Projekt

UCHWAŁA NR .....
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia ..... 2026 r.

w sprawie planu ogólnego miasta Szczecin

Na podstawie art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z Uchwałą Nr III/42/24 Rady Miasta Szczecin z dnia 18 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Szczecin**, Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwala się plan ogólny miasta Szczecin, zwany dalej „planem ogólnym".

§ 2. Plan ogólny obejmuje obszar miasta Szczecin z wyłączeniem morskich wód wewnętrznych oraz terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu.

§ 3. Integralną częścią niniejszej uchwały są dane przestrzenne – załącznik nr 1.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Załącznik nr 1 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia ..... 2026 r.

Zalacznik1.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA SZCZECIN

SZCZECIN, maj 2026

Spis treści

WSTĘP ... 4

1. Przedmiot opracowania ... 4

2. Podstawy formalno-prawne ... 4

3. Krajowy Plan Odbudowy ... 5

4. Uzasadnienie — część graficzna ... 6

USTALENIA PLANU OGÓLNEGO Z UWZGLĘDNIENIEM UWARUNKOWAŃ ... 6

1. Ogólna charakterystyka miasta ... 6

2. Polityka przestrzenna określona w strategii rozwoju gminy z rekomendacjami ... 7

3. Ustalenia planu zagospodarowania województwa zachodniopomorskiego ... 7

4. Obszary i obiekty chronione i szczególnego zagospodarowania – uwarunkowania w granicach miasta ... 8

4.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny ... 8

4.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału ... 8

4.3. Obszary gruntów zmeliorowanych ... 9

4.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy ... 9

4.5. Strefy ochronne ujęć wody ... 9

4.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych ... 10

4.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi ... 10

4.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny ... 10

4.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej ... 10

4.10. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w przepisach odrębnych oraz dobra kultury współczesnej ... 11

4.10.1. Zabytki ... 11

4.10.2. Dobra kultury współczesnej ... 11

4.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne ... 12

4.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne ... 12

4.13. Obszary ograniczonego użytkowania ... 13

4.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji ... 13

4.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji ... 13

4.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją ... 14

4.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne ... 14

4.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej ... 15

4.19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego ... 16

5. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu ... 16

5.1. Infrastruktura społeczna ... 16

5.2. Infrastruktura transportowa ... 17

5.3. Infrastruktura techniczna ... 22

5.3.1. System wodociągowy ... 22

5.3.2. System kanalizacyjny ... 23

5.3.3. System gazowniczy ... 24

5.3.4. System ciepłowniczy ... 25

5.3.5. System elektroenergetyczny ... 26

5.3.6. System gospodarowania odpadami ... 29

6. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe .. 29

7. Uwarunkowania dla przeznaczenia, zabudowy i zagospodarowania terenów wskazane w opracowaniu ekofizjograficznym ... 30

7.1. Przyrodnicze uwarunkowania rozwoju miasta Szczecin ... 30

7.2. Obszary ograniczeń rozwoju miasta Szczecin ... 31

7.3. Obszary przeznaczone do funkcji użytkowych i dalszego rozwoju miasta Szczecin ... 31

PODZIAŁ OBSZARU PLANU OGÓLNEGO GMINY NA STREFY PLANISTYCZNE I INNE OBSZARY WSKAZANE W USTAWIE ... 32

1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych ... 32

2. Przyczyny wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy ... 49

3. Przyczyny wyznaczenia obszarów zabudowy śródmiejskiej ... 51

4. Przyczyny wyznaczenia stref otwartych z zakazem zabudowy ... 52

5. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych ... 53

6. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Szczecinie ... 54

7. Obowiązujące plany miejscowe, w których w pierwszej kolejności umożliwia się realizację zabudowy mieszkaniowej i bilans tych obszarów ... 56

8. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie istniejącej ... 65

9. Zestawienie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w zabudowie istniejącej ... 68

WSTĘP

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

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

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

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

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

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

1. Przedmiot opracowania

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

Ustalenia planu ogólnego miasta Szczecin nie przesądzają o możliwości realizacji zabudowy o funkcji i parametrach mieszczących się w ich zakresie. Profil funkcjonalny poszczególnych stref planistycznych oraz ustalone dla nich parametry stanowią maksymalne i minimalne ramy dla potencjalnego zagospodarowania poszczególnych terenów. Przeznaczenie terenu, mieszczące się w katalogu ustalonym w ramach danej strefy planistycznej, a także szczegółowe parametry, niewykraczające poza ramy wyznaczone w planie ogólnym miasta Szczecin, określone zostaną na etapie sporządzania planu miejscowego lub ustalania decyzji o warunkach zabudowy.

2. Podstawy formalno-prawne

Plan ogólny Szczecina został sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r. poz. 538) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) i rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

Granice opracowania planu ogólnego stanowią granice administracyjne Szczecina. Z planu wyłączono obszary morskich wód wewnętrznych oraz tereny zamknięte inne niż ustalone przez ministra właściwego ds. transportu.
Do uzasadnienia do planu ogólnego miasta Szczecin dołączono załączniki graficzne.
Plan ogólny określa gminne standardy urbanistyczne: strefy planistyczne wraz z profilem funkcjonalnym podstawowym i dodatkowym oraz wskaźniki odpowiednio do tych stref (maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej). W planie ogólnym nie wyznaczono gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej z uwagi na uwarunkowania przestrzenne i organizacyjne gminy.

3. Krajowy Plan Odbudowy

Plan ogólny miasta Szczecin jest zgodny z założeniami Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności[1] (dalej KPO), Decyzją Wykonawczą Rady w sprawie zatwierdzania oceny planu odbudowy i zwiększania odporności Polski (CID) i załącznikiem do tej decyzji.
Celem głównym KPO jest odbudowa potencjału rozwojowego gospodarki, utraconego w wyniku pandemii oraz wsparcie budowy trwałej konkurencyjności gospodarki i wzrost poziomu życia społeczeństwa w dłuższym horyzoncie czasowym.
Plan przyczynia się do realizacji reformy ***A1.3. Reforma planowania i zagospodarowania przestrzennego*** (w ramach komponentu A – Odporność i konkurencyjność gospodarki).
Zarówno cele Strategii rozwoju Szczecina 2035 oraz cele główne planu ogólnego są powiązane z następującymi celami szczegółowymi KPO:

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

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

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

Zasada długotrwałego wpływu na wydajność i odporność gospodarki UE
Plan ogólny wpływa na wzmacnianie odporności gospodarczej, społecznej i instytucjonalnej miasta Szczecin poprzez poprawę koordynacji, stymulowania potencjału innowacyjnego, gotowości reagowania na potrzeby mieszkańców oraz współpracy pomiędzy podmiotami gospodarczymi i społecznymi, działającymi na terenie miasta.

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

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

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

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

KPO – zgodność z ramami czasowymi planu rozwojowego i zgodność z planem rozwojowym
Plan ogólny jest zgodny z ramami czasowymi Strategii rozwoju miasta Szczecin 2035 oraz zawartym w nim planie rozwojowym.

