



**STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO MIASTA SZCZECIN**

**TOM 0**

**PODSTAWA FORMALNA**

**I INTERPRETACJA**

STUDIUM - PROJEKT ROBOCZY - BPPM

## Studium opracował Zespół w składzie:

**Dyrektor BPPM**

**Zofia Fiuk-Dymek**

**Z-ca Dyrektora BPPM**

**Krzysztof Michalski**

**Generalny Projektant Studium**

**Angelika Szerniewicz-Kwas**

**Główni projektanci**

**Ilona Łabno, Anna Porożyńska-Dołgoszyja,  
Anna Sokołowska, Marta Bińkowska,  
Katarzyna Krauze, Jolanta Wiśniewska**

### **Zespół redakcyjny Studium**

Marta Bińkowska

Anna Borysewicz

Dariusz Dołgoszyja

Piotr Doroszkiewicz

Katarzyna Krauze

Ewa Kurjata

Wioletta Lisiecka

Krzysztof Michalski

Justyna Sołtysiak

Angelika Szerniewicz-Kwas

Małgorzata Szymska

Anita Wasyluk

Jolanta Wiśniewska

Magdalena Zienko-Göçmenler

**Redakcja:** Zofia Fiuk-Dymek, Krzysztof Michalski, Ewa Kurjata, Angelika Szerniewicz-Kwas

**Korekta językowa:** Ewa Kurjata

### **Podziękowania**

Autorzy dziękują wydziałom i jednostkom organizacyjnym Urzędu Miasta Szczecin oraz organizacjom współpracującym za ich wkład w opracowanie Studium.

<b>WYKAZ SKRÓTÓW UŻYTYCH W STUDIUM .....</b>	<b>5</b>
<b>1. PODSTAWA FORMALNO-PRAWNA .....</b>	<b>7</b>
<b>2. CELE I ZAKRES OPRACOWANIA.....</b>	<b>7</b>
<b>3. STRUKTURA DOKUMENTU .....</b>	<b>8</b>
<b>4. INTERPRETACJA TEKSTU I RYSUNKU STUDIUM.....</b>	<b>10</b>

STUDIUM - PROJEKT ROBOCZY - BPPM

## WYKAZ SKRÓTÓW UŻYTYCH W STUDIUM

AMM	Agencja Mieszaniowa Miasta
AS	Akademia Sztuki
BDL	Bank Danych Lokalnych
BPPM	Biuro Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie
B&R	Badania i Rozwój - sfera badań i rozwoju
CBIMO	Centrum Bioimmobilizacji i Innowacyjnych Materiałów Opakowaniowych
CTTM	Centrum Transferu Technologii Morskich Akademii Morskiej w Szczecinie
CTTPUM	Centrum Transferu Technologii Pomorskiego Uniwersytetu Medycznego
DK	Dom kultury
DPS	Dom Pomocy Społecznej
ECS	Elektrociepłownia Szczecin
ECP	Elektrociepłownia Pomorzany
EDO	Zespół Elektrowni Dona Odra
EP	Euroregion Pomerania
EUCPN	Europejska Sieć Zapobiegania Przeszłości
FUA	<i>Ang. Functional Urban Area</i> - funkcjonalny obszar zurbanizowany
GKPPA	Gminna Komisja Rozwiązywania Problemów Alkoholowych
GIS	<i>Ang. Geographic Information System</i> – System Informacji Geograficznej
GUS	Główny Urząd Statystyczny
GZWP	Główny Zbiornik Wód Podziemnych
IoT	<i>Ang. Internet of Things</i> – Internet Rzeczy
IUCN	Międzynarodowa Unia Ochrony Przyrody
IRG PSP	Jednostki ratowniczo-gaśnicze Państwowej Straży Pożarnej
JST	Jednostki samorządu terytorialnego
KGPPNKM	Komitet ds. Gospodarki Przestrzennej Polsko-Niemieckiej Komisji Międzyrządowej ds. Współpracy Regionalnej i Przygranicznej
KKBOF	Koszalińsko-Kołobrzeski-Białogardzki obszar funkcjonalny
KMZB	Krajowa Mapa Zagrożeń Bezpieczeństwa
KSRG	Krajowy System Ratowniczo-Gaśniczy
KSRR	Krajowa Strategia Rozwoju Regionalnego 2030
LO	Liceum ogólnokształcące
LPR	Lokalny Program Rewitalizacji dla Szczecina na lata 2017-2023
MOPR	Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie
MOSRiR	Miejski Ośrodek Sportu, Rekreacji i Rehabilitacji w Szczecinie
mpzp	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego
NFOŚ	Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska
NGOs	<i>Ang. Non-governmental organisations</i> - Organizacje pozarządowe
ONZ	Organizacja Narodów Zjednoczonych
OZE	Odnawialne Źródła Energii
PIG	Północna Izba Gospodarcza w Szczecinie
PKB	Produkt Krajowy Brutto
PKD	Polska Klasyfikacja Działalności
PUM	Pomorski Uniwersytet Medyczny
RBGP WZ	Regionalne Biuro Gospodarki Przestrzennej Województwa Zachodniopomorskiego
RCiIT	Regionalne Centrum Innowacji i Transferu Technologii
OKK	Obszar kulturowo-krajobrazowy

**STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SZCZECINA  
TOM 0 – PODSTAWA FORMALNA I INTERPRETACJE**

OSI	Obszar strategicznej interwencji
PZPW	Plan zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego
RIS	System Informacji Rzecznej
RPO WZ	Regionalny Program Operacyjny Województwa Zachodniopomorskiego
SBO	Szczeciński Budżet Obywatelski
SEC	Szczecińska Energetyka Ciepła sp. z o.o.
SGPEP	Stowarzyszenie Gmin Polskich Euroregionu Pomerania
SKM	Szczecińska Kolej Metropolitalna
SOM	Szczeciński obszar metropolitalny
SPP	Strefa płatnego parkowania
SSOM	Stowarzyszenie Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego
SOR	Strategia na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju
SRWZ	Strategia rozwoju województwa zachodniopomorskiego
STBS	Szczecińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z.o.o.
SUERMB	Strategia Unii Europejskiej dla Regionu Morza Bałtyckiego
TBSP	Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Prawobrzeże” sp. z o.o.
TEN-T	Ang. <i>Trans-European Transport Network</i> - Transeuropejska Sieć Transportowa
TRMS	Transgraniczny Region Metropolitalny Szczecina
TSP	Toksyczne Środki Przemysłowe
UE	Unia Europejska
WPRS	Wieloletni Program Rozwoju Szczecina
US	Uniwersytet Szczeciński
WHO	Ang. <i>World Health Organization</i> - Światowa Organizacja Zdrowia
WOH	Wielkopowierzchniowe obiekty handlowe
WOPR	Wodne Ochotnicze Pogotowie Ratunkowe
WPF	Wieloletnia Prognoza Finansowa
WPRS	Wieloletni Program Rozwoju Szczecina
WUP	Wojewódzki Urząd Pracy w Szczecinie
ZBIŁK	Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych w Szczecinie
ZDiTM	Zarząd Dróg i Transportu Miejskiego sp. z o.o.
ZIT	Zintegrowane Inwestycje Terytorialne
ZOW NFZ	Zachodniopomorski Oddział Wojewódzki w Szczecinie - Narodowy Fundusz Zdrowia
ZOZ	Zakład Opieki Zdrowotnej
ZTUO	Zakład Termiczny Unieszkodliwiania Odpadów
ZUT	Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny

## 1. PODSTAWA FORMALNO-PRAWNA

Uchwalanie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin, zwanego dalej Studium, zgodnie z art. 18, ust. 2 pkt. 5 ustawy o samorządzie gminnym, jest wypełnieniem wyłącznej właściwości gminy. Studium sporządza Prezydent Miasta w ramach realizacji ustawowego obowiązku kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego terenu gminy, realizowanym na mocy art. 3, ust. 1 i art. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju.

Obecny dokument jest aktualizacją Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin, przyjętego uchwałą Rady Miasta Szczecin nr XVIII/470/12 w dniu 26 marca 2012 roku, sporządzoną na podstawie Uchwały Nr XXVII/682/17 z dnia 28 lutego 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin. Zmiana Studium obejmuje obszar gminy w granicach administracyjnych miasta.

