

**BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA W SZCZECINIE**

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



**TOM – II**

**KIERUNKI**

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



## Struktura dokumentu Studium

1. Studium posiada formę kilkutomowego dokumentu wraz z mapami, które zawierają kolejno:

- **tom 0 – Merytoryczne i formalno-prawne ramy Studium** – zawiera wyciąg z dokumentów strategicznych i politycznych gminy i regionu, ważnych dla prawidłowej oceny istniejących uwarunkowań rozwoju i problematyki zagospodarowania przestrzennego Szczecina; przedstawia cel, przebieg i metodę prac nad Studium oraz strukturę dokumentu; określa zakres obowiązywania Studium oraz zasady odczytywania zawartych w nim ustaleń, w tym także dla potrzeb badania zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze Studium.
- **tom I – Uwarunkowania** - zawiera ustalenia dotyczące zagospodarowania przestrzennego i rozwoju miasta, podjęte w dokumentach strategicznych i politycznych; określa i dokumentuje wszystkie elementy zagospodarowania przestrzeni i środowiska, które determinują rozwój miasta w sferach przestrzenno-ekologicznej, gospodarczej i społecznej; dopełnieniem i uszczegółowieniem treści informacyjnej tomu I Uwarunkowania są zestawienia tabelaryczne w tomie IV - Aneksy, informacje zawarte w opisach stanu istniejącego terenów planistycznych oraz rysunek Studium „Uwarunkowania”.
- **tom II – Kierunki** - zawiera ustalenia ogólne dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego, w tym zachowania dotychczasowej struktury i planowanych zmian oraz standardy zagospodarowania i użytkowania terenów przeznaczonych dla wyodrębnionych funkcji; tom ten jest odpowiedzią na generalne wnioski i zidentyfikowane potrzeby mieszkańców oraz przedsiębiorców: uszczegółowieniem ustaleń są zapisy dotyczące konkretnych terenów planistycznych oraz rysunek Studium „Kierunki”.
- **tom III – Jednostki planistyczne** – zawiera charakterystyki stanu zainwestowania oraz podstawowe ustalenia szczegółowe dla jednostek planistycznych wyznaczonych na rysunku Studium; tom składa się z „kart jednostek planistycznych” mających formę tabel, w których dla każdej jednostki planistycznej podano symbol określający lokalizację na obszarze miasta (nazwa osiedla, nr jednostki), jej powierzchnię, uporządkowane tematycznie informacje o istniejącym stanie zagospodarowania i kierunkach planowanych do realizacji w przyszłości (w tym: kompozycja i zasady zabudowy, obsługa komunikacyjna, wyposażenie w infrastrukturę, ochrona przyrody oraz ochrona zabytków).
- **tom IV – Aneksy** - zawiera materiały uzupełniające do tomu I i II, dostarcza szczegółowych informacji, zawiera wykazy jednostek lub danych omawianych w poszczególnych rozdziałach Studium.

2. Integralną część dokumentu stanowią rysunki Studium będące załącznikami graficznymi do tomów 0, I, II i III:

Rysunek uwarunkowań	skala 1:10 000
Rysunek kierunków	skala 1:10 000



## SPIS TREŚCI

Struktura dokumentu Studium .....	2
SPIS TREŚCI .....	3
1. KIERUNKI PODEJMOWANYCH DZIAŁAŃ .....	5
2. ROZWÓJ OBSZARU METROPOLITALNEGO SZCZECINA.....	5
3. BUDOWANIE TOŻSAMOŚCI, ODRĘBNOŚĆ I NIEPOWTARZALNOŚĆ MIASTA.....	6
4. KSZTAŁTOWANIE STRUKTURY ZAGOSPODAROWANIA I ZABUDOWY.....	7
4. 1. KSZTAŁTOWANIE STRUKTURY PRZESTRZENNEJ MIASTA .....	7
4. 2. GENERALNE DYSPOZYCJE PRZESTRZENNE.....	9
4. 3. ROZWÓJ CENTRUM MIASTA.....	10
4. 4. OBSZARY MIASTA O SZCZEGÓLNYM ZNACZENIU - PRZESTRZENIE PUBLICZNE....	12
4. 5. SUBCENTRA .....	13
4. 6. RAMOWE ZAŁOŻENIA POLITYKI HANDLU, USŁUG I SFERY PRODUKCYJNEJ .....	14
5. POPRAWA JAKOŚCI ŻYCIA .....	16
5.1. JAKOŚĆ ZAMIESZKIWANIA .....	16
5. 2. OŚWIATA I NAUKA.....	18
5. 3. KSZTAŁTOWANIE OŚRODKA AKADEMICKIEGO.....	19
5. 4. OCHRONA ZDROWIA, POMOC SPOŁECZNA .....	20
5. 5. BEZPIECZEŃSTWO PUBLICZNE – SŁUŻBY RATOWNICZE, OBRONA CYWILNA .....	21
5. 6. ADMINISTRACJA PUBLICZNA, SĄDOWNICTWO, ARESZT, POLICJA, WOJSKO.....	22
5. 7. KULTURA.....	22
5. 8. REKREACJA I SPORT .....	24
5. 9. REWITALIZACJA OBSZARÓW MIEJSKICH.....	27
6. OCHRONA KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ .....	28
6. 1. KIERUNKI DZIAŁAŃ KONSERWATORSKICH W CELU OCHRONY ZABYTKÓW I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO .....	28
6.2. OBSZAROWA OCHRONA WARTOŚCI ZABYTKOWYCH I DZIEDZICTWA KULTUROWEGO USTALANA W PLANACH MIEJSCOWYCH.....	30
6. 3. OCHRONA ZABYTKÓW .....	34
6. 4. OCHRONA OBIEKTÓW I OBSZARÓW DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....	35
6. 5. KSZTAŁTOWANIE STRUKTURY KRAJOBRAZU MIASTA .....	36
7. ROZWÓJ TERENÓW NADWODNYCH.....	38
7. 1. TERENY NADWODNE W STRUKTURZE MIASTA I ŻEGLUGA ŚRÓDLĄDOWA .....	38
7. 2. ZAŁOŻENIA ROZWOJOWE TERENÓW PORTOWYCH .....	39
7. 3. ROZWÓJ PORTU MORSKIEGO.....	40
8. SYSTEM TRANSPORTOWY.....	42
8.1. SIEĆ ULICZNA - POWIĄZANIA Z ZEWNĘTRZNYM UKŁADEM KOMUNIKACYJNYM.....	42
8. 2. WEWNĘTRZNY UKŁAD ULICZNY.....	43



---

8. 3. SYSTEMY KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ.....	45
8. 4. SYSTEM KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ.....	46
8. 5. PARKOWANIE.....	47
8. 6. SYSTEM KOMUNIKACJI ROWEROWEJ .....	49
8. 7. KOMUNIKACJA LOTNICZA.....	50
9. ROZWÓJ INFRASTRUKTURY .....	50
9. 1. ZAOPATRZENIE W WODĘ .....	50
9. 2. ODPROWADZANIE I OCZYSZCZANIE ŚCIEKÓW .....	51
9. 3. GOSPODARKA ODPADAMI I SUROWCAMI WTÓRNYMI.....	52
9. 4. ELEKTROENERGETYKA I TELEKOMUNIKACJA.....	53
9. 5. CIEPŁOWNICTWO .....	54
9. 6. GAZOWNICTWO .....	54
9. 7. REGULACJA STOSUNKÓW WODNYCH.....	55
9. 8. PRZECIWDZIAŁANIE ZANIECZYSZCZENIU POWIETRZA I HAŁASOWI.....	55
10. OCHRONA PRZYRODY .....	56
10. 1. SYSTEM ZIELENI MIEJSKIEJ (SZM).....	56
10. 2. KSZTAŁTOWANIE SPOSOBU UŻYTKOWANIA TERENÓW ZIELENI.....	58
10. 3. SYSTEM OCHRONY WARTOŚCI PRZYRODNICZYCH .....	59
10.4. STRUKTURA TERENÓW ZIELENI REKREACYJNEJ, PARKÓW, KĄPIELISK I ZORGANIZOWANYCH TERENÓW SPORTU I REKREACJI.....	60
10. 5. OBSZARY I WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA LASÓW .....	62
10. 6. ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA.....	62
10. 7. WARUNKI USTALANIA ZAKAZU ZABUDOWY .....	63
11. GOSPODARKA NIERUCHOMOŚCIAMI .....	64
12. ZAMIERZENIA I ZOBOWIĄZANIA PLANISTYCZNE MIASTA .....	65
12. 1. OBOWIĄZEK SPORZĄDZANIA I GRANICE PRZEWIDYWANYCH, MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA.....	65
12. 2. OBSZARY TERENÓW ZAMKNIĘTYCH .....	66
12. 3. TERENY ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH .....	66
12. 4. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO .....	67
12. 5. OBSZARY PROBLEMOWE .....	69



## 1. KIERUNKI PODEJMOWANYCH DZIAŁAŃ

1.1. Działania podejmowane w ramach realizacji polityki przestrzennej będą zmierzać z jednej strony do budowania racjonalnych i trwałych struktur funkcjonalno-przestrzennych miasta, z drugiej zaś do aktywnego zarządzania miastem, m.in. poprzez wzmacnianie konkurencyjności przestrzeni miejskiej drogą:

- wspierania procesów rozwojowych na terenach nadwodnych;
- transformacji terenów zdegradowanych;
- wzmacniania działań na rzecz ochrony wartości kulturowych i przyrodniczych.

1.2. Kierunki zarządzania miastem w ramach realizacji polityki przestrzennej dotyczą następujących zakresów problemowych:

- Obszar metropolitalny – określenie relacji przestrzennych miasta z obszarami sąsiadującymi;
- Struktura funkcjonalno – przestrzenna miasta - określenie zasad budowy struktury miasta oraz funkcji, roli i powiązań poszczególnych dzielnic. Określenie centrum miasta i subcentrów miejskich;
- Tożsamość miasta - zdefiniowanie charakterystycznych cech kompozycyjnych i wartości przestrzennych miasta oraz określenie zasad i działań utrwalających wizerunek miasta;
- Jakość życia w mieście - podnoszenie jakości zamieszkiwania, nauki, pracy i wypoczynku. Określenie warunków i kierunków działania dla poprawienia funkcjonalności miasta;
- Rozwój terenów nadwodnych – zasady transformacji obszarów portowych i przemysłowych z uwzględnieniem rozwoju funkcji ogólnomiejskich, kultury, nauki, sportu i turystyki;
- Przestrzeń komunikacyjna - kształtowanie rozwoju systemu komunikacji i transportu w aspekcie kierunków przestrzennego rozwoju miasta;
- Gospodarka nieruchomościami – kierunki polityki gospodarowania zasobami nieruchomości i kształtowania za ich pośrednictwem polityki przestrzennej.

## 2. ROZWÓJ OBSZARU METROPOLITALNEGO SZCZECINA

2.1. Określenie relacji przestrzennych miasta z obszarami sąsiadującymi w kontekście obszaru metropolitalnego.

2.2. Realizacja polityki przestrzennej wzmocni rolę Szczecina, jako ośrodka metropolitalnego.

2.3. Wzmacnianie walorów metropolitalnego znaczenia Szczecina będzie następować między innymi poprzez partnerskie powiązania miasta i gmin sąsiednich w aspektach rozwoju przestrzennego i gospodarczego.

2.4. W obszarze metropolitalnym Szczecina będą prowadzone uzgodnienia z gminami sąsiednimi i działania zmierzające do zagospodarowania przestrzeni i obiektów użytkowanych przez mieszkańców wielu gmin. Dotyczyć będą w szczególności:

- 1) zasad planowania i realizacji przebiegu tras infrastruktury drogowej, kolejowej i technicznej;
- 2) określenia zasad i zakresu utrzymania ciągłości systemów terenów zieleni;
- 3) zdefiniowania mechanizmów koordynowania zasad zabudowy, rodzaju wprowadzanych funkcji oraz mechanizmów rozstrzygania zagadnień spornych w obszarach graniczenia.



2.5. Przygotowanie opracowań dotyczących zagospodarowania przestrzennego dla terenów gmin tworzących obszar metropolitalny będzie następować w sposób skoordynowany, w ramach porozumień samorządów.

2.6. Szczególną wagę nadaje się realizowaniu polityki rozwoju przestrzennego z gminami sąsiadującymi, w zakresie:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizacji i budowy tras ciągów komunikacyjnych;
- 3) lokalizacji terenów przemysłowych i składowych;
- 4) wdrażania programów renowacji, rewitalizacji, poprawy bezpieczeństwa, jakości zamieszkiwania;
- 5) lokalizacji terenów i ciągów rekreacyjnych;
- 6) ochrony przyrody i zachowania korytarzy ekologicznych, regionalnych i lokalnych;
- 7) ochrony krajobrazu.

### 3. BUDOWANIE TOŻSAMOŚCI, ODRĘBNOŚĆ I NIEPOWTARZALNOŚĆ MIASTA

3.1. Miasto Szczecin jest kreowane na „Odrzańską Bramę Europy”, otwartą na Europę i świat, Baltic Neopolis, największa i najnowocześniejsza marina w basenie Bałtyku, konglomerat wysp, kanałów, zatok i plaż tworzący Floating Garden.

3.2. Rozwój miasta zakłada trwałość struktury morfogenetycznej, odbudowę centrum miasta w jego tradycyjnej lokalizacji nad Odrą, utrzymanie specyfiki fizjonomii osiedli i ich indywidualnego charakteru przy równoczesnym podnoszeniu standardów zamieszkania, poprzez wyposażanie zespołów mieszkaniowych w usługi podstawowe, tereny sportowe i rekreacyjne oraz obszary aktywności gospodarczej z optymalną liczbą lokalnych miejsc pracy.

3.3. Zagadnienia związane z procesem budowania wizerunku miasta i utrwalaniem jego obecnej tożsamości ogniskują się w następujących programach:

3.3.1. Odbudowa i rewitalizacja strefy śródmiejskiej oraz jednorodnie ukształtowanych układów osadniczych, na który składają się w szczególności:

- 1) ochrona, rewitalizacja, odbudowa zabytkowych obiektów architektury i techniki;
- 2) rewitalizacja zespołów zabudowy historycznej oraz założeń parkowych, zabytkowej i wartościowej zieleni miejskiej także ukształtowania wnętrza ulic i placów miejskich;
- 3) rewitalizacja wysp Odrzańskich i powiązań ze strefą śródmiejską.

3.3.2. Utrzymywanie i tworzenie jednorodnych kompozycyjnie zespołów zabudowy miejskiej z zachowaniem zasady „dobrej kontynuacji” skali, formy i gabarytu wartościowej zabudowy istniejącej;

3.3.3. Promocja i informacja w zakresie popularyzacji historii miasta, ochrony i zachowania wartości kulturowych, detalu historycznego architektury, na które składają się w szczególności:

- 1) rewitalizacja zespołów i obiektów poprzemysłowych i powojkowych z ich adaptacją do nowych potrzeb i funkcji;
- 2) utrwalanie nadwodnego charakteru miasta poprzez utrzymanie funkcji portowych i stoczniowych, a także budowę przystani, marin, budowę muzeum morskiego z zachowaniem charakterystycznego krajobrazu portowego i przystosowaniem nabrzeży dla potrzeb ogólnomiejskich;
- 3) kontrola estetyczna kolorystyki miasta, a także formy i lokalizacji reklam oraz obiektów tymczasowych;



3.3.4. budowa nowych struktur przestrzennych i kształtowanie przestrzeni publicznych, na które składają się w szczególności:

- 1) obiekty prestiżowe i przestrzenie otwarte, o znaczeniu symbolicznym dla miasta;
- 2) obiekty o wysokim poziomie estetycznym i znaczeniu ponadlokalnym, w których realizowane są działania z zakresu nauki, kultury, sztuki, sportu, turystyki oraz wypoczynku;
- 3) kształtowanie i wyposażanie przestrzeni publicznych jak: ulice i place miejskie, bulwary, aleje, skwery, parki, ogrody miejskie, ciągi spacerowe, dukty leśne, fontanny, rzeźby, pomniki, ścieżki rowerowe, obiekty i urządzenia rekreacyjne;
- 4) kształtowanie i pielęgnacja zieleni (aleje i szpalery drzew, żywopłotowe osłony trakcji tramwajowych, zieleń towarzysząca) na obszarach przestrzeni publicznych miasta.

## **4. KSZTAŁTOWANIE STRUKTURY ZAGOSPODAROWANIA I ZABUDOWY**

### **4. 1. KSZTAŁTOWANIE STRUKTURY PRZESTRZENNEJ MIASTA**

4. 1. 1. Rozwój urbanistyczny Szczecina zmierza do wyrównywania różnic społecznych i cywilizacyjnych poprzez zapewnienie mieszkańcom sprawnego dostępu do środków transportu, pracy, nauki i urządzeń socjalnych na terenie miasta. Zadania te są realizowane między innymi poprzez właściwe rozplanowanie lokalizacji miejsc zamieszkania, pracy, wypoczynku, usług i infrastruktury technicznej.

4. 1. 2. Integracja struktur strefowych, sieciowych i węzłowych, tworzenie logicznej struktury funkcjonalno - przestrzennej miasta jest jednym z istotnych czynników kształtowania ładu przestrzennego.

4. 1. 3. W ramach polityki przestrzennej przyjmuje się utrzymanie i wzmacnianie tradycyjnej roli śródmieścia Szczecina, jako centrum miasta i centralnego ośrodka administracyjno-usługowego dla całego obszaru metropolitalnego, z ukierunkowaniem dalszego jego rozwoju w stronę Odry i wysp odrzańskich.

4. 1. 4. Ustala się zachowanie hierarchii struktur:

- Lewobrzeże, zwłaszcza Śródmieście, nadal będzie pełnić kluczową rolę w strukturze miejskiej – należy kontynuować koncentrację usług o charakterze ogólnomiejskim i metropolitalnym,
- Prawobrzeże skupiać będzie usługi podstawowe o zasięgu lokalnym i obsługę gmin ościennych – należy kontynuować doposażenie obszaru w usługi o ww. randze,
- kontynuuje się zasadę swobodnej lokalizacji zespołów mono- i wielofunkcyjnych („Centra”) o charakterze regionalnym i ponadregionalnym, które obsługują wybrane funkcje: kultury, nauki, rozrywki, handlu, sportu, turystyki, rekreacji i inne funkcje związane z ich obsługą, wykorzystując specyficzne warunki lokalizacji i determinację odbiorców. Lokalizacja nowych i rozbudowa istniejących „Centrów” tego typu odbywać się będzie z dostosowaniem do lokalnych struktur przestrzennych.

4. 1. 5. Nowe punkty koncentracji usług o charakterze ponadlokalnym będą lokowane na Lewobrzeżu, zwłaszcza w obszarach śródmiejskich, o małej aktywności, tj. na terenie Starego Miasta, Łasztowni, Kępy Parnickiej, w rejonie ul. Kolumba i w obszarze wyznaczonego ścisłego Centrum.



4. 1. 6. Wskazane powyżej rejonu stanowią tereny inwestycyjne dla nowych struktur śródmieścia Szczecina, z preferencją dla jednostek prestiżowych, o najwyższej randze, wysokich walorach estetycznych i użytkowych jak: obiekty usługowe, biurowe i administracyjne oraz hotele.

4. 1. 7. Zakłada się dużą intensywność zagospodarowania terenu przy zachowaniu, w wybranych miejscach, skali zabudowy historycznej.

4. 1. 8. Lokalizacje szczególnie ważne, wiążą się z zapewnieniem dostępu do nabrzeży wzdłuż Duńczycy (nabrzeże Starówka), Odry Zachodniej, Kanału Zielonego i Parnicy.

4. 1. 9. W obszarze planowanego centrum na Prawobrzeżu, w rejonie ul. Struga, z potencjalnymi terenami rozwojowymi pomiędzy ulicami Przelotową, Pszenną i Walecznych, tworzone będą warunki do kształtowania silnego i samodzielnego ośrodka oraz możliwości równoprawnego rozwoju. Na Prawobrzeżu zapewniony zostanie dostęp do usług podstawowych, takich jak administracja publiczna, służba zdrowia, edukacja, kultura, sport i rekreacja, obsługa komunalna, odpowiednia liczba miejsc pracy, zamieszkania i wypoczynku oraz system transportowy wiążący wszystkie osiedla tego obszaru.

4. 1. 10. W pozaśródmiejskich obszarach miasta, o przewadze zabudowy mieszkaniowej, lokowane będą przede wszystkim branże bezpośrednio związane z obsługą zespołów mieszkaniowych – subcentra, rozbudowywane generalnie w oparciu o sieć istniejących ośrodków podstawowych.

4. 1. 11. Utrwalana będzie historycznie wykształcona struktura osiedli, a działania planistyczne w ich obrębie ukierunkowane zostaną na budowanie przestrzeni publicznych - subcentrów, które będą skupiać lokalne życie społeczne i ekonomiczne oraz podkreślać specyfikę miejsca.

4. 1. 12. Rozwijając ośrodki lokalne, działania planistyczne ukierunkować należy na odbudowę tożsamości przestrzeni lokalnych i ich rangi w strefie osiedla.

Takich zabiegów wymagają szczególnie:

- na Lewobrzeżu osiedla: Pomorzany, Gumieńce, Pogodno, Krzekowo, Niemierzyn, Osów, Warszewo, Gołęcino – Gocław, Skolwin;
- na Prawobrzeżu osiedla: Dąbie, Zdroje, Podjuchy, Żydowce-Klucz, Wielgowo-Sławocieszce, Płonia.

4. 1. 13. Osiedla, wchodzące w skład dzielnicy Śródmieście, winny akcentować swoją specyfikę poprzez utrzymanie i eksponowanie charakterystycznych, wartościowych cech zabudowy, jej kompozycji i zagospodarowania terenu, przy znikomych różnicach funkcjonalnych.

4. 1. 14. Przekształcenia w sferze usług w obrębie obszaru zabudowy XIX-wiecznej związane będą z rehabilitacją zabudowy historycznej. W Centrum miasta preferuje się intensyfikację zagospodarowania usługowego w parterach zabudowy przy dostosowaniu poziomu użytkowego lokalu do poziomu chodnika, co ograniczy bariery architektoniczne. Dopuszcza się możliwość wykorzystania niektórych piwnic na lokale biurowe lub inne usługowe z uwzględnieniem ich specyfiki, atrakcyjności, tradycji miejsca i potrzeb lokalnych bez konieczności likwidacji barier architektonicznych.

4. 1. 15. W procesie przekształceń dążyć się będzie do poprawy wizerunku estetycznego obiektów oraz dalszej eliminacji barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych.

4. 1. 16. Usługi o swobodnej lokalizacji i inne funkcje ogólnomiejskie, wywołujące nadmierny ruch komunikacyjny, a nie dające możliwości zaspokojenia zapotrzebowania na parkingi, powinny być lokalizowane poza terenem historycznego Śródmieścia, wyznaczonego przez obszar zachowanej historycznej zabudowy mieszkalno-usługowej.



4. 1. 17. Tereny wykorzystywane ekstensywnie, na obszarach dotychczasowego zainwestowania miejskiego, w tym tereny powojkowe i przemysłowe, ogrody działkowe, garażowiska, tereny byłych baz budowlanych, tymczasowe targowiska i obiekty usługowe, będą zagospodarowywane na cele miejskie w sposób, który zapewni wykorzystanie i wyeksponowanie wartości oraz cech charakterystycznych istniejących obiektów i walorów krajobrazowych.

4. 1. 18. Na obrzeżach miasta należy tworzyć zespoły komponowanej zabudowy i zieleni oraz nowe założenia parkowe, ograniczając powstawanie powtarzalnych form architektonicznych, bez tożsamości, osadzonych w amorficznym układzie urbanistycznym.

4. 1. 19. Struktura przestrzenna miasta będzie kształtowana z zachowaniem ciągłości powiązań ekologicznych oraz poprzez właściwą ochronę i wykorzystanie walorów środowiska kulturowego i przyrodniczego. W szczególności należy zapewnić ochronę ciągłości powiązań ekologicznych w ponadregionalnym korytarzu ekologicznym doliny Odry oraz w dolinie Płoni, między kompleksami leśnymi Puszczy Bukowej i Goleniowskiej, w rejonie dolin strumieni łączących Puszcę Wkrzańską z doliną Odry.

## **4. 2. GENERALNE DYSPOZYCJE PRZESTRZENNE**

4. 2. 1. Podstawowym kierunkiem rozwoju miasta, w granicach administracyjnych, jest rozwój wewnętrzny rozumiany jako kontynuacja generalnych rozwiązań przestrzennych wynikających z istniejącego zagospodarowania, zobowiązań podjętych w planach zagospodarowania przestrzennego z lat ubiegłych oraz niezbędna modyfikacja i uzupełnienia wynikające z postępu technicznego, pojawiania się nowych rozwiązań technologicznych obsługi mieszkańców, a także podnoszenia standardów warunków zamieszkiwania, pracy i wypoczynku, zgodnie z przyjętymi celami strategicznymi i politykami branżowymi.

4. 2. 2. Budowa ładu przestrzennego na terenie miasta odbywa się w ścisłym związku z porządkami: prawnym, administracyjnym, ekologicznym, kulturowym, cywilizacyjnym, ekonomicznym i estetycznym.

4. 2. 3. Planuje się ograniczenie obszaru lokalizacji wysokointensywnej zabudowy wielorodzinnej (zabudowa 5 i więcej kondygnacji) do terenów śródmiejskich oraz terenów obsługiwanych bezpośrednio przez projektowaną obwodnicę śródmiejską.

4. 2. 4. Planuje się koncentrację wielofunkcyjnego zainwestowania miejskiego wewnątrz obszaru wyznaczonego przez obwodnicę śródmiejską, przekształcanie istniejącej struktury poprzez jej rewaloryzację, modernizację i intensyfikację zagospodarowania, między innymi poprzez nową zabudowę przestrzeni zagospodarowanych ekstensywnie, zdekapitalizowanych i zdegradowanych. Nowa zabudowa mieszkalno-usługowa wymaga zapewnienia terenów biologicznie czynnych, lub dostępu do terenów zieleni publicznej.

4. 2. 5. Główne tereny rozwojowe funkcji mieszkaniowej o średniej (do 4 kondygnacji włącznie) i niskiej (do 2 kondygnacji włącznie) zabudowie, oznaczone na rysunku Studium z wyznaczeniem obszarów koncentracji usług podstawowych, planuje się w osiedlach na terenie dzielnic: Zachód, Północ i Prawobrzeże.

4. 2. 6. Planowany rozwój nowych obszarów mieszkaniowych, na terenach pomiędzy istniejącymi ośrodkami, wymaga zorganizowania nowych i rozwoju istniejących ośrodków handlowo-usługowo-rekreacyjnych o charakterze lokalnym (subcentrów miejskich), obsługujących mieszkańców osiedli i nowych zespołów zabudowy.



#### 4. 3. ROZWÓJ CENTRUM MIASTA

4. 3. 1. Jednym z podstawowych celów działań planistycznych na terenie miasta jest wytworzenie i rozwój ścisłego centrum Szczecina („Serce Miasta”) jako głównego ośrodka usługowego, o znaczeniu ogólnomiejskim i ponadlokalnym.

4. 3. 2. Wyznacza się obszar ścisłego centrum miasta, który ustala się jako przestrzeń publiczną ze szczególnymi, określonymi w planach, warunkami inwestowania. Warunki te mogą ustalać przywileje w zakresie zwalniania z wymogu lokalizacji miejsc parkingowych, zastosowania wysokiej intensywności zabudowy, wielofunkcyjności, a także zobowiązania: utrzymania lub budowy reprezentacyjnych obiektów architektonicznych, zapewnienia estetyki i trwałości eksploatacji.

Granicę północną ścisłego centrum „Serca Miasta” stanowi: zabudowa północnej pierzei Trasy Zamkowej, placu Żołnierza Polskiego, północno-wschodnia zabudowa alei Jedności Narodowej i Placu Lotników oraz dalej, zabudowa ul. Jana Pawła II i obudowa placu Grunwaldzkiego. Granicę zachodnią stanowi: zabudowa pierzei zachodniej ul. Rayskiego, placu Zamenhofa i ul. Bogusława X do ul. Krzywoustego. Granicę południową stanowi: zabudowa południowej pierzei ul. Krzywoustego, placu Zwycięstwa i ul. Kardynała Wyszyńskiego, most Długi i ul. Energetyków do Trasy Zamkowej.