4. Uzasadnienie — część graficzna

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

USTALENIA PLANU OGÓLNEGO Z UWZGLĘDNIENIEM UWARUNKOWAŃ

1. Ogólna charakterystyka miasta

Szczecin jest ośrodkiem metropolitalnym położonym przy granicy państwa, miastem portowym w południowej części Regionu Morza Bałtyckiego, położonym w ujściu rzeki Odry na skrzyżowaniu szlaków komunikacji lądowej i wodnej, pełniącym rolę ośrodka bramowego i HUB-u w europejskim korytarzu transportowym TEN-T (Północ-Południe).
Jako największe miasto Pomorza Zachodniego i północnej części pogranicza polsko-niemieckiego jest naturalnym centrum administracyjno-gospodarczo-kulturalnym dla mieszkańców pobliskich miast i osiedli, tworząc z nimi szczeciński obszar metropolitalny i transgraniczny region metropolitalny (TRMS). W mieście koncentruje się największa różnorodność występujących funkcji metropolitalnych.
Szczecin ma znaczenie ponadlokalne i międzynarodowe, stanowiąc w szczególności: centrum turystyczne, kulturalne i akademickie (ośrodek rozwoju nauki, powiązany ze sferą aktywności gospodarczej B+R+I). Jest kluczowym ośrodkiem, w którym występują funkcje gospodarcze związane z generowaniem innowacji, rozwojem kapitału społecznego i intelektualnego w regionie zachodniopomorskim. Jest ważnym ośrodkiem decyzyjnym związanym z wyznaczaniem kierunków rozwoju, interwencji publicznej, pełnienia ważnych usług z zakresu edukacji, ochrony zdrowia, bezpieczeństwa itd.
Szczecin znajduje się na obszarze makroregionu Pobrzeża Szczecińskie, w granicach siedmiu mezoregionów, tj. Wzniesień Szczecińskich, Doliny Dolnej Odry, Wzgórz Bukowych, Równiny Goleniowskiej, Równiny Wełtyńskiej i Równiny Wkrzańskiej i Równiny Pyrzyckiej.

Specyfiką Szczecina jest wyjątkowe w skali polskich miast bogactwo form geomorfologicznych, zasobów wodnych (estuarium Odry i jeziora Dąbie), przyrodniczych i ich bioróżnorodności oraz kompletności zachowania XIX-wiecznego układu urbanistycznego śródmieścia.
Obszar miasta zajmuje powierzchnię 301 km^2, składa się z 4 dzielnic (Śródmieście wraz z Międzyodrzem, Północ, Zachód i Prawobrzeże) z podziałem na 37 osiedli.

2. Polityka przestrzenna określona w strategii rozwoju gminy z rekomendacjami

Plan ogólny jest zgodny z zapisami Strategii rozwoju Szczecina 2035.
Strategia rozwoju Szczecina 2035 określa długoterminowe cele związane z rozwojem gospodarczym, społecznym i przestrzennym. Kontynuuje kierunki rozwoju miasta zawarte w Studium jako ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej. Oba elementy planowania strategicznego (strategia i plan ogólny) dają możliwość lepszej koordynacji zamierzeń organizacyjnych, społecznych, gospodarczych i in., przy czym plan ogólny służy przestrzennej konkretyzacji celów sformułowanych w strategii rozwoju miasta oraz w innych dokumentach strategicznych miasta.
Częścią integralną Strategii jest model struktury funkcjonalno-przestrzennej, prezentujący cele strategiczne w ujęciu przestrzennym (graficznie i tekstowo); prezentujący docelowy obraz, który będzie skutkiem zmian jakie następują w mieście w wyniku skoordynowanej realizacji strategii rozwoju i planu ogólnego.
Kierunki działań strategicznych w Strategii rozwoju Szczecina 2035 określono w trzech wymiarach: społecznym, gospodarczym i przestrzenno-środowiskowym.
Kierunki działań w **sferze społecznej** obejmują w szczególności: łagodzenie skutków przemian demograficznych, zwiększanie dostępności do usług społecznych dla mieszkańców Szczecina i obszaru metropolitalnego; podnoszenie standardów życia, poprawa bezpieczeństwa, w tym wzmacnianie lokalnej odporności społeczności w sytuacjach kryzysowych i zagrożenia; kreowanie warunków społeczeństwa obywatelskiego oraz stały rozwój i podnoszenie dostępu do edukacji, kultury, sportu i rekreacji oraz innowacji społecznych.
Kierunki działań w **sferze gospodarczej** obejmują: tworzenie warunków do rozwoju konkurencyjnej i innowacyjnej gospodarki, z uwzględnieniem potencjału metropolii, w tym wzmacnianie specjalizacji regionalnych; wzmacnianie zrównoważonego rozwoju rynku pracy; wspieranie rozwoju przedsiębiorczości, biznesu lokalnego i sektora start-up; rozwój systemu edukacji oraz wspieranie rozwoju ośrodka akademickiego i szkolnictwa wyższego z uwzględnieniem potrzeb rynku pracy i zmian demograficznych.
W sferze **przestrzenno-środowiskowej** działania obejmują: zapewnienie harmonijnego i zrównoważonego rozwoju miasta z poszanowaniem krajobrazu kulturowego, w tym historycznej struktury przestrzennej; zapewnienie zintegrowanego i zrównoważonego systemu mobilności, w tym rozwój wydajnych transportowych połączeń aglomeracyjnych i integracja transportu w obszarze metropolitalnym; tworzenie możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców; podnoszenie jakości przestrzeni publicznych w centrach osiedlowych; zwiększanie zasobów naturalnych i wspieranie bioróżnorodności; przeciwdziałanie negatywnym skutkom zmian klimatu; wspieranie tworzenia zdrowego i wolnego od zanieczyszczeń środowiska miejskiego, w tym dalszy rozwój infrastruktury miejskiej; wzmacnianie bezpieczeństwa energetycznego miasta, w tym wpieranie rozwoju zróżnicowanych i rozproszonych źródeł energii wraz z jej magazynowaniem.

