środowiska wyznaczono strefy planistyczne i profile, których rozkład ma na celu osiągnięcie odpowiednich proporcji zmierzających do zachowania lub odbudowania równowagi przyrodniczej z uwzględnieniem prawidłowych warunków życia i zdrowia mieszkańców. Nowe tereny przeznaczone na urbanizację zostały wyznaczone w wyniku oszczędnego gospodarowania przestrzenią i zgodnie z potrzebami rozwojowymi miasta.

PODZIAŁ OBSZARU PLANU OGÓLNEGO GMINY NA STREFY PLANISTYCZNE I INNE OBSZARY WSKAZANE W USTAWIE

1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych

Plan ogólny stanowi gminny katalog stref planistycznych. W planie ogólnym osobno opisano każdą zachowującą ciągłość przestrzenną strefę planistyczną przez: unikalne oznaczenie, nazwę, ustalenia o których mowa w art. 13e ust. 2 i 3 ustawy. Poniżej wyjaśniono przyczyny wyznaczania stref planistycznych z podziałem na osiedla miasta.

Szczecin posiada 4 dzielnice, w których występuje 37 osiedli. Dla każdego osiedla wskazano uwarunkowania przestrzenno-funkcjonalne i uwzględniający je model struktury funkcjonalno-przestrzennej, który determinuje wyznaczenie stref planistycznych w planie ogólnym.

Do głównych przyczyn wyznaczenia stref planistycznych na obszarze miasta Szczecin należy zaliczyć następujące uwarunkowania:

1. Potrzeba efektywnego zarządzania przestrzenią – wskazanie stref planistycznych umożliwia kontrolowanie i kierowanie rozwojem przestrzennym gminy, prowadzenie polityki przestrzennej z uwzględnieniem zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.
2. Szczecin jest miastem rdzeniowym szczecińskiego obszaru metropolitalnego w województwie zachodniopomorskim, metropolią charakteryzującą się szczególnymi potrzebami w zakresie funkcji usługowych, mieszkaniowych i infrastruktury społecznej i technicznej.
3. Struktura miasta jest zdefiniowana przez uwarunkowania przyrodnicze, topograficzne, hydrologiczne, historyczne i funkcjonalno-przestrzenne, w tym układy urbanistyczne dwóch staromiejskich miast, zachowany śródmiejski XIX-wieczny układ urbanistyczny, historyczne

- i współczesne osiedla mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne, wchłonięte dawne wsie, obszary przemysłowe, port.
4. Obszar administracyjny miasta posiada 75,07% pokrycia powierzchni obowiązującymi planami miejscowymi (nie wliczając powierzchni jeziora Dąbie), co gwarantuje bezpieczeństwo planistyczne, inwestycyjne, ale stanowi zobowiązanie do prawa zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób określony w planie miejscowym.
 5. Plan ogólny zasadniczo kontynuuje politykę przestrzenną zdefiniowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin oraz w obowiązujących planach miejscowych.
 6. Wyznaczenie stref planistycznych z zabudową mieszkaniową jest uwarunkowane zrealizowaną istniejącą zabudową oraz bilansem zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, uwzględniającą tereny niezabudowane.
 7. Wyznaczenie planistycznych stref otwartych, m.in.: z terenami rolnictwa z zakazem zabudowy wynika z uwarunkowań przyrodniczych, topograficznych, hydrologicznych oraz innych, wynikających z bezpieczeństwa, ryzyka lub różnych form ochrony.
 8. Odrębną strefą komunikacyjną objęto grunty gminne stanowiące obszar lotniska „Szczecin-Dąbie”.
 9. Postulaty Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad mające na celu zapewnienie funkcjonalności korytarzy komunikacyjnych dla przyszłych inwestycji drogowych zostały odzwierciedlone w ustaleniu stref otwartych w rejonie osiedla Płonia – Śmierdnica – Jezierzycy oraz osiedla Klucz – Żydowce, co odpowiada uwzględnieniu rozmieszczenia planowanych obiektów infrastruktury transportowej.
 10. W strefach planistycznych dopuszcza się ustalenie profili dodatkowych z uwzględnieniem obszarów chronionej przyrody oraz terenów szczególnego zagrożenia powodzią.

KONSULTACJE_POG_MARZEC 2016

Tabela 3. Wyznaczone strefy planistyczne i ich uwarunkowania

Dzielnica/ Osiedle	Uwarunkowania	Planowany model struktury funkcjonalno-przestrzennej	Wyznaczone strefy planistyczne (symbol literowy i nazwa strefy)		Łączny udział stref planistycznych w osiedlu
Niebuszewo – Bolinko	powierzchnia: 178,89 ha; mieszkańcy ogółem: 18 016 os. zróżnicowana struktura przestrzenna, historycznie związana z Niebuszewem, złożona z fragmentów historycznej XIX-XX w. zabudowy kwateralowej i nowej zabudowy blokowej na wyburzeniach wojennych, w części wschodniej, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (97%) wysokiej i niskiej intensywności	ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie wykształconego modelu miejskiego osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z komponowaną zielenią przyuliczną i ogólnodostępną wewnątrz kwaterałów oraz utrzymanie oryginalnej kompozycji urbanistycznej części śródmiejskiej w formie zwartej zabudowy kwateralowej kamienicowej z komponowaną zielenią ulic i przedogródkami (rejon ul. J. Słowackiego); realizowanie nowej zabudowy w typie lokalnej zabudowy historycznej zespołu w rejonie ul. A. Asnyka – ul. E. Orzeszkowej ul. Z. Kraśnińskiego – ul. A. Naruszewicza; część obszaru objęta obszarem zabudowy śródmiejskiej	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	47,5%
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	SJ	0,4%
			Strefa usługowa	SU	21%
			Strefa infrastrukturalna	SI	5,5%
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	15%
			Strefa komunikacyjna	SK	11%
Centrum	powierzchnia: 102,82 ha; mieszkańcy ogółem: 14 120 os. śródmiejska jednolita, czytelna struktura przestrzenna XIX/XX-w. wielkomiejskiej kompozycji urbanistycznej w formie zwartej zabudowy kamienicowej kwaterałów mieszkalno- usługowych o wysokiej intensywności, mieszkalnictwo wielorodzinne (95%), rozplanowana na układzie promieniście przecinających się ulic i łączących je placów	ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie oryginalnej kompozycji urbanistycznej Śródmieścia w formie zwartej zabudowy kwateralowej kamienicowej z komponowaną zielenią ulic, rewitalizacja i renowacją kwaterałów zabudowy w celu podniesienia standardów zamieszkania, układ przestrzenny zabudowy historycznej do utrzymania, ochrony i uzupełnień, wysokość nowej zabudowy nawiązująca do zabudowy historycznej; w przypadkach uzasadnionych dopuszczenie podniesienia wysokości zabudowy; ochrona kompozycji ulic i placów, zieleni urządzonej, w tym przedogródków, podniesienie wartości estetycznych zieleni – rekompozycja i uzupełnienia; podniesienie jakości przestrzeni mieszkalnych wewnątrz kwaterałów zabudowy – wykształcenie i wyposażenie przestrzeni wspólnych z terenami zieleni; część obszaru objęta: obszarem zabudowy śródmiejskiej, obszarem uzupełnienia zabudowy, Gminnym Programem Rewitalizacji, Obszarem Strategicznej Interwencji	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	56%
			Strefa usługowa	SU	11%
			Strefa handlu wielkopowierzchniowego	SH	4,5%
			Strefa infrastrukturalna	SI	10,8%
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	2,3%
			Strefa komunikacyjna	SK	15,5%
Drzetowo – Grabowo	powierzchnia: 390,84 ha; mieszkańcy ogółem: 13 406 os. osiedle z zachowanym czytelnym fragmentem XIX w. struktury przestrzennej w południowej części, w formie zwartej zabudowy kwateralowej	utrzymanie podziału obszarowego osiedla na mieszkalno- usługowy i obszar usługowo-produkcyjny wzdłuż rzeki Odry; ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie oryginalnej kompozycji urbanistycznej w formie zwartej wielofunkcyjnej zabudowy kwateralowej, kamienicowej	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	17%
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	SJ	0,002%
			Strefa usługowa	SU	14%

	wielofunkcyjnej o wysokiej intensywności, z dominacją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (96%)	wraz z komponowaną zielenią ulic, rewitalizacja i renowacja kwartałów zabudowy w celu podniesienia standardów zamieszkania, ochrona kompozycji ulic i placów, uporządkowanie zieleni urządzonej; zwarta zabudowa do utrzymania, ochrony i uzupełnień; wysokość nowej zabudowy nawiązująca do zabudowy historycznej; rewitalizacja i adaptacja współczesnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; część obszaru objęta: obszarem zabudowy śródmiejskiej, obszarem uzupełnienia zabudowy, Gminnym Programem Rewitalizacji	Strefa gospodarcza	SP	3,65%
			Strefa infrastrukturalna	SI	35%
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	2%
			Strefa otwarta	SO	0,6%
			Strefa komunikacyjna	SK	4%
Łękno	powierzchnia: 99,98 ha; mieszkańcy ogółem: 2800 os. zachowany oryginalny układ przestrzenny i zabudowa historyczna, w tym zespół opiekuńczy „Bethania”, duży udział zieleni urządzonej na terenach publicznych i ogrodach przydomowych, struktura przestrzenna jednorodna w zróżnicowanych typach zabudowy mieszkaniowej, od form rezydencji, willi, domów jednorodzinnych do zabudowy szeregowej i zabudowy wielorodzinnej (54%) niskiej intensywności	ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie w pełni wykształconego osiedla zabudowy mieszkaniowej w formule miasto – ogród, z zabudową lokalizowaną w zieleni i wzdłuż ulic z zielenią urządzonej; ograniczone zainwestowanie – dopuszcza się wyłącznie uzupełnienie zabudowy w nawiązaniu do istniejącego sąsiedztwa (stanowiącego oryginalną zabudowę), obowiązuje utrzymanie: wysokich standardów zabudowy, wielkości działek, wysokiego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego z udziałem zieleni wysokiej, przedogródków i ogrodów przydomowych, zieleni urządzonej ulic i placów, lokalnej intensywności zabudowy, formy i jakości zabudowy, wysokość nowej zabudowy nawiązująca do zabudowy historycznej w bezpośrednim sąsiedztwie; w granicach jednorodnych zespołów zabudowy zabrania się lokalizacji nowej zabudowy wielorodzinnej: na wyburzeniach zabudowy jednorodzinnej, na działkach powstałych z wtórnych podziałów działek zabudowanych zabudową jednorodziną, na terenach zieleni urządzonej; część obszaru objęta obszarem uzupełnienia zabudowy	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	17%
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	SJ	18%
			Strefa usługowa	SU	16%
			Strefa infrastrukturalna	SI	8,5%
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	34,6%
			Strefa komunikacyjna	SK	4,5%
Międzyodrze – Wyspa Pucka	powierzchnia: 3184,96 ha; ludność ogółem: 699 os. struktura dynamiczna w trakcie przekształceń z wyraźnie wykształconymi kierunkami docelowymi, historyczne tereny portowe (Łasztownia, Kępa Parnicka, Wyspa Zielona) zdegradowane technicznie; obszar inwestycyjny	wykształcenie ponadlokalnej roli obszaru osiedla i jego funkcjonalnego podziału według planowanej specjalizacji: 1. wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska mieszkalno-usługowa z wykorzystaniem przestrzeni rzeki Odry, 2. portowa, 3. rekreacyjno-ogrodnicza na części Wyspy Puckiej, 4. pozostałe akweny i wyspy Międzyodrza lub ich części o funkcji ekologicznej i turystyczno-rekreacyjnej;	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	2%
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	SJ	1%
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	SZ	2%
			Strefa usługowa	SU	0,5%

	z określonym programem zabudowy o charakterze centrum z wielofunkcyjną zabudową śródmiejską na Łasztowni i Kępie Parnickiej	ochrona fizjonomii historycznej struktury przestrzennej portu miejskiego, rewitalizacja obszarów i zabudowy zabytkowej, utrzymanie ekspozycji na sylwetę zabudowy Starego Miasta, Wałów Chrobrego; transformacja funkcjonalno-przestrzenna wysp Łasztowni, Kępy Parnickiej, Wyspy Grodzkiej i Wyspy Zielonej, wykształcanie części śródmiejskiej nad rzeką, rozwój funkcji miejskich i centrotwórczych na wyspach; część obszaru objęta: obszarem zabudowy śródmiejskiej, Gminnym Programem Rewitalizacji, Obszarem Strategicznej Interwencji	Strefa infrastrukturalna	SI	27%
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	14,5%
			Strefa otwarta	SO	35%
			Strefa komunikacyjna	SK	8,5%
Nowe Miasto	powierzchnia: 173,67 ha; mieszkańcy ogółem: 8529 os. czytelna miejska struktura przestrzenna z XIX/XX w. ulokowana na dolnym i górnym tarasie; wielkomiejska kompozycja urbanistyczna w formie zwartej zabudowy kwartałowej przeznaczonej na budynki administracji miejskiej, koszar i administracji wojskowej, sądownictwa, kolejnictwa, usług i kwartałowej zabudowy mieszkalnej o wysokiej intensywności; kompozycję zdominował układ prostokątnych kwartałów z ulicami i alejami o zróżnicowanej szerokości, formie zagospodarowania i kompozycji zieleni, w tym przedogródków; górny taras zajmuje mieszkalnictwo wielorodzinne (99%) wysokiej intensywności, w tym budownictwo współczesne; dolny taras zajmują tereny dworca kolejowego oraz historyczna zabudowa przemysłowa i mieszkaniowa, wzdłuż ulicy K. Kolumba	ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie: 1. fizjonomii dolnego i górnego tarasu – ekspozycja kształtowana poprzez parametry zabudowy, 2. historycznej kompozycji urbanistycznej osiedla w formie zwartej zabudowy kwartałowej kamienicowej wraz z komponowaną zielenią w pasach drogowych ulic, rewitalizacja i renowacja kwartałów zabudowy w celu podniesienia standardów zamieszkania, ochrona kompozycji ulic, alei, placów, uporządkowanie zieleni komponowanej alei i placów, 3. rewitalizacja kompleksu historycznej zabudowy przemysłowej wzdłuż ul. Kolumba i na Wyspie Jaskółczej wraz z frontem wodnym zabudowy; układ przestrzenny zwartej zabudowy osiedla do utrzymania, ochrony i uzupełnień, wysokość nowej zabudowy nawiązująca do zabudowy historycznej i kształtująca harmonijną sylwetę zabudowy w widoku z wysp Międzyodrza; część obszaru objęta: obszarem zabudowy śródmiejskiej, obszarem uzupełnienia zabudowy, Gminnym Programem Rewitalizacji, Obszarem Strategicznej Interwencji	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	39%
			Strefa usługowa	SU	19%
			Strefa handlu wielkopowierzchniowego	SH	0,40%
			Strefa infrastrukturalna	SI	12%
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	5,5%
			Strefa otwarta	SO	7%
			Strefa komunikacyjna	SK	11%
Śródmieście – Północ	powierzchnia: 140,65 ha; mieszkańcy ogółem: 9746 os. W części zachodniej osiedle kontynuujące strukturę z końca XIX w. i połączoną z ciągiem reprezentacyjnych rezydencji o charakterze podmiejskim; część wschodnia zabudowana w znacznym stopniu powojenną zabudową	ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie, ochrona i kontynuowanie wielkomiejskiej kompozycji urbanistycznej Śródmieścia w formie zwartej zabudowy kwartałowej wielofunkcyjnej z komponowaną zielenią ulic; rewitalizacja i renowacja zabudowy historycznej w celu podniesienia standardów zamieszkania, ochrona kompozycji ulic i placów, uzupełnienie zieleni komponowanej ulic i placów, w tym zagospodarowanie i	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	49%
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	SJ	3%
			Strefa usługowa	SU	31%
			Strefa infrastrukturalna	SI	8,5%
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	6,5%

