



Załącznik Nr 1 - Tom I, cz. 2 do uchwały Nr XXXIX/1061/22  
Rady Miasta Szczecin  
z dnia 26 kwietnia 2022 r.

# **STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SZCZECIN**

**TOM I**

**CZĘŚĆ 2**

## **SYNTEZA UWARUNKWAŃ I DIAGNOZA, BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ, ATLAS MAP SZCZECINA**

## CZĘŚĆ II – SYNTEZA UWARUNKOWAŃ I DIAGNOZA, BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ, ATLAS MAP SZCZECINA

Ilustrację tomu I UWARUNKOWANIA stanowią mapy 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

Atlas map analitycznych, umieszczony w tomie I - cz. 2 - Synteza Uwarunkowań i Diagnoza, Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, Atlas Map Szczecina, zawiera mapy:

1. Jednostki analityczne - sposób podziału obszaru miasta na rejony służące prezentacji danych geoprzestrzennych
2. Jednostki analityczne, w których występuje zabudowa zwarta
3. Jednostki analityczne z udziałem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do ogólnej zabudowy mieszkaniowej
- 3a. Jednostki analityczne z udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do ogólnej zabudowy mieszkaniowej
- 3b. Jednostki analityczne z udziałem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej do ogólnej zabudowy mieszkaniowej
4. Jednostki analityczne w zasięgu dojazdu do lokalnych centrów usługowych
5. Tereny zieleni ogólnodostępnej wraz z terenami ogrodów działkowych na tle obszaru zwartej zabudowy
6. Mapa dostępności pieszej do zieleni ogólnodostępnej w promieniu dojazdu
- 6a. Jednostki analityczne o największych powierzchniach zieleni ogólnodostępnej
- 6b. Mapa dostępności zieleni ogólnodostępnej w przeliczeniu na jednego mieszkańca
7. Mapa dostępności pieszej do Podstawowej Opieki Zdrowotnej
- 7a. Rozkład liczby mieszkańców poza zasięgiem dojazdu 500 m od Podstawowej Opieki Zdrowotnej
- 7b. Rozkład liczby mieszkańców poza zasięgiem dojazdu 1500 m od Podstawowej Opieki Zdrowotnej
8. Jednostki analityczne z siedzibami zarejestrowanych firm zatrudniających powyżej 50 pracowników
9. Jednostki analityczne w zasięgu dojazdu do przystanków komunikacji miejskiej
- 9a. Mapa dostępności pieszej do przystanków kolejowych (SKM)
10. Jednostki analityczne w zasięgu sieci wodociągowej
11. Jednostki analityczne w zasięgu sieci kanalizacyjnej
12. Jednostki analityczne w zasięgu sieci ciepłej
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
19. Średnia liczba gospodarstw domowych przypadająca na km<sup>2</sup> w obszarach zwartej zabudowy w osiedlach.

## Spis treści

1. WPROWADZENIE .....	4
2. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ ROZWOJOWYCH SZCZECINA I JEGO OTOCZENIA FUNKcjONALNEGO ...	4
2.1. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE .....	4
2.2. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ ROZWOJOWYCH SOM .....	6
2.3. UWARUNKOWANIA LOKALNE .....	6
<b>I. SFERA PRZESTRZENNO-EKOLOGICZNA .....</b>	<b>6</b>
1. JAKOŚĆ ŚRODOWISKA MIEJSKIEGO I INFRASTRUKTURY .....	6
2. SYSTEMY KOMUNIKACJI .....	12
3. STRUKTURA FUNKcjONALNO-PRZESTRZENNA .....	16
<b>II. SFERA SPOŁECZNO-GOSPODARCZA .....</b>	<b>24</b>
1. SCENARIUSZ ZMIAN POTENCJAŁU DEMOGRAFICZNEGO SZCZECINA I JEGO OTOCZENIA FUNKcjONALNEGO.....	29
2. ZAPOTRZEBOWANIE NA POWIERZCHNIĘ UŻYTKOWĄ MIESZKAŃ .....	32
3. BILANS CHŁONNOŚCI TERENÓW MIESZKANIOWYCH WSKAZANYCH W STUDIUM I W PLANACH MIEJSCOWYCH.....	34
4. BILANS CHŁONNOŚCI I ZAPOTRZEBOWANIE NA TERENY PRODUKCJI, SKŁADÓW I USŁUG .....	40
5. MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA ZADAŃ WŁASNYCH GMINY.....	43
6. PODSUMOWANIE BILANSU POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ORAZ UWARUNKOWAŃ PRZESTRZENNYCH.	47
7. DOCELOWA STRUKTURA FUNKcjONALNO-PRZESTRZENNA STUDIUM .....	52
<b>ATLAS MAP SZCZECINA.....</b>	<b>56</b>

## 1. WPROWADZENIE

1. Synteza Uwarunkowań i Diagnoza, Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, Atlas map Szczecina wskazuje relacje funkcjonalno-przestrzenne i organizacyjne w wybranych sferach funkcjonowania miasta, aby docelowo zintegrowane stanowiły kierunkową i spójną wizję rozwoju i realizacji celów społecznych:

- wyższa jakość życia i usług społecznych
- zasobooszczędność, funkcjonalność i skuteczność zarządcza
- odporność na zjawiska kryzysowe i zarządzanie ryzykiem
- integracja społeczna i otwartość na zmiany
- wzmacnianie i wspieranie gospodarki w procesach modernizacji, wzrostu, dywersyfikacji i innowacji
- ochrona środowiska i wzmocnienie jego zdolności samo regeneracji
- kształtowanie odporności na zmiany klimatu
- transformacja energetyczna.

2. Synteza Uwarunkowań przedstawiona w rozdziale 2 wraz ze scenariuszem zmian potencjału demograficznego Szczecina i jego otoczenia funkcjonalnego pozwala przejść do części bilansowej, w której zweryfikowano potrzeby i możliwości rozwoju Szczecina.

W dalszej części potrzeby rozwojowe skonfrontowano z możliwościami sfinansowania infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i społecznej wymaganej dla realizacji polityki rozwoju, a w końcowej części określone zostały wytyczne dla części kierunkowej Studium.

Synteza uwarunkowań i Diagnoza jest spójna z Resume diagnozy strategicznej dla miasta Szczecina, opracowanym w 2021 roku na potrzeby procesu aktualizacji Strategii rozwoju miasta Szczecin.

## 2. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ ROZWOJOWYCH SZCZECINA I JEGO OTOCZENIA FUNKcjONALNEGO

### 2.1. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE

#### 1. PROCESY GLOBALNE I POLITYKA REGIONALNA UNII EUROPEJSKIEJ

Procesy globalne o podstawowym znaczeniu i uwarunkowania stanowią:

- reorientacja gospodarki światowej i przesuwanie się jej centrów w kierunku krajów Azji
- trwające kryzysy demograficzne i migracyjne
- kryzys zatrudnienia, szczególnie młodych osób, w związku z postępującą cyfryzacją i spadkiem zapotrzebowania na prace proste i powtarzalne, pogłębiający nierówności społeczne
- nierównomierny dostęp do zasobów surowcowych, ubóstwo energetyczne
- zagrożenia dla bioróżnorodności, narastająca inwazyjność gatunków obcych w środowisku kosztem gatunków rodzimych
- uwalnianie do środowiska energii, substancji szkodliwych i odpadów.

Kluczowe megatrendy zidentyfikowane i kształtujące rozwój społeczno-gospodarczy Unii Europejskiej w najbliższych dekadach to:

- proces globalizacji i neutralizacja niekorzystnych skutków globalizacji
- IV rewolucja naukowo-techniczna (rozwój biotechnologii, sztucznej inteligencji)
- migracje na wielką skalę, częściowo związane ze zmianami klimatu oraz z dużą elastycznością zawodową na rynkach pracy (mniejsze przywiązanie do miejsc pracy)
- starzenie się populacji Europy, fragmentacja społeczeństw, w tym pogłębianie się nierówności społecznych, niekorzystna ewolucja postaw społecznych
- rozwój przestrzeni cybernetycznej i informacyjnej
- spowolnienie innowacyjności gospodarki europejskiej
- postępująca metropolizacja przestrzeni i jej silniejsze usieciowienie, zwiększanie się zróżnicowań regionalnych w UE
- zwiększająca się konkurencyjność między układami terytorialnymi (grupy państw, poszczególne państwa, regiony, miasta), które stały się uczestnikami gry rynkowej



- konieczność ukierunkowania terytorialnego długookresowych wyzwań i działań poprzez minimalizację negatywnego oddziaływania przestrzennego i środowiskowego
- zmiany klimatyczne i podatność regionów europejskich na zmieniające się warunki środowiska, postępująca dekarbonizacja sektorów gospodarki, decentralizacja energetyczna i nowe źródła energii
- nieprzewidywalne pandemie.

## 2. KRAJOWA POLITYKA ROZWOJU

Krajowa polityka rozwoju lokuje Szczecin w systemie wzajemnie powiązanych działań zapewniających trwałą i zrównoważony rozwój kraju. Realizowana jest poprzez wdrażanie unijnych rozporządzeń dla polityki spójności [aktualnie na lata 2021-2027], w tym Umowę Partnerstwa, oraz wdrażanie Strategii na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju, Krajowej Polityki Miejskiej i programów rozwoju. Sposób zarządzania funduszami europejskimi z budżetu UE ma duży wpływ na rozwój miasta i jego obszaru funkcjonalnego, poprzez alokację środków wsparcia na realizację zadań własnych i kluczowych inwestycji miejskich.

Wśród problemów ogólnych związanych z rozwojem miast, dotyczących także Szczecina, wskazuje się:

- przemiany technologiczne i organizacyjne w przemyśle
- zaniedbania w zakresie utrzymania i odnowy infrastruktury technicznej i mieszkaniowej
- problemy społeczne tj. bezrobocie, ubóstwo, patologie społeczne, rozpad więzi społecznych i rodzinnych, migracje za pracą
- potrzebę rewitalizacji znacznych obszarów miast, z których połowa (przeciętnie w kraju) obejmuje stare dzielnice śródmiejskie
- zanieczyszczenie powietrza będące wynikiem użytkowania przestarzałych źródeł ciepła
- suburbanizację.

Wśród czynników hamujących rozwój miast wojewódzkich wskazuje się:

- ograniczone uczestnictwo w europejskiej sieci powiązań transportowych i funkcjonalnych
- słabość ośrodków naukowych i badawczych
- ograniczoną dostępność transportową wewnątrz miejskich obszarów funkcjonalnych
- niezadawalającą jakość środowiska
- niską efektywność zarządzania strategicznego i niewystarczający stopień współpracy sąsiadujących jednostek samorządu terytorialnego (m.in.: w ograniczaniu ekspansji na obszary niezabudowane oraz w realizacji strategii niskoemisyjnych i adaptacji do zmian klimatu, organizacji transportu zbiorowego, wspólnej infrastruktury technicznej).

Polityka miejska wobec obszarów metropolitalnych koncentrować się będzie m.in. na:

- wsparciu miejskich strategii niskoemisyjnych oraz strategii ZIT w zakresie reindustrializacji, elektromobilności, ochrony środowiska i tworzenia warunków dla przyciągania zaawansowanych produktowo inwestycji (zeroemisyjny transport publiczny, efektywność energetyczna, współpraca nauki z przedsiębiorstwami, itp.)
- racjonalnej urbanizacji w obszarach metropolitalnych miast, w zakresie wspólnego planowania inwestycji, rozbudowy i modernizacji sieci transportowych, planowania przestrzennego, w tym polityki w zakresie wykorzystania terenów pod różne formy zabudowy, działalności gospodarczej i ochrony terenów, dostępu do usług (szkoły, przedszkola, transport publiczny, itp.)
- restrukturyzacji i powtórным wykorzystaniu terenów zdegradowanych.

Duże znaczenie będzie miało przygotowywanie specjalnych programów dla aglomeracji borykających się ze szczególnie znaczącymi problemami strukturalnymi.

## 2.2. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ ROZWOJOWYCH SOM

*Ważniejsze działania, procesy i ograniczenia rozwojowe SOM, mające wpływ na rozwój miasta, kształtujące miasto*

1. Szczeciński Obszar Metropolitalny (SOM) jest metropolią europejską. Miastem rdzeniowym Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego jest Szczecin. Poprawa dostępności miasta rdzeniowego w różnych skalach przestrzennych jest niezbędna dla wzmocnienia powiązań funkcjonalnych z europejskim systemem osadniczym.
2. Ważniejsze działania, procesy i ograniczenia rozwojowe na obszarze SOM mające wpływ na rozwój miasta rdzeniowego:
  - procesy migracyjne i demograficzne, szczególnie w Szczecinie i w gminach: Dobra, Kołbaskowo, Kobylanka, skutkujące wzrostem liczby mieszkańców w osiedlach peryferyjnych i na obszarach podmiejskich; Szczecin jest atrakcyjnym ośrodkiem i rynkiem pracy dla ludności regionu zachodniopomorskiego
  - niekontrolowana suburbanizacja, przy granicach gmin sąsiednich, na obszarach rolniczych wyłączanych z produkcji rolnej w celu realizacji zabudowy mieszkaniowej
  - inwestowanie w rozwój systemu transportu metropolitalnego opartego na kolei metropolitalnej i komunikacji autobusowej; uwarunkowania korzystne dla rozwoju komunikacji wodnej; działania na rzecz rozwoju kluczowej infrastruktury technicznej, w tym dostępności zewnętrznej SOM (dotyczy infrastruktury korytarzowej łączącej centra wzrostu SOM z otoczeniem)
  - rosnące znaczenie nowoczesnych usług w zarządzaniu miastem i w sektorze przedsiębiorstw w Szczecinie, partnerska konsolidacja potrzeb z zakresu usług publicznych i społecznych zapewniająca ich rozwój i dostępność
  - przestrzenna transformacja gospodarcza, migracja i lokowanie przetwórstwa przemysłowego i usług na rzecz produkcji w obszarze funkcjonalnym, krystalizowanie się specjalizacji funkcjonalnej ośrodków w ramach SOM; wzmacnianie komplementarności produkcji i usług, konsolidacja i rozwój klastrów, powiązanie sfery nauki z gospodarką, wspieranie przedsiębiorczości i działań innowacyjnych; (transformacja cyfrowa, zielony ład, gospodarka w obiegu zamkniętym), zwiększający się potencjał przygranicznego położenia, w tym w sektorze turystyki
  - współpraca gmin obszaru funkcjonalnego, zinstytucjonalizowana w ramach SSOM, wymagająca rozstrzygnięć w zakresie pojawiających się konfliktów przestrzennych, funkcjonalnych, wspólnego uruchamiania rozwiązań ułatwiających mieszkańcom dostęp do oferty poszczególnych gmin czy obniżających koszty oferowanych usług publicznych
  - ochrona i rozwój integracji ekologicznej z ochroną obszarów o wysokich walorach przyrodniczych stanowiących korytarze ekologiczne, ochrona zlewni
  - konsolidacja interesów SOM w zakresie transportu morskiego i żeglugi śródlądowej oraz zarządzanie ryzykiem powodziowym (zagadnienie rozwoju portów, utrzymania torów żeglugowych, budowy infrastruktury i nabrzeży portów i przystani, gospodarowania na obszarach objętych ryzykiem powodziowym, lądowej dostępności portów itp.).

## 2.3. UWARUNKOWANIA LOKALNE

### I. SFERA PRZESTRZENNO-EKOLOGICZNA

#### 1. JAKOŚĆ ŚRODOWISKA MIEJSKIEGO I INFRASTRUKTURY

Ilustrację tekstu rozdziału stanowią mapy UWARUNKOWAŃ:

- Mapa 1. Uwarunkowania - Struktura funkcjonalno-przestrzenna  
Mapa 2. Uwarunkowania - Środowisko miasta  
Mapa 5. Uwarunkowania - Infrastruktura techniczna

Atlas map analitycznych umieszczony w tomie I - cz.2 - Synteza Uwarunkowań i Diagnoza, Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, Atlas map Szczecina:

- Mapa 5. Tereny zieleni ogólnodostępnej wraz z terenami ogrodów działkowych na tle obszaru zwartej zabudowy
- Mapa 6. Mapa dostępności pieszej do zieleni ogólnodostępnej
- Mapa 6a. Jednostki analityczne o największych powierzchniach zieleni ogólnodostępnej
- Mapa 6b. Mapa dostępności zieleni ogólnodostępnej w przeliczeniu na jednego mieszkańca
- Mapa 10. Jednostki analityczne w zasięgu sieci wodociągowej
- Mapa 11. Jednostki analityczne w zasięgu sieci kanalizacyjnej
- Mapa 12. Jednostki analityczne w zasięgu sieci ciepłej
- Mapa 19. Średnia liczba gospodarstw domowych przypadająca na km<sup>2</sup> w obszarach zwartej zabudowy w osiedlach.

***Jakość biosfery: gleba, układ hydrologiczny, powietrze, flora i fauna oraz integralność ekologiczna***

1. Szczecin cechuje znaczna różnorodność środowiska. Pozytywne, skumulowane efekty ochrony i utrzymania dobrego stanu środowiska, w tym integralności ekologicznej i samo regeneracji, mogą zostać osiągnięte dzięki skoordynowanemu i kompleksowemu zarządzaniu środowiskiem w obszarze funkcjonalnym Szczecina. Wspólne zadania obejmują: przeciwdziałanie zubażeniu bioróżnorodności, ochrona zlewni i naturalnej zdolności retencyjnej, zwiększanie odporności na zmiany klimatyczne, ograniczanie emisji zanieczyszczeń do powietrza, powstrzymanie porzucania rolniczych form użytkowania ziemi oraz postępującej urbanizacji na terenach nieprzekształconych antropogenicznie.
2. Najcenniejsze pod względem przyrodniczym obszary w mieście, objęte są różnymi formami ochrony o randze: europejskiej, krajowej i lokalnej. Przenikają one wraz z terenami puszczy: Wkrzańskiej, Goleniowskiej i Bukowej strukturę przestrzenną Szczecina. Integralność ekologiczna obszarów zurbanizowanych z istniejącymi terenami zieleni utrzymywana jest poprzez tworzenie sieci powiązań terenów zieleni w mieście, m.in.: terenów sportu i rekreacji, ogrodów działkowych, parków, skwerów, zieleńców, obsadzeń przyulicznych i ogrodów przydomowych.
3. Zachowanie i utrzymanie istniejących cennych przyrodniczo terenów oraz powiązań ekologicznych w dobrej kondycji, łączących Wzgórza Warszawskie i Bukowe z Doliną Odry wymaga wyznaczenia nowych obszarów chronionych, nowych terenów zieleni ogólnodostępnej i regulacji odnośnie udziału powierzchni biologicznie czynnej w zabudowie indywidualnej.
4. Tereny zieleni na obrzeżach Szczecina są nośnikami bioróżnorodności, zapewniają także dobrą kondycję środowiska miejskiego. Powinny one wraz z pozostałymi elementami zieleni miejskiej, tworzyć spójny, uzupełniający się i samoregenerujący system. Wyraźne osłabienie integralności osnowy przyrodniczej miasta występuje w obszarze śródmiejskim. W tym obszarze zieleń i powierzchnia biologicznie czynna powinny podlegać szczególnej ochronie, pielęgnacji i systemowemu powiększaniu zasobu. Podczas modernizacji układów drogowych należy utrzymywać istniejące i wprowadzać nowe nasadzenia przyuliczne. Ewentualna wymiana drzewostanu powinna stanowić realną kompensację w najbliższym sąsiedztwie lub w osiedlu, w którym nastąpił ubytek.
5. Powierzchnie zasklepione uniemożliwiające naturalną wegetację roślin i retencjonowanie wody w glebie są problemem występującym w zabudowie śródmiejskiej oraz w realizacjach zespołów intensywnej zabudowy mieszkaniowej. Kumulacja działań polegająca na zwiększaniu powierzchni biologicznie czynnej, wprowadzaniu zieleni urządzonej, ochronie istniejących terenów zieleni ich integracja, przyniesie efekty zauważalne w skali miasta (np. złagodzenie oddziaływania wysp ciepła, zwiększenie dostępności zieleni).
6. Niezbędnym narzędziem do prawidłowego kształtowania terenów zieleni i ich dostępności jest spójny system zarządzania, pozwalający na koordynowaniu planowanych działań urbanistycznych z czynnym zarządzaniem ochroną przyrody i utrzymaniem zieleni.

7. Ogrody działkowe stanowią ok. 4 % powierzchni miasta. Jest to obszar zieleni rekreacyjnej zorganizowanej użytkowany przez ok. 20% mieszkańców, pomimo ograniczonej dostępności stanowi zaplecze rekreacyjne i przyrodnicze o dużym potencjale i liczbie użytkowników.
8. Zabudowa strefy podmiejskiej powstająca na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, negatywnie wpływa na środowisko: ochronę przyrody, funkcjonowanie ekosystemów, możliwość kształtowania krajobrazu. Realizacja zespołów zabudowy mieszkaniowej na pierwotnym podziale rolniczym ogranicza możliwości funkcjonalno-przestrzennego kształtowania zabudowy spełniającej oczekiwany standard jakości życia (m.in.: lokalizacja przestrzeni wspólnych, zieleni rekreacyjnej, usług podstawowych). Problem dotyczy głównie osiedli: Jezierzycy, Śmierdnica, Stołczyn i Skolwin, gdzie właściciele gruntów rolniczych wywierają silny wpływ na samorząd oczekując usankcjonowania zabudowy tych terenów.
9. Obszarowe zlewianie się zabudowy mieszkaniowej, szczególnie na granicy z gminami: Dobra, Kołbaskowo i Goleniów, przyczyniło się do fragmentacji lub zaniku terenów otwartych, stanowiących naturalne bufora pomiędzy zabudową gmin sąsiadujących służące obiegowi organizmów żywych i regeneracji powietrza.
10. W obszarze miasta, szczególnie w północnej części lewobrzeża, znajdują się osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi. Na tych terenach oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie konieczne są ograniczenia lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenu.
11. Sieć wodna Szczecina jest bogata i urozmaicona, wraz z gruntami pod wodami, stanowi około 24% powierzchni miasta. W ciągu ostatniej dekady wiele cieków, zbiorników wodnych i rowów melioracyjnych uległo degradacji na skutek ingerencji człowieka, braku bieżącego utrzymania i zmian środowiskowych. Rozstrzygnięć wymaga zagospodarowanie i ochrona poszczególnych zlewni wód powierzchniowych. Dotyczy to głównie: sieci hydrograficznej północnych dzielnic Szczecina, rzeki Bukowa oraz prawobrzeżnych cieków i zbiorników wodnych: Chelszcząca, Płonia, Żołnierska Struga. Należy dążyć do ograniczenia presji budowlanej oraz do ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed migracją substancji zanieczyszczających. Właściwe kształtowanie funkcji i zagospodarowanie tych terenów, złagodzi skutki zmian klimatycznych i wpływ zasklepienia terenów, poprawi warunki wegetacji roślin, zwiększy naturalną retencję w zlewni, złagodzi skutki okresowego przesuszenia gleby.
12. Potrzebne są systemowe rozwiązania w zakresie retencji wody, w tym: wyznaczenie obszarów retencyjnych, naturalizacja cieków wodnych, utrzymanie maksymalnie dużego udziału brzegu naturalnego cieków wodnych i akwenów, budowa zbiorników retencyjnych, które zatrzymają wodę opadową z deszczy nawalnych i wprowadzą ją powtórnie do naturalnego obiegu, oraz skoordynowane działania obejmujące instytucje, jednostki gospodarcze oraz indywidualnych użytkowników terenu.

**Warunki klimatyczne, przewietrzanie miasta, zanieczyszczenie powietrza**

13. W Szczecinie system przewietrzania składa się z obszarów regeneracji powietrza, korytarza przewietrzania w postaci Odry oraz klinów napowietrzających. Najważniejszą rolę odgrywają duże powierzchnie pokryte roślinnością i wody powierzchniowe. Wyraźne osłabienie przewietrzania następuje w śródmieściu, gdzie przepływ powietrza jest zakłócany przez zwartą zabudowę kwartałową. Wnikanie zregenerowanego przez Puszcę Wkrzańską powietrza do centrum ograniczone jest ukształtowaniem przestrzennym zabudowy północnych części miasta.
14. Rozwijająca się zabudowa w otoczeniu funkcjonalnym Szczecina, zwłaszcza na granicy z gminami: Dobra, Kołbaskowo, Goleniów, powoduje zwiększenie liczby podróży oraz natężenia ruchu drogowego, co istotnie wpływa na pogorszenie jakości powietrza. Należy podjąć działania planistyczne i inwestycyjne w celu wzmocnienia zdolności przewietrzania i regeneracji powietrza m.in. ustalenia funkcji oraz parametrów zabudowy współrealizujących założony cel.
15. Obszary śródmiejskiej zabudowy historycznej oraz obszary przekształconych terenów rolniczych (Wielgowo, Sławociesze, Jezierzycy, Stołczyn, Skolwin, Osów, Warszewo) pozostające poza zasięgiem sieci ciepłej i gazowej, wymagają ustalenia systemowych rozwiązań, służących zmniejszeniu emisji zanieczyszczeń.

16. Ogrody działkowe pełnią istotną rolę w utrzymaniu integralności ekologicznej i przepływu powietrza, są również źródłem zanieczyszczeń uwalnianych do atmosfery, gleby i wód. Wymagane są kompleksowe ustalenia w celu: uporządkowania gospodarki ściekowej, odpadami, ograniczenia emisji zanieczyszczeń powietrza, gleby i wód, wyeliminowania postępującego zjawiska całorocznego zamieszkiwania na terenach ogrodów działkowych.
17. Wzmacnianie i rozwój ekstensywnej turystyki i rekreacji lądowej oraz wodnej (np. plaże miejskie, lokalne mariny) przyniosą oczekiwane korzyści gospodarcze i społeczne pod warunkiem zachowania walorów przyrodniczych i aktywnego zarządzania ochroną wartości przyrodniczych.
18. Ograniczenie powierzchni biologicznie czynnych na obszarze Śródmieścia i Starego Dąbia oraz postępujące zmiany klimatyczne, wpływają na powstawanie miejskich wysp ciepła. Najważniejszym zadaniem jest wykształcenie spójnego systemu przyrodniczego miasta, który zapewni napływ czystego powietrza poprzez m.in.: ochrona i przywracanie powierzchni biologicznie czynnych, kontrola rozwoju zabudowy i obniżanie pojemności cieplnej pokrycia terenu, działania techniczne z zakresu organizacji ruchu.

#### **Warunki akustyczne**

19. Hałas drogowy jest źródłem największych uciążliwości. Na terenie Szczecina zidentyfikowano obszary, na których występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu drogowego, w sąsiedztwie głównych tras komunikacyjnych, np. ul. Szosa Stargardzka, Mieszka I, Cukrowa, Ku Słońcu, al. Wojska Polskiego.
20. Przekroczenia hałasu tramwajowego odnotowane zostały w obrębie torowisk zlokalizowanych wzdłuż ulic: Adama Mickiewicza, Franciszka Ksawerego Druckiego-Lubeckiego, Zygmunta Chmielewskiego, Parkowej, Kolumba, al. Powstańców Wielkopolskich. Przekroczenia norm akustycznych dla hałasu tramwajowego są nie większe niż 5 dB, kształtują się na poziomie zbliżonym do przekroczeń dla hałasu kolejowego.
21. Uciążliwości akustyczne związane z produkcją i działalnością usługową mogą występować w bezpośrednim sąsiedztwie terenów produkcji i usług, przekroczenia poziomów dopuszczalnych w strefach podlegających ochronie akustycznej osiągają zazwyczaj wartości mniejsze niż 5dB.
22. Szczególnym przypadkiem uciążliwości akustycznych jest obszar wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej, gdzie funkcje wielkomiejskie mogą generować hałas całą dobę.

#### **Gospodarowanie wodami opadowymi i roztopowymi w zlewniach**

23. Szczecin nie posiada jednolitego systemu gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi, istniejący system retencyjny miasta jest niewystarczający. W mieście funkcjonuje kanalizacja ogólnospławna i rozdzielcza (pełna i niepełna), występująca w różnych konfiguracjach na obszarze zlewni. Sieć kanalizacji deszczowej odprowadza wody opadowe i roztopowe do wód powierzchniowych oraz do kanalizacji ogólnospławnej. Głównymi odbiornikami wód opadowych i roztopowych z miasta są wody powierzchniowe w zlewni rzeki Odry i jeziora Dąbie.
24. W związku z postępującą urbanizacją wzrasta liczba urządzeń wodnomelioracyjnych, którym należy przywrócić sprawność techniczną, dotyczy to przede wszystkim północnych osiedli Szczecina (Skolwin, Stołczyn, Warszewo), terenów na Prawobrzeżu (Wielgowo i Sławocieszce) oraz gmin ościennych położonych w obszarach zlewni, które podlegają silnej urbanizacji na terenach porolniczych.
25. Gospodarka wodami opadowymi i roztopowymi jest uwarunkowana:
  - częściowym brakiem rozdzielczego systemu kanalizacji powodującym odprowadzenie wód deszczowych do kanalizacji ogólnospławnej (Lewobrzeże)
  - lokalnym brakiem kanalizacji deszczowej, który na terenach o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych skutkuje koniecznością stosowania indywidualnych rozwiązań zagospodarowania wód opadowych
  - postępującą urbanizacją terenów porolniczych, skutkująca zwiększeniem spływów powierzchniowych, a w konsekwencji występowaniem lokalnych podtopień
  - brakiem koordynacji mało- i wielkoskalowych działań na rzecz podnoszenia zdolności retencyjnej terenów, utrudniającym prowadzenie zrównoważonej gospodarki wodami opadowymi

- brakiem aktualnej ewidencji urządzeń wodnomelioracyjnych i drenaży, nieuporządkowanym stanem własności utrudniającym bieżącą konserwację i skuteczne zarządzanie systemem
- brakiem kompleksowej i spójnej polityki gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi dla miasta i gmin ościennych położonych w zlewniach, rozproszoną odpowiedzialnością za zarządzanie poszczególnymi elementami systemu, zależnością Szczecina od stanu gospodarowania wodami w gminach sąsiednich i odczuwanie jego skutków (głównie gmina Dobra, Kołbaskowo)
- rosnącą częstotliwością deszczy nawalnych wymagającą zastosowania rozwiązań spłaszczających falę wezbraniową i umożliwiających odbiór gwałtownych zrzutów wód opadowych bez zagrożeń dla życia i mienia.

#### ***Sieć wodno-kanalizacyjna - dostępność i wykorzystanie***

26. System wodociągowy Szczecina gwarantuje zaspokojenie aktualnego i przewidywanego zapotrzebowania na wodę do celów komunalnych i gospodarczych.

27. Uwarunkowania związane z infrastrukturą techniczną systemu zaopatrzenia w wodę to:

- brak deficytów wody na terenie miasta (rezerwy zapewniają przyłączenia do sieci wodociągowej odbiorców z gmin sąsiednich)
- infrastruktura obejmująca niemal 100 % obszaru zwartej zabudowy gminy
- ciągłość dostaw wody dzięki bieżącej modernizacji i rozbudowie systemu wodociągowego.

28. Głównymi odbiornikami ścieków z miasta są oczyszczalnie ścieków: POMORZANY i ZDROJE.

29. Uwarunkowania systemu gospodarki ściekowej to:

- realizacja nowej zabudowy na peryferyjnych osiedlach miasta, w oddaleniu od istniejących i projektowanych systemów kanalizacyjnych, co obniża sprawność technologiczną i efektywność systemu
- wysokie koszty realizacji i funkcjonowania systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków
- brak kanalizacji w systemie rozdzielczym powodujący odprowadzenie wód deszczowych do kanalizacji ogólnospławnej, co w czasie opadów deszczu oraz roztopów powoduje nawet trzykrotny wzrost ilości „czystych” ścieków dopływających do oczyszczalni
- brak rezerw czynnych oczyszczalni ścieków, konieczność ich rozbudowy
- wzrost ilości ścieków odprowadzanych do kanalizacji (pomimo spadku liczby ludności i wzrostu opłat za odprowadzenie ścieków)
- problem ścieków bytowych na obszarach nieskanalizowanych, w tym m.in. na terenach ogrodów działkowych oraz na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią np. ogrody działkowe na Wyspie Puckiej.

#### ***Gospodarowanie odpadami***

30. Uwarunkowania związane z systemem gospodarki odpadami to:

- kompleksowość i komplementarność systemu gospodarowania odpadami, różnorodne formy zbiórki i selekcji
- wzrost świadomości ludzi w zakresie segregacji śmieci - widoczny wzrost liczby użytkowników Ekoportów
- prowadzenie pionierskich działań z zakresu zorganizowanego recydingu prosumenckiego - projekty: Jadłodzielnie, Galeria Szpargałek
- wciąż znaczny odsetek mieszkańców deklarujących nieselektywną zbiórkę odpadów
- ograniczenia przestrzenne i organizacyjne zbiórki odpadów w obszarach zabudowy wielorodzinnej, śródmiejskiej i Starego Miasta - brak przestrzeni i konsolidacji działań wspólnot mieszkaniowych w tym zakresie
- brak instalacji unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych i innych niż niebezpieczne, w tym medycznych i weterynaryjnych, co znacząco podnosi koszty utylizacji tych odpadów
- porzucanie odpadów bytowych i budowlanych w miejscach publicznych (np. parki, lasy).

### **Gaz**

31. System gazowniczy miasta gwarantuje zaspokojenie aktualnego zapotrzebowania na gaz oraz stabilność dostaw do odbiorców.
32. Uwarunkowania związane z infrastrukturą techniczną systemu gazowniczego to:
- znaczny udział stalowej sieci gazowej, zwłaszcza w przypadku sieci magistralnych
  - układ sieci gazowej magistralnej średniego ciśnienia, wynikający z kierunków zasilania Szczecina w gaz i przestrzennego rozmieszczenia stacji redukcyjno-pomiarowych będących niezbędną częścią infrastruktury gazowniczej
  - strefy kontrolowane dla sieci gazowych wynikające z przepisów odrębnych.

### **Gospodarowanie energią ciepłą i elektryczną – dostępność i potrzeby przekształceń infrastruktury**

33. Uwarunkowania związane z infrastrukturą techniczną systemu ciepłowniczego to:
- niezawodność dostaw ciepła
  - znaczenie sieci ciepłej w ograniczaniu niskiej emisji wynikającej z produkcji ciepła, zwłaszcza w obszarze śródmiejskim
  - relatywnie wysokie koszty przyłączenia do sieci ciepłej, brak mechanizmów zachęt i konkurencyjności sieci ciepłej w stosunku do źródeł indywidualnych, ograniczony zasięg sieci ciepłej na terenie miasta
  - poprawa efektywności energetycznej systemu dzięki modernizacji i rozbudowie systemu ciepłowniczego, kontynuacja wymiany sieci na preizolowane
  - brak synchronizacji programu modernizacji i przyłączeń do sieci ciepłej, z innymi programami, np. z programem rewitalizacji, któremu nie towarzyszą przyłączenia do sieci z uwagi na: brak korelacji z indywidualnymi remontami i modernizacjami, koszt przyłączeń, istniejące rozwiązania indywidualne
  - niewielki udział energii pozyskiwanej z OZE w produkcji energii ogółem, w tym rozwiązań: bazujących na lokalnych mikro sieciach z magazynowaniem energii, opartych na kogeneracyjnych systemach geotermalnych, pomimo korzystnych warunków geologicznych miasta
34. W systemie sieci elektroenergetycznych miasta niewystarczająca jest (szczególnie w Śródmieściu) ilość stacji elektroenergetycznych wysokiego napięcia (WN/SN). Ze względu na istniejące zagospodarowanie miasta, stacje lokalizowane w Śródmieściu winny być zasilane liniami kablowymi wysokiego napięcia.
35. Sieci elektroenergetyczne operatora systemu dystrybucyjnego na terenie miasta pracują głównie jako sieci zamknięte. Dąży się do zapewnienia pierścieniowego zasilania miasta i indywidualnych odbiorców.

### **OZE w infrastrukturze miasta**

36. Na terenie miasta, zgodnie z obowiązującymi przepisami, istnieje możliwość przyłączania źródeł wytwórczych energii elektrycznej do sieci elektroenergetycznej. Techniczne możliwości przyłączania tych urządzeń i inwestycje niezbędne do realizacji ich przyłączenia do sieci elektroenergetycznej, określane są każdorazowo indywidualnie dla poszczególnych inwestycji.
37. Na terenie miasta występują warunki do eksploatacji instalacji wykorzystujących OZE:
- energia powietrza i wiatru, ze względów krajobrazowych i środowiskowych może być pozyskiwana tylko z instalacji o niewielkich mocach, głównie z siłowni o pionowej osi wirnika, instalacji wentylacyjnych nawiewno-wywiewnych lub pomp ciepła
  - energia słoneczna może być pozyskiwana z ograniczeniami do stosunkowo niewielkich instalacji w zabudowie mieszkaniowej, a na terenach peryferyjnych miasta wielkość fotowoltaicznych źródeł energii może być znaczna, ograniczana względami środowiskowymi
  - wytwarzanie energii i ciepła z biomasy wymaga szczególnych rygorów produkcyjnych i generuje uciążliwości (scentralizowaną produkcją energii i ciepła z biomasy zajmuje się: Elektrociepłownia Szczecin)
  - przez obszar miasta przepływa wiele małych rzek uchodzących pośrednio bądź bezpośrednio do Odry; wykorzystanie wody do produkcji energii jest możliwe i ma silnie ugruntowaną tradycję

elektrowni wodnych w przedwojennym Szczecinie, jednak związane jest z ingerencją w ekosystem i całkowitą lub częściową blokadą ruchu wodnego

- Szczecin znajduje się w obszarze o dobrych warunkach geotermalnych, temperatura wód podziemnych (na mniejszych głębokościach charakteryzujących się znacznym zasoleniem) wynosi 60-80 °C; oprócz wykorzystania do produkcji energii, najbardziej efektywne jest pozyskiwanie energii geotermalnej do produkcji ciepła i energii elektrycznej w skojarzeniu.

38. Uwarunkowania produkcji energii z OZE:

- brak możliwości stabilizowania dostaw energii ze źródeł odnawialnych
- niewystarczające przygotowanie sieci i infrastruktury elektroenergetycznej do jej odbioru i przesyłu
- ograniczenia finansowe dywersyfikacji źródeł energii i kategorii prosumentów energii OZE: publicznych i indywidualnych, spółdzielni społecznych i innych form wspólnotowych
- brak systemowych rozwiązań dla źródeł energii w układzie lokalnym wzajemnie bilansującego potrzeby energetycznych odbiorców (mikrosieci prosumenckie, inteligentna sieć elektroenergetyczna);
- duże obszary zabudowy i ich rozproszenie na terenie miasta stanowią pozytywne uwarunkowanie do dywersyfikacji źródeł energii i źródeł finansowania inwestycji OZE.

#### **Potrzeby telekomunikacyjne**

39. Technologia 5G stwarza nowe technologiczno-organizacyjne możliwości rozwoju miasta inteligentnego, opartego na zrównoważonym zarządzaniu danymi i zasobami w czasie rzeczywistym poprzez Internet Rzeczy (IoT). Ubocznym skutkiem funkcjonowania sieci 5G jest zwiększona obecność i oddziaływanie pól elektromagnetycznych związane z większą, w stosunku do obecnie funkcjonujących sieci, gęstością rozmieszczenia punktów dostępowych. Ograniczeniem w rozwoju sieci 5G mogą być protesty mieszkańców obawiających się wystąpienia niekorzystnego oddziaływania pól o wysokiej częstotliwości.

40. Podejmowana w interesie publicznym ochrona krajobrazu kulturowego i ekspozycji zabytków wymaga regulacji lokalizacyjnych dla infrastruktury telekomunikacyjnej zarówno w krajobrazie naturalnym jak i w obszarach intensywnej urbanizacji.

## **2. SYSTEMY KOMUNIKACJI**

Ilustrację tekstu stanowią mapy UWARUNKOWAŃ:

Mapa 1. Uwarunkowania - Struktura funkcjonalno-przestrzenna

Mapa 4. Uwarunkowania - Systemy komunikacji

Atlas map analitycznych umieszczony w tomie I - cz. 2 - Synteza Uwarunkowań i Diagnoza, Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, Atlas map Szczecina:

Mapa 9. Jednostki analityczne w zasięgu dojścia do przystanków komunikacji miejskiej

Mapa 9a. Mapa dostępności pieszej do przystanków kolejowych SKM

Mapa 16. Waloryzacja terenów wynikająca z położenia w obrębie zwartej zabudowy, miejsc pracy, transportu publicznego

Mapa 19. Średnia liczba gospodarstw domowych przypadająca na km<sup>2</sup> w obszarach zwartej zabudowy w osiedlach.

#### **Układ drogowy**

1. Przez obszar Szczecina przebiegają odcinki dróg krajowych nr: 3, 6, 10, 13 i 31 oraz odcinki dróg wojewódzkich nr 115 i 119.
2. Ulice w ciągu dróg krajowych i wojewódzkich nie spełniają warunków wymaganych w przepisach dotyczących dróg publicznych, pomimo dużego udziału ulic dwujezdniowych (m.in.: ul. Ku Słońcu, ul. Mieszka I, al. Piastów, ul. Gabriela Narutowicza). Zbyt gęsto rozmieszczone skrzyżowania oraz bezpośrednia obsługa przyległych nieruchomości wpływa na obniżenie parametrów tych tras.
3. W zakresie zewnętrznego układu drogowego, konieczne jest uzupełnienie brakujących elementów drogowych układów obwodowych Szczecina, umożliwiających wyprowadzenie ruchu tranzytowego



z centrum miasta - realizacja Zachodniego Drogowego Obejścia Szczecina w klasie drogi ekspresowej (zadanie wykracza poza zakres obszarowy Studium) wraz z podłączeniami sieci drogowej miasta do układu autostrad i dróg ekspresowych.