3. Ustalenia planu zagospodarowania województwa zachodniopomorskiego

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

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

4.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

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

- 4 obszary Natura 2000 (3 obszary specjalnej ochrony siedliskowej: PLH320020 Wzgórza Bukowe, PLH320037 Dolna Odra, PLH320018 Ujście Odry i Zalew Szczeciński i 1 obszar specjalnej ochrony ptasiej PLB320003 Dolina Dolnej Odry),
- Szczeciński Park Krajobrazowy „Puszcza Bukowa" wraz z otuliną, stanowiący największy i najlepiej zachowany kompleks buczyn w Polsce – południowa część osiedla Międzyodrze-Wyspa Pucka znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego „Dolina Dolnej Odry",
- 2 rezerwaty przyrody w prawobrzeżnej części miasta („Zdroje" i „Bukowe Zdroje im. Profesora Tadeusza Dominika"),
- kilkadziesiąt pomników przyrody zlokalizowanych w różnych częściach miasta,
- stanowisko dokumentacyjne („Margle kredowe nad jeziorem Szmaragdowym"),
- 6 użytków ekologicznych („Stawek na Gumieńcach", Stawek przy Śródleśnej", „Dolina Strumienia Żabiniec", „Dolina Strumienia Grzęziniec", „Klucki Ostrów", „Dolina strumieni Skolwinki, Stołczynki, Żółwinki"),
- 7 zespołów przyrodniczo-krajobrazowych („Jezierzyce", „Park Leśny w Strudze", „Wodozbiór", „Zespół Parków Kasprowicza-Arkoński", „Dolina Siedmiu Młynów i źródła strumienia Osówka", „Zaleskie Łęgi", „Dębina"),
- siedliska roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną gatunkową.

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

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

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

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

Ustalone w planie ogólnym strefy oraz ich granice, zweryfikowane profile dodatkowe oraz wskazane parametry w strefach uwzględniają uwarunkowania powodziowe i wynikające z nich ryzyka. Uchwalone plany miejscowe, po wprowadzeniu Map zagrożenia powodziowego, wypełniają planistyczne warunki ochrony przed powodzią.
W obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów z zakresu ochrony przed powodzią. Przebieg granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i aktualizacja Map zagrożenia powodziowego regulowane są przepisami z zakresu ochrony przed powodzią.

4.3. Obszary gruntów zmeliorowanych

Na terenie miasta występują urządzenia wodnomelioracyjne: rowy i drenaże melioracyjne, stanowiące najczęściej fragmenty pozostałość po terenach rolniczych, które zostały przekwalifikowane na tereny budowlane. Zakres kompetencji, własność i odpowiedzialności za poszczególne elementy systemu jest rozproszona na różne podmioty zarządzające, w skutek czego Miasto nie posiada aktualnej i spójnej ewidencji urządzeń wodnomelioracyjnych.