	<p>blokową z zachowaniem przedwojennej siatki ulicznej; w części południowej; zabudowa wielofunkcyjna o wysokiej intensywności, z dominacją mieszkalnictwa wielorodzinnego (88%), rozplanowana na kilku ciągach ulicznych na kierunku północ-południe: Al. Wojska Polskiego, ul. Monte Cassino, Al. Papieża Jana Pawła II, Al. Wyzwolenia; historyczną strukturę uzupełnia współczesna zabudowa mieszkaniowa niskiej i wysokiej intensywności, liczne obiekty usługowe, samodzielne ośrodki usługowe o znaczeniu ogólnomiejscowym i ponadlokalnym</p>	<p>ujednoczenie przedogródków; nowa zabudowa uzupełniająca, nawiązująca do zabudowy historycznej i jej rozplanowania; w przypadkach uzasadnionych dopuszczenie podniesienia wysokości zabudowy; w części rezydencjonalnej osiedla obowiązuje utrzymanie wysokich standardów w zakresie wielkości działek, udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego z zielenią wysoką, ogrodów przydomowych, zieleni urządzonej ulic i placów, lokalnej intensywności zabudowy, formy i jakości zabudowy oraz walorów krajobrazowych i przyrodniczych; część obszaru objęta: obszarem zabudowy śródmiejskiej, obszarem uzupełnienia zabudowy, Gminnym Programem Rewitalizacji, Obszarem Strategicznej Interwencji</p>	<p>Strefa komunikacyjna</p>	<p>SK</p>	<p>1%</p>
Stare Miasto	<p>powierzchnia: 110,44 ha; mieszkańcy ogółem: 3603 os. reprezentacyjna dzielnica z eksponowanym frontem wodnym, tarasem wyniesionym nad szerokie nabrzeże i wewnętrznym założeniem parkowym, zagospodarowana regularnymi kwartałami zabudowy kamienicowej, wielorodzinnnej (stanowiącej 84% zabudowy całego osiedla) oraz monumentalnymi gmachami użyteczności publicznej tworzącymi unikalną kompozycję urbanistyczną ulic, alei, zabudowy z przedogródkami</p>	<p>ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie i odtworzenie oryginalnej kompozycji urbanistycznej w oparciu o staromiejską siatkę ulic oraz w części wielkomiejskiej Śródmieścia, w formie zwartej, wielofunkcyjnej zabudowy kwartałowej, kamienicowej wraz z komponowaną zielenią ulic; rewitalizacja i renowacja kwartałów zabudowy w celu podniesienia standardów zamieszkania, ochrona kompozycji ulic i placów, uporządkowanie zieleni komponowanej ulic, placów, przedogródków; układ przestrzenny zwartej zabudowy kwartałowej do utrzymania, ochrony i uzupełnień; wysokość nowej zabudowy nawiązująca do zabudowy historycznej; część obszaru objęta: obszarem zabudowy śródmiejskiej, obszarem uzupełnienia zabudowy, Gminnym Programem Rewitalizacji, Obszarem Strategicznej Interwencji</p>	<p>Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną</p>	<p>SW</p>	<p>36%</p>
			<p>Strefa usługowa</p>	<p>SU</p>	<p>17%</p>
			<p>Strefa infrastrukturalna</p>	<p>SI</p>	<p>13%</p>
			<p>Strefa zieleni i rekreacji</p>	<p>SN</p>	<p>29%</p>
			<p>Strefa komunikacyjna</p>	<p>SK</p>	<p>4,50%</p>
Turzyn	<p>powierzchnia: 156,79 ha; mieszkańcy ogółem: 15 177 os. osiedle o zwartej zabudowie wielorodzinnnej; zabudowa współczesna do ul. Ku Słońcu z obiektami usługowymi, tworząca samodzielny ośrodek usługowy o znaczeniu ponadlokalnym z obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² oraz część wschodnia – skraj jednolitej struktury przestrzennej wielkomiejskiego Śródmieścia w formie zwartej zabudowy kwartałowej kamienic mieszkalnych wielorodzinnych (mieszkalnictwo wielorodzinnne</p>	<p>ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie kompozycji urbanistycznej Śródmieścia w formie nawarstwionej zabudowy kwartałowej, wielofunkcyjnej wraz z komponowaną zielenią ulic, rewitalizacja i renowacja kwartałów zabudowy w celu podniesienia standardów zamieszkania, ochrona kompozycji ulic i placów, uporządkowanie zieleni komponowanej ulic i placów, w tym przedogródków; układ przestrzenny zwartej zabudowy do utrzymania, ochrony i uzupełnień; w przypadkach uzasadnionych dopuszczenie podniesienia wysokości zabudowy;</p>	<p>Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną</p>	<p>SW</p>	<p>44%</p>
			<p>Strefa usługowa</p>	<p>SU</p>	<p>19,5%</p>
			<p>Strefa handlu wielkopowierzchniowego</p>	<p>SH</p>	<p>0,6%</p>
			<p>Strefa gospodarcza</p>	<p>SP</p>	<p>2%</p>
			<p>Strefa infrastrukturalna</p>	<p>SI</p>	<p>15%</p>
			<p>Strefa zieleni i rekreacji</p>	<p>SN</p>	<p>5%</p>
			<p>Strefa komunikacyjna</p>	<p>SK</p>	<p>13,5%</p>

	98%) o wysokiej intensywności, ogrody działkowe, nieliczne tereny zieleni urządzonej	część obszaru objęta: obszarem zabudowy śródmiejskiej, obszarem uzupełnienia zabudowy, Gminnym Programem Rewitalizacji, Obszarem Strategicznej Interwencji			
Śródmieście – Zachód	powierzchnia: 53,29 ha; mieszkańcy ogółem: 11 068 os. jednolita, struktura przestrzenna XIX-XX w. wielkomiejskiej kompozycji urbanistycznej w formie zwartej zabudowy, o wysokiej intensywności, kamienicami kwartałów wielofunkcyjnych, głównie o funkcji mieszkalnictwa wielorodzinnego (93%)	ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie oryginalnej kompozycji urbanistycznej w formie zwartej zabudowy kwartałowej, rewitalizacja i renowacja kwartałów zabudowy w celu podniesienia standardów zamieszkania, ochrona kompozycji ulic i placów, uzupełnienie zieleni komponowanej ulic i placów, w tym przedogródków; układ przestrzenny zwartej zabudowy do utrzymania, ochrony i uzupełnień; wysokość nowej zabudowy nawiązująca do zabudowy historycznej; podnoszenie jakości przestrzeni mieszkalnych wewnątrz kwartałów zabudowy, wykształcenie przestrzeni wspólnych i terenów zieleni; część obszaru objęta: obszarem zabudowy śródmiejskiej, Gminnym Programem Rewitalizacji, Obszarem Strategicznej Interwencji	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	69%
			Strefa usługowa	SU	9,5%
			Strefa infrastrukturalna	SI	14%
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	1%
			Strefa komunikacyjna	SK	6%
Bukowo	powierzchnia: 480,79 ha; mieszkańcy ogółem: 4678 os. jednolita struktura przestrzenna z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lokalnie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną niskiej intensywności (10%), punktowo zlokalizowane usługi; zielen naturalna, lasy, ogrody działkowe, naturalne zbiorniki i ciek wodne	ochrona krajobrazu kulturowego – utrzymanie modelu podmiejskich zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności, skoncentrowanych wzdłuż kameralnych ulic; stopniowe wysycanie terenów przydatnych pod zabudowę mieszkaniową w nawiązaniu do zachowanych układów kameralnych; część obszaru objęta obszarem uzupełnienia zabudowy	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	4%
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	SJ	30%
			Strefa usługowa	SU	11,5%
			Strefa gospodarcza	SP	1%
			Strefa infrastrukturalna	SI	0,37%
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	34%
			Strefa otwarta	SO	15%
			Strefa komunikacyjna	SK	3%
Golęcino – Goćław	powierzchnia: 1021,59 ha; mieszkańcy ogółem: 2626 os. w obszarze tarasu górnego zabudowa jedno- i wielorodzinną (64%) o niskiej intensywności; w obszarze tarasu dolnego istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną z pasem nadwodnym usług, tereny produkcji i składów, zajezdnia tramwajowa, tereny zieleni, będące elementem korytarza ekologicznego; trzeci obszar, obejmujący Odre i wyspy pokryte roślinnością, podlega ochronie w ramach obszarów NATURA 2000; udział obszaru	ochrona krajobrazu kulturowego: utrzymanie modelu skoncentrowanych wzdłuż kameralnych ulic, podmiejskich zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności; stopniowe wysycanie terenów przydatnych pod zabudowę mieszkaniową w nawiązaniu do oryginalnych układów tarasowych dawnych winnic; indywidualne formy i wysoka jakość zabudowy, ochrona walorów krajobrazowych; zespoły zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej do uzupełnienia i uczytelnienia kompozycji z dostosowaniem wskaźnika intensywności zabudowy do lokalnego charakteru	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	2%
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	SJ	1%
			Strefa usługowa	SU	4%
			Strefa gospodarcza	SP	0,4%
			Strefa infrastrukturalna	SI	1,6%
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	9%
			Strefa otwarta	SO	71%
			Strefa komunikacyjna	SK	3,5%

	zabudowy osiedla: 12%, a 88% poza obszarem zabudowy – głównie tereny zieleni: naturalnej i leśnej oraz ogrody działkowe, tereny wód z przewagą morskich wód wewnętrznych; ok. 70% powierzchni osiedla stanowią wyspy – lasy i zieleń naturalna	zabudowy, rozwój usług zdrowia i rozbudowa szpitala; w obszarze tarasu dolnego istniejące obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi, z wyłączeniem obszarów osuwiskowych, zostają utrzymane przy zachowaniu niskiej intensywności, rehabilitacji zabudowy i poddaniu obszaru restrukturyzacji i rewitalizacji; rozwój i wzmocnienie lokalnych centrów usługowych; część obszaru objęta Gminnym Programem Rewitalizacji			
Niebuszewo	powierzchnia: 163,17 ha; mieszkańcy ogółem: 15 250 os. zabudowa historyczna mieszkaniowa po wojnie uzupełniona z przewagą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (86%) wysokiej intensywności, z enklawami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności i zabudowy jednorodzinnej	Utrzymanie wykształconej struktury przestrzennej osiedla, liczne i zróżnicowane zespoły zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i enklawy zabudowy jednorodzinnej o czytelnej kompozycji; rewitalizacja zabudowy z wielkiej płyty; ochrona krajobrazu kulturowego zachowanych zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności; uzupełnienie zabudowy jako kontynuacji kompozycji i intensywności zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	37%
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	SJ	7,5%
			Strefa usługowa	SU	21%
			Strefa infrastrukturalna	SI	5%
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	15,5%
			Strefa komunikacyjna	SK	14%
Skolwin	powierzchnia: 1261,18 ha; mieszkańcy ogółem 2688 os. osiedle z zabudową mieszkaniową (22%) jednorodzinną i wielorodzinną niskiej intensywności z zielenią naturalną i nieurządzoną, w obszarze tarasu dolnego zachowana XIX-wieczna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z uzupełnieniami	ochrona krajobrazu kulturowego, kontynuacja podmiejskiego układu przestrzennego dawnej wsi Skolwin – zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności z zielenią naturalną oraz z zachowaniem historycznego układu osadniczego i niwy siedliskowej dawnej wsi; stopniowe wysycanie terenów przydatnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną przy dążeniu do uczynienia kameralnego układu wsi, utrzymanie wysokich standardów w zakresie wielkości działek, dominującego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, niskiej intensywności zabudowy, o tradycyjnej formie zabudowy wtopionej w zieleń i krajobraz; część obszaru objęta: obszarem uzupełnienia zabudowy, Gminnym Programem Rewitalizacji	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	1%
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	SJ	21%
			Strefa usługowa	SU	3%
			Strefa gospodarcza	SP	0,5%
			Strefa infrastrukturalna	SI	12%
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	7%
			Strefa otwarta	SO	46%
			Strefa komunikacyjna	SK	1%
Stołczyn	powierzchnia: 1254,42 ha; mieszkańcy ogółem: 4741 os. w obszarze tarasu górnego znajduje się zachowany układ dawnej wsi ulicówki z zabudową mieszkaniową jednorodziną i wielorodzinną (57%) niskiej intensywności z zielenią rekreacyjną (ogrody działkowe) i	ochrona krajobrazu kulturowego, kontynuacja modelu podmiejskich zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności, ochrona historycznego układu dawnej wsi Stołczyn; wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną przy dążeniu do uczynienia kameralnego układu przestrzennego wsi,	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	7%
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	SJ	9%
			Strefa usługowa	SU	3%
			Strefa handlu wielkopowierzchniowego	SH	0,5%

	naturalną, w obszarze skarpy i tarasu dolnego zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, z pasem nadwodnym usług	utrzymanie wysokich standardów w zakresie wielkości działek, dominującego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, niskiej intensywności zabudowy, wysokiej jakości i formy zabudowy uwzględniającej walory krajobrazowe; część obszaru objęta: obszarem uzupełnienia zabudowy, Gminnym Programem Rewitalizacji	Strefa gospodarcza	SP	0,2%
			Strefa infrastrukturalna	SI	12,5%
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	14%
			Strefa otwarta	SO	39,5%
			Strefa komunikacyjna	SK	1%
Warszewo	powierzchnia: 725,27 ha; mieszkańcy ogółem: 12 042 os. współczesna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna (38%) niskiej intensywności; punktowa lokalizacja usług, zieleni naturalna, lasy, ogrody działkowe, zbiorniki i cieki wodne; udział zwartej zabudowy: 48%; 52% poza obszarem zwartej zabudowy – głównie tereny zieleni: naturalnej i leśnej	liczne i zróżnicowane zespoły współczesnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej o czytelnej kompozycji; ochrona krajobrazu kulturowego niwy siedliskowej dawnej wsi Warszewo i jej historycznego układu przestrzennego, kontynuacja modelu podmiejskich zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności i zabudowy jednorodzinnej	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	17%
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	SJ	35%
			Strefa usługowa	SU	7%
			Strefa infrastrukturalna	SI	4%
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	11%
			Strefa otwarta	SO	22%
			Strefa komunikacyjna	SK	3%
Żelechowa	powierzchnia: 382,41 ha; mieszkańcy ogółem: 14 082 os. w obszarze osiedla znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa wielorodzinna (46%) o niskiej intensywności z enklawami zabudowy o wysokiej intensywności, zieleni urządzonej, ogrody działkowe, obiekt handlu wielkopowierzchniowego	ochrona krajobrazu kulturowego: utrzymanie modelu podmiejskich zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności, skoncentrowanych wzdłuż kameralnych ulic; stopniowe wysycanie terenów przydatnych pod zabudowę mieszkaniową w nawiązaniu do oryginalnych układów, utrzymanie standardów wielkości działek, udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, intensywności zabudowy, formy i jakości zabudowy oraz walorów krajobrazowych; liczne i zróżnicowane zespoły zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, w tym o czytelnej historycznej kompozycji osiedli z dużym udziałem zieleni urządzonej (w tym pocmentarnej) wymagającej rewitalizacji; część obszaru objęta: obszarem uzupełnienia zabudowy, Gminnym Programem Rewitalizacji	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	28,5%
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	SJ	22%
			Strefa usługowa	SU	10%
			Strefa gospodarcza	SP	2,5%
			Strefa infrastrukturalna	SI	5%
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	23%
			Strefa otwarta	SO	1%
			Strefa komunikacyjna	SK	7%
Arkońskie – Niemierzyn	powierzchnia: 253,86 ha; mieszkańcy ogółem: 10 591 os. dzielnica willowa, dogęszczona i powiększona w latach 60. XX w. o małe osiedle blokowe ze szkołą, a w latach 70. zabudowano wzgórze po północnej stronie ul. Chopina; struktura przestrzenna zróżnicowana o odmiennych	ochrona krajobrazu kulturowego: utrzymanie modelu podmiejskich zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności skoncentrowanych wzdłuż kameralnych układów ulic, utrzymanie zespołów zabudowy wielorodzinnej wysokiej intensywności; stopniowe wysycanie terenów przydatnych pod zabudowę	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	23%
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	SJ	13%
			Strefa usługowa	SU	19%
			Strefa infrastrukturalna	SI	6%
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	35%