4. W wyniku przeprowadzonych inwestycji nastąpiła poprawa dostępu drogowego do portu. Nadal układ drogowy Międzyodrza wymaga uzupełnienia w zakresie powiązania portu z zewnętrznym układem drogowym od strony południowej.
5. Promienisty układ ulic wychodzących ze śródmieścia powoduje, że większość połączeń międzydzielnicowych odbywa się poprzez centralne rejony miasta. Na znacznej części sieci drogowej miasta występują zakłócenia płynności ruchu, strefa występowania tego zjawiska ulega ciąglemu rozszerzaniu.
6. Należy kontynuować budowę układu obwodowego strefy śródmiejskiej w celu ograniczania nakładania się ruchu drogowego międzydzielnicowego na ruch lokalny. Podniesienie sprawności układu drogowego strefy śródmiejskiej ma na celu zredukowanie występującego zjawiska zatłoczenia ulic, co bezpośrednio wpłynie na punktualność komunikacji zbiorowej.
7. Nie w pełni ukształtowany układ uliczny w Śródmieściu oraz brakujące odcinki podstawowego układu drogowego dzielnic Północ, Zachód i Prawobrzeże wymagają uzupełnienia.
8. Rozległa struktura przestrzenna Szczecina i podział miasta na prawo- i lewobrzeże z rzeką i wyspami pomiędzy nimi oraz mała liczba przepraw mostowych obniżają sprawność podróży pomiędzy dzielnicami. Należy kontynuować budowę nowych połączeń mostowych.

#### ***Komunikacja zbiorowa – miejska***

9. Organizatorem przewozów miejską komunikacją zbiorową w Szczecinie jest Zarząd Dróg i Transportu Miejskiego (ZDiTM). Przewozy obejmują obszar gmin Szczecin i Police, część gminy Kołbaskowo oraz gminy Dobra.
10. Podstawowym środkiem miejskiej komunikacji zbiorowej jest tramwaj ze współpracującą siecią linii autobusowych. Usługa sieci udostępniania roweru miejskiego uzupełnia system komunikacji zbiorowej Szczecina.
11. Od roku 2013 intensywnie rozbudowuje się i przebudowuje infrastrukturę tramwajową. W 2015 roku rozpoczął funkcjonowanie Szczeciński Szybki Tramwaj stanowiący docelowo bardzo istotne w skali miasta połączenie prawobrzeżnej i lewobrzeżnej części miasta. Korzystnym uwarunkowaniem w komunikacji tramwajowej jest fakt, że blisko 70% ogółu torowisk stanowią torowiska wydzielone z jezdni, pozwalające na niezależnienie ruchu pociągów tramwajowych od ruchu kołowego. Korzyści te w dużym stopniu niweczone są poprzez utrudnienia występujące przy przejazdach przez skrzyżowania, zwłaszcza regulowanych sygnalizacją świetlną nieuwzględniającą preferencji dla ruchu tramwajowego.
12. Należy poprawić warunki funkcjonowania komunikacji zbiorowej szczególnie w obszarze Śródmieścia oraz na przebiegu SST poprzez nadanie priorytetu komunikacji tramwajowej, usprawnienie węzłów przesiadkowych, optymalizację marszrutyzacji przebiegu linii autobusowych.
13. Osiedla mieszkaniowe na peryferiach miasta wymagają sukcesywnej poprawy jakości obsługi komunikacją zbiorową.
14. Szczeciński Rower Miejski wymaga podniesienia sprawności działania systemu. Wskazane są uzupełnienia usługi o rower cargo i rower elektryczny.
15. W ramach wdrażanego przez samorząd programu rozwoju elektromobilności następuje konsekwentna i sukcesywna wymiana taboru autobusowego na elektryczny.

#### ***Transport kolejowy***

16. Zakończono przebudowę stacji kolejowej Szczecin Główny, poprawiając komfort i bezpieczeństwo pasażerów korzystających z kolei. W celu zapewnienia lepszej komunikacji miasta z innymi ważnymi ośrodkami krajowymi prowadzone są inwestycje na odcinkach linii kolejowych nr E59 Poznań Główny-Szczecin Dąbie oraz linii 401 na odcinku Szczecin Dąbie-Goleniów. Przebudowywane są wiadukty kolejowe przy stacji Szczecin Główny nad ulicami Dąbrowskiego -

- Krzysztofa Kolumba i Nowa - Kolumba. Przebudowany zostanie most kolejowy nad Regalicą stanowiący utrudnienie dla przewozów kolejowych, jak i żeglugi śródlądowej.
17. W obrębie szczecińskiego węzła kolejowego występują rezerwy zdolności przelotowej linii i łącznic. Podstawową stacją obsługi ruchu towarowego jest stacja Szczecin Port Centralny, która została objęta modernizacją w ramach projektu „Poprawy dostępu do morskich portów Szczecin i Świnoujście” (w realizacji).
  18. Konieczne jest właściwe utrzymanie infrastruktury kolejowej obsługującej tereny portowe, stoczniowe, produkcji, składów i usług, gdzie mają miejsce znaczące działania logistyczne oraz zapewnienie warunków dla funkcjonowania węzłów przeładunkowych (m.in. w rejonie: Szczecin Port Centralny, Wiosenna - Pomorska, Trzebusz, EC Pomorzany).
  19. Istotną potrzebą w funkcjonowaniu szczecińskiego węzła kolejowego jest realizacja łącznicy między stacją Szczecin Podjuchy i posterunkiem odgałęźnym Dziewoklicz, umożliwiającej bezpośrednio przejazdy pociągów towarowych z linii Wrocław Główny-Szczecin Główny w kierunku stacji Szczecin Gumieńce oraz pociągów dalekobieżnych z tego kierunku do stacji Szczecin Główny z pominięciem stacji Szczecin Port Centralny.
  20. Należy dążyć do wyeliminowania przewozu ładunków niebezpiecznych przez miasto realizując kolejowy układ obwodowy, który umożliwi organizację bezpiecznego transportu towarowego omijającego gęsto zaludnione rejony miasta.
  21. Wznowienie przewozów pasażerskich na linii Szczecin Główny-Trzebież Szczeciński wymaga działań prowadzących do zapewnienia odpowiedniego standardu przystanków i stacji kolejowych.
  22. Szczeciński węzeł kolejowy wydziela śródmiejską część Szczecina. Należy zapewnić powiązania komunikacji pieszo-rowerowej integrujące osiedla po obu stronach linii kolejowych.

#### ***Ruch pieszy i trasy rowerowe***

23. Warunki ruchu pieszych są bardzo zróżnicowane organizacyjnie i jakościowo. Najczęstsze ograniczenia w ruchu pieszych wynikają z niedostosowania szerokości chodników do natężeń ruchu pieszego, braku możliwości spełnienia wymaganych parametrów technicznych oraz utrudnień powodowanych przez nieprzepisowo parkujące samochody.  
Ograniczeniem na terenach osiedli oddalonych od Śródmieścia jest brak ciągów pieszych, umożliwiających np. skrócenie drogi dojścia do usług czy też przystanku komunikacji miejskiej. Planowane jest skoordynowanie połączeń pieszych z systemem komunikacji zbiorowej i układem tras rowerowych.
24. Ulice śródmieścia zostały objęte projektami przebudowy poprawiającymi bezpieczeństwo ruchu pieszych i rowerzystów, objęto nimi m. in.: odcinek ul. Jagiellońskiej z placem Ludwika Zamenhafa, odcinek ul. Księcia Bogusława X, ul. Andrzeja Małkowskiego, ul. Królowej Jadwigi, ul. Bolesława Śmiałego, ul. ks. Piotra Ściegiennego, ul. Poczтовая, ul. Stanisława Żółkiewskiego, ul. Jana Karola Chodkiewicza, al. Wojska Polskiego (część pomiędzy placem Szarych Szeregów a placem Zwycięstwa).
25. Stopniowo wprowadzany jest priorytet ruchu pieszego na obszarze Starego Miasta.
26. Znaczną część tras rowerowych w Szczecinie stanowią pasy ruchu dla rowerów. Trasy rowerowe w śródmieściu tworzą sieć wymagającą uzupełnień. W pozostałej części miasta nie tworzą spójnego systemu. Drogi rowerowe wytyczone w miejskich kompleksach leśnych oraz biegnące po wałach przeciwpowodziowych uzupełniają sieć miejskich tras rowerowych i łączą się z drogami rowerowymi w gminach sąsiednich. Na bazie istniejących tras rowerowych należy rozwijać międzysiedlowy spójny system tras powiązany z transportem publicznym.

#### ***Transport indywidualny i parkowanie***

27. W mieście można wyróżnić trzy strefy o różnym natężeniu problemów z parkowaniem pojazdów:
  - obszar obejmujący centrum miasta, o skoncentrowanym ruchu związanym z usługami, miejscami pracy oraz zabudową mieszkaniową, charakteryzujący się bardzo dużym zapotrzebowaniem na miejsca postojowe dla samochodów osobowych oraz stosunkowo dużą rotacją

- obszar o dużym zapotrzebowaniu na miejsca postojowe i małym współczynnikiem rotacji (osiedla o zabudowie wielorodzinnej wysokiej intensywności, strefy skoncentrowanych miejsc pracy)
  - obszary o zabudowie ekstensywnej, osiedla o niskiej intensywności i osiedla domów jednorodzinnych, gdzie problemy z parkowaniem nie występują lub ich rozwiązanie nie nastręcza większych trudności i nie wymaga dużych nakładów.
28. Wzrost liczby samochodów osobowych mieszkańców zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej skutkuje niedoborem miejsc postojowych w rejonie miejsca zamieszkania. Następstwem tej sytuacji jest skłonność do przekształcania terenów zielonych przy zabudowie mieszkaniowej na parkingi.
29. Zarządzanie potrzebami parkingowymi w obszarze miasta uwzględnia powyższy podział na strefy o różnej dostępności miejsc postojowych, ustalanie opłat za parkowanie na drogach publicznych, budowę parkingów naziemnych i podziemnych oraz politykę P&R powiązaną z polityką rozwoju transportu publicznego.

#### **Transport towarowy**

30. Zagadnienia związane z przepływem towarów w mieście wymagają rozwiązania następujących problemów:
- dostępu drogowego do portu od strony południowej
  - obsługi drogowej terenów produkcyjno-logistycznych zlokalizowanych nad Odrą, w osiedlach miasta dzielnicy Północ
  - uciążliwości transportu ciężarowego w centrum miasta powodowanej przez ruch tranzytowy (w tym celu należy domknąć obwodnicę śródmiejską do ul. Tama Pomorzańska i przeanalizować możliwości zmiany hierarchii dróg tj. wskazania alternatywnego przebiegu DW115 i DK10).
31. Rozbudowywana i zagęszczana sieć punktów odbioru przesyłek powinna współtworzyć sieć lokalnych centrów usługowych.
32. Rynek magazynowy w Szczecinie charakteryzuje wysoki popyt na zróżnicowane usługi: zautomatyzowane powierzchnie magazynowe, magazyny wysokiego składowania, usługi handlu wielokanałowego i magazyny typu *LAST MILE*, huby kurierskie i magazyny typu *BIG-BOX*.

#### **Drogi wodne**

33. Szczeciński węzeł transportu wodnego tworzy złożony układ akwenów naturalnych i sztucznych. W jego obrębie znajdują się:
- wody śródlądowe, administrowane przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie (w tym Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie), na których nadzór nad bezpieczeństwem żeglugi sprawuje Urząd Żeglugi Śródlądowej w Szczecinie
  - morskie wody wewnętrzne w trwałym zarządzie Urzędu Morskiego w Szczecinie.
34. Ograniczone parametry szlaku żeglownego oraz stan zabudowy hydrotechnicznej i drogi wodnej śródlądowej na odcinku Szczecin-Kostrzyn nie pozwalają na pełne wykorzystanie możliwości transportowych Odry w ruchu lokalnym i tranzytowym.
35. Modernizacja morskiego toru wodnego Świnoujście-Szczecin (pogłębienie do 12,5 metra i poszerzeniu w dnem do 110 metrów) poprawi bezpieczeństwo żeglugi, dostęp do portu oraz przyczyni się do wzrostu efektywności transportowej i zdolności przeładunkowych zespołu portów Szczecin-Świnoujście. Skutkować będzie to wzrostem zapotrzebowania na usługi transportu lądowego oraz żeglugi śródlądowej.
36. PGW Wody Polskie realizują Projekt Ochrony Przeciwpowodziowej w dorzeczu Odry i Wisły, w ramach którego w obszarze Szczecina planuje się:
- przebudowę mostu kolejowego na Regalicy
  - budowę infrastruktury cumowniczo-postojowej dla lodołamaczy w Podjuchach
  - pogłębienie toru wodnego na jeziorze Dąbie, co umożliwi prowadzenie zimowej osłony przeciwlodowej.

### 3. STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA

Ilustrację tekstu stanowią mapy 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

Atlas map analitycznych umieszczony w tomie I - cz.2. - Synteza Uwarunkowań i Diagnoza, Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, Atlas map Szczecina:

- Mapa 2. Jednostki analityczne, w których występuje zabudowa zwarta
- Mapa 3. Jednostki analityczne z udziałem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do ogólnej zabudowy mieszkaniowej
- Mapa 3a. Jednostki analityczne z udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do ogólnej zabudowy mieszkaniowej
- Mapa 3b. Jednostki analityczne z udziałem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej do ogólnej zabudowy mieszkaniowej
- Mapa 4. Jednostki analityczne w zasięgu dojazdu do lokalnych centrów usługowych
- Mapa 5. Tereny zieleni ogólnodostępnej wraz z terenami ogrodów działkowych na tle obszaru zwartej zabudowy
- Mapa 6. Mapa dostępności pieszej do zieleni ogólnodostępnej w promieniu dojazdu
- Mapa 6a. Jednostki analityczne o największych powierzchniach zieleni ogólnodostępnej
- Mapa 6b. Mapa dostępności zieleni ogólnodostępnej w przeliczeniu na jednego mieszkańca
- Mapa 7. Mapa dostępności pieszej do Podstawowej Opieki Zdrowotnej
- Mapa 7a. Rozkład liczby mieszkańców poza zasięgiem dojazdu 500 m od Podstawowej Opieki Zdrowotnej
- Mapa 7b. Rozkład liczby mieszkańców poza zasięgiem dojazdu 1500 m od Podstawowej Opieki Zdrowotnej
- Mapa 8. Jednostki analityczne z siedzibami zarejestrowanych firm zatrudniających powyżej 50 pracowników
- Mapa 9. Jednostki analityczne w zasięgu dojazdu do przystanków komunikacji miejskiej
- Mapa 9a. Mapa dostępności pieszej do przystanków kolejowych (SKM)
- Mapa 13. Relacja średniej ceny gruntu w osiedlach
- Mapa 15. Waloryzacja terenów wynikająca z typów zabudowy, dostępności do usług, zieleni oraz infrastruktury technicznej
- Mapa 16. Waloryzacja terenów wynikająca z położenia w obrębie zwartej zabudowy, miejsc pracy, transportu publicznego
- Mapa 17. Waloryzacja terenów wynikająca z dostępności infrastruktury
- Mapa 18. Waloryzacja terenów wynikająca z typu zabudowy, dostępności do usług, zieleni, miejsc pracy oraz infrastruktury
- Mapa 19. Średnia liczba gospodarstw domowych przypadająca na km<sup>2</sup> w obszarach zwartej zabudowy w osiedlach.

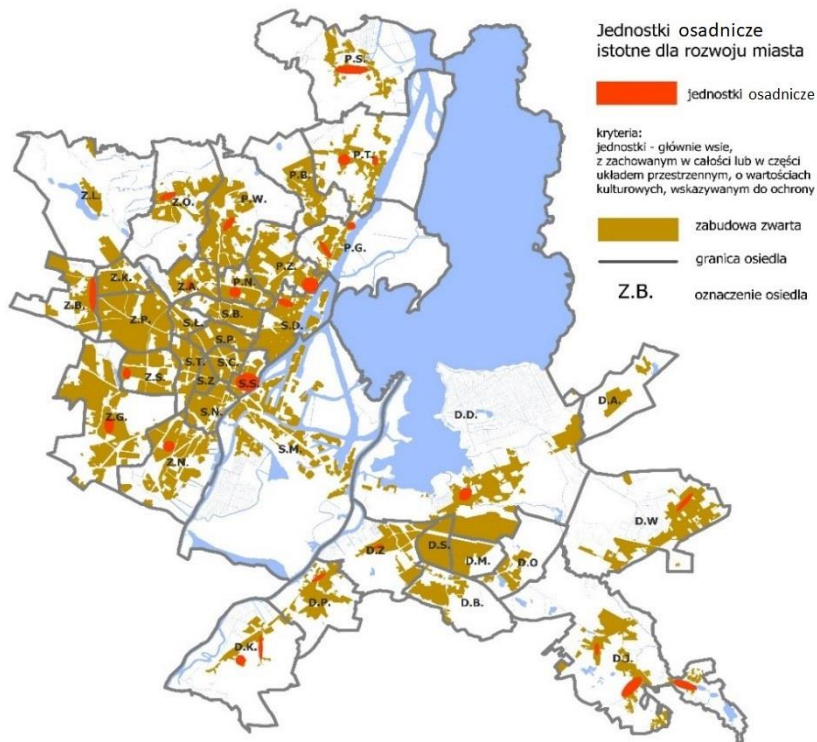
#### ***Rozwój struktury funkcjonalno-przestrzennej***

#### ***Krajobraz miasta, ochrona dziedzictwa kulturowego, model funkcjonalno-przestrzenny***

1. Podstawowa struktura funkcjonalno-przestrzenna Szczecina została zdeterminowana licznymi historycznymi ograniczeniami rozwojowymi miasta twierdzy. Zmiana statusu miasta w 1873 roku spowodowała ekspansję i dynamiczny rozwój zabudowy poza granice dzieł twierdzy. Zmiany w strukturze miasta, obecne zagospodarowanie i kształt zabudowy są konsekwencją zniszczeń wojennych II wojny światowej. Po 1945 r. odtworzono ze zniszczeń część zabudowy historycznej, nowe zagospodarowanie i nowa zabudowa zmieniły integrację wewnętrzną miasta.

Granice współczesnego Szczecina powstały w wyniku przyłączenia do Szczecina, miasta Dąbie i podszczecińskich wsi, tworzących razem zróżnicowaną strukturę miejską. Bogaty zasób struktur zabytkowych (dwa miasta, układy dawnych wsi, osiedla willowe, obszar zachowanego historycznego śródmieścia z zabudową kamienicową obrzeżną, historyczne fronty wodne, zespoły i infrastruktura przemysłowa) jest potencjałem miasta i zobowiązaniem do jego ochrony. Utrzymanie w należyłym stanie i funkcjonalności struktur znajdujących się w zasobie gminy i zasobach prywatnych stanowi poważne wyzwanie finansowe i organizacyjne, podejmowane m.in. w ramach programu rewitalizacji.

Rycina 1. Jednostki osadnicze w granicach miasta Szczecin



Źródło: Opracowanie własne.

2. Po przemianach ustrojowych w Polsce w 1989 roku regulację procesów inwestycyjnych, zapewniają plany miejscowe. Priorytetem jest dążenie do uchwalania planów miejscowych dla całego obszaru w granicach miasta i ograniczenie inwestycji powstających w oparciu o przepisy odrębne. Pokrycie miasta planami w 2020r. - 60%.
3. Chroni się fizjonomiczną różnorodność i lokalne modele funkcjonalno-przestrzenne zespołów zabudowy i zagospodarowania m.in.: śródmiejską kwartałową zabudowę kamienicową z utrzymaniem osi kompozycyjnych i układów alejowych; układy staromiejskie (Stare Miasto, Stare Dąbie); układy ruralistyczne (Krzekowo, Osów, Warszewo, Skolwin, Płonia, Jezierzycy, Śmierdnica); zespoły zabudowy w formule miasto-ogród (Pogodno, Głębokie, Gumieńce, Podjuchy, Żydowce); kompleksy historycznej zabudowy produkcyjnej i portowej m.in.: Łasztownia, ulica Kolumba, papiernia Skolwin.
4. Układy przestrzenne zabudowy o wartościach historycznych i krajobrazowych przedstawiono w części graficznej tomu UWARUNKOWANIA. Należy kontynuować ich ochronę poprzez ustalenia planów miejscowych, szczególnie tam gdzie występuje duża presja inwestycyjna i zagęszczanie zabudowy zacierające oryginalną strukturę i wartości kompozycyjne zespołów m.in.: Krzekowo, Warszewo, Gumieńce, Pogodno, Łekno, Głębokie. Szczególnej kontroli powinny podlegać próby lokalizacji nowej zabudowy wielorodzinnej na wyburzeniach oryginalnej zabudowy jednorodzinnej.
5. Niektóre obszary i obiekty o wartościach zabytkowych wymagają, w uzgodnieniu z służbami konserwatorskimi, rewizji programu ochrony konserwatorskiej, dyspozycji planistycznych i uruchomienia mechanizmów wsparcia ochrony m.in.: teren Zielonego Dworu, budynek cynkowni przy ul. Dębogórskiej, zabudowa ul. Krzysztofa Kolumba, rzeźnia miejska na Łasztowni itp.
6. Staromiejskie układy Szczecina i Dąbia pełnią szczególną rolę ośrodków wielofunkcyjnych w układzie dwubiegunowym lewo- i prawobrzeża. Centrum na lewym brzegu Odry: Śródmieście, Stare Miasto i Łasztownia koncentruje instytucje i usługi o znaczeniu ogólnomiejskim, regionalnym i transgranicznym. Kształtowanie ścisłego centrum wymaga wypełnienia tkanki miejskiej nowym zagospodarowaniem. Centrum na prawym brzegu skoncentrowane w Starym Dąbiu, realizuje zadania dzielnicowe Prawobrzeża oraz zadania wynikające z położenia nad jeziorem Dąbie.

7. W modelu funkcjonalno-przestrzennym Szczecina zakłada się dalszą koncentrację usług i intensywną zabudowę wielofunkcyjną w strefie centrum lewobrzeżnej części miasta i w klinie ul. Andrzeja Struga prawobrzeżnej części miasta. Zakłada się obniżanie parametrów zabudowy w kierunku granic miasta i z lokalnymi enklawami intensywnej zabudowy (np. os. Reda, Pomorzany, Majowe, Bukowe, Książąt Pomorskich). Koncentracja zabudowy, z lokalnym dopuszczeniem zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności, będzie kontynuowana przede wszystkim wzdłuż korytarzy transportowych, w otoczeniu węzłów przesiadkowych i przystanków transportu publicznego.
8. Dążąc do zapewnienia spójności przestrzennej i obniżenia transportochłonności należy realizować model funkcjonalno-przestrzenny miasta z autonomicznymi funkcjonalnie osiedlami, posiadającymi lokalne centra usługowe zaspokajające podstawowe potrzeby mieszkańców.
9. Należy kontynuować zagospodarowanie i zabudowę terenów nadwodnych w centrum miasta, wzdłuż bulwarów śródmiejskich i w osiedlach: Drzetowo-Grabowo, Gołęcino-Goćław, Stołczyn, Dąbie, w skali odpowiedniej do stwierdzonych wartości przestrzennych i pełnionych funkcji. W zagospodarowaniu należy uwzględnić szlak punktów widokowych istotnych w skali miasta, otwierających panoramę na Międzyodrze i jezioro Dąbie.
10. Stare Miasto, Stare Dąbie oraz wyspy Międzyodrza: Łasztownia, Wyspa Grodzka, Kępa Parnicka, wymagają kompleksowych i komplementarnych przekształceń w ramach rewitalizacji i reurbanizacji. Transformacja tych obszarów jest elementem kształtowania miasta zwartej. Nowa jakość zagospodarowania obszaru Międzyodrza może przyczynić się do powrotu mieszkańców z osiedli obrzeżnych do centrum.
11. Szczecin posiada unikalny krajobraz kulturowy, na który składają się: obszary dwóch dawnych miast - Szczecina i Dąbia, obiekty zabytkowe, zespoły zróżnicowanej sieci osadniczej wchodzącej w skład miasta, urozmaicona rzeźba terenu doliny Odry, cieki i zbiorniki wodne oraz bogata i różnorodna przyroda (w tym obszary Natura 2000).
12. Ustala się zasadnicze uwarunkowania krajobrazu centrum miasta - najcenniejsze elementy krajobrazu centrum miasta i zidentyfikowane zagrożenia dla ich ekspozycji:
  - panoramy nadrzeczne, w których eksponowane są historyczne obiekty i założenia urbanistyczne. Widoki z nabrzeży wysp Międzyodrza: Łasztowni, Wyspy Grodzkiej, Kępy Parnickiej oraz północnej części Wyspy Zielonej. Warunki naturalne związane z topografią terenu i południowo-wschodnią wystawą słoneczną sprawiają, że lewobrzeżna sylweta miasta jest dobrze widoczna. Przedpole widokowe rzeki zapewnia odpowiedni dystans ekspozycji. Zidentyfikowane zagrożenia dla panoram nadrzecznych to m.in.: nowe obiekty wysokie i wysokościowe eksponowane ponad linię sylwetową, przeskalowana zabudowa przedpola widokowego oraz skarpy nadodrzańskie blokująca widoczność na historyczne dominanty oraz zaburzająca ich dotychczasową dominację, rozproszenie zabudowy wysokościowej.
  - wnętrza krajobrazowe Cmentarza Centralnego i Jasnych Błoni, rozległe symetrycznie zakomponowane wnętrza wyznaczone przez zieleń wysoką, która kierunkuje wzrok w stronę zamknięcia widokowego. Na końcu 1,5 kilometrowej osi cmentarza znajduje się kaplica, a założenie Jasnych Błoni wieńczy budynek Urzędu Miejskiego. Są to przestrzenie o wybitnej wartości krajobrazowej, wymagające bezwzględnej ochrony tła ekspozycji. Zidentyfikowane zagrożenia to: nowa zabudowa wybijająca się ponad linię drzew, a w szczególności w sposób zaburzający symetrię zamknięć widokowych.
  - struktura śródmiejska: zwarta zabudowa historyczna z przełomu XIX/XX wieku o wysokiej intensywności z wyodrębnionymi wnętrzami ulicznymi i placami. Do najlepiej rozpoznawalnych elementów struktury śródmiejskiej należą place gwieździste i oś kompozycyjna tzw. „złoty szlak” – aleja prowadząca z obszaru staromiejskiego, zwieńczona budynkiem Urzędu Miasta i założeniem Jasnych Błoni. Szerokie aleje i rozległe place Szczecina są często obsadzone drzewami, tworząc charakterystyczny krajobraz śródmiejski. Na narożnikach, przy skrzyżowaniach, osie ulic są także akcentowane subdominantami (np. niewielkimi wieżyczkami). W tej części Szczecina znajdują się także nieliczne budynki powstałe w II poł. XX wieku i w I poł. XXI wieku, obiekty dysharmonijne wymagają dostosowania wysokości. Zidentyfikowane zagrożenia to: nowa zabudowa

niedostosowana do skali kontekstu lub zaburzająca kompozycję urbanistyczną (m.in.: poprzez zmianę linii zabudowy, zasad lokalizacji dominant i subdominant na zamknięciach widokowych ważnych osi ulicznych); dostosowanie wysokości nowej zabudowy do obiektów, które nie są elementem pierwotnej struktury urbanistycznej.

13. Ustala się zasadnicze kierunki ochrony i kształtowania krajobrazu centrum miasta:

- ochrona tła ekspozycji panoram nadrzecznych: ścisłą ochroną obejmuje się widoki na lewobrzeżną część miasta z zachodniej części Łasztowni na odcinku między Mostem Długim a tzw. „dźwigozaurami” oraz fragment ciągu widokowego na Trasie Zamkowej od Morskiego Centrum Nauki do połowy przeprawy mostowej nad Odrą. Planowane obiekty wysokie i wysokościowe należy weryfikować pod kątem widoczności w tle wskazanych ekspozycji
- rozbudowa szczecińskiego Podzamcza w kierunku: do rzeki, oparta na historycznej siatce ulic oraz proporcjach urbanistycznych dawnej zabudowy - odtworzenie przedwojennego układu przestrzennego w znaczący sposób zmieni ekspozycje panoramiczne z Łasztowni na Stare Miasto (na odcinku pomiędzy mostem Długim a planowanym mostem Kłodnym i Trasą Zamkową). Historyczne dominanty, jak Zamek Książąt Pomorskich i katedra, będą w mniejszym stopniu widoczne, głównie w osiach ulic, ale otrzymają w widokach sylwety właściwą podbudowę. Zabieg ten przywróci dominację przestrzenną wyróżnionych obiektów
- ochrona tła ekspozycji wnętrz krajobrazowych Cmentarza Centralnego oraz Jasnych Błoni
- koncentracja zabudowy wysokiej i wysokościowej - utrzymuje się dyspozycję koncentracji nowych dominant jako uzupełnienie pierzei alei Wyzwolenia na odcinku między placem Rodła (budynek PAZIM) a wieżowcem Hanza Tower
- podkreślanie zamknięć osiowych i narożników ulic w obszarze Śródmieścia
- kształtowanie zabudowy w ramach skarpy nadodrzańskiej - wzdłuż wypiętrzenia lewobrzeżnej części miasta (strefa „E” ochrony ekspozycji) planowane obiekty powinny być podporządkowane skalą istniejącej zabudowie. Nie powinno się w tym pasie lokalizować zabudowy wysokiej. Obszary te stanowią naturalne przedpole dla ekspozycji historycznych sylwet z dominantami
- kształtowanie zabudowy w obniżeniach terenu (w nieckach) - nie zaleca się lokalizacji obiektów wysokich i wysokościowych np. w Niecce Niebuszewskiej
- kształtowanie obszarów wysp Międzyodrza (Łasztownia, Kępa Parnicka, Wyspa Zielona). Zgodnie z planami miejscowymi dla tych obszarów zaleca się lokalizację intensywnej zabudowy śródmiejskiej. Na obszarze Łasztowni nie przewiduje się lokalizacji zabudowy wysokiej i wysokościowej, za wyjątkiem terenów wymagających zaakcentowania ze względów kompozycyjnych np. cypel wyspy. Przewidzianą zabudowę wysoką na terenie wysp należy kształtować w zwartych zespołach z zachowaniem zasad kompozycji urbanistycznej (akcentowanie osi i zamknięć widokowych). Dla właściwego oddziaływania zabudowy w krajobrazie istotne jest zachowanie smukłych proporcji dominant oraz stopniowego zmniejszania kubatur obiektów wraz wysokością - subdominant.

#### **Wybrane miary jakości życia w mieście**

14. Wybrane parametry jakościowe i wskaźniki diagnostyczne przeanalizowano i zilustrowano na dołączonych do Diagnozy mapach i wprowadzono i skomentowano w kartach osiedli (Tom III):

- udział obszaru zwartej zabudowy w osiedlu
- udział zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w stosunku do ogólnej zabudowy mieszkaniowej
- udział w osiedlu budynków wyższych niż 5 kondygnacji w stosunku do liczby ogólnej budynków w osiedlu, co obrazuje fizjonomię i intensywność zabudowy
- lokalne centra usługowe i ocena stopnia ich funkcjonalnego wykształcenia i dostępności
- wyposażenie osiedla w usługi społeczne, w tym dostęp do ZOZ
- udział powierzchni zieleni ogólnodostępnej w powierzchni osiedla
- ocenę dostępu do ogólnodostępnej zieleni rekreacyjnej w osiedlu
- udział pow. objętej różnymi formami ochrony krajobrazu kulturowego
- udział zwartej zabudowy osiedla w zasięgu komunikacji publicznej mierzony promieniem dojazdu do przystanku 500 m

- ocena dostępności miejsc postojowych dla samochodów osobowych.
  - udział zwartej zabudowy osiedla w zasięgu sieci c.o.
  - udział zwartej zabudowy osiedla w zasięgu sieci wodno-kanalizacyjnej
- Ponadto zidentyfikowano: ograniczenia, zagrożenia i potrzeby dla osiedla, które wymagają kierunkowych dyspozycji.
15. Osiedla peryferyjne wymagają zniwelowania różnic w zakresie jakości życia względem centrum Szczecina. Z powodu oddalenia od centrum miasta i występujących ograniczeń infrastrukturalnych i społecznych, przeznaczenie części gruntów pod zabudowę w osiedlach peryferyjnych nie spowoduje ich szybkiego zasiedlania i poprawy jakości życia. Może być natomiast powodem suburbanizacji i pogłębienia różnic społecznych.
16. W okresie nadchodzących trzydziestu lat przewiduje się migracje powrotne do centrum Szczecina, oferującego zróżnicowaną ofertę usług w zasięgu dostępności pieszej, niższe koszty i uciążliwości życia, intensywniejsze interakcje społeczne w przestrzeni miejskiej.

#### **Obszar zwartej zabudowy i suburbanizacja**

17. Obszar zwartej zabudowy zajmuje 27% (8 tys. ha) powierzchni Szczecina, zlewa się w jedną całość ze zwartą zabudową na terenie gmin Dobra i Kołbaskowo, w mniejszej skali łączy się z zabudową gmin Police i Goleniów. Łącznie obszar zwartej zabudowy gmin sąsiednich, bezpośrednio graniczący z obszarem zwartej zabudowy Szczecina, odpowiada 3,3% (1 tys. ha) powierzchni administracyjnej Szczecina (nie wliczono miasta Police). W przeliczeniu na mieszkańców odpowiada to nawet 25% ludności Szczecina.
18. Obowiązującymi planami miejscowymi objęto do końca 2020 r. ok. 72% obszaru zwartej zabudowy i około 48,3% obszaru poza zwartą zabudową (łącznie 60% powierzchni administracyjnej).
19. Migracje wewnętrzne na obrzeża i poza granicę gminy są przyczyną spadku liczby ludności i osłabienia potencjału społecznego w Śródmieściu.
20. Obszar zwartej zabudowy Szczecina na styku z gminami sąsiednimi to monofunkcyjne struktury mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne, niewyposażone w stopniu wystarczającym w usługi podstawowe i infrastrukturę generujące podróże transportem indywidualnym do/z centrum miasta.
21. Część terenów rolniczych wyłączana jest z użytkowania w oczekiwaniu na możliwość zabudowy - dotyczy to terenów Północy i Prawobrzeża w Szczecinie.
22. Utrzymuje się presja na zabudowę terenów, które z przyczyn zagrożenia bezpieczeństwa osób i mienia nie mogą stanowić terenów zabudowy na stały pobyt ludzi lub zabudowy usługowej - np. tereny w sąsiedztwie osuwisk, obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
23. Ustalenia Studium obowiązują samorząd przy sporządzaniu planów miejscowych, są także elementem polityki przestrzennej na terenie gminy, uwzględnianym w zintegrowanym planowaniu i zarządzaniu strategicznym, planowaniu inwestycji i polityce informacyjnej miasta. Do istotnych zaleceń realizowania polityki należy:
- informowanie o terminach realizacji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej (np. co najmniej 10 lub 20 lat) wynikających ze skali potrzeb i ograniczonego budżetu
  - nadanie preferencji rozwojowi obszaru zwartej zabudowy poprzez rozwój i modernizację infrastruktury terenów będących w zasięgu usług publicznych
  - wpływanie na rynek nieruchomości (zakup mieszkań) poprzez informowanie o kosztach bieżących utrzymania oraz długoterminowych społecznych kosztach i skutkach wyboru lokalizacji zamieszkania na terenach peryferyjnych, bez dostępu do infrastruktury i podstawowych usług
  - współpraca z deweloperami i inwestorami w zakresie zwiększenia partycypacji oraz zapewniania przez nich infrastruktury technicznej i społecznej, w pierwszej kolejności dla terenów położonych w zasięgu usług publicznych
  - zapewnianie pokrycia planami miejscowymi terenów rozwojowych, wskazywanych pod zabudowę
  - elementem promocji i polityki miasta na terenach peryferyjnych, wyłączonych z produkcji rolnej, może być zachęcanie do lokalizowania odnawialnych źródeł energii w postaci farm fotowoltaicznych, produkcji biomasy lub produkcji żywności na potrzeby miasta, dążąc do samowystarczalności energetycznej i żywieniowej.



### **Mieszkalnictwo i jego wyposażenie**

24. Wśród najważniejszych wskaźników jakości życia, poza standardem wykonania i wyposażenia mieszkań, należy wskazać warunki życia w miejscu zamieszkania, kształtowane przez intensywność zabudowy i preferowane parametry<sup>1</sup> zabudowy:
- w zabudowie wielorodzinnej niskiej intensywności: minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej (dla SZM co najmniej 50%), wyposażenie w tereny zabaw dla dzieci i tereny rekreacji, zbilansowanie stanowisk postojowych z zapewnieniem dla części dostępności ogólnej na powierzchni terenu, sugerowany wskaźnik liczby stanowisk: 1,6/1 mieszkanie (dla nowych realizacji poza śródmieściem)
  - w zabudowie jednorodzinnej dla każdej działki: minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej (dla SZM co najmniej 50%), pełne lub częściowe zagospodarowanie wód opadowych; uniezależnienie działki od kanalizacji deszczowej możliwe do uzyskania dla działek o powierzchni od 800 m<sup>2</sup> (optymalna wielkość działki 800 m<sup>2</sup> do 1000 m<sup>2</sup>)
  - swobodny dostęp terenów w otoczeniu zabudowy wielorodzinnej (zakaz grodzenia osiedli), zagospodarowanie zielenią ogólnodostępną, zapewnienie dostępności pieszej do podstawowych usług osiedlowych, terenów rekreacyjnych, placów zabaw i terenów zieleni.
25. Szczecin doświadcza deficytu mieszkań przy pozornej dostępności mieszkań na wolnym rynku. Ubóstwo mieszkaniowe jest skutkiem: deficytu mieszkań dla osób średnio i nisko uposażonych, osób młodych, niskiej jakości mieszkań, zadłużenia lokatorskiego, zaniedbań remontowo-modernizacyjnych.
26. W Szczecinie utrzymuje się wysoki wskaźnik przeludnienia mieszkań (wskaźnik dla polskich miast: ok. 40%). Za podstawowe warunki mieszkaniowe, stosowane m.in. przez UN Habitat, uznaje się sytuację, w której mieszkanie wyposażone jest we wszystkie instalacje i każde gospodarstwo domowe zamieszkuje samodzielnie, dysponując co najmniej jednym pokojem (sypialnią).
27. Rynek mieszkaniowy w Szczecinie charakteryzuje:
- średnia powierzchnia mieszkania wynosząca 63,9 m<sup>2</sup> (2014), rosnącą liniowo od ok. 59 m<sup>2</sup> (2002)
  - bardzo zróżnicowana powierzchnia mieszkań w osiedlach i ich nierównomierny rozkład w przestrzeni miasta. W 2018 roku w osiedlu Osów o przewadze zabudowy jednorodzinnej średnia powierzchnia mieszkania wynosiła: 125,72 m<sup>2</sup>, w osiedlu Warszewo o większym udziale zabudowy wielorodzinnej: 81,60 m<sup>2</sup> i w osiedlu Pomorzany o spółdzielczych zasobach: 47,40 m<sup>2</sup>
  - rosnące oczekiwania dotyczące jakości i wyposażenia terenów mieszkaniowych (wydanie decyzji lokalizacyjnych zaczęło warunkować zapewnieniem dostępu do usług podstawowych; zgłoszone projekty SBO uwidoczniają potrzeby w zakresie wspólnych przestrzeni rekreacyjnych i ich wyposażenia, infrastruktury dostępu itp.)
  - brak możliwości podnoszenia jakości zasobu przedwojennej zabudowy wielorodzinnej, będącej własnością wspólnot mieszkaniowych, w zakresie: poprawy stanu technicznego, zmniejszenia energochłonności, renowacji; sytuacja własnościowa blokuje rozwiązywanie podstawowych problemów technicznych zabudowy, np. możliwość podłączenia budynku do ciepła systemowego
  - występowanie zjawiska ubóstwa energetycznego - problem ograniczeń emisyjnych, rosnących szybciej od możliwości sprostania im przez część gospodarstw domowych
  - brak mechanizmów finansowych na rynku mieszkaniowym, umożliwiających uzyskanie prawa do lokalu na poziomie dostępności cenowej odpowiedniej dla różnych grup społecznych, w tym dla ludności przebywającej czasowo
  - rosnące koszty stałe mieszkańca, powodowane m.in.: niską efektywnością energetyczną zabudowy (historycznej i współczesnej), szybkim starzeniem się substancji deweloperskiej, brakiem energooszczędnych rozwiązań, kosztochłonnymi odległościami miejsc zamieszkania stałych celów codziennych podróży: miejsc pracy, nauki, usług.
28. Budownictwo społeczne w Szczecinie legitymuje się rozwiązaniami mieszkaniowymi o wysokiej jakości społecznej. Należy utrzymać co najmniej dotychczasowy udział budownictwa

---

<sup>1</sup> Obecnie przeciętny szczeciński budynek w zabudowie wielorodzinnej posiada 4 kondygnacje i 30 mieszkań, a w zabudowie jednorodzinnej jest to budynek jednorodzinny na działce 600 m<sup>2</sup>.

społecznego w ogóle budownictwa mieszkaniowego, realizując nową zabudowę w formie uzupełnienia obszaru zwartej zabudowy z zapewnieniem dostępności usług społecznych.