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

Osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi tworzą potencjalne bariery dla rozwoju przestrzennego miasta, które mogą stanowić potencjalne zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi oraz nieść straty materialne. Są one skutkiem zróżnicowanej budowy geologicznej i morfologii terenu oraz zachodzących procesów środowiskowych. Największe zgrupowanie osuwisk w lewobrzeżnej części miasta występuje w osiedlach: Stołczyn, Skolwin, Bukowo, Golęcino-Gocław, Żelechowa. Zdecydowana większość tych osuwisk występuje na stokach dolin rzecznych: Przęsocińskiej Strugi, Skolwinki, Glinianki, Grzęzińca, na obszarach leśnych i częściowo na terenach niezagospodarowanych. Na prawobrzeżnej części Szczecina tereny osuwiskowe zidentyfikowano w osiedlach: Podjuchy, Zdroje, Bukowe-Klęskowo, Żydowce-Klucz oraz Płonia-Śmierdnica-Jezierzyce. Są one głównie związane ze stokami nieczynnych obecnie odkrywek górniczych oraz zboczami doliny rzeki Płoni.
Wszystkie tereny osuwiskowe w granicach Szczecina w przeważającej części są formami nieaktywnymi, kilkadziesiąt z nich przejawia aktywność okresowo, natomiast kilkanaście jest aktywnych. Na obszarze Szczecina wyznaczono 61 terenów zagrożonych ruchami masowymi. Ich lokalizacja najczęściej powiązana jest z występowaniem osuwisk. Na terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi wzrasta możliwość pojawienia się procesów osuwiskowych wraz z intensyfikacją wylesiania, zmiany geometrii zboczy (prace ziemne, budowlane) lub ich nawadniania (niekontrolowane odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, deszcze nawalne).
W planie ogólnym uwzględniono osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi. Zdecydowana ich większość znajduje się w strefach otwartych oraz zieleni i rekreacji. Na etapie sporządzania planów miejscowych dla obszarów zajętych przez osuwiska i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi zostaną ustalone odpowiednie zasady zagospodarowania mające na celu ograniczenie lub eliminację zagrożeń związanych z uruchomieniem procesów osuwiskowych. Na terenach osuwiskowych i zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie wszelkie działania powinny być prowadzone z pełnym rozpoznaniem geologiczno-inżynierskim. Dla największego powierzchniowo terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi występującego w granicach osiedla: Warszewo, Niebuszewo i Arkońskie-Niemierzyn utrzymano ustalenia obowiązujących miejscowych planów.

4.5. Strefy ochronne ujęć wody

Dla największych ujęć wody podziemnej na terenie Szczecina ustanowiono strefy ochronne obejmujące teren ochrony bezpośredniej i pośredniej: ujęcia Pilchowo, ujęcia Świerczewo, ujęcia Arkonka, ujęcia ul. Kniewska.
Strefy ochronne obejmujące wyłącznie teren ochrony bezpośredniej ustanowiono dla komunalnego ujęcia wody Skolwin oraz dla ujęć wody, m.in.: w obiektach szpitalnictwa, obiektach infrastruktury komunalnej i dużych zakładach przemysłowych. W obszarze miasta znajduje się również strefa ochrony pośredniej ujęcia wody „Grzybowa”, użytkowanego przez gminę Police.

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

4.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

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

4.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

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

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

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

Tabela 1. Udokumentowane złoża kopalin w granicach administracyjnych miasta Szczecin

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

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

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

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

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

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

4.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na obszarze administracyjnym miasta nie występują obszary ochrony uzdrowiskowej.

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

4.10.1. Zabytki

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

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

W gminnej ewidencji zabytków na terenie miasta ujęto 3951 obiektów oraz 3 wielkoobszarowe struktury przestrzenne, tj. zespół XIX-wiecznej, kwartałowej zabudowy śródmiejskiej, Osiedle Głębokie oraz obszar Starego Miasta Dąbie. Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków to głównie budynki mieszkalne, tj.: kamienice śródmiejskie i wille oraz budynki użyteczności publicznej, parki i cmentarze.