	typach i intensywności zabudowy mieszkaniowej swobodnie rozlokowanych budynków wielorodzinnych 3- i 5-kondygnacyjnych oraz 11-kondygnacyjnych; Usytuowanie na południowych stokach budynków jednorodzinnych z ogrodami i wielorodzinnych o niskiej intensywności tworzy bardzo korzystne warunki zamieszkania o kompozycji osiedla podmiejskiego z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (65%), usługową oraz z usługami ochrony zdrowia o znaczeniu ponadlokalnym	mieszkaniową w nawiązaniu do układów kameralnych z utrzymaniem standardów wielkości działek, udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, lokalnej intensywności zabudowy, formy i jakości zabudowy oraz walorów krajobrazowych; część obszaru objęta obszarem uzupełnienia zabudowy	Strefa komunikacyjna	SK	3%
Krzekowo – Bezrzecze	powierzchnia: 382,34 ha; mieszkańcy ogółem: 5163 os. posiada wymienioną w XIX i XX w. zabudowę uzupełnianą i przekształcaną do chwili obecnej; przewaga zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (21%) niskiej intensywności; willowe osiedle mieszkaniowe założone w okresie międzywojennym i rozbudowywane do dzisiaj	ochrona krajobrazu kulturowego, kontynuacja modelu podmiejskich zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powstałych na układzie dawnych wsi, ochrona układu przestrzennego dawnej wsi Krzekowo; stopniowe wysycanie terenów przydatnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną przy dążeniu do uczytelnienia kameralnych układów ruralistycznych, utrzymanie standardów w zakresie wielkości działek, wysokiego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego z udziałem zieleni wysokiej, niskiej intensywności zabudowy, jakości i formy zabudowy oraz walorów krajobrazowych, ograniczenie lokalizacji zabudowy terenów wzdłuż rzeki Bukowej z zagospodarowaniem brzegów na zieleni; część obszaru objęta obszarem uzupełnienia zabudowy	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	6%
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	SJ	39%
			Strefa usługowa	SU	2%
			Strefa gospodarcza	SP	2%
			Strefa infrastrukturalna	SI	1%
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	25%
			Strefa komunikacyjna	SK	5%
Gumieńce	powierzchnia: 1041,57 ha; mieszkańcy ogółem: 23 031 os; kolonia domków jednorodzinnych z dużymi ogrodami (okres międzywojenny); nowa zabudowa jednorodzinna o czytelnej kameralnej kompozycji osiedla podmiejskiego znacznie rozbudowana po II wojnie św. i uzupełniona zabudową mieszkaniową wielorodzinną (35%) wysokiej i niskiej intensywności	ochrona krajobrazu kulturowego: utrzymanie modelu podmiejskich zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej skoncentrowanych wzdłuż kameralnych układów drogowych, uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej w nawiązaniu do kameralnych układów przestrzennych, utrzymanie standardów w zakresie wielkości działek, udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, lokalnej intensywności zabudowy, formy zabudowy i walorów krajobrazowych; część obszaru objęta obszarem uzupełnienia zabudowy	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	10%
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	SJ	23%
			Strefa usługowa	SU	9%
			Strefa handlu wielkopowierzchniowego	SH	4,5%
			Strefa gospodarcza	SP	5%
			Strefa infrastrukturalna	SI	2%
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	14%
			Strefa cmentarzy	SC	24%
			Strefa otwarta	SO	1%
			Strefa komunikacyjna	SK	7,5%

Zawadzkiego –Klonowica	powierzchnia: 158,37 ha; mieszkańcy ogółem: 10 151 os. jednolita struktura przestrzenna wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej otoczona pasem składającym się z terenów: wojskowych, sportowych, ogrodów działkowych, usługowych, mieszkalnych niskiej intensywności, pofabrycznych, na których zlokalizowano, m.in.: zabudowę jednorodzinną, usługi, zieleni urządzoną, obiekty oświaty, zakłady komunalne, pętlę tramwajowo-autobusową, zajezdnię tramwajową, zajezdnię autobusową, straż pożarną, obiekty sportowe; zespół funkcji mieszkaniowej z lokalnym centrum usługowym dobrze skomunikowany zewnętrznie i wewnętrznie, posiada zespoły garażowo-parkingowe, dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (92%) z wielkiej płyty o oryginalnej kompozycji urbanistycznej z pełnym wyposażeniem w usługi społeczne	utrzymanie modelu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o czytelnej kompozycji zabudowy o wysokiej intensywności oraz utrzymanie enklaw zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; rewitalizacja zabudowy z wielkiej płyty, ochrona osiedla przed dogęszczaniem zabudowy mieszkaniowej, uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej na terenach zwalnianych przez istniejące zagospodarowanie przy zapewnieniu wystarczającej liczby miejsc postojowych; część obszaru objęta Gminnym Programem Rewitalizacji	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	32%
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	SJ	2%
			Strefa usługowa	SU	30%
			Strefa handlu wielkopowierzchniowego	SH	3%
			Strefa infrastrukturalna	SI	20%
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	3%
			Strefa komunikacyjna	SK	9,5%
Głębokie – Pilchowo	powierzchnia: 1259 ha; mieszkańcy ogółem: 1075 os. dwa obszary zwartej zabudowy w otoczeniu lasów: osiedle zabudowy jednorodzinnej - Głębokie na wschodnim brzegu j. Głębokie oraz znajdującej się w granicach miasta pd. części wsi Pilchowo (ul. Szczecińska); Głębokie - osiedle willowe, skomunikowane z centrum miasta linią tramwajową; jednorodna struktura przestrzenna w granicach obszaru zabudowanego, zabudowa jednorodzinna, typu willowego, punktowo zagęszczona do formy wielorodzinnej (2%) o bardzo niskiej intensywności; część dawnej wsi Pilchowo (z zachowanym układem średniowiecznym) w części szczecińskiej składa się z sześciu ulic z zabudową jednorodziną oraz zakładami produkcyjno-usługowymi	ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie struktury podmiejskiego, kameralnego osiedla zabudowy willowej jednorodzinnej w zieleni o charakterze leśnym, utrzymanie kameralnego osiedla – części wsi Pilchowo, zabudowa lokalizowana w zieleni, ograniczenia zainwestowania – dopuszcza się uzupełnienie zabudowy, obowiązuje utrzymanie: standardów wielkości działek, udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, niskiej intensywności zabudowy, lokalnej formy i jakości zabudowy, walorów krajobrazowych i przyrodniczych, zakaz wycinki istniejących drzew z dopuszczeniem niezbędnych cięć (sanitarnych, związanych z posadowieniem budowli); część obszaru objęta obszarem zabudowy śródmiejskiej	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	0,07%
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	SJ	2,5%
			Strefa usługowa	SU	0,45%
			Strefa infrastrukturalna	SI	3%
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	11%
			Strefa otwarta	SO	56%
			Strefa komunikacyjna	SK	0,5%
Pomorzany	powierzchnia: 705,37 ha; mieszkańcy ogółem: 17 049 os. na osiedlu dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (82%) wysokiej intensywności, w	utrzymanie podziału obszarowego osiedla na mieszkalno-usługowy i usługowo-produkcyjny wzdłuż rzeki Odry utrzymanie struktury i gęstości zabudowy mieszkaniowej, w tym enklaw zabudowy o wartościach historycznych i	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	12%
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	SJ	5%

	tym budownictwo z wielkiej płyty, znajdują się tu enklawy XIX-wiecznej zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności (np. przy ul. Ruskiej) oraz XIX-wieczne kamienice, niewielki udział zabudowy jednorodzinnej dostępnej od ul. Ustowskiej	rewitalizacja zabudowy z wielkiej płyty, utrzymanie przestrzeni wspólnych i podnoszenie ich jakości; część obszaru objęta: obszarem zabudowy śródmiejskiej, obszarem uzupełnienia zabudowy, Gminnym Programem Rewitalizacji	Strefa usługowa	SU	11%
			Strefa handlu wielkopowierzchniowego	SH	2%
			Strefa gospodarcza	SP	2%
			Strefa produkcji rolniczej	SR	0,07%
			Strefa infrastrukturalna	SI	30%
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	17,5%
			Strefa otwarta	SO	8%
			Strefa komunikacyjna	SK	13%
Osów	powierzchnia: 813,65 ha; mieszkańcy ogółem: 5105 os. w latach 30. XX w. powstał na Osowie zespół wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulic Uroczej i Mokrej; w okresie powojennym obszar pomiędzy starą wsią a tą kolonią zabudowany został zespołem jedno- i dwukondygnacyjnych domów utrzymujących gabarytami i wysokimi dachami charakter wiejski; przy drodze do centrum powstały: lokalne centrum usługowe, punktowo zlokalizowane zespoły zabudowy wielorodzinnej (4%)	ochrona krajobrazu kulturowego, ochrona układu przestrzennego dawnej wsi Osów, kontynuacja modelu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej skoncentrowanych wzdłuż kameralnych układów ulic lub placów, stopniowe wysycanie terenów przydatnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną przy dążeniu do uczynienia kameralnych układów ruralistycznych, utrzymania standardów w zakresie wielkości działek, wysokiego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, niskiej intensywności zabudowy, jakości i formy zabudowy oraz walorów krajobrazowych; część obszaru objęta obszarem uzupełnienia zabudowy	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	1%
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	SJ	26%
			Strefa usługowa	SU	3%
			Strefa infrastrukturalna	SI	1,5%
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	37%
			Strefa otwarta	SO	30%
			Strefa komunikacyjna	SK	1%
Pogodno	powierzchnia: 419,25 ha; mieszkańcy ogółem: 21 530 os. osiedle charakteryzują czytelne, kameralne enklawy zabudowy wielorodzinnej (40%) niskiej intensywności, którą zrealizowano w latach 30. XX w. w pierzejach głównych ulic oraz jako wydzielone osiedla robotnicze i zabudowę koszarową; wille, domy jednorodzinne, zabudowa szeregowa	ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie modelu podmiejskiego kameralnego osiedla zabudowy mieszkaniowej, z zabudową lokalizowaną w zieleni, ograniczone zainwestowanie – dopuszcza się wyłącznie uzupełnienie zabudowy w nawiązaniu do historycznego rozplanowania, obowiązuje utrzymanie charakterystycznych dla osiedla standardów w zakresie wielkości działek, udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, udziału zieleni wysokiej, przedogródków, zieleni urządzonej, lokalnej intensywności zabudowy, formy i jakości zabudowy oraz walorów krajobrazowych i przyrodniczych; część obszaru objęta obszarem uzupełnienia zabudowy	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	29%
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	SJ	32%
			Strefa usługowa	SU	22%
			Strefa infrastrukturalna	SI	3%
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	5%
			Strefa komunikacyjna	SK	5%
Świerczewo	powierzchnia: 244,33 ha; mieszkańcy ogółem: 13 986 os. w części wschodniej osiedle dla pocztowców i niezamożnych robotników; obok zabudowy	utrzymanie podziału funkcjonalnego osiedla na obszary mieszkalno-usługowe i usługowo-produkcyjne; utrzymanie struktury zabudowy mieszkaniowej, w tym enklaw zabudowy o wartościach historycznych i	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	24%
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	SJ	9%

	gospodarczej folwarku powstało niewielkie os. domów jednorodzinnych a drugi taki zespół powstał przy granicy z Pogodnem; otwarte tereny po wojnie zostały zabudowane blokowymi osiedlami wielorodzinnymi Kaliny I Przyjaźni (77%) wysokiej intensywności z zachowaniem zagospodarowanych usługami terenów od ul. Ku Słońcu oraz przedwojennych ogrodów działkowych z zespołem sportowym oraz powstałym nowym obiektem naukowo-badawczym	rewitalizacja zabudowy z wielkiej płyty, ograniczenie dogęszczania zabudowy mieszkaniowej; podniesienie jakości przestrzeni wspólnych, w szczególności terenów zieleni urządzonej; część obszaru objęta obszarem uzupełnienia zabudowy	Strefa usługowa	SU	22%
			Strefa handlu wielkopowierzchniowego	SH	2%
			Strefa gospodarcza	SP	6%
			Strefa infrastrukturalna	SI	14%
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	13%
			Strefa komunikacyjna	SK	1%
Załom – Kasztanowe	powierzchnia: 439,05 ha; mieszkańcy ogółem: 3162 os.; w osiedlu występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna (77%) niskiej intensywności z towarzyszącymi usługami, enklawami terenów produkcji, składów i magazynów, w otoczeniu lasów, zieleni naturalna, ogrody działkowe, grunty rolne; brak pow. objętej formami ochrony krajobrazu kulturowego	utrzymanie zabudowy mieszkaniowej osiedla, rewitalizacja zabudowy z wielkiej płyty; wykształcenie/ wzmocnienie lokalnego centrum usługowego z uwagi na peryferyjne położenie osiedla	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	5%
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	SJ	8%
			Strefa usługowa	SU	3%
			Strefa gospodarcza	SP	11%
			Strefa infrastrukturalna	SI	1,5%
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	8%
			Strefa otwarta	SO	61%
			Strefa komunikacyjna	SK	3%
Bukowe – Klęskowo	powierzchnia: 458,90 ha; mieszkańcy ogółem: 13 248 os. osiedle z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (85%) wysokiej intensywności w części zachodniej, a w części wschodniej wielorodzinną niskiej intensywności; na terenach poza autostradą występują obok zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z użytkami rolnymi, także budynki mieszkalne z usługami i produkcją; osiedle wyposażone jest w punktowo rozłożone tereny usługowe, usługi sportu i rekreacji, ogrody działkowe; znaczna część osiedla pokryta jest zielenią naturalną i fragmentarycznie lasami z naturalnymi zbiornikami i ciekami wodnymi	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o czytelnej kompozycji i enklawy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, uzupełnienie istniejących struktur osiedla o zieleni urządzonej ogólnodostępnej; uzupełnienie zabudowy wielorodzinnej jako kontynuacja kompozycji w bezpośrednim sąsiedztwie ze zmniejszoną intensywnością zabudowy i dużym udziałem zieleni urządzonej; część obszaru objęta obszarem uzupełnienia zabudowy	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	29%
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	SJ	19%
			Strefa usługowa	SU	7,5%
			Strefa gospodarcza	SP	1%
			Strefa infrastrukturalna	SI	5%
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	23%
			Strefa cmentarzy	SC	5%
			Strefa otwarta	SO	4%
			Strefa komunikacyjna	SK	6%
Dąbie	powierzchnia: 8 052,47 ha; mieszkańcy ogółem: 11 918 os. zachowana głównie XX w. zabudowa przedmieść; wolne tereny zabudowane bez poszanowania	ochrona krajobrazu kulturowego układu przestrzennego starego miasta Dąbia oraz dawnych dzielnic podmiejskich, kontynuacja modelu podmiejskich zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy wielorodzinnej	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	1%
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	SJ	1%