4. 3. 3. W celu wzmocnienia centrotwórczej roli Śródmieścia i wykreowania nowej jakości przestrzeni publicznych, polityka przestrzenna na obszarze ścisłego centrum będzie ukierunkowana na:

1. Zmiany w systemie komunikacyjnym, polegające na:
  - wyeliminowaniu ruchu tranzytowego,
  - rozwoju wygodnego i sprawnego transportu publicznego, łączącego odległe obszary miasta z jego centrum,
  - zapewnieniu drożnego transportu samochodowego poza centrum,
  - wycofywaniu pojazdów kołowych z krajobrazu ścisłego centrum: ograniczanie terenów parkingowych do parkingów i garaży wbudowanych i podziemnych, działania zniechęcające do użytkowania samochodu w obszarze centrum i wymuszające ich rotację,
  - stworzeniu środowiska przyjaznego dla pieszych i rowerzystów (struktura dostępności),
  - dominacja ruchu pieszego i rowerowego, w tym ciągi uliczne z wyłączeniem ruchu kołowego (deptaki), na których dopuszcza się jedynie ograniczony dojazd do nieruchomości,
  - przeznaczenie chodników wyłącznie dla ruchu pieszego oraz na atrakcyjne wyposażenie przestrzeni publicznych (ogrody letnie, meble uliczne, zieleń, ciągi pasażowe, obiekty imprezowe, itp.);
2. Działania koncentrujące, polegające na maksymalizowaniu użyteczności przestrzeni, m.in. poprzez wypełnienie luk w ciągłości tkanki miejskiej centrum, krystalizowanie wewnątrz urbanistycznych; dopuszczenie dużej intensywności zabudowy przy ustalaniu wysokości nowej zabudowy w zależności od występującej lokalnie kompozycji zabudowy i warunków widoczności z przestrzeni publicznych oraz warunków ochrony zabytków;
3. Ograniczenie funkcji mieszkaniowych, intensywne rozmieszczenie w sposób ciągły większych usługowych funkcji publicznych;
4. Kompleksową rehabilitację obecnego wizerunku przestrzeni miejskiej, traktów handlowych, renowację ciągów elewacyjnych oraz zabiegi architektoniczne porządkujące istniejącą strefę usług i handlu w obszarze centrum;



5. Stopniowe, ale konsekwentne, wycofywanie funkcji mieszkalnej z poziomów parterów w budynkach frontowych i oficynach, a także w budynkach powojennych z prawem nadbudowy, nad ostatnim stropem mieszkań, z dachem płaskim (przestrzeń strychów), do dwóch kondygnacji mieszkalnych, odsuniętych od elewacji frontowej o co najmniej 4,0 m (galeria z wykorzystaniem ścianki poddasza z zachowanym gzymsem koronującym) lub na tarasie;
  6. Lokowanie w uwolnionej kubaturze funkcji usługowych: handlu, obsługi finansowej, prawnej, gastronomii, a w budynkach całkowicie wycofanych z zagospodarowania mieszkalnego usług hotelarstwa, administracji publicznej, gospodarczej, organizacji społecznych, instytucji politycznych, kultury, rozrywki, wystawiennictwa, usług turystycznych, przedsiębiorczości, itp. Szczegółowe ustalenia zawarte będą w miejscowych planach, wraz z dokładnymi zapisami dotyczącymi rozwiązań elewacyjnych, w tym ekspozycji reklam, sytuowania urządzeń technicznych, etc;
  7. Stopniową relokację podstawowych usług oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej, z zachowaniem stanu usług lokalnych, uzasadnionego bilansem demograficznym;
  8. Ochronę i poprawę jakości warunków zamieszkania – wydzielenie terenów prywatnych, zieleni przydomowej, garażowania i usług lokatorskich;
  9. Poprawę bezpieczeństwa i podjęcie działań na rzecz poprawy środowiska społecznego obszaru ścisłego centrum;
  10. Utrwalanie, rewaloryzację i komponowanie zieleni urządzonej w strukturze miasta;
  11. Likwidację elementów degradujących walory estetyczne centrum i rozbijających kompozycję urbanistyczną, takich jak: nietrwała zabudowa pawilonowa, zielen lub garaże w lukach zabudowy pierzei ulicznych, itp.;
  12. Ochronę walorów istniejącego miejskiego krajobrazu i jego struktury w działaniach inwestycyjnych dotyczących śródmieścia poprzez ustalenia w planach miejscowych szczegółowych wytycznych kształtowania elewacji i form detalu architektonicznego.
4. 3. 4. Na terenie ścisłego śródmieścia utrzymuje się ustalenia szczegółowe z planów poprzednich, takie jak:
1. zachowanie i przebudowa dla udroźnienia podcieni przy ul. Wyszyńskiego,
  2. budowa przejść podziemnych i rezerwacja terenu dla podziemnego przebiegu linii tramwajowej (ul. Wyszyńskiego, plac Brama Portowa, plac Zwycięstwa i ul. Krzywoustego),
  3. rozbudowa stref pieszych z zachowaniem tradycyjnego krajobrazu ulicy (chodniki – krawężniki i jezdni) z ciągiem ruchu pieszego w środkowej strefie jezdni,
  4. budowa wielopoziomowych nadziemnych i podziemnych parkingów w obszarze śródmiejskim, w rejonach powiązanych ze ścisłym centrum,
  5. likwidacja funkcji związanych z areztem na terenie ulic Kaszubskiej i Czackiego,
  6. likwidacja zadrzewienia i odsłonięcie widoku na bryłę Zamku od strony Trasy Zamkowej,
  7. przywracanie obszarowi Starego Miasta roli centrum, intensyfikacja zabudowy usługowej i ograniczenie funkcji chronionych – szkoły, przedszkola, żłobki, przychodnie i mieszkalnictwo,
  8. ochrona zieleni przedogródków z przywracaniem ogrodzeń i intensyfikacją strefy usługowej dostępnej z bram przejazdowych,
  9. ochrona i odtwarzanie stolarki o formach historycznych, dopuszczanie rekonstrukcji stolarki bram i okien w nawiązaniu do stylistyki elewacji budynku,



10. lokalizacja lokali usługowych z dostępem z poziomu chodnika, tworzenie witryn dostosowanych do stylistyki architektonicznej elewacji oraz ochrona detalu przed likwidacją, zniekształcaniem i przesłanianiem.

#### **4. 4. OBSZARY MIASTA O SZCZEGÓLNYM ZNACZENIU - PRZESTRZENIE PUBLICZNE**

4. 4. 1. Przestrzenie publiczne są zidentyfikowanymi, w uwarunkowaniach Studium, obszarami o cechach węzłowych lub społecznych, na których występują liczne kontakty interpersonalne. Sporządza się dla nich miejscowe plany i ustala szczególne warunki organizacyjne i estetyczne zagospodarowania.

4. 4. 2. Przestrzenie publiczne, istniejące i projektowane winny być traktowane jako tereny w wysokim stopniu oryginalne, związane z bezpośrednim otoczeniem (zabudową), a ponadto tworzyć struktury ciągłe, towarzyszące ogólnomiejskim programom usługowo-rekreacyjnym.

4. 4. 3. Działania planistyczne winny zmierzać do utrzymania i wzbogacania wartości wszystkich przestrzeni publicznych oraz utrzymania ich ciągłej, przenikającej się struktury.

4. 4. 4. Zadaniem planów jest wykreowanie na terenach nadwodnych, przy realizacji rewitalizacji nadodrzańskich bulwarów i zagospodarowywaniu wysp na Międzyodrzu, prestiżowych przestrzeni publicznych o wielofunkcyjnym charakterze.

4. 4. 5. Główne kierunki działań kształtujących i porządkujących przestrzenie publiczne:

1. Uczytelnienie założeń – uzupełnianie i rewaloryzacja zabudowy tworzącej wnętrza urbanistyczne w myśl zasady „dobrej kontynuacji” - dookreślenie przestrzeni placów, skrzyżowań i zamknięć na osiach widokowych;
2. Podkreślanie i odbudowa „tradycji miejsca”;
3. Kształtowanie w przestrzeni publicznej funkcji centrotwórczych;
4. Utrzymanie ciągłości struktury przestrzeni publicznych, stosowanie czytelnych standardów jakości, w tym wyposażenia cywilizacyjnego (łącność, informacja, bezpieczeństwo, higiena);
5. Dopuszczenie kilkugodzinnego wykorzystania terenów komunikacji na cele handlowe, wyposażenie w dostęp do mediów ruchomych punktów handlowych;
6. Likwidacja tymczasowej zabudowy handlowo-usługowej i przekształcenie targowisk w wielofunkcyjne place także dla imprez społecznych i rozrywkowych – targowiska: Pogodno, Kilińskiego, Tobruk;
7. Intensyfikacja funkcji kulturotwórczych, turystyczno - handlowych, gastronomicznych, rekreacyjnych, sportowych, itp. sprzyjających kontaktom i aktywności społecznej, kulturalnej i politycznej;
8. W reprezentacyjnych przestrzeniach publicznych ustala się podporządkowanie zagospodarowania najważniejszym obiektom architektonicznym i ograniczenie zmian, które w sposób istotny mogą przekształcić tradycyjny wizerunek przestrzeni publicznej, a także ograniczenie swobody przekształceń i dowolności kształtowania form architektonicznych na styku z tymi przestrzeniami;
9. Tworzenie przyjaznego dla ruchu pieszego i rowerowego środowiska przy utrzymaniu reżimu dostępności dla niepełnosprawnych;
10. Rewaloryzacja terenów zieleni komponowanej, likwidacja basenów przeciwpożarowych i ukryć dla ludności, zbudowanych w czasie II wojny światowej na terenach publicznych – place, zieleńce, parki, ogrody urzędów i instytucji;



11. Uzupełnianie braków zieleni obsadzeń ulicznych, wyposażenie ciągów pieszych w meble parkowe i infrastrukturę techniczną;
  12. Lokalizowanie w przestrzeniach publicznych pomników, akcentów plastycznych, fontann i wodotrysków, itp.
4. 4. 6. Podstawowe standardy jakości przestrzeni publicznej:
1. Dostępność miejsc postojowych lub parkingów na obszarach stycznych z przestrzenią publiczną;
  2. Koncentracja instytucji publicznych, naukowych, kulturalnych, administracyjnych oraz usług i utworzenie „wspólnych stref użytkowych obiektów i przestrzeni”;
  3. Ograniczenie przypadku w kształtowaniu estetyki zabudowy i wyposażenia (m.in. ustalenie w planie zasad sytuowania urządzeń technicznych i obiektów infrastruktury technicznej, itp.);
  4. Ochrona wartości historycznej oraz niepowtarzalności przestrzeni;
  5. Dostosowanie do charakteru miejsca plastyki przestrzeni informacyjnej i reklamowej, np.: wyznaczenie miejsc sytuowania szyldów i reklam tak, aby uniknąć komercyjnego tła ekspozycji pomników, detalu architektonicznego i wartościowych kompozycji zieleni; zakaz dominacji reklamy w elewacjach frontowych; zakaz zaślepiania witryn; określenie dopuszczalnej formy budowy szyldów, itp.;
  6. Ustalenia w planie wymogów i warunków wyposażenia w elementy cywilizacyjne: WC, budki telefoniczne, zegary, informatory, automaty handlowe, bankomaty, kiosko-wiaty przystankowe, punkty informacji turystycznej i inne;
  7. Wszystkie elementy wyposażenia przestrzeni, jak i sama przestrzeń (nowoprojektowana lub istniejąca) dostępne dla osób niepełnosprawnych.
4. 4. 7. „Zielone” przestrzenie publiczne planuje się jako tereny parkowe, łatwo dostępne komunikacyjnie, z dyskretną siecią funkcji cywilizacyjnej i rekreacyjno-gastronomicznej.
4. 4. 8. Tereny organizacji imprez masowych.
1. Dla celów organizacji imprez sportowych, rozrywkowych, zebrań i wieców politycznych oraz rozwijania kultury masowej planuje się realizację hali widowiskowo-sportowej dla ok. 5000 - 6000 widzów, na styku z trasą Szybkiego Tramwaju i terenami rekreacyjnymi Parku Arkońskiego.
  2. Wśród terenów doraźnych organizacji imprez masowych na wolnym powietrzu wskazuje się m.in.: obrzeża lotniska Dąbie, plac Solidarności, plac Mickiewicza, Wały Chrobrego i bulwar nadrzeczny Jana z Kolna od mostu Trasy Zamkowej do Dworca Morskiego, trawnik na pl. Jasne Błonia, amfiteatr w Parku Kasprzowicza, teren sportowy przy ul. Potulickiej, tereny klubowych boisk sportowych, a do czasu zagospodarowania na cele usługowe, tereny niezabudowane na Kępie Parnickiej i Łasztowni.

#### **4. 5. SUBCENTRA**

4. 5. 1. Subcentra mogą być tworzone jako:
1. Koncentracje funkcji handlowych i usługowych w obszarach stanowiących tradycyjnie centrum dzielnicy oparte o kościół, szkołę, przystanek komunikacji miejskiej lub ciąg ulicy stanowiący powiązanie funkcji publicznych z węzłem komunikacyjnym.
  2. Nowe ośrodki usługowe, o wielofunkcyjnym charakterze i strukturze dostosowanej do charakteru osiedla mogą być realizowane: jako zwarte galerie i hale handlowe w



zabudowie o wysokiej intensywności, jako lokale usługowe w zabudowie jedno - i wielorodzinnej, adaptowane obiekty przemysłowe na terenach o średniej intensywności i adaptacja zabudowy rolniczej lub nowe budynki usługowo - handlowe w obszarach podmiejskich i jednorodzinnych.

#### **4. 6. RAMOWE ZAŁOŻENIA POLITYKI HANDLU, USŁUG I SFERY PRODUKCYJNEJ**

4. 6. 1. W ramach działań transformacyjnych w obszarze metropolitalnym Szczecina, planuje się wykorzystanie warunków rozwoju turystyki, aktywności lokalnych elit, kontaktów naukowo - badawczych, wydarzeń artystycznych, w tym wymiany międzynarodowej i ofert gospodarki morskiej.

4. 6. 2. Planuje się rozwój usług, co oznacza rozwój sektora małych i średnich przedsiębiorstw, dla których miasto przeznaczają zarówno tereny wydzielone – usługowe jak i akceptuje ich rozwój w strukturach produkcyjnych, a także mieszkaniowych, jako lokalnych miejsc pracy i składników wielofunkcyjnej struktury urbanistycznej.

4. 6. 3. Planuje się stworzenie nowych miejsc pracy w Szczecinie, w produkcji opartej na dziedzinach związanych z wysokimi technologiami, w ramach dostępnych terenów produkcyjno - składowo - usługowych wskazanych w Studium.

4. 6. 4. Przewidując dalszą koncentrację handlu, podnoszenia standardu obsługi, w okresie perspektywnym zakłada się likwidację targowisk na rzecz przestrzeni handlowo-usługowych w postaci hal i galerii lub powrotu do tradycji, likwidowanych na noc, stoisk przenośnych na placach i ulicach w przestrzeniach publicznych.

4. 6. 5. W razie nasilania się presji na powstawanie w śródmiejskiej części miasta różnego rodzaju galerii handlowych, pasaży i ciągów handlowych, w miejscach o ugruntowanych tradycjach handlowych. Miasto zaoferuje w planach miejscowych lokalne rozwiązania, pozwalające na realizację szerokiej oferty usługowej i handlowej.

4. 6. 6. Planuje się wprowadzanie różnych form działalności rzemieślniczej: rzemiosło artystyczne, rękodzieło, tradycyjne warsztaty wytwórcze i naprawcze jako formy działalności związane z rozwojem turystyki.

4. 6. 7. W obszarach dawnych siedlisk oraz w oficynach śródmieścia należy w planach dopuszczać większy udział działalności rzemieślniczej.

4. 6. 8. W ramach rozwoju funkcji metropolitalnych Szczecina dopuszcza się na terenach usługowych (poza terenami obiektów szkolnych i ochrony zdrowia) i wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej lokalizację handlu i usług o powierzchni sprzedaży do 2 000 m<sup>2</sup>. Lokalizacje zespołów handlowo-usługowych o powierzchni ponad 2 000 m<sup>2</sup> zostały wskazane na rysunku Studium.

4. 6. 9. W strukturze śródmiejskiej zwartej zabudowy obrzeżnej dopuszcza się przekształcenia powierzchni przyziemia i piwnic na działalność handlową, usługową i tereny komunikacji wewnętrznej oraz parkowania, przy zapewnieniu na tej przestrzeni, obszarów zieleni i rekreacji dla mieszkańców.

4. 6. 10. Podstawowe zasady kształtowania nowych obiektów handlowo-usługowych na terenie miasta oraz podnoszenia standardu i jakości obiektów istniejących (obiekty handlowe wielkopowierzchniowe o powierzchni powyżej 2 000 m<sup>2</sup>):

1. harmonijne wkomponowanie w istniejącą strukturę urbanistyczną, w sposób niewyróżniający się z krajobrazu lokalnego (wysokość zabudowy, tradycyjne rozwiązania elewacyjne),



2. kształtowanie kubatury i formy architektonicznej w nawiązaniu do tektoniki terenu i otaczającej zabudowy, jej skali, kompozycji oraz z dbałością o piątą elewację obiektu,
  3. obiektowi powinny towarzyszyć standardowe przestrzenie publiczne o charakterze placów z zielenią komponowaną i małą architekturą, dostępne bez ograniczeń wraz z głównym wnętrzem w obiekcie kubaturowym,
  4. parkingi należy lokować w przeznaczonych do tego celu obiektach kubaturowych lub na parkingach naziemnych w otoczeniu zieleni komponowanej.
4. 6. 11. Usługi na rzecz produkcji mogą być lokowane w obszarach wskazanych w Studium jako obszary produkcyjne lub obszary usług. Pod tym pojęciem należy także rozumieć usługi nieuciążliwe pod względem organizacji pracy i funkcjonowania, obsługi komunikacyjnej oraz emisji zanieczyszczeń i wytwarzanych odpadów, oferowane w ramach parków przemysłowych, parków naukowo-technologicznych i parków naukowych, przy czym ewentualne uciążliwości powinny być ograniczone do obszaru działki.
4. 6. 12. W zabudowie jednorodzinnej dopuszcza się następujące rodzaje usług przeznaczonych dla celów ogólnospołecznych, użytkowników zbiorowych i indywidualnych: handel i obsługa lokalnej społeczności, specyficzne usługi niszowe o niskiej intensywności i wysokiej specjalizacji. W zabudowie wielorodzinnej i zabudowie śródmiejskiej dopuszcza się usługi o szerokiej gamie specjalizacji i poziomie, co najmniej lokalnym.
4. 6. 13. Usługi adresowane do specyficznych grup odbiorców lub mogące budzić kontrowersje wśród części mieszkańców, muszą mieć wydzielone lokalizacje oraz czytelne oznaczenie, co do rodzaju i adresatów.
4. 6. 14. Usługi związane z turystyką mogą być rozwijane we wszelkich dziedzinach życia miejskiego i na przeważającym obszarze struktury przestrzennej miasta, z koncentracjami wskazanymi także w innych rozdziałach niniejszego dokumentu.
1. Planuje się odtwarzanie struktur i atmosfery obszaru staromiejskiego oraz morskiego charakteru miasta w rejonach najczęściej odwiedzanych przez turystów: na Wałach Chrobrego i bulwarach nad Odrą, w otoczeniu Zamku Książąt Pomorskich, Ratusza Staromiejskiego i Katedry, oraz kreację nowego centrum obsługi ruchu turystycznego i usług związanych z turystyką na Międzyodrze.
  2. Preferuje się lokalizację całorocznych obiektów noclegowych w rejonach wzmożonego ruchu turystycznego, tzn. w rejonie dworców kolejowych i autobusowych, głównych tras wjazdowych do miasta; sezonowa baza noclegowa przewidziana jest w powiązaniu z rejonami kompleksów rekreacyjnych, zieleni i terenów masowego wypoczynku, tj. w rejonie Jeziora Dąbie, na Śródoodrze, w rejonie parków leśnych, w Dolinie 7 Młynów, itp.
4. 6. 15. Lokalizacja usług w zabudowie jednorodzinnej, poza wyznaczonymi miejscami koncentracji funkcji handlowo - usługowej, dopuszczana będzie bez prawa wydzielania części usługowej jako wyodrębnionej, przy ograniczeniu zmian w substancji budowlanej w taki sposób, aby umożliwić odtworzenie struktury i funkcji mieszkalnej oraz odbiór z przestrzeni publicznej jak najmniej przekształconej architektury obiektu.
4. 6. 16. Na obszarach usług i produkcji dopuszcza się lokalizację niezbędnych mieszkań pod warunkiem realizacji zabezpieczeń technicznych eliminujących przekroczenia uciążliwości otoczenia we wnętrzach pomieszczeń mieszkalnych do pożądanego poziomu.



## 5. POPRAWA JAKOŚCI ŻYCIA

1. Zrównoważony rozwój określa konieczność kształtowania ładu przestrzennego w obszarach zurbanizowanych poprzez:
  - 1.1. oszczędność gospodarowania zasobami gruntowymi, a przede wszystkim poprzez racjonalizację zagospodarowania terenów zurbanizowanych;
  - 1.2. minimalizację konfliktów środowiskowych, społeczno-kulturowych i ekonomicznych.
2. Racjonalne gospodarowanie terenami miejskimi będzie realizowane poprzez:
  - 2.1. intensyfikację istniejącego ekstensywnego zagospodarowania terenów;
  - 2.2. wykorzystywanie rezerw terenowych w strukturach wewnątrzmijskich;
  - 2.3. renowację istniejących zasobów zabudowy;
  - 2.4. rewitalizację obszarów zdegradowanych, transformację zdekapitalizowanych obiektów na rzecz nowych potrzeb i funkcji.
3. Minimalizacja konfliktów środowiskowych, społeczno-kulturowych i ekonomicznych, wynikających z zagospodarowania funkcjonalno-przestrzennego, będzie realizowana przez:
  - 3.1. zastosowanie usprawnień technologicznych;
  - 3.2. relokację funkcji uciążliwych;
  - 3.3. właściwe zagospodarowanie terenów buforowych na obszarach styku funkcji kolizyjnych;
  - 3.4. informowanie społeczeństwa i współdziałanie z mieszkańcami w procesie lokalizacji inwestycji;
  - 3.5. umożliwienie współistnienia wielu funkcji w jednym obszarze miasta, z uwzględnieniem standardów środowiskowych, wskazujących na możliwość pogorszenia się jakości przestrzeni i warunków zamieszkania oraz użytkowania;
  - 3.6. dążenie do racjonalizacji gospodarki zasobami materialnymi poprzez lokalizację w sąsiedztwie lub łączenie funkcji komplementarnych;
  - 3.7. integrowanie funkcjonalne i kompozycyjne przestrzeni publicznych miasta w układy ciągów ulicznych i placów, w powiązaniu z terenami zieleni;
  - 3.8. przekształcenia układów monofunkcyjnych osiedli mieszkaniowych na rzecz budowania złożonej funkcjonalnie tkanki miejskiej, o zwiększonej różnorodności zagospodarowania.

### 5.1. JAKOŚĆ ZAMIESZKIWANIA

5. 1. 1. Ustala się główne kierunki działań mających na celu poprawę warunków życia mieszkańców:
  1. prowadzenie racjonalnej polityki lokalizacyjnej, wskazującej tereny możliwe do zagospodarowania na cele mieszkaniowe i cele związane z obsługą mieszkalnictwa oraz lokalizacji funkcji ogólnomiejskich i innych;
  2. modernizacja istniejących zasobów mieszkaniowych, realizowana na podstawie programów rewitalizacji i renowacji z uwzględnieniem priorytetu dzielnic śródmiejskich o wysokim stopniu degradacji technicznej i społecznej;
  3. modernizacja istniejącej substancji mieszkalnej;
  4. preferencje dla lokalizacji nowych zespołów mieszkaniowych w formie zabudowy uzupełniającej na terenach zurbanizowanych miasta;



5. zapewnienie optymalnego standardu dostępności usług, przede wszystkim ochrony zdrowia i opieki społecznej, oświaty, kultury oraz sportu i rekreacji, a także ich dekoncentracja. Zapewnienie dostępności usług podstawowych na poziomie osiedli (rezerwa terenów w osiedlu pod „usługi społeczne”, których funkcja zostanie zgodnie z potrzebami sprecyzowana w planach miejscowych, lub utrzymanie rezerwy do momentu, kiedy lokalne uwarunkowania demograficzno – społeczne wymuszą zapotrzebowanie na funkcję tego typu);
  6. zwiększenie ilości i różnorodności miejsc pracy oraz ich dekoncentracja;
  7. w świetle prognoz demograficznych (postępujące zjawisko starzejącego się społeczeństwa), w sferze budownictwa mieszkaniowego należy przewidzieć zespoły zabudowy dla osób starszych;
  8. zapewnienie optymalnej pojemności parkingów i garaży zbiorowych dla obsługiwanego obszaru zamieszkiwania;
  9. kształtowanie sprawnego systemu komunikacji zbiorowej oraz systemu pieszego i rowerowego;
  10. eliminacja barier urbanistycznych i architektonicznych dla osób niepełnosprawnych;
  11. zapewnienie niezbędnych i ochrona istniejących rozmiarów przestrzeni zieleni rekreacyjnej oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej, wskazywanie w planach na zieleń jako tworzywo terenów półpublicznych (podwórka i przedogródki);
  12. utrzymanie i kształtowanie zróżnicowanych terenów zieleni publicznej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej na obszarach dzielnic Północ, Zachód i Prawobrzeże, w dzielnicy Śródmieście udział terenów zieleni w przestrzeniach publicznych uzależnia się od historycznej fizjonomii zagospodarowania;
  13. zapewnienie odpowiedniego standardu technicznego systemów inżynierskich miasta oraz ustalenie standardu dostępu do infrastruktury technicznej miasta;
  14. ograniczenie lokalizacji funkcji szczególnie uciążliwych dla środowiska i mieszkańców tylko do ustalonych obszarów i koncentracji.
5. 1. 2. Zabudowa o dominującej funkcji mieszkaniowej została sklasyfikowana wg intensywności, którą można odnieść do maksymalnej wysokości zabudowy występującej w jednostce przestrzeni. W celu zobrazowania docelowej struktury miasta, na rysunku Studium przyjęto zgeneralizowane oznaczenia, zarówno dla zabudowy istniejącej jak i planowanej, które obok intensywności mają także wyróżniki fizjonomiczne.
1. Najniższą istniejącą i planowaną intensywność reprezentuje budownictwo jednorodzinne, które przemieszane z małymi domami mieszkalnymi (domy do 4 mieszkań), oznaczone na rysunku Studium jako „zabudowa jednorodzinna”, zajmuje znaczące przestrzenie, o wyrównanym standardzie i ujednoczonej fizjonomii. Potrzeby ludności zamieszkałej w strukturach jednorodzinnych planuje się zaspakajać poprzez dopuszczenie funkcji usługowych i kreację lokalnych centrów handlowo-usługowych, związanych z lokalnymi skupiskami zabudowy wielorodzinnej.
  2. Średnią intensywność struktury mieszkalnej, istniejącej i planowanej, wyznaczają skupiska zabudowy wielorodzinnej do 4 kondygnacji, w układach zwartych i wolno stojących, położone w otoczeniu zieleni rekreacyjnej z placami zabaw, podwórkami gospodarczymi i miejscami postojowymi, oznaczone na rysunku Studium jako „zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności”. Jest to typowa zabudowa podmiejska występująca lokalnie także w części śródmieścia, często z usługami wbudowanymi. Charakteryzuje ją wyrazisty podział na przestrzenie publiczne,



półprywatne i prywatne. Obecnie jest najpopularniejszą formą zabudowy developerskiej.

3. Najwyższą intensywnością charakteryzują się istniejące i planowane struktury śródmiejskie z zabudową zwartą, której nie tyle wysokość jest elementem znaczącym, ile zagęszczenie i niski procent terenów niezabudowanych. Tego typu struktury oznaczono na rysunku Studium jako „zabudowę wielorodzinną wysokiej intensywności”.

5. 1. 3. Wysokointensywna zabudowa charakteryzuje powojenne osiedla wielorodzinne o typowej wysokości budynków - 5 i 11 kondygnacji. Przy dużej liczbie małych powierzchniowo jednostek mieszkalnych, pomimo istotnego udziału zieleni przydomowej, placów zabaw, a czasami parków osiedlowych, występuje tu znacząca i szkodliwa intensywność. Zachowuje się osiedla blokowe z ukierunkowaniem na: pozyskiwanie mieszkań dla programów socjalnych, restrukturyzację struktur usługowych, przekształcenie rezerwacji pod usługi publiczne na tereny zieleni sportowej, rekreacyjnej i parkowej oraz wskazanie na docelową redukcję wysokości zabudowy i liczby mieszkań.

5. 1. 4. Zwarta zabudowa śródmiejska charakteryzuje się znaczną intensywnością i przemierzaniem funkcji. W strukturze śródmiejskiej dopuszcza się stopniowe wypieranie funkcji mieszkalnych na korzyść usług, pod warunkiem zapewnienia odrębnej dostępności obu funkcji.

## 5. 2. OŚWIATA I NAUKA

5. 2. 1. Coraz wyższe wymagania stawiane systemowi kształcenia całego społeczeństwa sprawiają, że planuje się wysokie wskaźniki uczestnictwa dzieci i młodzieży w procedurach edukacyjnych na poszczególnych etapach zdobywania wiedzy.

5. 2. 2. W odniesieniu do strefy usług publicznych winna być prowadzona stała kontrola skutków przestrzennych wprowadzanych reform oświaty, szkolnictwa wyższego i służby zdrowia, a jej wyniki winny przekładać się na rozstrzygnięcia przestrzenne w miejscowych planach.

5. 2. 3. Wychowaniem i edukacją przedszkolną planuje się objęcie, co najmniej 50 % dzieci w grupie wiekowej 3 - 5 lat. Zarówno nowe obiekty, jak i adaptowane na przedszkolne, realizowane mogą być przez różne organa założycielskie, w układzie wolno stojącym, lub jako wbudowane, z wydzielonym terenem rekreacyjnym.

5. 2. 4. Sieć publicznych szkół podstawowych i gimnazjalnych winna zapewnić realizację obowiązku szkolnego mieszkańcom wszystkich osiedli (100% populacji w grupie wiekowej), przy założeniu jednej szkoły dla 10 000 mieszkańców. Jeżeli dostęp do szkoły okaże się uciążliwy - miasto zapewni dowozy dzieci, transportem specjalnym lub przeniesie istniejącą placówkę na obszar, na którym występuje takie zapotrzebowanie. Sieć szkół publicznych powinna uwzględniać wymogi edukacyjne, a w przypadku szkół podstawowych i gimnazjalnych także funkcje społeczne i środowiskowe.

5. 2. 5. Edukacją w szkołach ogólnokształcących i zawodowych, publicznych i prywatnych, objętych zostanie 90 - 100 % młodzieży. Lokalizacja szkół ponadgimnazjalnych ma charakter swobodny i wymaga jedynie zapewnienia odpowiedniego terenu dla urządzeń sportowych i rekreacyjnych. Wskazane jest uzupełnienie sieci obiektów szkolnictwa ponadgimnazjalnego, a także wyższego, w dzielnicy Prawobrzeże, ze względu na duże dysproporcje w ich rozmieszczeniu na obszarze miasta.

5. 2. 6. Docelowo sieć zreformowanego szkolnictwa powinna opierać się na istniejących obiektach. Przyjmuje się, że w dzielnicy Śródmieście ilość szkół publicznych jest



nadmierna. W innych dzielnicach, głównie na terenach nowych, dużych zespołów mieszkaniowych, występują braki, dla których konieczne są rezerwacje gruntów. Nowe szkoły podstawowe zarządzane przez organy publiczne, powinny być projektowane na ok. 500 do 600 dzieci w osiedlach mieszkalnych.

5. 2. 7. Na cele realizacji nowej infrastruktury społecznej zakłada się, poza budową nowych obiektów, również możliwość rozbudowy bądź przekształcania jednostek istniejących, a także adaptacji obiektów o innym użytkowaniu.

5. 2. 8. Nowe obiekty realizowane mogą być jako wolnostojące lub wbudowane, z wydzielonym terenem rekreacyjnym oraz jako obiekty połączone ze sobą na wspólnej działce (nie dotyczy wspólnych lokalizacji przedszkoli i szkół podstawowych). Forma zabudowy powinna być dostosowana do formuły przestrzennej, obowiązującej na danym terytorium oraz wymogów w zakresie formy integracyjnej w edukacji publicznej.

5. 2. 9. Przy bilansowaniu potrzeb, na etapie planów miejscowych, należy rozważyć skutki likwidacji szkół podstawowych i gimnazjów, działających na obszarach o ograniczonej liczbie dzieci i młodzieży i przeznaczenie terenów szkół i przedszkoli na usługi publiczne: kulturę, szkolnictwo wyższe, administrację.

5. 2. 10. W obrębie śródmieścia, ze względów krajobrazowych oraz środowiskowych, należy odgradzać zabudową parawanową istniejące zespoły boisk od bezpośrednich, niekorzystnych dla zdrowia wpływów ulicy.

5. 2. 11. Należy wspierać sektor szkolnictwa niepublicznego, uwzględniając jego potrzeby w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w oparciu o obiekty, które pozostaną wolne po likwidacji jednostek publicznych.

### **5. 3. KSZTAŁTOWANIE OŚRODKA AKADEMICKIEGO**

5. 3. 1. Planuje się utrzymanie i wzrost poziomu wykształcenia mieszkańców miasta oraz utrzymanie roli miastotwórczej uczelni wyższych.

5. 3. 2. Zachowuje się zróżnicowane formy przestrzenne uczelni wyższych - skoncentrowane, rozproszone lub mieszane.