29. Niezbędne jest poszerzenie oferty mieszkaniowej dla seniorów i młodych pracowników. Obie grupy potrzebują mieszkań z pełną infrastrukturą i usługami towarzyszącymi oraz bogatą strukturą sprzyjającą interakcjom społecznym. Seniorzy dodatkowo oczekują zapewnienia bezpieczeństwa i dyskretnej pomocy interwencyjnej. Wypełnienie tej luki poprzez zróżnicowaną ofertę mieszkań może zachęcić do migracji powrotnych i do osiedlania się w Szczecinie.

***Lokalne centra usługowe, ich dostępność i stopień wykształcenia***

30. Dostępność lokalnych centrów usługowych w obszarach koncentracji zabudowy mieszkaniowej jest ważnym wskaźnikiem jakości życia. Lokalne centra usługowe częściowo zaspokajają zapotrzebowanie na pracę mieszkańcom osiedla, mogą być rejonami komunikacyjnymi niebędącymi istotnymi generatorami ruchu. Centra o korzystnej relacji miejsc pracy do liczby mieszkańców w osiedlu wykształciły się w tzw. starych osiedlach (np. os. Zawadzkiego). Osiedla nowej zabudowy, szczególnie deweloperskiej, wymagają wsparcia oraz utrzymania rezerw terenowych przeznaczonych na cele usług, w tym na usługi społeczne.

31. W strukturze miasta zidentyfikowano lokalne centra usługowe o różnym stopniu wykształcenia (słabo wykształcone - do wykształcenia, częściowo wykształcone - do wzmocnienia, dobrze wykształcone - do utrzymania), które mają istotny wpływ na funkcjonowanie zespołów zabudowy i wywołują skutki środowiskowe dla miasta. Do oceny stopnia ich funkcjonalnego wykształcenia przyjęto kryteria:

- lokalne centrum tworzą co najmniej trzy zróżnicowane usługi zaspokajające podstawowe codzienne potrzeby lub funkcje występujące w bezpośrednim sąsiedztwie lub zlokalizowane względem siebie w dystansie nie większym niż 150 m dojazdu
- nie wykazuje się lokalnych centrów w obszarze wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej
- zwaloryzowano funkcjonalność centrów i ich rolę w obniżaniu transportochłonności osiedla; przyjęto kryteria identyfikujące i oceniające: brak - do wykształcenia, słabo wykształcone (3-5 usług/mało zróżnicowane) - do uczytelnienia, wzmocnienia i rozbudowy, wykształcone (powyżej 5 usług/średnio zróżnicowane) - do wzmocnienia i rozbudowy, dobrze wykształcone (powyżej 15 usług, mocno zróżnicowane) - do utrzymania i dalszej rozbudowy według potrzeb.

32. Rozkład przestrzenny centrów wykazuje największe deficyty usług podstawowych w osiedlach peryferyjnych miasta z największą presją inwestycyjną na budownictwo mieszkaniowe. Należy zmniejszać nierówności w wyposażeniu lokalnych centrów poprzez uzupełnianie infrastruktury społecznej w zabudowie mieszkaniowej (m.in. usługi, tereny zieleni urządzonej) oraz rozwijając budownictwo mieszkaniowe wyposażone w usługi, zgodnie z zasadą realizacji polityki mieszkaniowej miasta.

33. Lokalne centrum usługowe docelowo powinno stanowić wielofunkcyjną przestrzeń publiczną: odpowiadającą potrzebom lokalnej społeczności, wyposażoną w usługi podstawowe, społeczne, dostęp do transportu zbiorowego oraz służącą wzmocnieniu więzi społecznych.

34. W obszarach zidentyfikowanych jako centra słabo lub częściowo wykształcone oraz w obszarach wskazanych do strukturalnych przekształceń (np. rewitalizacji, OSI), wskazuje się nieruchomości z zasobu gminny w celu zaspokajania społecznych potrzeb i współrealizowania wyżej wymienionych celów.

***Przestrzenie publiczne, zielen ogólnodostępna, ich jakość i dostępność***

35. Przestrzenie publiczne o kluczowym znaczeniu dla aktywności obywatelskich to przestrzenie reprezentacyjne o znaczeniu wizerunkowym (obszar staromiejski, obszar kwartałowej zabudowy śródmiejskiej i wyspa Łasztownia) oraz tereny:

- zieleni ogólnodostępnej
- w osiedlach mieszkaniowych tereny wspólne
- sportu i rekreacji
- lasów komunalnych

- pozostałe tereny o dostępie publicznym, jak ulice, place, nabrzeża. Estetyka, wyposażenie przestrzeni publicznych (meble uliczne, obiekty i urządzenia np. służące rekreacji) oraz wzajemne powiązania przestrzeni publicznych wpływają na wartości użytkowe przestrzeni i na kształtowanie więzi społecznych.
- 36. Największy udział w projektach SBO, mają zgłoszenia projektów realizacji przestrzeni wspólnych i ich wyposażenia. Należy dążyć do stworzenia sieci dostępnych, lokalnych przestrzeni publicznych, o rozproszonym rozkładzie z uwzględnieniem relacji do liczby mieszkańców.
- 37. Nowo powstałe zespoły mieszkaniowe wielorodzinne lub jednorodzinne zrealizowane w formule deweloperskiej, z deficytem przestrzeni wspólnych wymagają doposażenia. Brak infrastruktury społecznej ogranicza aktywność mieszkańców i prowadzi do alienacji. Problem dotyczy osiedli dzielnicy Północ, obrzeżnych osiedli dzielnicy Prawobrzeże oraz monofunkcyjnych osiedli powstałych przy granicy Szczecina w gminach ościennych.
- 38. Poprawa dostępności i wyposażenia w infrastrukturę przestrzeni publicznych są niezbędne dla podniesienia jakości życia w mieście. Obszary o szczególnym znaczeniu: Śródmieście, Stare Miasto, Stare Dąbie, Łasztownia.
- 39. Zasób zieleni ogólnodostępnej tworzą: tereny zieleni urządzonej (parki, skwery, tereny zielone wewnątrz zespołów mieszkaniowych, tereny zieleni w pasach drogowych spełniające kryteria powierzchni szerokości, dawne cmentarze i Cmentarz Centralny), zieleń naturalna i lasy w granicach miasta. Do zasobu ogólnodostępnej zieleni rekreacyjnej nie wliczono wysp Międzyodrza z uwagi na ich ograniczoną dostępność drogą wodną. W wyniku analiz dostępności do zieleni ogólnodostępnej i jej udziału w powierzchni osiedli, wskazano obszary bez dostępu do zieleni. Są to przede wszystkim fragmenty osiedli Centrum, Stołczyn, Krzekowo-Bezrzecze i Gumieńce. Przyjęto następujące kryteria identyfikujące i oceniające dostępu do terenów zieleni, będące jednocześnie zaleceniami do poszukiwania możliwości ich powiększenia:
  - dla obszaru w pierścieniu obwodnicy śródmiejskiej i szczecińskiego węzła kolejowego (SKM) dostęp wystarczający określa odległość dojścia pieszego do terenu zieleni ogólnodostępnej ok. 300 m (3-5 minut)
  - dla obszaru poza Śródmieściem, na zewnątrz pierścienia obwodnicy śródmiejskiej i szczecińskiego węzła kolejowego (SKM), dostęp wystarczający określa odległość dojścia pieszego do terenu zieleni ogólnodostępnej ok. 500 m (do 10 minut)
  - dla obszarów, gdzie odległość dojścia pieszego do zieleni ogólnodostępnej nie spełnia powyższych kryteriów występuje potrzeba wykształcenia terenów zieleni o formie do ustalenia w planie miejscowym
  - identyfikowano tereny: minimalna powierzchnia terenu zieleni - 0,2 ha (2 000 m), minimalna szerokość - 5 m.

## II. SFERA SPOŁECZNO-GOSPODARCZA

Zagadnienia ilustrują mapy UWARUNKOWAŃ:

- Mapa 1. Uwarunkowania - Struktura funkcjonalno-przestrzenna
- Mapa 4. Uwarunkowania - Systemy komunikacji
- Mapa 6. Uwarunkowania - Infrastruktura społeczna
- Atlas map analitycznych umieszczony w tomie I – cz.2. - Synteza Uwarunkowań i Diagnoza, Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, Atlas map Szczecina:
- Mapa 4. Jednostki analityczne w zasięgu dojścia pieszego do lokalnych centrów usługowych
- Mapa 5. Tereny zieleni ogólnodostępnej wraz z terenami ogrodów działkowych na tle obszaru zwartej zabudowy
- Mapa 6. Mapa dostępności pieszej do zieleni ogólnodostępnej w promieniu dojścia
- Mapa 6a. Jednostki analityczne o największych powierzchniach zieleni ogólnodostępnej
- Mapa 6b. Mapa dostępności zieleni ogólnodostępnej w przeliczeniu na jednego mieszkańca
- Mapa 7. Mapa dostępności pieszej do Podstawowej Opieki Zdrowotnej
- Mapa 7a. Rozkład liczby mieszkańców znajdujących się poza zasięgiem dojścia 500 m od Podstawowej Opieki Zdrowotnej
- Mapa 7b. Rozkład liczby mieszkańców znajdujących się poza zasięgiem 1500 m od Podstawowej Opieki Zdrowotnej
- Mapa 8. Jednostki analityczne z siedzibami zarejestrowanych firm zatrudniających powyżej 50 pracowników
- Mapa 9. Jednostki analityczne w zasięgu dojścia - do przystanków komunikacji miejskiej
- Mapa 9a. Mapa dostępności pieszej do transportu kolejowego (SKM)
- Mapa 14. Rozkład przestrzenny projektów realizowanych w ramach Szczecińskiego Budżetu Obywatelskiego w latach 2014-2020
- Mapa 15. Waloryzacja terenów wynikająca z typów zabudowy, dostępności do usług, zieleni oraz infrastruktury technicznej
- Mapa 16. Waloryzacja terenów wynikająca z położenia w obrębie zwartej zabudowy, miejsc pracy, transportu publicznego
- Mapa 17. Waloryzacja terenów wynikająca z dostępności infrastruktury
- Mapa 18. Waloryzacja terenów wynikająca z typu zabudowy, dostępności do usług, zieleni, miejsc pracy oraz infrastruktury
- Mapa 19. Średnia liczba gospodarstw domowych przypadająca na km<sup>2</sup> w obszarach zwartej zabudowy w osiedlach.

### ***Miasto jako wspólnota, Spójność społeczna***

1. Czynnikiem osłabiającym relacje i więzi społeczne i sąsiedzkie jest alienacja, będąca wynikiem m.in. wygradzania jednostek zabudowy lub lokowania zabudowy na obszarach peryferyjnych miasta. Do działań przeciwdziałających należą:
  - wprowadzanie zakazu grodzenia zespołów mieszkaniowych
  - organizowanie zespołów mieszkaniowych wokół przestrzeni wspólnych
  - poszukiwanie i tworzenie przestrzeni wspólnych w obszarze intensywnej zabudowy śródmiejskiej poprzez m.in.: przekształcanie wnętrz kwartałów, tworzenie ciągów pieszych o funkcji spacerowej, parków kieszonkowych, małych terenów zieleni uzupełniającej
  - różnicowanie w jednym zespole zabudowy typów i wyposażenia zabudowy mieszkaniowej
  - wykształcanie, w ramach istniejących i projektowanych zespołów mieszkaniowych, przestrzeni wspólnych z wyposażeniem dla różnych grup wiekowych.
2. W kartach poszczególnych osiedli zidentyfikowano przestrzenne: potrzeby, zagrożenia, zadania strategiczne.
3. Skuteczność i efektywność realizacji strategii rozwoju miasta jest zależna od aktywności obywatelskiej i współpracy z radami osiedli. W większości osiedli Szczecina aktywność organizacji pozarządowych sukcesywnie wzrasta. Największy deficyt działalności obywatelskiej odnotowano w dzielnicy Północ.
4. Do budowania dialogu społecznego, badania opinii i sondowania potrzeb lokalnych oraz zarządzania potrzebami i niwelowania konfliktów społecznych, niezbędne jest wykorzystywanie

instrumentów konsultacyjnych i partycypacyjnych, tj. Biura Dialogu Obywatelskiego, rad osiedli, konsultacji publicznych, prototypowania urbanistycznego i in.

***Zdrowie publiczne, stan i dostępność do podstawowej opieki medycznej***

5. Szczecin pełni funkcje regionalnego i ponadregionalnego ośrodka medycznego.
6. Nierównomierne przestrzennie rozmieszczenie usług w ramach ZOZ oraz deficyty podstawowych usług medycznych występują na północy i prawobrzeżu Szczecina. Zapotrzebowanie szacuje się na około 10 nowych zakładów opieki zdrowotnej dla uzyskania równomiernego dostępu na poziomie średniej miejskiej, tj. wskaźnika 5000 mieszkańców na jeden ZOZ.
7. Deficytowe specjalizacje usług ochrony zdrowia w stacjonarnej i ambulatoryjnej opiece medycznej w Szczecinie to: geriatria, neurologia, nefrologia, diabetologia, choroby zwyrodnieniowe stawów i kręgosłupa, choroby miażdżycowe, cukrzyca i zdrowia psychicznego.
8. Rosnący niedobór kadry medycznej (lekarzy specjalistów oraz personelu medycznego średniego szczebla) i wzrastające zapotrzebowanie na usługi opiekuńcze i medyczne mają związek ze zmianami demograficznymi i starzeniem się populacji a także z niewystarczającym wsparciem gminy dla rozwoju szkolnictwa branżowego.
9. Stan zdrowia szczecinian stopniowo się poprawia (na tle kraju i krajów UE sytuacja jest wciąż niezadawalająca). Najwyższa liczba zgonów następuje z powodu chorób: układu krążenia, nowotworowych, układów oddechowego i trawiennego.
10. Z powodów zdrowotnych i ekologicznych oczekiwanym i koniecznym działaniem jest poprawa stanu czystości powietrza realizowana między innymi poprzez: przyłączanie gospodarstw domowych do sieci c.o., upowszechnianie rozwiązań przyjaznych dla środowiska, kontrolowanie jakości spalanych paliw powiązane z działaniami mającymi na celu zwiększanie odporności miasta na zmiany klimatu.
11. Opieka i pomoc w zakresie ochrony zdrowia psychicznego i zapobiegania zaburzeniom psychicznym jest wielostronna i dostępna. Niezbędna jest poprawa dostępności i funkcjonalności psychiatrii i pomocy psychologicznej dziecięcej.
12. Jednym z podstawowych problemów społecznych jest niska świadomość zdrowotna szczecinian, która wraz z brakiem programów badań podstawowych i przesiewowych jest przyczyną niskiej wykrywalności chorób. Promocja zdrowia, jako wartości społecznej, powinna uwzględniać: wspieranie różnorodnych lokalnych form ochrony zdrowia, opieki medycznej, profilaktyki i edukacji oraz zapewnienie równego dostępu do świadczeń zdrowotnych.

***Edukacja i opieka nad dziećmi – jakość i dostęp***

13. Wobec stałości głównego trendu demograficznego w już okresie 2020-2025 uwidoczni się w większym wymiarze stały spadek liczby dzieci. Spadkowy charakter trendu i wyprzedzająca informacja o liczbie urodzeń powinny determinować politykę oświatową (szacowanie potrzebnej liczby miejsc w szkołach, lokalizację i liczbę szkół). Konieczne jest stworzenie warunków do asymilacji ludności napływowej i ich dzieci, pełnego uczestniczenia w kształceniu i w życiu społecznym i kulturze.
14. Bieżące monitorowanie liczby urodzeń i przestrzennych rozkładów demograficznych, pozwalają na zarządzanie siecią szkół (modernizację, rozbudowy, adaptacji na cele publiczne i społeczne). W połączeniu z polityką jakości kształcenia należy wypracować efektywny, dostępny i jakościowy (liczba dzieci w oddziale) model szkolnictwa w Szczecinie. Pozwoli to na budowanie marki szkół lokalnie, w osiedlach, zmniejszając transportochłonność. Codzienne dowozy dzieci do szkół są istotnym generatorem ruchu samochodowego w mieście.
15. W sytuacji spadku populacji studentów i spadku liczebności oddziałów w szkołach wszystkich typów, niezbędne jest współdziałanie szkół wyższych ze szkołami podstawowymi i średnimi, nie tylko w celu podniesienia ogólnego poziomu nauczania, ale również wspierania rozwoju dzieci uzdolnionych i zwiększenia wskaźnika kontynuacji kształcenia w tych szkołach wyższych.
16. Istniejąca w mieście liczba liceów ogólnokształcących jest wystarczająca dla zapewnienia docelowo i w okresie przejściowym odpowiednich warunków kształcenia. Konieczne jest przygotowanie planu

adaptacji na inne cele nieprzydatnych obiektów szkolnych, w tym przekształcania szkół w związku z przesuwaniem się okresowego wzrostu liczby urodzeń (np. szkoły podstawowe na szkoły średnie i odwrotnie).

17. Bieżące monitorowanie liczby miejsc w przedszkolach i żłobkach pozwala na dostosowanie zaplecza lokalowego do aktualnych potrzeb osiedli. O lokalizacji żłobków powinny przesądzać: gęstość zaludnienia w osiedlu, dostępność komunikacyjna, sąsiedztwo lokalnych centrów usług.
18. Podnoszenie jakości nauczania jest procesem ciągłym, wymagającym szeregu działań organizacyjnych i inwestycyjnych m.in.:
  - zapewnienia odpowiedniej infrastruktury (obiekty oświatowe wyposażone w infrastrukturę sportową: hale, boiska, place zabaw itp.) i równego dostępu do edukacji na tym samym poziomie
  - wspieranie doskonalenia zawodowego nauczycieli, samokształcenia, dzielenia się doświadczeniami zawodowymi, w tym przygotowanie do korzystania z nowoczesnych narzędzi edukacji i edukacji zdalnej
  - doposażanie szkół i ośrodków kształcenia specjalnego w odpowiedni sprzęt
  - wspieranie infrastruktury dydaktyczno-rehabilitacyjnej, rozwój sieci merytorycznych instytucji usługowych, działających na rzecz szkół i placówek oświatowych, między innymi doradztwo i doskonalenie zawodowe, opieka psychologiczno-pedagogiczna itp.
19. Wspierana jest edukacja obywatelska i ekologiczna dzieci i młodzieży obejmująca miejskie działania w zakresie gospodarowania zasobami, w tym wodami opadowymi, utrzymania i kształtowania zieleni, ochrony bioróżnorodności i gospodarowania odpadami.
20. Niezbędne jest kontynuowanie funkcjonowania i rozwój szkolnictwa specjalnego zapewniającego potrzeby w obszarze funkcjonalnym, gdzie specjalistyczne placówki praktycznie nie funkcjonują.
21. W związku ze zwiększaniem się liczby ludności napływowej niezbędne jest stworzenie warunków do asymilacji nowych mieszkańców Szczecina: zapewnienia dostępu do edukacji, uczestnictwa w życiu społecznym i kulturalnym.

***Szkolnictwo zawodowe i wyższe - jakość bazy intelektualno-ekonomicznej i dostęp***

22. Wśród uczelni szczecińskich ZUT zajmuje od 2018 roku pozycję lidera w zestawieniach podmiotów krajowych i zagranicznych, którym udzielono największą liczbę patentów.
23. W celu zwiększenia potencjału naukowo-badawczego miasta należy dążyć do powstania instytutów badawczych największych polskich publicznych instytucji naukowych. Tradycyjną dziedziną jest w Szczecinie projektowanie i produkcja statków i konstrukcji pływających, rozwinięta jest produkcja jachtów, co tworzy bardzo dobre warunki do wzmocnienia tej dziedziny poprzez prace badawczo-rozwojowe ZUT. W Szczecinie istnieją korzystne warunki dla rozwoju działalności naukowej i szkolnictwa wyższego w zakresie biotechnologii. A także dla powstania jednostki specjalizującej się w OZE, jednostki badawczo-rozwojowej w branży leśnej i drzewnej oraz uczelni wojskowej.
24. Obserwuje się powrót do centrum miasta uczelni wyższych polegający na relokacji i koncentracji nieruchomości w śródmieściu (ZUT, Uniwersytet Szczeciński).
25. Wskazuje się grupy zawodów, mających szczególne znaczenie dla rozwoju gospodarczego miasta: zawody medyczne, paramedyczne i zawody techniczne, np. automatyka, obsługa robotów i maszyn numerycznych, elektronika i optoelektronika itp.
26. Główny kierunek rozwoju szkolnictwa zawodowego powinien obejmować, specjalności deficytowe m.in. usługi: opiekuńcze, medyczne, pielęgniarstwo, rehabilitacji, pedagogiczne.
27. Odtworzenie kształcenia zawodowego w zawodach technicznych i medycznych, wymaga współpracy z uczelniami (ZUT, PUM) gwarantującymi wykwalifikowaną kadrę nauczycielską i dostęp do wyposażenia technicznego.

***Rekreacja, turystyka, czas wolny (infrastruktura aktywności fizycznej biernej i czynnej) - jakość i dostęp***

28. Należy zwiększać dostępności i zasięg lokalnej infrastruktury sportowej, w pobliżu miejsca zamieszkania.

29. Rozmieszczenie obiektów sportu i rekreacji jest nierównomierne i wymaga rozbudowy. Występujące w centrum miasta funkcje sportowe i rekreacyjne powinny być spójne przestrzennie z systemem tras rowerowych lub spacerowych poza ścisłym centrum.
30. Rezerwy terenowe na cele związane z rekreacją i czynną aktywnością fizyczną powinny być podtrzymane, zagospodarowane ekstensywnie i wyposażane w infrastrukturę socjalną.

#### **Kultura**

31. Wielokulturowość jest wpisana w historię Szczecina. Obecność nowych kultur, jako efekt procesów migracji, należy uznać za zjawisko pozytywne i kulturotwórcze, które należy wspierać.
32. Szczecin posiada znaczący zasób kulturowy, w tym zabytki, mające ogromne wizerunkowe znaczenie dla krajobrazu kulturowego miasta.
33. Niezbędne jest wykształcenie „Dzielnicy kultury” w obszarze obejmującym: stare miasto, Łasztownię i wyspy Jaskółczą i wyspę Przymoście.
34. Niezbędne jest utrzymanie lokalizacji i wsparcie instytucji kultury mających swe siedziby w obiektach o uznanej renomie i tradycji miejsca. Należy wzbogacać ofertę kulturalną oraz lokalową obiektów kultury kształtujących centrum miasta m.in.: galerii, pracowni rzemiosła artystycznego, usług unikalnych, kreatywnych.
35. Na poziomie osiedli i lokalnych centrów usługowych zauważalny jest niedobór usług kultury, aktywujących i integrujących lokalną społeczność. Zauważalny jest trend i oczekiwanie szczecinian na tworzenie osiedlowych centrów wielofunkcyjnych, które zaspakajałyby podstawowe codzienne potrzeby kultury, rekreacji i sportu, społeczne.
36. Sieć bibliotek miejskich wymaga reorganizacji: utrzymania lokalizacji umożliwiających rozwój, powołania nowych filii w celu stworzenia sprawnej sieci wypożyczalni. Dynamiczny rozwój nowych technologii, stwarza nowe możliwości funkcjonowania bibliotek oraz nowe oczekiwania: wzbogacania księgozbiorów, podnoszenia atrakcyjności oferty i udogodnień dostępu do zbiorów.

#### **Dostęp do Internetu i umiejętności cyfrowe (e-administracja, informacja, komunikacja, rozrywka i kultura, nauka)**

37. Samorząd inicjuje programy edukacji cyfrowej i rozwija usługi zdalne służące zwiększeniu dostępności publicznych usług cyfrowych (e-administracja, miejskie hot-spoty itp.), rozbudowuje miejską sieć światłowodową i bezprzewodową, rozwija cyfryzację dostępu do informacji, edukacji, nauki i obsługi obiektów publicznych.

#### **Bezpieczeństwo ludzi i mienia**

38. Najważniejsze lokalizacje zgromadzeń publicznych w mieście: plac Jasne Błonia, plac Armii Krajowej, plac Rodła, plac Solidarności, plac Armii Krajowej, plac Grunwaldzki, plac Żołnierza, plac Lotników, plac Pawła Adamowicza. Obszary imprez masowych: Teatr Letni w parku im. Jana Kasprzowicza, Wały Chrobrego, wyspa Łasztownia.
39. Ryzyko wystąpienia nadzwyczajnych zagrożeń dla życia i zdrowia ludzi i środowiska związane jest z produkcją i obrotem materiałami niebezpiecznymi:
- składowaniem i magazynowaniem (obszar portu morskiego Szczecin, tereny nadodrzańskie w północnej części miasta)
  - kolejowym transportem towarowym (linia przebiegająca przez centrum Szczecina: Stargard-Police i linia kolejowa Mieszkowice-Szczecin Port Centralny; zagrożone stacje rozrządowe: Szczecin Dąbie, Szczecin Port Centralny)
  - drogowym transportem towarowym w centrum Szczecina
- Należy całkowicie wyeliminować transport materiałów niebezpiecznych z centrum miasta i ograniczyć lub wykluczyć ciężki transport towarowy drogowy.
40. Na terenie Szczecina występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią 1% i 10% (obszar objęty zakazem zabudowy), częściowo chronione wałami przeciwpowodziowymi wymagającymi systematycznych modernizacji. Ryzyko powodziowe wzrasta ze stale rosnącym poziomem wód w Bałtyku. Tereny zamieszkałe zagrożone powodzią: obszary położone w okolicach jeziora Dąbie Małe, obszary wzdłuż rzeki Odra Zachodnia, Wyspa Pucka (na Międzyodrzu). Dla obszaru Wyspy

Puckiej zagrożeniem są wezbrania sztormowe, spowodowane tzw. cofką wiatrową. Teren Wyspy Puckiej zamieszkuje aktualnie około 300 mieszkańców stałych, brak stałego zabezpieczenia wałami w rejonie ul. Marynarskiej. Ze względu na wysokie koszty ochrony przeciwpowodziowej oraz wzrastające zagrożenie sztormowe, na Wyspie Puckiej należy utrzymać i rozwijać funkcję ogrodów działkowych.

41. Istniejące lokalizacje jednostek ratowniczo-gaśniczych są nieefektywne i mają ograniczone możliwości inwestycyjne (ul. Grodzka, ul. Nad Odrą). Konieczne są relokacje usprawniające dojazd w granicach obsługiwanego rejonu oraz poprawa zaplecza warsztatowo-garażowego, magazynowego oraz warunków do przeprowadzania szkoleń. W ramach planów miejscowych wskazano lokalizację dla JRG-4 (ul. Policka). Planuje się relokację JRG-1 z ul. Grodzkiej do lokalizacji przy ul. 26 Kwietnia.
42. Wojewódzka Stacja Pogotowia Ratunkowego udziela wyjazdowej pomocy medycznej w ramach filii: przy ul. Duńskiej (Niebuszewo), ul. Gryfińskiej (Dąbie) oraz przy al. Wojska Polskiego (Śródmieście). Preferowaną lokalizacją dla centralnej stacji pogotowia ratunkowego jest rejon ul. Kazimierza Twardowskiego, do której docelowo powinna zostać relokowana stacja funkcjonująca przy al. Wojska Polskiego.
43. Rozbudowa miasta wymaga ciągłych inwestycji na: system ostrzegania i alarmowania, lokalizację nowych syren alarmowych (zwłaszcza na obrzeżach miasta) oraz rozbudowę systemu monitoringu wizyjnego.

#### **Praca, profil rynku pracy – specjalizacje i deficyty**

##### **Tereny w typie zabudowy: produkcja, składy i usługi, w tym usługi handlu**

44. O rozwoju każdej jednostki gospodarczej decyduje dynamiczna równowaga pomiędzy popytem na pracę podmiotów gospodarczych. W przypadku Szczecina zasoby pracy wyczerpują się w związku z wychodzeniem z rynku pracy roczników wyżu powojennego. Duży udział populacji niemobilnej pracowników jest dodatkową barierą ograniczającą elastyczność rynku pracy i jego zdolność dostosowawczą do modernizującej się gospodarki.
45. Pracodawców charakteryzuje coraz lepsza organizacja pracy i utechniczenie stanowisk pracy. Wzrost wydajności nie rekompensuje jednak zapotrzebowania na pracowników.
46. Istniejące warunki lokalizacyjne i majątkowe sprzyjają odtwarzaniu działalności gospodarczej, w tym produkcyjnej.
47. Do najważniejszych problemów mających wpływ na rynek pracy, należy zaliczyć: utrudnione pozyskiwanie nowych mieszkańców i pracowników, częściowe niedostosowanie zasobów pracy do potrzeb unowocześniającej się gospodarki, strukturę wielkości podmiotów. Dominują podmioty mikro i małe, w części powstałe na bazie zlikwidowanych lub sprywatyzowanych zakładów państwowych.
48. Zmiany struktury gospodarki: wzrastająca liczba osób zatrudnionych w usługach, w tym w usługach świadczonych na rzecz ludności (w opiece zdrowotnej i pomocy społecznej oraz edukacji), malejąca liczba zatrudnionych w przemyśle i budownictwie przy równoczesnym wzroście liczby podmiotów ogółem. Zobowiązania publiczno-opiekuńcze związane ze zmianami demograficznymi będą skutkować rozwojem zaspokajającego nowe potrzeby segmentu usług publicznych i komercyjnych z zakresu ochrony zdrowia, opieki medycznej, usług opiekuńczych, rehabilitacyjnych. Położenie przygraniczne nadaje znaczenie turystyce opiekuńczej komercyjnej, która może wykształcić istotny segment gospodarczy miasta.
49. Wykonana w ramach prac nad Studium analiza map przestrzennej koncentracji przedsiębiorstw w Szczecinie potwierdza brak wyraźnego rozdziału pomiędzy miejscem prowadzenia działalności gospodarczej przez firmy mikro, a miejscem zamieszkania. Firmy zatrudniające powyżej 10 osób koncentrują się w śródmieściu i na Prawobrzeżu w rejonie ul. Andrzeja Struga.
50. Lokalizacja Kwatery Głównej Wielonarodowego Korpusu Północ-Wschód NATO w Szczecinie stworzyła możliwość umiędzynarodowienia gospodarczego Szczecina, przyciągnięcie inwestycji i instytucji zagranicznych, tworzenie konkurencyjnego obszaru funkcjonalnego.



51. Podstawowe znaczenie będzie miało zapewnienie podmiotom gospodarczym warunków do prowadzenia badań na najwyższym poziomie i łatwiejszego wchodzenia na rynek, m.in. potencjał Technoparku Pomorza.
52. W Szczecinie istnieją bardzo dobre warunki do rozwoju specjalistycznej służby zdrowia, publicznej i działającej na zasadach komercyjnych.

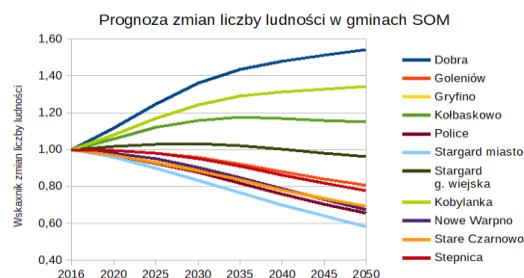
#### **Handel i wielkopowierzchniowe obiekty handlowe**

53. W Szczecinie występuje przestrzenna nierównowaga w dostępie do usług handlu. Dostrzegając deficyt dostępności usług handlu, w obszarze miasta limituje się ich lokalizacje tylko w ograniczonym zakresie, utrzymując już istniejące, ukształtowane obszary koncentracji handlu i usług oraz wskazując obszary, gdzie w ramach rozwoju zabudowy celowe jest wykreowanie lokalnego centrum handlowo-usługowego. Usługi handlu mogą być lokowane jako lokalizacje wolnostojące lub jako usługi wbudowane w obszarach zabudowy mieszkaniowej.
54. Przeciętnie w mieście na mieszkańca przypada 4,52 m<sup>2</sup> (brutto) powierzchni handlowo-usługowych.
55. Oferta handlowa i jakość przestrzeni sprzedaży targowisk jest coraz wyższa, lokalizacje substandardowe, jak np. w Dąbiu uległy wygaszeniu i oczekuje się wznowienia działalności w przestrzeni o wyższej jakości obsługi klientów. Lokalizacja części targowisk ma charakter tymczasowy. Rozstrzygnięcie o dalszym funkcjonowaniu, przeniesieniu albo likwidacji uzależnia się od planowanych przekształceń układu komunikacyjnego i lokalizacji węzłów przesiadkowych.
56. Stałą tendencją jest rosnąca popularność produktów regionalnych i związanych z lokalną wytwórczością. Stwarzanie warunków dla rozwoju rynku produktów regionalnych jest jednym z zadań miasta, co wiąże się z utrzymaniem i udostępnianiem terenów i przestrzeni publicznych dla organizowania imprez w rodzaju: festynów, jarmarków, targów itp.
57. Szczecin i jego otoczenie funkcjonalne (łącznie blisko 700 tys. mieszkańców) tworzą rynek o wielkości uzasadniającej potrzebę posiadania oferty dla lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych. Utrzymuje się lokalizacje wskazane w Studium 2012, ale z uwagi na obserwowane wysycenie się rynku tego typu usługami należy zwiększyć spektrum usług na wskazanych lokalizacjach, łącznie z usługami społecznymi.
58. Potrzeby miasta oraz dynamika zachowań rynku handlu i usług wymagają utrzymania bogatej oferty terenowej, zróżnicowanej pod kątem oferowanych powierzchni zabudowy i przestrzennego rozmieszczenia.

## **1. SCENARIUSZ ZMIAN POTENCJAŁU DEMOGRAFICZNEGO SZCZECINA I JEGO OTOCZENIA FUNKcjONALNEGO**

1. Pomimo korzystniejszych prognoz demograficznych dla powiatów sąsiadujących ze Szczecinem, sytuacja demograficzna gmin je tworzących i ich potencjał demograficzny kształtował się będzie różnie.

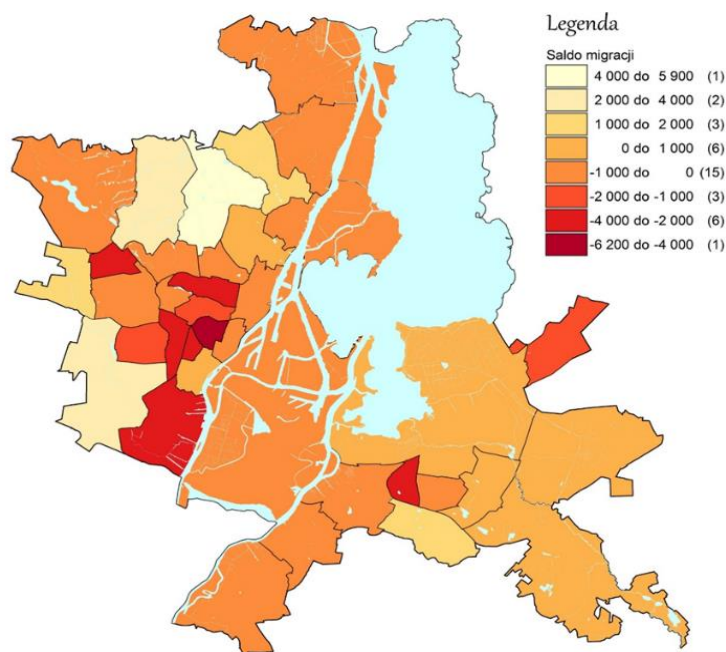
### **Rycina 2. Prognoza zmian liczby ludności w gminach SOM**



Źródło: Opracowanie własne na podstawie prognozy Uniwersytetu Szczecińskiego z 2018 roku.

- Gminy, które w prognozowanym okresie zwiększą swój potencjał demograficzny to: Dobra, Kołbaskowo i Kobylanka. W pozostałych gminach liczba ludności będzie sukcesywnie malała.
2. Powiązania funkcjonalno-przestrzenne Szczecina z gminami Dobra i Kołbaskowo jeszcze bardziej się wzmocnią, w tym w sferze gospodarczej. Gminy te nadal będą celem migracji mieszkańców Szczecina przy sukcesywnie malejącej skali migracji. Postęp w integracji dokonywał się będzie ze względów społecznych i finansowych umożliwiając rozwiązanie narastających problemów związanych z transportem i korzystaniem z miejskich usług społecznych.
  3. W latach 2035-2050 można oczekiwać umocnienia się trendu powrotów do Szczecina. Rosnący poziom usług społecznych w mieście wzmocni ruch powrotny. Migracje w ramach SOM będą miały coraz mniejsze znaczenie, utrzymując się na kierunku zachodnim, w znacznie mniejszym zakresie do Kobylanki i Goleniowa (na potrzeby rynku pracy).
  4. Wyzwania w zakresie oświaty będą bardzo duże w całym obszarze SOM, podczas gdy w części gmin, w tym w Szczecinie, spadać będzie liczba dzieci, to w gminach Dobra, Kołbaskowo i Kobylanka pojawi się ich więcej. Długoterminowo liczba dzieci będzie również się zmniejszać. Mieszkańcy tych gmin będą wykorzystywali uwalniające się zasoby oświaty w Szczecinie - można oczekiwać również migracji powrotnej, aby zapewnić dzieciom wysoki standard kształcenia i możliwość lepszego startu życiowego.
  5. Zasobem ludności w wieku produkcyjnym, w coraz większym stopniu, w miarę dochodzenia do 2050 roku będzie gmina: Dobra, Kołbaskowo, Kobylanka i gmina wiejska Stargard. Na pozostałym obszarze odnotowane zostaną mniejsze lub większe ubytki tej populacji.
  6. Schemat przemian demograficznych miasta (widoczny niżej) przyjęty na podstawie analizy prognoz demograficznych, struktury wiekowej populacji, przewidywań wzrostu liczby urodzeń, skali i kierunków migracji oraz uwarunkowań przestrzennych zakłada, że ludność Szczecina, w stosunku do danych z roku bazowego 2018, zmieni się w horyzoncie czasu prognozowania rozwoju (30 lat), co najwyżej o 5%, osiągając w roku 2050 liczebność nie mniejszą niż 380 tys. osób.

Rycina 3. Przemiany demograficzne miasta



Źródło: Opracowanie własne.

7. Przewiduje się, że zapotrzebowanie na pracowników wiążące się ze starzeniem się społeczeństwa zostanie pokryte przez ludność napływową: Polaków powracających z zagranicy, imigracje z innych krajów. Na mapie zobrazowano największe salda migracji ludności zameldowanej na pobyt stały,

- ogółem w latach 2003-2016 w osiedlach w Szczecinie (osoby). Są to osiedla, gdzie bardziej prawdopodobny jest napływ migracyjny ludności (Centrum, Turzyn, Śródmieście-Zachód, Śródmieście-Północ, Niebuszewo-Bolinko, Pogodno i Pomorzany).
8. Migracje wewnątrzmięskie w okresie 1990-2018 to nominalnie około 16 tys. osób. Pozwala to przewidywać kontynuację tego trendu w okresie do 2050 roku na zbliżonym poziomie. Rozstrzygający będzie trend główny opisany w prognozie dla ludności stałej oraz migracje wewnętrzne i zagraniczne, które będą się nasilać dość szybko. Decydująca będzie presja migracyjna i luka na rynku pracy związana z rozwojem gospodarczym. Prognozy migracji wewnątrzmięskich, wewnątrzosiedlowych są obarczone niepewnością związaną z czynnikami takimi jak: postawa ludności (moda, prestiż miejsca, cena nieruchomości gruntowych), rozwój infrastruktury, stan władania gruntami, stan gospodarki, podaż mieszkań na rynku wtórnym i inne ekonomiczne walory przestrzeni. Z przestrzennego punktu widzenia zasadne jest utrzymywanie rozproszonych rezerw terenów na cele społeczne (publiczne) we wszystkich dzielnicach, szczególnie w osiedlach rozwoju zabudowy mieszkaniowej, głównie na zachodzie i północy Lewobrzeża.
  9. Zapotrzebowanie na nowych pracowników powinno pojawić się w kontekście reaktywacji produkcji m.in.: na terenach stoczniowych oraz modernizacji toru wodnego do 12,5 m i możliwości zawijania do portu w Szczecinie większych jednostek morskich. Prognozuje się wzrost potrzeb przewozowych i rozwoju usług logistycznych.
  10. Zmiany struktury gospodarki, dywersyfikacja rynku pracy, udział innowacyjnych technologii i organizacji pracy służyć będą absorpcji absolwentów szkół technicznych i szkół wyższych oraz pozyskaniu nowych mieszkańców.
  11. Wzrost populacji seniorów powinien skutkować proporcjonalnym wzrostem wysoce pracochłonnego segmentu usług opiekuńczych, co wpłynie na rynek pracy i ofertę usług opiekuńczych.
  12. Uwzględniając kontynuację wzrostu gospodarczego przewiduje się wzrost zapotrzebowania na usługi ogólnospołeczne związane z rosnącą mobilnością i aktywnością mieszkańców, a także rosnące niezależnie zapotrzebowanie na usługi związane z ochroną i poprawą zdrowia, sportem i rekreacją.
  13. Wzrost znaczenia Szczecina jako ośrodka akademickiego sprzyjać będzie konkurowaniu o studentów i pozyskiwaniu spośród absolwentów nowych mieszkańców. Procesom tym towarzyszyć będzie również powrót do Szczecina osób z jego obszaru funkcjonalnego, pragnących w wieku poprodukcyjnym mieć lepszy dostęp do usług społecznych.
  14. Populacja Szczecina zmniejszy się w znacznie mniejszym stopniu, niż wynikałoby to z długoterminowych prognoz demograficznych. O ile prognozy mogły być uznane za w miarę stabilne w okresie do 2009-2010 roku, to punkt przełamania, tj. przewagi wychodzących z rynku pracy w stosunku do wchodzących na ten rynek wyznaczył odmienną sytuację. Nierównowaga na rynku pracy musi być pokryta ludnością napływową (trend uwidoczny po 2014 roku), jeśli gospodarka Szczecina i SOM ma się rozwijać; dotyczy to także utrzymania na oczekiwanym poziomie usług społecznych związanych z zaopatrzeniem populacji tzw. trzeciego wieku.
  15. Główny trend demograficzny (prognoza dla ludności stałej) zostanie utrzymany, rosnąć będzie natomiast udział tzw. populacji zmiennej, będzie to również wyzwaniem dla sfery społecznej, w związku z potrzebą integracji ludności napływowej i zachęceniem jej do osiedlania się na pobyt stały.
  16. Wzrost liczebności ludności napływowej, wzorem innych miast, osiedlającej się w rejonach o dobrej dostępności rynku pracy i o relatywnie niskich kosztach utrzymania (osiedla śródmiejskiej zabudowy kwartałowej i osiedla zabudowy spółdzielczej) złagodzi problemy utrzymania infrastruktury społecznej.
  17. Rosnąć będzie mobilność mieszkańców, co może być szansą na przyspieszony rozwój demograficzny, ale również ryzykiem utraty części najbardziej aktywnego społeczeństwa.
  18. Niezależnie od przyjętego scenariusza zmian potencjału demograficznego Szczecina, przy szacowaniu zapotrzebowania na powierzchnie użytkową mieszkań, zastosowano podejście

ostrożnościowe. Za punkt wyjścia przyjęto prognozę GUS z 2014 roku z przewidywaną liczbą ludności w 2050 roku na poziomie około 340 tysięcy. Takie podejście uwzględnia niepewność prognoz oraz pozwala oczekiwać, że przyjęta w Studium podaż terenów mieszkaniowych jest lepszą odpowiedzią na szacunki rzeczywistego zapotrzebowania na lokale mieszkalne. Studium jest dokumentem kroczącym (1998, 2005, 2012 i obecny dokument). Jego kolejna nowelizacja pozwoli zweryfikować obecne założenia i wypracować zasady i kierunki polityki przestrzennej na kolejne okresy prognostyczne.