	kompozycji historycznej blokową zabudową wielorodzinną pozbawioną usług, zachowane budynki publiczne wykorzystane na cele usług społecznych	niskiej intensywności; stare miasto Dąbie podlega rewitalizacji, przy zachowaniu i odtworzeniu historycznych wartości krajobrazowych, urbanistycznych, architektonicznych, funkcjonalnych, na strukturze opartej o staromiejski układ przestrzenny, należy uzupełnić śródmiejską zabudowę wielofunkcyjną i wzmocnić lokalne centrum usługowe; zespoły zabudowy mieszkaniowej z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności podlegać będą uzupełnieniu z zachowaniem i kontynuacją lokalnej, kameralnej kompozycji i niskiej intensywności zabudowy; w obszarach jednorodnej zabudowy jednorodzinnej ogranicza się lokalizację nowej zabudowy wielorodzinnej, nowa zabudowa w typie lokalnej zabudowy historycznej zespołu osiedla w rejonie: ul. Jugosławińska - ul. Mołdawska - ul. Rumuńska - ul. Toruńska, ul. Kostrzyńska - ul. Tczewska - ul. Nowogardzka - ul. Warmińska; część obszaru objęta: obszarem zabudowy śródmiejskiej, obszarem uzupełnienia zabudowy, Gminnym Programem Rewitalizacji	Strefa usługowa SU 1,5%		
			Strefa handlu wielkopowierzchniowego SH 0,2%		
			Strefa gospodarcza SP 6%		
			Strefa produkcji rolniczej SR 7%		
			Strefa infrastrukturalna SI 1%		
			Strefa zieleni i rekreacji SN 6%		
			Strefa cmentarzy SC 0,15%		
			Strefa otwarta SO 73%		
			Strefa komunikacyjna SK 3%		
Płonia – Śmierdnica – Jezierzycze	powierzchnia: 1724,06 ha; mieszkańcy ogółem: 4171 os. trzy historyczne wykształcone układy zabudowy wiejskiej, z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z bogatym kontekstem przyrodniczym, krajobrazowym; dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną (9%) niskiej intensywności; w pozostałych osadach brak jest zabudowy wielorodzinnej, dominuje zieleń obecnie już prawie naturalna, lasy, ogrody działkowe, grunty rolne, zbiorniki i cieki wodne	ochrona krajobrazu kulturowego, utworzenie modelu podmiejskiego zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w krajobrazie porolniczym i naturalizowanym z kontynuacją układu dawnych wsi Śmierdnica, Płonia i Jezierzycze; stopniowe wysycanie terenów przydatnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przy dążeniu do uczynienia kameralnych układów ruralistycznych, utrzymanie standardów w zakresie działek o dużych powierzchniach, wysokiego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, niskiej intensywności zabudowy, jakości i formy zabudowy oraz walorów krajobrazowych; część obszaru objęta obszarem uzupełnienia zabudowy	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW 1%		
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ 28%		
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową SZ 0,5%		
			Strefa usługowa SU 4%		
			Strefa gospodarcza SP 2%		
			Strefa produkcji rolniczej SR 0,5%		
			Strefa infrastrukturalna SI 2%		
			Strefa zieleni i rekreacji SN 18%		
			Strefa cmentarzy SC 1%		
			Strefa otwarta SO 42%		
			Strefa komunikacyjna SK 0,58%		
Żydowce – Klucz	powierzchnia: 1029,51 ha; mieszkańcy ogółem: 2080 os. obecnie występuje tu w przewadze zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z punktową zabudową wielorodzinną (17%) niskiej	ochrona krajobrazu kulturowego, kontynuacja podmiejskich zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej niskiej intensywności; stopniowe wysycanie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przy dążeniu do	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW 1,5%		
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ 15%		
			Strefa usługowa SU 8%		

	intensywności, ogrody działkowe, tereny usługowe i usługowo-produkcyjne, tereny kolejowe, zieleń naturalna, lasy, wyspy z wodami powierzchniowymi śródlądowymi – rzeka Regalica	uczelnienia kameralnych układów ruralistycznych, utrzymanie wielkości działek, dużego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, niskiej intensywności zabudowy, jakości i formy zabudowy oraz utrzymanie istniejących i wykształcenie nowych walorów krajobrazowych; część obszaru objęta obszarem uzupełnienia zabudowy	Strefa gospodarcza	SP	3%
			Strefa infrastrukturalna	SI	1%
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	8%
			Strefa otwarta	SO	46%
			Strefa komunikacyjna	SK	8%
Majowe	powierzchnia: 190,22 ha; mieszkańcy ogółem: 6494 os. osiedle zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (72%) wysokiej i niskiej intensywności z ciągiem terenów usługowych, w tym obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² oraz produkcyjno-składowymi wzdłuż ul. A. Struga, w osiedlu znajdują się usługi sportu i rekreacji, zieleń naturalna, las; udział zwartej zabudowy: 67% osiedla	zespoły zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej o czytelnej kompozycji, obiekty usługowe, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² i produkcyjne zlokalizowane wzdłuż ul. Struga; pojedyncze uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej jako kontynuacja kompozycji niskiej i wysokiej intensywności w bezpośrednim sąsiedztwie	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	14%
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	SJ	7%
			Strefa usługowa	SU	8%
			Strefa handlu wielkopowierzchniowego	SH	6%
			Strefa gospodarcza	SP	17%
			Strefa infrastrukturalna	SI	9%
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	5%
			Strefa otwarta	SO	21%
			Strefa komunikacyjna	SK	13%
			Kijewo	powierzchnia: 397,04 ha; mieszkańcy ogółem: 3253 os. od lat 60. XX w. zabudowa jednorodzinna i wielorodzinna, nadal znaczne tereny niezabudowane	utrzymuje się i kontynuuje wykształcone zespoły zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności i zabudowy jednorodzinnej, o czytelnej kompozycji; uzupełnienie zabudowy z uwzględnieniem intensywności w sąsiedztwie i lokalnej kameralnej kompozycji
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	SJ	10,5%			
Strefa usługowa	SU	6%			
Strefa gospodarcza	SP	4%			
Strefa infrastrukturalna	SI	2%			
Strefa zieleni i rekreacji	SN	8%			
Strefa otwarta	SO	48%			
Strefa komunikacyjna	SK	18,5%			
Podjuchy	powierzchnia: 512,80 ha; mieszkańcy ogółem: 7531 os. zabudowa z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z małymi zespołami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (27%) wysokiej i niskiej intensywności	ochrona krajobrazu kulturowego: kontynuacja modelu podmiejskich zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej skoncentrowanych wzdłuż kameralnych ulic lub placów; stopniowe wysycanie terenów przydatnych pod zabudowę mieszkaniową w nawiązaniu do oryginalnych układów kameralnych, utrzymanie standardów w zakresie wielkości działek, dużego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, niskiej	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	10%
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	SJ	21%
			Strefa usługowa	SU	15%
			Strefa gospodarcza	SP	2%
			Strefa infrastrukturalna	SI	5%
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	8%
			Strefa otwarta	SO	21%

		intensywności zabudowy, lokalnej formy zabudowy oraz utrzymanie walorów krajobrazowych; część obszaru objęta obszarem uzupełnienia zabudowy	Strefa komunikacyjna	SK	7%
Stoneczne	powierzchnia: 143,21 ha; mieszkańcy ogółem: 11 234 os. ulicowy zespół przedwojennej zabudowy jednorodzinnej; zabudowa zachowana w obszarze osiedla zabudowy wielorodzinnej wysokiej intensywności (88%)	utrzymanie modelu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej i wysokiej intensywności o czytelnej kompozycji z enklawą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; struktura przestrzenna w pełni wykształcona, dopuszcza się pojedyncze uzupełnienia zabudowy jako kontynuację intensywności w bezpośrednim sąsiedztwie (z wyłączeniem zabudowy wysokościowej), utrzymanie i uzupełnienie funkcji usługowej o charakterze ponadlokalnym; część obszaru objęta obszarem uzupełnienia zabudowy	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	52%
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	SJ	3,5%
			Strefa usługowa	SU	8,5%
			Strefa handlu wielkopowierzchniowego	SH	5%
			Strefa gospodarcza	SP	14%
			Strefa infrastrukturalna	SI	3%
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	3%
			Strefa komunikacyjna	SK	12%
			Wielgowo – Sławociesz – Zduńsko	powierzchnia: 1300,17 ha; mieszkańcy ogółem: 3972 os. w osiedlu występują: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, punktowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną (3%) niskiej intensywności; udział zwartej zabudowy: 25%; 75% poza obszarem zwartej zabudowy – głównie tereny zieleni: lasy i zieleń naturalna, oraz grunty rolne, rozproszona zabudowa	ochrona krajobrazu kulturowego, kreacja modelu podmiejskich zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powstałych na układzie dawnych wsi skoncentrowanych wzdłuż głównych dróg oraz kameralnych układów ulic lub placów; stopniowe wysycanie terenów przydatnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną przy dążeniu do uczynienia kameralnych układów ruralistycznych, utrzymanie wskaźników wielkości działek, wysokiego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, niskiej intensywności zabudowy, lokalnych form zabudowy kontynuujących wartości krajobrazowe; część obszaru objęta obszarem uzupełnienia zabudowy
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	SJ	35%			
Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	SZ	0,20%			
Strefa usługowa	SU	14%			
Strefa gospodarcza	SP	6%			
Strefa infrastrukturalna	SI	0,45%			
Strefa zieleni i rekreacji	SN	4%			
Strefa cmentarzy	SC	0,20%			
Strefa otwarta	SO	36%			
Strefa komunikacyjna	SK	3%			
Zdroje	powierzchnia: 642,17 ha; mieszkańcy ogółem: 7521 os.; miejską strukturę osiedla tworzy intensywna zabudowa skupiona na terenie po dawnej zabudowie, oddalona od brzegu Regalicy i ograniczona do obudowy zachowanego układu ulicznego: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz wielorodzinną (37%) wysokiej i niskiej intensywności, tereny usługowe, w tym obiekty handlowe o pow.	ochrona krajobrazu kulturowego, kontynuacja modelu podmiejskich zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności i jednorodzinnej, skoncentrowanych wzdłuż ulic; stopniowe wysycanie terenów przydatnych pod zabudowę mieszkaniową jako kontynuacja zabudowy istniejącej, utrzymanie zasad parcelacji, wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej, lokalnej intensywności i formy zabudowy oraz wartości krajobrazowych; część obszaru objęta obszarem uzupełnienia zabudowy	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	4,5%
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	SJ	9%
			Strefa usługowa	SU	19%
			Strefa handlu wielkopowierzchniowego	SH	1,5%
			Strefa gospodarcza	SP	5,5%
			Strefa produkcji rolniczej	SR	3%
			Strefa infrastrukturalna	SI	7%

sprzedaży powyżej 2000 m ² , tereny usługowo- produkcyjne, tereny kolejowe, zielen naturalna i urządzona, lasy, ciek wodny i lokalna oczyszczalnia ścieków, cenną determinantę krajobrazowo-przyrodniczą stanowią: Park Leśny Zdroje i rozrzeźbienie terenu zboczy Wzgórz Bukowych		Strefa zieleni i rekreacji	SN	12%
		Strefa cmentarzy	SC	0,5%
		Strefa otwarta	SO	32%
		Strefa komunikacyjna	SK	5%

KONSULTACJE_POG_MARZEC_2016

2. Przyczyny wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy

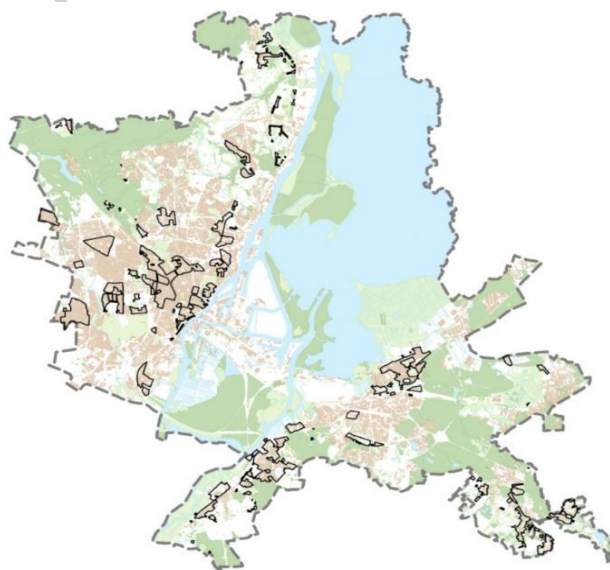
Zgodnie z ustawą gmina wyznacza obszar uzupełnienia zabudowy według określonych zasad. Obszar uzupełnienia zabudowy wyznacza się na obszarach nieobjętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu będzie możliwe tylko w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy określonych w planie ogólnym.

Plan ogólny w zakresie strefy planistycznej i gminnych standardów urbanistycznych stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Na obszarach obowiązujących planów miejscowych nie wyznaczono obszarów uzupełnienia zabudowy.

Do głównych przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy na obszarze miasta Szczecin należą:

1. Konieczność niezakłóconego, dalszego rozwoju metropolii charakteryzującej się szczególnymi potrzebami w zakresie funkcji usługowych, mieszkaniowych, infrastruktury społecznej i technicznej, ale w sposób kontrolowany i skorelowany z polityką przestrzenną zawartą w planie ogólnym na obszarach nieobjętych planami miejscowymi.
2. Zapewnienie możliwości kontynuacji rozwoju zabudowy na obszarach nieobjętych planami miejscowymi o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, dla której przepisy ustawowe i przepisy planu ogólnego są wystarczające i nie prowadzą do konfliktów przestrzennych lub społecznych.
3. Samoistne ograniczenie wielkości obszarów uzupełnień zabudowy wynikające z restrykcyjnych przepisów rozporządzenia do ustawy w sprawie sposobu ich wyznaczania, sprowadzających się do uwzględniania wyłącznie zrealizowanych budynków i ich zapleczy, pozwalających na ochronę obszarów peryferyjnych przed niekontrolowaną zabudową.
4. Wykorzystanie w pierwszej kolejności istniejącej infrastruktury technicznej umożliwiającej rozwój zabudowy w obszarach koncentracji zabudowy.
5. Ochrona stwierdzonych wartości krajobrazowych, przyrodniczych oraz ochrona przeciwpowodziowa lub inne zagrożenia np. ruchy masowe.
6. Potrzeby inwestycyjne zgłaszane przez mieszkańców i właścicieli nieruchomości.
7. Naprawa procesu wydawania decyzji o warunkach zabudowy i urbanistyczny nadzór nad tymi decyzjami (poprzez zgodność z planem ogólnym), przy braku możliwości zapewnienia pokrycia planami miejscowymi jednocześnie całego obszaru gminy i założeniu, że plan ogólny wygeneruje także potrzebę zmian planów obowiązujących.

Ryc. 9. Wyznaczone obszary uzupełnienia zabudowy na terenie Szczecina



Ograniczenia rozszerzania granic obszarów uzupełnień zabudowy wynikające z § 1 ust. 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra i Technologii w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy zostały uwzględnione poprzez nieprzekroczenie wielkości łącznych powierzchni obszarów uzupełnień zabudowy w obszarze miasta obliczonych zgodnie ze wzorem:

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

gdzie P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnie obszarów uzupełnień zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3,

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnień zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

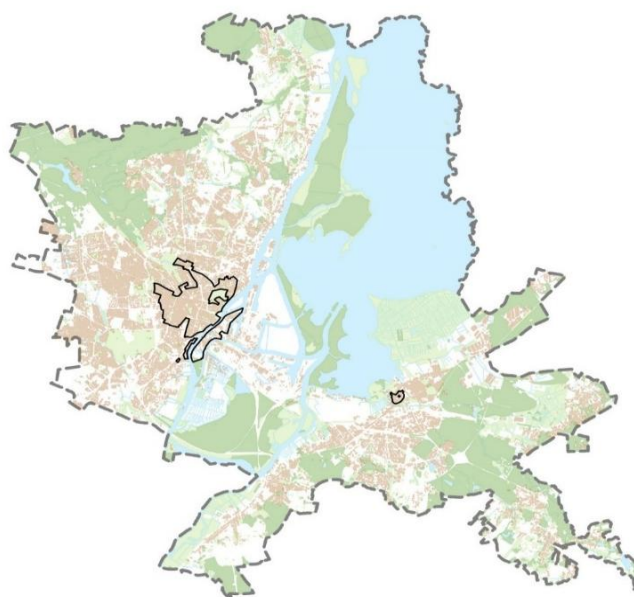
Obliczone wartości w Szczecinie wynoszą odpowiednio: $P_u = 5\,362$ ha, $P_b = 7\,826$ ha, $P_p = 616$ ha, z czego wynika, że maksymalna łączna powierzchnia obszarów uzupełnień zabudowy może wynosić 5 978 ha. Wyznaczone w planie ogólnym obszary uzupełnień zabudowy obejmują łączną powierzchnię 1 740 ha przez co nie przekraczają wartości granicznej 5 978 ha – co pozwala uznać sposób wyznaczenia obszarów uzupełnień zabudowy za zgodny z prawem.