## 2. CELE I ZAKRES OPRACOWANIA

Studium, jako dokument (akt) kierownictwa wewnętrznego i narzędzie realizacji strategii rozwoju miasta, określa politykę przestrzenną Szczecina i jest zobowiązaniem publicznym, wiążącym organy gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Aktualizacja Studium uwzględnienia w szczególności:

- ustawowe wymogi dotyczące bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów; kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy
- potrzeby i możliwości rozwoju gminy w korelacji z jej funkcjonalnym i dalszym otoczeniem
- oczekiwania wspólnoty samorządowej, wyrażone we wnioskach i uwagach, wniesionych przed oraz w trakcie prac nad aktualizacją dokumentu
- uwarunkowania, prognozy, wnioski i rekomendacje, wynikające z interdyscyplinarnych opracowań, opisujących bieżącą i prognozowaną kondycję miasta i jego infrastrukturę, zachodzące zmiany demograficzne, środowiskowe, cywilizacyjno-społeczne oraz związane z tym skutki społeczno-gospodarcze dla szczecinian, miasta i jego otoczenia funkcjonalnego
- zobowiązania będące skutkiem zmian przepisów prawa
- aktualizację dokumentów strategicznych i programowych (europejskich, krajowych, regionalnych i lokalnych)
- realizację inwestycji przyjętych w programach prowadzonych przez samorząd - relacje funkcjonalno-przestrzenne w obszarze funkcjonalnym Szczecina.

Jako dokument kierunkowy, Studium nie determinuje szczegółowych rozwiązań urbanistyczno-architektonicznych zastrzeżonych dla prawa miejscowego, lecz określa zasady kształtowania struktury przestrzennej miasta i planowane kierunki jej zmian; ustala w dostosowaniu do stopnia szczegółowości dokumentu przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów i lokalizację ważniejszych inwestycji publicznych oraz dostarcza informacji o uwarunkowaniach przestrzennych i kierunkach rozwoju Szczecina.

Studium jest opracowaniem planistycznym, którego integralną część stanowi opracowanie graficzne. Rysunek studium sporządzono w podziale na tematyczne mapy UWARUNKOWAŃ i mapy KIERUNKÓW w skali 1:25 000 oraz kierunkową mapę zbiorczą w skali 1:10 000.

W dokumencie uwzględniono różnorodność jednostek osadniczych oraz strukturę funkcjonalno-przestrzenną gmin ościennych w ramach obszaru funkcjonalnego.

W jednostkach planistycznych wyróżniono jedną lub zespół funkcji dominujących. Osiedla i obejmujące je jednostki planistyczne zostały scharakteryzowane w części szczegółowej (TOM III KARTY OSIEDLI I JEDNOSTKI PLANISTYCZNE) poprzez opis stanu istniejącego, występujące wartości chronione, powiązania z programami miejskimi, zaś w uzasadnionych przypadkach, wskazując oczekiwane sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu. Okres analizy i horyzont czasowy Studium wyznacza rok 2050.

### 3. STRUKTURA DOKUMENTU

Dokument Studium tworzą kolejno:

- **Tom 0 PODSTAWA PRAWNA I INTERPRETACJE** - przedstawia cel, przebieg i metodę prac planistycznych nad Studium oraz wyjaśnia przyjętą formułę dokumentu, zakres obowiązywania oraz zasady interpretacji zapisów i ustaleń Studium.
- **Tom I UWARUNKOWANIA I DIAGNOZA Z ATLASEM MAP SZCZECINA** - określa i dokumentuje wszystkie elementy, które determinują rozwój miasta w sferach: przestrzenno-ekologicznej, gospodarczej oraz społecznej. W tomie I zawarto również DIAGNOZĘ Z ATLASEM MAP SZCZECINA, wskazującą na potrzeby oraz możliwości rozwoju miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego, dokonano waloryzacji terenów w zestawieniu różnych wartości funkcjonalno-przestrzennych. Uszczegółowieniem zapisów UWARUNKOWAŃ jest tom IV ANEKSY oraz pozostałe materiały planistyczne.

Atlas map Szczecina stanowi integralną część DIAGNOZY i zawiera mapy:

1. Jednobręby – sposób podziału obszaru miasta na rejony służące prezentacji danych geoprzestrzennych
2. Jednobręby w których występuje zabudowa zwarta
3. Jednobręby z udziałem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do ogólnej zabudowy mieszkaniowej
- 3a. Jednobręby z udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do ogólnej zabudowy mieszkaniowej
- 3b. Jednobręby z udziałem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej do ogólnej zabudowy mieszkaniowej
4. Jednobręby w zasięgu dościa pieszego do lokalnych centrów usługowych
5. Tereny zieleni ogólnodostępnej wraz z terenami ogrodów działkowych na tle obszaru zwartej zabudowy
6. Mapa dostępności pieszej do zieleni ogólnomiejskie
- 6a. Jednobręby o największych powierzchniach zieleni ogólnodostępnej
7. Mapa dostępności pieszej do Podstawowej Opieki Zdrowotnej
- 7a. Rozkład liczby mieszkańców poza zasięgiem dościa 500 m od Podstawowej Opieki Zdrowotnej
- 7b. Rozkład liczby mieszkańców poza zasięgiem dościa 1500 m od Podstawowej Opieki Zdrowotnej
8. Jednobręby z siedzibami zarejestrowanych firm zatrudniających powyżej 50 pracowników
9. Jednobręby w zasięgu dościa pieszego do przystanków komunikacji miejskiej
- 9a. Mapa dostępności pieszej do transportu kolejowego (SKM)
10. Jednobręby w zasięgu sieci wodociągowej
11. Jednobręby w zasięgu sieci kanalizacyjnej
12. Jednobręby w zasięgu sieci ciepłej