## 2. ZAPOTRZEBOWANIE NA POWIERZCHNIĘ UŻYTKOWĄ MIESZKAŃ

1. Możliwości przestrzenne rozwoju zabudowy sprawdzone zostały w odniesieniu do ustalonej w Studium 2012 struktury funkcjonalno-przestrzennej, wyznaczono ramy jej dopuszczalnych korekt.
2. W Szczecinie mieszkania budowane są w większości na zasadach komercyjnych nie stanowiąc obciążenia dla budżetu miasta. Mieszkania na potrzeby własne samorządu pozyskiwane są w ramach współdziałania z Towarzystwami Budownictwa Społecznego.
3. Oszacowanie zapotrzebowania na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje zabudowy, w przypadku zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej zostało oparte na przesłankach demograficznych oraz społecznych. Szczegółowe analizy zamieszczono w materiałach planistycznych w opracowaniu BPPM „Zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową mieszkań”.  
Drogą szacowania liczebności gospodarstw domowych i ich liczby oraz parametrów jakości życia, wyrażonych powierzchnią użytkową mieszkań i powierzchnią przypadającą na mieszkańca, oszacowano docelowe potrzeby mieszkaniowe w horyzoncie roku 2050. Tak ustalone zapotrzebowanie skonfrontowane zostało z danymi statystycznymi Eurostatu i Banku Danych Lokalnych (BDL) dla krajów i miast, prowadząc do ustalenia budowanej na racjonalnych przesłankach luki na rynku nieruchomości mieszkaniowych i powierzchni użytkowej mieszkań.
4. Szczególną specyfikę posiada obszar śródmiejski Szczecina z koncentracją wyeksploatowanej kwartałowej zabudowy historycznej, w tym kilku tysięcy niesamodzielnych pod względem wyposażenia mieszkań, dotknięty widoczną depopulacją i wymagający pilnych działań rewitalizacyjnych. Dotyczy to nie tylko wprowadzania zabudowy uzupełniającej, ale przede wszystkim kompleksowych remontów i przebudowy substancji mieszkaniowej, w tym działań systemowych w zakresie infrastruktury.  
Skutkiem tych działań będzie spadek liczby mieszkań w związku z przebudową mieszkań substandardowych (niesamodzielnych pod względem wyposażenia), wyburzeniami oficyn w celu wytworzenia wewnątrz bardziej przyjaznych dla mieszkańców, wyposażonych w tereny zieleni i rekreacji oraz stworzenia przestrzeni do parkowania samochodów. W części będą to przekształcenia prowadzące do powstania zabudowy apartamentowej o bardzo wysokim standardzie.  
Z drugiej strony w obszarze Starego Miasta i Międzyodrza może powstać równoważąca te ubytki liczba mieszkań. Jest to przesłanka do wyłączenia tego obszaru z bilansu jako objętego *status quo* pod względem zwiększeń i zmniejszeń liczby mieszkań. Stosując podejście ostrożnościowe nie dokonuje się takiego wyłączenia, chociaż pozwalałoby to skutecznie zwiększyć zapotrzebowanie na mieszkania.
5. Kluczem do szacowania potrzeb jest określenie luki podaży mieszkań na rynku nieruchomości Szczecina oraz stałe trendy i stwierdzone deficyty ujęte w tabeli 1.

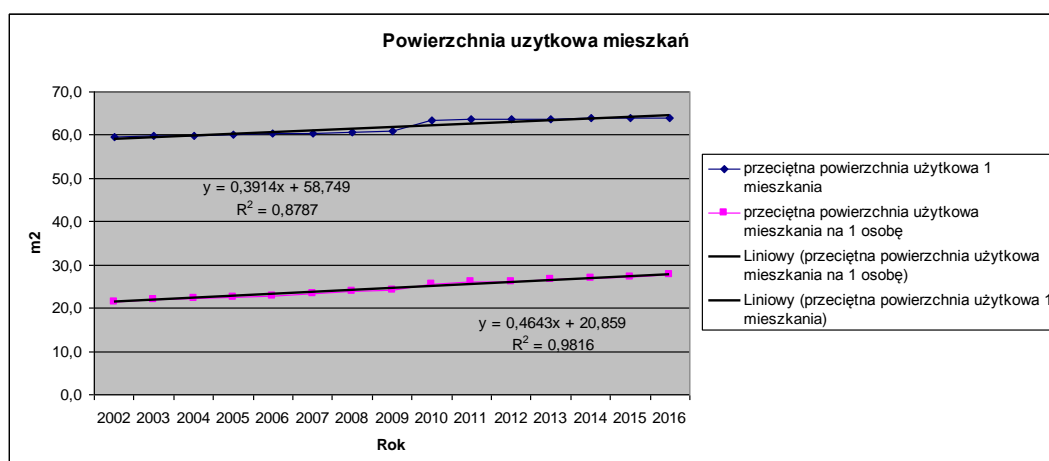
Tabela 1. Stałe trendy i deficyty

Stałe trendy w czasie	Stwierdzone deficyty
wzrost przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkań (wraz ze wzrostem zamożności rośnie zapotrzebowanie na większe mieszkania)	50% liczby mieszkań w Polsce nie spełnia standardów jakości życia w UE
wzrost przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na osobę (mniejsze rodziny w większych mieszkaniach)	ok. 40% liczby mieszkań jest przeludnionych wg standardów UE
spadek liczby osób w gospodarstwie domowym (wynik spadku liczby urodzeń i atomizacji życia społecznego)	wiele mieszkań jest uznawanych za substandardowe pod względem powierzchni i wyposażenia sanitarnego
	mieszkania wybudowane w gospodarce wolnorynkowej i formule deweloperskiej ulegają szybkiej degradacji technicznej i lokalizacyjnej, w części przejdą do bilansu mieszkań substandardowych na wynajem

Źródło: Opracowanie własne.

- Niwelacja przeludnienia gospodarstw domowych to ogromne wyzwanie dla miast metropolitalnych, które wyznaczają standardy przestrzeni i konkurują o nowych mieszkańców. Wskaźnik przeludnienia powinien być obniżony blisko pięciokrotnie, jeśli Szczecin miałby zbliżyć się do dzisiejszego poziomu w wiodących krajach europejskich.
- Na podstawie szczegółowych analiz demograficznych i aktualnego zasobu mieszkań oraz odniesień do rynku mieszkaniowego w wiodących gospodarkach europejskich przedstawiono w materiałach planistycznych wiele wariantów i podejść do szacowania niedoboru mieszkań. Szacowanie luki w podaży mieszkań odnoszono do 30-letniego okresu prognozowania. Wartości wynikające z tych oszacowań są bardzo różne, zależne od źródła danych i wartości odniesienia, wynoszą: **65 200, 57 552, 99 178, 72 800, 70 000 i 73 600** mieszkań. Średnia dla tego zestawu wartości to wartość: 73055, a mediana: 71400 mieszkań. Po odrzuceniu wartości maksymalnej różniącej się o ponad 35% od wartości średniej, nowa średnia to wartość: 67830, a mediana: 70 000 mieszkań. Ostatecznie **przyjmuje się zapotrzebowanie na mieszkania w Szczecinie, szacowane do roku 2050, w liczbie 68 000 mieszkań (zaokrąglenie wartości średniej).**

Rycina 4. Powierzchnia użytkowa mieszkań



Źródło: Opracowanie własne na podst. danych BDL.

- Identyfikacja zapotrzebowania na mieszkania pozwala szacować zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową mieszkań. W tabeli 2 zestawiono zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową mieszkań w zależności od proporcji zabudowy typu MN i MW. Jako że wskaźnik udziału liczby lokali w zabudowie jednorodzinnej do zabudowy ogółem wynosi aktualnie w Szczecinie 19,3%, to dla

nowej zabudowy przyjmuje się wartość tego udziału nie mniejszą niż 20%. Dla terenów rozwoju zabudowy mieszkaniowej w Studium 2012 jest to relacja odwrotna 80% zabudowy w typie MN i 20% w typie MW.

**Tabela 2. Zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową mieszkań w funkcji udziału zabudowy MN i dopełniającego udziału zabudowy w typie MW**

Udział zabudowy MN	Udział zabudowy MW	Zapotrzebowanie pum MN	Zapotrzebowanie pum MW	Razem zapotrzebowanie na pum w tys. m <sup>2</sup>
0,1	0,9	1020	4590	5610
0,15	0,85	1530	4335	5865
0,2	0,8	2040	4080	6120
0,25	0,75	2550	3825	6375
0,3	0,7	3060	3570	6630
0,35	0,65	3570	3315	6885
0,4	0,6	4080	3060	7140
0,45	0,55	4590	2805	7395
0,5	0,5	5100	2550	7650
0,55	0,45	5610	2295	7905
0,6	0,4	6120	2040	8160
0,65	0,35	6630	1785	8415
0,7	0,3	7140	1530	8670
0,75	0,25	7650	1275	8925
0,8	0,2	8160	1020	9180
0,85	0,15	8670	765	9435
0,9	0,1	9180	510	9690

Źródło: Opracowanie własne.

9. W będącym przedmiotem bilansu Studium (oraz w Studium 2012), w obszarach oddalonych od centrum preferowana jest zabudowa jednorodzinna. W Szczecinie w takich obszarach, o ile występuje, zabudowa wielorodzinna jest limitowana i oparta na standardzie zabudowy o małej intensywności MW do 4 kondygnacji, z pełnym programem użytkowym w zakresie terenów zieleni i rekreacji oraz powierzchni biologicznie czynnej i wskaźników liczby stanowisk postojowych. Zasady te będą kontynuowane w opracowywanej zmianie Studium.
10. Minimalne zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową mieszkań ogółem szacuje się w wysokości 6 120 tys. m<sup>2</sup> [pum]. Zapotrzebowanie to będzie rosło wraz ze wzrostem udziału zabudowy typu MN w zabudowie ogółem osiągając dla terenów rozwojowych maksymalną wartość 9 180 tys. m<sup>2</sup>. Ostatecznie przyjmuje się zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową mieszkań w Szczecinie, szacowaną do roku 2050, w ilości 7 650 tys. m<sup>2</sup> [pum] jako wartość średnią wartości progowych.

### **3. BILANS CHŁONNOŚCI TERENÓW MIESZKANIOWYCH WSKAZANYCH W STUDIUM I W PLANACH MIEJSCOWYCH<sup>2</sup>**

#### **3.1. ZAŁOŻENIA DO BILANSU CHŁONNOŚCI, METODYKA**

1. Przyjęto następujące założenia bilansowe:

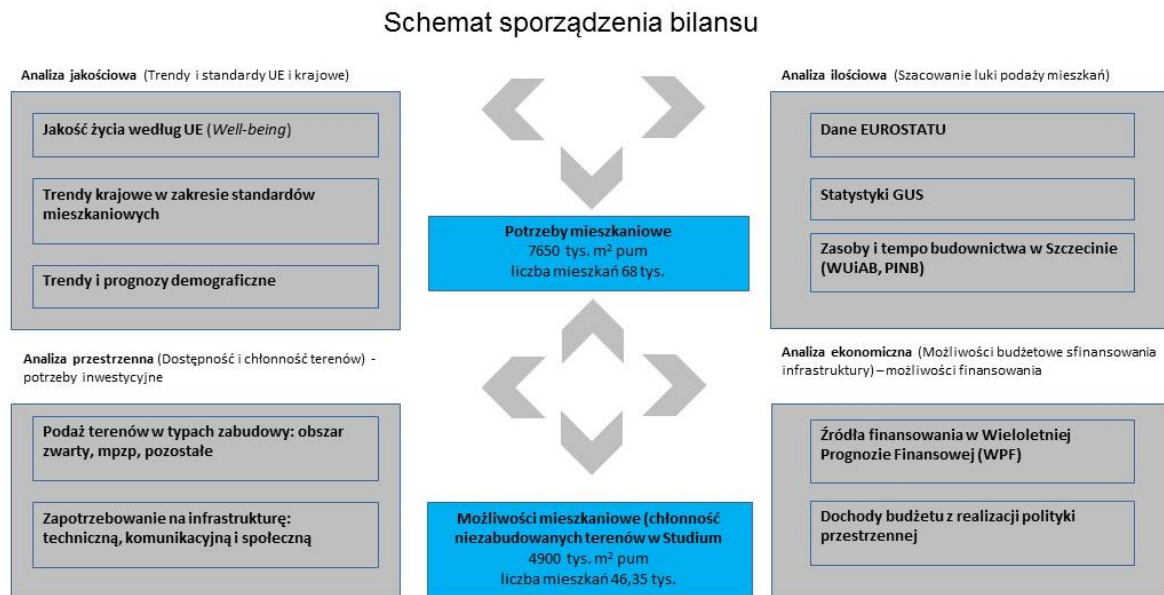
- stopniowe dochodzenie do wyznaczników jakości życia przyjętych w Unii Europejskiej
- sukcesywne finansowanie potrzeb miasta w miarę powstawania zabudowy na bazie WPF
- zapewnienie podaży terenów dla rozwoju produkcji, składów i usług, w tym warunków dla transformacji gospodarki i rozwoju portu

<sup>2</sup> Opracowano na podst.: K. Michalski i in., Bilans chłonności terenów mieszkaniowych wskazanych na ten cel w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Szczecin oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, Szczecin 2019.



- okresowa aktualizacja polityki przestrzennej (bilansu potrzeb) zintegrowana z aktualizacją polityki rozwoju i strategią rozwoju miasta.

Rycina 5. Metoda sporządzenia bilansu



Źródło: Opracowanie własne.

2. Bilans chłonności terenów przeznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (2012) na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i wielofunkcyjnej ma na celu oszacowanie liczby mieszkań i ich powierzchni użytkowej, które mogłyby powstać przy kontynuacji dotychczasowej polityki przestrzennej Szczecina. W przywołanych materiałach planistycznych określone zostały maksymalne chłonności terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej bilansowane w rozgraniczonych obszarach: zabudowy zwartej (w tym nieobjętych mpzp), będących poza obszarem zabudowy zwartej, na których obowiązują mpzp oraz pozostałych wskazanych na ten cel w Studium 2012.
3. Na podstawie mapy użytkowania terenów wyodrębnione zostały tereny dotychczas niezabudowane, które w Studium lub w planach miejscowych wskazywane były na cele zabudowy mieszkaniowej lub wielofunkcyjnej. Brano pod uwagę kategorie terenów: MN; MW; MWN; MWW; MC; MW,U; MN,U; U,MN; i U,MW. Wykorzystując wskaźniki i parametry zabudowy poza mpzp jak w bilansie potrzeb mieszkaniowych, a w obszarach objętych mpzp zgodnie z dyspozycjami wynikającymi z tych planów ustalono potencjalną, szacunkową liczbę możliwych do wybudowania mieszkań i zasiedlających je mieszkańców.
4. Bilans ogólny - łączna podaż terenów pod zabudowę mieszkaniową to około 1521,5 ha. Z tego w obszarze zwartej zabudowy zidentyfikowano 285,4 ha, w tym 205,6 ha terenów w granicach mpzp. Poza obszarem zwartej zabudowy znajduje się około 1236,1 ha, a w tym 573,6 ha w granicach mpzp. Powierzchnia zabudowy jednorodzinnej w granicach mpzp to około 589,7 ha, a powierzchnia zabudowy wielorodzinnej w granicach mpzp to 189,5 ha Powierzchnia zabudowy jednorodzinnej poza mpzp: 679,1 ha Powierzchnia zabudowy wielorodzinnej poza mpzp: 63,6 ha.

### 3.2. WYNIKI BILANSU CHŁONNOŚCI TERENÓW MIESZKANIOWYCH

1. Bilans chłonności terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej przedstawiony w opracowaniach planistycznych całkowicie wypełnia wymagania Ustawy, a ponadto sporządzony został w wielu wariantach, co pozwala ocenić potencjalną i maksymalną podaż powierzchni użytkowej w zależności od efektywnego popytu na mieszkania o różnej wielkości. Bilans wskazuje

- również na dużą elastyczność i zdolność samoregulacji, w dostosowaniu do sytuacji na rynku mieszkaniowym, jeśli chodzi o strukturę wielkości mieszkań i ich przestrzennego rozmieszczenia.
2. W obszarze zwartej zabudowy znajduje się około 21,4% niezabudowanych terenów mieszkaniowych wskazanych na ten cel w mpzp. Konfiguracja tych terenów pozwala, w miarę rozwoju zabudowy, na sukcesywne powiększanie obszaru zwartego.
  3. W obszarze zwartej zabudowy znajduje się około 10,8% niezabudowanych terenów mieszkaniowych będących poza terenami objętymi mpzp.
  4. Suma chłonności zabudowy wyrażona liczbą mieszkań w obszarze zwartej zabudowy (10,1 tys.) i w obszarach objętych mpzp poza obszarem zwartym (20,1 tys.) nie przekracza zapotrzebowania na mieszkania (68 tys.), przy jednolitych wskaźnikach przeliczeniowych nie przekracza również zapotrzebowania na powierzchnię użytkową mieszkań. Uprawnia to do wskazania terenów pod zabudowę mieszkaniową poza tymi obszarami.
  5. Najbardziej prawdopodobny scenariusz zabudowy terenów mieszkaniowych przewiduje stopniowe dochodzenie do oczekiwanych parametrów zabudowy, przy kontynuacji dotychczasowych trendów w początkowym okresie, i coraz szybszej poprawie parametrów zabudowy w miarę nasycania się rynku nieruchomości, osiągając przy końcu okresu parametry zabudowy odpowiadające oczekiwanym wskaźnikom jakości życia. Scenariusz ten przybliża średnia arytmetyczna z wartości oszacowanych w scenariuszu optymistycznym i pesymistycznym. Odpowiada to potencjalnej podaży mieszkań w ilości około 46,35 tys.
  6. Parametry zabudowy w granicach terenów objętych mpzp, takie jak: wielkość działki, wysokość zabudowy, powierzchnia zabudowy i inne wynikają z ustaleń w planach miejscowych (tzw. dane alfanumeryczne). Parametry poza tymi obszarami ustalone jako wartości oczekiwane zostały przedstawione i szczegółowo omówione w materiałach planistycznych przy okazji szacowania potrzeb i chłonności terenów dokonywanych na podstawie trendów opisanych przez dane statystyczne (EUROSTAT, GUS) lub przyjętych na podstawie dokumentów europejskich wskazujących oczekiwane wskaźniki jakości życia do osiągnięcia w krajach członkowskich. Wyniki oszacowań w przeliczeniu na powierzchnię użytkową mieszkań przedstawiono w załączonych tabelach, dla obszarów, na których obowiązuje prawo miejscowe i dla pozostałych obszarów przeznaczonych na ten cel w Studium.

**Tabela 3. Chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej wskazanej w mpzp wyrażona w powierzchni użytkowej lokali**

Wyszczególnienie	Liczba mieszkań /ogółem w obszarach mpzp/	Liczba mieszkań /obszar zw. zab. w granicach mpzp/	Liczba mieszkań /w granicach mpzp poza obsz. zw. zab./	Pow. uż. /ogółem w obszarach mpzp/	Pow. uż. /obszar zw. zab. w granicach mpzp/	Pow. uż. /w granicach mpzp poza obsz. zw. zab./
MN	2497	588	1909	374550	88200	286350
MN,U	7920	2616	5304	1188000	392400	795600
MW	1271	199	1072	95325	14925	80400
MW,U	12547	1757	10790	941025	131775	809250
MC	621	479	142	46575	35925	10650
U,MW	1170	269	901	87750	20175	67575
<b>Razem:</b>	<b>26026</b>	<b>5908</b>	<b>20118</b>	<b>2733225</b>	<b>683400</b>	<b>2049825</b>

Źródło: opracowanie własne.



**Tabela 4. Chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej, poza obszarami objętymi mpzp, wyrażona w powierzchni użytkowej lokali**

Wyszczególnienie	Liczba mieszkań /ogółem - /	Liczba mieszkań /obszar zw. /	Liczba mieszkań /Studium poza obsz. zw. zab./	Pow. uż. /ogółem - /	Pow. uż. /obszar zw. zab. - /	Pow. uż. / poza obsz. zw. zab./
MN	6941	784	6157	<b>1041150</b>	<b>117600</b>	<b>923550</b>
MWN	5616	848	4768	<b>477360</b>	<b>72080</b>	<b>405280</b>
MWW	3276	2262	1014	<b>278460</b>	<b>192270</b>	<b>86190</b>
MC	496	224	272	<b>42160</b>	<b>19040</b>	<b>23120</b>
<b>Razem:</b>	<b>16329</b>	<b>4118</b>	<b>12211</b>	<b>1839130</b>	<b>400990</b>	<b>1438140</b>

Źródło: opracowanie własne.

7. Na obszarze zwartej zabudowy może jeszcze powstać około 1,09 mln m<sup>2</sup> pum, a w obszarze objętym mpzp, poza obszarem zabudowy zwartej może powstać dodatkowo około 2,05 mln m<sup>2</sup> pum, na pozostałych terenach dedykowanych w Studium zabudowie mieszkaniowej może powstać około 1,43 mln m<sup>2</sup> pum. Podział na poszczególne typy zabudowy przedstawia tabela 5.

**Tabela 5. Chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej ogółem wyrażona w powierzchni użytkowej lokali**

Wyszczególnienie	Ogółem miasto	Obszar zwartej zabudowy	Mpzp poza obszarem zwartym	Pozostałe obszary
<b>Powierzchnie użytkowe ogółem:</b>	<b>4572355</b>	<b>1092550</b>	<b>2049825</b>	<b>1429980</b>
zabudowa jednorodzinna [m <sup>2</sup> ]	2603700	598200	1081950	923550
zabudowa wielorodzinna [m <sup>2</sup> ]	1880905	474175	900300	506430
zabudowa wielofunkcyjna [m <sup>2</sup> ]	87750	20175	67575	0

Źródło: opracowanie własne.

#### Omówienie wyników

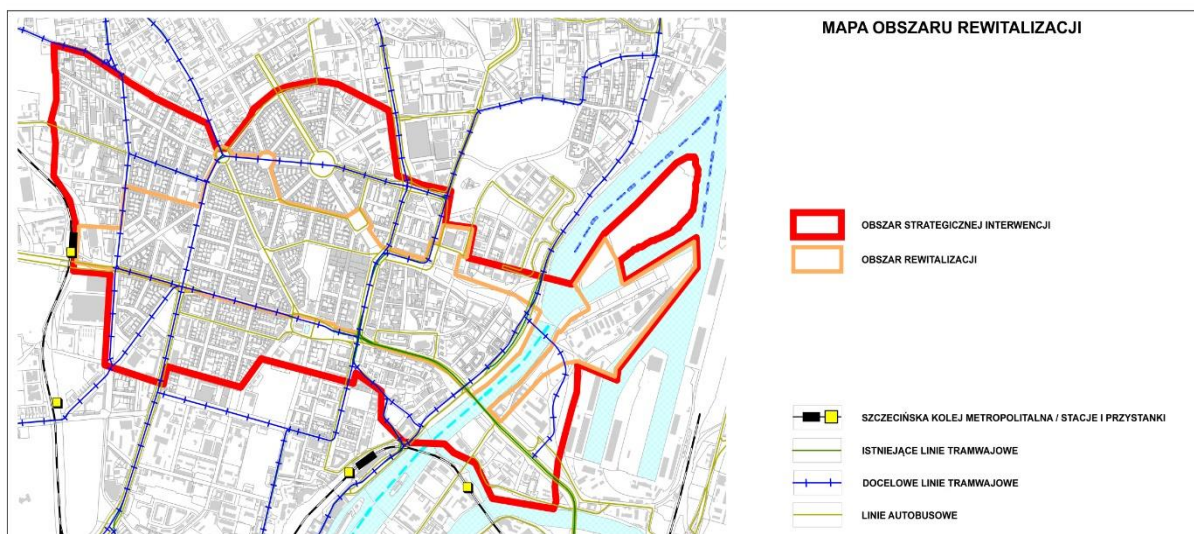
8. Scenariusz najbardziej niekorzystny (SNN) pod względem liczby mieszkań możliwych do wybudowania, tj. przy najmniejszej powierzchni działki w zabudowie jednorodzinnej (600 m<sup>2</sup>) i najmniejszej powierzchni użytkowej mieszkania w zabudowie wielorodzinnej (60 m<sup>2</sup>) w porównaniu ze scenariuszem najbardziej korzystnym (SNK):
- zminimalizowane parametry zabudowy prowadzą do zwiększenia ogólnej liczby mieszkań z 42,4 tys. w przypadku SNK do 50,3 tys. w przypadku SNN; wynik tej proporcji to: 1,1863 (wzrost liczby mieszkań o 18,63%)
  - odpowiadająca proporcji z punktu „a” proporcja powierzchni użytkowej SNN/SNK ogółem to: 1,0649, w tym:
    - proporcja powierzchni użytkowej w zabudowie MN to: 1,1868
    - proporcja powierzchni użytkowej w zabudowie MW to: 0,8977
    - proporcja powierzchni użytkowej w zabudowie MC to: 1,0352.
9. Żadna proporcja typów zabudowy przy obecnej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w Studium i planowanej kontynuacji, z uwzględnieniem wniosków i korekt, nie prowadzi do ryzyka przekroczenia zapotrzebowania na powierzchnię użytkową mieszkań. Rozstrzygająca jest podaż terenów w danym typie zabudowy, a w Studium 2012 i w Studium największy udział ma zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

10. Przyjęcie na potrzeby analizy chłonności terenów wysokich wartości wskaźników zabudowy, maksymalizuje funkcję powierzchni użytkowej mieszkań, co w warunkach rzeczywistych stopniowego dochodzenia do tych wartości wskaźników w okresie prognozowania (30 lat,) nie doprowadzi do powstania większej powierzchni użytkowej mieszkań od zapotrzebowania na tę powierzchnię.
11. Najwyższej wartości wskaźników zabudowy odpowiada chłonność terenów na poziomie 42,4 tys. mieszkań, a dla najmniej korzystnych wartości tych wskaźników 50,3 tys. mieszkań. Jako wartość odniesienia do porównania z zapotrzebowaniem przyjmuje się wartość średnią tj. 46,35 tys. mieszkań. Wartość ta zakłada stopniowe dochodzenie do coraz wyższych standardów zabudowy mieszkaniowej w okresie prognozowania. Wartości tej odpowiada zapotrzebowanie na pum nie większe niż 4,9 mln m<sup>2</sup>.
12. W żadnym z analizowanych wariantów chłonności terenów, powierzchnia użytkowa mieszkań w zabudowie ogółem, nie przekroczy przyjmowanej za wartość graniczną sumarycznej powierzchni użytkowej mieszkań wynoszącej 4,9 mln m<sup>2</sup>, a w scenariuszu najmniej korzystnym i najmniej prawdopodobnym 5,2 mln m<sup>2</sup> pum.
13. Bilans potrzeb ujawnia lukę na rynku nieruchomości na poziomie około 68 tys. mieszkań i odpowiadające tej liczbie mieszkań zapotrzebowanie na pum na poziomie około 7,65 mln m<sup>2</sup>. W konfrontacji z oszacowaniami chłonności terenów zabudowy mieszkaniowej można wskazać rezerwę popytu na pum w wysokości około 2,75 mln m<sup>2</sup> pum.
14. Wpływ na docelową strukturę i rozmieszczenie obszarów zabudowy mieszkaniowej będą miały analizy przestrzenne jakości życia bazujące na koncepcji jednostek analitycznych oraz wnioski i uwagi do Studium. Uwzględnione zostaną także wyniki analiz wniosków o zmianę mpzp, dostosowania do potrzeb obowiązujących mpzp i ich koniecznej zmiany niemożliwej bez zmiany polityki przestrzennej. W okresie ostatniego dziesięciolecia powstawała również zabudowa na terenach nieobjętych mpzp. Zwiększa ona obszar zabudowy mieszkaniowej ogółem i ma wpływ na wielkość obszaru zabudowy zwartej, wymusza także korekty docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej w Studium.
15. Dopuszczalny przedział podaży terenów pod zabudowę mieszkaniową nawet na poziomie 20% nie prowadzi do konieczności wdrożenia procedury iteracyjnej (dochodzenia metodą kolejnych przybliżeń do równowagi popytu i podaży terenów przeznaczonych pod zabudowę). Kluczowym warunkiem dla ostatecznego kształtu polityki przestrzennej jest w tych warunkach wykazanie zdolności do sfinansowania przez miasto potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i społecznej związanej z planowanym rozwojem zabudowy i pozostałych zadań własnych miasta.
16. Generalnie stwierdza się, że chłonność terenów mieszkaniowych, przeznaczonych dotychczas w Studium i w uchwalonych pod jego rządami mpzp, została oszacowana zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w sposób pozwalający ocenić podaż powierzchni użytkowych mieszkań w:
  - obszarze zwartej zabudowy w podziale na zabudowę jedno i wielorodzinną, również z wyodrębnieniem w tym obszarze terenów objętych mpzp
  - obszarze objętym mpzp, położonym poza granicami obszaru zwartej zabudowy również w podziale na typy zabudowy
  - obszarze skupiającym tereny dedykowane zabudowie mieszkaniowej w Studium, a położone poza obszarem zwartej zabudowy i obszarem mpzp przekraczającym obszar zwartej zabudowy.
17. W dotychczasowej polityce przestrzennej Szczecina preferowana była zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinną niskiej intensywności (kontynuacja szczecińskiego modelu rozwoju przestrzennego, zapoczątkowanego jeszcze w planie ogólnym Szczecina z 1994 r.). Znajduje to odzwierciedlenie w polityce przestrzennej, kontynuowanej w Studium. Skutkiem tego jest stosunkowo niewielka chłonność niezabudowanych terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe (potencjalna podaż lokali) w stosunku do zasobu liczby lokali ogółem (około 190 tys. lokali). Podaż lokali wynikająca z dyspozycji Studium 2012 to tylko około 22,4% istniejącego zasobu mieszkaniowego. Wielkość ta w docelowej strukturze projektu Studium nie przekroczy 24%.

### 3.3. TERENY WIELKOPRZESTRZENNEJ REURBANIZACJI, BUDOWA MIASTA ZWARTEGO

1. Obszar śródmiejskiej, zabudowy kwartałowej, rozpatrywany łącznie z obszarem Starego Miasta i wyspami Międzyodrza (dalej: obszar śródmiejski) ma kluczowe znaczenie dla prawidłowego rozwoju struktury miejskiej, rozwoju idei miasta zwarteo i funkcji miasta metropolitalnego.
2. Pod względem ogólnej liczby mieszkań (liczby mieszkań istniejących obecnie do liczby mieszkań na końcu okresu) obszar śródmiejski traktowany jest na poziomie *status quo* pod względem uzupełnień i ubytków substancji mieszkaniowej powstającej w wyniku przekształceń, tj. sumaryczny zasób mieszkań w obszarze (ich liczba), uwzględniając chłonność terenów poddawanych recyklingowi i terenów niezabudowanych może być taka sama, a nawet mniejsza.
3. Obszar śródmiejski w większości uznawany jest za Obszar Strategicznej Interwencji, wymagający rewitalizacji. Ten złożony społecznie i finansowo proces obejmować będzie przekształcanie kwartałów, likwidację substancji substandardowej (kilku tysięcy niesamodzielnych pod względem wyposażenia mieszkań), podnoszenie jakości wyposażenia części wspólnych i uzupełniania infrastruktury.
4. Obszar śródmiejski dotknięty jest depopulacją i wymaga pilnych działań transformacyjnych i rewitalizacyjnych. Należy oczekiwać wprowadzania zabudowy uzupełniającej, wspieranie wspólnot mieszkaniowych w przeprowadzaniu kompleksowych remontów i przebudowy substancji mieszkaniowej, działań systemowych w zakresie infrastruktury (na przykład wprowadzania ciepła systemowego lub innych rozwiązań proekologicznych).

Rycina 6. Obszary Strategicznej Interwencji (OSI) na terenie miasta: Śródmieście i Łasztownia



Źródło: opracowanie własne.

5. Proces przejmowania przez miasto terenów stopniowo uwalnianych przez port na cele zabudowy ogólnomiejskiej zapoczątkowały inwestycje rewitalizacyjne (Stara Rzeźnia) i rozwojowe (nabrzeża i port jachtowy). Skala wieloprzestrzennej reurbanizacji jest tak duża, że nie można oczekiwać zakończenia tego procesu do roku 2050.
6. Istotą przekształceń obszaru wysp jest zrównoważone zagospodarowanie łączące różnorodne funkcje: portową - aktywność podmiotów gospodarczych związanych z portem i obrotem portowym, społeczną - wykształcenie wielkomiejskiej przestrzeni, inwestycyjną - zgłaszanym przez inwestorów, dotyczącą głównie zabudowy mieszkaniowej.  
Nie sposób pominąć procesów gospodarczych, które zaistnieją w obszarze wysp po zakończeniu modernizacji toru wodnego Świnoujście-Szczecin. Priorytetem przy kontynuowaniu procesów przekształceniowych terenów poprzemysłowych, poportowych i innych (np. powojkowych) jest zachowanie miejsc pracy, zagospodarowywanie nowych terenów dokonywane będzie w konsensusie społecznym, bez presji przekształceniowej prowadzącej do rugowania miejsc pracy.

7. Uwzględniając powyższe przesłanki, za racjonalne uznaje się założenie status quo dla obszaru śródmiejskiego w zakresie podaży powierzchni użytkowej mieszkań. Nawet, jeśli założymy, maksymalizując tę wartość, powstanie około 5 tys. mieszkań w obszarze Starego Miasta i wysp Międzyodrza do 2050 roku, to ubytek mieszkań z tytułu przekształceń istniejącej substancji mieszkaniowej, uznawanej za substandardową zneutralizuje ten wzrost<sup>3</sup>.

#### 4. BILANS CHŁONNOŚCI I ZAPOTRZEBOWANIE NA TERENY PRODUKCJI, SKŁADÓW I USŁUG

##### 4.1. BILANS TERENÓW PRZEZNACZANYCH W STUDIUM NA CELE PRODUKCJI I SKŁADÓW<sup>4</sup>

1. Ogółem w Szczecinie na cele produkcji i składów wykorzystuje się dotychczas łącznie około 1 495,46 ha gruntów, z tego w granicach planów miejscowych 1 293,73 ha i w obszarze poza planami 201,73 ha. Tereny produkcyjno-składowe to około 5% powierzchni administracyjnej miasta.
2. Prawie cała wskazana powierzchnia jest utrwalona i chroniona planami miejscowymi. Na te obszary składają się położone poza granicami obszaru zwartej zabudowy tereny rozwojowe portu morskiego o powierzchni około 654,74 ha, w tym w granicach planów miejscowych 654,05 ha. Pozostałe tereny przeznaczane na ten cel są rozproszone w obszarze całego miasta, w tym w granicach planów miejscowych w obszarze zwartej zabudowy 52,48 ha i poza planami w obszarze zwartym 27,56 ha. Można, zatem stwierdzić, że tereny produkcji i składów lokowane są w większości poza obszarem zwartej zabudowy.
3. Szczecin utracił znaczne powierzchnie terenów przemysłowych na rzecz deweloperskiej zabudowy wielorodzinnej i zabudowy ogólnomiejscowej. Biorąc pod uwagę wyniki analizy obecnej struktury gospodarczej Szczecina oraz historycznie znacznie większe powierzchnie zajmowane przez przemysł, oraz jak to zilustrowano w UWARUNKOWANIACH I MATERIAŁACH PLANISTYCZNYCH, zbyt małą liczbę dużych i małych przedsiębiorstw, szacuje się, że podaż terenów przeznaczanych na cele zróżnicowanej produkcji, magazynów i składów w granicach miasta powinna kształtować się na poziomie do ok. 10%. W stosunku do obecnej kształtującej się na poziomie ok. 5% mogłaby być nawet podwojona. Aktualnie ograniczeniem zwiększania podaży takich terenów jest brak dostępności działek o dużej powierzchni dla lokowania produkcji lub magazynowania w większej skali. Częściowo rekompensuje tę sytuację podaż terenów dedykowanych produkcji położonych w granicach obszaru funkcjonalnego Szczecina.
4. Jeśli pominąć mające odrębną specyfikę tereny portowe, występuje stosunkowo niewielka podaż terenów produkcyjno-składowych, dlatego konieczne jest co najmniej utrzymanie istniejących rezerw, wskazanie nowych terenów dla tej funkcji i/lub zunifikowanie takich terenów poprzez połączenie ich w jedną kategorię terenów produkcyjno-usługowych.
5. Analiza map ilustrujących rozmieszczenie usług świadczonych na rzecz podmiotów gospodarczych oraz lokalizacji podmiotów aktywnych w sferze produkcji i składów, prowadzi do wniosku, że obszarom produkcji i składów towarzyszą tereny usług z podobną gęstością ich rozmieszczenia. Nie można wskazać wyraźnych relacji pomiędzy tymi zbiorami. Rozmieszczenie w przestrzeni miasta podmiotów gospodarczych, w tym jednostek produkcyjnych i usługowych:
  - jest wypadkową dotychczasowych procesów gospodarczych i transformacyjnych
  - wynika z dostępności i ceny gruntów
  - powiązane jest, w zależności od branży, z warunkami obsługi transportowej (drogi publiczne, kolej)

<sup>3</sup> 4122 lokali o pow. użytkowej do 25 m<sup>2</sup> - substandardowych w kontekście miar jakości życia, 6 857 lokali bez łazienki oraz 4 610 lokali o niepełnym wyposażeniu w przybory sanitarne (brak spłukiwanego ustępu), 17086 lokali o pow. uż. do 35 m<sup>2</sup>, zbyt małych dla dwuosobowych i większych gospodarstw domowych.

<sup>4</sup> Działalność produkcyjna obejmuje te sfery wytwórczości, którym towarzyszy przetwarzanie surowców, materiałów lub półproduktów w nowy wyrób w wyniku działalności rolnej, leśnej, rybołówstwa, górnictwa lub innej działalności wytwórczej. Metody wytwarzania mogą być zróżnicowane od zaawansowanej techniki (maszyn i urządzeń) i technologii do drobnej wytwórczości na przykład w sposób chałupniczy. Dotyczy to również jednostek funkcjonujących w łańcuchach kooperacyjnych jako podwykonawcy, co oznacza, że wytworzony wyrób nie musi być wyrobem finalnym, gotowym do użycia. Działalność produkcyjna nie obejmuje przetwarzania odpadów. W statystyce państwowej surowce wtórne powstałe w wyniku przetworzenia odpadów traktuje się jako wyroby pośrednie, a nie, jako nowy produkt końcowy (Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 4 września 2015 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU); Dz. U. poz. 1676).