3. Przyczyny wyznaczenia obszarów zabudowy śródmiejskiej

Obszar zabudowy śródmiejskiej to specyfika dużych miast o zwartej, intensywnej zabudowie. Zgodnie z ustawą gmina może wyznaczyć obszar zabudowy śródmiejskiej. W granicach obszaru zabudowy śródmiejskiej określonych w planie ogólnym działają przepisy szczegółowe warunków technicznych dla zabudowy i zagospodarowania terenu. Wyznaczenie obszarów zabudowy śródmiejskiej w planie ogólnym realizuje cele wyznaczone w strategii. **Do głównych przyczyn wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej na obszarze miasta Szczecin należą:**

1. konieczność niezakłóconego, dalszego rozwoju metropolii charakteryzującej się szczególnymi potrzebami w zakresie zabudowy o wysokiej intensywności i o funkcjach usługowych, mieszkaniowych, infrastruktury społecznej i technicznej, ale w sposób kontrolowany i skorelowany z polityką przestrzenną;
2. potrzeba efektywnego zarządzania przestrzenią – prowadzenie polityki przestrzennej z uwzględnieniem zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, optymalnego wykorzystania dostępnych zasobów (infrastruktury technicznej i społecznej), dalszego uzupełniania luk w zabudowie śródmieścia o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej z bardzo dobrym dostępem do infrastruktury społecznej i technicznej, komunikacyjnej;
3. realizowanie zabudowy zgodnie z intencją ustawodawcy, tj. w obszarze zasięgu istniejących obiektów infrastruktury społecznej (intencja gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej);
4. kontynuowanie polityki przestrzennej – istniejące lub ustalone w obowiązujących planach miejscowych, wykształcone zgrupowanie zwartej, intensywnej zabudowy wielofunkcyjnej definiujące obszar funkcjonalnego śródmieścia Szczecina.

Ryc. 10. Wyznaczone obszary zabudowy śródmiejskiej na terenie Szczecina



4. Przyczyny wyznaczenia stref otwartych z zakazem zabudowy

Gminny katalog stref planistycznych definiujący strefy otwarte z zakazem zabudowy przewiduje ich wyznaczenie głównie w gminach wiejskich na terenach rolnych. W przypadku miasta o strukturze funkcjonalno-przestrzennej z marginalnym udziałem rolnictwa strefy te wyznacza się przede wszystkim dla terenów lasów i wód oraz na obszarach niezabudowanych gruntów o charakterze porolniczym z przeznaczeniem zieleni naturalnej, zieleni urządzonej lub zieleni objętej różnymi formami ochrony, kontynuując politykę przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Szczecin.

Głównymi przyczynami wyznaczenia stref otwartych z zakazem zabudowy na terenie miasta Szczecin są:

1. ochrona terenów wód, terenów lasów, terenów zieleni chronionej różnymi formami ochrony w celu utrzymania możliwie jak największego areału powierzchni biologicznie czynnej o naturalnej zdolności retencyjnej,
2. zakaz wyznaczania nowych stref z zabudową mieszkaniową z uwagi na wykorzystanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową dopuszczonego ustawą,
3. dostateczna podaż terenów o funkcji gospodarczej i usługowej w zasięgu dostępności komunikacyjnej i infrastruktury technicznej,
4. uwzględnienie przepisu art. 1 ust 4 pkt 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu oraz zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.
5. Uwzględnienie przepisu art. 1 ust 4 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odnoszącym się do zasad sytuowania nowej zabudowy poprzez dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a. na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy;
 - b. na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych

na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

5. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych

Zgodnie z ustawą gmina wyznacza gminne standardy urbanistyczne: obowiązkowo gminny katalog stref planistycznych, fakultatywnie gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

Gminny katalog stref planistycznych na obszarze miasta Szczecin powstał w oparciu o:

1. uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu,
2. kontynuowanie polityki przestrzennej lub korekty polityki przestrzennej – zdefiniowanej w obowiązujących planach miejscowych lub Studium i sporządzonych projektach planów miejscowych, założeniach, koncepcjach,
3. potrzeby inwestycyjne zgłaszane przez mieszkańców i właścicieli nieruchomości, potrzeby gminy.

W planie ogólnym **odstąpiono od ustalenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej obejmujących zasady zapewnienia dostępu do szkół podstawowych oraz obszarów zieleni publicznej**, (o których mowa w art. 13f ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) **po uwzględnieniu następujących przesłanek i uwarunkowań:**

1. Obszar administracyjny miasta posiada 75,07% pokrycia powierzchni obowiązującymi planami miejscowymi (3/4 obszaru miasta nie wliczając powierzchni jeziora Dąbie); wyznaczenie stref planistycznych z zabudową mieszkaniową, usługami edukacji i zielenią nastąpiło w oparciu o obowiązujące prawo miejscowe, w którym usankcjonowano lub zaplanowano kompletne struktury funkcjonalno-przestrzenne z infrastrukturą społeczną.
2. Struktura miasta jest zdefiniowana przez indywidualne uwarunkowania przyrodnicze, topograficzne, hydrologiczne, historyczne i funkcjonalno-przestrzenne i determinuje dostępność do usług edukacji i obszarów zieleni publicznej w sposób wystarczający.
3. Sieć komunikacji publicznej obsługuje istniejące i planowane obszary mieszkalnictwa, zapewnia dostęp do szkół podstawowych i obszarów zieleni publicznej.
4. Usługi opieki nad dziećmi i edukacji, w tym niepubliczne podlegają znacznej fluktuacji, w dużej mierze kształtowane są przez relacjami popytu i podaży oraz zależne są od procesów demograficznych i zmieniającej się polityki społecznej.
5. Wysoki udział obszarów zieleni publicznej (zieleni urządzonej lub lasów) w powierzchni gminy oraz różnorodność form zieleni publicznej zapewniają jej dostępność.
6. W skali miasta występują niewielkie obszary z potencjałem rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej poza wykształconymi zwartymi strukturami funkcjonalno-przestrzennymi. W przypadku przyjęcia przez gminę standardów dostępności infrastruktury społecznej, nastąpi automatyczny obowiązek realizacji nowych obiektów publicznych bez odniesienia do tempa rozwoju osiedla oraz rozproszonego i ekstensywnego modelu urbanizacji osiedla, realnej potrzeby użytkowników i efektywnego poziomu wykorzystania infrastruktury.

Analiza procesów urbanizacji i trendów demograficznych wykazały, że proces zmian ilościowych w grupach ludności będzie narastał. W roku 2040, według trzech scenariuszy, liczba ludności w wieku przedprodukcyjnym zmniejszy się od 12% do 36%; liczba ludności w wieku produkcyjnym zmniejszy się o od 8,7% do 12,5%, a liczba ludności w wieku poprodukcyjnym zwiększy się od 12,9% do 23%. Relatywnie zmniejszać się więc powinna liczba jednostek związanych z edukacją i wychowaniem dzieci i młodzieży. Idea budowy nowych szkół i przedszkoli wyklucza się z żywotnym problemem utrzymania finansowego siatki już istniejących placówek i malejącym zapotrzebowaniem brutto na takie usługi.

Nie należy rozpraszać sieci placówek publicznych w pogoni za rozproszoną, ekstensywną zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

6. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Szczecinie

Zgodnie z zasadą ustaloną w art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową) uwzględnia się potrzeby mieszkaniowe w mieście.

W myśl przepisów nowe tereny mieszkaniowe wyznacza się, gdy rezerwy terenów w obowiązujących planach miejscowych oraz luki w zabudowie nie zapewnią zaspokojenia przewidywanych potrzeb w zakresie zabudowy mieszkaniowej. Zapotrzebowanie na nową zabudowę w mieście Szczecinie obliczono na podstawie aktualnych danych udostępnianych przez statystykę publiczną. Wykorzystane dane pochodzą ze zbioru danych GUS wg. stanu na dzień 30.12.2023 r. Jako rok bazowy przyjęto do analiz rok 2023.

Tabela 4. Dane statystyki publicznej (GUS) dla obliczenia prognozowanej liczby mieszkańców Szczecina na rok 2043

	Prognozowana liczba mieszkańców Szczecina na rok 2043	351 392
PUM ₀	powierzchnia użytkowa wszystkich mieszkań w gminie w roku 2023 [m ²]	12 032 664
P ₀	powierzchnia użytkowa mieszkań na 1 mieszkańca w roku 2023 [m ²]	30,3397
P ₋₁₀	powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane – w roku 2014 [m ²]	26,5506
P ₋₂₀	powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane – w roku 2004 [m ²]	22,2665

Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę w liczbie mieszkańców [ZAP]:

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

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

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

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

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

$$M_{20} = 351392 \times 1.05 = 368\,961 \text{ [prognozowana liczba mieszkańców]}$$

Obliczenie prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca [P₂₀]

gdzie:

P₀ – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

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

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

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} = 3 \times 30,3397 - 2 \times 26,55069 = \mathbf{37,9} \text{ [m}^2 \text{ na mieszkańca]}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20} = 2 \times 30,3397 - 22,2665 = \mathbf{38,4} \text{ [m}^2 \text{ na mieszkańca]}$$

Zgodnie z § 3 ust. 8 rozporządzenia MRiT w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

W przypadku, gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P₂₀) wyznaczona zgodnie z ust. 3 lub 7 jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z wzorami, o których mowa w ust. 3, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m² na jednego mieszkańca.

W związku z tym, że wartość P₂₀ w obu sposobach obliczeń wynosi poniżej 40 m² na jednego mieszkańca, to zgodnie z ust. 8 (Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii, w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów) **przyjęto wartość 40 m² na jednego mieszkańca.**

$$ZAP = 368\,961 - (12\,032\,664 \text{ m}^2 / 40,0 \text{ m}^2) = 68\,145 \text{ mieszkańców}$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową dla Szczecina wynosi **68 145** mieszkańców, natomiast limit 130% zapotrzebowania określający wartość, dla której nie wyznacza się stref z zabudową mieszkaniową poza terenami objętymi miejscowymi planami zagospodarowania, obszarami uzupełnień zabudowy oraz obszarami z istniejącą zabudową mieszkaniową wynosi **88 588** mieszkańców.

7. Obowiązujące plany miejscowe, w których w pierwszej kolejności umożliwia się realizację zabudowy mieszkaniowej i bilans tych obszarów

Tabela 5. Obowiązujące plany miejscowe na obszarze administracyjnym Szczecina

Nazwa planu	Nr uchwały uchwalającej	Data uchwały uchwalającej	Powierzchnia [ha]
PS.07	XXXIX/483/97	1997-10-27	8.3
PS.08	XXXIX/483/97	1997-10-27	3.6
PS.05	XXXIX/483/97	1997-10-27	17.6
PS.06	XXXIX/483/97	1997-10-27	14.9
S.20	XLIII/540/98	1998-02-23	6.8
S.21	XLIII/540/98	1998-02-23	13.6
S.22	XLIII/540/98	1998-02-23	6.8
Z.30	XLIII/542/98	1998-02-23	0.6
Z.55	XLIII/542/98	1998-02-23	222.2
Z.44	XLIII/542/98	1998-02-23	0.2
Z.39	XLIII/542/98	1998-02-23	1.0
P.06	XLIII/541/98	1998-02-23	535.1
D.25	XLIII/543/98	1998-02-23	87.4

Nazwa planu	Nr uchwały uchwalającej	Data uchwały uchwalającej	Powierzchnia [ha]
P.22	XLIII/541/98	1998-02-23	0.3
D.01	XLIII/543/98	1998-02-23	75.3
D.27	XLIII/543/98	1998-02-23	49.6
D.28	XLIII/543/98	1998-02-23	9.5
D.47	XLIII/543/98	1998-02-23	0.6
D.48	XLIII/543/98	1998-02-23	34.7
D.24	XLIII/543/98	1998-02-23	60.5
D.41	XLIII/543/98	1998-02-23	0.4
K.04	XLIII/542/98	1998-02-23	0.3
S.04	XLIII/540/98	1998-02-23	17.0
P.01	XLIII/541/98	1998-02-23	0.9
P.23	XLIII/541/98	1998-02-23	10.2
PS.15	XLVII/574/98	1998-05-25	1.4
Z.64	III/W/349/99	1999-04-26	50.0
S.07	III/W/344/99	1999-04-26	8.1
D.19	III/W/342/99	1999-04-26	85.9
S.27	XV/485/99	1999-10-25	8.6
Z.03	XV/481/99	1999-10-25	0.5
S.16	XV/480/99	1999-10-25	7.3
D.78	XVI/531/99	1999-11-22	2.1
K.70	XVI/561/99	1999-11-22	6.6
K.46	XVI/552/99	1999-11-22	1.1
D.80	XVI/532/99	1999-11-22	0.1
K.51	XVI/554/99	1999-11-22	9.9
K.37	XVI/547/99	1999-11-22	8.2
S.40	XVI/496/99	1999-11-22	2.0
K.59	XVI/559/99	1999-11-22	0.9
K.54	XVI/556/99	1999-11-22	2.9
S.30	XVI/494/99	1999-11-22	0.8
K.56	XVI/558/99	1999-11-22	33.6
K.28	XVI/543/99	1999-11-22	0.3
K.34	XVI/545/99	1999-11-22	7.1
D.94	XVI/534/99	1999-11-22	3.7
ULICA STRUGA	IX/184/03	2003-09-22	52.0
WYSPA PUCKA - POŁUDNIE	X/199/03	2003-10-27	284.9
GUMIEŃCE - SŁOWIEŃSKO	X/198/03	2003-10-27	211.2
Z.75	XIII/255/03	2003-12-01	16.4
SIENNO	XXVI/529/04	2004-09-20	10.5
SZYBKI TRAMWAJ	XXX/586/04	2004-12-13	59.7
KIJEWKO	XLVI/874/05	2005-11-21	101.7
WARSZEWO - ODOLANY	XLVII/894/05	2005-12-12	69.5
POGODNO - WSCHÓD	LIII/991/06	2006-03-27	29.8
WIELGOWO - SŁAWOCIESZE - ZDUNOWO	LV/1025/06	2006-04-24	441.1