5. 3. 3. Odstępuje się od wykreowania dzielnicy uniwersyteckiej i zachowuje się tradycyjne lokalizacje oraz przemieszanie funkcji akademickich z innymi funkcjami miejskimi. Racjonalne rozproszenie „siedlisk akademickich” na terenie Szczecina może stanowić narzędzie stymulujące pozytywne zjawiska w polityce społecznej miasta. Wskazane jest zachowanie funkcji naukowo - edukacyjnej w budynkach likwidowanych szkół i relokacje niepublicznych jednostek akademickich zajmujących obiekty mieszkalne lub słabo adaptowalne.

5. 3. 4. Kształtowanie Szczecina jako ośrodka naukowego realizowane będzie poprzez:

1. kontynuację wielokierunkowej formuły rozwoju,
2. zachowanie obecnego stanu posiadania i sposobu użytkowania nieruchomości,
3. utrwalenie lokalizacji siedzib władz szczecińskich uczelni w reprezentacyjnych, zabytkowych budynkach, zlokalizowanych w śródmieściu miasta,
4. umożliwienie pozyskiwania nowych obiektów na terenie miasta dla szkolnictwa wyższego, realizowane jako adaptacja obiektów zwalnianych przez: administrację, szkoły, szpitale, wojsko, przemysł, w drodze nabycia lub poprzez przekazywanie przez miasto bądź samorząd województwa,
5. wspomaganie nowych inwestycji realizowanych ze środków publicznych oraz w partnerstwie z kapitałem prywatnym, poprzez pozyskanie i wykorzystanie rezerw terenowych, nieużytków, niedokończonych inwestycji, obszarów powojkowych i przemysłowych,



6. wzmocnienie akademickich struktur sportowych, sprawowanie patronatu nad klubami sportowymi, udostępnienie miejskich obiektów i urządzeń sportowych oraz turystycznych,
7. wspomaganie tworzenia nowych uczelni, kierunków i specjalizacji, poprzez wskazywanie potencjalnych lokalizacji,
8. uzupełnienie struktur związanych z nauką i szkolnictwem wyższym o elementy naukowo - produkcyjne (parki naukowo-technologiczne) i instytuty naukowo badawcze,
9. wzmocnienie kulturotwórczych struktur środowiska akademickiego tak, aby stanowiły trwałą i znaczącą element przestrzeni kulturowej miasta.

#### **5. 4. OCHRONA ZDROWIA, POMOC SPOŁECZNA**

5. 4. 1. W planach miejscowych należy uwzględnić założenie, że opieką w żłobkach objętych zostanie co najmniej 10 % dzieci w grupie wieku 0 - 3 lat. Obiekty mogą być realizowane w postaci wolnostojącej lub wbudowane w zespoły mieszkaniowe na styku z terenami zieleni parkowej lub osiedlowej.

5. 4. 2. W podstawowej służbie zdrowia wiodącą rolę winny odgrywać gabinety lekarzy pierwszego kontaktu. Dla zapewnienia dostępności dla pacjentów, w obszarach mieszkaniowych należy planować jeden gabinet lekarza rodzinnego na 2,5 tys. mieszkańców (+/-10%) i jeden gabinet lekarza pediatry na 1,2 tys. mieszkańców (+/-10%). Gabinety lekarzy pierwszego kontaktu zaleca się lokalizować jako wbudowane w struktury mieszkaniowe wielo- i jednorodzinne, w przyziemiu, z odrębnym wejściem (bez wydzielania odrębnej działki) lub jako części lokalnej polikliniki.

5. 4. 3. Gabinety specjalistyczne i diagnostyczno-zabiegowe powinny być lokalizowane przy jednostkach lecznictwa zamkniętego oraz jako odrębne jednostki publiczne i niepubliczne w sąsiedztwie lokalnych (osiedlowych) centrów usługowych. Planuje się przekształcenie przychodni przy ul. 3 Maja w miejskie centrum diagnostyczne.

5. 4. 4. W szpitalnictwie na obszarze miasta zakłada się osiągnięcie wskaźników: 10 łóżek na 1000 mieszkańców miasta i 1 łóżko na 1000 mieszkańców regionu. Zakłada się utrzymanie dotychczasowych jednostek szpitalnych i ich dalszą modernizację oraz wykorzystywanie wszystkich szpitali na terenie metropolii, o swobodnym dostępie pacjentów całego obszaru.

5. 4. 5. W obrębie miasta planuje się powiązanie szpitali z wielospecjalistycznymi przychodniami, pomocą doraźną i oddziałami opieki długoterminowej i paliatywnej.

5. 4. 6. Opieka społeczna

5. 4. 6. 1. Planuje się znaczny rozwój pomocy społecznej i uzupełnienie miejskich struktur opieki społecznej inicjatywami lokalnymi i aktywnością organizacji pozarządowych, w postaci niekomercyjnych placówek opieki społecznej, w szczególności: domów dziennej opieki społecznej, noclegowni, domów dla samotnych matek, ośrodków interwencji kryzysowej i schronisk dla kobiet. Obiekty winny być lokalizowane w pozyskanych budynkach komunalnych po likwidowanych jednostkach edukacji i ochrony zdrowia lub budynkach mieszkalnych przeznaczonych do likwidacji z uwagi na zmianę przeznaczenia terenu, utrzymywanych do czasu realizacji funkcji planowanej.

5. 4. 6. 2. Planuje się rozwój psychiatrii środowiskowej oraz otwarte podejście społeczeństwa do problemów profilaktyki i terapii uzależnień, co wymaga tworzenia pośrednich form opieki stacjonarnej i ośrodków terapii w strukturach mieszkaniowych, wskazanych do lokalizowania w centrach osiedlowych, jako funkcji usług opieki społecznej.



5. 4. 6. 3. Placówki opieki społecznej winny być uwzględnione w polityce rewitalizacji obszarów miejskich – ośrodki te powinny wypełnić i optymalnie użytkować struktury, które dla innych funkcji są trudne do adaptacji – zabudowania powojkowe, przemysłowe i magazynowe, zlokalizowane na obszarach przeznaczonych dla funkcji mieszkaniowej.

5. 4. 6. 4. Realizacje nowych inwestycji opieki społecznej powinny być wspomagane ze środków publicznych oraz w partnerstwie z kapitałem prywatnym, na terenach wskazanych i pozyskiwanych z udziałem społeczności lokalnej.

## **5. 5. BEZPIECZEŃSTWO PUBLICZNE – SŁUŻBY RATOWNICZE, OBRONA CYWILNA**

5. 5. 1. Przewiduje się zreformowanie służb ratowniczych (policja, straż pożarna, pogotowie ratunkowe) w kierunku integracji służb dyżurnych odpowiedzialnych za ratownictwo w celu zapewnienia obsługi miasta, w zakresie określonych w ustawie, czasów dojazdu. Miejskie Centrum Zarządzania Kryzysowego lokalizuje się w budynkach Komendy Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej przy ul. Grodzkiej 1-5.

Utrzymuje się do czasu reorganizacji pogotowia ratunkowego, bazę zespołów wyjazdowych przy al. Wojska Polskiego 52-54 oraz stanowisko przy ul. Gryfińskiej 2a. Czasowy charakter lokalizacji posiada baza obsługi technicznej i teleinformatycznej pogotowia przy ul. Mazowieckiej 14. Rozwiązania docelowe zostaną określone po ustaleniu nowej struktury działania służb ratowniczych.

5. 5. 2. Utrzymuje się lokalizacje obecnych oddziałów zakładowych oraz oddziały Miejskiej i Ochotniczej Straży Pożarnej przy: ul. Grodzkiej, Struga, Klonowica, Firlika, Bytomska, Ludowa i OSP przy Pyrzyckiej. Zakładowe Straże Pożarne należy traktować jako zabezpieczenie wspomagające służby miejskie.

Wyznacza się nową lokalizację Jednostki Ratowniczo – Gaśniczej przy ul. Bohaterów Warszawy oraz przy ul. Nad Odrą i rezerwację terenu dla straży przy ul. Cukrowej 24.

5. 5. 3. Utrzymuje się lokalizacje lądowisk helikopterów służb ratunkowych przy szpitalach przy ul. Unii Lubelskiej oraz w Zdunowie, a także na terenie projektowanej nowej Komendy Miejskiej PSP w rejonie ulic Ku Słońcu i Bohaterów Warszawy.

5. 5. 4. Przewiduje utworzenie Bazy Ratownictwa Wodnego na Odrze w rejonie Wałów Chrobrego na wyspie Bielawa.

5. 5. 5. Obrona cywilna

5. 5. 5. 1. Planuje się utrzymanie aktualnego stanu urządzeń obrony cywilnej (a w przypadku likwidacji odtworzenie w nowych lokalizacjach) i uzupełnienie istniejącej struktury miejskiej o brakujące miejsca ochronne oraz stworzenia podstaw do realizacji zadań koniecznych w przypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa.

5. 5. 5. 2. W miejscowych planach należy zawrzeć ustalenia dotyczące:

1. budowli ochronnych:

- zachować funkcję i zmodernizować istniejące budowle ochronne,
- nowo projektowane garaże podziemne (wskazane w planach miejscowych) wykonać, z uwzględnieniem wymogów obrony cywilnej, jako budowli ochronnych dla ludności na wypadek zagrożenia bezpieczeństwa państwa,
- wskazać rezerwy terenów pod budowę obiektów z przeznaczeniem na funkcje związane z bezpieczeństwem publicznym.

2. zaopatrzenia mieszkańców miasta w wodę w warunkach kryzysowych:

- utrzymać istniejące studnie awaryjne, ujęcia głębinowe – komunalne i zakładowe oraz zbiorniki rezerwy wody gaśniczej, do gaszenia zewnętrznych



pożarów, z możliwością ich modernizacji, zachowując ich funkcję (fontanny lub zbiorniki kryte) z jednoczesnym znacznym zmniejszeniem ich pojemności, do 300 m<sup>3</sup>,

- stopniowo uzupełniać brakujące studnie awaryjne.

3. lokalizacji syren alarmowych systemu ostrzegania i alarmowania ludności miasta o zagrożeniach.

## **5. 6. ADMINISTRACJA PUBLICZNA, SĄDOWNICTWO, ARESZT, POLICJA, WOJSKO**

5. 6. 1. Planuje się działania związane z usprawnieniem funkcjonowania organów administracji i instytucji publicznych oraz zapewnieniem dostępności dla ogółu społeczeństwa, poprzez:

1. przygotowanie / uzupełnienie przestrzennej struktury administracji publicznej w celu sprawnej obsługi mieszkańców aglomeracji oraz obszaru metropolitalnego,
2. zapewnienie jednakowych standardów dostępu do podstawowej administracji publicznej dla Prawobrzeża i utrwalenie jej na Lewobrzeżu,
3. uwzględnianie w planach centrów osiedlowych usług publicznych, w tym obiektów przeznaczonych dla lokalnych samorządów (rady osiedli) i posterunków policji,
4. zapewnienie obsługi komunikacją publiczną i indywidualną z dostępem dla osób niepełnosprawnych,
5. wskazanie lokalizacji dla nowych lub rozbudowujących się instytucji publicznych: Urzędu Marszałkowskiego, Sądów, jednostek współpracy międzynarodowej oraz wyspecjalizowanych instytucji miejskich, które użytkują struktury przypadkowe (baraki, budynki mieszkalne), w obszarach ścisłego centrum, na terenach poprzemysłowych - (Międzyodrze), Staromiejskich – w miejscu likwidowanych budynków, nierespektujących tradycyjnej linii zabudowy, wysokości i kompozycji.

5. 6. 2. Podtrzymuje się konieczność modernizacji obiektu aresztu przy ul. Stoisława - Potulickiej i zwolnienie dla publicznej komunikacji, zajętych tymczasowo po wojnie, fragmentów ulic Kaszubskiej i Czackiego.

5. 6. 3. Proponuje się lokalizację nowego aresztu na terenach zamkniętych w rejonie ul. Potulickiej – Narutowicza.

5. 6. 4. Podtrzymuje się priorytet dla rozwoju międzynarodowego korpusu NATO i możliwość rozbudowy struktur mieszkalno-usługowych, w tym obiektów edukacji i ochrony zdrowia o podwyższonym standardzie, w mieście i w obszarze metropolitalnym, na terenach uzyskanych w drodze wymiany terenów powojkowych z terenami komunalnymi.

5. 6. 5. Na obszarach śródmiejskich oraz zabudowanych intensywną zabudową mieszkalną konieczna jest likwidacja pojedynczych obiektów wojskowych, niebędących siedzibami instytucji i struktur dowódczych oraz zespołami koszarowymi, z przeznaczeniem ich na funkcje ogólnomiejskie, związane z nauką i usługami na bazie nowych technologii.

## **5. 7. KULTURA**

5. 7. 1. Planuje się działania w celu uznania wysokiej roli twórców w kreowaniu wizerunku miasta i budowaniu elity kulturalnej. Zakłada się znaczącą poprawę warunków rozwoju dla twórców sztuki: malarzy, rzeźbiarzy, literatów, muzyków, dziennikarzy, aktorów i architektów, poprzez szeroki udział w życiu miasta, aktywny udział artystów w



procesach rewitalizacji i renowacji śródmieścia, powstawania pracowni i galerii w obszarze ścisłego centrum, w XIX - wiecznych strukturach zabytkowych.

5. 7. 2. Planuje się kreowanie artystycznej atmosfery na terenie Starego Miasta, gdzie przewiduje się możliwość sytuowania pracowni artystycznych na poddaszach kamienic, w oficynach gospodarczych oraz w adaptowanych obiektach poprodukcyjnych. Lokale użytkowe na terenie Starego Miasta już obecnie przeznaczają się na potrzeby kulturalne, antykwariaty, galerie, kluby i miejsca spotkań organizacji artystycznych.

5. 7. 3. Zakłada się utrzymanie instytucji kultury w obiektach istniejących, o uznanej renomie i tradycji. Przewiduje się likwidację powojennych rozwiązań prowizorycznych i budowę lub rozbudowę instytucji nieposiadających właściwych siedzib lub, których siedziby nie posiadają właściwych standardów:

1. przewiduje się: budowę nowego teatru miejskiego, budowę Mediateki, budowę nowej siedziby dla teatru lalek, powstanie sceny muzyczno-rewiowej, rozwój Muzeum Narodowego i Muzeum Morskiego oraz powstanie nowych miejskich placówek związanych z ekspozycją wewnątrz mieszczańskich, wielokulturową tradycją miasta, ekspozycją zabytków techniki, sztuki i kulturalnego oblicza miasta;
2. przewiduje się promocję tradycji morskiej miasta oraz szeroko pojętej etnologii, historii naturalnej i przyrody;
3. podtrzymuje się rezerwację terenu pod rozbudowę szkolnictwa artystycznego przy ul. Grodzkiej – Kuśnierskiej i Kurkowej, poprawę warunków działania szkół muzycznych oraz plany budowy sal koncertowych, w tym filharmonii na terenie dawnego Domu Koncertowego przy ul. Małopolskiej oraz nowej siedziby opery na wyspach Międzyodrza;
4. planuje się poprawę warunków i rozwój szkolnictwa artystycznego, rozbudowę liceum plastycznego, powstanie szkoły rzemiosł artystycznych i jednostki akademickiej o szerokiej specjalizacji artystycznej;
5. miasto będzie występowało o przeznaczanie na potrzeby kultury, głównie skomercjalizowanej (galerie, pracownie rzemiosła artystycznego, wydawnictwa, itp.) obiektów przemysłowych w obrębie obszaru centralnego, w tym na terenie Starego i Nowego Miasta, np. w rejonie ulicy Kolumba oraz przy ulicach Św. Ducha, a także starej rzeźni i innych obiektów na wyspach Międzyodrza.

5. 7. 4. Planuje się, że amatorską twórczość artystyczną oraz szerokie spotkania ze sztuką prowadzą i nadal będą prowadzić miejskie, społeczne i prywatne instytucje kulturalne, organizacje pozarządowe, „uniwersytety trzeciego wieku”, domy kultury, pracownie artystyczne przy szkołach i świetlicach samorządów osiedlowych oraz parafiach.

5. 7. 5. Na terenie osiedli, w powstających centrach lokalnych winny powstawać instytucje integrujące różne formy kontaktu z kulturą: kluby, filie biblioteczne, świetlice, galerie, itp. Ośrodki kultury powinny uwzględniać charakter, specyfikę oraz perspektywy rozwoju osiedla i lokalnej społeczności.

1. Przewiduje się budowę lub adaptację obiektów istniejących na osiedlowe domy kultury w osiedlach:
  - Warszewo,
  - Słoneczne – Bukowe,
  - Podjuchy - Klucz - Żydowce.

2. Planuje się rozwój starych i utworzenie nowych bibliotek publicznych w rejonach realizowanych osiedli jedno- i wielorodzinnych na Prawobrzeżu i w dzielnicach Północ i Zachód na Lewobrzeżu.

5. 7. 6. Powstawanie nowych i rozwój istniejących terenów mieszkaniowych wymaga tworzenia i rozbudowy struktur duszpasterskich związków wyznaniowych.



5. 7. 7. Przewiduje się powstanie nowych parafii i budowę nowych kościołów rzymskokatolickich na obszarach wskazanych w tomie III - Jednostki planistyczne. Lokalizacje wymienione w ustaleniach szczegółowych nie wykluczają budowy świątyń i obiektów parafialnych w innych lokalizacjach stanowiących własność Kościołów i związków wyznaniowych.

5. 7. 8. Utrzymuje się lokalizację budowanej nowej świątyni Kościoła Prawosławnego na narożniku ulic Zygmunta Starego i Starzyńskiego.

5. 7. 9. Przewiduje się przeznaczenie części cmentarza przy ul. Bronowickiej na cele cmentarza wyznaniowego.

5. 7. 10. W przypadku odstąpienia od użytkowania świątyń różnych wyznań oraz obiektów będących w przeszłości świątyniami, dopuszcza się adaptację obiektów wyłącznie na cele kultury, edukacji lub opieki społecznej.

## 5. 8. REKREACJA I SPORT

5. 8. 1. W celu utrzymania i poprawy jakości zamieszkania oraz aktywizacji sportowej mieszkańców, Studium zakłada dalsze intensywne użytkowanie istniejących terenów i urządzeń sportowych oraz pozyskiwanie nowych terenów i budowę szerokiej bazy dla rozwoju kultury fizycznej.

5. 8. 2. Planuje się utworzenie sieci obiektów i urządzeń spełniających funkcje sportowe, rozrywkowe i wypoczynkowe, obejmującej całe miasto oraz uwzględniającej różnorodne potrzeby mieszkańców we wszystkich grupach wiekowych.

5. 8. 3. Na obszarach sportowo-rekreacyjnych mogą być wprowadzane nowe usługi sportowe, uwzględniające zmieniający się styl życia oraz modne dyscypliny sportu i czynnej rekreacji. W sieci terenów sportowo-rekreacyjnych uwzględnia się także specjalistyczne dyscypliny sportowe, wymagające specjalnych urządzeń czy zagospodarowania m.in.: kryte pływalnie, kręgielnie, korty tenisowe, pola golfowe, ośrodki jeździeckie, sztuczne lodowiska, stoki do zjazdów narciarskich i tereny dla innych sportów zimowych, tory rowerowe BMX, urządzenia dla sportów ekstremalnych.

5. 8. 4. Struktura sieci obiektów sportowo-rekreacyjnych składa się z trzech poziomów o zróżnicowanej randze i zakresie obsługi:

- regionalny, ogólnomiejski (obiekty wielozadaniowe, wieloprzestrzenne, dla sportu wyczynowego i widowisk sportowych, obsługujące miasto i region),
- dzielnicowy (obiekty klubowe, obiekty i tereny sportów specjalistycznych: ośrodki jeździeckie, kąpieliska ),
- osiedlowy (obiekty przyszkolne, pływalnie, sportowe urządzenia terenów rekreacyjnych, komercyjne usługi typu fitness).

5. 8. 5. Do głównych zadań kierunkowych w najbliższej przyszłości należy budowa czterech wielozadaniowych obiektów o regionalnym znaczeniu:

- hali widowiskowo-sportowej,
- basenu sportowego i aquaparku,
- toru regatowego z zapleczem,
- miejskiego stadionu piłkarskiego do rozgrywek w klasie międzynarodowej.

5. 8. 6. Wskazuje się potrzebę tworzenia nowych i rozbudowę istniejących ośrodków sportowych dla sportów wyczynowych, elitarnych i ekstremalnych w oparciu o obszary i obiekty komunalne, klubowe i komercyjne:



1. Budowa ośrodków sportów wyczynowych, jako inwestycji klubowych, wspomaganych z budżetu, na terenach rekreacyjnych w strefach kompleksów parkowo-leśnych i nadwodnych.
  2. Budowa obiektów dla dyscyplin ekstremalnych, takich jak skateparki, ściany wspinaczkowe, paralotniarstwo, spadochroniarstwo, szybownictwo, paintball, tory łucznicze, strzelnice, tory wyścigów konnych, tory wyścigów samochodowo - motocyklowych, skocznia narciarska, itp., w ramach programów rekreacji realizowanych w parkach leśnych, na lotnisku sportowym, przy marinach i na nowych obszarach nieobjętych rygorami ochrony przyrody.
  3. Podniesienie standardu technicznego i widowiskowego na specjalistycznych obiektach sportowych i na stadionach oraz wzbogacenie programów usług serwowanych przy obiektach sportowych, takich jak: zadaszone trybuny, zespoły gastronomiczne, sale klubowe, sale konferencyjne, salony fitness, siłownie, ośrodki odnowy biologicznej, miejsca hotelowe, zaplecza parkingowe, wyspecjalizowany handel i usługi naprawcze, szkoleniowe i organizacyjne (tor kolarski, stadion lekkoatletyczny, korty tenisowe przy al. Wojska Polskiego, obiekty klubowe, sportowe zespoły akademickie i międzyszkolne, itp.).
  4. Utrzymanie dotychczasowej funkcji i modernizacja oraz rozbudowa Szczecińskiego Domu Sportu, uzupełnienie programu o basen olimpijski, usługi fitness, siłownie, gastronomię i specjalistyczny handel.
  5. Utrzymanie i rozwój ośrodków sportów zimowych:
    - rozbudowa i zadaszenie sztucznego lodowiska przy al. Wojska Polskiego,
    - rozbudowa obiektów sportowych w okolicy os. Osów (szczecińska Gubałówka) jako ośrodka sportów zimowych i rekreacji całorocznej (docelowo planuje się: narciarski stok zjazdowy, tor saneczkowy, całoroczny tor snowboard'owy, lodowisko, wyciągi, szlaki spacerowe, rowerowe, konne oraz obiekty klubowe, usługowe, gastronomiczne, szkoleniowe i handlowe),
    - budowa ośrodka sportów zimowych na Prawobrzeżu w rejonie styku z Szczecińskim Parkiem Krajobrazowym „Puszcza Bukowa” z szerokim programem budowy obiektów terenowych ze sztucznym naśnieżaniem, w tym skoczni narciarskiej; ponadto utworzenie całorocznego stoku igielitowego, hali do rozgrywek hokejowych i programu usługowo-handlowego o zakresie regionalnym.
5. 8. 7. Docelowo planuje się rozpropagowanie na terenie miasta szerokiej gamy sportów wodnych w oparciu o naturalne akweny: Jezioro Dąbie Małe, Jezioro Dąbie, Odrę Zachodnią, Regalicę, Płonię, Jezioro Głębokie i inne zbiorniki wodne, poprzez rozbudowę centrum sportów wodnych, popularyzację sportów wioślarskich, motorowodnych i żeglarstwa, rozbudowę przystani rzecznych dla kajakarstwa i wioślarstwa, modernizację szlaków kajakowych na rzece Płoni, Jez. Miedwie, rozbudowę zaplecza lądowego (stanie wodne) z wykorzystaniem nabrzeży: Regalicy, Parnicy, Kanału Odyńca, Cegielinki.
5. 8. 8. Jako obszary rekreacyjne dla popularnej aktywności sportowej mieszkańców, jak: spacer, jogging, jazda na rowerze, spacer narciarski, gry terenowe, plażowanie, piknikowanie, wskazuje się tereny parków miejskich, parków leśnych i lokalnych zespołów zieleni rekreacyjnej w osiedlach, jako miejsca o powszechnym dostępie.
5. 8. 9. Uzupełnienie miejskiego programu rekreacji stanowią obszary wydzielonych obiektów rekreacyjnych, działających na zasadach częściowej odpłatności lub komercyjnych, które prowadzone są jako jednostki komunalne, społeczne i prywatne.
5. 8. 10. Dopuszcza się realizację funkcji rekreacyjnych, wymagających odpowiednich zabezpieczeń dla użytkowników, (ośrodki jeździeckie, kąpieliska, tory kartingowe), na



zasadach komercyjnych, na terenach komunalnych lub prywatnych, po uzyskaniu akceptacji społeczności lokalnej w procedurze planu miejscowego.

5. 8. 11. Struktura sportowo - rekreacyjna na poziomie dzielnic będzie tworzona w oparciu o szeroki i atrakcyjny program usług tego typu: dyscypliny standardowe, sport wyczynowy oraz dyscypliny elitarne, z uwzględnieniem lokalnej specyfiki warunków naturalnych, tradycji miejsca, dostępności w obszarze dzielnicy i miasta.

5. 8. 12. Do głównych zadań w zakresie infrastruktury sportowo - rekreacyjnej w obszarze dzielnic należą:

1. uzupełnienie braków infrastruktury sportowo - rekreacyjnej na terenie dzielnic, zwłaszcza Północ i Prawobrzeże,
2. odtworzenie, poprawa standardu i uatrakcyjnienie zagospodarowania kąpielisk miejskich: „Głębokie”, „Arkonka”, „Dziewoklicz”, „Dąbskie”, reaktywacja kąpieliska „Mieleńskie”,
3. utrzymanie i rozwój odpowiednich i zróżnicowanych w stosunku do warunków naturalnych form rekreacji (piesza, rowerowa, jazda konna) na obszarach stycznych z dużymi kompleksami zieleni, takimi jak: Puszcza Wkrzańska, Wzgórza Warszawskie, Park Leśny Arkoński, Park Leśny Głębokie, Park Leśny Dąbie, fragmenty Puszczy Bukowej,
4. wskazane obszary dzielnic Lewobrzeża i Prawobrzeża - rejon osiedli Kijewo (okolice Jeleniego Stawu), Płonia – Śmierdnica, Sławocieszce, przewiduje się jako tereny rozwoju sportów hipicznych, przy utrzymaniu analogicznej funkcji istniejących już ośrodków jeździeckich i stajni (Osowo, Wielgowo, Płonia, Śmierdnica, Słoneczne, Dąbie) oraz ich połączenie w spójny i możliwie bezkolizyjny system ciągów hipicznych na terenie gminy z ośrodkami gmin ościennych; w ramach systemu należy zrealizować co najmniej jedną całoroczną ujeżdżalnię krytą. Trasy hipiczne przedstawia rysunek Studium,
5. budowa stałych urządzeń rekreacyjnych typu „park rozrywki” i „wesole miasteczko” na terenie Międzyodrza lub w rejonie centrum na Prawobrzeżu.

5. 8. 13. Na poziomie osiedla, jako podstawowego poziomu struktury miejskiej, planuje się lokalną bazę sportowo-rekreacyjną, która powinna zaspokoić podstawowe potrzeby lokalnej społeczności w zakresie możliwości uprawiania sportu amatorskiego, gier i parasportowego spędzenia czasu, w tym program rekreacyjny dla dzieci i młodzieży.

5. 8. 14. Do podstawowych zadań w zakresie infrastruktury sportowo-rekreacyjnej w obszarze osiedla należą:

1. obiekty i urządzenia sportowe przyszkolne, realizujące programy wychowania fizycznego, uczniowskich klubów sportowych i sportowych zajęć integracyjnych,
2. budowa / modernizacja istniejących osiedlowych obiektów sportowych (zespół wielkich i małych boisk do gier, boisko uniwersalne, bieżnia, korty tenisowe) w połączeniu z niewielkimi halami sportowymi,
3. zapewnienie basenu krytego lub otwartego,
4. budowa i modernizacja placów zabaw,
5. w programie funkcjonalno-przestrzennym nowych zespołów zabudowy mieszkaniowej należy zapewnić tereny przeznaczone do rekreacji czynnej, na których możliwa będzie lokalizacja placów zabaw, urządzeń do gier i innych elementów standardowego wyposażenia,
6. intensywniejsze wykorzystanie i rehabilitacja terenów zieleni w obszarze osiedla – wyposażenie wskazanych parków i zieleńców w drobne urządzenia do zabaw dla dzieci, rekreacji i wypoczynku dla dorosłych i osób starszych,



7. lokalizowanie w subcentrach osiedlowych usług typu siłownie, kluby fitness i inne usługi regeneracji i rehabilitacji.
5. 8. 15. Programy budowy urządzeń na potrzeby sportu i rekreacji oraz odzyskiwanie zdegradowanych terenów sportowych, wskazuje się jako cele inwestycyjne w ramach programów rewitalizacji.

## 5. 9. REWITALIZACJA OBSZARÓW MIEJSKICH

5. 9. 1. W celu zapobiegania zjawiskom marginalizacji społecznej i degradacji technicznej zagrożonych części miasta, prowadzi się programy rewitalizacji, jako kompleksowe przeciwdziałanie wykluczeniu najsłabszych jego mieszkańców i doprowadzenie do ich aktywności ekonomicznej i społecznej, poprzez inwestycje publiczne i działania renowacyjne. Problematyka rewitalizacji może dotyczyć mieszkańców osiedli zarówno budowanych współcześnie, jak i historycznych; dotyczy w szczególności działań restrukturyzacyjnych na terenach przemysłowych i powojkowych, gdzie potrzeba rewitalizacji wynika z konieczności zagospodarowania terenu i zrekompensowania utraconych korzyści z dotychczasowego użytkowania terenu.

5. 9. 2. Kompleksowości i interdyscyplinarności rewitalizacji towarzyszą: wieloletni okres realizacji, potrzeba ciągłego monitorowania obszarów i aktualizacji danych na jej temat, akceptacja i udział społeczności lokalnej, konieczność pozyskiwania różnorodnych publicznych i prywatnych źródeł finansowania. Dlatego akceptuje się rewitalizację jako metodę realizacji ustaleń Studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego poprzez opracowywanie i realizację Lokalnego Programu Rewitalizacji (LPR) w cyklach dostosowanych do bieżących potrzeb.

5. 9. 3. Odnowa obszarów miejskich o stwierdzonym wysokim stopniu patologii dotyczy części osiedli lub rewirów, jest działaniem o zasięgu lokalnym, społecznym i często towarzyszy niskim warunkom cywilizacyjnym. Z uwagi na to, że patologie, problemy społeczne oraz warunki bytowe mieszkańców są zmienne i nie stanowią trwałego elementu w pejzażu miasta, lokalizacja obszarów rewitalizacji może być ustalana doraźnie bez upoważnienia planistycznego i bez ustalania zasad innych niż ustalone w planie dla normalnego inwestowania.