- w granicach portu morskiego warunkowane jest dostępem do nabrzeży
  - może być zamienne, tereny usługowe w wielu lokalizacjach mogą pełnić również rolę terenów produkcji i składów, i odwrotnie
  - w sąsiedztwie funkcji chronionych warunkowane jest brakiem uciążliwości - negatywnego oddziaływania na to sąsiedztwo
  - nie wymaga wyznaczenia stref przemysłowych; niewiele jest w granicach miasta podmiotów o znaczącym i potencjalnie znaczącym oddziaływaniu na środowisko lub zagrożonych wystąpieniem nadzwyczajnych zagrożeń dla środowiska; ryzyko wystąpienia takich zagrożeń jest niewielkie i/lub ograniczone do niewielkiej przestrzeni (najczęściej obszaru, do którego przedsiębiorca ma tytuł prawny).
6. Należy utrzymać podaż terenów usług, produkcji, składów i magazynów w Szczecinie na poziomie zbliżonym do stanu ustalonego w Studium 2012 lub większym. Docelowa podaż terenów dedykowanych produkcji i składom, uwzględniająca tereny już zagospodarowane, nie przekracza szacowanych potrzeb tj. około 6,5% powierzchni administracyjnej. Rezerwy terenowe, odpowiadające w przybliżeniu 1,5% powierzchni administracyjnej Szczecina, przy typowym dla Szczecina zagospodarowaniu takich terenów, odpowiadają podaży jeszcze około 1,44 mln m<sup>2</sup> pum, wobec obecnie dostępnych (użytkowanych) powierzchni 8,756 mln m<sup>2</sup> (brutto), co odpowiada potencjalnemu zwiększeniu podaży pum dla tego typu zabudowy o około 20,6%. **Szacowany popyt na tereny produkcji i składów odpowiada podaży takich terenów przyjętej w projekcie Studium.** Zasadne jest dopuszczenie na terenach przeznaczanych na działalność komercyjną z zakresu funkcji: usługowych, produkcyjnych i składowych. Dopuszcza się zwiększenia powierzchni terenów produkcji i składów, jeśli będą one dokonywane kosztem terenów przeznaczanych na cele usług, szczególnie usług świadczonych na rzecz produkcji.
7. Miasto, zaliczane do grona metropolii krajowych, musi posiadać w swojej ofercie atrakcyjne pod względem położenia i adekwatne do potrzeb zdyspersyfikowanej gospodarki tereny rozwojowe, dedykowane produkcji, składom lub usługom. W wybranych lokalizacjach należy dopuścić zmniejszenie podaży terenów usługowych na rzecz terenów produkcji, nie ograniczając całościowej podaży tych terenów (P+U), albo przewidzieć w nowej polityce przestrzennej jako generalną zasadę funkcję mieszaną usługowo-produkcyjną o elastycznej formule gotowej, przyjmując szerokie spektrum przeznaczenia, w tym wysoko wyspecjalizowanych działalności.

## 2. BILANS PODAŻY TERENÓW PRZEZNACZANYCH W STUDIUM NA CELE USŁUG<sup>5</sup>

1. Struktura miejska, dawniej z dobrze wyodrębnionym centrum, ulega coraz większemu rozmyciu. W Szczecinie te procesy dobrze ilustruje rozwój osiedla Zawadzkiego, w którym gęstość zaludnienia zbliżona jest do gęstości rejestrowanej w osiedlu Śródmieście, a gęstość zaludnienia osiedla Stare Miasto zbliżona jest do gęstości osiedla zaludnienia np. Pogodno o mieszanej zabudowie jednorodzinnej i wielorodzinnej. W konsekwencji w osiedlu Zawadzkiego wykształciło się lokalne centrum usługowe, zaspokajające większość bieżących potrzeb mieszkańców. Podobną sytuację obserwujemy na osiedlu Warszewo, gdzie jeszcze dziesięć lat temu populacja mieszkańców tego osiedla do populacji zamieszkującej osiedle Centrum była jak 1:7. Obecnie relacja ta wynosi 1:2. W osiedlu tym, w miarę zagospodarowywania nowych terenów, pojawiają się również usługi. Dość dynamiczny rozwój zabudowy w tym rejonie miasta pozwala zakładać dalsze zapotrzebowanie na tereny przeznaczane na cele usług o zasięgu lokalnym.
2. Obszary koncentracji lokalnych usług wypełniają się z opóźnieniem w stosunku do powstającej w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej, również z uwagi na większą opłacalność i dobrą zbywalność lokali mieszkalnych. Czasowo skutkuje to niedoposażeniem obszarów nowych osiedli w usługi

---

<sup>5</sup> Zgodnie z definicją do kategorii usług zaliczamy „...wszelkie czynności świadczone na rzecz jednostek gospodarczych prowadzących działalność o charakterze produkcyjnym, tzn. usługi dla celów produkcji nietworzące bezpośrednio nowych dóbr materialnych oraz wszelkie czynności świadczone na rzecz jednostek gospodarki narodowej oraz na rzecz ludności, przeznaczone dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej...” (Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 4 września 2015 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU); Dz.U. poz. 1676).

podstawowe. Brak usług lokalnych wymusza dodatkowe obciążenia komunikacyjne transportem prywatnym. Utrzymanie rezerw terenowych na cele rozwoju usług w obszarach rozwoju zabudowy mieszkaniowej jest właściwe z punktu widzenia polityki społecznej, zdecyduje o przyszłej jakości życia w tych obszarach.

3. Analiza podmiotów funkcjonujących w sferze usług nie wskazuje na specyfikę lokalizacji lub koncentracji podmiotów niezależnie od ich przynależności branżowej. W znacznej mierze przyczynił się do tego przebieg transformacji ustrojowej. Wiele pomiotów małych i średnich powstało na bazie i często na terenach byłych przedsiębiorstw państwowych, po ich upadku bądź likwidacji. Podmioty gospodarcze powstawały także w przypadkowych lokalizacjach tam, gdzie w sytuacji braku kapitału było to po prostu możliwe, na terenach wynajmowanych lub na terenach, do których przedsiębiorca miał tytuł prawny. Objaśnia to w części lokalizację małych firm w obszarach zabudowy mieszkaniowej.
4. W populacji firm usługowych najwięcej jest firm mikro, zaliczają się do nich firmy prowadzone przez samych właścicieli, spółki niemające osobowości prawnej i pozostałe podmioty mikro. Firmy tego rodzaju charakteryzuje gęstość rozkładu proporcjonalna do gęstości zabudowy mieszkaniowej. Obserwuje się również odradzanie się aktywności gospodarczej w nowym kształcie/profilu działalności na terenach poprzemysłowych, równoległe nowe zagospodarowanie pojawia się na terenach powojkowych.
5. Wartość oczekiwaną wskaźnika powierzchni ogólnospołecznych usług publicznych na mieszkańca, dla nowych obszarów zabudowy oszacowano na poziomie wartości średniej 5,3 m<sup>2</sup>/mieszkańca, jednak nie mniej niż 4 m<sup>2</sup>/mieszkańca. Analiza zapotrzebowania na usługi społeczne w obszarach zabudowy jednorodzinnej pozwala szacować te potrzeby na poziomie około 5% powierzchni przeznaczonych pod tę zabudowę.
6. Wartość oczekiwaną wskaźnika powierzchni usług komercyjnych w osiedlach (usług towarzyszących i związanych z drobną działalnością gospodarczą), dla nowych obszarów zabudowy oszacowano na poziomie wartości średniej 12 m<sup>2</sup>/mieszkańca, w tym wskaźnik zapotrzebowania na nowe powierzchnie usług w obszarach zabudowy o charakterystyce mieszkaniowej na poziomie, co najmniej 4,2 m<sup>2</sup>/mieszkańca, natomiast w osiedlach o charakterystyce mieszanej mieszkaniowo-usługowej lub w przewadze usługowej na poziomie, co najmniej 7,5 m<sup>2</sup>/mieszkańca. W osiedlach o charakterystyce produkcyjno-usługowej nie limituje się tych powierzchni, pozostawiając tym samym autonomię decyzji przedsiębiorcom.
7. Bilans terenów usługowych dla całego miasta obejmuje analizę w obszarze zwartej zabudowy, poza nim i w granicach portu morskiego. Ogółem w Szczecinie na cele usług wykorzystuje się dotychczas łącznie około 1 421,18 ha gruntów, z tego w granicach planów miejscowych 965,32 ha, a w obszarze poza planami 455,86 ha, czyli tereny usług ogółem to około 4,7% powierzchni administracyjnej Szczecina. Składają się na nie tereny rozwojowe portu morskiego, położone poza granicami obszaru zwartej zabudowy, o powierzchni około 47,36 ha, w tym tereny w granicach planów miejscowych o powierzchni ok. 0,61 ha. Pozostałe tereny przeznaczone na cele usług są rozproszone w obszarze całego miasta, w tym w granicach planów miejscowych w obszarze zwartej zabudowy to 234,18 ha, a poza planami w obszarze zwartym 88,2 ha. Tereny usługowe lokowane są w większości w obszarze zwartej zabudowy. W porównaniu do wielkości miasta (i jego rozległości), populacji i profilu gospodarczego są to niewielkie powierzchnie.
8. Podstawowe zapotrzebowanie na nowe tereny przeznaczone na cele usług w granicach miasta dla trzech głównych segmentów gospodarki powinno kształtować się na poziomie:
  - dla usług związanych z obsługą podmiotów gospodarczych nie limituje się powierzchni terenów usługowych, ponieważ nie ma ku temu racjonalnych przesłanek; w warunkach trwającej restrukturyzacji gospodarki Szczecina, tworzy się rezerwy terenowe proporcjonalne do podaży terenów przeznaczanych w Studium na cele produkcji i składów, dla których zapotrzebowanie szacuje się na poziomie do 10% powierzchni administracyjnej miasta, tj. dopuszcza się łączną podaż terenów usługowych (włączając w to usługi ogólnospołeczne i usługi komercyjne) na poziomie około 10% powierzchni administracyjnej Szczecina

- w granicach portu morskiego, podobnie jak dla terenów produkcji i składów, nie limituje się terenów usług, traktuje się je odrębnie od zapotrzebowania na usługi ogólnomiejskie i związane z obsługą podmiotów gospodarczych, co wynika ze specyfiki działalności portowej i funkcjonowania portów, ponadto część terenów obecnie usługowych uwalniana będzie przez port na cele ogólnomiejskie
  - odrębnie traktuje się zapotrzebowanie na tereny przeznaczone dla lokalizacji handlu wielkopowierzchniowego (w rozumieniu przepisów ustawy, handlu powyżej 2000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży), dopuszczenie lokalizacji tego rodzaju obiektów jest przedmiotem analizy odrębnej, dopuszcza się utrzymanie dotychczas wskazywanych lokalizacji dla WOH.
9. Analizując rozkład przestrzenny usług ogólnospołecznych i komercyjnych związanych z obsługą ludności oraz potrzeby w obszarach rozwoju zabudowy możemy przewidywać, że nowej zabudowie mieszkaniowej powinno towarzyszyć, co najmniej 200 ha terenów usług związanych z obsługą ludności.
10. Usługi zlokalizowane w obszarze śródmiejskim i w obszarze zwartej zabudowy (usługi istniejące) będą zmieniały swój profil działania w zależności od zapotrzebowania. Obszar śródmiejski (wraz z innymi terenami koncentracji usług) pełni ponadto funkcje metropolitalne, co także uzasadnia konieczność zapewnienia odpowiednich dla zaspokajania tych potrzeb rezerw terenowych. Specjalizacja w kierunku obsługi obszaru metropolitalnego jest jednym z filarów sektora usługowego Szczecina.
11. Bilans terenów przeznaczanych na cele usług przeprowadzony na podstawie ewidencji i map użytkowania terenów oraz rozstrzygnięć przyjętych w Studium 2012, jak i stopnia zagospodarowania tych obszarów potwierdza prawidłowość dotychczasowej polityki i potrzebę utrzymania tej podaży na poziomie zbliżonym do ustalonej w Studium 2012, tj. na poziomie około 10% do 12% powierzchni administracyjnej miasta, w projekcie Studium powierzchnia ta wynosić będzie około 10,64%. Ma to na celu utrzymanie gotowości na przyjęcie nowych podmiotów gospodarczych, obsługę terenów rozwoju zabudowy i kontynuację restrukturyzacji gospodarki. Zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową w typie zabudowy usługowej dla tego przedziału udziałów szacuje się w ilości od 4,5 mln m<sup>2</sup> (brutto ca. 5% pow. adm.) do około 6,7 mln m<sup>2</sup>, przyjęto do projektu Studium wartość 5,7 mln m<sup>2</sup> (brutto ca. 5,94% pow. adm.).
- Wynikowy, szacowany popyt na tereny usługowe odpowiada podaży takich terenów przyjętej w Studium.**

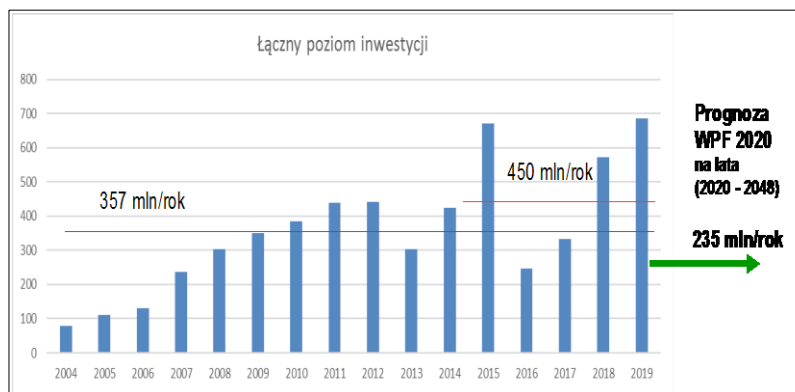
## 5. MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA ZADAŃ WŁASNYCH GMINY

### 5.1. FINANSOWANIE POLITYKI PRZESTRZENNEJ

1. Ustalając możliwości finansowe wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej związane z realizacją polityki przestrzennej wykorzystano analizę możliwości budżetowania polityki przestrzennej (BPP), przedstawioną szczegółowo w materiałach planistycznych.
- Punktem odniesienia była Wieloletnia Prognoza Finansowa na lata 2020-2048 (WPF) (uchwała Rady Miasta Nr XII/412/19). WPF, o budżecie ponad 7 mld PLN, pozwala wyznaczyć limit wydatków majątkowych, które będą mogły sfinansować politykę przestrzenną, opisaną w Studium kwotą 3,803 mln PLN.



Rycina 7. Poziom inwestycji w Szczecinie w latach 2004-2019



Źródło: Opracowanie własne.

2. Analiza ex-post uwidacznia rosnącą zdolność przeznaczania środków budżetowych na wydatki majątkowe. Na tej podstawie szacuje się długoterminową zdolność inwestycyjną miasta nie niższą od średniej dla okresu ostatnich 16 lat. W okresie BPP (tj. nie dłuższym niż 30 lat) należy oczekiwać dostępności, z przeznaczeniem na wydatki majątkowe, dodatkowej kwoty szacowanej na co najmniej 3,66 mld PLN. Do dyspozycji będą również dochody bieżące będące efektem realizowanej polityki przestrzennej, ograniczone do najbardziej oczywistych, tj. podatku od nieruchomości oraz opłat adjacencckich.
3. Dotacje przekazywane dla Szczecina w ramach RPO<sup>6</sup> w okresie programowania 2014-2020, do końca roku 2019 to kwota: 1,0274 mld PLN, ponieważ wartość tego wsparcia uzależniona jest od zbyt wielu czynników nie uwzględnia się tej pozycji w budżetowaniu polityki przestrzennej.
4. **Stosując podejście ostrożnościowe, skumulowane: planowane i potencjalne wydatki majątkowe miasta do 2050 roku, obejmujące WPF i wskazane rezerwy można szacować w wysokości 11 mld PLN, a uwzględniając środki z RPO pozyskiwane w kolejnych okresach programowania miasto będzie mogło dysponować łączną kwotą 12 i więcej miliardów złotych.**

## 5.2. UWZGLĘDNIENIONE POTRZEBY INWESTYCYJNE

### 1. Zapotrzebowanie na sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej w obowiązujących planach miejscowych

Przedmiotem analizy były sieci infrastruktury technicznej w rozumieniu art. 143 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Analizą zapotrzebowania na sieci infrastruktury technicznej objęto miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na dzień 31 grudnia 2019 r.

Długość wszystkich sieci infrastruktury technicznej zaprojektowanych w obowiązujących planach miejscowych to 583,8 km. W tym 224,74 km sieci sanitarnych i powiązanych z tą siecią 86 szt. przepompowni ścieków.

Prawidłowe funkcjonowanie sieci kanalizacji deszczowej wymaga wybudowania zbiorników retencyjnych. W planach miejscowych zaprojektowano kilka zbiorników o łącznej pojemności 21765 m<sup>3</sup>, ponadto zaprojektowano 8 szt. przepompowni wód deszczowych. Program budowy dróg wyznaczonych w planach miejscowych ogółem, to około 256,8 km, głównie drogi dojazdowe i lokalne, ich łączna długość to około 176,1 km. Z koniecznych do pozyskania 205,33 ha terenów prywatnych z przeznaczeniem na cele komunikacji, w obszarach rozwoju zabudowy niezbędny jest wykup gruntów o powierzchni około 195,99 ha.

<sup>6</sup> Zachodniopomorskie Regionalne Obserwatorium Terytorialne, Raport o stanie Województwa Zachodniopomorskiego za rok 2019, Szczecin maj 2020.



## 2. Zapotrzebowania na drogi i infrastrukturę techniczną w obszarach rozwoju zabudowy nieobjętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

W obszarach rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zapotrzebowanie na nowe drogi publiczne (dojazdowe i lokalne) i sieci kanalizacyjne kształtuje się na poziomie około 123,5 km. Pozyskanie terenów na cele komunikacji szacuje się na poziomie 95,074 ha.

W obszarach rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) zapotrzebowanie na drogi publiczne i sieci kanalizacyjne szacuje się na 8,0 km. Prognozuje się konieczność pozyskania 4,419 ha gruntów na cele drogowe.

Łączne zapotrzebowanie na sieci infrastruktury technicznej w obszarach planowanej zabudowy, **poza terenami objętymi planami miejscowymi** to: 131,5 km, a sumaryczna powierzchnia terenów do pozyskania przez gminę na cele budowy dróg to około: 99,493 ha.

## 3. Zapotrzebowanie na infrastrukturę społeczną

Zapotrzebowanie na infrastrukturę społeczną wyznaczono na podstawie analizy zapotrzebowania na powierzchnię użytkową mieszkań przy założeniu pełnego zasiedlenia tych powierzchni do roku 2050. Bilans potrzeb uwzględnia 2 szkoły, 4 przedszkola, 3 żłobki, 226 mieszkań dla seniorów, 2 domy pomocy społecznej i dwa domy dziennego pobytu.

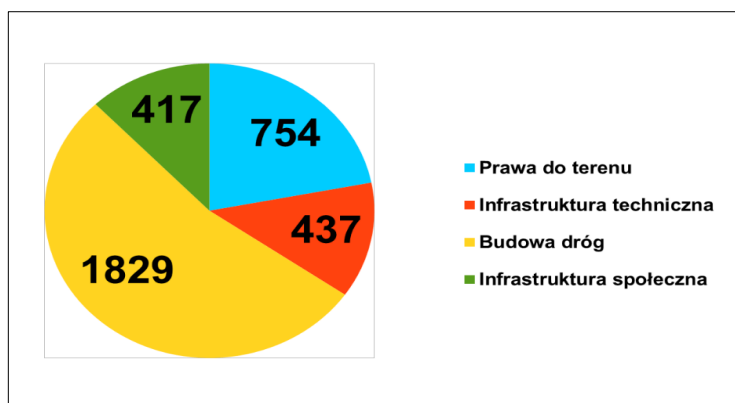
Potrzeby te nie ujawnią się w pełni, bo część powstających na wolnym rynku mieszkań będzie mieszkaniami na wynajem lub lokatą kapitału lub nie ujawnią się wcale albo nie ujawnią się w zakładanych terminach lub ujawnią się w późniejszym okresie. Rezerwując środki na ten cel pozostawia się pole wyboru dla elastycznego kształtowania sieci opieki społecznej.

W Studium, utrzymane zostaną w zasobie gruntów gminnych rezerwy terenowe zabezpieczające zapotrzebowanie na usługi społeczne w obszarach rozwoju zabudowy na terenach nieobjętych planami miejscowymi.

## 5.3. BILANS MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA PRZEZ GMINĘ BUDOWY SIECI KOMUNIKACYJNEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ SPOŁECZNEJ

1. Podstawą weryfikacji możliwości sfinansowania przez gminę budowy sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej są plany rozwoju zabudowy ustalone w Studium na obszarze 1521 ha o chłonności wynoszącej, w zależności od standardów jakości mieszkań: od około 42,4 tys. mieszkań jedno i wielorodzinnych do maksymalnie 50,3 tys., przeciętnie 46,35 tys. W BPP, istotna jest powierzchnia terenów, z przeznaczeniem pod zabudowę, wymagających dostępu do infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Liczba mieszkań, poprzez powiązaną z nią populację mieszkańców, ma znaczenie przy szacowaniu potrzeb związanych z rozwojem infrastruktury społecznej, a ta została uwzględniona w odpowiednim nadmiarze.

Rycina 8. Wydatki na realizację polityki przestrzennej

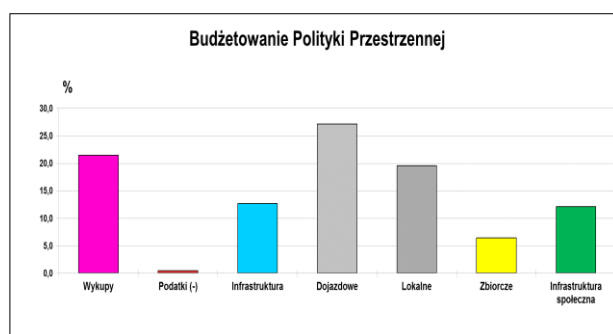
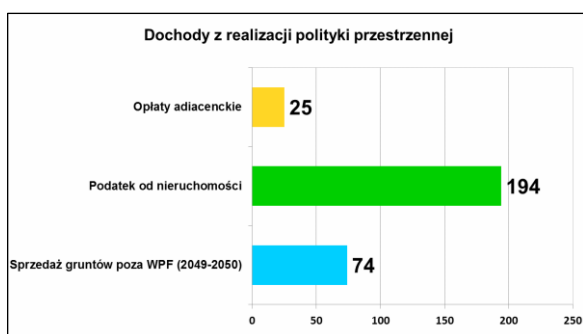


Źródło: Opracowanie własne.

2. Łączna kwota wydatków majątkowych finansująca politykę przestrzenną Szczecina to 3,44 mld PLN/46,35 tys. mieszkań. Przeciętne wydatki mieszkaniowe z budżetu na każde nowe mieszkanie to ok. 80 tys. PLN, uwzględniając towarzyszące im inne wydatki i koszty obsługi inwestycji nawet 100 tys. PLN. Potrzeby te, w rozbiciu na poszczególne kategorie nakładów, przedstawiono na wykresie (Ryc. 7). Nie włączono do nich nakładów na budowę sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnej (inwestycje te realizowane są z budżetu ZWiK nieskonsolidowanego z budżetem miasta). Uwzględniono także w bilansie utratę podatku od nieruchomości z tytułu zmiany stanu władania związanego z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych w obszarach planowanej zabudowy.

Rycina 9. Dochody z realizacji polityki przestrzennej

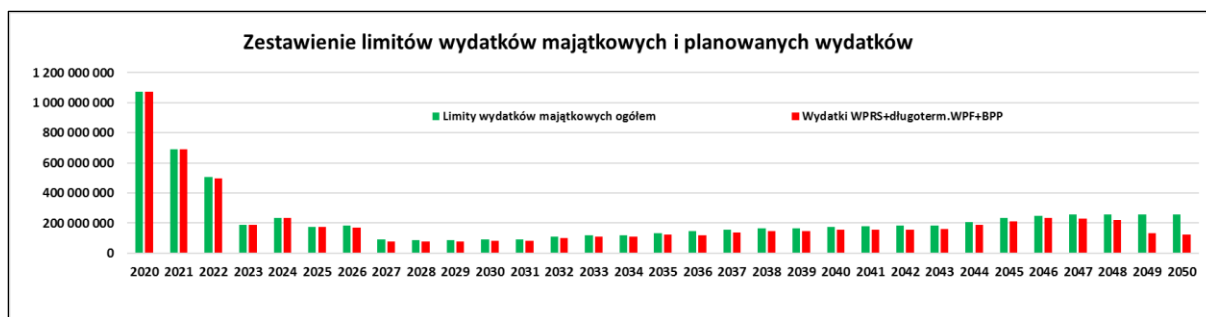
Rycina 10. Możliwości finansowania zadań własnych gminy



Źródło: opracowanie własne.

3. Szacując dochody budżetu będące skutkiem realizacji polityki przestrzennej uwzględniano: dochody z tytułu podatku od nieruchomości i dochody z tytułu opłat adiacenckich. Dochody z tytułu sprzedaży gruntów dotyczą okresu 2049 do 2050 roku, ponieważ nie zawierają się w WPF.
4. Dochody realizujące politykę przestrzenną ogółem to kwota: około 293,5 mln PLN. Dochody bieżące budżetu finansują wydatki majątkowe realizujące politykę przestrzenną miasta na poziomie około 8,54%. Wydłużenie okresu analizy poprawiłoby tę relację, ponieważ podatek od nieruchomości jest stałą pozycją dochodów miasta.
5. Dochody bieżące będące efektem planowanej polityki przestrzennej i wydatki majątkowe będące skutkiem realizacji tej polityki przedstawiono na tle limitów wydatków ustalonych w WPF. Zestawienie to zaprezentowano na wykresie niżej.

Rycina 11. Zestawienie limitów wydatków majątkowych i planowanych wydatków



Źródło: opracowanie własne.

Wykres ten jednoznacznie pokazuje, że w żadnym roku szacowania zapotrzebowania na środki realizujące politykę przestrzenną gminy nie dochodzi do przekroczenia limitów tych wydatków wynikających z WPF.

6. Doświadczenie lat poprzednich i analiza wydatków majątkowych ex-post, wskazują na możliwe przesunięcia w wykonaniu budżetów najbliższych lat. Jest to oczywiste, jeśli brać pod uwagę konieczność konkurowania o środki z Regionalnego Programu Operacyjnego (RPO) i cykle inwestycyjne. Przesunięcia zadań objętych WPRS na lata następne lub zmniejszenie wysokości tych wydatków będą korygowały również WPF na lata następne zwiększając zdolność ponoszenia wydatków na cele majątkowe w latach następnych. Stosując ostrożnościowe podejście do szacowania dochodów gminy, nie stwierdza się ograniczeń w realizacji polityki przestrzennej przyjętej w projekcie Studium.

### **Wnioski końcowe**

1. Stosując podejście ostrożnościowe, skumulowane: planowane i potencjalne wydatki majątkowe miasta do 2050 roku można szacować w wysokości 11 mld PLN, a uwzględniając środki z RPO WZ pozyskiwane w kolejnych okresach programowania miasto będzie mogło dysponować łączną kwotą 12 mld PLN i więcej, przy nakładach koniecznych dla realizacji polityki przestrzennej 3,44 mld PLN.
2. Rezerwa dostępnych środków oszacowana na podstawie WPRS pozwala zwiększyć finansowanie polityki przestrzennej o 20% w stosunku do danych wynikających z bilansu, a uwzględniając potencjalne rezerwy na pozostałe zadania nawet o 100%. Nie pozwala to jednak na dowolność w wydatkowaniu środków. Wydatki majątkowe dostosowywane będą do tempa zabudowy i rozłożone w czasie w całym okresie programowania rozwoju.
3. Elastyczność budżetu zwiększa brak ustawowego zobowiązania do realizacji infrastruktury: w zadanym czasie, w przypadku wystąpienia zjawisk kryzysowych lub nieoczekiwanych wydatków albo wzrostu kosztów obsługi długu. Zadania mogą być przesuwane na kolejne lata budżetowe. Taki charakter budżetu pozwala nadawać priorytet określonym kategoriom nakładów, np. nakładom na infrastrukturę społeczną.
4. Struktura funkcjonalno-przestrzenna, będąca przedmiotem budżetowania wydatków majątkowych realizujących politykę przestrzenną Szczecina, jest dobrze zbilansowana pod względem finansowym i funkcjonalnym. Jej zmiany mieszczące się w granicach ujawnionych rezerw nie wymagają uruchamiania procedury iteracyjnego dochodzenia do zbilansowania ujawnionych potrzeb rozwojowych z możliwościami budżetu.

## **6. PODSUMOWANIE BILANSU POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ORAZ UWARUNKOWAŃ PRZESTRZENNYCH**

### **6.1. WYNIK BILANSU POTRZEB, WYZWANIA I ODPOWIEDŹ POLITYKI PRZESTRZENNEJ**

1. Elementy bilansu planistycznego całościowo odzwierciedlają najważniejsze procesy społeczne i gospodarcze w Szczecinie w powiązaniu z jego otoczeniem funkcjonalnym oraz wypełniają ustawowy wymóg bilansowania potrzeb i możliwości w oparciu o kryterium zdolności budżetu do sfinansowania zadań własnych.
2. Jak wykazano, struktura funkcjonalno-przestrzenna Studium 2012 jest dobrą bazą do bilansowania zasobów. Jej modyfikacje w zakresie do 20% nie wymagają wdrożenia iteracyjnej procedury równoważenia kosztów zadań własnych z możliwościami budżetowymi ich sfinansowania. Dopuszczone zmiany bazowej struktury, w wyniku uwzględnienia wniosków i analiz przestrzennych nie będą znaczące. Kształtować się będą, co najwyżej na poziomie kilku procent, znacznie poniżej progu inicjującego procedurę iteracyjną. Wartości docelowe przedstawione zostaną w części opisującej przyjętą strukturę funkcjonalno-przestrzenną, a zobrazowane w części graficznej KIERUNKÓW Studium.
3. Szerszy zakres analiz urbanistycznych, społecznych i gospodarczych w tomie I UWARUNKOWANIA, szczególnie w odniesieniu do stanu bazy społecznej i jej potrzeb, nadaje diagnozie charakter diagnozy strategicznej. Pozwala wskazać kluczowe problemy miasta i wyprowadzić cele i oczekiwane kierunki dalszego rozwoju. Pomocniczą rolę pełni Synteza Uwarunkowań.

4. Szczecin stoi przed wieloma wyzwaniami. Jednym z kluczowych jest taki rozwój gospodarki miasta z wykorzystaniem uwarunkowań geograficznych, środowiskowych i istniejącego potencjału gospodarczego (port, logistyka, nowoczesne technologie, innowacyjne technologie, usługi medyczne i opiekuńcze, szkolnictwo medyczne i techniczne, turystyka, sport), który nie będzie się odbywał kosztem jakości życia szczecinian. Celem długoterminowym jest skracanie dystansu, w sferze gospodarczej, do miast metropolitalnych w Polsce. Wymaga rozwiązań systemowych w polityce przestrzennej przygotowujących przestrzeń miejską do koniecznej transformacji gospodarczej uwzględniającej zagadnienia środowiskowe i społeczne oraz unikalne wartości i zasoby miasta. Innym wyzwaniem, silnie osadzonym w realiach regionalnych jest sprostanie społecznym skutkom starzenia się społeczeństwa oraz wskazanie kierunków przekształceń gospodarki, rynku pracy i przestrzeni miasta w celu adaptacji do prognozowanych zmian demograficznych. W Szczecinie rozwój gospodarczy powinien być warunkowany ochroną zasobów w kontekście użyteczności długoterminowej, poza rok 2050: ochroną jakości środowiska przyrodniczego i postrzeganiem potrzeb rozwoju gospodarczego poprzez pryzmat dobrostanu mieszkańców i atrakcyjności miasta.

## 6.2. WNIOSKI Z UWARUNKOWAŃ I DIAGNOZY, BILANSU TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ, ATLASU MAP SZCZECINA

1. Szczecin w roku 2020 to miasto podlegające dynamicznym zmianom i kumulacji procesów i trendów globalizacyjnych, wywierających wpływ na ogólną kondycję miasta - fizyczną i finansową. Najistotniejsza zmiana, to dążenie do efektywnego zarządzania miastem, integrowanie potrzeb, współdzielenie zasobów oraz uwzględnianie potrzeb mieszkańców. Oczekuje się, że suma dokonujących się przekształceń i innowacji w przestrzeni miasta zapewni pożądany efekt skali, odporność na zmiany klimatu i dobrostan mieszkańców.
2. Miasto wymaga zintegrowanego zarządzania i modelu integrującego podsystemy funkcjonalne, przestrzenne, organizacyjne. W planowaniu rozwoju miasta szczególnego znaczenia nabierają długookresowe wyzwania rozwojowe, wymagające ukierunkowanych terytorialnie działań realizowanych w taki sposób, by ich negatywne oddziaływanie przestrzenne i środowiskowe było jak najmniejsze. Kierunki rozwoju przestrzennego miasta przedstawiono w tomie II Studium, ujmując zmiany jakie zaistniały i/lub powinny zaistnieć w przestrzeni, by zrealizować wyznaczone cele strategiczne miasta. Dzięki temu aktualizowana strategia rozwoju Szczecina, w formule zawierającej jako odniesienie model struktury funkcjonalno-przestrzennej, stanie się narzędziem realnej koordynacji działań rozwojowych Szczecina.
3. Specyfiką Szczecina jest wyjątkowe w skali polskich miast bogactwo form geomorfologicznych, zasobów wodnych (estuarium Odry i jeziora Dąbie) i przyrodniczych oraz ich bioróżnorodności.
4. Gospodarka morska, zyska nowe atuty dzięki modernizacji toru wodnego Świnoujście-Szczecin, pozwalającemu obsłużyć coraz większe jednostki i rozbudować suprastrukturę<sup>7</sup> transportu morskiego. Uwidacznia się typowy dla miast portowych proces uwalniania przez port terenów udostępnianych na cele ogólnomiejskie (wyspy Międzyodrza).
5. Wielkość powierzchni Szczecina decyduje o niskiej gęstości zaludnienia (ok. 1250 os./km<sup>2</sup>). Miasto zachowuje zwartą zabudowę koncentrując aktywność społeczno-gospodarczą na lewobrzeżu (około ¾ populacji) z ośrodkiem komplementarnym na prawobrzeżu.
6. Z transformacją ustroju państwa uruchomione zostały procesy rozwoju zabudowy i migracji, które skutkują rozwojem suburbanizacji terenów podmiejskich, szczególnie w gminach: Dobra, Kołbaskowo i Kobylanka. Równie znaczące są migracje wewnętrzne - warunkowane historyczną kontynuacją zabudowy w granicach zachodnich i północnych osiedli Szczecina. W Szczecinie zwiększa się zapotrzebowanie na pracowników. W wyniku migracji powstają warunki do zasiedlania przez ludność napływową osiedli śródmiejskich i spółdzielczych.
7. Rośnie udział usług na rzecz ludności i sfery produkcji. Procesy metropolizacji miast i globalizacji wymiany dóbr i usług sprzyjają rozwojowi Szczecina. Rośnie jednak polaryzacja na tym

<sup>7</sup> Pozostała infrastruktura portowa niebędąca infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

- polu w Polsce i w kontekście konkurencji międzynarodowej. Miasta z większym potencjałem demograficznym zyskują naturalną przewagę dzięki większej koncentracji kapitału i bardziej korzystnej strukturze rynku pracy, znajdującego oparcie w zapleczu intelektualnym i akademickim ośrodka miejskiego.
8. Rośnie zapotrzebowanie na nowoczesne usługi społeczne służące poprawie jakości życia mieszkańców. Jakość życia jest jednym z uwarunkowań rozwoju i konkurencji o nowych mieszkańców. Potrzeby w zakresie usług społecznych rosną w konsekwencji szybkiego starzenia się populacji obejmują działania wykraczające poza zadania własne miasta, m.in. rozwój koncepcji *Smart City* i *Age-Friendly City*. Jest to coraz większe wyzwanie dla samorządów miast, szczególnie w warunkach post-pandemicznej gospodarki.
  9. Wyzwaniem dla miasta generującym skutki społeczne i gospodarcze są konsekwencje zmian klimatu: gwałtowne zjawiska pogodowe, wyspy ciepła. Wzmacnianie odporności na zmiany klimatu w oparciu o błękitno-zieloną infrastrukturę jest stałym punktem w agendzie działań samorządowych.
  10. Miasta metropolitalne i aspirujące do roli metropolitalnych rozwijają współpracę ze swoim obszarem funkcjonalnym (tzw. FUA). Przez pryzmat potencjału łącznego obszaru należy oceniać potencjał rozwojowy miasta rdzeniowego. W obszarach funkcjonalnych koncentruje się działalność w zakresie przetwórstwa przemysłowego i logistyki. Obszary funkcjonalne stają się zapleczem surowcowym i oferują podaż siły roboczej. Docelowo mogą rozstrzygać o samowystarczalności żywnościowej FUA.
  11. Szczecin, jako ośrodek o umiarkowanym potencjale demograficznym i gospodarczym, będzie poszukiwał swoich szans rozwojowych, wprowadzając innowacyjne rozwiązania w formule *Smart City*. W polityce przestrzennej uwzględnione będą: odporność na zmiany klimatu, błękitno-zielona infrastruktura i dążenie w zakresie wszystkich wskaźników jakości życia do coraz wyższego poczucia dobrostanu każdej jednostki i obywatelskiej wspólnoty szczecinian.
  12. Dokumenty SSOM i ustalenia Planu zagospodarowania województwa zachodniopomorskiego tworzą razem spójny obraz i dostarczają niezbędnych danych do wnioskowania o powiązaniach z otoczeniem, funkcjach metropolitalnych i kierunkach rozwoju Szczecina.
  13. Polityka miasta metropolitalnego uwzględnia we wszystkich aspektach potrzeby i związku z funkcjonalnym otoczeniem. Do kategorii wyzwań należy zaliczyć integrację społeczną i komplementarną konsolidację gospodarczą obszaru. Ograniczeniem tego procesu jest niski stopień współdziałania, samorządów i współtworzenia budżetu metropolitalnego.
  14. Sformułowane na bazie uwarunkowań i diagnozy KIERUNKI rozwoju, w ich części ogólnej, mają charakter wytycznych strategicznych, moderujących politykę przestrzenną, pomocniczych w rozstrzyganiu konfliktów przestrzennych. Główną rolę w realizacji tej polityki spełniać będą Karty osiedli i Karty jednostek planistycznych. Dyspozycje tam zawarte dostosowane są do warunków mikro, do wielkości obszaru jednostki i skali powiązań przestrzennych, w jednostce, jej otoczeniu i w mieście.

### 6.3. PRZESŁANKI STRATEGICZNE

1. W sferze ponadlokalnej najważniejszą przesłanką jest integrowanie planowania przestrzennego i społeczno-gospodarczego oraz zapewnienie realnej partycypacji społecznej. Realizacji tego celu służy przyjęta formuła i struktura dokumentu Studium. W stosunku do wcześniejszych edycji polityki przestrzennej skoncentrowanych w większym stopniu na opisie zjawisk odnoszących się głównie do przestrzeni i struktury funkcjonalno-przestrzennej Szczecina, obecny projekt wzbogacony został o pogłębioną analizę zjawisk społecznych i gospodarczych, będących wcześniej elementem diagnozy strategicznej. Implementacja do Studium szerszego opisu zjawisk społecznych, gospodarczych, środowiskowych, w tym analiz jakości życia w różnych aspektach, strukturalnie realizuje strategię rozwoju w polityce przestrzennej.
2. W Studium sporządzanym w latach 2005-2007 i 2012 zaplanowano rozwój miasta w kontekście nadchodzących szybko i bardzo głębokich przemian demograficznych, co znalazło odzwierciedlenie w ograniczeniu podaży terenów pod zabudowę mieszkaniową łącznie o około 27%. Zwiększenie

podaż terenów pod zabudowę jest skutkiem niekontrolowanego rozwoju zabudowy na terenach bezplanistycznych. Obecna podaż odpowiada około 70% identyfikowanych potrzeb na tereny pod zabudowę. Wobec niepewności zachodzących procesów w otoczeniu, zjawisk migracji i kontynuacji wzrostu gospodarczego przyjęto w Szczecinie podejście ostrożnościowe. Główną przesłanką dla takiego podejścia jest krocząca, cykliczna aktualizacja polityki przestrzennej. Kolejnej aktualizacji połączonej z aktualizacją strategii, należy spodziewać się w przedziale czasu do ok. 10 lat. W okresie 2020-2025 nastąpi przewidywane i uwzględniane w obecnym projekcie Studium wyraźne zakrzywienie w dół krzywej demograficznej. Wzmocnienie lub złagodzenie obecnych tendencji pozwoli podtrzymać proponowaną politykę lub ją zweryfikować zgodnie z trendami.