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SZCZECINA**  
**TOM 0 – PODSTAWA FORMALNA I INTERPRETACJE**

13. Relacja średniej ceny gruntu w osiedlach
14. Rozkład przestrzenny projektów realizowanych oraz poddanych głosowaniu w ramach szczecińskiego Budżetu Obywatelskiego w latach 2014-2020
15. Waloryzacja terenów wynikająca z typów zabudowy, dostępności do usług, zieleni oraz infrastruktury technicznej
16. Waloryzacja terenów wynikająca z położenia w obrębie zwartej zabudowy, miejsc pracy, transportu publicznego
17. Waloryzacja terenów wynikająca z dostępności infrastruktury
18. Waloryzacja terenów wynikająca z typu zabudowy, dostępności do usług, zieleni, miejsc pracy oraz infrastruktury

- **Tom II KIERUNKI** - przedstawia politykę przestrzenną miasta - dyspozycje kierunkowe w zakresie utrzymania stanu zagospodarowania, kontynuacji przyjętych planów oraz kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta przy założonych standardach zagospodarowania i użytkowania terenów. Tom II jest odpowiedzią na zidentyfikowane w UWARUNKOWANIACH I DIAGNOZIE potrzeby przekształceń otoczenia, trendy rozwojowe w mieście, zagrożenia dla rozwoju oraz potrzeby mieszkańców i przedsiębiorców.
- **Tom III KARTY OSIEDLI I JEDNOSTKI PLANISTYCZNE** - zawiera ustalenia szczegółowe, indywidualne dla osiedli i jednostek planistycznych (podstawowego ziarna struktury przestrzennej miasta analizowanego na poziomie Studium), tj. terenów, którym można przypisać funkcję dominującą oraz ustalenia wskazujące przeznaczenie terenu z uwzględnieniem zidentyfikowanych uwarunkowań. Zapisy w karcie osiedla i karcie jednostki planistycznej, łącznie z zasadami ogólnymi, przesądzają o interpretacji oznaczeń rysunku KIERUNKÓW Studium i zawierają wykaz działań adresowanych do konkretnego obszaru. Ustalenia dla jednostek planistycznych traktowane są, jako najbardziej szczegółowe ustalenia Studium. W tomie III zbiór kart jednostek planistycznych dla danego osiedla poprzedza karta osiedla, charakteryzująca uwarunkowania, kierunki rozwoju, w tym przyjęty model funkcjonalno-przestrzenny, zadania strategiczne, rozwój infrastruktury technicznej.
- **Tom IV - ANEKSY** - zbiór materiałów uzupełniających, dotyczących obszarów i obiektów omawianych w tomach I i II oraz aktualny na koniec roku 2020 stan prac planistycznych na obszarze gminy.
- **RYSUNEK STUDIUM** - zbiorcza mapa KIERUNKÓW zagospodarowania przestrzennego, sporządzona na podkładzie mapy topograficznej 1: 10 000 z zasobu Wojewódzkiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Szczecinie, załączniki graficzne w postaci map wektorowych, w tym: tematyczne mapy UWARUNKOWAŃ w skali 1: 25 000 wraz ze schematami wybranych zagadnień, oraz tematyczne mapy KIERUNKÓW w skali dostosowanej do ilustrowanych zagadnień.

Zbiór map UWARUNKOWAŃ:

- Mapa 1. Uwarunkowania - Struktura funkcjonalno-przestrzenna
- Mapa 2. Uwarunkowania - Środowisko miasta
- Mapa 3. Uwarunkowania - Krajobraz kulturowy
- Mapa 4. Uwarunkowania - Systemy komunikacji
- Mapa 5. Uwarunkowania - Infrastruktura techniczna
- Mapa 6. Uwarunkowania - Infrastruktura społeczna



Zbiór map KIERUNKÓW:

Mapa 1. Kierunki zagospodarowania przestrzennego

Mapa 2. Kierunki kształtowania środowiska i krajobrazu kulturowego

Mapa 3. Kierunki rozwoju systemów komunikacji

Mapa 4. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej.