Nazwa planu	Nr uchwały uchwalającej	Data uchwały uchwalającej	Powierzchnia [ha]
GUMIEŃCE - SŁOWIEŃSKO - zmiana	LXII/1145/06	2006-09-25	0.4
WARSZEWO - zmiana	LXIII/1162/06	2006-10-16	1.9
WYSPA PUCKA - PÓŁNOC	LXIII/1165/06	2006-10-16	91.2
NOWE MIASTO - POTULICKA	III/17/06	2006-12-28	16.0
ZAŁOM - FABRYKA	V/130/07	2007-02-23	250.2
ŚRÓDMIEŚCIE PÓŁNOC - CZESŁAWA 7	VI/134/07	2007-03-05	0.2
zmiana WARSZEWO	VII/171/07	2007-04-03	0.2
OSIEDLE MAJOWE - KIJEWÓ	XIII/346/07	2007-09-17	218.7
WARSZEWO - KREDOWA	XIII/347/07	2007-09-17	106.3
KIJEWÓ - PARK LEŚNY DĄBIE	XIII/348/07	2007-09-17	228.4
GUMIEŃCE - KRAKOWSKA	XV/414/07	2007-11-19	81.3
POGODNO - MICKIEWICZA - PONIATOWSKIEGO	XVI/422/07	2007-12-20	13.2
ŚMIERDNICA - PYRZYCKA	XVII/446/08	2008-01-14	7.0
WIELGOWO - SZKOŁA	XX/541/08	2008-04-07	1.0
WARSZEWO - DUŃSKA	XXI/561/08	2008-04-24	98.4
OSÓW - ANDERSENA	XXII/571/08	2008-05-19	197.2
WARSZEWO - SZKOŁA	XXIV/616/08	2008-07-28	2.3
NOWE MIASTO - POTULICKA 2	XXV/671/08	2008-09-08	0.8
WYSPA PUCKA - PÓŁNOC 2	XXVI/680/08	2008-10-13	0.0
CENTRUM - BRAMA PORTOWA	XXXI/773/09	2009-02-02	10.5
K.35_2	XXXI/779/09	2009-02-02	25.8
GONTYNKA 2	XXXI/778/09	2009-02-02	16.8
ŚRÓDMIEŚCIE PÓŁNOC - SALOMEI	XXXIII/813/09	2009-03-23	8.9
GOLĘCINO - GOCLAW PORT	XXXVI/890/09	2009-06-29	13.3
BUKOWE - BOISKO	XLII/1057/09	2009-12-14	3.4
SIENNO 2	XLIII/1086/10	2010-01-25	0.0
USTOWO - BLUSZCZOWA	XLIV/1111/10	2010-03-01	24.8
STOŁCZYN - POLICKA 2	XLIV/1114/10	2010-03-01	0.0
WARSZEWO - KREDOWA 2	XLIV/1113/10	2010-03-01	0.0
ŚMIERDNICA - SPOKOJNA	XLVII/1193/10	2010-05-24	2.9
NOWE MIASTO - POTULICKA 3	VIII/N/1246/10	2010-07-15	0.8
WIELGOWO - SŁAWOCIESZE - ZDUNOWO 2	LI/1316/10	2010-09-27	0.0
ZAWADZKIEGO - KLONOWICA 3	LI/1317/10	2010-09-27	5.7
GUMIEŃCE - HARNASIÓW 2	LI/1318/10	2010-09-27	50.6
KIJEWKO - ŚWIĘTOCHOWSKIEGO	LII/1375/10	2010-10-25	85.1
WARSZEWO - WKRZAŃSKA	LII/1379/10	2010-10-25	162.8
PŁONIA - UROK	V/56/11	2011-02-28	406.4
PŁONIA - OLESZNA	VII/96/11	2011-04-18	124.8
STOŁCZYN - BAJECZNA	IX/165/11	2011-06-27	159.0
GUMIEŃCE - PŁOCKA	XI/234/11	2011-09-12	12.4
ŚRÓDMIEŚCIE PÓŁNOC - BAZAROWA	XI/232/11	2011-09-12	2.7
KIJEWÓ - ŁOSIOWA	XV/372/12	2012-01-31	0.8
GUMIEŃCE - MIERZYŃSKA	XVIII/522/12	2012-04-23	38.6

Nazwa planu	Nr uchwały uchwalającej	Data uchwały uchwalającej	Powierzchnia [ha]
OSÓW - MIODOWA 2	XIX/543/12	2012-06-04	0.3
NOWE MIASTO - POTULICKA 4	XIX/544/12	2012-06-04	4.8
GOLĘCINO - CZARNOŁĘKA, RADOLIN	XXII/612/12	2012-09-17	537.3
STOŁCZYN - MEWIA, KACZA	XXII/611/12	2012-09-17	120.8
KRZEKOWO - ŁUKAŚIŃSKIEGO	XXIII/654/12	2012-10-22	98.0
BUKOWO - PARK LEŚNY	XXIV/695/12	2012-11-26	95.5
PŁONIA - BALIŃSKIEGO	XXV/750/12	2012-12-19	41.3
NOWE MIASTO - DĄBROWSKIEGO, SOWIŃSKIEGO	XXVI/755/13	2013-01-28	60.3
GUMIEŃCE - BIAŁOWIESKA	XXVIII/796/13	2013-03-18	84.4
STOŁCZYN PORT 2	XXXIII/951/13	2013-09-09	31.1
ZDROJE - SANATORYJNA	XXXIII/950/13	2013-09-09	51.8
SŁAWOCIESZE - STARY SZLAK	XXXIV/999/13	2013-10-14	40.7
STOŁCZYN - POLICKA 3	XXXIV/1000/13	2013-10-14	3.7
ŚRÓDMIEŚCIE PÓŁNOC - CENTRUM - WYZWOLENIA	XXXIV/998/13	2013-10-14	28.6
ZAWADZKIEGO - KLONOWICA 4	XXXV/1017/13	2013-11-18	10.2
ŚMIERDNICA - WĘDROWNA	XL/1177/14	2014-04-28	101.3
ŚRÓDMIEŚCIE PÓŁNOC - ODZIEŻOWA 2	XLII/1220/14	2014-06-23	1.0
WARSZEWO 4	XLIII/1260/14	2014-07-21	9.0
BUKOWO - SZOSA POLSKA	XLIII/1259/14	2014-07-21	57.3
PŁONIA - PRZYSZŁOŚCI	XLIV/1276/14	2014-09-08	30.6
BOLINKO - RYNKOWA 3	XLV/1339/14	2014-10-13	36.9
DĄBIE - LOTNISKO 3	VI/69/15	2015-03-24	108.7
STARE MIASTO - STARZYŃSKIEGO 2	VI/70/15	2015-03-24	0.2
POMORZANY - NAD ODRĄ	VII/100/15	2015-04-21	217.7
BOLINKO - E. PLATER - KOŚCIÓŁ	VIII/119/15	2015-05-26	1.9
MIĘDZYODRZE PORT 2	VIII/121/15	2015-05-26	2.9
ZAWADZKIEGO - KLONOWICA 6	VIII/120/15	2015-05-26	1.6
DĄBIE - WRZESIŃSKA	X/185/15	2015-07-28	0.2
SŁONECZNE - NAPIERSKIEGO 6C	XI/218/15	2015-09-08	0.8
KNIEWSKA	XII/253/15	2015-10-27	57.0
GUMIEŃCE - KRAKOWSKA 2	XII/255/15	2015-10-27	7.5
MAJOWE - MACIEJOWICKA	XII/254/15	2015-10-27	67.1
STOŁCZYN PORT 3	XIII/313/15	2015-11-17	2.6
GUMIEŃCE - POŁUDNIOWA - RZ. BUKOWA 2	XVI/377/16	2016-02-23	5.3
KRZEKOWO - INSPEKTOWA	XVI/378/16	2016-02-23	75.6
KIJEWKO - TELIGI	XVII/405/16	2016-03-22	1.1
ZAWADZKIEGO - KLONOWICA 7	XVII/404/16	2016-03-22	0.3
CENTRUM - BRAMA PORTOWA 2	XVIII/433/16	2016-04-19	1.0
TURZYN - SZWOLEŻERÓW	XVIII/419/16	2016-04-19	14.9
WARSZEWO - DUŃSKA 2	XIX/444/16	2016-05-17	11.2
KIJEWO - POLANA LEŚNA	XIX/440/16	2016-05-17	1.2
BUKOWO - BUKOWSKA	XX/479/16	2016-06-21	75.1
POMORZANY - DUNIKOWSKIEGO	XXI/496/16	2016-07-05	10.4

Nazwa planu	Nr uchwały uchwalającej	Data uchwały uchwalającej	Powierzchnia [ha]
PODJUCHY - SZLAMOWA	XXII/522/16	2016-09-06	4.9
GUMIEŃCE - CMENTARZ BRONOWICKA 2	XXII/519/16	2016-09-06	159.8
WIELGOWO - SŁAWOCIESZE - ZDUNOWO 3	XXII/521/16	2016-09-06	13.8
KLUCZ - POŁUDNIE - BIELAŃSKA	XXIII/537/16	2016-10-18	40.2
CENTRUM - PIŁSUDSKIEGO - MAZURSKA	XXIII/538/16	2016-10-18	3.3
STARE MIASTO - STARÓWKA - RYNEK NOWY	XXIII/536/16	2016-10-18	0.8
WARSZEWO - DZIERŻONIA	XXIV/569/16	2016-11-22	1.9
KRZEKOWO - ŁUKAŚIŃSKIEGO - RZEKA BUKOWA	XXV/601/16	2016-12-20	8.1
GUMIEŃCE - SŁOWIEŃSKO 2	XXVI/653/17	2017-01-24	3.0
ŚMIERDNICA - STEPOWA	XXVII/684/17	2017-02-28	147.3
ZAWADZKIEGO - KLONOWICA 5	XXVIII/713/17	2017-03-28	9.7
GRABOWO - JANA KAZIMIERZA	XXIX/742/17	2017-04-25	8.1
POGODNO - TACZAKA	XXX/803/17	2017-05-23	35.6
PODJUCHY - SKALISTA 24	XXXI/824/17	2017-06-20	0.9
OSÓW - MIODOWA 3	XXXIII/893/17	2017-09-12	2.5
WARSZEWO - DUŃSKA 3	XXXIII/895/17	2017-09-12	3.2
ARKOŃSKIE - NIEMIERZYN - SZPITAL	XXXIII/888/17	2017-09-12	76.0
WIOSENNA - ZIMOWA	XXXIII/890/17	2017-09-12	27.7
NOWE MIASTO - DĄBROWSKIEGO, SOWIŃSKIEGO 2	XXXV/951/17	2017-11-21	0.4
STOŁCZYN - BAJECZNA 2	XXXVIII/1105/18	2018-02-27	1.5
GUMIEŃCE - DERDOWSKIEGO 3	XXXVIII/1106/18	2018-02-27	168.3
STARE MIASTO - STARÓWKA - RYNEK WARZYWNY	XXXVIII/1104/18	2018-02-27	1.7
ZĄŁOM - KASZTANOWE	XXXIX/1126/18	2018-03-27	165.5
WARSZEWO - WODOZBIÓR	XL/1157/18	2018-04-24	122.1
POMORZANY - FLORIANA KRYGIERA	XL/1158/18	2018-04-24	123.9
POMORZANY - WŁOŚCIAŃSKA	XL/1155/18	2018-04-24	20.6
ZDROJE - ŁOZOWA - LESZCZYNOWA	XLI/1182/18	2018-05-22	91.6
ZDROJE - WILLA KULTURY	XLIII/1239/18	2018-07-05	2.4
MIĘDZYDRZE - WIELKA KĘPA	XLIII/1238/18	2018-07-05	317.0
MAJOWE - ŁUBINOWA	XLIV/1269/18	2018-09-11	5.3
GUMIEŃCE - KWIATKOWSKIEGO	XLIV/1273/18	2018-09-11	43.9
STARE MIASTO - PARK ŻEROMSKIEGO	XLIV/1270/18	2018-09-11	32.0
SZPITAL ZDUNOWO 2	XLIV/1271/18	2018-09-11	23.2
PŁONIA - SZOSA STARGARDZKA	III/70/19	2019-01-22	12.6
STARE MIASTO - STARÓWKA - ZAMEK	IV/117/19	2019-02-26	2.9
MIĘDZYDRZE - DZIEWOKLICZ	V/129/19	2019-03-26	258.1
POGODNO - ŻOŁNIERSKA	V/132/19	2019-03-26	24.3
OSÓW - ANDERSENA 3	VIII/238/19	2019-06-25	10.5
ŻELECHOWA, DRZETOWO - GRABOWO, STOCZNIE	X/315/19	2019-09-10	293.5
ŚWIERCZEWO - OSIEDLE PRZYJAŹNI	XI/337/19	2019-10-22	41.2
NOWE MIASTO - POTULICKA 6	XI/339/19	2019-10-22	0.9
GOLĘCINO - POKOJU	XII/433/19	2019-11-26	5.8
KRZEKOWO - ŻYZNA - SZEROKA 2	XII/434/19	2019-11-26	0.2

Nazwa planu	Nr uchwały uchwalającej	Data uchwały uchwalającej	Powierzchnia [ha]
WARSZEWO - RAFY KORALOWEJ	XIII/457/19	2019-12-18	3.5
CENTRUM - PLAC ODRODZENIA 3	XIV/488/20	2020-01-28	35.8
WIELGOWO - SŁAWOCIESZE - ZDUNOWO 4	XV/505/20	2020-02-25	10.0
DĄBIE - SADLIŃSKIE ŁĘGI	XV/506/20	2020-02-25	1239.7
ZAWADZKIEGO - KLONOWICA 8	XVII/560/20	2020-04-28	0.6
DĄBIE OSIEDLE - BOJSKO	XVII/558/20	2020-04-28	12.4
CENTRUM - BRAMA PORTOWA 3	XVII/559/20	2020-04-28	0.7
ŚWIERCZEWO - JODŁOWA	XIX/601/20	2020-06-30	4.1
POMORZANY - 9 MAJA	XIX/603/20	2020-06-30	82.1
DRZETOWO - GRABOWO - ŁADY	XXII/671/20	2020-10-20	3.4
DRZETOWO - JANA CHRZYSTOMA PASKA	XXII/672/20	2020-10-20	0.4
WIOSENNA - ANDRZEJA STRUGA	XXIII/696/20	2020-11-24	3.5
STARE MIASTO I PLAC TOBRUCKI	XXVI/767/21	2021-02-23	8.3
DRZETOWO - GRABOWO - TEATR POLSKI	XXVI/766/21	2021-02-23	14.0
ŻELECHOWA - WIDUCHOWSKA	XXVI/769/21	2021-02-23	36.8
STOŁCZYN - POLICKA 4	XXVII/776/21	2021-03-23	18.4
BOLINKO - E. PLATER - KOŚCIÓŁ 2	XXVIII/817/21	2021-04-27	1.4
GUMIEŃCE - POŁUDNIOWA - RZ. BUKOWA 3	XXVIII/816/21	2021-04-27	37.1
ŻYDOWCE OSIEDLE	XXXII/918/21	2021-10-19	133.0
GUMIEŃCE - KRAKOWSKA 3	XXXII/919/21	2021-10-19	2.4
STOŁCZYN - KOŚCIELNA, DĄBRÓWKI	XXXVII/1016/22	2022-02-22	62.1
GRYFIŃSKA - HANGAROWA 2	IX/164/11	2011-06-27	22.9
DĄBIE - LOTNISKO 2	XXV/745/12	2012-12-19	19.1
DĄBIE - PLAŻA 3	XI/334/19	2019-10-22	153.6
STARE DĄBIE	XL/1093/22	2022-05-24	58.2
ARKOŃSKIE - NIEMIERZYN - WSZYSTKICH ŚWIĘTYCH	XL/1094/22	2022-05-24	3.2
POGODNO - WINCENTEGO POŁA	XLI/1125/22	2022-06-28	13.0
ŻELECHOWA - BANDURSKIEGO, GAIŃSKIEJ	XLI/1126/22	2022-06-28	11.9
Z.34	XLIII/542/98	1998-02-23	2.1
ŻELECHOWA - PARK BRODOWSKI	XXXVIII/944/09	2009-09-07	77.9
ŻELECHOWA - PARK BRODOWSKI 2	XXVII/777/21	2021-03-23	1.5
ŻELECHOWA - ŁĄCZNA	XXI/560/08	2008-04-24	43.6
ŻELECHOWA - HOŻA	XLIII/1210/22	2022-10-18	85.5
GUMIEŃCE - ŚW. KINGI	XLIII/1211/22	2022-10-18	30.3
DĄBIE - TRASA NOWOPRZESTRZENNA 2	XLIV/1225/22	2022-11-22	112.2
S.01	III/W/343/99	1999-04-26	5.3
CENTRUM - PODHALAŃSKA	XLVI/1262/23	2023-01-24	1.7
GOLĘCINO - GOCLAW	XXXI/772/09	2009-02-02	133.4
GOLĘCINO - GOCLAW - STRZAŁOWSKA	XLVI/1263/23	2023-01-24	2.3
DĄBIE - LOTNISKO	VIII/N/1245/10	2010-07-15	240.7
DĄBIE - LOTNISKO 4	XLVII/1302/23	2023-03-07	13.7
LUBCZYŃSKA	XXVII/683/17	2017-02-28	85.4
LUBCZYŃSKA 2	XLVIII/1319/23	2023-03-28	74.0