3. Przewiduje się w okresie najbliższych dziesięcioleci, wzrost znaczenia wtórnego przekształcania przestrzeni zagospodarowanych w podążaniu za wzorcami jakości życia i gospodarką cyfrową, spadek presji na tereny peryferyjne, ustalenie nowego przeznaczenia dla niewykorzystanych terenów rozwojowych lub przywrócenie ich środowisku oraz ograniczenie rozpraszania zabudowy, finansów publicznych i kapitału społecznego będących skutkiem suburbanizacji. Przewiduje się wprowadzenie mechanizmów finansowych, prawnych, planistycznych, porządkujących procesy inwestycyjne i zajmowanie nowych terenów pod zabudowę z preferencją dla zagospodarowywania terenów poprodukcyjnych.
4. Proces przekształceń struktury funkcjonalno-przestrzennej jest kontynuowany. Dokonuje się w szybkim tempie, wyznaczonym rytmem zmian w gospodarce miasta i uwidaczniającą się coraz szybciej zmianą struktury demograficznej. Stan obecny charakteryzują następujące zjawiska, którym przypisać można trendów długoterminowych:
  - upadek lub utrata dawnej pozycji tradycyjnych branż rzemiosła i usług, produkcji wielkoprzemysłowej i składowania, w strukturze PKB zmniejszył się udział gospodarki morskiej (nie umniejszając jej znaczenia)
  - rozwój handlu i usług, postępująca koncentracja w handlu, rosnący udział towarów i usług dostępnych sieciowo (telefon, Internet)
  - rozwój turystyki usługowej (często transgranicznej), usługowej w bardzo wielu dziedzinach, począwszy od napraw samochodów po usługi medyczne, paramedyczne i opiekuńcze
  - postępująca informatyzacja i wzrost zapotrzebowania na dostęp do szybkiego Internetu i technik transmisji danych i obrazu
  - wzrastająca presja inwestycyjna na środowisko przyrodnicze, pomimo rosnących wymagań w zakresie jego ochrony i oczekiwań poprawy jakości życia przy rosnącym zapotrzebowaniu na rekreację czynną
  - bardzo głębokie przemiany demograficzne w zakresie liczebności populacji i struktury społecznej, zmieniające w istotny sposób potrzeby w zakresie: mieszkalnictwa, oświaty i opieki społecznej
  - dekapitalizacja komunalnych i niekomercyjnych zasobów mieszkaniowych, usługowych i ograniczanie gminnego zasobu nieruchomości
  - wzrost obciążeń miasta związanych z suburbanizacją oraz z korzystaniem przez mieszkańców obszaru metropolitalnego ze struktur miejskich (infrastruktura, transport publiczny, oświata, sport, kultura wysoka, zagospodarowanie czasu wolnego)
  - wzrost znaczenia własności prywatnej i presja na przekształcanie wolnych terenów (m.in. porolniczych) na tereny pod zabudowę kontrowane wysokimi oczekiwaniami społecznymi
  - rosnące potrzeby w zakresie realizacji zadań własnych gminy i powiatu, przy obniżaniu się liczby ludności w wieku produkcyjnym
  - wzrost presji motoryzacyjnej, skutków społecznych i obciążeń budżetowych z tym związanych
  - przemiany w sferze wartości i norm społecznych, atomizacja życia społecznego, wzrost oczekiwań adresowanych do samorządu dotyczących zdywersyfikowanej (bardzo zróżnicowanej) obsługi mieszkańców, jakości środowiska miejskiego oraz jakości i dostępności usług społecznych, przy równoczesnym braku własnej adaptacji do oczekiwanej zmiany prospołecznych i proekologicznych zachowań komunikacyjnych, komunalnych i gospodarczych.

5. W Szczecinie obserwuje się czynniki środowiskowe o coraz większym znaczeniu dla środowiska przyrodniczego i warunków życia ludzi: zanik bioróżnorodności biologicznej będący wynikiem antropopresji i ocieplenia klimatu oraz wkraczania gatunków inwazyjnych, okresowy deficyt wody wynikający z okresów suszy, nadmiernego jej poboru i przerwania obiegu wody z powodu zasklepienia powierzchni ziemi.
6. Rośnie ryzyko długotrwałych przerw w dostawie energii jako skutek wzrostu poboru energii, złego stanu sieci, braku zasilania pierścieniowego, niskiego udziału linii kablowych oraz nie zrównoważonych obciążeń GPZ będących konsekwencją niekontrolowanego rozwoju zabudowy a także większej częstotliwości występowania gwałtownych zjawisk pogodowych.
7. Wzrasta częstotliwość występowania: szkód i degradacji zasobów przyrodniczych (np. wiatrołomy, plagi szkodników), niekorzystnych zmian warunków hydrologicznych (spadku zasobów wód podziemnych, zanieczyszczanie wód i gleby), eutrofizacja wód oraz zjawisko miejskich wysp ciepła o bardzo niekorzystnych skutkach dla zdrowia i warunków życia ludzi.
8. Uwzględnienie wszystkich potrzeb inwestycyjnych wynikających z polityki przestrzennej lub udostępnienia terenów poprzez prawo miejscowe nie będzie możliwe w krótkim czasie. O możliwościach uzbrojenia w infrastrukturę osiedli rozstrzygają możliwości budżetu miasta. Dotyczy to zwłaszcza wyposażenia w infrastrukturę techniczną, komunikacyjną i społeczną oddalonych od centrum osiedli powstających na przekształcanych terenach rolniczych. W części dotyczy to osiedli: Skolwin, Stołczyn, Żydowce-Klucz, Wielgowo-Sławociesz-Zdunowo, Płonia-Śmierdnica-Jezierzyce. Ustanowienie prawa miejscowego nie daje gwarancji szybkiego wyposażenia w infrastrukturę kosztochłonnej zabudowy peryferyjnej. Wobec ograniczonych możliwości budżetu, pogłębionych przez stan pandemii, realizacja infrastruktury wymagającej wysokich nakładów i długich frontów inwestycyjnych będzie musiała być odłożona w czasie. Takie przesłanki powinny mieć znaczenie przy podejmowaniu decyzji o zakupie nieruchomości.

#### 6.4. NAJWAŻNIEJSZE CELE I WYTYCZNE KIERUNKOWE

1. Wytyczne kierunkowe zamieszczone w tekście Studium są takim rodzajem dyspozycji, które określają intencję, pożądany kierunek zmian lub transformacji przestrzeni albo wartości odniesienia dla miar jakości życia. Odnoszą się do sfery niematerialnej i zarządczej, jak również formułowane są jako dyspozycje przestrzenne albo adresowane do innych polityk niż polityka przestrzenna.
2. Wytyczne mają charakter ogólny, ich wprowadzenie do ustaleń polityki przestrzennej jest zróżnicowane, dostosowywane do lokalnych uwarunkowań urbanistycznych i ekofizjograficznych oraz kontekstu społeczno-gospodarczego.
3. Cele i wytyczne kierunkowe:
  1. Utrzymanie i wzmocnienie ochrony terenów produkcji, składów i magazynów oraz usług (w tym terenów stoczniowych i w granicach Portu Morskiego<sup>8</sup> Szczecin), powiększanie terenów dla lokalizacji produkcji, w tym w powiązaniu ze sferą B&R oraz branżami innowacyjnymi, wspieranie polityki tworzenia i zwiększania potencjału klastrów.
  2. Uzupelnienie luki na rynku mieszkań z uwzględnieniem, co najmniej nierównowagi pomiędzy liczbą gospodarstw domowych a liczbą mieszkań oraz stwarzanie warunków dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego na wynajem.
  3. Uwzględnienie długofalowych skutków zmian demograficznych i znacznego wzrostu odsetka osób starszych, stwarzanie warunków dla rozwoju gospodarki senioralnej oraz ekonomii społecznej.
  4. Rozwój rynku pracy poprzez wspieranie aktywności zawodowej osób po 50-tym roku życia, ofertę pracy dla ludności napływowej (obcokrajowców i ludności do miast z mniejszych ośrodków i obszarów wiejskich w regionie i obszarze funkcjonalnym).

---

<sup>8</sup> Wynikające ze Strategii Odpowiedzialnego Rozwoju (SOR) działania kierunkowe odniesione do miast i ich obszarów funkcjonalnych obejmują m.in.: w ramach programu nowoczesne produkty przemysłu okrętowego (zapewnienie ram prawnych, organizacyjnych i finansowych niezbędnych dla aktywizacji przemysłu stoczniowego, rozwoju naukowych ośrodków badawczo-rozwojowych opracowujących innowacyjne typy statków) m.in. projekt Batory.

5. Rewitalizacja obszarów śródmiejskiej zabudowy historycznej i dzielnic śródmiejskich
6. Uwzględnienie w polityce przestrzennej potrzeb ośrodków akademickich, naukowych i badawczych.
7. Integracja powiązań transportowych w ramach funkcjonalnego obszaru Szczecina, poprawa dostępności transportu publicznego w obszarze zwartej zabudowy.
8. Zagospodarowanie terenów w sposób uwzględniający odporność na zmiany klimatu i poprawę jakości środowiska.
9. Preferencja ponownego wykorzystania terenów zdegradowanych.

## 7. DOCELOWA STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA STUDIUM

1. W dotychczasowej polityce przestrzennej w Szczecinie struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta podlegała istotnym zmianom warunkowanym ustrojem prawno-gospodarczym kraju oraz prognozami/tendencjami rozwoju społeczno-gospodarczego. Przewidywano kontynuację wzrostowego trendu demograficznego. Znalazło to odzwierciedlenie w podaży terenów dedykowanych zabudowie mieszkaniowej w Planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Szczecina i w sporządzonym na jego podstawie Studium z 1998 roku (23,87% pow. adm.).
2. Struktura funkcjonalno-przestrzenna w Studium 2012 i planach miejscowych, gdzie na cele zabudowy mieszkaniowej przeznaczają się ogółem 18,05% pow. administracyjnej miasta, stanowiąca podstawę do bilansowania zasobów, poddana została szczegółowej weryfikacji i analizie na poziomie działek ewidencyjnych. Analizowano i rozpatrywano wnioski do Studium oraz wnioski o zmianę planów miejscowych selekcyjnie, których uwzględnienie wymagałoby wcześniejszej zmiany Studium. Wszędzie tam, gdzie nowe uwarunkowania potwierdzały taką możliwość dokonywano zmiany funkcji terenu w projekcie Studium.
3. Wolne tereny wskazywane w Studium 2012 na cele mieszkaniowe wyodrębnione zostały do bilansu chłonności terenów na podstawie porównania mapy KIERUNKÓW ze Studium 2012 z mapą użytkowania gruntów w roku 2019, która uwzględniała tereny aktualnie wykorzystywane na inne cele niż mieszkaniowe, posiadające inną funkcję. Wyprecyzowano w ten sposób tereny, które mogą być zagospodarowane zgodnie ze Studium 2012 i ich bieżącym użytkowaniem (bez terenów zabudowanych przeznaczonych do przekształceń). W docelowej strukturze funkcjonalnej, przedstawionej w części graficznej tomu KIERUNKI w Studium uwzględniono wszystkie zmiany funkcji terenów z ich przeznaczeniem na cele zabudowy mieszkaniowej (zwiększenia podaży terenów mieszkaniowych kosztem innych funkcji łącznie o 107,8 ha), jednocześnie na podstawie przyrostu powierzchni terenów objętych planami miejscowymi, w których przesądzono o innym przeznaczeniu terenu niż mieszkaniowe oraz szczegółowych analiz (w tym wynikających z wniosków do Studium, zmian ewidencyjnych, zmian stanu władania, rozwoju infrastruktury, analiz urbanistycznych itp.), po ich uwzględnieniu w jednostkach planistycznych (obejmujących także tereny już zabudowane) uzyskano efekt zmniejszenia ogólnej podaży terenów na cele mieszkaniowe, powierzchniowo o 6,22%, a pod względem ich udziału w strukturze miasta o 2,3%.
4. Zmiany dotyczące najbardziej newralgicznej funkcji, tj. przeznaczenia terenów na cele mieszkaniowe w stosunku do Studium 2012 są niewielkie, zróżnicowane przestrzennie na poziomie osiedli, zbliżone na poziomie dzielnic. W dzielnicy Prawobrzeże zwiększa się udział tych terenów o 36,02 ha; w dzielnicach Północ i Zachód łącznie o 31,33 ha, a w dzielnicy Północ o 39,73 ha - łącznie w mieście 107,8 ha. Wynikowo, ogólną podaż terenów mieszkaniowych zmniejszono z 18,05% do poziomu 17,4% pow. adm.
5. Istotą wprowadzonych zmian jest korekta kwalifikacji funkcjonalnej terenów dokonana w ramach terenów już wskazanych do urbanizacji, wprowadzona bez zmniejszania powierzchni terenów cennych przyrodniczo, terenów upraw rolnych itp. Znaczący wpływ na takie rozstrzygnięcia miała świadomość trwałości trendu demograficznego i jego skutków społecznych i gospodarczych oraz zaktualizowana w 2018 roku „Waloryzacja przyrodnicza Szczecina”. O znaczeniu tego dokumentu świadczy fakt wybudowania około 30 tysięcy mieszkań w okresie od daty przyjęcia poprzedniej waloryzacji przyrodniczej w 1998 r. do chwili obecnej. Część mieszkań powstała w ramach zabudowy deweloperskiej realizowanej na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, co istotnie zaburzyło



strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta, prowadząc do fragmentacji terenów i skutkując negatywnym oddziaływaniem na środowisko (likwidacja systemów melioracyjnych, wprowadzanie niekorzystnych parametrów zabudowy).

6. Docelową strukturę funkcjonalno-przestrzenną przyjętą w Studium, zaakceptowaną po uwzględnieniu zmian wynikających z bilansu potrzeb i chłonności terenów oraz po rozpatrzeniu wniosków do Studium, przedstawiono w tabeli nr 6, która przedstawia jednocześnie stopień zmian w stosunku do Studium 2012.

**Tabela 6. Wybrane wskaźniki planistyczne w dokumentach miasta Szczecin - porównanie Studium 2012 i Studium<sup>9</sup>**

Lp.	Wybrane wskaźniki udziału i powierzchnie terenów Struktura funkcjonalna – Plan Ogólny/Studium	Jednostka	Studium 2012	Studium
1	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności i wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska (MC)	%	4,22	1,52
	Powierzchnia terenów zabudowy typu MC i wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej	ha	1268,3	457,96
2	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności (MWN)	%	2,53	4,81
	Powierzchnia terenów zabudowy typu MWN	ha	759,8	1446,89
3	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN)	%	11,3	11,07
	Powierzchnia terenów zabudowy typu MN	ha	3397,7	3326,41
4	Zabudowa usługowa samodzielna (U)	%	12,11	10,64
	Powierzchnia terenów zabudowy usługowej (samodzielnej)	ha	3639,2	3198,97
5	Zabudowa produkcyjna, magazyny, składy (P)	%	6,68	6,5
	Powierzchnia terenów zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów	ha	2008,3	1954,29
6	Łączna powierzchnia terenów	ha	1173,30	10384,52
7	Łączny udział w powierzchni miasta	%	36,84	34,54
8	Udziały	mieszkaniowa	18,05	17,40
		usługowa	12,11	10,64
		produkcyjna	6,68	6,50
9	Struktura udziałów	mieszkaniowa	0,49	0,50
		usługowa	0,33	0,31
		produkcyjna	0,18	0,19

Źródło: Opracowanie własne.

7. Jak wykazano w DIAGNOZIE (podrozdział V.), docelowa struktura funkcjonalno-przestrzenna nie będzie wymagać iteracyjnego dochodzenia do równowagi pomiędzy zidentyfikowanymi potrzebami a możliwościami ich zaspokojenia z budżetu miasta, jeśli zmiany struktury, będącej bazą odniesienia do bilansowania potrzeb, będą niewielkie. Zmiany struktury funkcjonalno-przestrzennej (Studium 2012) przedstawione w tabeli 6 można uznać za nieistotne, jeśli porównać je do powierzchni miasta, aktualnej powierzchni zabudowy i powierzchni przeznaczonych do urbanizacji. Powierzchnie zurbanizowane i przeznaczone do urbanizacji zostaną zmniejszone powierzchniowo o 6,22%, a ich udział w strukturze miasta zmniejszy się o 2,3%. Lokalne zwiększenia podaży terenów zabudowy mieszkaniowej, przy spadku podaży ogółem terenów przeznaczanych na ten cel o 0,65%, wprowadzone zostały głównie na skutek zmniejszenia podaży terenów usług, co nie prowadzi do ograniczenia możliwości rozwoju tej funkcji terenu.
8. Porównanie podaży terenów mieszkaniowych według Studium 2012 (1521,57 ha) z zwiększoną podażą o 107,8 ha w Studium (z czego ponad 70% to tereny zabudowy jednorodzinnej) pozwala szacować to zwiększenie na 7,04% wobec wykazanej elastyczności w zakresie potrzeb

<sup>9</sup> W pozycji 1 i 2 w tabeli różnice wynikają ze zmian w kwalifikacji funkcjonalnej, generalny podział na funkcję MC i funkcję MW.

- i możliwości finansowych budżetu miasta na poziomie nawet do 20%. Jest to potwierdzenie braku konieczności wdrożenia procedury iteracyjnego wyznaczania punktu równowagi pomiędzy potrzebami i możliwościami finansowymi budżetu miasta.
9. Zwraca uwagę ochrona terenów przeznaczanych na produkcję i składy (6,5% w strukturze miasta). Tereny tego rodzaju podlegają szczególnej ochronie, ponieważ gospodarka miasta opiera się na dwóch filarach: gospodarce morskiej wraz z łańcuchami kooperacyjnymi i przetwórstwie przemysłowym wspieranym przez usługi na rzecz produkcji.
  10. Uszczuplenie terenów usług jest niewielkie, udział w strukturze miasta na poziomie 10,64% nie zagraża ograniczeniem podaży, zarówno w mieście, jak i w odniesieniu do dzielnic i osiedli.
  11. Aktualny pozostaje postulat elastycznego podejścia do funkcjonalnej kwalifikacji terenów. Wymogiem nowoczesnej gospodarki jest posiadanie terenów rozwojowych, na których dopuszcza się konglomeraty aktywności produkcyjnej, składowej, usługowej i biurowej, co ma zastosowanie szczególnie do terenów parków przemysłowych i technologicznych, stref przemysłowych, obszarów portowych i wolnych obszarów celnych, akademickich centrów transferu technologii, instytutów naukowych itp.
  12. Potrzeby terenowe dla funkcji związanych z gospodarką uznaje się za zgodne z podażą wykazaną w Studium. Podaż wynika z doświadczenia, aktualnej struktury gospodarki oraz prognoz tempa i kierunków jej zmian. Nowoczesne miasto, powinno dysponować bogatą ofertą terenów inwestycyjnych dla przedsiębiorców.
  13. Tak zdefiniowana struktura funkcjonalno-przestrzenna służy realizacji nadrzędnego interesu publicznego, minimalizuje zgodnie z duchem waloryzacji przyrodniczej i ekofizjografii skutki oddziaływania na środowisko i zapewnia niezbędną elastyczność procesów gospodarczych, które w pętli oddziaływania zwrotnego stabilizować będą rozwój miasta. Struktura ta, w tak ustalonym kształcie, zostaje przyjęta jako podstawa do formułowania kierunków zagospodarowania przestrzennego Szczecina.

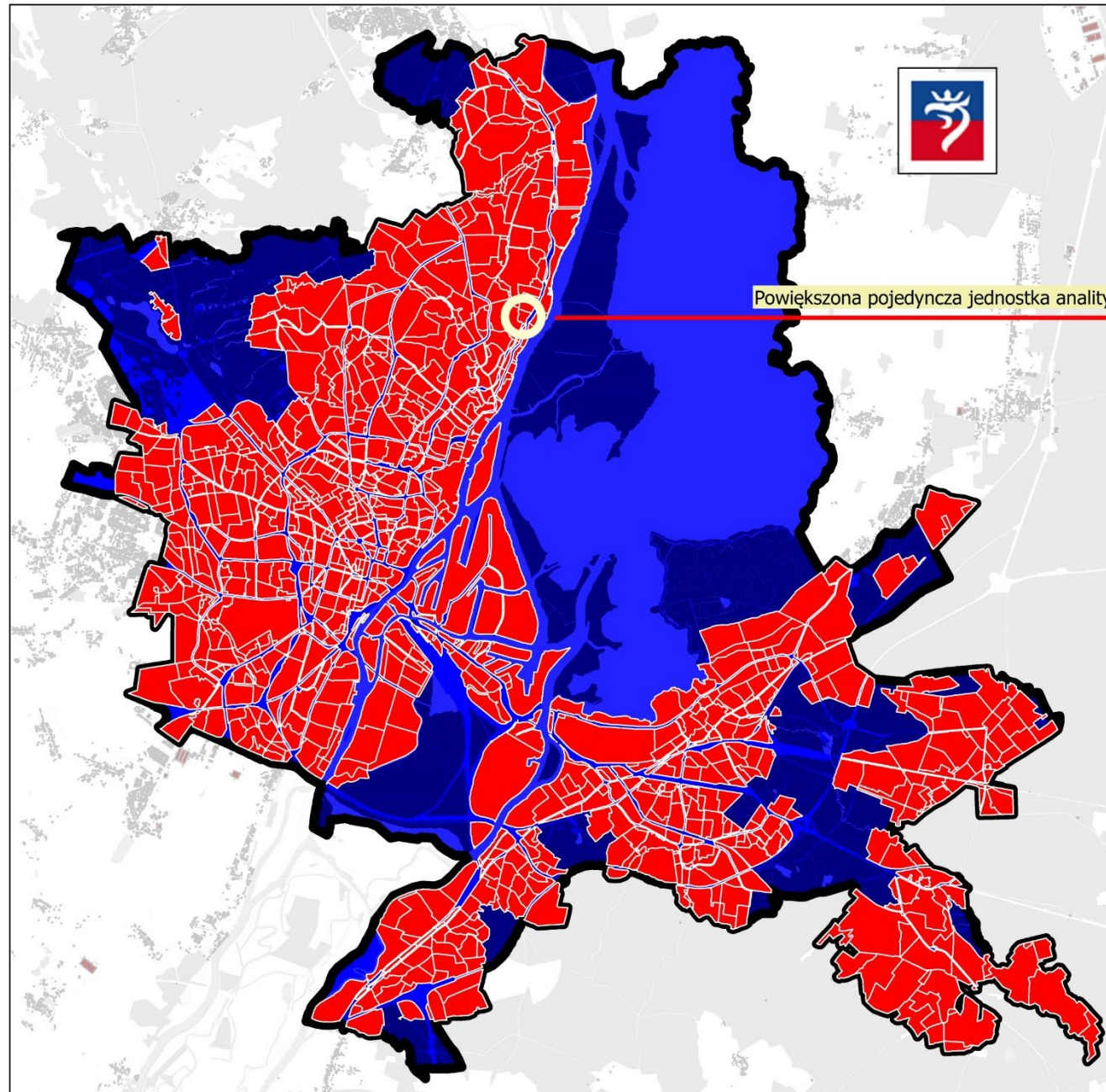
### WYKAZ RYCIN

- Ryc. 1. Jednostki osadnicze
- Ryc. 2. Prognoza zmian liczby ludności w gminach SOM
- Ryc. 3. Przemiany demograficzne miasta
- Ryc. 4. Powierzchnia użytkowa mieszkań
- Ryc. 5. Metodologia sporządzenia bilansu
- Ryc. 6. Obszary Strategicznej Interwencji (OSI) na terenie miasta: Śródmieście i Łasztownia
- Ryc. 7. Poziom inwestycji w Szczecinie w latach 2004-2019
- Ryc. 8. Wydatki na realizację polityki przestrzennej
- Ryc. 9. Dochody z realizacji polityki przestrzennej
- Ryc. 10. Możliwości finansowania zadań własnych gminy
- Ryc. 11. Zestawienie limitów wydatków majątkowych i planowanych wydatków

### WYKAZ TABEL

- Tab. 1. Stałe trendy i deficyty
- Tab. 2. Zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową mieszkań w funkcji udziału zabudowy MN i dopełniającego udziału zabudowy w typie MW
- Tab. 3. Chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej wskazanej w mpzp wyrażona w powierzchni użytkowej lokali
- Tab. 4. Chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej, poza obszarami objętymi mpzp, wyrażona w powierzchni użytkowej lokali
- Tab. 5. Chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej ogółem wyrażona w powierzchni użytkowej lokali
- Tab. 6. Wybrane wskaźniki planistyczne w dokumentach miasta Szczecin - porównanie Studium 2012 i Studium

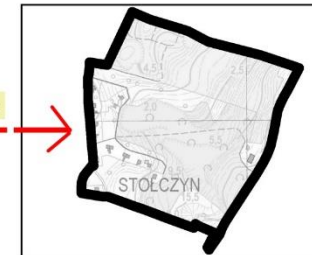
# ATLAS MAP SZCZECINA



Powiększona pojedyncza jednostka analityczna

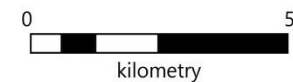
### 1. JEDNOSTKI ANALITYCZNE

- sposób podziału obszaru miasta na rejonu służące prezentacji danych geoprzestrzennych



Jednostka analityczna jest wydzielonym rejonem miasta wyznaczonym w oparciu o granice jednostek planistycznych Studium z 2012 roku i granice obrębów geodezyjnych miejskiej ewidencji gruntów i budynków.

Siatka jednostek analitycznych dla Szczecina liczy 1065 rejonów, w których gromadzone są dane pozwalające na ilustrację zagadnień geoprzestrzennych prezentowanych w dalszej części opracowania.

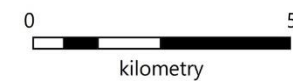
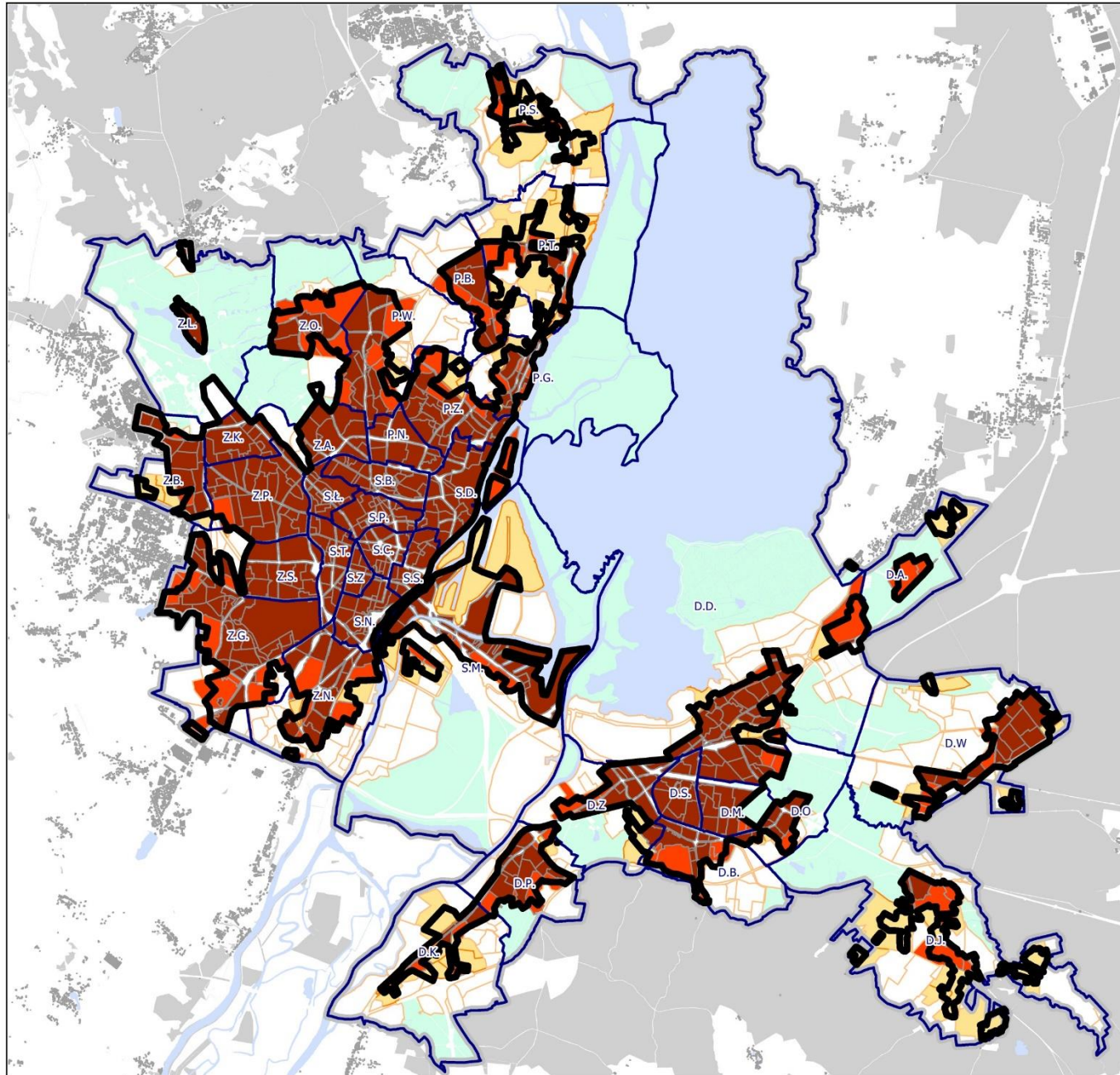




2. Jednostki analityczne  
w których występuje  
zabudowa zwarta

Legenda

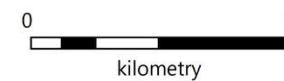
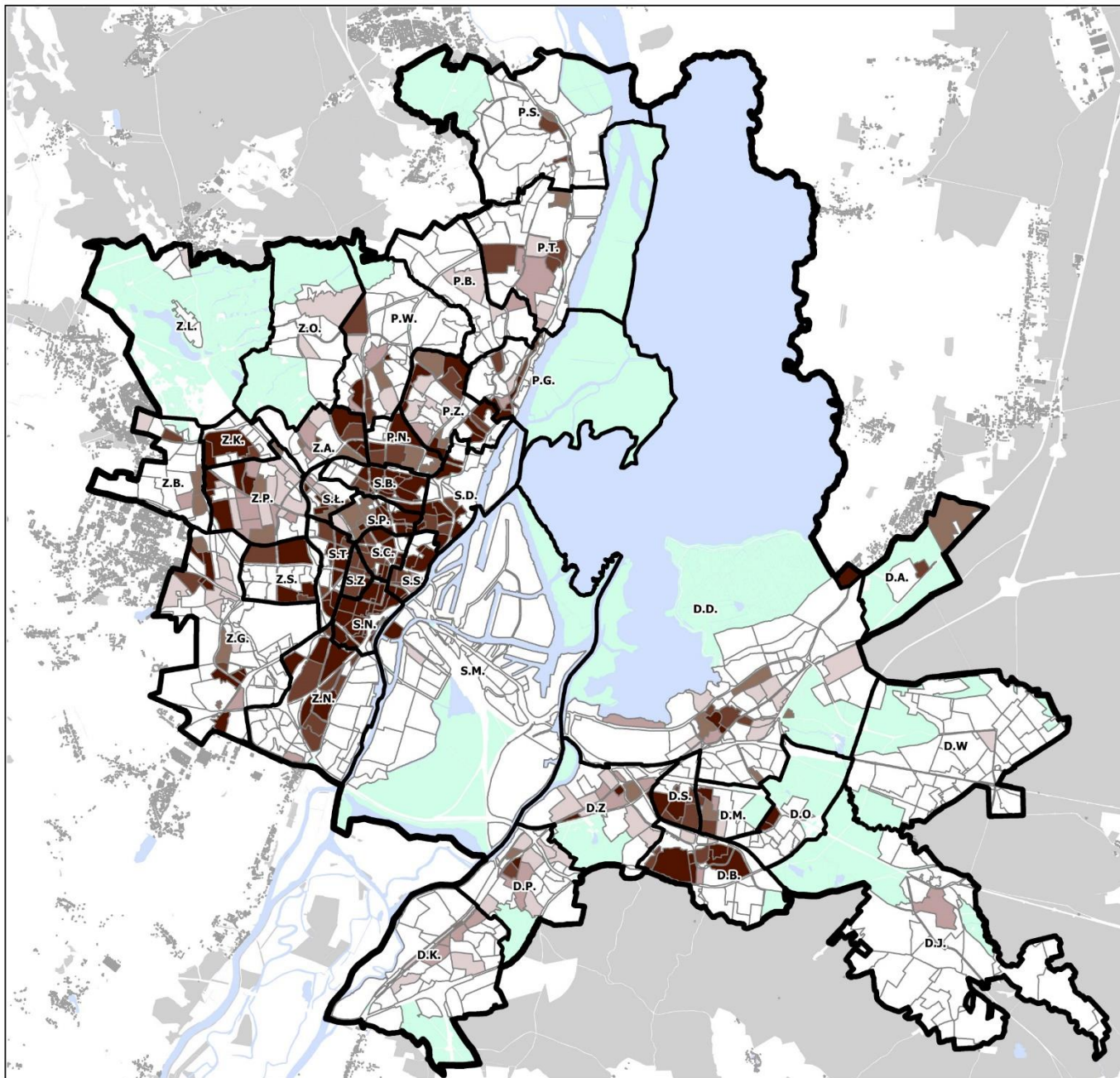
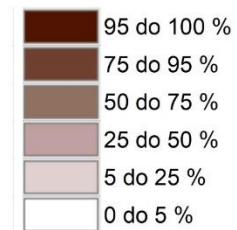
-  granica obszaru  
zwartej zabudowy
-  do 100 procent w jednostce  
analitycznej
-  do 50 procent w jednostce  
analitycznej
-  do 5 procent w jednostce  
analitycznej
-  poniżej 4 procent lub  
bez zabudowy zwartej



3. Jednostki analityczne z udziałem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do ogólnej zabudowy mieszkaniowej

Legenda

udział procentowy powierzchni zabudowy wielorodzinnej w zabudowie mieszkaniowej

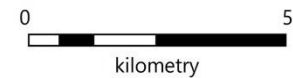
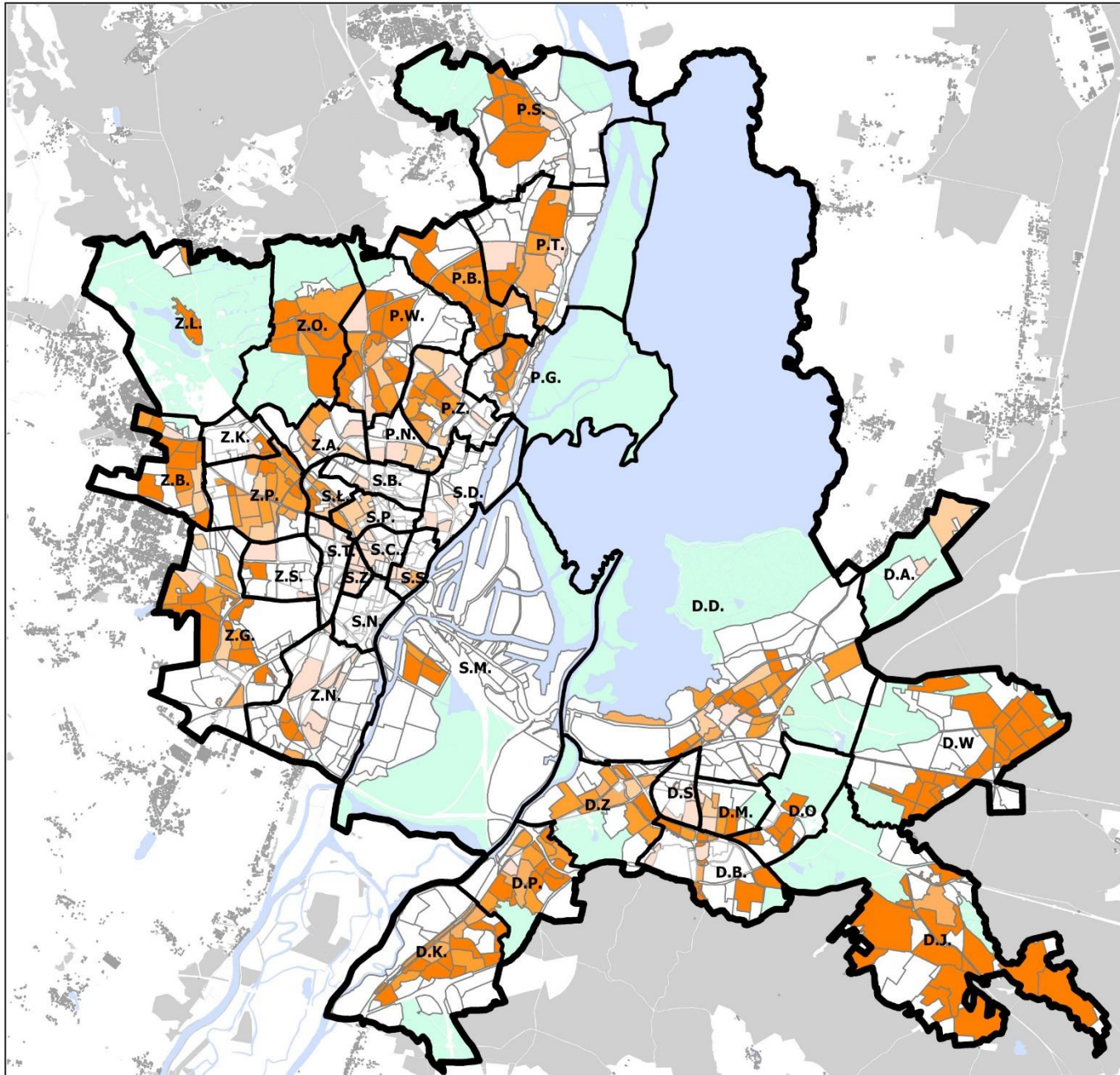
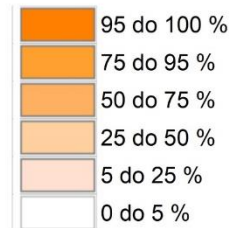




3a. Jednostki analityczne z udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do ogólnej zabudowy mieszkaniowej

Legenda





udział procentowy powierzchni zabudowy jednorodzinnej w zabudowie mieszkaniowej

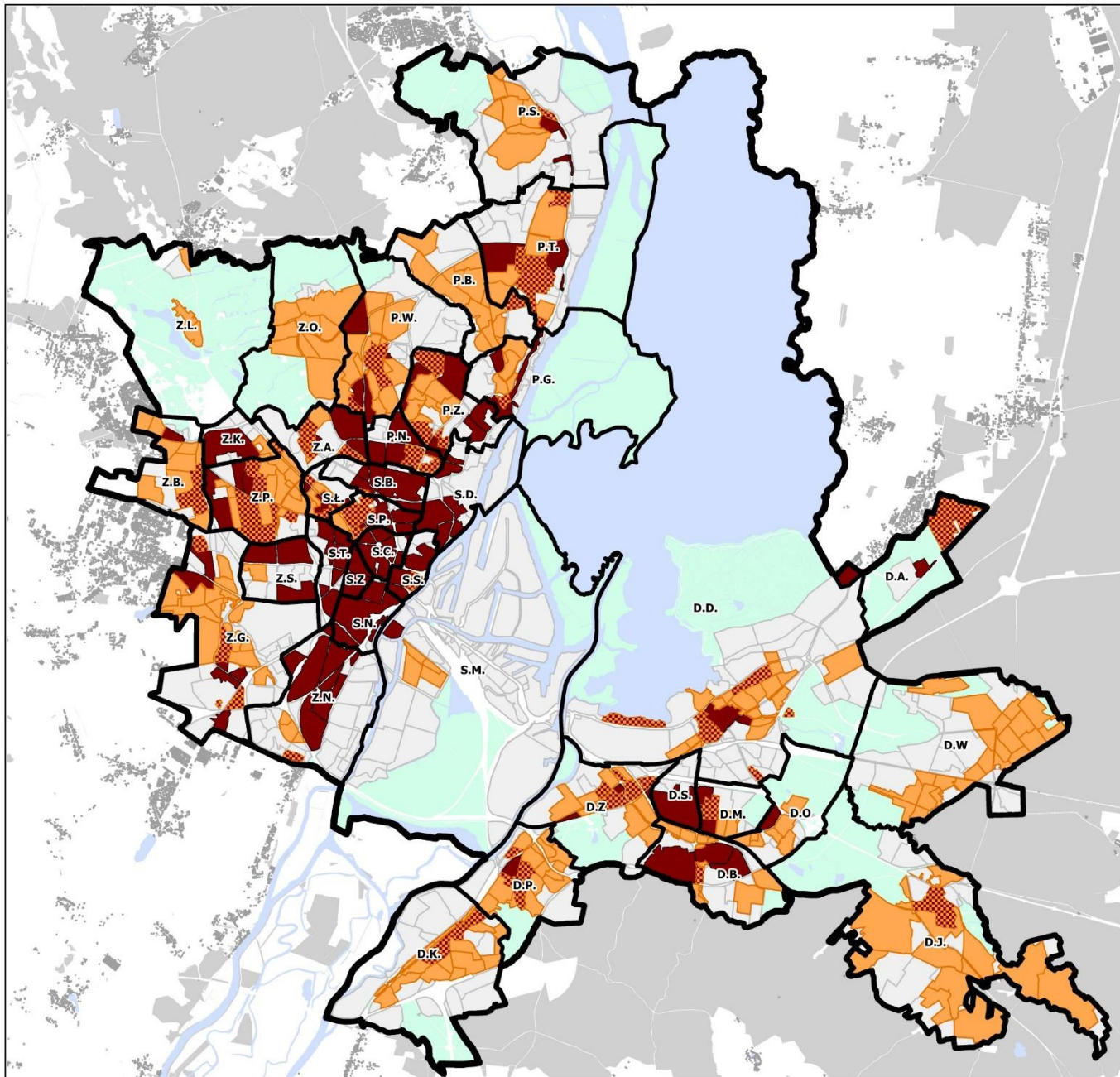




3b. Jednostki analityczne z udziałem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej do ogólnej zabudowy mieszkaniowej

Legenda

-  powyżej 75 procent zabudowy wielorodzinnej
-  zabudowa mieszana
-  powyżej 75 procent zabudowy jednorodzinnej
-  brak lub incydentalna zabudowa mieszkaniowa w jednostce analitycznej