#### 4. INTERPRETACJA TEKSTU I RYSUNKU STUDIUM

Warunek zapewnienia zgodności planów miejscowych ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wynika z zapisów: art. 15 ust.1 i z art. 20 ust. 1, Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z późniejszymi zmianami.

Do elementów stanowiących, na podstawie których ocenia i interpretuje się zgodność i nienaruszanie ustaleń Studium w planach miejscowych zalicza się, z uwzględnieniem zasad interpretacyjnych sformułowanych w niniejszym rozdziale, czytane łącznie:

- ustalenia tekstowe zawarte w tomach: **KIERUNKI, KARTY OSIEDLI i JEDNOSTKI PLANISTYCZNE**
- treści graficzne zawarte na **rysunku KIERUNKÓW Studium**.

Treści zawarte w Studium w tomach: **PODSTAWA FORMALNA I INTERPRETACJA, UWARUNKOWANIA, SYNTEZA UWARUNKOWAŃ I DIAGNOZA Z ATLASEM MAP SZCZECINA, ANEKSY** stanowią warstwę informacyjną i dokumentacyjną.

Ustalenia, zawarte w części kierunki i karty osiedli i Jednostki planistyczne, są wiążące dla organów gminy przy uchwalaniu planów miejscowych, kształtują sposób zabudowy i zagospodarowania terenu, które ostateczny kształt przyjmuje w planie miejscowym. Ustalenia w kartach osiedli i jednostek planistycznych traktowane są jako szczegółowe ustalenia Studium, dotyczące obszaru osiedla i jednostki planistycznej wyodrębnionej czytelnymi granicami na rysunku studium, oznaczonej indywidualnym numerem umożliwiającym powiązanie ustaleń tekstowych z położeniem miejsca, którego dotyczą.

##### 1. Treść tekstowa Studium

- Ustalenia zawarte w tabelach kart osiedli i jednostek planistycznych interpretuje się zgodnie z ich literalnym zapisem.
- Pojęcia nieostre i wieloznaczne interpretuje się na korzyść interesu publicznego, realizowanego przez ustalenia planów miejscowych.

##### 2. Informacja graficzna rysunku studium w odniesieniu do jednostek planistycznych

- Z uwagi na przyjętą skalę rysunku studium, na którą naniesiono elementy graficzne, interpretuje się je zgodnie z oznaczeniami przyjętymi w legendzie rysunku Studium.
- Granice jednostek planistycznych zostały określone z dokładnością odpowiadającą skali rysunku Studium.
- Obszary jednostek planistycznych wypełnione są kolorami funkcji dominujących, określających przeznaczenie terenu, których granice mogą być doprecyzowane w skali planów miejscowych.
- Określenie funkcji dominującej dla danego obszaru oznacza możliwość ustalenia w planie miejscowym także innych funkcji stanowiących jej uzupełnienie, wymienionych w tekście

kart osiedla i jednostki planistycznej oraz niezbędnych do funkcjonowania struktury funkcjonalno-przestrzennej.

- Funkcja dominująca terenu określona w kartach jednostek planistycznych oznacza przewagę nad funkcją uzupełniającą.
- W granicach każdej jednostki planistycznej, niezależnie od funkcji wskazanej w tej jednostce, w planie miejscowym można ustalić przeznaczenie terenu dla funkcji o znaczeniu publicznym, ogólnomiejskim, takim jak: zieleń urządzona, sport i rekreacja, park, akwen.

### **3. Informacja graficzna rysunku Studium w zakresie komunikacji i inżynierii (elementy liniowe)**

1. Obiekty liniowe infrastruktury technicznej, z wyjątkiem dróg, pokazane na rysunku Studium stanowią ideogram i ich przebieg zostanie uszczegółowiony w planach miejscowych
2. Jednostki planistyczne graniczą z podstawowym układem drogowym jedynie w przybliżony sposób i określają pasy terenu przeznaczonego na drogi. Ostateczne rozgraniczenie terenów zostanie ustalone w planach miejscowych
3. Dopuszcza się możliwość:
  - zmiany przebiegów projektowanych tras rowerowych
  - dodania lub zmiany lokalizacji stacji, przystanków kolejowych, zajezdni pojazdów komunikacji miejskiej, pętli tramwajowych oraz parkingów, w stosunku do uwidocznionych na rysunku Studium
  - realizacji dodatkowych elementów systemu komunikacji służących potrzebom technicznym i eksploatacyjnym.