Nazwa planu	Nr uchwały uchwalającej	Data uchwały uchwalającej	Powierzchnia [ha]
K.09	XV/480/99	1999-10-25	4.7
MIĘDZYODRZE - KĘPA PARNICKA - WYSPA ZIELONA	XXXVI/889/09	2009-06-29	167.2
MIĘDZYODRZE WYSPA GRODZKA - ŁASZTOWNIA 3	XLVII/1301/23	2023-03-07	174.5
GOLĘCINO - ŚWIĘTOJAŃSKA	XLIX/1335/23	2023-04-25	10.8
POMORZANY - SZPITAL	XLIX/1336/23	2023-04-25	47.3
STARE MIASTO - ŚWIĘTEGO DUCHA	XLIX/1337/23	2023-04-25	2.1
KRZEKOWO - NOWOSZEROKA	XVI/423/07	2007-12-20	14.2
KRZEKOWO - ŻYZNA - SZEROKA	LII/1372/10	2010-10-25	19.2
KRZEKOWO - ŻYZNA - SZEROKA 3	L/1356/23	2023-05-23	24.4
ŚRÓDMIEŚCIE PÓŁNOC - P. SKARGI, FELCZAKA	LII/1458/23	2023-09-05	12.1
zm. ŻELECHOWA - HOŻA 2	LII/1459/23	2023-09-05	0.0
TURZYN - ŻÓŁKIEWSKIEGO	LII/1460/23	2023-09-05	1.6
GOLĘCINO - GOCLAW 2	XXVIII/797/13	2013-03-18	0.3
GOLĘCINO - GOCLAW - SZPITAL	LIII/1483/23	2023-10-17	10.1
DRZETOWO - GRABOWO - PARKOWA	LIII/1482/23	2023-10-17	2.2
S.19	XLIII/540/98	1998-02-23	11.6
ŚRÓDMIEŚCIE PÓŁNOC - BOLESŁAWA ŚMIAŁEGO	LIII/1484/23	2023-10-17	1.5
DĄBIE - TRZEBUSZ	LII/1374/10	2010-10-25	326.2
TRZEBUSZ - CHEŁSZCZAÇA 2	LIII/1485/23	2023-10-17	179.9
SKOLWIN PORT 2	XXXI/901/13	2013-06-17	91.7
SKOLWIN PORT 3	XXVIII/818/21	2021-04-27	126.5
SKOLWIN PORT 4	LIV/1509/23	2023-11-07	75.2
STOŁCZYN - POLICKA	XLI/762/05	2005-06-20	93.2
BUKOWO - KOLONISTÓW	LIX/1094/06	2006-07-10	64.3
zm. BUKOWO - KOLONISTÓW 2	XIX/602/20	2020-06-30	0.0
BUKOWO - KOMBATANTÓW	LV/1530/23	2023-12-12	9.0
ŻELECHOWA - GRZYMIŃSKA	XXXIII/889/17	2017-09-12	29.9
ŻELECHOWA - STUDZIENNA	LV/1531/23	2023-12-12	7.1
MIĘDZYODRZE PORT	XLII/1055/09	2009-12-14	991.6
TOR WODNY	XXIX/730/17	2017-04-25	1110.6
MIĘDZYODRZE - OSTRÓW GRABOWSKI	LVI/1580/24	2024-01-30	166.5
S.17	XV/480/99	1999-10-25	23.1
ŚRÓDMIEŚCIE - ZACHÓD, MAŁKOWSKIEGO, KOSMOS	LVI/1581/24	2024-01-30	2.9
KLUCZ - RYMARSKA	LVI/1582/24	2024-01-30	5.1
WARSZEWO 5	XII/435/19	2019-11-26	5.4
WARSZEWO	XXXII/624/05	2005-01-24	83.2
WARSZEWO 3	XXXVIII/943/09	2009-09-07	0.0
POMORZANY - CHMIELEWSKIEGO	LVIII/1617/24	2024-03-19	42.3
ŚWIERCZEWO - KAROLA MIARKI	XXVI/768/21	2021-02-23	11.9
NAD RUDZIANKĄ 2	LIX/1629/24	2024-04-23	106.6
WIELGOWO - DUNIKOWO	LII/1373/10	2010-10-25	67.3
WIELGOWO - DUNIKOWO 3	LIX/1643/24	2024-04-23	78.3
GUMIEŃCE - UL. CUKROWA	LIX/1644/24	2024-04-23	44.2

Nazwa planu	Nr uchwały uchwalającej	Data uchwały uchwalającej	Powierzchnia [ha]
P.10	XLIII/541/98	1998-02-23	6.2
SKOLWIN - KAMIENNA	LIX/1630/24	2024-04-23	52.4
ZDROJE - ZACHÓD 2	II/10/24	2024-05-28	35.9
D.44	XLIII/543/98	1998-02-23	9.4
D.46	XLIII/543/98	1998-02-23	33.4
D.67	XV/484/99	1999-10-25	39.7
ZDROJE - WALECZNYCH	XLIV/1112/10	2010-03-01	29.2
ZDROJE - ZIELONY DWÓR	IV/65/24	2024-09-10	17.5
PARK LEŚNY ARKOŃSKI - DOLINA 7 MŁYNÓW	XIV/376/07	2007-10-29	586.1
OSÓW - MIODOWA	XVII/439/08	2008-01-14	73.4
OSÓW 1	VIII/173/25	2025-01-28	3.7
GŁĘBOKIE	VIII/174/25	2025-01-28	474.9
S.18	XV/480/99	1999-10-25	14.9
ARKOŃSKIE - NIEMIERZYN - CHOPINA	XIX/545/12	2012-06-04	35.2
BOLINKO - NIEMIERZYŃSKA 2	XXXI/902/13	2013-06-17	7.2
POGODNO - SOMOSIERRY	XXVII/790/13	2013-02-25	108.9
S.42	XVI/497/99	1999-11-22	6.6
POGODNO - REYMONTA	XLV/1316/18	2018-10-30	83.9
BOLINKO - NIEMIERZYŃSKA	XLII/1056/09	2009-12-14	39.8
POGODNO - SOMOSIERRY 2	XI/338/19	2019-10-22	3.9
PARK KASPROWICZA - JASNE BŁONIA	XL/1153/18	2018-04-24	88.3
BOLINKO - NIEMIERZYŃSKA 3	LI/1395/23	2023-06-20	5.6
NIEBUSZEWO - OSIEDLE	LVI/1583/24	2024-01-30	179.4
BOLINKO - NIEMIERZYŃSKA 4	IX/194/25	2025-02-25	3.8
POGODNO - BUDZYSZA WOSIA	IX/195/25	2025-02-25	1.9
TURZYN - NOAKOWSKIEGO 64	IX/196/25	2025-02-25	0.3
zm. KIJEWKO - ŚWIĘTOCHOWSKIEGO 2	XI/239/25	2025-04-23	0.0
ŚRÓDMIEŚCIE PÓŁNOC - OFIAR OŚWIĘCIMIA	XVIII/523/12	2012-04-23	3.5
BOLINKO - KADŁUBKA	XI/223/15	2015-09-08	36.5
ŚRÓDMIEŚCIE - PÓŁNOC, STASZICA	XII/272/25	2025-05-27	8.1
S.28	XV/486/99	1999-10-25	3.1
CENTRUM A	LVI/1256/02	2002-09-30	8.3
CENTRUM - ŻŁOTY SZLAK	XI/233/11	2011-09-12	8.7
D.38	XLIII/543/98	1998-02-23	15.2
CENTRUM - PLAC ADAMOWICZA	XIV/363/25	2025-09-09	1.5
PODJUCHY - RADOSNA	XIV/364/25	2025-09-09	33.7
OSÓW - PODBÓRZAŃSKA 2	XV/383/25	2025-10-09	3.6
OSÓW - PODBÓRZAŃSKA 1	VIII/N/1248/10	2010-07-15	0.0
OSÓW - PODBÓRZAŃSKA	IX/182/03	2003-09-22	73.3
ZAWADZKIEGO - KLONOWICA 9	XV/385/25	2025-10-09	26.7
K.24	XVI/542/99	1999-11-22	5.8
ZAWADZKIEGO - KLONOWICA 2	XXXVIII/940/09	2009-09-07	0.0
ZAWADZKIEGO - KLONOWICA	LV/1023/06	2006-04-24	86.8

Nazwa planu	Nr uchwały uchwalającej	Data uchwały uchwalającej	Powierzchnia [ha]
BUKOWO- GÓRNA	XV/384/25	2025-10-09	117.1
ŚWIERCZEWO - ŚWIERCZEWSKA	XLIII/1208/22	2026-02-11	71.7

W Szczecinie obowiązuje 315 planów miejscowych o łącznej powierzchni 19 178,6 ha, wśród których 80% umożliwia realizację zabudowy mieszkaniowej.

Wykaz planów miejscowych, w których przewiduje się zabudowę mieszkaniową wraz z określeniem udziału procentowego niezabudowanych terenów w stosunku do powierzchni planu.

Tabela 6. Obowiązujące plany miejscowe na obszarze administracyjnym Szczecina, w których umożliwiono realizację zabudowy mieszkaniowej wraz z udziałem niezabudowanych terenów mieszkaniowych

Nazwa planu	Pow. planu [ha]	Powierzchnia niezabud. terenów mieszk. [ha]	Udział % niezabud. terenów mieszk. w stosunku do pow. planów
ARKOŃSKIE - NIEMIERZYN - SZPITAL	75,9500	0,5148	0,68
ARKOŃSKIE - NIEMIERZYN - WSZYSTKICH ŚWIĘTYCH	3,2415	0,3604	11,12
BOLINKO - KADŁUBKA	36,4524	1,3026	3,57
BOLINKO - NIEMIERZYŃSKA 3	5,5927	0,5282	9,44
BOLINKO - RYŃKOWA 3	36,8644	1,7612	4,78
BUKOWO - BUKOWSKA	75,0881	7,2685	9,68
BUKOWO - KOLONISTÓW	64,3060	5,9291	9,22
BUKOWO - KOMBATANTÓW	8,9505	3,2605	36,43
BUKOWO - PARK LEŚNY	95,4368	6,8762	7,20
CENTRUM - PODHALAŃSKA	1,7160	0,4010	23,37
D,27	49,6408	16,7650	33,77
D,28	9,5171	1,8511	19,45
D,48	34,7101	8,0963	23,33
DRZETOWO - GRABOWO - PARKOWA	2,1862	0,1842	8,43
DRZETOWO - GRABOWO - TEATR POLSKI	14,0074	0,3398	2,43
DRZETOWO - GRABOWO - ŁADY	3,3932	0,4374	12,89
DĄBIE - LOTNISKO	240,7238	5,2122	2,17
DĄBIE - LOTNISKO 4	13,6485	2,1791	15,97
DĄBIE - PLAŻA 3	153,5504	9,6523	6,29
GOLEĆCINO - GOCLAW	133,4021	2,8052	2,10
GOLEĆCINO - GOCLAW - STRZAŁOWSKA	2,2829	0,5480	24,00
GOLEĆCINO - ŚWIĘTOJAŃSKA	10,8384	1,0286	9,49
GRABOWO - JANA KAZIMIERZA	8,0852	0,8580	10,61
GUMIEŃCE - BIAŁOWIESKA	84,3502	0,1193	0,14
GUMIEŃCE - DERDOWSKIEGO 3	168,3136	1,7780	1,06
GUMIEŃCE - HARNASIÓW 2	50,6307	15,6479	30,91
GUMIEŃCE - KRAKOWSKA	81,3010	2,8156	3,46
GUMIEŃCE - KRAKOWSKA 3	2,4262	1,3703	56,48
GUMIEŃCE - KWIATKOWSKIEGO	43,9030	4,6080	10,50
GUMIEŃCE - MIERZYŃSKA	38,6288	2,5492	6,60
GUMIEŃCE - UL, CUKROWA	44,1838	3,5819	8,11
GŁĘBOKIE	474,8638	0,5523	0,12
KIJEWKO - ŚWIĘTOCHOWSKIEGO	85,0952	26,6505	31,32
KRZEKOWO - INSPEKTOWA	75,6205	23,7356	31,39
KRZEKOWO - ŻYZNA - SZEROKA	19,2139	0,0256	0,13
KRZEKOWO - ŻYZNA - SZEROKA 3	24,4425	3,0858	12,62
MIĘDZYODRZE - KĘPA PARNICKA - WYSPA ZIELONA	167,1561	16,0760	9,62
MIĘDZYODRZE WYSPA GRODZKA - ŁASZTOWNIA 3	174,4454	5,4843	3,14
NAD RUDZIANKĄ 2	106,6375	37,6484	35,31
NIEBUSZEWO - OSIEDLE	179,4003	2,8499	1,59
NOWE MIASTO - DĄBROWSKIEGO, SOWIŃSKIEGO	60,3217	0,1567	0,26

Nazwa planu	Pow. planu [ha]	Pow. niezabud. terenów mieszk. [ha]	Udział % niezabud. terenów mieszk. w stosunku do pow. planów
OSIEDLE MAJOWE - KIJEWÓ	218,6684	0,7215	0,33
OSÓW - ANDERSENA	197,2161	50,7308	25,72
OSÓW - MIODOWA	73,4366	5,8395	7,95
OSÓW - MIODOWA 3	2,4890	1,0528	42,30
OSÓW - PODBÓRZAŃSKA	76,8955	5,4373	7,07
OSÓW 1	3,7371	2,6213	70,14
PARK LEŚNY ARKOŃSKI - DOLINA 7 MŁYNÓW	586,1098	4,4811	0,76
POMORZANY - CHMIELEWSKIEGO	42,2572	1,1711	2,77
POMORZANY - FLORIANA KRYGIERA	123,9346	11,3507	9,16
POMORZANY - SZPITAL	47,2603	5,4761	11,59
PS,05	17,6495	7,7244	43,77
PŁONIA - BALIŃSKIEGO	41,3006	2,5381	6,15
S,07	8,1299	0,0935	1,15
SIENNO	10,4517	0,4662	4,46
SKOLWIN - KAMIENNA	52,4168	10,1954	19,45
SKOLWIN PORT 3	126,5100	0,4505	0,36
STARE MIASTO - PARK ŻEROMSKIEGO	31,9939	0,3386	1,06
STARE MIASTO - STARÓWKA - RYNEK NOWY	0,8313	0,0006	0,07
STARE MIASTO - STARÓWKA - RYNEK WARZYWNY	1,6720	0,9617	57,52
STARE MIASTO - STARÓWKA - ZAMEK	2,9255	0,1520	5,20
STARE MIASTO - ŚWIĘTEGO DUCHA	2,1323	0,2680	12,57
STARE MIASTO I PLAC TOBRUCKI	8,3305	0,7309	8,77
STOŁCZYN - BAJECZNA	159,0487	6,5986	4,15
STOŁCZYN - KOŚCIELNA, DĄBRÓWKI	62,0839	7,6755	12,36
STOŁCZYN - POLICKA	93,1635	32,6148	35,01
STOŁCZYN - POLICKA 4	18,4477	5,2059	28,22
SŁAWOCIESZE - STARY SZLAK	40,7312	26,2278	64,39
TRZEBUSZ - CHEŁSZCZĄCA 2	179,8816	0,9446	0,53
USTOWO - BLUSZCZOWA	24,8007	2,6944	10,86
WARSZEWO	83,1590	1,8054	2,17
WARSZEWO - DUŃSKA	98,3824	6,7747	6,89
WARSZEWO - DUŃSKA 2	11,1616	1,4184	12,71
WARSZEWO - DUŃSKA 3	3,1640	0,0026	0,08
WARSZEWO - KREDOWA	106,2715	18,2545	17,18
WARSZEWO - ODOLANY	69,5158	11,3207	16,29
WARSZEWO - RAFY KORALOWEJ	3,5175	1,0377	29,50
WARSZEWO - WKRZAŃSKA	162,7842	38,8105	23,84
WARSZEWO - WODOZBIÓR	122,1074	1,4588	1,19
WARSZEWO 4	9,0213	0,1752	1,94
WARSZEWO 5	5,4398	1,0725	19,72
WIELGOWO - SŁAWOCIESZE - ZDUNOWO	441,0764	94,1402	21,34
WIELGOWO - SŁAWOCIESZE - ZDUNOWO 3	13,7791	6,1089	44,33
WIELGOWO - SŁAWOCIESZE - ZDUNOWO 4	10,0431	3,6237	36,08
ZAWADZKIEGO - KLONOWICA	103,5963	0,4771	0,46
ZĄŁOM - KASZTANOWE	165,4107	20,1819	12,20
ZDROJE - SANATORYJNA	51,7563	0,1641	0,32
ZDROJE - ŁOZOWA - LESZCZYNOWA	91,6067	0,9870	1,08
ŚMIERDNICA - PYRZYCKA	6,9863	0,7766	11,12
ŚMIERDNICA - STEPOWA	147,3444	11,0366	7,49
ŚMIERDNICA - WĘDROWNA	101,3066	14,7630	14,57
ŚRÓDMIEŚCIE PÓŁNOC - P, SKARGI, FELCZAKA	12,0916	0,5476	4,53
ŚRÓDMIEŚCIE PÓŁNOC - SALOMEI	8,9333	1,9138	21,42
ŻELECHOWA - BANDURSKIEGO, GAIŃSKIEJ	11,8660	0,1153	0,97
ŻELECHOWA - HOŻA	85,4625	18,8304	22,03
ŻELECHOWA - PARK BRODOWSKI	77,8922	1,7129	2,20
ŻELECHOWA - PARK BRODOWSKI 2	1,5091	0,3958	26,23
ŻELECHOWA - STUDZIENNA	7,1103	1,5542	21,86
ŻELECHOWA - WIDUCHOWSKA	36,8185	2,0724	5,63