5. 9.4. Rewitalizacja terenów przemysłowych i powojkowych jest działaniem o zasięgu ogólnomiejskim, ponieważ skutkuje pozyskaniem "nowych" struktur przestrzennych na funkcje publiczne i usługowe (w tym usługi społeczne). W planach miejscowych winny znaleźć się ustalenia określające zasady przekształceń i możliwość zastosowania programu rewitalizacyjnego także dla aktualnie działających jednostek i zakładów.

5. 9. 5. W przypadku opuszczenia przez wojsko jednostki, ustala się automatyczne objęcie obszaru programem rewitalizacji. Podobnie należy interpretować fakt likwidacji zakładów przemysłowych, które utraciły zdolność produkcyjną – takie obszary również zostają objęte programem rewitalizacji.

5. 9. 6. Obecnie na terenie miasta Szczecina występują obszary przemysłowe i tereny upadającego przemysłu, oczekujące na umożliwienie dokonania kompleksowych przemian przestrzenno-gospodarczych. Należą do nich tereny historycznego portu, włączane do struktur śródmiejskich lub dzielnicowych, opuszczone zakłady wykorzystywane na usługi małych firm, peryferyjnie zlokalizowane fabryki, w których ustała lub ustaje produkcja (papiernia, włókna celulozowe, narzędzia, przetwórstwo), i dla których należy w planach miejscowych określić zasady zagospodarowania z możliwością zamiany funkcji terenu, bez wykluczenia w niektórych obszarach także funkcji mieszkalnej.



5. 9. 7. Aktualnie do programu rewitalizacji kwalifikuje się 70% zabudowanego obszaru miasta Szczecina, w którym znajdują się tereny już objęte Lokalnym Programem Rewitalizacji (LPR) i planowane do objęcia w latach przyszłych. Szczegółowe warunki i postulowany zakres rewitalizacji poszczególnych obszarów oraz ustalenia zasad jej prowadzenia zostaną określone w planach miejscowych.

5. 9. 8. Odrębnym polem rewitalizacji o charakterze rewaloryzacji jest podniesienie atrakcyjności i przywrócenie wartości społeczno-ekonomicznej terenów śródmiejskich, o walorach zabytkowych, na których w wyniku wieloletnich zaniedbań, zabudowa wykazuje tendencje do degradacji technicznej i estetycznej. Położone w centrum miasta obszary wyróżniające się szczególnymi zaletami architektonicznymi i urbanistycznymi, są objęte programami kompleksowej renowacji, której podstawowym celem jest podtrzymanie wartości techniczno-użytkowej przy zachowaniu kompozycji i wartościowej fizjonomii o walorach kulturowych.

5. 9. 9. **Renowacja Śródmieścia Szczecina**, postrzeganego jako zasadniczy, materialny element tożsamości miasta, jest priorytetowym zadaniem w skali całego miasta. Obszar ścisłego Śródmieścia to 56 kwartałów o charakterystycznej, zwartej zabudowie z przełomu XIX i XX wieku, o wysokich walorach historycznych i architektonicznych. Przeważają tu budynki komunalne. Renowacja kwartałów Śródmieścia, poza realizacją ogólnych celów rehabilitacji, wzmacnia funkcje ogólnomiejskie centrum.

5. 9. 10. Ze względu na intensywność zabudowy i jej historyczne walory, kompleksowa renowacja dopuszcza usankcjonowanie zaniżonych standardów urbanistycznych (np. niski wskaźnik terenów zieleni, niedobór miejsc parkingowych, uciążliwości komunikacyjne, wysoka gęstość zabudowy).

5. 9. 11. Ważnym zadaniem z zakresu rewitalizacji jest rehabilitacja osiedli historycznych, m.in. **renowacja Starego Dąbia** – obszaru o daleko posuniętej degradacji zabudowy przedwojennej i powojennej, a jednocześnie o interesującym, średniowiecznym układzie urbanistycznym. Program renowacji Starego Dąbia uwzględnia elementy o charakterze przestrzennym: remonty budynków historycznych, przebudowę zabudowy blokowej, realizację na wolnych parcelach i na działkach niezabudowanych - nowej zabudowy, nawiązującej skalą do zabudowy historycznej, zharmonizowanie powojennej zabudowy blokowej z kompozycją osiedla, zwiększenie ilości funkcji usługowych, uporządkowanie terenów publicznych i zieleni, utworzenie ciągów pieszych, remont nawierzchni ulic.

5. 9. 12. Obecnie w Szczecinie większa część historycznych osiedli charakteryzuje się dużym stopniem degradacji technicznej, ekonomicznej i społecznej. Należy tam podjąć wielokierunkowe działania rewitalizacyjne.

5. 9. 13. Programem rewitalizacji należy objąć także **powojenne osiedla wielorodzinne**, które wymagają przekształceń w dzielnice miejskie. Regulacje podziałów osiedli i ich doinwestowanie winno być tematem odrębnych programów rewitalizacji prewencyjnej, zapobiegającej przyszłej i nieuchronnej degradacji.

## **6. OCHRONA KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

### **6. 1. KIERUNKI DZIAŁAŃ KONSERWATORSKICH W CELU OCHRONY ZABYTEKÓW I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

6. 1. 1. Ochrona zabytków i krajobrazu kulturowego ustalana jest w prawie miejscowym dla zachowania świadectw historii, utrzymania czytelności i oryginalności miasta oraz bogactwa fizjonomii krajobrazu miejskiego. Ochrona winna sprzyjać rozwojowi miasta i



nie może stanowić bariery dla rozwoju gospodarki lub poprawy warunków zamieszkiwania.

6. 1. 2. Celem ochrony jest zachowanie obiektów i zespołów zabytkowych, utrzymanie atrakcyjności i różnorodności przestrzeni miejskiej, wzbogacanie oferty turystycznej oraz podkreślanie ciągłości kulturowej organizmu miejskiego.

6. 1. 3. Ustalenie ochrony zabytku, krajobrazu czy stanowiska archeologicznego z mocy planu jest ochroną ważnego interesu publicznego, głównymi kierunkami ochrony istniejących wartości zabytkowych dziedzictwa kulturowego miasta są:

1. **Rewaloryzacja** – działania polegające na przywróceniu utraconych wartości technicznych, estetycznych i użytkowych: obszaru lub obiektu zabytkowego, uczytelnieniu formy i kompozycji poprzez działania inwestycyjne polegające na renowacji struktury, uzupełnieniu braków i modernizacji wyposażenia.
2. **Integracja** – scalenie przestrzeni z elementami zabytkowymi, przekształconej: wtórnym podziałem, układem komunikacyjnym, wyburzeniami, nowymi obiektami, zmianami linii zabudowy, realizowana poprzez zaproponowanie działań budujących pomosty pomiędzy istniejącymi, nieskoordynowanymi elementami w celu zharmonizowania kompozycji historycznej ze współczesną z zachowaniem ich odrębności.
3. **Rekonstrukcja** – odtworzenie zniszczonych elementów historycznej kompozycji obiektu lub jego istotnej części w celu odtworzenia wartościowej przestrzeni historycznej lub dominanty kulturowej.
4. **Rekompozycja** – przekształcenie istniejącego amorficznego układu przestrzennego, zespołu zabudowy z elementami zabytkowymi, w celu utworzenia nowej kompozycji poprzez adaptację, wyburzenia lub przebudowy obiektów istniejących, tworząc nową samodzielną formę kompozycyjną wtapiającą się w tradycyjny układ miejski.

6. 1. 4. Planuje się kontynuację programu kompleksowej renowacji i rewaloryzacji zabudowy i zagospodarowania Śródmieścia, z uwzględnieniem problematyki ochrony konserwatorskiej.

6. 1. 5. Zakłada się utrzymanie czytelności fizjonomicznej granic osiedli, traktowanych jako krawędzie kulturowe, dla zachowania tożsamości przestrzennej i społecznej.

6. 1. 6. Wprowadza się ograniczenia inwestowania na obszarach o wypełnionej i wartościowej strukturze urbanistycznej:

1. w granicach osiedli:

- Głębokie,
- Pogodno,
- Łękno.

2. w obszarach jednorodnych zespołów na terenie osiedli:

Śródmieście - Północ od ul. Mickiewicza do ul. Janosika – Unisławy, Gumieńce od ul. Szeligowskiego do ul. Ku Słońcu, Bolinko od ul. Niemcewicza do ul. Orzeszkowej, Niemierzyn od granicy lasu Arkońskiego do ul. Tatrzńskiej – Wiosny Ludów pomiędzy ul. Arkońską i Chopina, Bukowo, ul. Okólna do Szczęśliwej.

3. Ograniczenia ustalane w planach mogą objąć:

- zakaz wydzielania nowych terenów budowlanych,
- zakaz przebudowy i rozbudowy istniejących obiektów,
- zakaz zwiększania intensywności zagospodarowania terenu,
- zakaz lub ograniczenie zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów mieszkalnych na funkcje usługowe.



6. 1. 7. W planach miejscowych zapewnia się ochronę zabytkowych zespołów zieleni: parków podworskich, parków pocmentarnych, parków leśnych, parków miejskich, skwerów, alei i szpalerów przyulicznych oraz terenów zieleni przy obiektach architektury monumentalnej wykazanych w studiach walorów zabytkowych i ewidencji konserwatorskiej.

6. 1. 8. Ochroną obejmuje się, niezależnie od wartości artystycznej i przekazu ideologicznego, usytuowane na terenie miasta: pomniki, rzeźby, akcenty plastyczne, formy małej architektury, miejsca pamięci narodowej, obiekty dawnego zagospodarowania komunalnego (pompy, słupy ogłoszeniowe, latarnie, wiaty przystankowe, zbiorniki, ogrodzenia itp.).

## 6.2. OBSZAROWA OCHRONA WARTOŚCI ZABYTKOWYCH I DZIEDZICTWA KULTUROWEGO USTALANA W PLANACH MIEJSCOWYCH

6. 2. 1. Podstawowym ustaleniem konserwatorskim w Studium jest określenie obszarów krajobrazu kulturowego, podlegających ochronie konserwatorskiej. Na terenie miasta Szczecina ustala się ochronę obszarową – w postaci stref ochrony konserwatorskiej - A, B, K, E i W, które określają zasady ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, na podstawie stanu zachowania i zapisów w miejskim programie opieki nad zabytkami. Strefy winny być wprowadzone jako ustalenie, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, po weryfikacji granic wynikającej ze stanu zachowania i dostosowania do skali planu.

6. 2. 2. Dla określonych stref A, B, K, E i W, oznaczonych na rysunku Studium, ustala się przedmiot i warunki ochrony konserwatorskiej obowiązujące w poszczególnych strefach:

6. 2. 2. 1. **Strefy „A” – pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej** – obszary zawierające historyczny układ przestrzenny wyróżniający się wartością i wysokim stopniem zachowania historycznie ukształtowanej struktury urbanistycznej.

- ścisłej ochronie podlega:
  - historyczna kompozycja przestrzenna obszaru,
  - układ, geometria i materiały nawierzchni ulic,
  - podział parcelacyjny,
  - struktura zabudowy, zieleń, wyposażenie i elementy zagospodarowania wnętrz publicznych.
- warunki ochrony:
  - zachowanie zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę zespołu (z dominantami),
  - zachowanie osi kompozycyjnych i powiązań widokowych,
  - zachowanie charakteru wnętrz urbanistycznych,
  - zachowanie kompozycji układów zieleni wraz z koniecznością uzupełniania ubytków i kontrolą dosadzeń,
  - utrzymanie układu ulic i placów z dążeniem do zachowania lub przywrócenia ich historycznych: przebiegu, przekrojów, dawnych linii rozgraniczających i linii zabudowy,
  - utrzymanie i odtworzenie historycznych podziałów parcelacyjnych w postaci podziałów geodezyjnych lub poprzez ich uczytelnienie w terenie (ogrodzenia, specjalne ukształtowanie wnętrz kwartałów, mała architektura),



- utrzymanie istniejącej zabudowy, ze szczególnym uwzględnieniem zabudowy o wartości historycznej lub lokalnej -kulturowej oraz zachowanych elementów zagospodarowania terenu we właściwym stanie technicznym i funkcjonalnym,
- utrzymanie wartościowej kompozycji obiektów kubaturowych z określeniem zakresu dopuszczalnych przekształceń, ze szczególnym uwzględnieniem kondygnacji dachów i przyziemi, oraz wymogiem dostosowania elementów nowych do kompozycji pierwotnej,
- wykorzystanie (kontynuacja) w nowej zabudowie zasad historycznej kompozycji zespołu i charakteru zabudowy sąsiadującej.

6. 2. 2. 2. **Strefy „B” – konserwatorskiej ochrony układów przestrzennych lub ich części** – obszary o historycznym układzie przestrzennym z fragmentarycznie zachowanymi elementami zabudowy i zagospodarowania lub przekształconą kompozycją.

- ochronie podlega:
  - rozplanowanie i przekroje ulic i placów, z uwzględnieniem możliwości ochrony zachowanych nawierzchni,
  - linie zabudowy i historyczne ukształtowanie szerokości frontów parceli i działek budowlanych,
  - forma architektoniczna zabudowy istniejącej i uzupełniającej (w tym gabaryty wysokościowe, formy dachów, zasadnicze proporcje elewacji),
  - zieleń komponowana, obsadzenia ulic i placów, starodrzew w obrębie działki, jej układ i skład gatunkowy.
- warunki ochrony:
  - obowiązuje utrzymanie podstawowych elementów układu przestrzennego,
  - likwidacja obiektów dysharmonijnych poprzez wyburzenie lub przebudowę z dostosowaniem do zasad kompozycji zespołu,
  - nowe obiekty należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej oraz architektonicznych form zabudowy występującej w obrębie zespołu,
  - przy budowie nowych obiektów lub remontach zabudowy istniejącej, wskazane jest stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych, przede wszystkim w pokryciach dachów,
  - układy zieleni komponowanej winny być odbudowywane lub budowane na zasadach kontynuacji lokalnej tradycji.

6. 2. 2. 3. **Strefy „K” – konserwatorskiej ochrony krajobrazu** – obszary zdominowane przez historyczne zespoły zieleni komponowanej, z elementami zabudowy i zagospodarowania terenu.

- ochronie podlega:
  - historyczne ukształtowanie zagospodarowania w granicach jednostek krajobrazowych,
  - kompozycja zieleni, rozplanowanie i skład gatunkowy,
  - układ dróg i ciągów pieszych (alejek),
  - zabudowa rezydencjonalna, sakralna i gospodarcza,
  - mała architektura: ogrodzenia, bramy, nawierzchnie,
  - elementy wyposażenia, zabudowa, altany, fontanny, rzeźby, nagrobki, krzyże i inne elementy urządzenia skwerów, parków, cmentarzy i ogrodów.
- warunki ochrony:
  - zachowanie historycznych granic i zachowanych elementów historycznego urządzenia terenu,



- likwidacja obiektów dysharmonijnych i przypadkowych lub przebudowa z dostosowaniem do estetyki i funkcji terenu,
- ograniczenie parcelacji i zabudowy zabytkowych założeń parkowych i cmentarnych,
- dopuszczenie odbudowy obiektów kubaturowych na terenie parków i cmentarzy w miejscach dawnej zabudowanych, jako wkomponowanych w układ założenia,
- porządkowanie terenów cmentarzy nieużytkowanych, ich grodzienie i opieka nad zachowanymi zabytkami sepulkralnymi.

6. 2. 2. 4. **Strefy „E” – ochrony ekspozycji** – obejmujące obszary, na których ukształtowanie terenu lub zasada kompozycyjna wymaga zachowania lub ustalenia specjalnych warunków zagospodarowania, umożliwiającego kontakt optyczny z wartościowymi zespołami krajobrazu, dominantami przestrzennymi, estetycznymi lub zabytkami.

- ochronie podlega:
  - istniejąca struktura przestrzenna wskazanego zespołu krajobrazowego, sylwety, dominanty,
  - zagospodarowanie terenu stanowiącego przedpole i tło widoku na wskazany wartościowy zespół krajobrazowy, sylwetę, dominantę przestrzenną,
  - układ wnętrza i terenów otwartych (niezabudowanych) oraz ich zagospodarowanie umożliwiające kontakt wzrokowy z przestrzeni publicznych, z widokiem wartościowych zespołów krajobrazowych naturalnych i kulturowych, zabytków, współczesnych dzieł architektonicznych, tradycyjnych symboli przestrzennych oraz znaków nawigacyjnych.
- warunki ochrony:
  - ustalanie w obszarze strefy ekspozycji zakazu zabudowy i zadrzewień lub ograniczenia lokalizacji zagospodarowania utrudniającego lub zakłócającego widok chronionego zespołu, krajobrazu, sylwety czy dominanty z przestrzeni o dostępie publicznym (drogi, ulice, place, parki, szlaki turystyczne, drogi wodne, punkty widokowe, itp.),
  - ograniczenie lokalizacji nowych budynków i budowli mogących zakłócić odbiór chronionych wartości zabytkowych i krajobrazowych,
  - w obszarze widoczności z punktów widokowych ustalanie zasad budowy piątej elewacji (kształtu i form pokrycia budynków) z uwagi na wartości krajobrazowe i warunków dopuszczania lokalizacji instalacji i urządzeń technologicznych.
- obszary ochrony:
  - wskazany na rysunku Studium obszar krajobrazu doliny rzeki Odry,
  - lokalne obszary widoku na zabytek, dominantę, wartościowy zespół krajobrazowy kulturowy lub naturalny wskazywane i ustalone w planach miejscowych,
  - wnętrza publiczne na podstawie analizy i ustaleń zamieszczonych w planach miejscowych,

6. 2. 2. 5. **Strefy „W” konserwatorskiej ochrony zabytków archeologicznych** - obszary występowania relikwów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego oraz tereny zabytkowe zawierające materialne ślady dostępne za pomocą badań metodami archeologicznymi.

Strefy ochrony zabytków archeologicznych ustalone są w planach trójstopniowo:



- **Strefa W I** obejmuje granice występowania zabytków archeologicznych związanych ze stanowiskiem archeologicznym wpisanym do rejestru zabytków lub zabytkiem nieruchomym wpisanym do rejestru zabytków. W strefie tej wyklucza się prowadzenie jakiegokolwiek działalności inwestycyjnej i jakichkolwiek prac ziemnych.  
W strefie „**W I**” obowiązywać powinny następujące rygory:
    1. zakaz wszelkiej działalności inżynierskiej, budowlanej i innej, związanej z pracami ziemnymi (np. wznoszenia zabudowy, trasowania dróg, kopania studni, wykonywania melioracji, karczunku i nasadzania drzew, itp.),
    2. zachowanie istniejącego układu topograficznego wraz z obiektami zabytkowymi widocznymi i niewidocznymi,
    3. dopuszczenie, za zezwoleniem organu ds. ochrony zabytków, prowadzenia badań archeologicznych, prac zabezpieczających i ochronnych.
  - **Strefa W II** częściowej ochrony stanowisk archeologicznych obejmuje granice potencjalnego występowania zabytków archeologicznych związanych ze stanowiskiem archeologicznym ujętym w ewidencji konserwatorskiej lub obszarem zabytkowym zawierającym materialne ślady osadnicze dostępne za pomocą badań archeologicznych.  
W strefie „**W II**” dopuszcza się inwestowanie i wykonywanie prac ziemnych pod warunkiem zastosowania działań opiekuńczych zalecanych przez organ ds. ochrony zabytków, np.:
    1. wykonania ratowniczych badań archeologicznych, wyprzedzających lub realizowanych w trakcie prowadzenia prac ziemnych, na obszarze przeznaczonym do intensyfikacji lub zmiany sposobu zagospodarowania poprzez szeroko rozumiane prace ziemne w tym niwelacje i sadzenie drzew,
    2. zawiadomienia organu ds. ochrony zabytków o podjęciu działań związanych z pracami ziemnymi (badaniami ratunkowymi) i uzyskania zezwolenia na wykonanie archeologicznych badań ratowniczych (badania archeologiczne mają charakter sezonowy i mogą być prowadzone bez ograniczeń od maja do końca września).
  - **Strefa W III** ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obejmująca obszar domniemanego występowania zabytków archeologicznych związanych ze stanowiskiem archeologicznym ujętym w ewidencji konserwatorskiej lub terenem zabytku wielofazowego, którego otoczenie zawiera relikty dawnego zagospodarowania, możliwe do odczytania metodami archeologicznymi.  
W obszarze strefy „**W III**” dopuszcza się inwestowanie i wykonywanie prac ziemnych pod warunkiem:
    1. opiniowania przez organ ds. ochrony zabytków wszelkich poczynań inżynierskich związanych z robotami ziemnymi, podejmowanymi w obrębie granic strefy celem ustalenia zakresu zobowiązań wynikających z ustawy szczególnej,
    2. gotowości do przeprowadzenia interwencyjnych badań archeologicznych, w przypadku podjęcia realizacji prac ziemnych, badania archeologiczne mają charakter sezonowy i mogą być prowadzone od maja do października,
    3. zawiadomienia (przez właściciela, użytkownika terenu lub inwestora) organu ds. ochrony zabytków o zamiarze podjęcia robót ziemnych i uzyskania stosowanego zezwolenia.
6. 2. 3. Na terenach wielofazowych struktur zabytkowych ustala się wymóg:
1. przeprowadzenia badań historycznych i architektonicznych widocznych i niewidocznych reliktyw zagospodarowania przestrzennego,



2. przeprowadzenia badań archeologicznych zachowanych pod ziemią reliktyw osadniczych, sposobów użytkowania, struktur budowlanych, fortyfikacji miejskich, geometrii i techniki układu drogowego, podziałów i lokalizacji zabudowy oraz sposobu życia i zajęć mieszkańców, wraz z rejestracją warstw gruntowych i znajdujących się w nich przedmiotów,
  3. opracowania programu badań i uzyskania zezwolenia organu ds. ochrony zabytków na ich przeprowadzenie,
  4. sporządzenia przez organ ds. ochrony zabytków opinii o dopuszczalnych przekształceniach terenu przebadanego, w tym o potrzebie zachowania reliktyw i ewentualnego dokonania zmian w dokumentacji projektowej i realizacji inwestycji.
6. 2. 4. Granice obszarów występowania reliktyw osadniczych (stref W), objętych ochroną archeologiczną, oznaczone na rysunku Studium, mogą być korygowane przy sporządzaniu planów miejscowych, z uwagi na zmianę skali lub występowanie obiektów budowlanych, zrealizowanych tras drogowych, itp.
6. 2. 5. Na obszarach osadniczych o rodowodzie średniowiecznym wskazane jest ustalanie w planach miejscowych obowiązku realizacji wybranych prac ziemnych metodą badań archeologicznych.
6. 2. 6. Przy sporządzaniu planów miejscowych wskazane jest sporządzenie studium krajobrazowo - konserwatorskiego, na podstawie którego określi się przedmioty ochrony konserwatorskiej, zweryfikuje lub ustali granice stref ochrony konserwatorskiej A, B, K, E i W oraz określi historyczną strukturę kompozycyjno-przestrzenną na obszarze planu miejscowego, ustalając:
1. zakres utrzymania historycznego ukształtowania układów przestrzennych,
  2. warunki zagospodarowania otoczenia historycznych budowli,
  3. zasady kształtowania krajobrazu historycznych wnętrz urbanistycznych,
  4. zakres dopuszczalnych ingerencji w panoramę miasta,
  5. zakres zmian fizjonomii układów leśnych i wodnych wpływających na krajobraz miasta,
  6. potrzeby badań archeologicznych i architektonicznych,
  7. ochronę niematerialnych dóbr kultury, nazewnictwa dzielnic, ulic, placów, mostów i obiektów topograficznych, w tym przywracanie nazw tradycyjnie związanych z historią, topografią i fizjonomią.

### **6. 3. OCHRONA ZABYTKÓW**

6. 3. 1. Ochrona zabytków nieruchomych, poprzez wpis do rejestru zabytków, należy do organu ds. ochrony zabytków i jest regulowana przepisami odrębnej ustawy. W planie miejscowym obok informacji o zabytku wpisanym do rejestru może znajdować się ustalenie strefy oddziaływania na zabytek z warunkami zagospodarowania i kształtowania otoczenia zabytku i widoku na zabytek oraz informacją o konieczności zachowania:
1. obiektu zabytkowego, niezależnie od stanu zachowania,
  2. historycznie ukształtowanego otoczenia obiektu,
  3. zakazu lokalizacji zabudowy tymczasowej i reklam nie związanych z opieką nad zabytkiem.
6. 3. 2. Na podstawie przepisów odrębnej ustawy, zgoda na zmianę funkcji lub dokonanie prac konserwatorskich i remontowych, może być warunkowana przeprowadzeniem badań konserwatorskich oraz ustaleniem ograniczeń budowlanych i funkcjonalnych dla



planowanych prac, a w przypadku istotnych odkryć, organ może zażądać zmiany w dokumentacji lub realizowanych pracach budowlano - montażowych.

6. 3. 3. Ochrona zabytków nie wpisanych do rejestru, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, w tym obiektów zakwalifikowanych do wpisu do rejestru zabytków, chronionych na mocy ustaleń planu, winna prowadzić do:

1. trwałego zachowania zabytku i jego wartości,
2. utrzymania obiektu w dobrym stanie technicznym z zachowaniem bryły (gabaryty i forma dachu), kompozycji elewacji, detalu, i wartościowej struktury wewnętrznej oraz wskazanego wyposażenia (np.: wystrój klatki schodowej, sztukaterie, stolarka, itp.).

6. 3. 4. W ustaleniach planu należy określić indywidualnie zakres ochrony, dla każdego obiektu lub grupy obiektów, analizując następujące zagadnienia:

1. dopuszczalny zakres zmian: funkcjonalnych, gabarytowych, kompozycyjnych, w tym wielkości i podziały otworów, materiałowych, w tym faktury i kolorystyki elewacji, wyposażenia i wystroju wewnątrz o charakterze półpublicznym, zagospodarowania otoczenia, w tym zmian granic działki budowlanej, ogrodzenia, nawierzchni i zieleni,
2. ewentualny wymóg sporządzenia dokumentacji i badań konserwatorskich,
3. obowiązek wykonania inwentaryzacji konserwatorskiej obiektu w przypadku konieczności rozbiórki obiektu, wynikającej ze zdarzenia losowego.

6. 3. 5. Ochrona zabytków niematerialnych ustalona w planie miejscowym polega na:

1. ustaleniu w procedurze planistycznej wybranych historycznych nazw miejscowych: topograficznych, nazw własnych budynków, budowli, parków, placów, ulic, zespołów zabudowy, osiedli i dzielnic, itp.,
2. przywracaniu tradycyjnych nazw znanych z historii miasta, poprzez odpowiednie zapisy zmiany nazewnictwa w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego miasta,
3. utrwaleniu nazw, znaków i herbów uznanych za lokalną tradycję, poprzez wnioski o wpis wartości niematerialnej do rejestru zabytków.

6. 3. 6. Aktualny na dzień upublicznienia projektu Studium wykaz obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków, obiektów, wobec których wszczęto postępowanie o wpis do rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego, ewidencję zabytków archeologicznych, zabytki obszarowe i obiekty w ewidencji konserwatorskiej zakwalifikowane do wpisu do rejestru i zespoły zieleni zabytkowej do ochrony w planach miejscowych zawiera tom IV – Aneksy (rozdz. I, pkt 3).

#### **6. 4. OCHRONA OBIEKTÓW I OBSZARÓW DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

6. 4. 1. Obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej na terenie miasta Szczecina wymieniono w tomie I Studium – Uwarunkowania.

6. 4. 2. Przewiduje się na etapie sporządzania planów miejscowych, dokonanie szczegółowych analiz wartości przestrzennych, spełniających kryteria zastosowane do wyodrębnienia obiektów stanowiących dobra kultury współczesnej w Studium, zasięgnięcia opinii środowisk twórczych i ustalenie w miejscowych planach Szczecina zasad ochrony tych obiektów, tj.:

1. ochrony układów urbanistycznych (proporcje i gabaryty obiektów, osie kompozycyjne, cechy wewnątrz urbanistycznych, struktur kompozycyjnych, itp.),
2. rygorów dotyczących m.in. remontów, rozbudowy obiektów objętych ochroną; utrzymanie istniejącej zabudowy poprzez ochronę elementów decydujących o



cechach reprezentowanego stylu (ograniczony zakres dopuszczalnych przekształceń funkcji, dachów i przyziemi, układu otworów okiennych i drzwiowych, detalu i materiałów wykończenia zewnętrznego) oraz zachowanie elementów zagospodarowania terenu we właściwym realizacji stanie technicznym i funkcjonalnym,

3. kształtowania nowej zabudowy (nawiązanie do zasad kompozycji zespołu chronionego, nawiązanie do charakteru zabudowy chronionej).
6. 4. 3. Ustalenia winny być określone dla każdego z obiektów indywidualnie, z uwzględnieniem, w zależności od potrzeb, określenia: dopuszczalnych zmian zewnętrznych i wewnętrznych, zasad remontów i modernizacji, dokumentowania zmian i ustalania trybu nadzoru architektonicznych władz samorządowych.

## 6. 5. KSZTAŁTOWANIE STRUKTURY KRAJOBRAZU MIASTA

6. 5. 1. Elementami istotnymi dla krajobrazu Miasta jest utrzymanie kontroli planistycznej nad jego wizualną percepcją oraz kształtowanie nowych wartości kulturowych w przestrzeni miejskiej. Działania takie będą ukierunkowane na wzbogacanie przestrzeni wnętrz urbanistycznych, podkreślenie dominant kompozycyjnych, w tym mostów i zamknięć ciągów ulicznych, wypełnianie niezagospodarowanych terenów miejskich oraz na przekształcenia zabudowy i zagospodarowania o niskich walorach technicznych i estetycznych.

6. 5. 2. W kształtowaniu fizjonomii miasta należy przede wszystkim chronić walory lokalnego krajobrazu, w tym jego *genius loci*:

1. rozległe panoramy miasta, widoczne z doliny Odry i otaczających je wzgórz,
2. charakterystyczne widoki z publicznych ciągów komunikacyjnych (pieszych, kołowych, kolejowych, wodnych) i punktów widokowych (w tym posiadających tradycję miejsca), ze szczególnym uwzględnieniem widoków z rzeki Odry oraz z mostów,
3. krajobrazy wnętrz urbanistycznych, które świadczą o tożsamości miasta, a wśród nich reprezentacyjne, śródmiejskie przestrzenie publiczne oraz historycznie komponowane układy przestrzenne osiedli,
4. sylwetę Miasta nad wodą, wnętrza krajobrazowe rzeki oraz niepowtarzalny krajobraz przyrodniczy Międzyodrza.

6. 5. 3. Ze szczególną dbałością należy podejść do planowania inwestycji, które w sposób istotny zmieniają charakter ciągu widokowego, układu kompozycyjnego lub wprowadzają nowe elementy do ukształtowanego krajobrazu miejskiego.