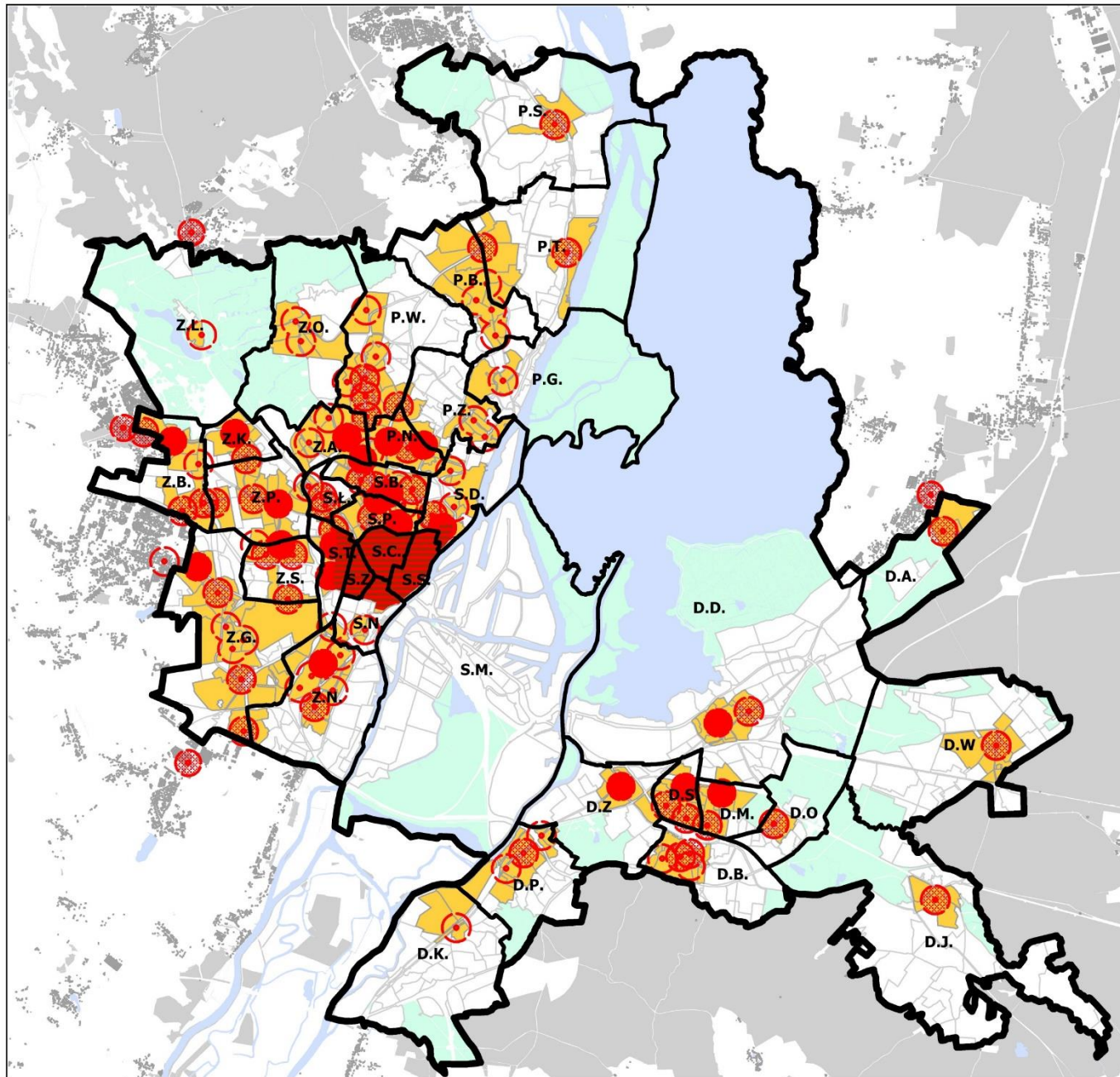
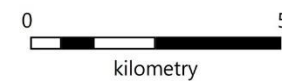


#### 4. Jednostki analityczne w zasięgu dojścia pieszo do lokalnych centrów usługowych

##### Legenda

- wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska
- jednostki analityczne w zasięgu dojścia pieszo

- lokalne centra usługowe
- zasięg dobrze wykształconego centrum
- zasięg wykształconego centrum
- zasięg słabo wykształconego centrum

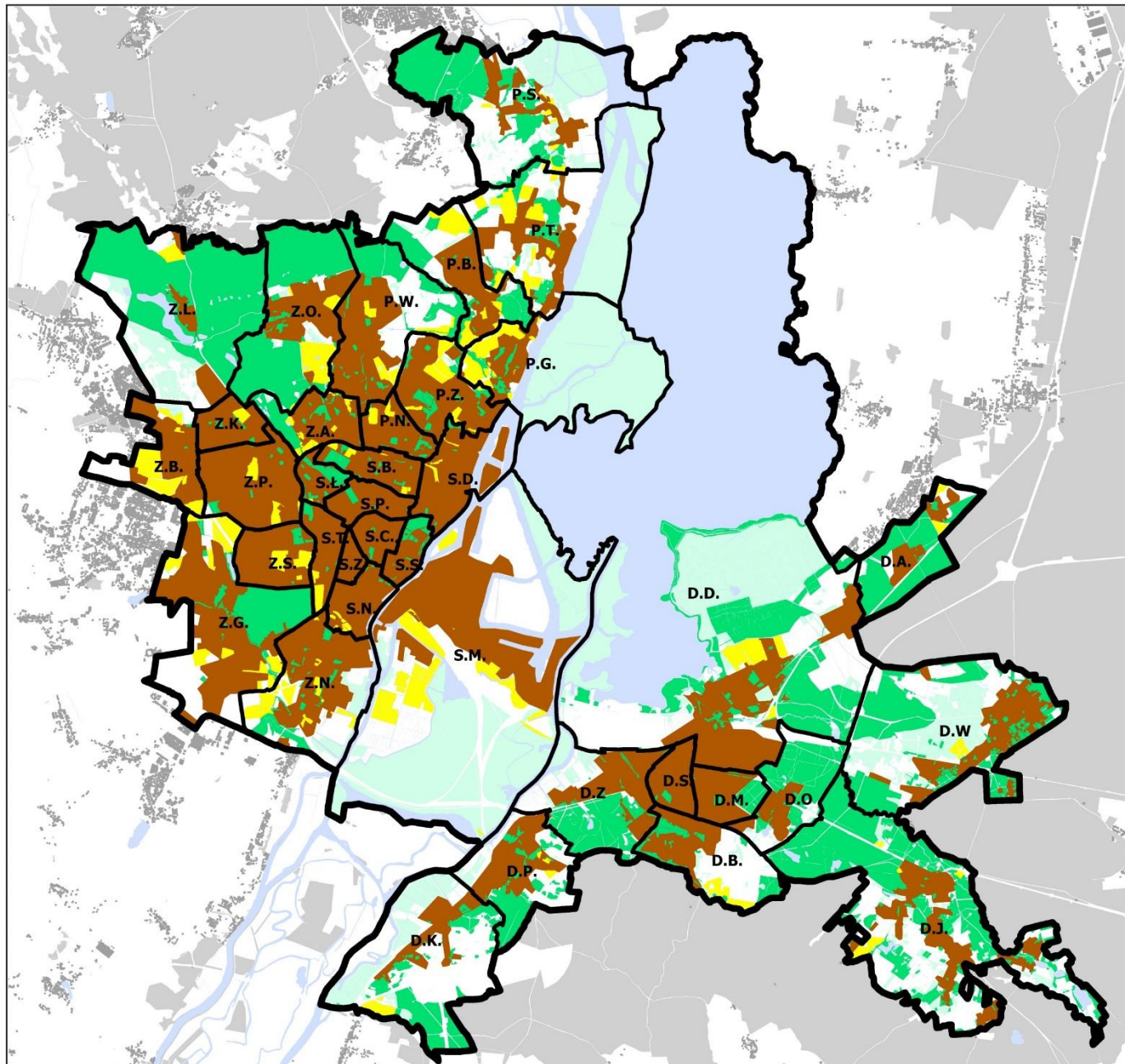




5. Tereny zieleni ogólnodostępnej  
wraz z terenami  
ogrodów działkowych  
na tle obszaru zwartej zabudowy

Legenda

- zieleń ogólnodostępna
- obszar zabudowy zwartej
- ogrody działkowe










## 6. Mapa dostępności pieszej zieleni ogólnodostępnej w promieniu dojazdu

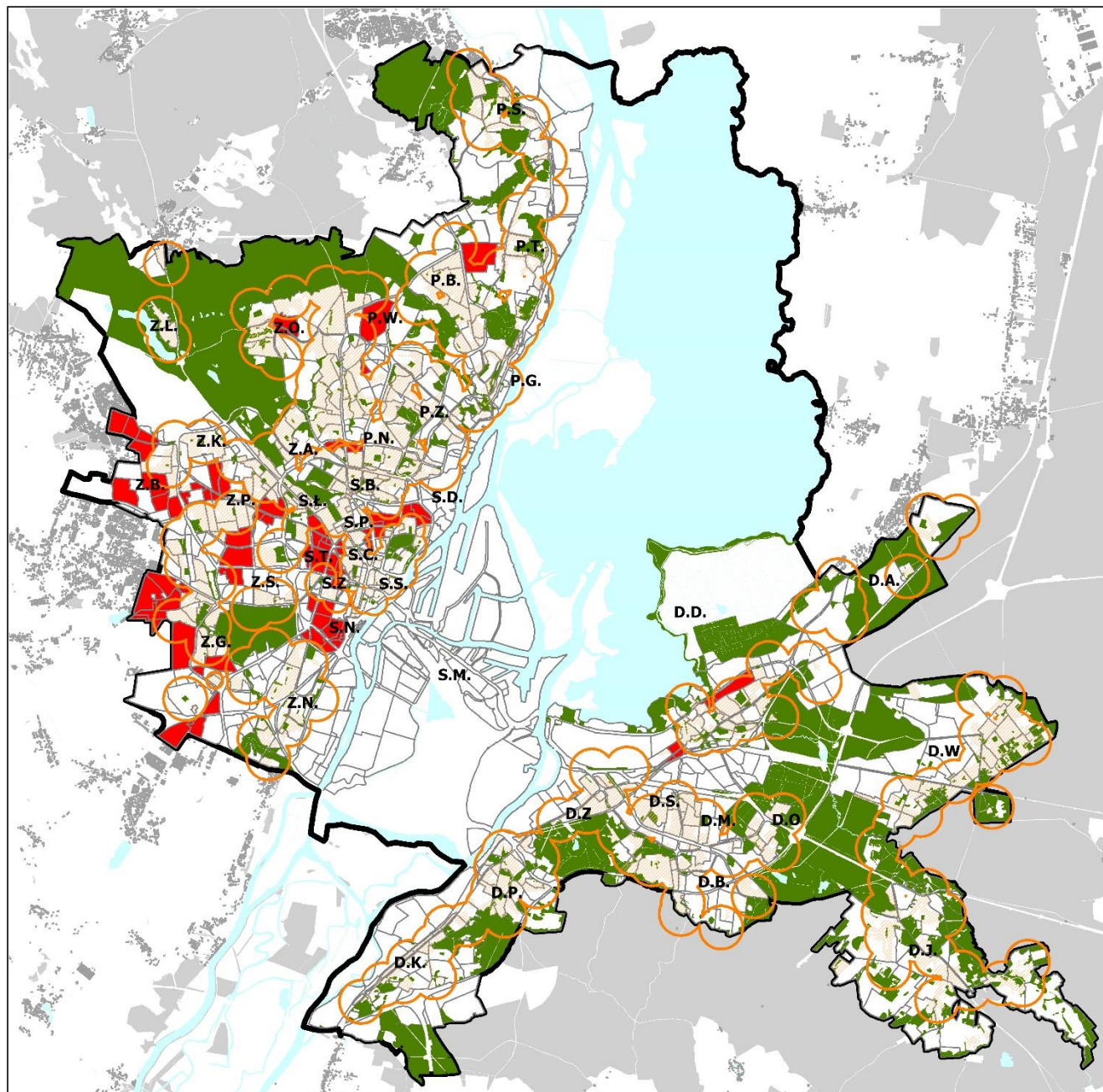
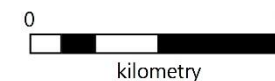
Dostępność do zieleni ogólnodostępnej ustalono na podstawie założeń:

- \* promień dojazdu pieszego:
  - 300 m dla centrum, w granicach obwodnicy
  - 500 m dla pozostałych terenów
- \* minimalna powierzchnia terenu zieleni - 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>)
- \* minimalna szerokość - 5 m.

Zasób zieleni ogólnodostępnej tworzą: tereny zieleni urządzonej (parki, skwery, tereny zielone wewnątrz zespołów mieszkaniowych, nieczynne cmentarze, przekształcone lub do przekształcenia na parki, Cmentarz Centralny), zieleń naturalna i lasy w granicach miasta. Do zasobu ogólnodostępnej zieleni rekreacyjnej nie wliczono wysp Międzyodrza z uwagi na ich ograniczoną dostępność drogą wodą.

### Legenda

-  bufor dojazdu pieszego do zieleni
-  tereny zieleni ogólnodostępnej
-  jednostki analityczne ze zwartą zabudową mieszkaniową poza promieniem dojazdu pieszego
-  jednostki analityczne
-  obszar zwartej zabudowy mieszkaniowej

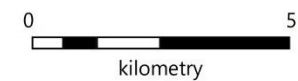
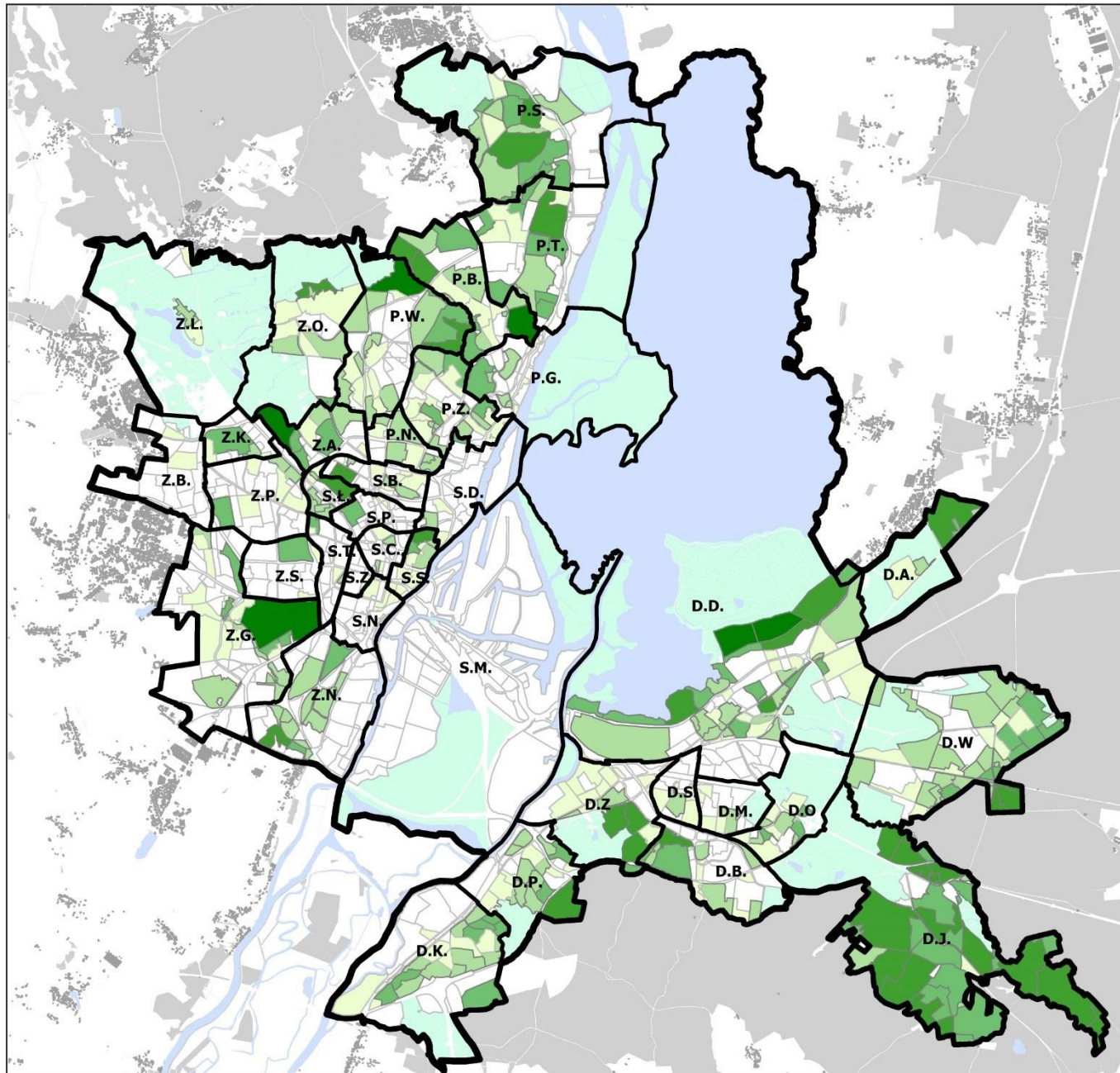




6a. Jednostki analityczne  
o największych  
powierzchniach  
zieleni ogólnodostępnej

Legenda

powierzchnia zieleni w ha









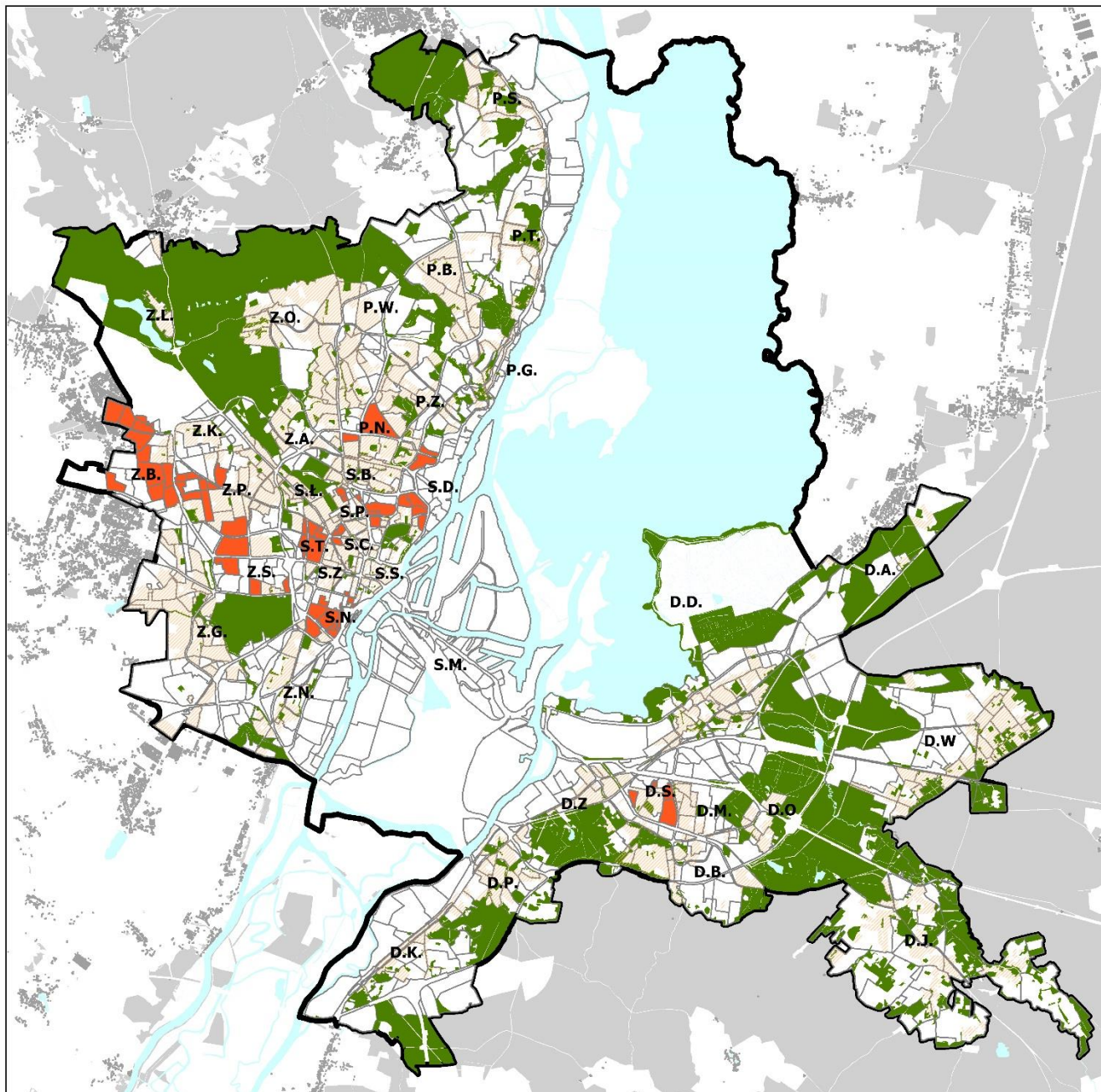
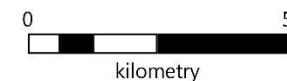
**6b. Mapa dostępności zieleni ogólnodostępnej w przeliczeniu na jednego mieszkańca**

Dostępność do zieleni ogólnodostępnej ustalono na podstawie minimalnego udziału powierzchni terenu zieleni przypadającej na jednego mieszkańca, wynoszącej 12 m<sup>2</sup> na osobę.  
Dane za I półrocze 2021 roku.

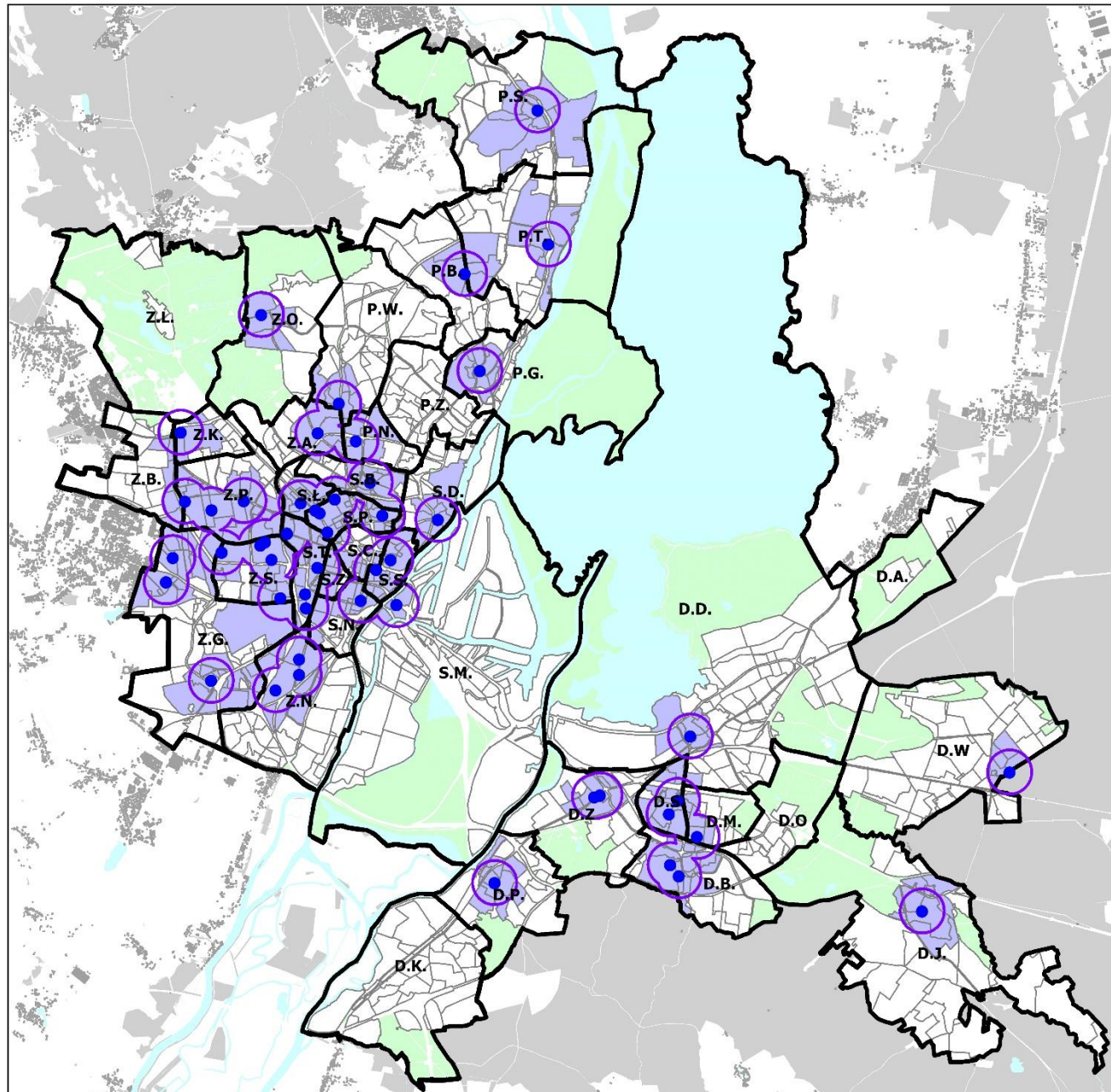
Zasób zieleni ogólnodostępnej tworzą: tereny zieleni urządzonej (parki, skwery, tereny zielone wewnątrz zespołów mieszkaniowych, nieczynne cmentarze, przekształcone lub do przekształcenia na parki, Cmentarz Centralny), zieleń naturalna i lasy w granicach miasta; do zasobu ogólnodostępnej zieleni rekreacyjnej nie wliczono wysp Międzyodrza z uwagi na ich ograniczoną dostępność drogą wodą.

**Legenda**

-  jednostki analityczne, w których powierzchnia zieleni ogólnodostępnej przypadająca na jednego mieszkańca jest mniejsza niż 12 m<sup>2</sup>
-  zieleń ogólnodostępna
-  obszar zwartej zabudowy mieszkaniowej
-  jednostki analityczne







### 7. Mapa dostępności pieszej do Podstawowej Opieki Zdrowotnej

Dostępność jednostek analitycznych do zakładów Podstawowej Opieki Zdrowotnej wyznaczono na podstawie promienia dojazdu pieszo - 500 m.

Źródło danych: "Jak i gdzie się leczyć" Informator Zachodniopomorskiego Oddziału NFZ nr 1/2020.

#### Legenda

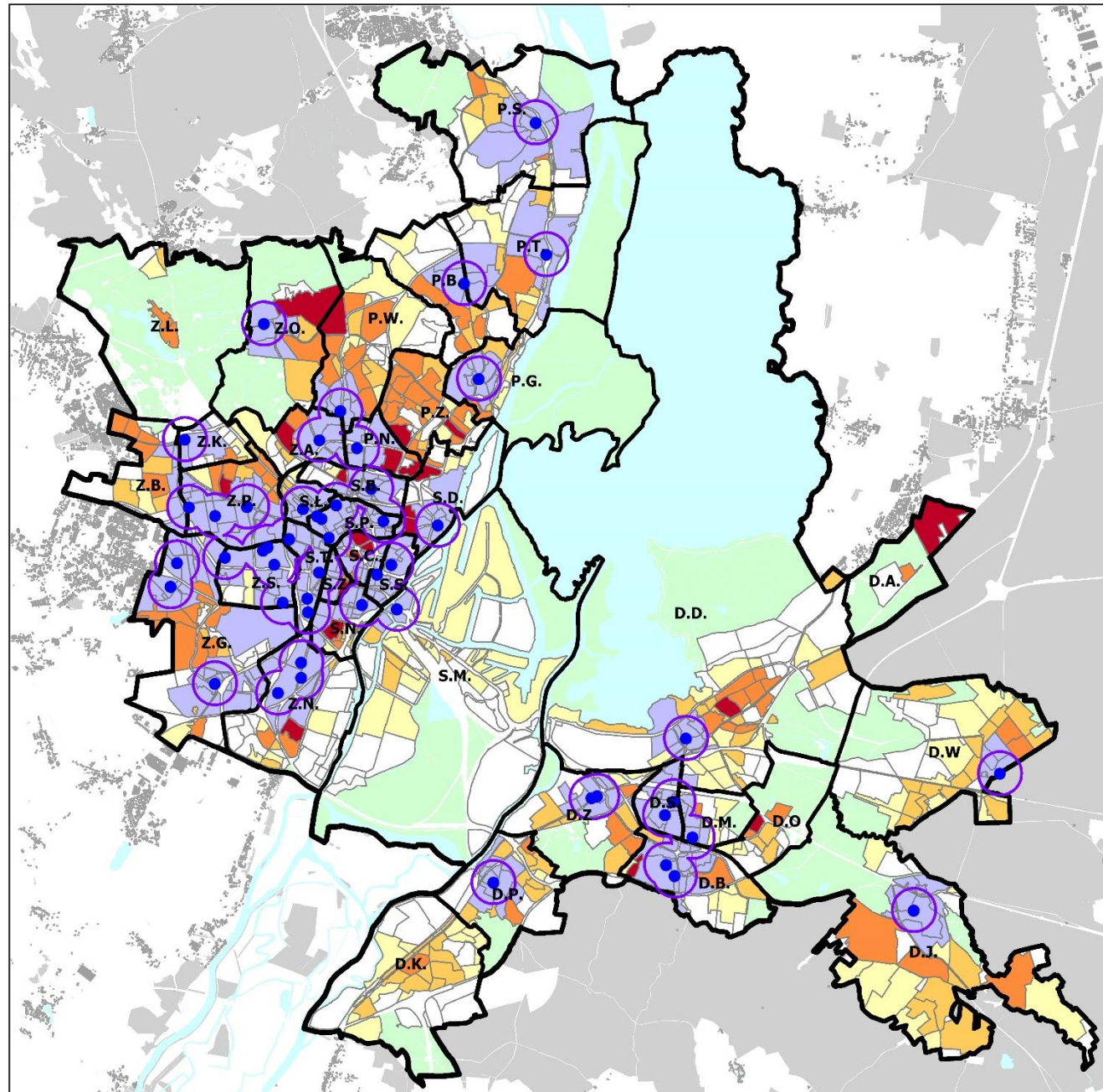
- punkty Podstawowej Opieki Zdrowotnej
- bufor dojazdu pieszo
- jednostki analityczne w promieniu zasięgu
- jednostki analityczne poza promieniem zasięgu





7a. Rozkład liczby mieszkańców poza zasięgiem dojazdu 500 m od Podstawowej Opieki Zdrowotnej

Dostępność jednostek analitycznych do zakładów Podstawowej Opieki Zdrowotnej wyznaczono na podstawie promienia dojazdu pieszego - 500 m.



Legenda

- punkty Podstawowej Opieki Zdrowotnej
- bufor dojazdu pieszego
- jednostki analityczne w promieniu zasięgu

liczba mieszkańców poza zasięgiem dojazdu

- 1 000 do 10 300
- 300 do 1 000
- 50 do 300
- 1 do 50
- brak mieszkańców









7b. Rozkład liczby mieszkańców poza zasięgiem dojazdu 1500 m od Podstawowej Opieki Zdrowotnej

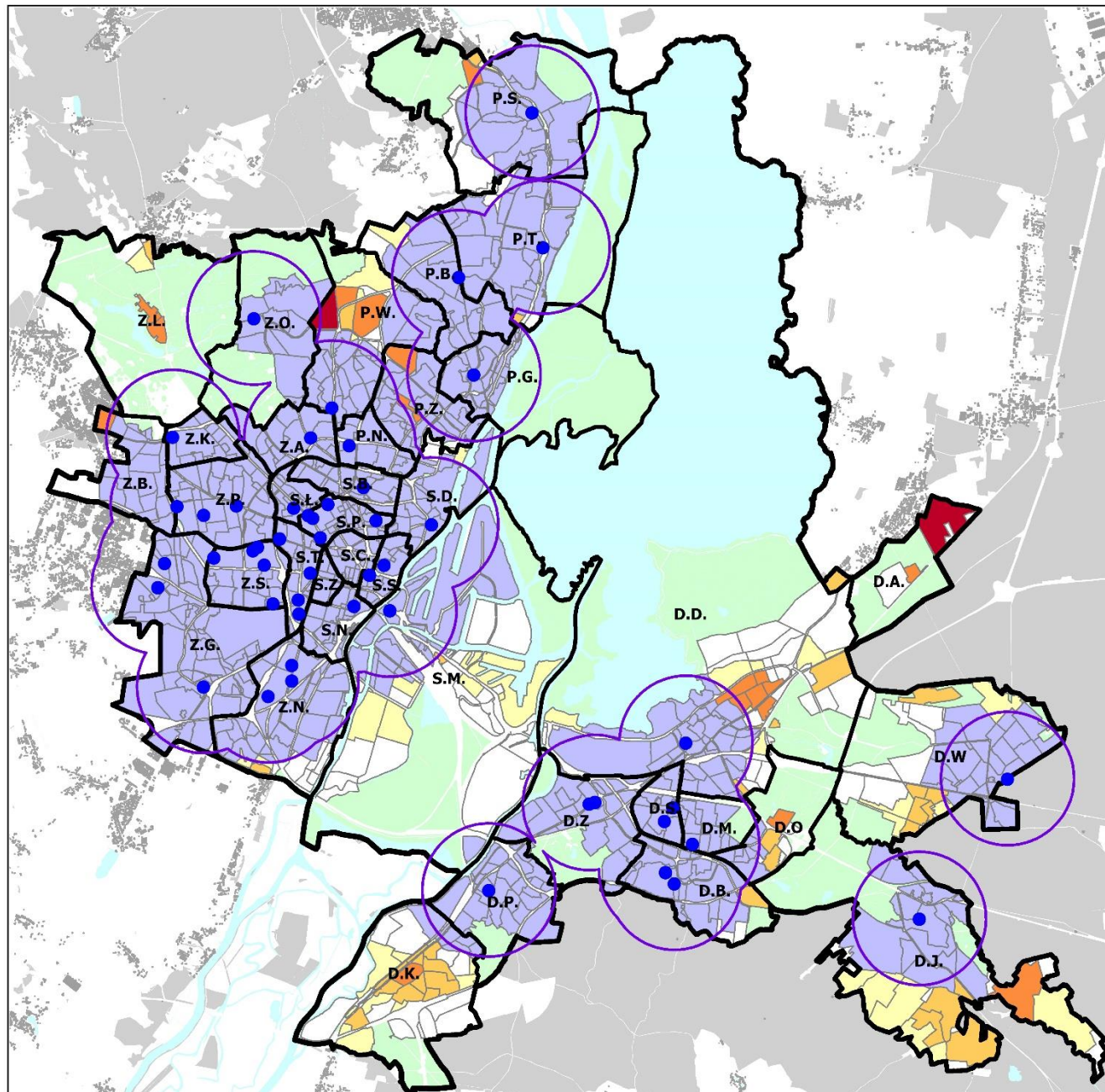
Dostępność jednostek analitycznych do zakładów Podstawowej Opieki Zdrowotnej wyznaczono na podstawie promienia dojazdu pieszo - 1500 m.

Legenda

-  punkty Podstawowej Opieki Zdrowotnej
-  bufor dojazdu pieszo
-  jednostki analityczne w promieniu zasięgu

liczba mieszkańców poza zasięgiem dojazdu

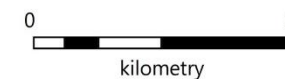
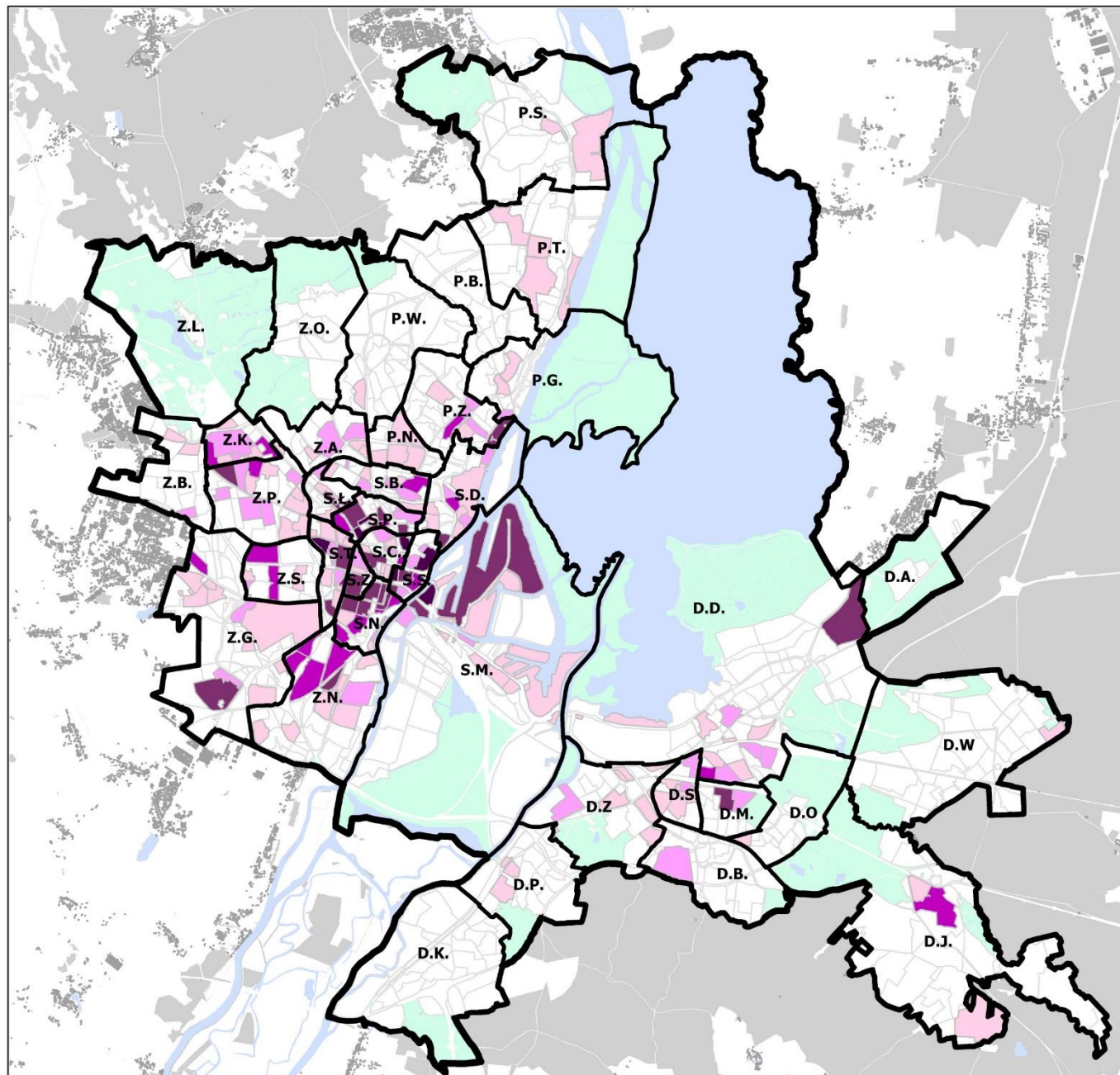
-  1 000 do 10 300
-  300 do 1 000
-  50 do 300
-  1 do 50
-  brak mieszkańców



8. Jednostki analityczne z siedzibami zarejestrowanych firm zatrudniających powyżej 50 pracowników

Legenda



liczba siedzib firm

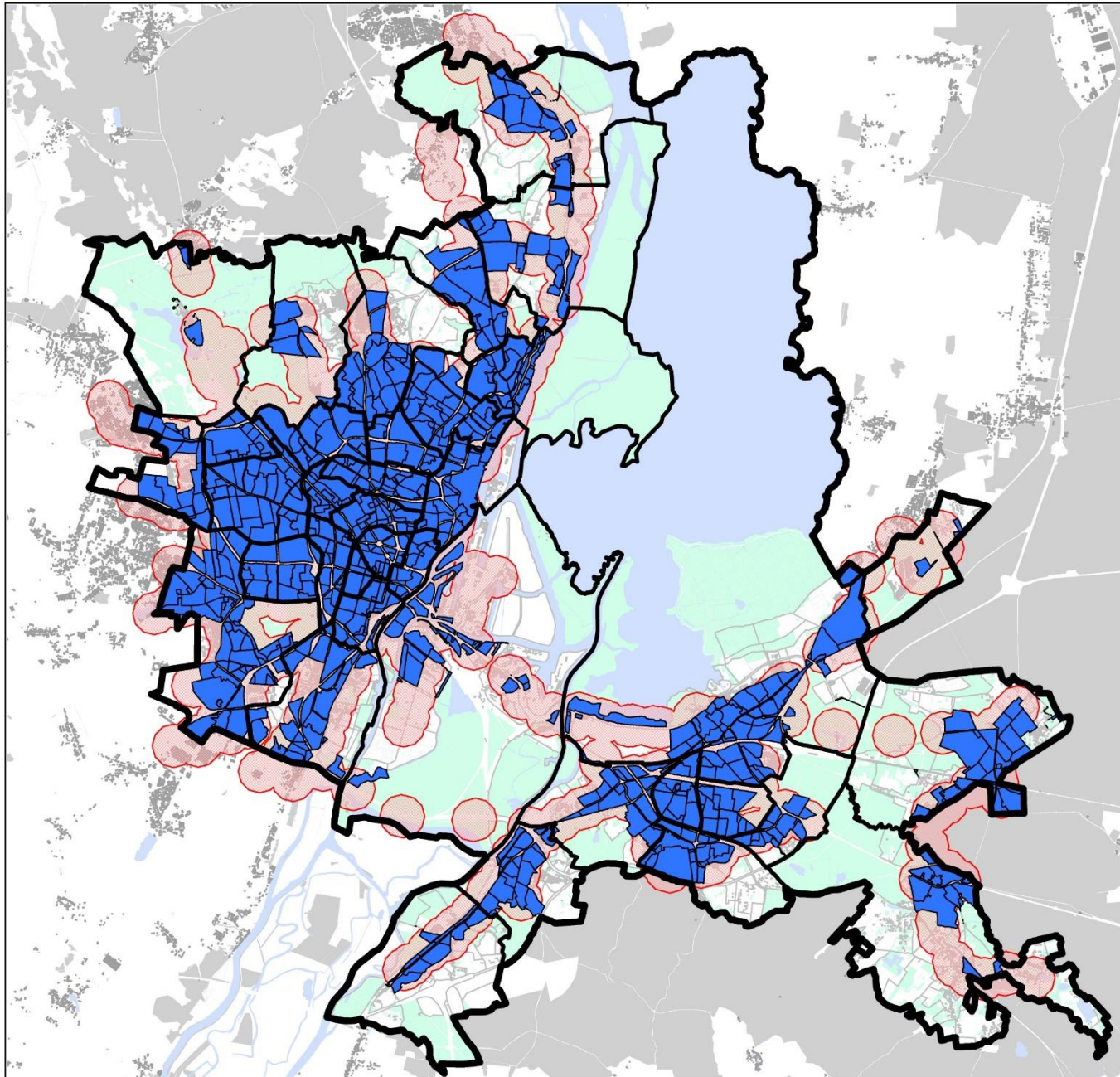




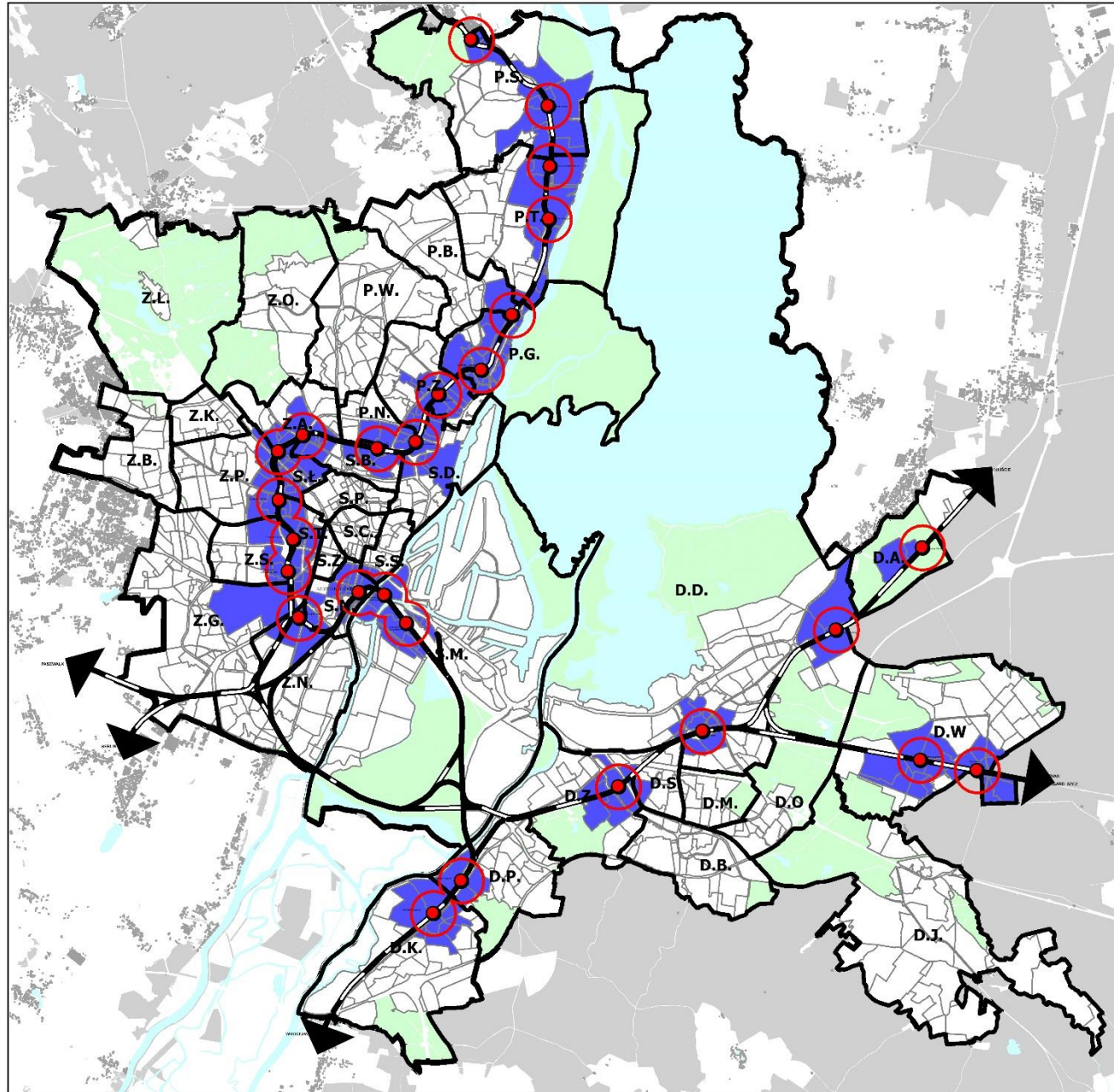
9. Jednostki analityczne  
w zasięgu dościa  
pieszego do przystanków  
komunikacji miejskiej

Legenda

-  bufor o promieniu 500 m dościa do przystanku
-  jednostki analityczne położone w zasięgu dościa do przystanku







9a. Mapa dostępności pieszej do transportu kolejowego (SKM)

Przystanki Szczecińskiej Kolei Metropolitalnej z jednostkami analitycznymi w zasięgu dojścia pieszego w promieniu 500 m.