Na terenie miasta występuje 275 stref ochrony dla stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków archeologicznych dla obszarów występowania reliktów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego oraz terenów zabytkowych, zawierających materialne ślady dostępne za pomocą badań metodami archeologicznymi. Dla stref ochrony stanowisk archeologicznych ustala się, że przed rozpoczęciem inwestycji związanych z prowadzeniem prac ziemnych, obowiązuje określenie zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

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

4.10.2. Dobra kultury współczesnej

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

- zabudowa mieszkaniowa w ramach tzw. Śródmiejskiej Dzielnicy Mieszkaniowej przy Al. Papieża Jana Pawła II i Pl. Lotników,
- szkoła na Osiedlu Głębokie-Pilchowo przy ul. Jaworowej 41,
- Aula Kopernikańska Pomorskiego Uniwersytetu Medycznego, ul. Powstańców Wielkopolskich 72,
- Teatr Letni im. Heleny Majdaniec w Parku im. Jana Kasprowicza,
- Kościół pw. św. Krzyża na Osiedlu Pogodno przy ul. Henryka Wieniawskiego 5a,
- Kościół pw. Miłosierdzia Bożego na Osiedlu Niebuszewo przy ul. Przyjaciół Żołnierza 45,
- Kościół pw. św. Ottona z Bambergu na Osiedlu Zawadzkiego-Klonowica przy pl. św. Ottona 1,
- Arcybiskupie Wyższe Seminarium Duchowne przy ul. Pawła VI 2,
- Kaplica Matki Boskiej Fatimskiej przy ul. Rydla 61,
- budynek usługowy (dawny CEZAS) przy Al. Ludomiła Rayskiego 1,
- budynek biurowo-usługowy (dawny „Kontakt”) przy Al. Niepodległości 31,
- Kapitanat Portu przy ul. Jana z Kolna 9,
- budynek usługowo-mieszkalny, plombowy przy Al. Wojska Polskiego 51 i ul. Jagiellońskiej 16 A,
- budynek usługowo-mieszkalny, plombowy przy pl. Zgody 1,
- galeriowiec „Mozaika” przy pl. Rodła 1-2 i Al. Wyzwolenia 12-14,
- zespół budynków wielorodzinnych na Osiedlu Żydowce przy ul. Rymarskiej 12, 14, 16, 18, 20, 22,
- budynek usługowo-mieszkalny w zabudowie obrzeżnej na Osiedlu Niebuszewo-Bolinko przy ul. Piotra Skargi 5-5a i Zaciszna 4a,
- dwa budynki wielorodzinne TBS na Osiedlu Pogodno przy ul. Franciszka Kleeberga 12-34,

– zespół zabudowy mieszkalnej „Osiedle Kotwica” przy pl. Kilińskiego i ul. Felczaka, Wyzwolenia,
– zespół zabudowy mieszkalnej „Osiedle Książąt Pomorskich” na osiedlu Niebuszewo,
– zespół sześciu punktowców na Osiedlu Niebuszewo-Bolinko przy ul. Rynkowej,
– obiekty będące dziełami sztuki pomnikowej: Pomnik Czynu Polaków na Jasnych Błoniach w Parku im. Jana Kasprowicza, Pomnik Zwrotniczego przy ul. Krzysztofa Kolumba, Pomnik Sternika przy Al. Papieża Jana Pawła II i Pomnik Braterstwa Broni na Cmentarzu Centralnym.

Ustalenia planu ogólnego wraz z obowiązującymi planami miejscowymi zapewniają ochronę krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenia gminnych standardów urbanistycznych (wskazanie odpowiednich stref planistycznych i parametrów zabudowy). Ustalenia z zakresu zasad ekspozycji, ochrony obiektów wraz z ich otoczeniem oraz dopuszczalne przekształcenia obiektów zostaną uszczegółowione w planach miejscowych. Wszystkie przywołane katalogi, tj.: zabytki wpisane do rejestru zabytków, gminna ewidencja zabytków oraz obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej są zbiorami otwartymi, które podlegają bieżącej aktualizacji.