1. Planowanie nowych obiektów, mających kluczowe znaczenie dla miasta i percepcji krajobrazu, m.in. dominant, wielkogabarytowych obiektów użyteczności publicznej: centra handlowe, budynki uczelni, urzędy, świątynie, muzea, teatry, garaże wielopoziomowe lub obiekty inżynierskie - np. przeprawy mostowe, powinno być poprzedzone analizą otoczenia obiektu, a niekiedy opracowaniem studium wpływu na krajobraz miasta.
2. W związku z wartościami krajobrazowymi, ich ochroną i udostępnianiem z przestrzeni publicznych należy w planach miejscowych ustalać ewentualne ograniczenia dla lokalizacji osłon akustycznych.
3. Lokalizacje wielkogabarytowych reklam wolnostojących należy rozpatrywać z dbałością o krajobraz miasta i jego odbiór z przestrzeni publicznych w kontekście ich obudowy i ważności – należy zakazywać lokalizacji reklam na tle zespołów zieleni urządzonej, zabytków, obiektów administracji publicznej, pomników i otwarć



krajobrazowych, w tym na nabrzeżach rzecznych, ograniczenia te, rozpatrywane indywidualnie będą przedmiotem ustaleń planów miejscowych.

6. 5. 4. W działaniach planistycznych utrzymać należy kontrolę nad kształtowaniem tzw. piątej elewacji budowli zlokalizowanych w pobliżu wyniesionych ponad teren miejsc obserwacyjnych, z których widać dachy. W miejscowych planach zostaną zawarte regulacje widokowych i estetycznych rozwiązań przestrzennych w rejonach głównych wlotów do miasta, obserwowanych przez wjeżdżającego.

6. 5. 5. W celu udostępnienia atrakcyjnych widoków miejskich należy ułatwiać i zagospodarowywać, a w niektórych przypadkach przywracać, dostęp do naturalnych i sztucznych miejsc widokowych, punktów i ciągów (Wieża Gocławska, d. Bismarcka, Katedra, Zamek, Urząd Wojewódzki, Polana Widok w Zdrojach, itp.).

1. Plany miejscowe, a w konsekwencji i programy architektoniczne nowych, wysokich i stojących na wzniesieniach budowli oraz innych otwartych terenów, powinny przewidywać tworzenie platform widokowych lub w inny sposób udostępniać atrakcyjne widoki publiczności.

2. Należy dążyć do odbudowy historycznych punktów widokowych (np. Wieża Quistorpa, wieża widokowa Żydowce) oraz budowy nowych miejsc atrakcyjnej ekspozycji, które powinny stanowić element przestrzeni publicznych.

6. 5. 6. Konieczne są działania na rzecz poprawy wizerunku miasta: odbudowa, uzupełnienie, modernizacja i utrzymanie nadrzecznych bulwarów, zieleni parków leśnych i miejskich, kwartałów śródmiejskich, nadodrzańskich terenów przemysłowo-składowych, skarp doliny rzecznej na Pomorzanych, Gołęczynie, Gocławiu, Stołczynie. Nieodzowna jest stopniowa restrukturyzacja zdegradowanej i często nie nadającej się do odbudowy tkanki miejskiej wzdłuż rzeki Odry, wypełnienie powstałych luk nową substancją, typową dla funkcji i zabudowy nadrzecznej. Stworzy to szansę kreacji nowych frontów wodnych i rewitalizacji obszaru.

6. 5. 7. Miastu powinno przywracać się morski charakter, przez odbudowę podstawowej infrastruktury właściwej dla miasta portowego i przywodnego (mosty, przystanki żeglugi pasażerskiej, przystanie jachtowe i wioślarskie, ośrodki sportów motorowodnych, tawerny nadbrzeżne, targowiska rybne).

6. 5. 8. Szczecin, znany jako miasto zieleni, dla zachowania swojego charakteru i utrzymania walorów krajobrazowych, wymaga zarówno pielęgnacji istniejących, jak i tworzenia nowych terenów zieleni w stopniu równoważącym rozwój terenów zabudowanych. Kontynuując tradycję miasta, w którym zieleń stanowiła integralny element kompozycji urbanistycznej, planuje się odtworzenie, uzupełnianie i projektowanie nowych terenów zieleni:

1. Tereny zieleni urządzonej, na Lewobrzeżu i Prawobrzeżu wymagają uporządkowania i zagospodarowania. Dotyczy to przede wszystkim:

Parków leśnych:

- nieurządzonego dotąd fragmentu Parku Arkońskiego w rejonie Syrenich Stawów  
- możliwość budowy części Ogrodu Botanicznego,
- Doliny Siedmiu Młynów,
- Uroczyska Kupały (zespołu leśnego z wieżą Bismarcka),
- Uroczyska Mścięcino,
- Uroczyska Zdroje – możliwość budowy części ogrodu botanicznego,

Parków dzielnicowych:

- Parku im. Fryderyka Chopina,
- Parku Brodowskiego,
- Parku w Klęskowie.



2. Park Leśny Głębokie przy jeziorze Głębokim, w części niedostępny i zdegradowany przez poligon wojskowy, należy w całości udostępnić mieszkańcom.
3. Wiele powojennych osiedli wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na planowanych terenach rekreacyjnych nie posiada drzewostanu. W celu poprawy estetyki i standardu zamieszkania, na obszarach wyznaczonych planami miejscowymi, ustala się obowiązek zlokalizowania zadrzewienia.
6. 5. 9. Rozwój miasta będzie kreować nowe wartości, w tym wartości estetyczne. W nawiązaniu do tradycji, w mieście powinny powstawać nowe, współczesne układy urbanistyczne, zespoły komponowanej zabudowy i zieleni oraz nowe założenia parkowe.
  1. Przekroje niektórych nowych, istotnych dla struktury miasta, ulic winny nawiązywać do bulwarowych kompozycji zieleni Śródmieścia (obsadzone alejowo pasy międzyjezdniowe, szpalery drzew w ulicach z układem asymetrycznym).
  2. Przedsięwzięcia z zakresu zieleni komponowanej, np. projektowany cmentarz na os. Bukowe - Klęskowo, nowe parki planowane na terenach ogródków działkowych (np. w osiedlach: Pogodno, Zawadzkiego – Klonowica, Łęgi – Bolinko), w rejonie Wodobioru (Ogród Botaniczny) i na Prawobrzeżu (m.in. osiedle Podjuchy) będą stanowić przestrzenie o wysokiej estetyce, podnoszące jakość życia i standard osiedla.
6. 5. 10. Poprawa estetyki miasta będzie realizowana m.in. poprzez likwidację, lub przełożenie pod poziom terenu, przestarzałej technicznie i wyeksploatowanej napowietrznej struktury inżynierskiej (linie energetyczne i ciepłownicze). Dotyczy to przede wszystkim centrum miasta (ul. Witkiewicza, ul. Chmielewskiego, ul. Arkońska).

## **7. ROZWÓJ TERENÓW NADWODNYCH**

### **7. 1. TERENY NADWODNE W STRUKTURZE MIASTA I ŻEGLUGA ŚRÓDLĄDOWA**

7. 1. 1. Ustala się zasadnicze kierunki rozwoju zachodnich obszarów wysp Śródozdrza w obszarze Śródmieścia. Na terenach portowych i przemysłowych ustala się realizację funkcji ogólnomiejskich, z zakresu nauki, kultury, sportu i turystyki, z towarzyszeniem funkcji mieszkaniowych i usług handlu, gastronomii, finansów, oraz zarządzania i biurowych. Obszary nadwodne będą poszerzać inwestycyjną ofertę centrotwórczą miasta i staną się prestiżową przestrzenią miejską.
7. 1. 2. Przeprowadzenie procesu transformacji terenów portowych i przemysłowych na potrzeby ogólnomiejskie obejmuje przekształcenia:
  1. dążenie do ustalenia parametrów klasy drogi wodnej Odry Zachodniej na odcinku od Skońnicy do Trasy Zamkowej w dostosowaniu do istniejących ograniczeń przepraw mostowych;
  2. zmianę granic portu, wyłączenie terenów o funkcjach ogólnomiejskich;
  3. przebudowę nabrzeży z dostosowaniem ich formy do planowanych funkcji turystycznych oraz cumowania domów pływających;
  4. proces dekontaminacji gruntów przemysłowych;
  5. modernizację sieciowej infrastruktury technicznej;
  6. budowę nowego układu komunikacyjnego wiążącego tereny Międzyodrza ze strukturami miejskimi i powiązania z autostradą.
7. 1. 3. Warunkiem nowego zainwestowania terenów wyspy Łasztowni, Kępy Parnickiej i Wyspy Zielonej jest przeprowadzenie procesu przekształceń własnościowych i wprowadzenie dogodnej obsługi komunikacyjnej.  
W tym celu niezbędne są inwestycje:



1. budowa Mostu Dworcowego – powiązania pomiędzy terenem Dworca Głównego i Kępą Parnicką,
  2. modernizacja Mostu Długiego z zapewnieniem bezkolizyjnego ciągu Szybkiego Tramwaju,
  3. modernizacja Mostu Zielonego i wiaduktu kolejowego przy Kanale Zielonym,
  4. budowa mostu przez Duńczycę, łączącego Łasztownię z Wyspą Grodzką,
  5. budowa mostu z Łasztowni na lewobrzeże poniżej Trasy Zamkowej,
  6. budowa mostu przez Przekop Parnicki, łączącego Kępę Parnicką z Wyspą Pucką,
  7. budowa mostu w rejonie ul. Kolumba na Wyspę Zieloną,
  8. budowa przepraw mostowych dla ulicy głównego ruchu przyśpieszonego łączącej obwodnicę śródmiejską z Autostradą Poznańską.
7. 1. 4. W celu wdrożenia złożonego procesu transformacji terenów nadwodnych samorząd miasta podejmie działania na rzecz przekształcania tych terenów we współpracy z innymi właścicielami oraz partnerami inwestycyjnymi.
7. 1. 5. Na terenach po wschodniej stronie terenów kolejowych Dworca Wrocławskiego utrzymuje się rozwój funkcji portowych, dostosowanych do nowoczesnych technik transportu, z możliwością lokalizacji obiektów przemysłowych, nieuciążliwych dla środowiska, dla których znaczenie ma lokalizacja nadwodna.  
Funkcje: produkcyjno,- usługowe i składowe są lokalizowane na terenach portowych w sposób niekolidujący z obszarami rekreacyjnymi i, o charakterze ogólnomiejskim, a zwłaszcza mieszkaniowym.
7. 1. 6. Na miejskim szlaku transportowym Odry Zachodniej planuje się organizację miejskiego portu rzeczno (teren po dawnej gazowni). Na potrzeby żeglugi śródlądowej mogą być wykorzystane również inne tereny wzdłuż Regalicy i Odry Zachodniej.
7. 1. 7. Na Odrze Zachodniej w rejonie Pomorzana, przewiduje się lokalizację wydzielonej przeładowni przemysłowo-usługowej związanej z obsługą transportem śródlądowym.
7. 1. 8. Przewiduje się wykorzystanie nabrzeży i bulwarów nadodrzańskich – po ich renowacji – na nabrzeża obsługujące ruch pasażersko – turystyczny, a przy nabrzeżu Bułgarskim terminal pasażerski dla statków pasażerskich, promów i wycieczkowców.
7. 1. 9. Planuje się rozbudowę dworca morskiego przy ul. Jana z Kolna oraz zlokalizowanie przystani jachtowych (typu marina) na Duńczycy, Parnicy, kanale Zielonym i w basenach zabytkowego Portu Wolnościowego.
7. 1. 10. Planuje się modernizację obiektów i rozbudowę infrastruktury związanej z obsługą portu pasażerskiego.
7. 1. 11. Planuje się przeznaczenie na funkcje portowe o niskiej uciążliwości (usługi, przystanie żeglarskie, ośrodki sportów wodnych) terenów przy ul. Światowida sąsiadujących z Basenem Żeglarskim, przy ul. Grobla, na wyspach Grodzkiej i Bielawie.
7. 1. 12. Programy transformacji obszarów nadwodnych poprzemysłowych i poportowych oraz odzyskanie dla Miasta zdegradowanych terenów nadwodnych wskazuje się jako cele inwestycyjne w ramach programów rewitalizacji.
7. 1. 13. Planuje się utrzymanie w rejonie Kanału Zielonego bazy Wodnego Ochotniczego Pogotowia Ratunkowego.
- 7.1.14. W rejonie nabrzeża Żelechowskiego Górnego przewiduje się lokalizację szkoleniowego ośrodka ratownictwa morskiego.

## **7. 2. ZAŁOŻENIA ROZWOJOWE TERENÓW PORTOWYCH**

7. 2. 1. Planuje się rezerwowanie w granicach administracyjnych Miasta i Gminy Szczecin strategicznych obszarów rozwoju portu morskiego i usług z nim związanych na terenach



nadodrzańskich, w północnej części miasta (Skolwin, Stołczyn) i na Ostrowie Mieleńskim, z dopuszczeniem na nich inwestycji, mogących znacząco oddziaływać na środowisko w zależności od odporności na uciążliwości najbliższego sąsiedztwa. Za rezerwy rozwojowe portu morskiego i przemysłu portowego uznaje się także nie podlegające wyłączeniu niezagospodarowane tereny leżące w granicach gruntów obecnych użytkowników portu.

7. 2. 2. Planuje się przeznaczenie na funkcje portowe terenów, które mogą uzupełniać zaplecze składowo-manipulacyjne, nabrzeży przeładunkowych przy ul. Nad Odrą, ul. Lipowej na północ od nabrzeża Huk, ul. St. Kujota, ul. Hryniewieckiego, ul. Gdańskiej, ul. Basenowej, ul. Górnośląskiej i tereny nad Regalicą.

7. 2. 3. Dopuszcza się wyprzedzające, w stosunku do rozpoczęcia inwestycji, uzdatnianie terenów rozwojowych portu morskiego czystym urobkiem prac pogłębiarskich.

7. 2. 4. Dopuszcza się wykorzystanie urobku z prac pogłębiarskich do wykonywania budowli regulacyjnych, kształtowania linii brzegu oraz uzdatniania terenów.

7. 2. 5. Wyznacza się miejsce do odkładania urobku pogłębiarskiego z toru wodnego i śródlądowych dróg wodnych oraz akwenów portowych w rejonie wyspy Radolin.

7. 2. 6. Akceptuje się inne lokalizacje pól refulacyjnych, wynikające z analizy przesłanek ekonomicznych i ekologicznych pogłębiania torów wodnych i zapewnienia bezpieczeństwa powodziowego, przy założeniu, że składowanie powinno odbywać się jak najbliżej obszaru wydobycia, służyć inwestycyjnemu kształtowaniu nabrzeża a jednocześnie zachowywać normy ekologiczne.

7. 2. 7. Integralną częścią programu składowania refulatu jest rekultywacja obszaru po wypełnieniu składowiska. Szczegółowe ustalenia zostaną zredagowane w planach miejscowych.

### **7. 3. ROZWÓJ PORTU MORSKIEGO**

7. 3. 1. W planach rozwojowych Portu w Szczecinie przewiduje się inwestowanie zarówno w infrastrukturę portową jak i w infrastrukturę publiczną. Realizowane są takie inwestycje jak: Zachodniopomorskie Centrum Logistyczne, Baza Kontenerowa na Ostrowie Grabowskim i Zagospodarowanie Półwyspu Katowickiego. Planuje się zagospodarowanie dodatkowych powierzchni na potrzeby przemysłu przyportowego, a ponadto budowę nabrzeży, pomostów dla statków ro-ro, baz kontenerowych, baz przeładunku zbóż i pasz, przepraw mostowych, dróg, torów kolejowych, parkingów serwisowych, oczyszczalni ścieków, magazynów, terminali umożliwiających obrót płynnymi towarami spożywczymi, surowcami chemicznymi, paliwami płynnymi i innych towarami wymagających obsługi portowej.

7. 3. 2. Planuje się w ramach rezerw terenowych rozbudowę bazy magazynowej i systemów transportu wewnętrznego na obszarach już zainwestowanych.

7. 3. 3. Planuje się modernizację bazy magazynowej paliw płynnych w miejscu obecnej.

7. 3. 4. Przewiduje się rozbudowę i modernizację wewnętrznych układów drogowych i kolejowych na terenie portu oraz planuje się budowę obiektów hydrotechnicznych.

7. 3. 5. Podstawowym kierunkiem rozwoju technologicznego portu w Szczecinie jest stworzenie warunków do pełnosprawnej obsługi drobnicy zjednostkowanej. Przedsięwzięcie, planowane w południowo-zachodniej części Ostrowa Grabowskiego, obejmuje budowę:

1. uzbrojenia terenu w media,
2. placu manipulacyjnego o powierzchni ok. 2,3 ha,
3. dojazdu drogowego od mostu Parnickiego i ul. Hryniewieckiego,
4. bocznicy kolejowej od parku wrocławskiego z torami zdawczo-odbiorczymi.



7. 3. 6. Planuje się poprawę warunków nawigacyjnych w Basenie Dębickim przez poszerzenie akwenu i częściowe zasypanie Basenu Dębickiego od strony nabrzeża Spółdzielczego, na utworzenie dodatkowej rampy ro-ro oraz odpowiednie ukształtowanie terenu i połączenie zjazdów z pochylni z drogami wewnątrz portowymi i miejskimi.

7. 3. 7. W celu zapewnienia bezpieczeństwa żeglugi zapewnia się strefy ochrony ekspozycji (wizury) znaków nawigacyjnych, w których ochronie podlega: ekspozycja znaku lub układu geometrycznego znaków, kolor znaków, źródła światła i tło znaków nawigacyjnych.

Wprowadza się następujące warunki ochrony:

1. zakaz sytuowania obiektów mogących przysłaniać lub utrudniać identyfikację znaków nawigacyjnych,
2. zakaz umieszczania źródeł światła mogących utrudniać identyfikację świateł znaków nawigacyjnych, zakaz stosowania świateł, kolorystyki lub form mogących sugerować oznakowanie nawigacyjne lub powodujących podświetlenie tła niekorzystnie wpływające na widzialność (zapewnienie właściwego zasięgu) świateł znaków nawigacyjnych,
3. konieczność likwidacji roślinności mogącej przysłaniać lub utrudniać identyfikację znaków nawigacyjnych,
4. w strefie widoczności toru wodnego i akwenów portowych zastosowane oświetlenie od strony wody winno posiadać przesłony uniemożliwiające bezpośrednie padanie promieni świetlnych poza linię nabrzeży.

7. 3. 8. Na Ostrowie Grabowskim, na zapleczu przyszłych nabrzeży, przewiduje się lokalizację obiektów produkcyjnych przemysłu portowego lub funkcji dystrybucyjno-logistycznych. Na pozostałej części Ostrowa planowana jest komunikacja ogólna, infrastrukturalne obiekty techniczne z trasami magistralnymi sieci i rurociągów oraz zachowanie istniejącej oczyszczalni ścieków przemysłowych i komunalnych.

7. 3. 9. Na terenie zainwestowanym portu realizuje się Zachodniopomorskie Centrum Logistyczne – Port Szczecin, które zajmie powierzchnię ok. 25,5 ha, a docelowo, łącznie z terenami na Ostrowie Grabowskim, może objąć powierzchnię 60 – 70 ha.

7. 3. 10. Planuje się budowę drogi łączącej ul. Hryniewieckiego z Ostrowem Grabowskim oraz nową drogę łączącą ul. Gdańską (przedłużenie ul. Górnośląskiej) z Ostrowem Mieleńskim i Grabowskim. Obsługa kolejowa będzie poprowadzona z parku wrocławskiego wzdłuż ul. St. Kujota oraz na przedłużeniu ul. Hryniewieckiego.

7. 3. 11. W północno-wschodniej części Półwyspu Katowickiego, w rejonie przeładunków masowych znaczny obszar zostanie przeznaczony na specjalistyczne terminale przeładunkowe z ukierunkowaniem na ładunki płynne i do przeładunków towarów niebezpiecznych (np. ropopochodnych, paliw płynnych, niektórych nawozów, ładunków chemicznych).

7. 3. 12. Północny brzeg Półwyspu Katowickiego zabudowany zostanie głębokowodnym nabrzeżem Dąbrowieckim. Od strony wschodniej, na styku z Regalicą, planowana jest budowa nabrzeża Kujawskiego dla statków morskich o zanurzeniu do 7,5 m, z odcinkiem o głębokości od 4,0 do 9,0 m dla barek śródlądowych i morskich. Zmodernizowany będzie układ drogowy tego rejonu portu, powstaną parkingi dla samochodów ciężarowych wyczekujących na załadunek lub rozładunek. Kontynuowana będzie budowa kanalizacji sanitarnej.

7. 3. 13. Planuje się restrukturyzację obszaru portu z elewatorium Ewa. Cała północna część półwyspu Ewa, między nabrzeżem Zbożowym a Słowackim, zostanie przeznaczona, zgodnie ze strategią rozwoju portu, pod rozbudowę potencjału składowego zbóż i pasz, w tym pod budowę magazynu płaskiego składowania.



7. 3. 14. W celu ochrony największych strategicznych rezerw rozwojowych portu morskiego, zostanie ustalony w planach miejscowych dopuszczalny zakres podziałów nieruchomości gruntowych uwzględniający wymagania głębokości zaplecza zabudowy hydrotechnicznej, dostępności komunikacji lądowej i obsługę z sieci magistralnych.

## **8. SYSTEM TRANSPORTOWY**

### **8. 1. SIEĆ ULICZNA - POWIĄZANIA Z ZEWNĘTRZNYM UKŁADEM KOMUNIKACYJNYM**

8. 1. 1. Planowany podstawowy układ komunikacyjny miasta będzie oparty głównie na istniejącej sieci ulic. Przewiduje się przebudowę części istniejących ulic w celu dostosowania ich do wzrastających potrzeb przewozowych, w tym poprawy funkcjonowania komunikacji publicznej. Zamierza się także budowę nowych elementów układu komunikacyjnego, co wynika z potrzeby obsługi nowego zagospodarowania przestrzennego, poprawy bezpieczeństwa i eliminacji uciążliwości związanych m.in. z ruchem tranzytowym czy przewozem materiałów niebezpiecznych.

8. 1. 2. Powiązania miasta z układem zewnętrznym zapewniać będą:

- autostrada A6 obsługująca kierunek zachodni (Berlin) oraz, w powiązaniu z drogami ekspresowymi S3 i S6, kierunki Świnoujście (Ystad) i Gdańsk,
- droga ekspresowa S3 obsługująca kierunek południowy do autostrady A2 i dalej do granicy z Republiką Czeską,
- droga ekspresowa S10 w kierunku Bydgoszczy i Torunia,
- droga krajowa nr 10 do przejścia granicznego w Lubieszynie,
- droga krajowa nr 13 do przejścia granicznego w Kołbaskowie i Rosówku,
- droga krajowa nr 31 w kierunku Gryfina i Słubic,
- droga wojewódzka nr 115 do Polic i do planowanego przejścia granicznego w Dobieszynie.

8. 1. 3. Zasadnicza zmiana nastąpi w obsłudze ruchu zewnętrznego od strony południowej. Ruch na tym kierunku przejęty zostanie głównie przez drogę ekspresową S3 (docelowo autostradę A3), której połączenie z autostradą A6 przewiduje się w rejonie ul. Srebrnej. Zakłada się także istotne zmiany w przebiegu drogi nr 10 do przejścia granicznego w Lubieszynie oraz drogi nr 13 do przejścia granicznego w Kołbaskowie. W obu przypadkach przewidywane są zmiany wylotów tych dróg. W pierwszym przypadku przebieg drogi krajowej nr 10 będzie przesunięty w kierunku północnym do wysokości ul. Łukasińskiego i będzie nawiązywał do zmienionego przebiegu tej drogi na terenie gminy Dobra, w drugim przypadku zakłada się nowy przebieg drogi krajowej nr 13, będący „przedłużeniem” ul. Południowej i pozwalający na ominięcie intensywnie urbanizującego się pasma Szczecin – Przecław oraz miejscowości Przecław.

8. 1. 4. Od strony wschodniej przewiduje się nową trasę wyjazdową, tzw. ul. Nowoprzestrzenną, dla obsługi ruchu w kierunku Świnoujścia i Gdańska. Planuje się doprowadzenie istniejącej trasy wylotowej (ul. Szosa Stargardzka) do parametrów drogi ekspresowej, tj. takich, jakie zakładane są dla drogi krajowej nr 10 poza granicami miasta. Zakłada się zmianę wylotu drogi wojewódzkiej nr 115. Droga ominie osiedla Głębokie i Pilchowo i łączyć się będzie z planowaną obwodnicą zachodnią.

8. 1. 5. Ważny element zewnętrznego układu drogowego będzie stanowić obwodnica zachodnia wraz z przeprawą w rejonie Polic i połączeniem z drogą ekspresową S3 na wysokości Goleniowa. Od strony wschodniej, w ciągu obecnej drogi nr 3, przewiduje się



obwodnicę zespołu osiedli Jezierzyce, Śmierdnica, Płonia przebiegającą częściowo w granicach miasta.

8. 1. 6. Realizacje obwodnic mają na celu eliminację z sieci ulicznej ruchu tranzytowego, w tym ruchu z przejść granicznych, a także przewozów materiałów niebezpiecznych. Obwodnica zachodnia będzie miała wpływ na sposób obsługi miasta, zwłaszcza jego północnej części, a tym samym na wielkość i na rozkład ruchu na miejskiej sieci ulicznej. Ze względu na możliwość skierowania części ruchu związanego z przejściem granicznym w Lubieszynie poza obszar miasta, szczególnie istotne znaczenie ma harmonogram realizacji obwodnicy – w pierwszej kolejności zostanie zrealizowany odcinek południowy: od drogi krajowej nr 10 do połączenia z drogą krajową nr 13 i autostradą A6.

## 8. 2. WEWNĘTRZNY UKŁAD ULICZNY

8. 2. 1. Zakłada się, że w powiązaniach pomiędzy lewo– i prawobrzezną częścią Szczecina zdecydowanie większą rolę odgrywać będzie ul. Autostrada Poznańska. Znaczenie tego połączenia spotęguje budowa i włączenie drogi ekspresowej S3 (docelowo autostrady) do autostrady A6 w rejonie ul. Srebrnej, co oznacza, że ul. Autostrada Poznańska będzie obsługiwała, w dużo większym stopniu niż obecnie, ruch do/z miasta od strony południowej. Sprawna obsługa ruchu na tym kierunku wymagać będzie przedłużenia ulicy do połączenia z autostradą A6.

8. 2. 2. Planuje się wprowadzenie nowego połączenia przez Międzyodrze, tzw. trasę Nowogdańską, która łącznie z ul. Autostrada Poznańska stanowić będzie podstawowy układ obsługujący ruch z kierunku południowego i w powiązaniu z obwodnicą Śródmieścia (poprzez planowaną третią przeprawę przez Odrę Zachodnią) umożliwić będzie jego rozproszanie do poszczególnych dzielnic. Trasa ta pozwoli ponadto na:

- odciążenie ul. Gdańskiej,
- przejęcie dodatkowych potoków ruchu w przypadku intensywnego rozwoju terenów portowych, a także wynikających ze zmian kierunkowych ruchu spowodowanych realizacją drogi S3,
- złagodzenie skutków obecnego usytuowania wlotów (Trasa Zamkowa, ul. Energetyków) powodujących wprowadzenie głównych potoków ruchu w centralny obszar Śródmieścia.

Połączenie to wpłynie również na znaczącą poprawę dostępu do portu i powiązanie go z zewnętrznym układem drogowym. Część przedsięwzięcia obejmująca węzeł bezkolizyjny z ul. Gdańską i most przez Parnicę jest wykonana. Realizacja całego połączenia (łącznie z ul. Autostrada Poznańska i jej przedłużeniem do A6) umożliwi bezpośrednie skomunikowanie portu z autostradą A6 i planowaną autostradą A3.

8. 2. 3. Nadal ważną rolę w połączeniach obu części miasta odgrywać będzie obecny ciąg uliczny Energetyków – Gdańska. Przewiduje się poprawę warunków ruchu na tym ciągu poprzez eliminację ruchu lokalnego i wprowadzenie w możliwie jak największym zakresie jezdni wspomagających.

8. 2. 4. Ważnym elementem układu ulicznego pozwalającym na usprawnienie połączeń międz dzielnicowych, a także eliminację części ruchu ze Śródmieścia stanowić będzie obwodnica tej dzielnicy przebiegająca ulicami: Rugiańską, Przyjaciół Żołnierza, Wszystkich Świętych, wzdłuż terenów kolejowych i dalej ul. Dąbrowskiego do planowanej trzeciej przeprawy mostowej przez Odrę Zachodnią usytuowanej w rejonie ul. Zapadłej.