Legenda

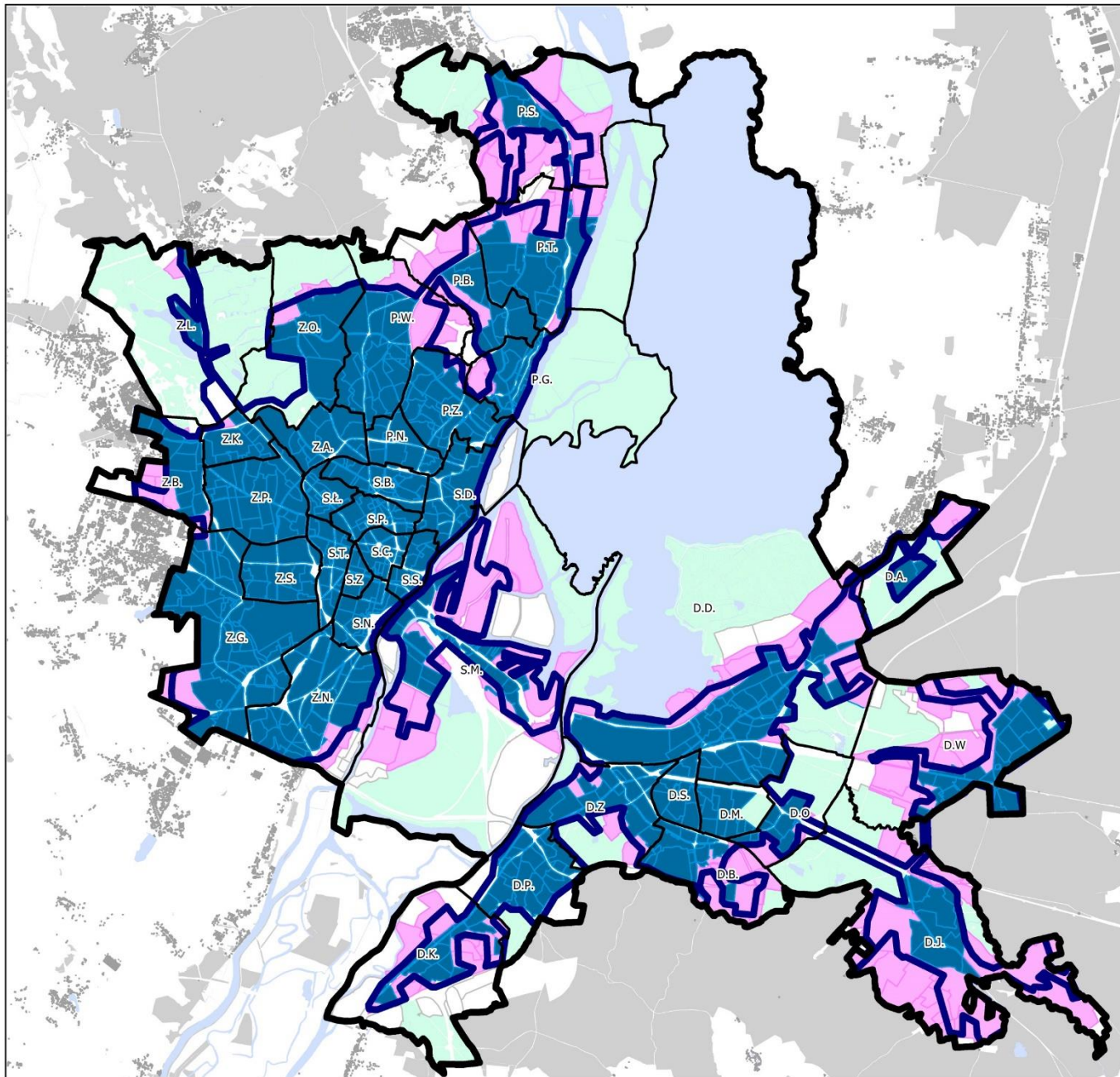
- przystanki osobowe SKM
- ▭ bufor dojścia pieszego
- jednostki analityczne w zasięgu dojścia
- jednostki analityczne poza zasięgiem dojścia



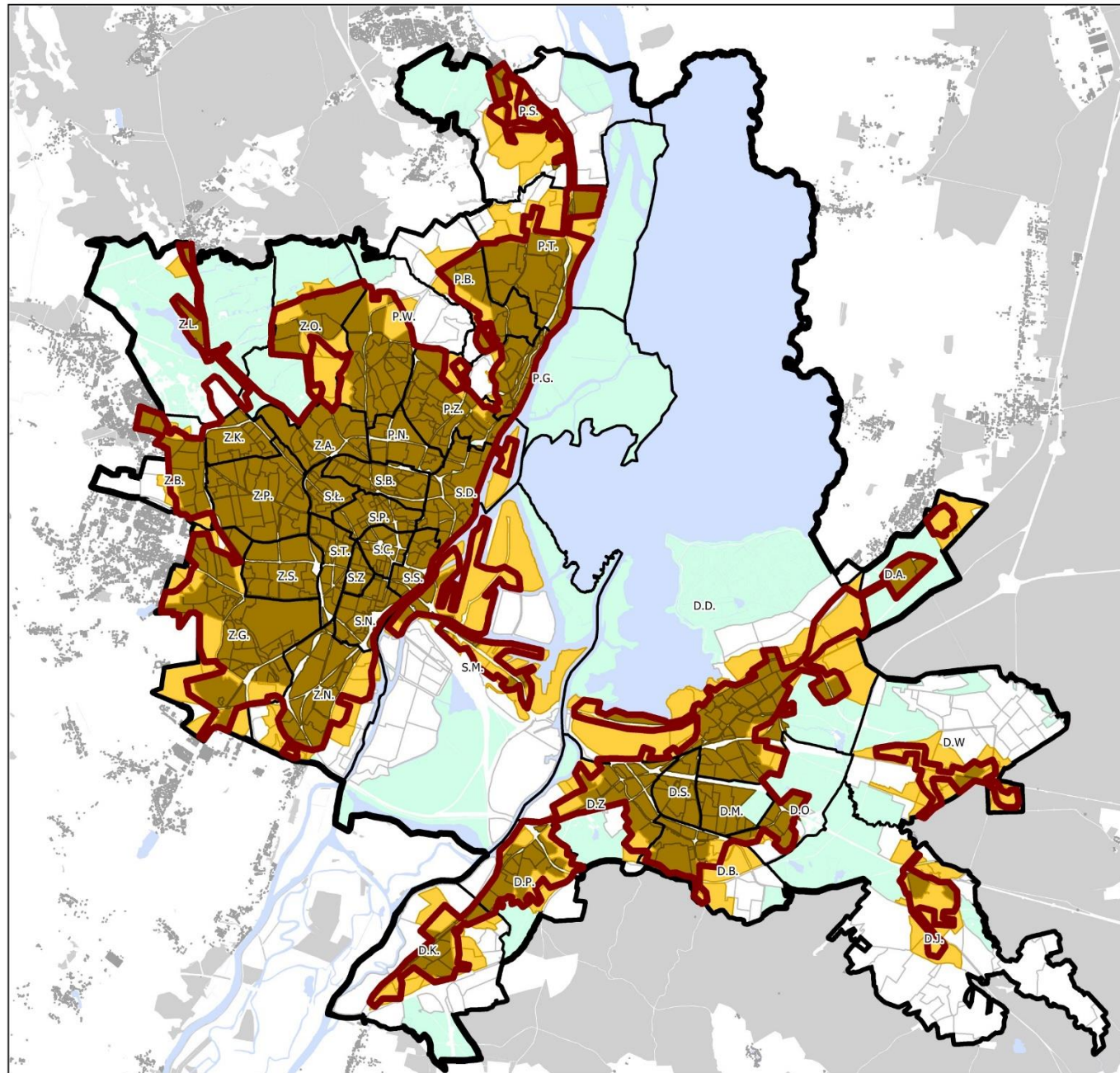
10. Jednostki analityczne  
w zasięgu sieci wodociągowej

Legenda

-  zasięg sieci wodociągowej
-  jednostki analityczne w zasięgu sieci wodociągowej
-  jednostki analityczne z częściowym dostępem do sieci wodociągowej






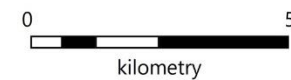




11. Jednostki analityczne  
w zasięgu sieci  
kanalizacyjnej




Legenda

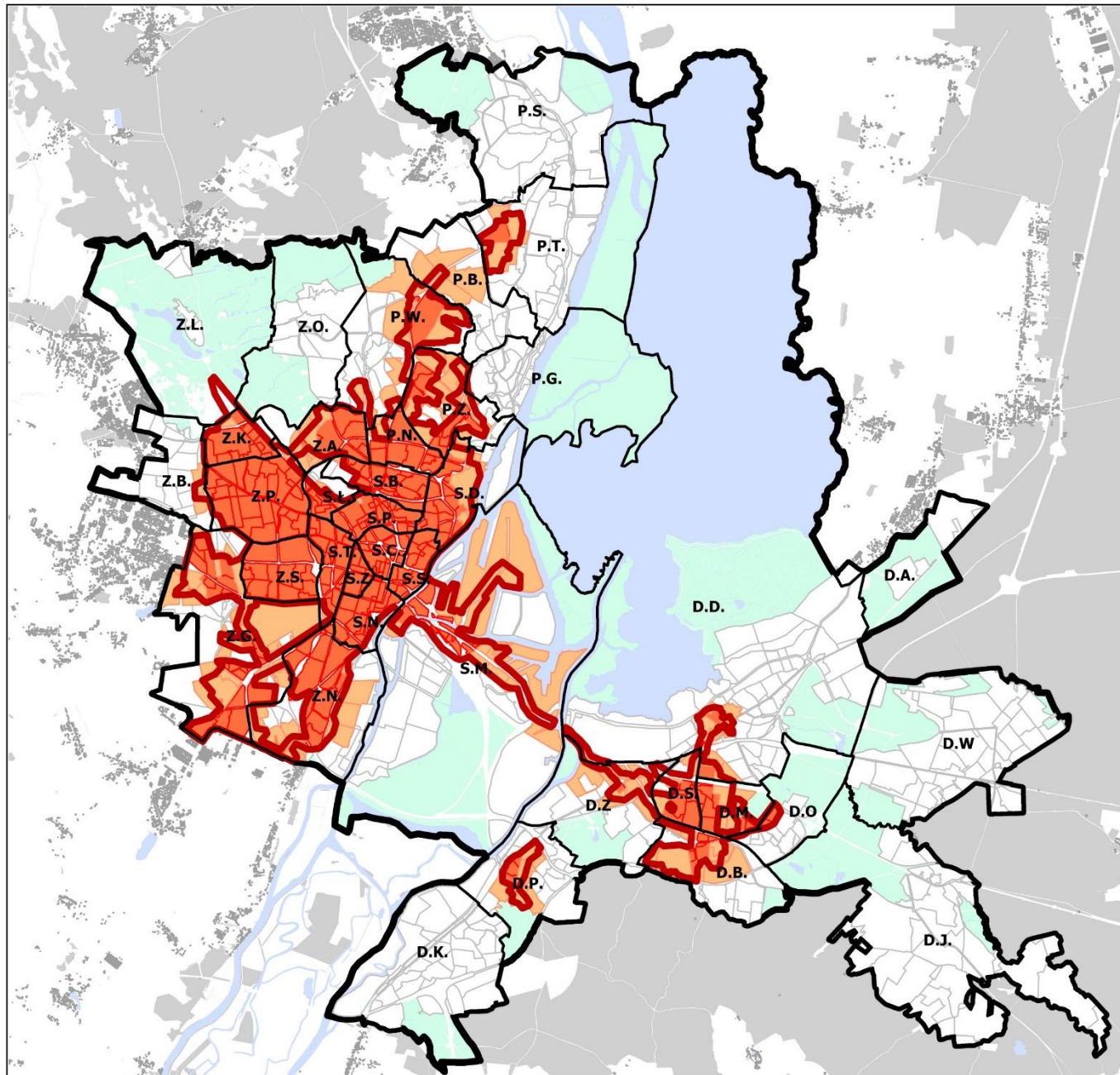
-  zasięg sieci kanalizacyjnej
-  jednostki analityczne z dostępem do sieci kanalizacyjnej
-  jednostki analityczne z częściowym dostępem do sieci kanalizacyjnej



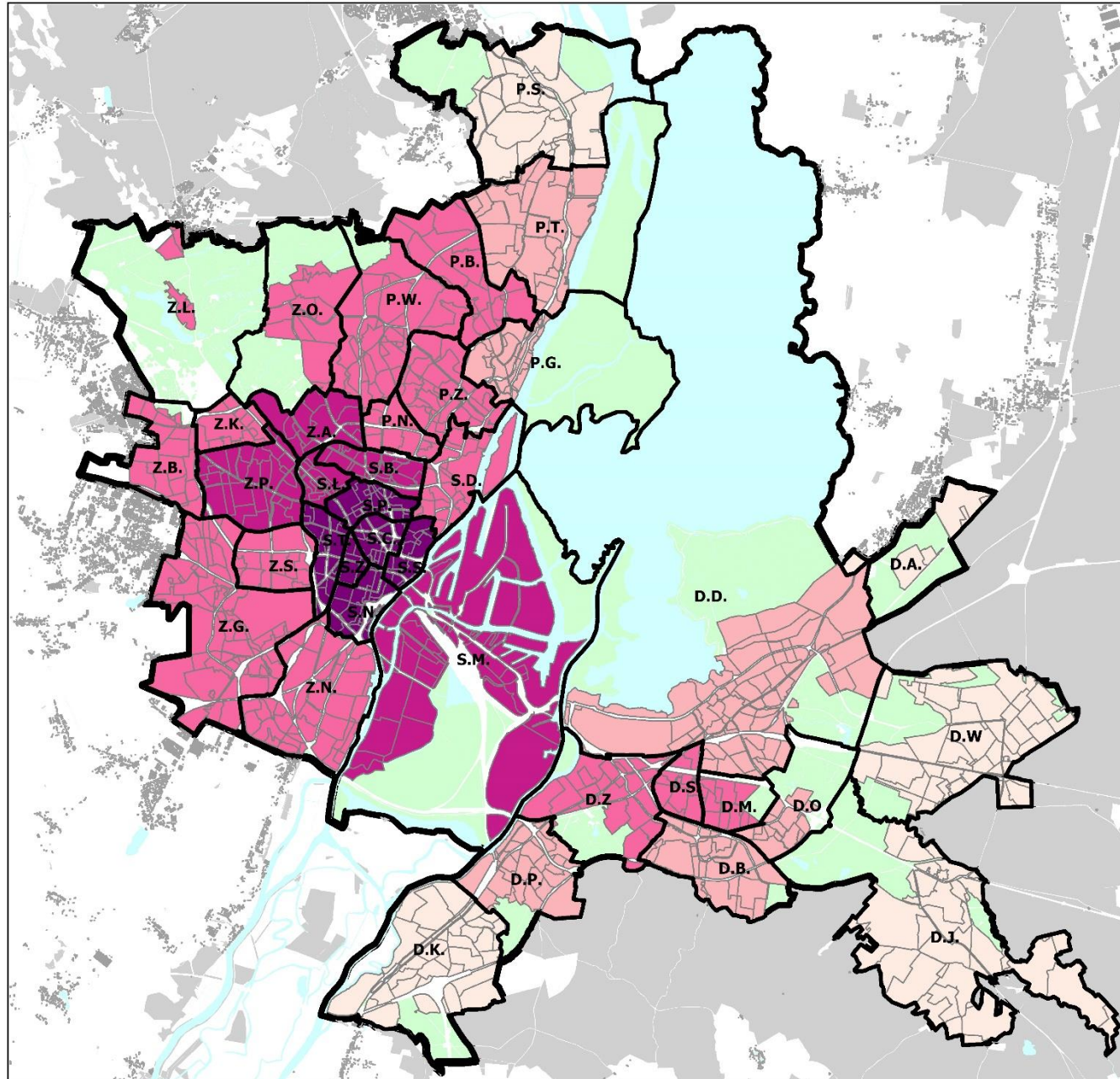
12. Jednostki analityczne  
w zasięgu sieci ciepłej

Legenda

-  zasięg sieci ciepłej
-  jednostki analityczne w zasięgu sieci ciepłej
-  jednostki analityczne z częściowym dostępem do sieci ciepłej





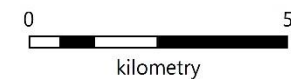


### 13. Relacja średniej ceny gruntu w osiedlach

Relacja średniej ceny gruntu w osiedlach (z ostatnich 14 lat) do średniej ceny gruntu w mieście (z ostatnich 14 lat), tj. 320 PLN/m<sup>2</sup>.

#### Legenda

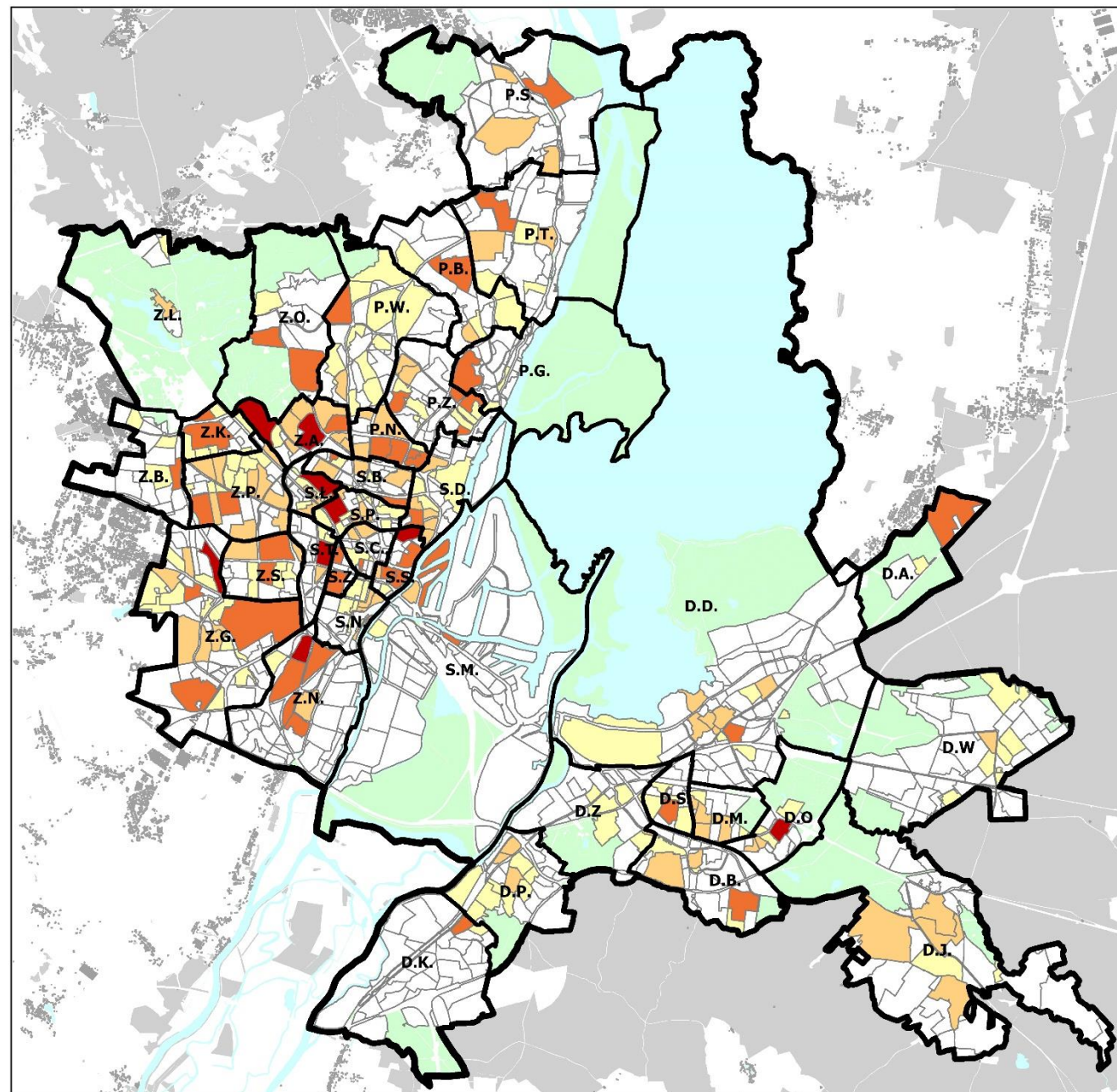
-  najdroższe grunty w stosunku do średniej (1,54 do 3,19)
-  uśredniona cena gruntów (1,08 do 1,54)
-  grunty tańsze od średniej (0,61 do 1,08)
-  tanie grunty w stosunku do średniej (0,4 do 0,61)
-  najtańsze grunty w stosunku do średniej (0,21 do 0,4)





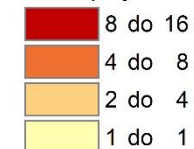
14. Rozkład przestrzenny projektów realizowanych oraz poddanych głosowaniu w ramach Szczecińskiego Budżetu Obywatelskiego w latach 2014-2020

Analizę ilości projektów przedstawiono w obszarach jednostek analitycznych.



Legenda

liczba projektów










**15. Waloryzacja terenów wynikająca z typów zabudowy, dostępności do usług, zieleni oraz infrastruktury technicznej**

Mapa powstała na podstawie danych dla osiedli:

- stosunku zabudowy jednorodzinnej do ogólnej zabudowy mieszkaniowej
- stosunku zabudowy wielorodzinnej do ogólnej zabudowy mieszkaniowej
- dostępności do lokalnego centrum usługowego
- dostępności do zieleni ogólnodostępnej
- dostępności do punktu Podstawowej Opieki Zdrowotnej
- dostępności do transportu publicznego
- dostępności do transportu kolejowego
- dostępności sieci wodociągowej
- dostępności sieci kanalizacji sanitarnej.

Legenda

Suma punktów przyznanych

	8,71 do 10,71
	7,39 do 8,71
	6,56 do 7,39
	4,97 do 6,56
	3,27 do 4,97



78








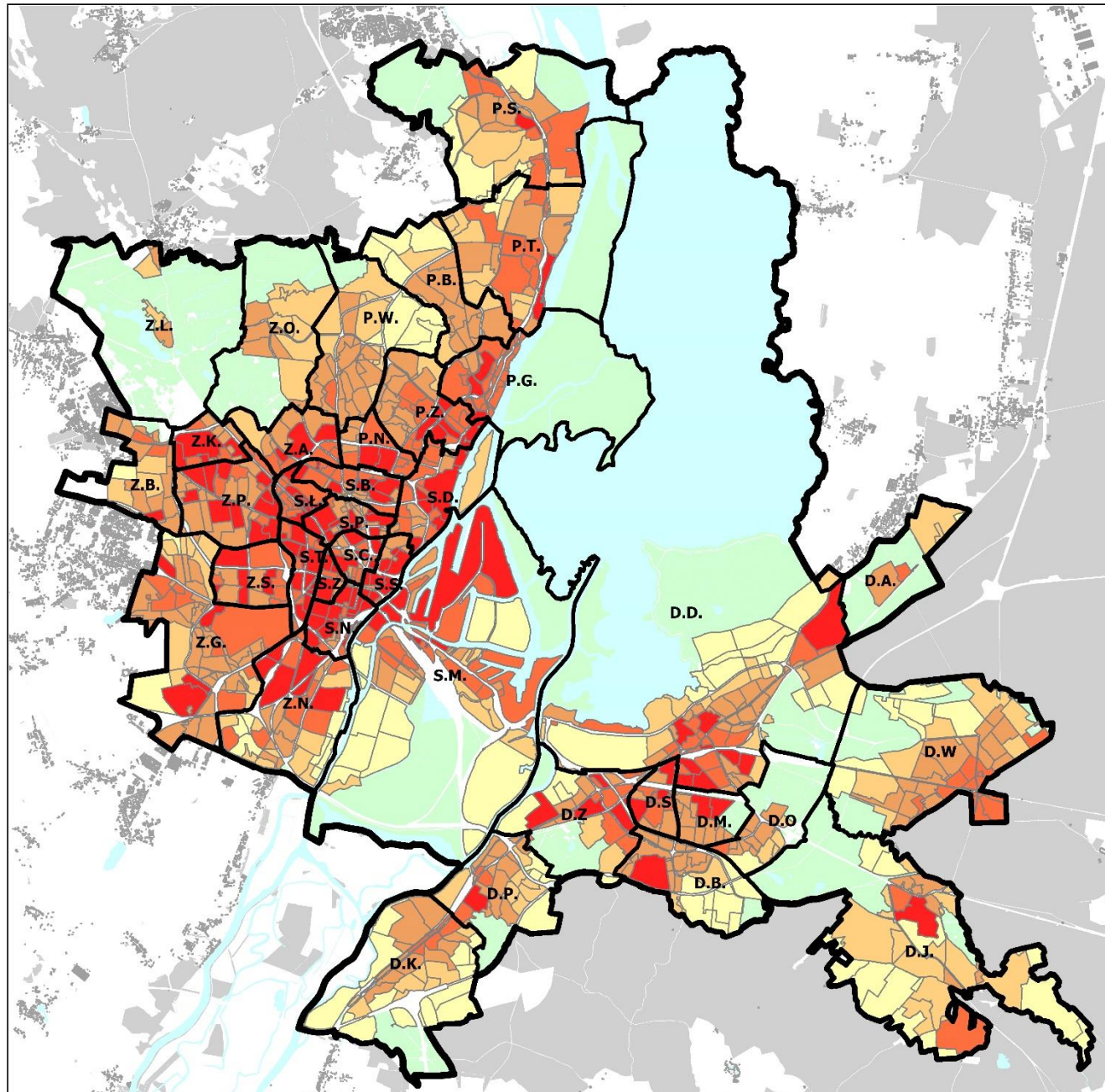
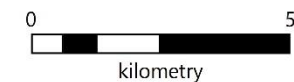
16. Waloryzacja terenów wynikająca z położenia w obrębie zwartej zabudowy, miejsc pracy, transportu publicznego

Mapa powstała na podstawie danych dla osiedli:  
- lokalizacji w obszarze zwartej zabudowy  
- siedzib dużych firm  
- dostępności do transportu publicznego  
- dostępności do transportu kolejowego

Legenda

Suma punktów przyznanych

	3,6 do 17
	2,5 do 3,6
	2,5 do 2,5
	1,9 do 2,5
	1,8 do 1,9










17. Waloryzacja terenów wynikająca z dostępności do infrastruktury

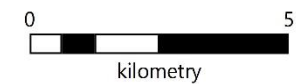
Mapa powstała na podstawie danych dla osiedli:

- dostępności do transportu publicznego
- dostępności do transportu kolejowego
- dostępności sieci wodociągowej

Legenda

Suma punktów przyznanych

	3 do 3
	2,95 do 2,95
	2,5 do 2,5
	2 do 2,5
	1,9 do 2



80

Strona 80



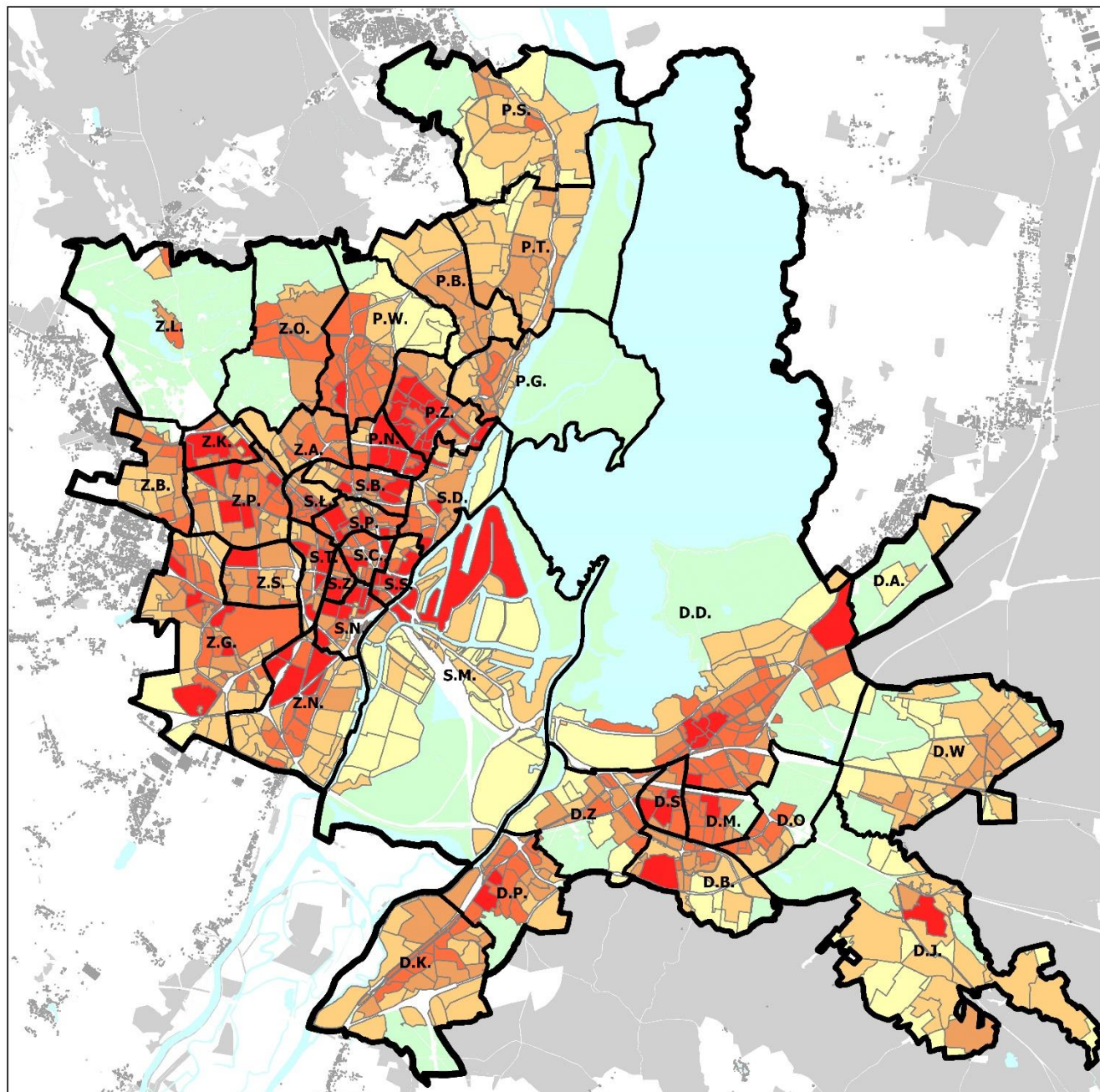
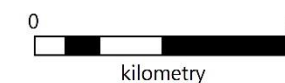
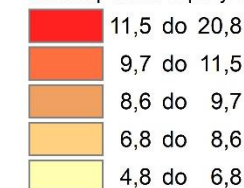
**18. Waloryzacja terenów wynikająca z typu zabudowy, dostępności do usług, zieleni, miejsc pracy oraz infrastruktury**

Mapa powstała na podstawie danych dla osiedli:

- lokalizacji w obszarze zwartej zabudowy
- stosunku zabudowy jednorodzinnej do ogólnej zabudowy mieszkaniowej
- stosunku zabudowy wielorodzinnej do ogólnej zabudowy mieszkaniowej
- dostępności do lokalnego centrum usługowego
- dostępności do zieleni ogólnodostępnej
- dostępności do punktu Podstawowej Opieki Zdrowotnej
- siedzib dużych firm
- dostępności do transportu publicznego
- dostępności do transportu kolejowego
- dostępności sieci wodociągowej
- dostępności sieci kanalizacji sanitarnej
- dostępności ciepła systemowego.

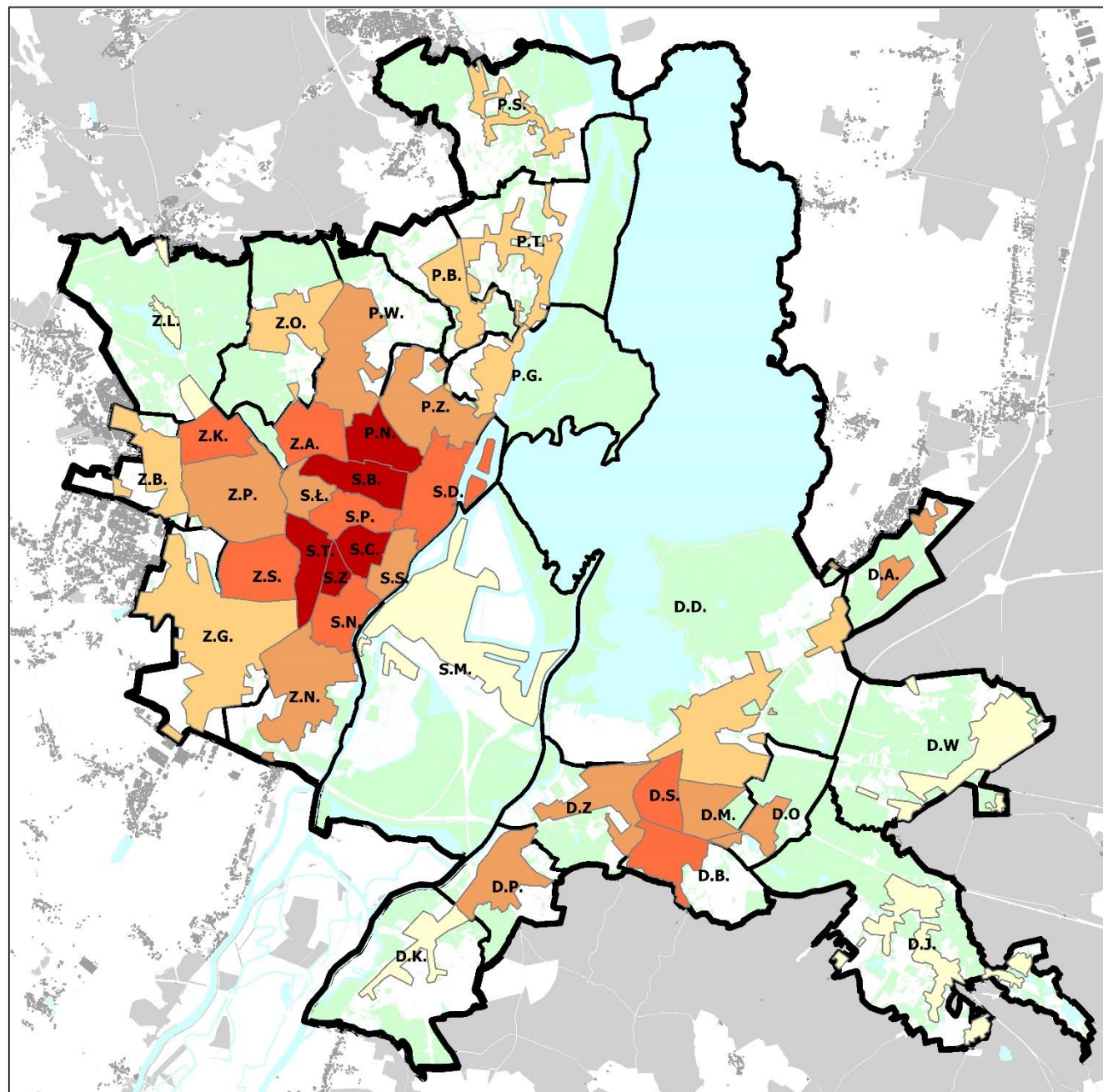
**Legenda**

Suma punktów przyznanych





19. Średnia liczba gospodarstw domowych przypadająca na km<sup>2</sup> w obszarach zwartej zabudowy w osiedlach



Legenda

liczba gospodarstw domowych