Nazwa planu	Pow. planu [ha]	Pow. niezabud. terenów mieszk. [ha]	Udział % niezabud. terenów mieszk. w stosunku do pow. planów
ŻELECHOWA - ŁĄCZNA	43,5597	0,7250	1,66
ŻYDOWCE OSIEDLE	133,0353	28,6625	21,55

8. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie istniejącej

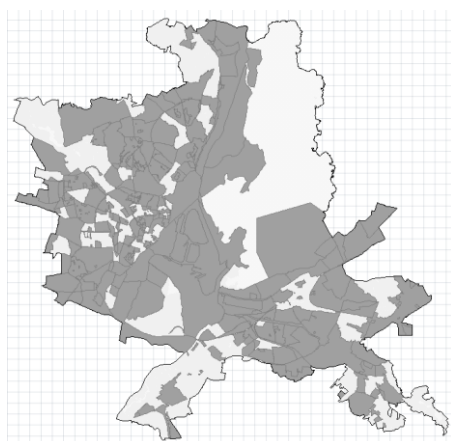
Na podstawie art.13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu:

„Wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy”.

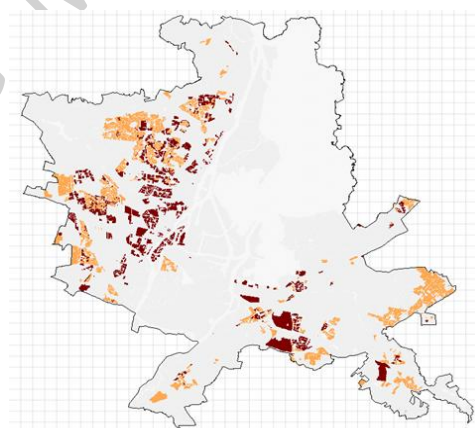
Zgodnie z ww. przepisem obowiązuje kolejność wyznaczania stref planistycznych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową, według następujących etapów:

1. Identyfikacja obszarów objętych planami miejscowymi w mieście,
2. Identyfikacja terenów elementarnych umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej,
3. Wyznaczenie obszarów uzupełnień zabudowy,
4. Wyznaczenie wspólnego obszaru identyfikującego możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej.

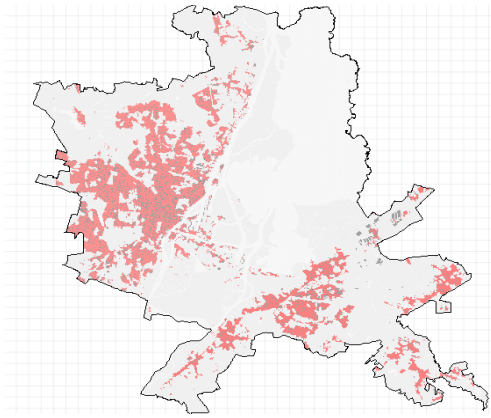
Opisane etapy i obszary zilustrowano na rycinach:



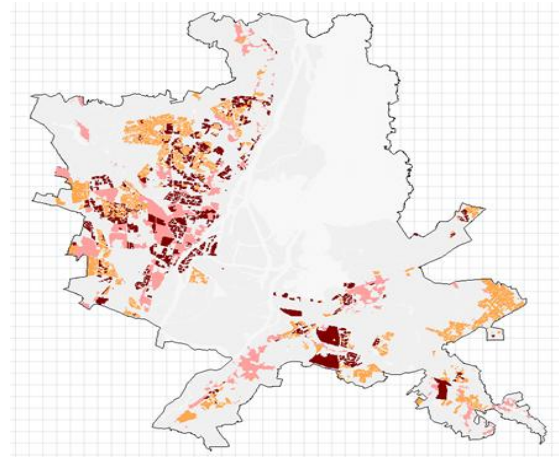
Ryc. 11. Obszary pokryte planami miejscowymi na tle granic miasta Szczecina



Ryc. 12. Tereny umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej w podziale na rodzaje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej



Ryc. 13. Obszary uzupełnień zabudowy w oparciu o przepisy rozporządzenia MRiT w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnień zabudowy w planie ogólnym gminy



Ryc. 14. Wspólny obszar identyfikacji zabudowy mieszkaniowej

Na podstawie art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu „W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie”, uwzględniając § 3 ust. 11 rozporządzenia MRiT w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów o brzmieniu:

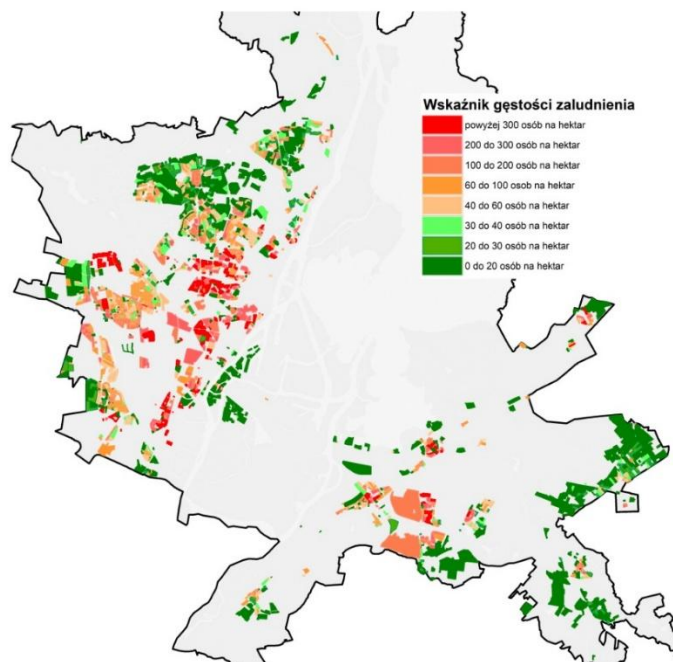
Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy oblicza się, uwzględniając:

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

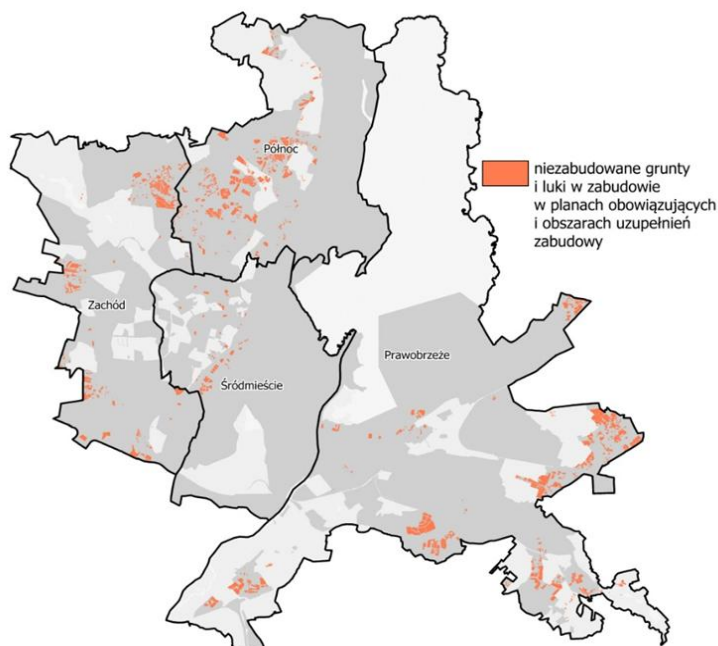
Szacuje się chłonność terenów niezabudowanych i luk w zabudowie według następujących kroków:

1. identyfikacja gruntów niezabudowanych i luk w zabudowie oraz obliczenie ich powierzchni,
2. przyjęcie wskaźników gęstości zaludnienia uwzględniających rodzaj zabudowy, wskaźniki intensywności zabudowy oraz proporcję między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami, na podstawie analiz własnych dotyczących gęstości zaludnienia zabudowanych terenów mieszkaniowych w mieście.

Ryc. 15. Rozkład wskaźników gęstości zaludnienia w mieście dla terenów objętych planami zagospodarowania przestrzennego na podstawie zgeokodowanych danych adresowych o liczbie mieszkańców



Ryc. 16. Niezabudowane grunty w obowiązujących planach miejscowych i luki w zabudowie w ramach OUZ umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowych



Obliczenie sumy chłonności terenów mieszkaniowych w mpzp i OUZ przy uwzględnieniu wskaźników gęstości zaludnienia dla terenów zainwestowanych w sposób najbardziej zbliżony dla terenu niezainwestowanego w zakresie rodzaju zabudowy (wielorodzinnej, jednorodzinnej), wskaźnika intensywności zabudowy oraz proporcji funkcji innej niż mieszkaniowa.

Tabela 7. Obliczona chłonność terenów w OUZ i luk w zabudowie dla poszczególnych dzielnic

Dzielnica	Powierzchnia terenów [ha]	Liczba mieszkańców
Północ	221,1	18 163
Prawobrzeże	330,2	19 523
Śródmieście	32,7	11 086
Zachód	153,1	11 252
		Suma 60 024

9. Zestawienie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w zabudowie istniejącej

Na podstawie art. 13d ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

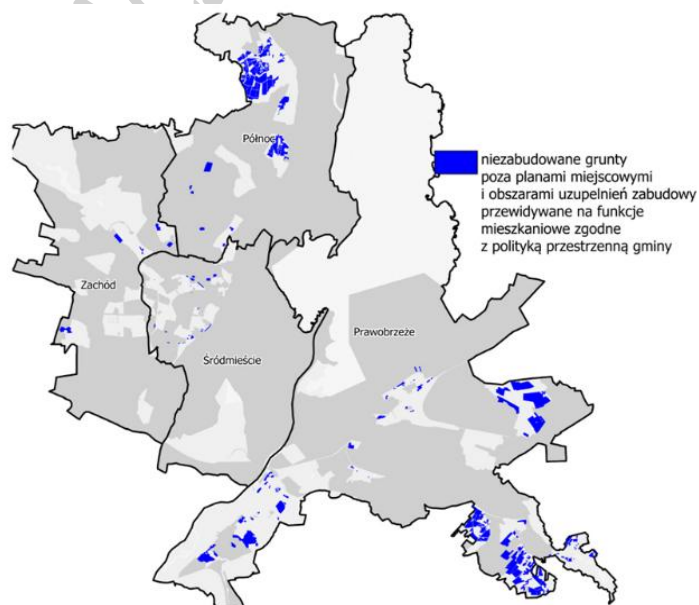
„W przypadku, gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy”.

dokonuje się porównania zapotrzebowania na nową zabudowę w mieście, o której mowa w rozdziale 3, wynoszącą 88 588 mieszkańców z chłonnością w mpzp i OUZ dla miasta wynoszącą 60 024,

60 024 mieszkańców < 88 588 mieszkańców

co pozwala spełnić warunek z przepisu art. 13d ust. 3 dopuszczający wyznaczenie stref planistycznych z zabudową mieszkaniową na pozostałych obszarach miasta przy uwzględnieniu przepisu art. 13d ust. 2 w którym bierze się pod uwagę chłonność stref mieszkaniowych w całej gminie.

Obliczenie chłonności zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową w terenach poza mpzp i OUZ na podstawie polityki przestrzennej miasta zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (uchwała nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.).



Obliczenie sumy chłonności terenów mieszkaniowych poza mpzp i OUZ przy uwzględnieniu wskaźników gęstości zaludnienia dla terenów zainwestowanych w sposób najbardziej zbliżony dla

terenu niezainwestowanego w zakresie rodzaju zabudowy (wielorodzinnej, jednorodzinnej), wskaźnika intensywności zabudowy oraz proporcji funkcji innej niż mieszkaniowa.

Tabela 8. Chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych poza mpzp i OUZ, wynikających z polityki przestrzennej miasta określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin

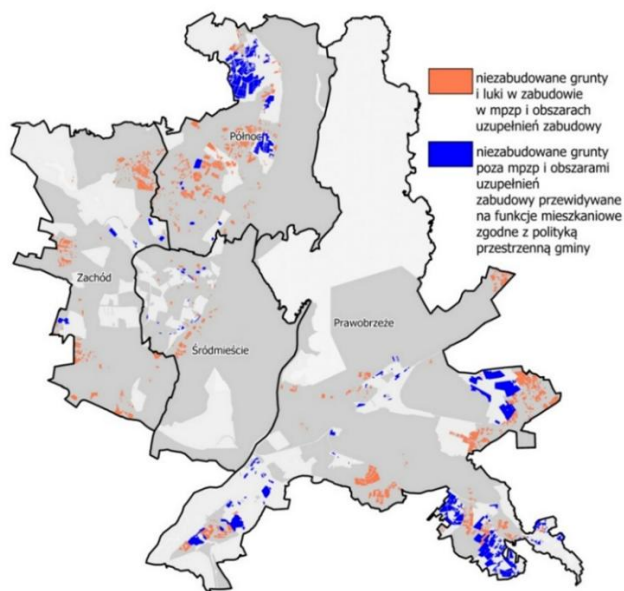
Dzielnica	Powierzchnia terenów [ha]	Chłonność [liczba mieszkańców]
Północ	233,4	5726
Prawobrzeże	422,3	15 480
Śródmieście	11,6	3165
Zachód	17,9	3259
		Suma 27 620

Obliczona chłonność w skali całego miasta stanowi sumę chłonności terenów w mpzp i OUZ oraz chłonności na pozostałych obszarach miasta.

60 024 mieszkańców + 27 620 mieszkańców = 87 644 mieszkańców

87 644 chłonność w skali całego miasta < 88 588 liczby mieszkańców stanowiącej 130% zapotrzebowania na nową zabudowę w mieście.

Chłonność w skali całego miasta wynosi 87 644 mieszkańców i jest niższa niż obliczone 130% zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w art. 13d ust. 2, co pozwala na wyznaczenie stref planistycznych z zabudową mieszkaniową poza strefami wyznaczanymi w pierwszej kolejności uwzględniającymi obowiązujące mpzp i OUZ.



Nowe strefy o funkcji mieszkaniowej w planie ogólnym, ponad adaptację terenów o funkcji mieszkaniowej z planów zagospodarowania przestrzennego, wyznacza się na obszarach o łącznej powierzchni 685,2 ha i o szacowanej chłonności 27 620 mieszkańców. Chłonność w nowych strefach mieszkaniowych wynosi 32% łącznej chłonności mieszkańców w mieście, natomiast chłonność w planach miejscowych wynosi 68% łącznej chłonności mieszkańców w mieście.