8. 2. 5. Na obszarze Śródmieścia, ze względu na istniejące zainwestowanie, zasięg przekształceń sieci ulicznej będzie mógł być dokonywany w ograniczonym zakresie. Działania na tym obszarze będą się koncentrować na usprawnieniu istniejącego układu



organizacji ruchu. Większą rolę w obsłudze obszaru odegra komunikacja zbiorowa, co wymagać będzie zapewnienia jej priorytetów w ruchu, kosztem pozostałych jego uczestników. Zakłada się uzupełnienia istniejącego układu ulicznego Śródmieścia o nowe lub modernizowane odcinki ulic, które umożliwią odciążenie centralnych obszarów miasta poprzez skierowanie, w większym stopniu niż dotychczas, ruchu na obrzeża Śródmieścia. Do takich realizacji należy zaliczyć:

1. wprowadzenie nowego połączenia w północnej części Śródmieścia (połączenie od Ronda Giedroycia do ul. Firlika), a także modernizację fragmentu układu związanego z Trasą Nadodrzańską w rejonie stoczni (budowa nowego połączenia od ul. Wilczej poprzez ul. Bożeny i ul. Ceglana do ul. Firlika). Obydwa te zamierzenia umożliwiają wykorzystanie w większym stopniu ul. Jana z Kolna – Łady, a tym samym odciążenie ciągów Szczanieckiej – Gontyny i Wyzwolenia – Niepodległości,
  2. zmodernizowanie ciągu wzdłuż Odry (Nabrzeże Wieleckie – Kolumba – Szczawiowa do połączenia z ul. Autostrada Poznańska) mającego istotny wpływ na odciążenie połączenia Piastów – Mieszka I – Południowa oraz umożliwiającego aktywizację terenów komercyjnych w pasie wzdłuż Odry Zachodniej,
  3. budowa połączenia ul. Bohaterów Warszawy (od ronda W. Siwka) z ul. Narutowicza, które ma na celu wykreowanie nowego ciągu komunikacyjnego umożliwiającego skierowanie części ruchu na ul. Narutowicza i odciążenie ul. Bolesława Krzywoustego.
8. 2. 6. W ramach przekształceń układu komunikacyjnego Śródmieścia przewiduje się możliwość wprowadzenia na jego fragmentach strefy lub stref ruchu uspokojonego, w których obowiązywać będzie odstępienie od zasady pełnej swobody korzystania z samochodu. Strefy ruchu uspokojonego stworzą lepsze warunki dla komunikacji pieszej i rowerowej, poprawią warunki środowiska mieszkalnego i przyczynią się do wzmocnienia roli centrotwórczej Śródmieścia. Strefy ruchu uspokojonego są i będą wprowadzane także w innych osiedlach miasta, zwłaszcza w obszarach zabudowy jednorodzinnej willowej, np. Pogodno, Głębokie, Stare Dąbie oraz w enklawach osiedlowej zabudowy wielorodzinnej. Wielkość stref i zakres ograniczeń powinny być określone na podstawie specjalistycznego opracowania i ustalone w miejscowych planach.
8. 2. 7. Przekształceń i uzupełnień wymagać będzie sieć uliczna północnej części miasta. Gruntowna modernizacja, tzw. Trasy Nadodrzańskiej (Nad Odrą, Światowida, Dębogórska, Ludowa) jest ważnym elementem warunkującym rozwój terenów przemysłowych wzdłuż Odry, związana jest również z modernizacją i przebudową istniejącego torowiska tramwajowego. Nadal podstawową rolę w obsłudze północnej części miasta odgrywać będzie trasa „średnicowa” obejmująca ulice: Szosa Polska, Pokoju, Bogumińska, Obotrycka, Wilcza. Przewiduje się przebudowę tej trasy, a poza granicami miasta, ukierunkowanie jej do połączenia z planowaną obwodnicą Zachodnią oraz nowym przebiegiem drogi wojewódzkiej nr 114. Trwające stale procesy inwestycyjne, związane głównie z budownictwem mieszkaniowym, wymagają uzupełnienia układu komunikacyjnego tej części miasta. Konieczne będzie dokończenie przebudowy ul. Krasieńskiego i ul. Duńskiej oraz przebudowa ul. Warcisława na odcinku na północ od trasy obwodowej Śródmieścia. Istotnym elementem układu komunikacyjnego dzielnicy będzie obwodnica śródmiejska. Ta, przebiegająca równoleżnikowo trasa, poprawi dostęp zarówno do osiedli w dzielnicy Zachód jak i nadodrzańskich terenów przemysłowych.
8. 2. 8. W zachodniej części miasta podstawowy układ uliczny oparty będzie w dużej mierze na istniejącym układzie ulic, tj. Wojska Polskiego, Mieszka I, Arkońska – Spacerowa, Mickiewicza – Żołnierska, Powstańców Wielkopolskich, 26 Kwietnia – gen. Taczaka, Traugutta – Poniatowskiego – Santocka. Przewiduje się także uzupełnienie i



rozbudowę tego układu. Zakłada się budowę trasy wylotowej w ciągu drogi krajowej nr 10 w kierunku Lubieszyna w nowym przebiegu (w rejonie ogrodów działkowych wzdłuż ul. Łukasińskiego). Najbardziej istotne nowe połączenie tej części miasta to dokończenie trasy na kierunku północ–południe, od ul. Wojska Polskiego do ul. Południowej. Trasa obejmować będzie ul. Szafera i jej przedłużenie do ul. Łukasińskiego oraz ul. gen. Taczaka, ul. Derdowskiego i ul. Europejską. Dokończenie realizacji trasy pozwoli na powiązanie poszczególnych osiedli, przejęcie ruchu z przeciążonych ulic: Dworska – Wierzbowa i odciążenie ul. Wojska Polskiego, a także wydłużenie trasy tramwajowej od Śródmieścia do osiedli Klonowica – Zawadzkiego.

8. 2. 9. W dzielnicy Prawobrzeże przewiduje się wzmocnienie układu ulicznego poprzez wprowadzenie w jej części północnej nowej ulicy tzw. Nowoprzestrzennej, która przedłużona poza granice miasta łączyć się będzie z autostradą A6 i dalej drogą ekspresową S3 Szczecin – Świnoujście (Gdańsk). Ulica Nowoprzestrzenna utworzy drugie, wspomagające połączenie na kierunku wschód–zachód, które pozwoli ominąć tereny mieszkaniowe w Dąbiu, przejąć uciążliwy już obecnie ruch pojazdów przejeżdżających tranzytem przez tą część miasta ulicami Gierczak – Goleniowska oraz zaktywizować nowe tereny inwestycyjne w rejonie ul. Lubczyńskiej i os. Trzebusz. Przebudowy i dostosowania do parametrów drogi ekspresowej wymaga wschodni wylot z miasta (Szosa Stargardzka). Przewiduje się również przebudowę obecnego głównego, obejmującego ulice Struga – Hangarowa, ciągu komunikacyjnego tej części miasta. Przebudowa polegać będzie na ograniczeniu dostępności do niej oraz realizacji skrzyżowań bezkolizyjnych.

8. 2. 10. Pod względem funkcjonalności układu ulicznego Prawobrzeża istotna będzie modernizacja ul. Łubinowej i Wiosennej (łącznie z jej przedłużeniem do ul. Przestrzennej) oraz ciągu Pszena – Walecznych – Dąbska – Zoologiczna, który to układ, w powiązaniu z przewidywaną budową wiaduktów nad koleją w ciągach ulic Pomorskiej i Wiosennej, pozwoli na korzystne zmiany w rozkładzie ruchu jak i w obsłudze komunikacją zbiorową zespołu osiedli Słoneczne, Majowe, Nad Rudzianką i Dąbie.

8. 2. 11. Nadal podstawowym układem komunikacyjnym zespołu osiedli Zdroje, Podjuchy, Żydowce, Klucz będą ulice Batalionów Chłopskich – Granitowa – Metalowa – Przodowników Pracy – Rymarska. Cały ten ciąg wymaga przebudowy - szczególnie jego fragment obejmujący ul. Granitową i Batalionów Chłopskich. Jest to konsekwencja przebudowy ul. Autostrada Poznańska. Utworzenie w pełni sprawnego ciągu komunikacyjnego współpracującego z ul. Gdańską i umożliwiającego dojazd do dużych osiedli mieszkaniowych w dzielnicy Prawobrzeże, a także przejmującego część zewnętrznego ruchu z kierunku południowego (z drogi ekspresowej S3) wymagać będzie przebudowy tych ulic w pierwszej kolejności.

### **8. 3. SYSTEMY KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ**

8. 3. 1. Podstawowym środkiem komunikacji zbiorowej będzie tramwaj wraz z współpracującą z nim siecią linii autobusowych. Rolę uzupełniającą w pasażerskiej obsłudze miasta może spełniać system kolejowy.

8. 3. 2. Na obszarze śródmieścia będzie obowiązywał priorytet w ruchu dla komunikacji tramwajowej. Zakłada się poprawę standardów obsługi komunikacją zbiorową (wysoka częstotliwość, odpowiednia zdolność przewozowa, dostępność, wysoka prędkość) tak, aby mogła być ona konkurencyjna w stosunku do transportu indywidualnego.



8. 3. 3. Na kierunku wschód – zachód, od osiedla Nad Rudzianką poprzez osiedle Słoneczne, most Pionierów Miasta, ul. Gdańską, Energetyków, Wyszyńskiego, Bolesława Krzywoustego, 26 Kwietnia, gen. Taczaka – do planowanej pętli przy osiedlu Zawadzkiego przewiduje się wprowadzenie linii szybkiego tramwaju. Na całej długości linii zakłada się wprowadzenie priorytetów w ruchu pociągów tramwajowych oraz innych rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapewniających sprawność transportu.

8. 3. 4. Ze względu na spodziewany znaczący wzrost wielkości potoków pasażerskich wywołanych postępującym zagospodarowaniem terenów dzielnicy Północ, planuje się budowę trasy tramwajowej na kierunku północ – południe, od Odolan poprzez ul. Warciśława, Krasińskiego do włączenia się w istniejący układ tras w al. Wyzwolenia z możliwością przedłużenia trasy tramwajowej z Warszewa do północnej granicy miasta, w rejon ulicy Polickiej i Szosy Polskiej

8. 3. 5. Przewiduje się modernizację torowisk tradycyjnego tramwaju oraz rozbudowę tras tramwajowych polegającą na:

- wydłużeniu trasy tramwajowej w ul. Ku Słońcu do granic miasta i zakończeniu pętlą tramwajowo–autobusową,
- budowie trasy tramwajowej w ul. Mieszka I i ul. Cukrowej z pętlą przy stacji Szczecin Gumieńce, z alternatywnym rozwiązaniem z torowiskiem w ul. Południowej i pętlą po zachodniej stronie Stacji Szczecin Gumieńce;
- budowie trasy tramwajowej w ul. 1 Maja i jej przedłużeniu do Ronda Giedroycia,
- wydłużeniu trasy tramwajowej w ul. Bohaterów Warszawy, od ul. Bolesława Krzywoustego do ul. Sikorskiego,
- zmianie przebiegu trasy tramwajowej w rejonie ul. 3 Maja i ul. Potulickiej i zbliżeniu jej do stacji Szczecin Główny,
- wydłużeniu trasy tramwajowej w ul. Arkońskiej, od istniejącej pętli, poprzez ul. Spacerową i Szafera do projektowanej pętli tramwajowo – autobusowej przy osiedlu Zawadzkiego – Klonowica,
- połączeniu tras tramwajowych przebiegających wzdłuż ul. Piastów i Potulickiej, poprzez wprowadzenie torowiska tramwajowego w pas pomiędzy jezdniami ul. Narutowicza.

8. 3. 6. Przewiduje się przekształcenia sieci komunikacji autobusowej zmierzające w kierunku ograniczenia roli autobusu na głównych kierunkach przewozów tramwajowych i zwiększania jego roli jako środka dowozowego do głównych tras tramwajowych. Na obszarach nowych osiedli mieszkaniowych konieczne będzie tworzenie rezerw terenowych umożliwiających lokalizację pętli autobusowych.

8. 3. 7. Poprawa funkcjonowania komunikacji zbiorowej wymagać będzie modernizacji i rozbudowy zaplecza technicznego. Rozwój układu tramwajowego w kierunku północnym i wschodnim wymagać będzie w perspektywie budowy nowych zajezdni na północy w rejonie Odolan i na Prawobrzeżu w rejonie autostrady A6 (osiedle Nad Rudzianką).

#### **8. 4. SYSTEM KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ**

8. 4. 1. W celu zapewnienia lepszej komunikacji miasta z innymi ważnymi ośrodkami krajowymi przewiduje się przystosowanie do zwiększonych prędkości pociągów na liniach kolejowych objętych umowami europejskimi (AGC i AGTC), tj. linii Swinoujście – Szczecin – Poznań, Szczecin – Wrocław. Zakłada się również elektryfikację linii Szczecin – Berlin, która będzie ważnym elementem w powiązaniach transgranicznych. W



przyszłości kierunek ten powinien być również przystosowany do zwiększonych prędkości pociągów.

8. 4. 2. Oprócz obsługi ruchu dalekobieżnego kolej będzie podstawowym środkiem transportu w obsłudze ruchu podmiejskiego na kierunkach Stargard Szczeciński, Gryfino, Goleniów oraz Police.

8. 4. 3. Nadal najważniejszą stacją obsługi ruchu towarowego będzie stacja Szczecin Port Centralny a w obrębie ul. Hryniewieckiego planuje się centrum logistyczne.

8. 4. 4. Główną stacją obsługującą ruch pasażerski będzie stacja Szczecin Główny. Zakończenie modernizacji stacji Szczecin Główny zlikwiduje ograniczenia w jej funkcjonowaniu. Stacjami pomocniczymi ruchu pasażerskiego pozostają dworce na Gumieńcach i w Dąbiu.

8. 4. 5. W obrębie węzła szczecińskiego zakłada się poprawę zdolności przelotowej poprzez budowę drugiego toru pomiędzy stacją Szczecin Podjuchy i stacją Szczecin Port Centralny oraz przebudowę mostu na Regalicy. Realizacja łącznicy Szczecin Podjuchy usprawni ruch i umożliwi bezpośrednie przejazdy pociągów towarowych z linii wrocławskiej w kierunku stacji Szczecin Gumieńce oraz pociągów dalekobieżnych z tego kierunku do stacji Szczecin Główny z pominięciem stacji Szczecin Port Centralny.

8. 4. 6. Zakłada się poprawę obsługi portu transportem kolejowym, poprzez budowę drugiego toru łącznicy Szczecin Port Centralny – SPD (tzw. Park Wrocławski), z wiaduktu nad ul. Gdańską i mostem nad Parnicą. Zapewnienie odpowiedniego zaplecza dla obsługi technicznej i sanitarnej wagonów pasażerskich wymagać będzie kontynuacji budowy nowej stacji postojowej w rejonie Zaleskich Łęgów przy stacji Szczecin Port Centralny.

8. 4. 7. Ponadto przewiduje się:

- dokończenie prac związanych z modernizacją kolejowego przejścia granicznego Szczecin Gumieńce – Grambow Tantow,
- eliminację przewozów ładunków niebezpiecznych (głównie związanych z Z.CH. Police) z gęsto zaludnionych obszarów miasta, w tym Śródmieścia; zapewni to planowana zachodnia obwodnica kolejowa.

## 8. 5. PARKOWANIE

8. 5. 1. Zakłada się, że prowadzone przez miasto działania będą zmierzać w kierunku zróżnicowanego stopnia wykorzystania różnych środków transportu w zależności od obszaru miasta. W obszarach o dużej koncentracji celów podróży (np. niektóre obszary śródmieścia) rola komunikacji indywidualnej będzie ograniczana, natomiast większy udział w przewozach pasażerskich będzie pełnić komunikacja zbiorowa, która na głównych ciągach ulicznych powinna być uprzywilejowana. Takie działania wymagają wprowadzenia stref o zróżnicowanym stopniu zaspokojenia potrzeb parkingowych. Potrzeba zróżnicowania wymogów parkingowych wynika również z istniejących ograniczeń możliwości lokalizacji miejsc, w szczególności na obszarze Śródmieścia.

8. 5. 2. Planowane działania dla poprawienia możliwości parkowania w mieście:

- ograniczanie i uspokajanie ruchu samochodowego w śródmieściu oraz ustalanie opłat wymuszających rotację na parkingach w celu zniechęcenia do użytkowania samochodów w tym rejonie miasta; działania te powinny być wsparte odpowiednim nadzorem,
- zaspokojenie na obszarze śródmieścia w pierwszej kolejności potrzeb parkingowych mieszkańców i osób niepełnosprawnych; zaspokojenie potrzeb parkingowych związanych z dojazdami do pracy, usług i handlu w niepełnym zakresie i w drugiej kolejności,



- korelacja między komunikacją zbiorową i parkowaniem w systemie P&R, czyli budowa parkingów dla dojeżdżających do centrum w rejonie przystanków komunikacji zbiorowej, zwłaszcza przy głównych węzłach przesiadkowych.

8. 5. 3. Zakłada się wydzielenie w mieście trzech typów stref parkowania:

1. **strefę I** – centralną śródmiejską, w której obowiązują niskie wskaźniki miejsc postojowych i limitowanie dopuszczalnej ich liczby oraz ograniczenia dla samochodów wynikające, np. z odpowiedniej organizacji ruchu, strefy płatnego parkowania. W strefie obowiązuje priorytet dla transportu zbiorowego, a zalecana odległość dojazdu do przystanków nie powinna przekraczać 300 m,
2. **strefę II** – obejmującą obszary intensywnej zabudowy miejskiej, w której również obowiązują ograniczenia parkowania, ale wskaźniki miejsc postojowych są wyższe niż w strefie I. W strefie tej może obowiązywać priorytet dla transportu zbiorowego, a zalecane odległości dojazd do przystanków powinny wynosić 300 – 500 m. W obszarach nasilonego ruchu można wprowadzić dodatkowe ograniczenia, np. lokalne strefy płatnego parkowania,
3. **strefę III** – obejmującą obszary ekstensywnej zabudowy miejskiej, gdzie ruch samochodów osobowych nie podlega ograniczeniom, nie ma też ograniczeń związanych z parkowaniem.

Orientacyjne zasięgi stref przedstawiono na rysunku Studium. Przebiegi stref będą precyzowane na poziomie miejscowych planów.

8. 5. 4. Graniczne wskaźniki parkingowe.

Dla wybranych elementów zagospodarowania przestrzennego przyjmuje się następujące, graniczne wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych w poszczególnych strefach:

**Tabela 1.** Wskaźniki ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych

Lp.	Rodzaj zagospodarowania	Jednostka obliczeniowa	Wskaźniki parkingowe (ilość miejsc postojowych na jednostkę obliczeniową)		
			<b>Strefa I</b> Centrum śródmieścia (Strefa ograniczonego parkowania)	<b>Strefa II</b> Obszary intensywnej zabudowy miejskiej	<b>Strefa III</b> Obszary ekstensywnej zabudowy miejskiej
1	2	3	4	5	6
2	budynki mieszkalne jednorodzinne	1 mieszkanie	nie mniej niż 1 miejsce postojowe	nie mniej niż 1 miejsce postojowe	nie mniej niż 2 miejsca postojowe
3	budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	nie więcej niż 1 miejsce postojowe	nie więcej niż 1 miejsce postojowe	nie mniej niż 1 miejsce postojowe
4	hotele, pensjonaty, motele	10 miejsc hotelowych	nie więcej niż 4	nie mniej niż 4 nie więcej niż 6	nie mniej niż 5
5	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	100m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	nie więcej niż 2	nie mniej niż 1 nie więcej niż 2,5	nie mniej niż 2,5
6	biura i urzędy	100m <sup>2</sup> pow. użytkowej	nie więcej niż 2	nie mniej niż 2 nie więcej niż 3	nie mniej niż 3
7	kina, teatry, sale widowiskowe	100 miejsc siedzących	nie więcej niż 10	nie mniej niż 10 nie więcej niż 30	nie mniej niż 25
8	zakłady produkcyjne	100 zatrudnionych	nie więcej niż 10	nie mniej niż 10 nie więcej niż 20	nie mniej niż 20



Szczegółowe wskaźniki parkingowe dla terenów, uwzględniające podane w Studium wartości graniczne oraz przeznaczenie terenu i uwarunkowania lokalne, będą ustalane w planach miejscowych. W planach miejscowych zostaną także zawarte dyspozycje dotyczące wskaźników parkingowych dla przeznaczenia terenu, które nie zostały uwzględnione w tabeli.

8. 5. 5. Ograniczanie roli komunikacji indywidualnej w centralnych obszarach śródmieścia wymagać będzie budowy parkingów o charakterze strategicznym dla dojeżdżających do centrum samochodami osobowymi. Parkingi te powinny umożliwiać dogodne przesiadanie się na środki komunikacji zbiorowej, dlatego też będą sytuowane głównie w rejonie przystanków komunikacji zbiorowej, zwłaszcza przy głównych węzłach przesiadkowych. Lokalizacje parkingów strategicznych zostały wskazane na rysunku Studium.

8. 5. 6. Dla samochodów ciężarowych, oprócz parkowania na terenie istniejących baz transportowych, istniejących lub planowanych terenach produkcyjno – składowych lub portowych, zakłada się lokalizacje miejsc postojowych w ramach planowanego centrum obsługi transportu drogowego przewidywanego w rejonie os. Trzebusz przy autostradzie A6, a także w innych wybranych miejscach (głównie w dzielnicach peryferyjnych) wskazanych na rysunku Studium.

8. 5. 7. Miejsca postojowe umożliwiające np. awaryjne parkowanie pojazdów przewożących materiały niebezpieczne przewiduje się przy parkingu dla samochodów ciężarowych przy Rondzie Hackena.

8. 5. 8. W obszarach o szczególnej atrakcyjności turystycznej zostaną wyznaczone przystanki dla autokarów turystycznych. Ważniejsze lokalizacje parkingów dla autokarów wskazuje się pod Trasą Zamkową (w rejonie istniejącego węzła), przy ul. Energetyków, przy Cmentarzu Centralnym i w Zdrojach przy ul. Kopalnianej.

8. 5. 9. Przy parkingach wydzielonych i ze stanowiskami dla autokarów, wprowadza się obowiązek lokalizacji szaletu publicznego z dostępem dla osób niepełnosprawnych.

## **8. 6. SYSTEM KOMUNIKACJI ROWEROWEJ**

8. 6. 1. Przyjmuje się, że system ścieżek rowerowych stanowić będzie ważny element infrastruktury transportowej. System ten powinien być spójny i umożliwiać bezpieczne i wygodne poruszanie się po trasach rowerowych. Zakłada się, że stworzenie właściwych warunków do korzystania z roweru spowoduje zwiększenie udziału ruchu rowerowego w podziale zadań przewozowych. System dróg rowerowych stanowić będą zarówno ciągi o charakterze rekreacyjnym jak i ciągi łączące miejsca zamieszkania z miejscami pracy, nauki, usługami.

8. 6. 2. Przewiduje się realizację dróg rowerowych na obszarze całego miasta.

8. 6. 3. Miejski układ dróg rowerowych będzie zintegrowany z planowanymi układami zewnętrznymi. W ramach głównego układu dróg rowerowych w granicach miasta przewiduje się fragmenty tras międzynarodowych:

- odcinek międzynarodowej trasy wokół Zalewu Szczecińskiego (od osiedla Głębokie, Park Kasprowicza, pl. Grunwaldzki, Podzamcze, ul. Gdańską, ul. Przestrzenną, ul. Lubczyńską i dalej w kierunku Lubczyny),
- odcinek planowanej, jako międzynarodowa, trasy Nadodrzańskiej (od połączenia na ul. Gdańskiej z trasą wokół Zalewu Szczecińskiego poprzez ul. Marynarską do ul. Autostrada Poznańska, os. Podjuchy i dalej ul. Krzemienną, ul. Srebrną do wiaduktu nad autostradą A6 w kierunku Radziszewa).



8. 6. 4. W granicach miasta przewiduje się przebieg odcinków regionalnych dróg rowerowych. Dwie trasy przewiduje się w rejonie jeziora Głębokiego oraz na Prawobrzeżu:

1. od jeziora Dąbie Małe poprzez ul. Wiosenną i Łubinową w kierunku Puszczy Bukowej,
2. od jeziora Dąbie Małe poprzez ul. Pomorską i Stary Szlak oraz osiedle Sławocieszce w kierunku Stargardu Szczecińskiego.

8. 6. 5. System dróg rowerowych będzie uzupełniany i rozbudowywany m.in. o trasy lokalne oraz pomocnicze (dojazdowe). System dróg rowerowych lokalnych będzie przedmiotem planów miejscowych i będzie tworzony w oparciu o potrzeby lokalne.

8. 6. 6. Schemat głównych ciągów rowerowych pokazano na rysunku Studium.

## **8. 7. KOMUNIKACJA LOTNICZA**

8. 7. 1. Zakłada się, że podstawowym lotniskiem dla obsługi Szczecina i regionu będzie lotnisko Szczecin – Goleniów. Przewiduje się dalszy rozwój lotniska Goleniów jako regionalnego lotniska pasażerskiego realizującego połączenia krajowe i średniodystansowe europejskie. W oparciu o posiadane rezerwy terenowe zakłada się m.in. budowę ośrodka ekspedycji cargo, hangaru lotniczego, nowoczesnej bazy sprzętowej, nowoczesnej bazy paliw lotniczych, parkingu i nowoczesnego ośrodka ratowniczo – gaśniczego.

8. 7. 2. Pozostawia się lotnisko sportowe Szczecin Dąbie z możliwością wykorzystywania go także do celów komunikacji lotniczej przez małe samoloty i śmigłowce jako lotnisko lokalne. Lotnisko może zostać zmodernizowane i wykorzystane do realizacji celów sportowych, sanitarnych, a także turystycznych i biznesowych, którym należy zapewnić odpowiednią obsługę.

8. 7. 3. Nowa zabudowa w obszarze oddziaływania lotniska, winna być realizowana w oparciu o przepisy dot. bezpieczeństwa ruchu lotniczego, z których wynikają ograniczenia sytuowania i wysokości obiektów budowlanych. Warunki zagospodarowania terenu lotniska wraz z jego otoczeniem zostaną określone w planie miejscowym.

## **9. ROZWÓJ INFRASTRUKTURY**

### **9. 1. ZAOPATRZENIE W WODĘ**

9. 1. 1. Pozostawia się istniejący system zasilania Szczecina w wodę przy wykorzystaniu 5 ujęć wód podziemnych (likwidacja ujęcia wody „Zdroje”) i 2 ujęć wód powierzchniowych. Dostawa wody obu nitkami magistrali wodociągowej Miedwie Szczecin oraz magistralą wodociągową Niebuszewo - Mścięcino wraz z pompowniami i zbiornikami wodociągowymi.

9. 1. 2. Jako podstawowe źródło wody dla Szczecina pozostawia się ujęcie „Miedwie” ze zmodernizowaną stacją uzdatniania wody stosującą najnowocześniejsze dostępne obecnie technologie. Zasadniczym celem dalszej rozbudowy i modernizacji systemu wodociągowego będzie zwiększenie niezawodności działania oraz utrzymanie wymaganej jakości wody pitnej. Dla poprawy jakości wody pitnej wprowadza się najnowocześniejsze technologie jej uzdatniania i dezynfekcji.

9. 1. 3. Przewiduje się optymalizację zużycia wody poprzez działania techniczne (likwidacja przecieków sieci wodociągowej, stosowanie zamkniętych obiegów wody, optymalizacja rozprowadzania ciepłej wody) i organizacyjno - ekonomiczne



(upowszechnienie pomiarów zużycia wody, wyrównanie dobowych rozbiorów, optymalizację systemu rozprowadzania).

9. 1. 4. Rozwinięty będzie system wodociągów strefowych o zróżnicowanym ciśnieniu, dla obsługi osiedli położonych na różnych wysokościach.

9. 1. 5. Dla zabezpieczenia przed pogorszeniem jakości pobieranej wody (zwłaszcza w przypadku wód podziemnych) przewiduje się zagospodarowanie stref ochronnych ujęć zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami.

9. 1. 6. Pozostawia się, jako awaryjne, ujęcie wody na Kanale Kurowskim, (poza obszarem administracyjnym miasta) współpracujące z istniejącą stacją wodociagową "Pomorzany".

9. 1. 7. Dopuszcza się możliwość zaopatrzenia w wodę osiedli położonych poza granicami administracyjnymi miasta, a także całych gmin: Kobylanka, Stare Czarnowo i Gryfino.

## 9. 2. ODPROWADZANIE I OCZYSZCZANIE ŚCIEKÓW

9. 2. 1. Dla lewobrzeżnej części Szczecina przewiduje się budowę centralnej oczyszczalni ścieków "Pomorzany" o lokalizacji dostosowanej do istniejącego układu zlewni kanalizacyjnych obejmujących zlewnię kolektora K-2 i istniejących oczyszczalni "Górny Brzeg", "Dolny Brzeg" i "Grabów".

9. 2. 2. Dla północnej części Szczecina obejmującej osiedla: Stołczyn, Skolwin, Gołęcino-Goćław przewiduje się odprowadzanie ścieków do zlewni oczyszczalni "Pomorzany".

9. 2. 3. W lewobrzeżnej części Szczecina pozostawia się mieszany system kanalizacji rozdzielczej i ogólnospławnej z przewagą ogólnospławnej dla Śródmieścia i rozdzielczej dla części północnej i zachodniej.

9. 2. 4. Dla portowych terenów Międzyodrza przewiduje się utrzymanie systemu grupowych oczyszczalni zakładowych (z centralną oczyszczalnią „Ostrów Grabowski”) o lokalizacji i technologii dostosowanej do warunków miejscowych. Z terenów Międzyodrza dopuszcza się możliwość odprowadzenia części ścieków sanitarnych na oczyszczalnię „Pomorzany”.

9. 2. 5. Dla prawobrzeżnej części Szczecina przewiduje się rozbudowę o część biologiczną istniejącej oczyszczalni ścieków "Zdroje" oraz budowę lokalnych systemów odprowadzania ścieków do tej oczyszczalni z przepompowniami: "Podjuchy" (dla osiedli Klucz, Podjuchy i Żydowce) i „Dąbie” (dla osiedli Dąbie, Załom, Kasztanowe i Trzebusz) i istniejącej „Tartaczna” po przebudowie (dla osiedli: Płonia, Śmierdnica, Wielgowo, Sławocieszce).

9. 2. 6. Docelowo przewiduje się możliwość odprowadzania do oczyszczalni ścieków „Zdroje” całości ścieków z Prawobrzeża. Istniejąca dzielnicowa oczyszczalnia ścieków „Płonia” do likwidacji, odstępuje się od planowania oczyszczalni „Wielgowo”.

9. 2. 7. Przewiduje się możliwość odprowadzania do sieci kanalizacji miejskiej ścieków spoza obszaru administracyjnego miasta, z gmin ościennych, w tym zwłaszcza z Pilchowa, Bezzrzeczka i Mierzyna.

9. 2. 8. Za inwestycje ważne ze względu na ochronę zasobów wód podziemnych uznaje się dokończenie kanalizowania osiedli: Głębokie, Pilchowo, Świerczewo i Zdroje.

9. 2. 9. Dla osiedli lub ich części o bardzo rozproszonej zabudowie lub niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych (Jezierzyce, części: Krzekowa, Stołczyna, Śmierdnicy, Wielgowo oraz Sławocieszca), zabudowy znacznie oddalonej od istniejących i projektowanych sieci kanalizacyjnych oraz zabudowy na obszarach w zasadzie wyłączonych z zabudowy (lasy, parki) przewiduje się stosowanie indywidualnych lub lokalnych systemów oczyszczania ścieków.



9. 2. 10. Na zabudowanym obszarze Wyspy Puckiej – ze względu na wyjątkowo niekorzystne dla budowy sieci kanalizacyjnej warunki gruntowo-wodne – przewiduje się stosowanie indywidualnych systemów oczyszczania ścieków lub zbiorniki bezodpływowe.

9. 2. 11. Wody deszczowe przewiduje się odprowadzić do istniejących i projektowanych kolektorów deszczowych z możliwością odprowadzenia do naturalnych cieków z wykorzystaniem istniejących zbiorników wodnych jako zbiorników retencyjnych. W przypadku realizacji kanalizacji sanitarnej w istniejących i planowanych osiedlach przewiduje się równoległe budowę kanalizacji deszczowej. W przypadku przebudowy systemu kanalizacji ogólnospławnej na system kanalizacji rozdzielczej, przewiduje się możliwość wykorzystania istniejącej kanalizacji ogólnospławnej jako kanalizacji deszczowej.

### **9. 3. GOSPODARKA ODPADAMI I SUROWCAMI WTÓRNYMI**

9. 3. 1. Zakłada się wywóz i składowanie odpadów poza obszarem miasta. W tym celu Szczecin i kilka sąsiednich gmin będzie obsługiwało wielofunkcyjne, wielozakładowe regionalne centrum zagospodarowania odpadów. Wyodrębniony podmiot gospodarczy prowadziłby zarówno odbiór, transport, segregację i unieszkodliwianie odpadów jak i odzysk surowców wtórnych.

9. 3. 2. Dla usprawnienia transportu odpadów na odległe wysypiska pozostawia się dwustopniowy system wywozu przy zastosowaniu stacji przeładunkowych (z dopuszczeniem wstępnej segregacji odpadów), gdzie następuje załadunek na pojazdy wielkogabarytowe.

9. 3. 3. Dla ograniczenia ilości składowanych odpadów przewiduje się upowszechnienie systemu sortowania odpadów w miejscu ich powstawania oraz przetwarzanie odpadów użytkowych (recycling).