4.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

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

4.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

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

1) tereny zajęte pod:
– stanowiska kierowania państwem i stanowiska dowodzenia siłami zbrojnymi Rzeczypospolitej Polskiej w stanie zagrożenia bezpieczeństwa państwa i wojny,
– obiekty rozpoznania i walki radioelektronicznej oraz obrony powietrznej i przeciwlotniczej kraju,
– obiekty telekomunikacyjne służące do przekazywania informacji niejawnych stanowiących tajemnicę państwową,
– porty wojenne i urządzenia Marynarki Wojennej,
– lotniska wojskowe,
– składy i magazyny amunicji, uzbrojenia oraz materiałów pędnych i smarów,
– obiekty przeznaczone do produkcji materiałów i środków służących do celów obrony kraju,
2) tereny zamknięte przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele, o których mowa w pkt 1.

Tereny zamknięte resortu obrony narodowej zostały ustalone na podstawie decyzji Ministra Obrony Narodowej w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej i wyłączone z opracowania planu ogólnego Szczecina.
Oprócz wyżej wymienionych, do terenów zamkniętych na terenie Szczecina zaliczone są wybrane tereny kolejowe ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, przez które przebiegają linie kolejowe oraz tereny ABW.
Terenami zamkniętymi zastrzeżonymi ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez które przebiegają linie kolejowe województwa zachodniopomorskiego na obszarze Szczecina są działki geodezyjne wymienione w decyzji Ministra Infrastruktury w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe.

Tereny zamknięte mogą wymagać ustanowienia stref ochronnych. Strefy ochronne terenów zamkniętych ustala się w miejscowych planach wraz ze stosownymi ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w tym zakazem zabudowy. Konieczność ustalenia stref ochronnych terenów zamkniętych w aktach planowania przestrzennego związana jest z przeciwdziałaniem występowaniu konfliktów przestrzennych, w tym ponadnormatywnymi uciążliwościami związanymi z funkcjonowaniem terenu zamkniętego.
W odniesieniu do samych terenów zamkniętych przyjęto zasadę uwzględniania w planach miejscowych jedynie zewnętrznych granic terenów, co zapewnia również ochronę informacji niejawnych dotyczących poszczególnych obiektów.

4.13. Obszary ograniczonego użytkowania

W granicach miasta funkcjonują dwa zakłady, których działalność spowodowała wyznaczenie obszarów ograniczonego użytkowania w drodze uchwały rady miasta. Jest to oczyszczalnia ścieków komunalnych „Zdroje" oraz ZinkPower sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie. Dla ostatniego zakładu obszarem ograniczonego użytkowania objęto zabudowę mieszkaniową przy ul. Ludowej 1 z powodu niemożności dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu.
W planie ogólnym uwzględniono obszary ograniczonego użytkowania poprzez utrzymanie ustaleń miejscowych planów i ustalenie odpowiedniej strefy planistycznej – strefy gospodarczej.

4.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

W granicach administracyjnych miasta występuje jeden niewielki obszar gruntów wymagający przeprowadzenia działań rekultywacyjnych. Występują również obszary o potwierdzonych historycznych zanieczyszczeniach powierzchni ziemi, wymagające przeprowadzenia działań remediacyjnych. Sporządza się dla nich opis występujących zanieczyszczeń, ustala sposób remediacji oraz wydaje decyzje administracyjne, zatwierdzające przeprowadzenie działań naprawczych. Znajdują się one na terenach dawniej i obecnie prowadzonej działalności portowej, stoczniowej i innej przemysłowej, produkcyjnej.
Obszar wymagający rekultywacji objęto strefą zieleni i rekreacji. Znajduje się w granicach istniejących ogrodów działkowych, dla których nie przewiduje się zmiany obecnej funkcji. Nieruchomości, na których stwierdzono historyczne zanieczyszczenia powierzchni ziemi są objęte strefami gospodarczymi, komunikacyjnymi lub infrastrukturalnymi.