9. 3. 4. Na obszarze miasta zakłada się możliwość zlokalizowania instalacji do przekształcania, unieszkodliwiania i odzysku odpadów komunalnych, która proponowana jest w jednej z poniższych lokalizacji:

- w rejonie istniejącej oczyszczalni ścieków „Ostrów Grabowski”,
- na terenie istniejącej Elektrociepłowni „Szczecin”.

9. 3. 5. Ze względu na estetykę miasta oraz sprawniejszą identyfikację miejsc na pojemniki do segregacji odpadów (makulatura, butelki PET, szkło) należy wprowadzić czytelne zasady ich lokalizowania i wydzielania ze wskazaniem na sytuowanie pojemników pod poziomem terenu. Pojemniki powinny być sytuowane przy: parkingach, sklepach wielkopowierzchniowych, centrach osiedlowych, zespołach zabudowy wielorodzinnej tak, aby ułatwić transport segregowanego materiału (dojście / dojazd), a nawyk składowania połączyć z czynnością wykonywania zakupów.

9. 3. 6. Pojemniki należy lokalizować w obszarze głównych wejść dla klientów w rejonie pomiędzy parkingiem a strefą wejściową, w strefach dojazd do zespołów obiektów handlowych, w strefach gospodarczych osiedli wielorodzinnych. Pojemniki do segregacji odpadów należy lokalizować także przy obiektach szkolnych, instytucjach o dużym zatrudnieniu, w zakładach pracy, które mogą być dostawcą sporych ilości surowców wtórnych. Pojemników nie osłoniętych nie należy sytuować w ważnych przestrzeniach publicznych, zespołach rekreacyjnych i w eksponowanych przestrzeniach / obiektach zainteresowania turystycznego. Ustalenia dot. lokalizacji pojemników na odpadki segregowane oraz inne surowce wtórne, np. odzież używaną, powinny być ustalane w planach miejscowych.



9. 3. 7. Na terenach ogrodów działkowych, kąpieliskach sezonowych i innych terenach rekreacji grupowej i w miejscach imprez masowych należy zapewnić, dostępne publicznie lokalizacje pojemników na odpady stałe.

9. 3. 8. Przewiduje się likwidację / dyslokację z centrum miasta punktów skupu surowców wtórnych w obszary skomasowanej funkcji składowania lub inne, wskazane planami miejscowymi - tereny. Aktualne lokalizacje deprecjonują miejską przestrzeń i blokują atrakcyjne tereny inwestycyjne; dotyczy to m.in.: ul. Wawrzyniaka, ul. Swarżycza i ul. Marmurowej na osiedlu Podjuchy.

9. 3. 9. Obrót, przetwarzanie, składowanie i gospodarka substancjami i preparatami niebezpiecznymi lub odpadami niebezpiecznymi nie stanowi odrębnej funkcji związanej z szczególnymi warunkami lokalizacyjnymi, dopuszczone w Studium funkcje i sposób zagospodarowania terenu wyczerpują problematykę postępowania z substancjami niebezpiecznymi lub odpadami niebezpiecznymi.

#### **9. 4. ELEKTROENERGETYKA I TELEKOMUNIKACJA**

9. 4. 1. Miasto będzie nadal zasilane z krajowego systemu elektroenergetycznego, w którym, w rejonie Szczecina, pozostaną trzy elektrownie zawodowe: Dolna Odra, Pomorzany i Szczecin.

9. 4. 2. Przewiduje się rozbudowę stacji zasilającej najwyższego napięcia „Glinki”, rozbudowę stacji zasilającej wysokiego napięcia GPZ Zdroje i GPZ Niemierzyn, zachowanie pozostałych stacji wysokiego napięcia, z możliwością ich przebudowy i rozbudowy oraz budowę pięciu nowych stacji zasilających wysokiego napięcia (jedna lokalizacja w Śródmieściu - ul. Salomei, jedna na Zachodzie - ul. Wronia, jedna na Międzyodrze dla terenów produkcyjnych i dwie na Prawobrzeżu: ul. Dębowa i ul. Tczewska), oraz dopuszcza się jedną dla terenów produkcyjnych z lokalizacją pomiędzy Stołczynem a Skolwinem. Stacja przy ul. Salomei będzie zasilana poprzez elektroenergetyczne linie kablowe wysokiego napięcia z GPZ Żelechowo i EC I Szczecin, natomiast pozostałe byłyby zasilane napowietrznymi liniami wysokiego napięcia. Przewiduje się możliwość budowy napowietrznej linii wysokiego napięcia poprowadzonej równoległe do trasy szybkiego tramwaju po jego południowej stronie na odcinku od ul. Lnianej do GPZ „Dąbie” oraz linii kablowej od GPZ Zdroje do EC I Szczecin. Projektowany GPZ Międzyodrze zasilany będzie z EC I Szczecin, napowietrzną i kablową linią elektroenergetyczną 110 kV. Planowane połączenie GPZ Międzyodrze z GPZ Żelechowa przewiduje się linią napowietrzną i kablową 110 kV.

9. 4. 3. Na obszarach zainwestowanych przewiduje się utrzymanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia z możliwością ich przebudowy.

9. 4. 4. Przewiduje się dalszy, swobodny rozwój systemu telekomunikacyjnego, w tym sieci światłowodowych, systemów bezprzewodowych, telewizji kablowej i innych, przy wykorzystaniu najnowszych metod i technologii.

9. 4. 5. Dla obszarów o słabym i ograniczonym zasięgu korzystania z usług telefonii komórkowej dopuszcza się ich rozwój poprzez:

1. budowę, rozbudowę i modernizację central i sieci różnych operatorów w celu przyłączenia nowych abonentów,
2. budowę i rozbudowę systemu teletransmisji danych (telefaksy, poczta elektroniczna, internet),
3. dalszy rozwój telefonii bezprzewodowej w celu pełnego pokrycia obszaru miasta zasięgiem wszystkich działających operatorów sieci komórkowych.



9. 4. 6. Lokalizację nowych stacji bazowych telefonii komórkowej dopuszcza się pod warunkiem uprzedniego przeanalizowania wpływu inwestycji na krajobraz miasta - wykonania studium krajobrazowego, w którym zostaną wykluczone ewentualne „kolizje” z krajobrazem. Urządzenia techniczne, poza anteną stacji bazowej, należy montować w istniejących kubaturach (np. na poddaszach, w wieżach kościelnych, itp.) tak, aby ingerencję w krajobraz ograniczyć do minimum.

9. 4. 7. Ustala się zakaz lokalizacji siłowni wiatrowych w obszarze miasta.

## 9. 5. CIEPŁOWNICTWO

9. 5. 1. Przewiduje się odejście od dotychczasowych koncepcji realizacji jednego zintegrowanego systemu ciepłowniczego obsługującego całe miasto. Do celów grzewczych będą stosowane różne nośniki energii i systemy ogrzewania dobierane w oparciu o rachunek ekonomiczny.

9. 5. 2. Dla osiedli budownictwa wielorodzinnego, zwłaszcza w centrum miasta, podstawowym źródłem ciepła pozostanie systematycznie rozbudowywana miejska sieć ciepłownicza. Uzupełniające źródło ciepła stanowić będą lokalne kotłownie gazowe, a także gazowe ogrzewanie indywidualne.

9. 5. 3. Zakłada się, że na terenie Śródmieścia około 25% kubatury będzie korzystała z ogrzewania gazowego, a pozostała część z miejskiej sieci ciepłowniczej.

9. 5. 4. Dążyć się będzie do całkowitego wyeliminowania z tego obszaru źródeł ciepła na paliwo stałe, przede wszystkim ogrzewania piecowego i małych kotłowni węglowych.

9. 5. 5. Dla osiedli budownictwa jednorodzinnego przewiduje się głównie ogrzewanie indywidualne gazem, przy czym część osiedli znajdujących się w zasięgu obsługi miejskiej sieci ciepłowniczej będzie mogła z niej korzystać.

9. 5. 6. Osiedla poza zasięgiem miejskiej sieci ciepłowniczej oraz sieci gazowej korzystać będą z własnych systemów ogrzewania, przy czym możliwe są różne rozwiązania spełniające wymagania ochrony środowiska. Zalecane jest w tym przypadku wykorzystywanie paliw płynnych i niekonwencjonalnych źródeł energii - geotermalnej, słonecznej, wodnej i innych.

9. 5. 7. Na całym obszarze Szczecina - poza Śródmieściem - proponuje się również zastosowanie powyższych rozwiązań na końcówkach miejskiej sieci ciepłowniczej o przekrojach niewystarczających dla podłączenia dodatkowych odbiorców.

9. 5. 8. Jednym z najważniejszych zadań będzie racjonalizacja gospodarki ciepłowniczej poprzez optymalizację systemu dostarczania ciepłej wody użytkowej, zmniejszenie strat ciepła w sieciach i źle izolowanych budynkach, automatyzacja pracy systemu ciepłowniczego, wykorzystywanie ciepła odpadowego oraz ciepła niskiego poziomu energetycznego.

## 9. 6. GAZOWNICTWO

9. 6. 1. Umożliwia się dalszą rozbudowę systemu gazociągów średniego i niskiego ciśnienia na obszarze miasta oraz wykorzystywanie gazu w znacznie szerszym zakresie do celów grzewczych. Dotyczy to zwłaszcza osiedli budownictwa jednorodzinnego, ale także zespołów zabudowy wielorodzinnej poza zasięgiem miejskiego systemu ciepłowniczego.

9. 6. 2. Pozostawia się dwustronny system zasilania Szczecina w gaz z kierunku Stargardu Szczecińskiego oraz Polic.

9. 6. 3. Na obszarze Szczecina pozostawia się trzy główne stacje redukcyjno - pomiarowe gazu: "Sąsiedzka", "Kredowa" i "Płonia", zasilane gazociągami wysokiego ciśnienia z kierunku Stargardu Szczecińskiego oraz Polic.



9. 6. 4. Planuje się lokalizację dla gazociągu wysokiego ciśnienia od Podjuch w kierunku Gryfina w korytarzu modernizowanej trasy komunikacyjnej.

9. 6. 5. Lokalizacja obiektów budowlanych względem sieci gazowej wysokiego ciśnienia powinna być zgodna z wymaganiami zawartymi w przepisach, według których sieć ta została wybudowana.

## **9. 7. REGULACJA STOSUNKÓW WODNYCH**

9. 7. 1. Poprawę stosunków wodnych na poszczególnych obszarach przewiduje się uzyskać poprzez różnego rodzaju działania administracyjne, gospodarcze, pielęgnacyjne oraz renaturyzację dolin i koryt cieków wodnych.

9. 7. 2. Zakłada się prowadzenie regulacji stosunków wodnych zgodnie z zasadą zatrzymywania optymalnej ilości wód opadowych i powierzchniowych na obszarze zlewni przez jej zalesianie, budowę mniejszych i większych zbiorników wodnych, progów na ciekach, oczek wodnych oraz maksymalny udział powierzchni ekopozytywnych na terenach zabudowanych.

9. 7. 3. Dla utrzymania właściwego poziomu wód gruntowych przewiduje się ograniczenie wykorzystania kanalizacji deszczowej na terenach zabudowy jednorodzinnej do obsługi jedynie powierzchni utwardzonych ulic i placów z odprowadzeniem do gruntu wód opadowych z terenów poszczególnych posesji.

9. 7. 4. Przewiduje się przywrócenie równowagi ekologicznej stosunków wodnych w rejonie Lasu Arkońskiego poprzez odbudowę obiektów gospodarki wodnej i podniesienie poziomu wody jak w przypadku Jeziora Głębokie, zasilanego poprzez przerzut wody ze zlewni rzeki Gunicy.

9. 7. 5. Na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi w dolinie rzeki Odry i Płoni oraz na terenach polderów na obrzeżu Jeziora Dąbie, lokalizacja zakładów przemysłowych i budynków mieszkalnych wymaga szczególnych uzasadnień i działań zabezpieczających. Przedstawione na rysunku Studium obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, wykonano na podstawie wstępnych wyników studium ochrony przeciwpowodziowej. Obszary zagrożone, określone w ustawie, wymagają ustalenia na etapie sporządzania miejscowych planów na podstawie studium ochrony przeciwpowodziowej.

9. 7. 6. Dla zabudowanej części Wyspy Puckiej proponuje się podwyższenie istniejących wałów do wysokości wymaganej w klasie I zabezpieczeń oraz oddzielenie jej nasypem drogowym od pozostałej części wyspy.

9. 7. 7. Poprzez zdecydowane działania administracyjne należy odciąć dopływ ścieków do otwartych cieków naturalnych dla poprawy jakości przepływających nimi wód. Dotyczy to w pierwszym rzędzie rzek: Bukowej, Chełszczącej i Żołnierskiej Strugi oraz wszystkich strumieni w północnej części Lewobrzeża i terenów portowych.

## **9. 8. PRZECIWDZIAŁANIE ZANIECZYSZCZENIU POWIETRZA I HAŁASOWI**

9. 8. 1. Zakłada się, że głównym sposobem przeciwdziałania zagrożeniom i uciążliwościom dla środowiska przyrodniczego i mieszkańców miasta (zanieczyszczenia powietrza, wód i gleby, hałas, wibracje) będzie zapobieganie ich powstawaniu.

9. 8. 2. Przewiduje się stopniowanie ograniczeń dla różnych sposobów zagospodarowania przestrzennego.



1. Na terenie całego miasta wyklucza się, bądź silnie ogranicza, możliwości rozbudowy i lokalizacji obiektów szczególnie szkodliwych, emitujących zanieczyszczenia i hałas.
  2. Lokalizację obiektów określonych jako obniżające standard warunków mieszkaniowych wyklucza się na terenach o dominującej funkcji mieszkaniowej, a na pozostałych terenach, na których dopuszczone są funkcje chronione, powinna ona być poprzedzona odpowiednimi analizami na etapie sporządzania ekofizjografii do miejscowego planu.
  3. Dla terenów mieszkaniowych przewiduje się ponadto egzekwowanie lub nawet zaostrenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia powietrza i ustalenie dopuszczalnych poziomów hałasu, w oparciu o badania wykonywane na potrzeby miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
  4. Podstawowym sposobem przeciwdziałania uciążliwościom hałasu komunikacyjnego będą działania o charakterze technicznym, ale również rezygnacja z lokalizacji nowych obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi w strefach wzdłuż istniejących i projektowanych dróg układu podstawowego o dużym natężeniu ruchu kołowego.
  5. Przewiduje się systematyczną poprawę stanu torowisk tramwajowych oraz jakości taboru komunikacji zbiorowej, co znacznie ograniczy związane z nimi uciążliwości.
9. 8. 3. Planuje się wydatne zwiększenie ochrony przed hałasem i zanieczyszczeniami powietrza poprzez wprowadzanie zieleni w ciągach komunikacyjnych: obsadzenia torowisk, ulic i przedogródków oraz podwyższanie wskaźników terenów zieleni w środowisku zamieszkania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

## **10. OCHRONA PRZYRODY**

### **10. 1. SYSTEM ZIELENI MIEJSKIEJ (SZM)**

10. 1. 1. Podtrzymuje się na terenie miasta działania ochronne obiektów i obszarów o unikatowej wartości dla środowiska przyrodniczego, które są poddane różnym formom ochrony prawnej lub są postulowane do objęcia tą ochroną. Wynikające z tych form działania ochronne stanowią priorytet w stosunku do innych celów inwestycyjnych odnoszących się do tych obszarów i obiektów.

10. 1. 2. System Zieleni Miejskiej (SZM) w kształcie wskazanym przez Studium, uznaje się za główną ośnowę ekologiczną struktury przestrzennej miasta.

10. 1. 3. SZM jest to ciągła struktura przestrzenna, wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zieleni oraz fragmenty terenów otwartych i zainwestowanych, zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi.

10. 1. 4. SZM tworzą: tereny naturalne i nieznacznie przekształcone o wysokiej bioróżnorodności, będące ostoją cennej flory i fauny; obszary o niepełnej różnorodności biologicznej: parki, cmentarze, tereny rekreacji i wypoczynku, ogrody działkowe, tereny przybrzeżne, tereny zainwestowane – głównie ekstensywnie.

10. 1. 5. Rygory obowiązujące w obrębie SZM kształtują i chronią nie tylko warstwę przyrodniczą, ale także budują fizjonomię otoczenia.

Na terenie SZM należy ustalać w planach miejscowych:

1. wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej na nowo zagospodarowywanych terenach od 50% powierzchni działki budowlanej lub określonej w planach jednostki bilansowej,



2. wskaźnik intensywności zabudowy do 0,6 lub ograniczenie wysokości nowej zabudowy mieszkalnej do trzech kondygnacji,
  3. kształtowanie terenów zabudowy w sposób umożliwiający swobodny przepływ mas powietrza bez obiektów przecinających ciągłość korytarzy ekologicznych.
10. 1. 6. Na terenie SZM przewiduje się, wymienione poniżej, sposoby użytkowania terenu wraz z niezbędnymi obiektami i sieciami infrastruktury technicznej oraz trasami komunikacyjnymi:
1. lasy i zieleń miejska publiczna (parki, zieleńce, cmentarze),
  2. ogrody działkowe, uprawy ogrodnicze i sadownicze (z wyjątkiem upraw szklarniowych), wody powierzchniowe i tereny ujęć wód podziemnych,
  3. zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności,
  4. usługi oświaty, nauki (w tym parki technologiczne), zdrowia, kultury, rekreacji i turystyki z bogatym programem zieleni w obrębie działki oraz usługi towarzyszące zabudowie mieszkalnej: handel, administracja, finanse i bankowość, rzemiosło, obsługa firm i mieszkańców, itp.,
  5. drogi komunikacji samochodowej, szynowej i wodnej o znaczeniu ponadlokalnym, na których nie obowiązują ograniczenia i zasady kształtowania zagospodarowania SZM.
10. 1. 7. Zasady kształtowania korytarza SZM:
1. Kształtowanie stref ochraniających obiekty o naturalnym ekosystemie znajdujące się na obrzeżu SZM - dotyczy włączy np. oczek wodnych, torfowisk, źródeł – głównie terenów proponowanych do objęcia ochroną,
  2. Kształtowanie stref pośrednich między obszarami szczególnie cennymi przyrodniczo (np. lasy, otoczenie naturalnych zbiorników wodnych) a obszarami o innych funkcjach, które mają zapewnić zachowanie szerokich stref ekotonowych oraz oddalenie bezpośrednich zagrożeń dla walorów przyrodniczych,
  3. Kształtowanie stref izolacyjnych przez zwiększanie miąższości SZM w sąsiedztwie istniejących lub planowanych inwestycji pogarszających lub mogących pogorszyć warunki życia mieszkańców i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego - dotyczy włączy terenów lub przesunięcia granic SZM w celu np. zrealizowania szerokich pasów izolacyjnych tworzonych w formie seminaturalnych nasadzeń,
  4. Zwiększanie miąższości SZM przy przewężeniach lub wokół barier - dotyczy włączy terenów lub przesunięcia granic SZM w celu zapewnienia czynnej lub biernej migracji roślin i zwierząt zgodnie z zasadą ciągłości przestrzennej ekosystemów,
  5. Zasada bezpośredniego sąsiedztwa przy wchłanianiu nowych terenów w granice SZM jest związana z utrzymaniem podstawowego założenia, które określa SZM jako strukturę ciągłą ukształtowaną w formie korytarza. Eliminuje to propozycje włączania do SZM terenów zieleni „wyspowej”, które nie mają powiązań z systemem,
  6. Utrzymywanie terenów w obrębie korytarza związane jest z tezą, że SZM jest strukturą ciągłą, w której kształtowana jest również fizjonomia otoczenia. Eliminuje to propozycje wyłączania terenów „wyspowych” zainwestowanych. Dotyczy to obszarów z zabudową jednorodziną. Wyłączenia grożą, jeśli nie w bliskiej, to w dalszej perspektywie, odejściem od wykształconych cech fizjonomicznych otoczenia i obniżaniem standardów ekologicznych.



## 10. 2. KSZTAŁTOWANIE SPOSOBU UŻYTKOWANIA TERENÓW ZIELENI

10. 2. 1. Użytkowanie i zagospodarowanie obszarów podlegających ochronie jest możliwe w granicach ustalonych przepisami prawa z uwzględnieniem celów ochrony, potrzeby promocji i udostępniania ich walorów.

Przyrodnicze tereny chronione mogą być dodatkowym zasobem zieleni publicznej przy założeniu, że wprowadzenie rekreacji, ciągów pieszych, konnych, rowerowych o naturalnej nawierzchni, nie kłóci się z celem ochrony.

10. 2. 2. Nie zakwalifikowane do ochrony prawnej obszary cenne pod względem przyrodniczym oraz inne tereny zieleni półnaturalnej należy udostępnić jako tereny rekreacji i wypoczynku w granicach i w sposób umożliwiający zachowanie ich walorów.

10. 2. 3. W procesie urbanizacji i przekształcania terenów rolnych na dużych obszarach należy w sposób szczególny kształtować zasób przyrodniczy towarzyszący nowemu zagospodarowaniu; wykorzystywać sąsiedztwo akwenów, wprowadzając wodę kanałami w głąb terenu z nadaniem im naturalnego charakteru.

10. 2. 4. Kształtowanie sposobu użytkowania terenów ogrodów działkowych.

10. 2. 4. 1. Zmiana sposobu użytkowania ogrodów, na funkcje wskazane w Studium, winna umożliwiać zwiększenie dostępności publicznej do praktycznie wyizolowanej przestrzeni. Należy w planach ustalać zmianę formy organizacji ogrodów z produkcyjnych na rekreacyjne, zmiany zagospodarowania z wprowadzaniem obszarów dostępnych publicznie - parkowych.

10. 2. 4. 2. Dla planowanych przekształceń części ogrodów działkowych na usługi sportu i rekreacji z dużą ilością zieleni, w planach należy ustalać dostępność publiczną na części terenu ogrodów i zagospodarowania zgodnie z następującymi zasadami:

1. cenne gatunki oraz atrakcyjną zielenią ozdobną do zachowania bez względu na funkcję docelową terenu,
2. w przekształcanym zespole ogrodów działkowych wyznacza się obszar do udostępnienia w pierwszej kolejności i powiększa się go sukcesywnie do pełnego zagospodarowania na zielenią parkową,
3. w planach ustala się zmianę organizacji ogrodów, z uwzględnieniem kompozycji krajobrazowej: układu alejek, kształtów działek, lokalizacji i formy altan oraz ogrodzeń,
4. zmiany powinny doprowadzić do zmiany funkcjonowania zamkniętego zespołu działek na park publiczny z elementami zagospodarowania rekreacyjnego i niewielkiej części, obrzeżnie położonych działek rekreacyjnych.

10. 2. 4. 3. Pozostawia się funkcję ogrodów działkowych na terenach, na których ogrody działkowe są najlepszym i ekonomicznie uzasadnionym użytkowaniem.

10. 2. 4. 4. Część ogrodów działkowych, w szczególnie wartościowych obszarach inwestycyjnych lub położonych obok ośrodków wzrostu przeznacza się pod funkcje usługowe, na których do czasu zapotrzebowania należy zachować funkcję ogrodów.

10. 2. 4. 5. Ustala się zmniejszanie terenów ogrodów działkowych na cele planowanej budowy lub poszerzenia układów komunikacyjnych.

10. 2. 4. 6. Na cele ogrodów działkowych przeznacza się obszary na Wyspie Puckiej.

10. 2. 5. Zielenią towarzyszącą ciągom wodnym i komunikacyjnym powinna mieć pełną strukturę: drzewa, krzewy, roślinność zielna. Należy unikać zieleni punktowej na korzyść przenikającej się zieleni o szerokim programie, w tym np. na terenach parkingów, stropach budynków podziemnych, itp.



10. 2. 6. Podczas tworzenia nowych lub pielęgnacji istniejących terenów zieleni należy zachowywać naturalne walory przyrodniczo-krajobrazowe, w szczególności nie stosować w nasadzeniach gatunków inwazyjnych, nie wprowadzać zieleni średniej i wysokiej na terenach, których walory związane są z otwartą roślinnością łąkową i murawową.

10. 2. 7. Należy zapobiec powstawaniu liniowej infrastruktury (lub zabudowy) izolującej tereny przyrodne, odpowiednio kształtując przebieg ulic i ich zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie.

### **10. 3. SYSTEM OCHRONY WARTOŚCI PRZYRODNICZYCH**

10. 3. 1. Obiekty i obszary proponowane do objęcia ochroną prawną wykazane są w tabelach zamieszczonych w Aneksie – tom IV (rozdz. I, pkt.2):

Tab. 2.1. Rezerwaty przyrody,

Tab. 2.2. Obszary Natura 2000,

Tab. 2.3. Pomniki przyrody ożywionej,

Tab. 2.4. Pomniki przyrody nieożywionej,

Tab. 2.5. Stanowiska dokumentacyjne przyrody nieożywionej,

Tab. 2.6. Użytki ekologiczne,

Tab. 2.7. Zespoły przyrodniczo - krajobrazowe,

Tab. 2.8. Stanowiska rozrodu i stałego przebywania zwierząt gatunków chronionych.

10. 3. 2. Zmiany struktury obszarów przyrody chronionej o zasięgu ponadlokalnym.

10. 3. 2. 1. Obiekt proponowany do objęcia ochroną w formie Zespołu Przyrodniczo–Krajobrazowego - „Dolina Płoni”, znajdujący się w gminach Szczecin i Kobylanka, dotyczy doliny Płoni wzdłuż granic gmin Kobylanka i Szczecin oraz w górę biegu w kierunku Kołbacza. Większość obszaru leży na terenie Szczecina, niewielkie tereny leżą w gminie Kobylanka przy granicy gminy.

10. 3. 2. 2. Proponuje się objęcie ochroną w formie użytku ekologicznego (pod nazwą - „Wyspy Odrzańskie”), znajdujące się w gminach Szczecin i Police wysp: Skolwiński Ostrów, Wyspa Mnichów, Długi Ostrów, Karw Mały, Karw Wielki. Znacząca część wyspy Skolwiński Ostrów leży w granicach Szczecina, pozostała jej część oraz Wyspa Mnichów, Długi Ostrów, Karw Mały, Karw Wielki położone są w gminie Police.

10. 3. 3. Zmiany struktury sieci przyrody chronionej o zasięgu ponadregionalnym:

1. Na terenie Szczecina zlokalizowane są dwa proponowane rezerwaty (Dębina i Czarnołęka, Zaleskie Łęgi) oraz częściowo dwa OChK - Obszary Chronionego Krajobrazu (Puszcza Wkrzańska, Łąki nad jeziorem Dąbie).

2. Objęcie ochroną Puszczy Wkrzańskiej w formie Obszaru Chronionego Krajobrazu, w granicach proponowanych w opracowaniach przyrodniczych dla Parku Krajobrazowego, byłoby zabezpieczeniem zasobów przyrodniczych z perspektywą przekształcenia formy ochrony na Park Krajobrazowy. W opracowaniach tych przedstawiono wstępną propozycję przebiegu granic OChK Puszcza Wkrzańska. Powołanie OChK zainicjuje działania ochronne, które w perspektywie pozwolą na utworzenie rezerwatu Biosfery Ujście Odry.

10.3. 4. Dopuszcza się uzasadnione względami przyrodniczymi korekty przebiegu granic obszarów proponowanych do ochrony, w przypadku gdy do czasu sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obszary te nie zostaną prawnie ustanowione.

10. 3. 5. Projekt europejskiej sieci obszarów chronionych NATURA 2000.

1. Sieć NATURA 2000 została powołana do życia poprzez wydanie Dyrektywy 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk naturalnych oraz



dzikiej fauny i flory. Podstawą prawną do tworzenia sieci NATURA 2000 są art. 3 i 10 wymienionej dyrektywy. Polska jako członek Wspólnoty Europejskiej jest zobligowana prawnie i politycznie do jej wprowadzenia.

2. Proces tworzenia sieci NATURA 2000 polega na wytypowaniu obszarów spełniających kryteria Dyrektyw 79/409/EWG i 92/43/EWG. Oparty jest na przeglądzie istniejących i projektowanych obszarów chronionych i zidentyfikowaniu obszarów, które kwalifikują się do ochrony w ramach tej sieci, a nie są objęte żadną formą ochrony. Ich wyznaczenie zostało przeprowadzone na podstawie istniejących przestrzennych baz danych, takich jak *CORINE Biotopes* i *CORINE Land Cover*.
3. Włączenie do sieci NATURA 2000 nada obszarom status międzynarodowy i nałoży obowiązek skutecznej ochrony i stałego monitoringu stanu przyrody w obrębie sieci. System tworzony jest niezależnie od krajowych rozwiązań w zakresie ochrony przyrody.
4. Europejska sieć obszarów chronionych NATURA 2000 jest kompleksową siecią ekologiczną, mającą na celu zapewnienie trwałej egzystencji cennym pod względem przyrodniczym i zagrożonym składnikom różnorodności biologicznej.
5. W skład sieci Natura 2000 wchodzi:
  - **Obszary Specjalnej Ochrony OSO** (*Special Protection Areas - SPA*), wyznaczone zgodnie z zaleceniami Dyrektywy Ptasiej (Dyrektywa Rady 79/409/EWG z dn. 2 kwietnia 1979 r. w sprawie ochrony dzikich ptaków).
  - **Specjalne Obszary Ochrony SOO** (*Special Areas of Conservation - SAC*), wyznaczone zgodnie z zaleceniami Dyrektywy Siedliskowej (Dyrektywa Rady 92/43/EWG z dn. 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory).
6. Szczegółowe wytyczne dla obszarów NATURA 2000 zostaną zawarte w planie ochrony dla tych terenów.

**Tabela 2.** Wykaz specjalnych obszarów ochrony siedlisk i obszarów specjalnej ochrony ptaków

Lp.	Obiekt		Położenie w gminach
<b>Obszar specjalnej ochrony ptaków (istniejące)</b>			
1	PLB320003	Dolina Dolnej Odry – północna część obszaru	10 gmin, w tym: Gryfino, Kołbaskowo, Szczecin, Goleniów
<b>Specjalny obszar ochrony siedlisk (projektowane)</b>			
1	PLH320018	Ujście Odry i Zalew Szczeciński – południowa część obszaru	8 gmin, w tym: Goleniów, Police, Szczecin
2	PLH320020	Wzgórza Bukowe	gminy: Gryfino, Stare Czarnowo, Kobylanka, Szczecin
3	PLH 320037	Dolna Odra	gminy: Szczecin, Kołbaskowo, Gryfino, Widuchowa, Chojna, Cedynia, Mieszkowice, Boleszkowice

## 10. 4. STRUKTURA TERENÓW ZIELENI REKREACYJNEJ, PARKÓW, KAPIELISK I ZORGANIZOWANYCH TERENÓW SPORTU I REKREACJI

10. 4. 1. Planuje się utrzymanie i powiększenie obszarów zieleni, obiektów sportowo-rekreacyjnych i wypoczynkowych na terenach usytuowanych w częściach miasta o dużej atrakcyjności komercyjnej, krajobrazowej, przyrodniczej i turystycznej, znajdujących się w wymaganym zasięgu dojazdu i dojścia, a w szczególności:

1. obszar przybrzeżny jeziora Małe Dąbie – głównie sporty wodne i rekreacja min. piesza, rowerowa (w zakresie nie powodującym zagrożenia dla walorów



- przyrodniczych obszaru, w szczególności dla siedlisk ptaków wymagających ochrony w obszarze Natura 2000),
2. Kąpielisko Mieleńskie o ograniczonej dostępności,
  3. tereny przy ul. Kopalnianej w Szczecinie Zdrojach, z przeznaczeniem pod rozbudowę infrastruktury rekreacyjnej w rejonie jeziora Szmaragdowego (Park Leśny Zdroje), tworzące podstawy pod rozwój tego obszaru jako ogólnomiejskiego terenu rekreacji i wypoczynku,
  4. rejon Wzgórz Warszawskich w północnej części miasta, na utworzenie Ogrodu Botanicznego „Wodozbiór” – charakteryzuje się dużą powierzchnią o zróżnicowanych warunkach fizjograficznych (rzeźba terenu, wody powierzchniowe, użytkowanie), uprzywilejowanymi warunkami solarnymi gwarantującymi założenie kolekcji roślin o różnych wymaganiach klimatycznych, zróżnicowanymi warunkami siedliskowymi roślin i swobodą ich przekształcania, wysokimi walorami krajobrazowymi, kształtowanymi głównie przez dalekie widoki, możliwością swobodnego kształtowania zaplecza technicznego i dydaktycznego, powiązaniem terenu z dużymi kompleksami leśnymi; istnieje możliwość powiązania ogrodu botanicznego z zespołem przyrodniczo-krajobrazowym o tej samej nazwie,
  5. obszary na terenie Parku Arkońskiego – „Dolny Botanik”, „Górny Botanik”, „Syrenie Stawy” na możliwe rozszerzenie programu Miejskiego Ogrodu Botanicznego, poza główny obszar wskazany w granicach zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Wodozbiór”,
  6. tereny przy ul. Batalionów Chłopskich stanowiące mniejszy ogród botaniczny o pow. około 31 ha o specyficznym charakterze (możliwość założenia bogatej kolekcji roślinności wodnej i nawodnej), korytarz ekologiczny doliny Odry, powiązany z dużymi kompleksami leśnymi Puszczy Bukowej,
  7. rejon Skórczej Góry w Parku Krajobrazowym Puszcza Bukowa z charakterystycznymi siedliskami i stanowiskami roślin chronionych - proponowany jako element krajobrazowego ogrodu botanicznego,
  8. rejon osiedla Zdroje Barnucin, o wyjątkowych walorach przyrodniczych (liczne stanowiska roślin i zbiorowisk zagrożonych i chronionych) i krajobrazowych (liczne punkty widokowe, ogromne zróżnicowanie warunków siedliskowych) jako tereny rekreacyjne,
  9. obszar Podjuchy Wschód - ewentualne wykorzystanie dla celów rekreacji czynnej.
10. 4. 2. Równoległe do tych działań istotne znaczenie będzie miało zagospodarowanie terenów inwestycyjnych pod kątem rekreacji, sportu i rozrywki w dwóch rejonach:
- rejon tzw. Śródodrza (Wyspa Grodzka, Łasztownia i Kępa Parnicka), jako teren z możliwością realizacji marin i przystani wodnych w powiązaniu z obszarami usług turystycznych i kultury z lokalizacją ogrodów ozdobnych i zieleni parkowej,
  - rejon lotniska sportowego Szczecin – Dąbie, na którym poza obszarami funkcji lotniczej i Centrum kulturalno-rozrywkowo-handlowym, w tym obiekty handlowe wielkopowierzchniowe (objętymi ograniczeniami zabudowy), znajdować się będą tereny przeznaczone dla różnych form wypoczynku i rekreacji w otoczeniu zieleni, powiązane z obszarem przyrodniczym Jeziora Dąbie.
10. 4. 3. Wymienione tereny zieleni miasta poddaje się przekształceniu funkcjonalnemu, co wynika z ich obecnego użytkowania i potrzeb mieszkańców:



1. do obszaru Parku Leśnego Arkońskiego włącza się tereny: Kąpieliska Arkonka, Jeziora Goplana, rejonu Jeziora Uroczysko wraz z Polaną Rekreacyjną i kortami tenisowymi po stronie północnej jeziora, zieleni leśnej pomiędzy tymi terenami i Al. Wojska Polskiego; wymieniony obszar ma istotne znaczenie rekreacyjno-wypoczynkowe dla mieszkańców miasta i znajduje się w intensywnie użytkowanych szlakach pieszych i rowerowych,
2. Park Leśny Klęskowo przekształca się w park dzielnicowy,
3. na funkcje rekreacyjno – wypoczynkowe przeznaczają się tereny na obszarze osiedla Kijewo – w rejonie Jeleniego Stawu, pomiędzy ulicą Dąbską i Autostradą; na tego rodzaju funkcje istnieje silne zapotrzebowanie w tej części miasta.

## 10. 5. OBSZARY I WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA LASÓW

10. 5. 1. Utrzymuje się funkcje ochronne dla lasów na terenie Szczecina, tworzących zwartą całość z lasami położonymi poza granicami administracyjnymi miasta w kompleksach:

- Puszcza Bukowa na terenie gmin Szczecin, Stare Czarnowo i Gryfino,
- Puszcza Goleniowska na terenie gmin Szczecin, Goleniów, Stepnica,
- Puszcza Wkrzańska na terenie gmin Szczecin, Police, Dobra, Trzebież.

10. 5. 2. Lasy komunalne i państwowe w Szczecinie pełniące funkcję ochronną i rekreacyjną nie są zaliczane do leśnej przestrzeni produkcyjnej. Priorytetem ich zagospodarowania jest ochrona, ekspozycja i udostępnienie walorów krajobrazowych i przyrodniczych. Ustalenia planów, na ich obszarze, dostosowuje się do planu urządzenia lasów.

10. 5. 3. Lasy komunalne obejmujące leśnictwa: Głębokie – (na Lewobrzeżu) i Dąbie – (na Prawobrzeżu), obok ważnej roli w środowisku przyrodniczym - funkcji łącznika pomiędzy systemem zieleni miejskiej i kompleksami leśnymi w otoczeniu - pełnią rolę terenów rekreacji i wypoczynku dla mieszkańców Szczecina, co uzasadnia wprowadzanie ustaleń o funkcjach turystycznych i rekreacyjno-sportowych oraz stosowanie nazwy Parki Leśne.

10. 5. 4. Na terenie lasów należących do Skarbu Państwa w granicach i otoczeniu Szczecina utworzono w 1996 r. Leśny Kompleks Promocyjny „Lasy Puszczy Bukowej i Goleniowskiej”, obejmujący łącznie powierzchnię 32 745 ha. Aktualnie wszystkie lasy w granicach miasta objęte są Leśnym Kompleksem Promocyjnym „Puszcze Szczecińskie”, zgodnie z Rozporządzeniem nr 63/2004 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z dnia 14 października 2004 r. w sprawie LPK „Puszcze Szczecińskie”. LPK „Puszcze Szczecińskie” jest obszarem funkcjonalnym o znaczeniu ekologicznym, edukacyjnym i społecznym.

10. 5. 5. Ze względu na status lasów ochronnych na ich terenach dopuszcza się, z zachowaniem wymogów ochrony środowiska i planów urządzenia lasów, lokalizację obiektów budowlanych związanych z rekreacją i wypoczynkiem, jak np.: obiekty sportowo-turystyczne, gastronomiczne i urządzenia rekreacyjne wraz z niezbędną infrastrukturą.

10. 5. 6. Do zalesienia wskazuje się obszary oznaczone na rysunku Studium.

## 10. 6. ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

10. 6. 1. Funkcje rolnicze na terenie miasta są traktowane jako wygasające, zachowuje się funkcje produkcji rolnej na terenach prywatnych, których właściciele wnioskowali o jej utrzymanie lub na terenach na których ten rodzaj gospodarowania jest gospodarczo uzasadniony.



10. 6. 2. W części graficznej Studium przedstawiono tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

10. 6. 3. Wszystkie tereny rolne, występujące na obszarach przeznaczonych na rysunku Studium pod zainwestowanie miejskie, wskazuje się do zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze. Przeznaczenie tych terenów na cele nierolnicze dokonywane będzie sukcesywnie w procedurze uchwalania planów miejscowych.

10. 6. 4. W uzasadnionych przypadkach, w planach miejscowych część terenów rolnych może utrzymać funkcję rolniczą lub zostać „zamrożona” do czasu opracowania kolejnej edycji planu.

## **10. 7. WARUNKI USTALANIA ZAKAZU ZABUDOWY**

10. 7. 1. Ze względu na ochronę środowiska wyłącza się całkowicie z zabudowy tereny wskazane na rysunku Studium:

1. rezerwatów przyrody istniejących i projektowanych,
2. użytków ekologicznych istniejących i projektowanych,
3. zieleni nieurządzonej, o wysokich walorach ekologicznych, wskazane w Studium.

10. 7. 2. Do terenów, na których wyklucza się lub ogranicza zabudowę, wskazanych na rysunku Studium, zaliczone są:

1. obszary chronione NATURA 2000, nie objęte innymi szczególnymi formami ochrony przyrody, na których zakazuje się podejmowania działań mogących w znaczący sposób pogorszyć stan siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w znaczący sposób wpływać negatywnie na gatunki, dla których ochrony zostały wyznaczone, dopuszczalne zagospodarowanie określa się w planie miejscowym.
2. zespoły przyrodniczo-krajobrazowe – dopuszczalną zabudowę ustala się na etapie sporządzania miejscowych planów,
3. park krajobrazowy - dopuszczalną zabudowę określa plan ochrony oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
4. parki miejskie – obiekty dopuszczone określa się na podstawie analizy programowej na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
5. lasy - dopuszczone obiekty budowlane określają plany urządzenia lasów oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
6. tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, położone wzdłuż Odry Zachodniej, Regalicy i nad brzegami Jeziora Dąbie i Małe Dąbskie – wyłączenie zabudowy dotyczy obiektów produkcyjnych i mieszkalnych oraz terenów komunikacji, dla których nie wykonano prac niwelacyjnych i podniesienia terenu powyżej rzędnej zalewowej,
7. tereny rolnicze za wyjątkiem dopuszczonej w planach zabudowy zagrodowej i obiektów służących produkcji rolnej,
8. obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią, wskazane w Studium na podstawie odrębnych przepisów, wyłącza się z zabudowy mieszkalnej, dopuszcza się zabudowę i zagospodarowanie związane z użytkowaniem nabrzeży, na zasadach określonych w odpowiednich odstępstwach od przepisów przeciwpowodziowych.

10.7.3. Wszystkie obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych, występujące w obszarze miasta zostają wyłączone spod trwałych działań inwestycyjnych; na terenach tych ustala się zakaz stałej zabudowy.



## 11. GOSPODARKA NIERUCHOMOŚCIAMI

11. 1. Aktywne gospodarowanie nieruchomościami mające na celu właściwe kształtowanie przestrzeni Miasta i umożliwienia osiągnięcia trwałego i zrównoważonego rozwoju, wymaga działań uwzględniających następujące, podstawowe zasady gospodarowania nieruchomościami:

1. utrzymywanie gminnego zasobu nieruchomości niezbędnego do realizacji celów publicznych i zadań własnych gminy,
2. prowadzenie aktywnej polityki w zakresie gospodarki nieruchomościami, polegającej na zbywaniu, nabywaniu, zamianie i scalaniu gruntów na cele określone w dokumentach planistycznych,
3. nabywanie i zagospodarowywanie gruntów w celu realizacji inwestycji miejskich takich jak: obiekty kultury, sportu, rekreacji, inwestycje komunikacyjne lub w celu podniesienia wartości nieruchomości: infrastruktura komunalna, nowe przestrzenie publiczne, oferty inwestycyjne,
4. zachowanie racjonalności przesłanek i jawności w obrocie nieruchomościami.

11. 2. Na podstawie ustaleń funkcjonalnych Studium oraz decyzji planistycznych i wieloletnich planów inwestycyjnych Miasto będzie tworzyć i utrzymywać gminny zasób nieruchomości.

11. 3. W sferze gospodarczej realizacja ustaleń planów wymaga posiadania przez Miasto:

1. oferty gruntowej dla tworzenia w mieście warunków powstawania i rozwoju małych i średnich firm, przede wszystkim w sferze usług i gospodarki turystycznej,
2. infrastruktury i powiązań komunikacyjnych służących poprawie warunków zamieszkiwania, pracy i wypoczynku, tworzeniu nowych miejsc pracy, ułatwianiu dostępu do instytucji edukacyjnych i naukowych oraz służących rozwojowi gospodarki morskiej,
3. terenów inwestycyjnych z przeznaczeniem na cele dla wytwórczości, usług produkcyjnych i logistycznych w strukturach obszarów mono- i multifunkcyjnych, zdolności do przejmowania terenów przemysłowych i powojkowych dla skutecznej realizacji programów rewitalizacyjnych.

11. 4. W ramach gospodarki nieruchomościami, Miasto będzie dążyć do zwiększania i racjonalizowania zasobu gruntów poprzez:

1. komunalizację mienia Skarbu Państwa (tereny kolejowe, wojskowe, leśne i rolne) oraz poprzez pozyskiwanie nieruchomości za zobowiązania wobec Miasta,
2. komasację gruntów komunalnych,
3. nabywanie niezbędnych dla rozwoju Miasta nieruchomości na rynku,
4. zbywanie terenów stanowiących istotne obciążenie dla budżetu lub wspomagających istotne cele polityki przestrzennej, w tym ochronę przyrody i kształtowanie krajobrazu.

11. 5. Podziały nieruchomości winny uwzględniać cele publiczne, w tym racjonalne gospodarowanie terenami zieleni i ochronę cieków wodnych, które winny stanowić odrębne wydzielenia geodezyjne, uwzględniane w planach.



## 12. ZAMIERZENIA I ZOBOWIĄZANIA PLANISTYCZNE MIASTA

### 12. 1. OBOWIĄZEK SPORZĄDZANIA I GRANICE PRZEWIDYWANYCH, MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA

12. 1. 1. Występowanie obszarów, dla których istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania terenu:

- a) na obszarze administracyjnym miasta nie występują zobowiązania sporządzenia planów z tytułu ochrony przyrody,
- b) na obszarze administracyjnym miasta nie występują zobowiązania sporządzenia planów z tytułu ochrony zabytków oraz pomników ząglady i ich stref ochronnych,
- c) na obszarze administracyjnym miasta występują złoża kopalin, co do których miasto nie zamierza podejmować działań eksploatacyjnych, zatem nie występują zobowiązania do sporządzenia na tych terenach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- d) na obszarze administracyjnym miasta nie określono obszarów do objęcia wyodrębnioną procedurą scaleń i podziałów nieruchomości,
- e) na obszarze administracyjnym miasta wyznaczono obszary lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży ponad 2 000 m<sup>2</sup>; obszary te, na których obowiązkowo sporządza się miejscowy plan zagospodarowania terenu, określono w kartach terenów planistycznych i wskazano na rysunku Studium,
- f) na obszarze administracyjnym miasta wyznaczono tereny stanowiące istotne przestrzenie publiczne, na których, wraz z ich bezpośrednim otoczeniem, wskazuje się obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego; tereny te zostały wskazane imiennie w tekście Studium i pokazane na rysunku Studium,
- g) na rysunku Studium, na obszarach kompleksów rolnych i leśnych, które nie posiadają zgody na zmianę przeznaczenia, nałożono oznaczenia funkcji ustalone w Studium, wymagającej zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, wyznaczając w ten sposób obszary wymagające zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne w nowych planach zagospodarowania przestrzennego. Na terenach kompleksów rolnych lub leśnych wymagających zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, granice planów miejscowych wyznaczane są przez granice jednostek planistycznych lub granice podziału wewnętrznego tych jednostek oznaczonych literami (A, a, B, b, C, c, ....), wskazane na rysunku Studium - Kierunki. Oznacza to, że planem miejscowym obejmującym kompleksy rolne i leśne można objąć: fragment terenu jednostki planistycznej oznaczonej literą, całą jednostkę planistyczną lub kilka jednostek.

12. 1. 2. Docelowo planuje się objąć miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego cały teren miasta w granicach administracyjnych, z wyłączeniem morskich wód wewnętrznych i terenów zamkniętych.

12. 1. 3. W ramach sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się uwzględnienie zabudowy i zagospodarowanie terenu, powstałego w wyniku realizacji decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, wydanych po 1 stycznia 2004r. Dostosowanie ustaleń opracowywanych



planów do skutków zrealizowanych decyzji będzie traktowane jako zgodne z ustaleniami Studium (nie wymaga się sporządzenia jego zmiany).

## **12. 2. OBSZARY TERENÓW ZAMKNIĘTYCH**

12. 2. 1. Znaczącym obszarem wyłączonym spod władztwa przestrzennego gminy, są, na obszarze miasta, tereny zamknięte, których aktualne (na czas sporządzenia Studium) granice, naniesione zostały na rysunku Uwarunkowań.

12. 2. 2. Ze względu na zmiany granic terenów zamkniętych, wynikających z przekształceń własnościowych i restrukturyzacji instytucji wojskowych oraz PKP, w kierunkach rozwoju miasta zakłada się ograniczenie terenów zamkniętych do racjonalnie uzasadnionych, których granice pożądane z uwagi na interes miasta oznaczono na rysunku Studium Kierunki.

12. 2. 3. Na obszarach terenów zamkniętych określono także wymogi ochrony przyrody, środowiska i zabytków oraz uwzględniono obsługę komunikacyjną i inżynierską obiektów znajdujących się na tych terenach.

12. 2. 4. W ustaleniach komunikacyjnych tereny PKP i transport kolejowy jest opracowany bez uwzględniania systemu terenów zamkniętych, jako obszar inwestycji celu publicznego.

12. 2. 5. Dla terenów zamkniętych nie zgłoszono wniosków o wyznaczenie stref ochronnych.

12. 2. 6. Tereny zamknięte we władaniu MON i PKP nie podlegają ustanawianiu prawa miejscowego przez gminę, co oznacza, że ustalone w Studium propozycje funkcjonalne nie są wiążące i do czasu zmiany ich statusu pozostają terenami zamkniętymi.

## **12. 3. TERENY ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH**

12. 3. 1. Na obszarze miasta, zgodnie z ustaleniami Studium planuje się znaczny wzrost urbanizacji. Zmianą sposobu użytkowania i zagospodarowania zostaną częściowo objęte także tereny o dotychczasowym użytkowaniu rolnym i leśnym.

12. 3. 2. Tereny rolne i leśne zostały pokazane na rysunku Studium jako obszary o określonej fakturze, która ukazana pod oznaczeniem innego rodzaju użytkowania wskazuje na konieczność zmiany przeznaczenia tego obszaru na cele nierolnicze lub nieleśne.

12. 3. 3. Znaczna ilość obszarów wymagających zmiany przeznaczenia, w latach 1990 – 2008 uzyskała zgody właściwych organów (ministra, wojewody, marszałka i Rady Gminy) na taką zmianę; zgody te są nadal aktualne.

12. 3. 4. Struktura użytkowania gruntów w latach 2001 - 2008 (zasoby ewidencji gruntów) wskazuje na:

1. postępujący proces zmiany przeznaczenia gruntów rolnych - łączna powierzchnia użytków rolnych w obszarze gminy wynosiła 6 851 ha, z czego ponad 5 916 ha uzyskało zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze (blisko 86 %). Pozostała powierzchnia użytków rolnych, tj. ok. 935 ha nie posiada takiej zgody, ale występujące tendencje przestrzenno - społeczne wymuszają dalszy spadek powierzchni użytków rolnych na terenie gminy;
2. łączna powierzchnia gruntów leśnych w obszarze gminy wynosiła 5 703 ha, z czego ponad 169 ha uzyskało zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne (blisko 3 %). Na większość gruntów leśnych gminy składają się duże kompleksy leśne, które utrzymują status użytków leśnych. Ponadto w omawianym przedziale



czasowym zanotowano niewielką tendencję wzrostu powierzchni lasów i gruntów leśnych.

## 12. 4. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO

12. 4. 1. Ilekroć w Studium planowane lub wskazywane są działania związane z budową nowych, utrzymaniem, przebudową i modernizacją istniejących: dróg publicznych, szlaków, urządzeń kolejowych, dróg wodnych, transportu lotniczego, obiektów i urządzeń transportu publicznego, obiektów i urządzeń łączności publicznej, przesyłania energii elektrycznej, gazu, wody oraz odbioru i oczyszczania ścieków, zbierania i unieszkodliwiania odpadów, budowy i utrzymania urządzeń melioracyjnych stanowiących własność gminy lub Skarbu Państwa, obiektów i urządzeń ochrony środowiska, ochrony zagrożonych wyginięciem roślin, zwierząt i siedlisk przyrody, regulacji stosunków wodnych, w tym ochrony przed powodzią, a także prace konserwatorskie przy zabytkach, budowa i utrzymanie budynków urzędów administracji i władz publicznych, sądów, prokuratur, państwowych szkół wyższych, a także publicznych szkół, przedszkoli, obiektów ochrony zdrowia i opieki społecznej oraz placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów obronności państwa, bezpieczeństwa publicznego, aresztów, zakładów karnych i ośrodków dla nieletnich, zakładanie i utrzymywanie cmentarzy oraz ochrona miejsc pamięci narodowej, zgodnie z definicją zawartą w ustawie o gospodarce nieruchomościami, należy traktować je jako inwestycje celu publicznego i jako takie uwzględniać w planach miejscowych. Ze względu na występowanie inwestycji celu publicznego praktycznie w całym obszarze zurbanizowanym ustala się zobowiązanie planistyczne miasta jedynie w stosunku do ponadlokalnych inwestycji celu publicznego:

w zakresie infrastruktury kolejowej:

- modernizacja linii kolejowej Szczecin – Świnoujście – Poznań E59,
- modernizacja kolejowego przejścia granicznego Szczecin- Gumieńsce – Grambow Tantow,
- budowa stacji postojowej Szczecin Zaleskie Łęgi do obsługi składów pasażerskich;

w zakresie infrastruktury drogowej:

- autostrada A-6:  
modernizacja mostu przez rzekę Odra Wschodnia,  
modernizacja drogi na odcinku węzeł Morwowa – węzeł Kijewo,
- droga ekspresowa nr 3:  
modernizacja drogi na odcinku węzeł Rzęśnia – węzeł Kijewo,  
budowa wschodniej obwodnicy miasta Szczecin,
- droga ekspresowa nr 10:  
modernizacja drogi krajowej na odcinku Szczecin – Stargard Szczeciński,  
modernizacja na odcinku miejskim,  
budowa drogi szybkiego ruchu S-3 (docelowo autostrady A-3),  
modernizacja drogi krajowej nr 20,  
modernizacja linii kolejowej Szczecin – Koszalin – Gdańsk – Kaliningrad,
- przebudowa mostów (droga wodna Odry):  
most kolejowy Podjuchy,  
most kolejowy przy Dworcu Głównym,  
most Długi,  
modernizacja drogi krajowej nr 13 – odcinek ul. Mieszka I,



projektowana linia szybkiej kolei regionalnej (Police – Szczecin, Gryfino – Szczecin, Stargard – Szczecin, Goleniów – Szczecin) poprowadzona po istniejącej linii kolejowej,

budowa centrum logistycznego (Ostrów Grabowski);

w zakresie gospodarki wodnej:

- modernizacja drogi wodnej rzeki Odry na odcinku Hohensaaten – Szczecin,
- doprowadzenie rzeki do IV i V klasy technicznej,
- przystosowanie odrzańskiej drogi wodnej do całorocznej żeglugi,
- zbudowanie systemu monitorowania sytuacji hydrologicznej zlewni rzeki Odry z systemem ostrzegania ( na odcinku Kostrzyn – Szczecin),
- modernizacja i odbudowa wałów przeciwpowodziowych wzdłuż rzeki Odry i Jeziora Dąbie:

- Skolwin – Jasienica – 8 km,
- Międzyodrze – 40 km,
- Wyspa Pucka – 6 km,
- Żabnica – Łubnica – 3,5 km,
- Klucz – Żydowce,

- odbudowa przekroju rzeki Odry dla przepuszczania przepływu wody katastrofalnej o prawdopodobieństwie występowania p+1%,
- zabezpieczenia linii brzegowej jeziora Dąbie (ochrona brzegu przed rozmywaniem),
- udroźnienie ujściowego odcinka rzeki Regalicy oraz Jeziora Dąbie dla bezpiecznego przeprowadzania lodu,
- budowa drugiej nitki magistrali wodociągowej (Jez. Miedwie – Szczecin),
- uporządkowanie systemów kanalizacji i budowa oczyszczalni ścieków dla Szczecina;

w zakresie gazownictwa:

- gazociąg wysokiego ciśnienia Bernau – Szczecin z odgałęzieniem do Polic oraz Dolnej Odry (stacja redukcyjno – pomiarowa 1-go stopnia),
- gazociąg wysokiego ciśnienia Szczecin Podjuch y – Gryfino;

w zakresie energetyki:

- GPZ Szczecin – ul. Wronia,
- stacja elektroenergetyczna 220/110 kV Pomorzany z liniami 220 kV do Krajnika i Morzyczyna;

w zakresie rekreacji i turystyki:

ścieżki rowerowe – fragment międzynarodowej trasy rowerowej wokół Zalewu Szczecińskiego.

12. 4. 2. Jako zasadę przyjmuje się, że inwestycje celu publicznego planowane są w dostosowaniu do potrzeb społecznych wynikających z istniejącego zagospodarowania i planów rozwoju miasta z uwzględnieniem najlepszej dostępnej techniki w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

12. 4. 3. Inwestycje o charakterze liniowym zaliczone do inwestycji celu publicznego mogą być prowadzone w terenach o różnym przeznaczeniu z zapewnieniem niezbędnych warunków do ich utrzymania, remontów i ewentualnej likwidacji z uwzględnieniem stref ograniczonego użytkowania, w przypadku stwierdzenia konieczności ich ustanowienia.

12. 4. 4. Obiekty funkcjonujące w ramach sieci bezprzewodowych mogą być realizowane pod warunkiem uwzględnienia przy wyborze ich lokalizacji warunków krajobrazowych, środowiskowych i oddziaływania na zdrowie i życie ludzi.



12. 4. 5. Inwestycje celu publicznego związane z zachowaniem lub ochroną flory i fauny podejmowane są w uzgodnieniu ze specjalistycznymi instytucjami i podmiotami, w celu zapewnienia trwałości ochrony i prawidłowego funkcjonowania ekosystemów.

12. 4. 6. Inwestycje celu publicznego związane z ochroną przeciwpowodziową planowane są w sposób zapewniający minimalizację zagrożeń na terenach potencjalnego zagrożenia powodzią i z uwzględnieniem uwarunkowań ekonomicznych, potwierdzonych analizą skutków społecznych, zagrożeń i korzyści.

12. 4. 7. Inwestycje celu publicznego związane z opieką nad zabytkami podejmowane są zgodnie z obowiązującymi wykazami obiektów podlegających ochronie na podstawie wpisu do rejestru zabytków lub ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

12. 4. 8. Wszystkie inwestycje celu publicznego związane z funkcjonowaniem obszaru metropolitalnego, wskazane w Planie zagospodarowania przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego należy traktować jako obligatoryjny element planowanego zagospodarowania miejskiego i uwzględnić w planach miejscowych.

## 12. 5. OBSZARY PROBLEMOWE

12. 5. 1. Do obszarów problemowych należą tereny kolejowe, trakcji i rozjazdów towarowych, bocznic placów składowych i dworców linii śródmiejskiej pomiędzy dworcem Niebuszewo, a Pomorzany i łącznicą z dworcem Głównym. W przypadku likwidacji powiązania kolejowego na tym terenie dopuszcza się zmianę przebiegu drogowej obwodnicy śródmieścia (SL 10 GP) - orientacyjnie na odcinku od ul. Wszystkich Świętych do ul. 26 Kwietnia i przesunięcie jej na tereny kolejowe. Realizacja trasy w nowym przebiegu możliwa dopiero po realizacji kolejowej obwodnicy zachodniej.

12. 5. 2. Teren nieukończonego stadionu ziemnego przy ul. Unii Lubelskiej oraz teren warsztatów wojskowych (teren zamknięty we władaniu MON) przy ul. Ostrawickiej (ZP. 02). Teren d. stadionu, którego korona jest na poziomie jezdni ul. Unii Lubelskiej jest zablokowany obszarem we władaniu MON, poprzez który możliwe jest skomunikowanie płyty d. stadionu z drogami publicznymi oraz powiązanie z sieciami inżynieryjnymi. Teren d. stadionu i obszar związany z jego obsługą powinien być przeznaczony na funkcje usługowe.

12. 5. 3. Tereny pokoszarowe w śródmieściu przy ul. Potulickiej, Narutowicza, obecnie wykorzystywane komercyjnie, w części pozostające jako tereny zamknięte we władaniu MON.

W przypadku likwidacji funkcji wojskowej i statusu terenów zamkniętych, obszar ten winien być przeznaczony:

- 1) kwartał Potulicka, Narutowicza, Kopernika - na usługi nauki, finansów, handlu, kultury (lokalizacja teatru operowego), rozrywki, turystyki i administracji z dopuszczalnym 30% udziałem mieszkalnictwa; zabudowa istniejąca sprzed 1945 r. w ewidencji konserwatorskiej do ochrony, nowa zabudowa dostosowana wysokością i zasadami kompozycji do zabudowy koszarowej,
- 2) kwartał ul. Narutowicza, Głowackiego, Sowińskiego, Potulicka - na mieszkalnictwo, usługi kultury (kościół), usługi handlu i pozostałe usługi podstawowe wbudowane, na terenach dawnych stajni usługi rzemiosła i handlu; zabudowa istniejąca sprzed 1945 r. w ewidencji konserwatorskiej do ochrony, nowa zabudowa dostosowana wysokością i zasadami kompozycji do zabudowy koszarowej.



---

12. 5. 4. Pozostałe obiekty koszarowe stanowiące tereny zamknięte, po likwidacji funkcji wojskowej, a przed zagospodarowaniem na cele cywilne – usługi i mieszkalnictwo, winny być objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

12. 5. 5. Tereny zamknięte we władaniu PKP, nie stanowiące szlaku kolejowego (lub możliwe do wydzielenia ze szlaku kolejowego) oraz stanowiące szlaki kolejowe w likwidacji, winny być objęte komunalizacją z przeznaczeniem na cele usług i produkcji, a przecinające tereny wartościowe przyrodniczo na trasy turystyczne, rowerowe i konne. Na terenach kolejowych obiekty wartościowe (dworce, wiadukty, mosty, nastawnie i inne budowle techniczne) winny być objęte ochroną jako zabytki techniki w ewidencji konserwatorskiej.



## ROZKŁAD ARKUSZY NA RYSUNKU STUDIUM KIERUNKI