4.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na obszarze administracyjnym miasta obowiązuje Gminny Program Rewitalizacji na lata 2024-2034 (GPR), uchwalony przez Radę Miasta Szczecin w dniu 29 października 2024 roku uchwałą nr V/120/24. GPR jest wieloletnim planem zintegrowanych działań rozwojowych w sferze społecznej, gospodarczej, funkcjonalno-przestrzennej, technicznej i środowiskowej, który zmierza do wyprowadzenia zidentyfikowanych obszarów zdegradowanych ze stanu kryzysu oraz do stworzenia warunków do ich samodzielnego i zrównoważonego rozwoju na obszarze Szczecina.
Obszary zdegradowane i obszar rewitalizacji Gminy Miasto Szczecin zostały wyznaczone uchwałą nr XLIV/1227/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 22 listopada 2022 r. Łącznie obszar rewitalizacji zajmuje powierzchnię 10,58 km^2, ok. 3,5% powierzchni miasta i zamieszkiwany jest przez około 88 229 mieszkańców, tj. ok. 24% mieszkańców Szczecina.
Na obszarze gminy zidentyfikowano **obszary zdegradowane** obejmujące części następujących osiedli: Centrum, Dąbie stare (1), Drzetowo – Grabowo, Golęcino – Gocław, Łękno, Międzyodrze – Wyspa Pucka, Niebuszewo – Bolinko, Pomorzany, Skolwin, Stołczyn, Śródmieście Północ, Turzyn, Zawadzkiego – Klonowica, Zdroje, Żydowce – Klucz. W okresie sporządzania GPR obszar zdegradowany zamieszkiwało ponad 142 tys. mieszkańców, czyli blisko 39% mieszkańców miasta.
Obszar rewitalizacji został wskazany jako część obszaru zdegradowanego w części zwartej zabudowy mieszkaniowej (ze wskazanymi wyjątkami). Wskazano osiedla, które w największym stopniu charakteryzuje koncentracja problemów społecznych i które łącznie nie przekraczają 20% powierzchni miasta oraz 30% liczby mieszkańców Szczecina. Do obszaru rewitalizacji zaliczono następujące osiedla:

Centrum, Dąbie stare, Drzetowo – Grabowo, Golęcino – Gocław, Międzyodrze – Wyspa Pucka (w części niezamieszkałej według wskazanych granic), Skolwin, Stołczyn, Śródmieście Północ, Turzyn, Zawadzkiego – Klonowica. Dodatkowo obszar rewitalizacji został podzielony na podobszary. Podział wynika z odmiennej specyfiki osiedli w granicach wskazanych do rewitalizacji, szczególnie ich funkcji, fizjonomii i celów do realizacji. Do obszaru rewitalizacji włączono tereny poprzemysłowe, które przylegają do granic obszaru rewitalizacji zamieszkałego, które cechuje nagromadzenie problemów o charakterze przestrzenno-funkcjonalnym i środowiskowym. Tereny poprzemysłowe włączone do obszaru rewitalizacji to: stawy Bliźniaki, zachodni brzeg Odry: od wieży węglowej, ulice: Koksowa, Zapadła, Nadodrzańska, Kolumba, Nabrzeże Wieleckie. Do obszaru rewitalizacji zostały włączone wyspy osiedla Międzyodrze – Wyspa Pucka: wyspa Grodzka, Łasztownia, Kępa Parnicka, część wyspy Zielonej jako tereny poprzemysłowe, które będą poddawane przekształceniom funkcjonalno-przestrzennym, regulacjom właścicielskim, reurbanizacji w celu wykreowania funkcji śródmiejskich, mieszkalno-usługowych i turystyczno-rekreacyjnych.
Plan ogólny sankcjonuje uwarunkowania i cele GPR poprzez ustalenia odpowiednich stref planistycznych i ich parametrów tak, aby w planach miejscowych realizować działania naprawcze, przekształcenia we wskazanych kierunkach rozwoju.

4.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

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

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

Użytki rolne na terenie Szczecina zajmują około 5583 ha, co stanowi ok. 18% powierzchni miasta. Są to głównie grunty orne, łąki i pastwiska, które należą do ustępujących ekosystemów w mieście. Wśród nich znajdują się użytki klasy II i III oraz niższej. Największe kompleksy użytków rolnych stanowi obszar Sadlińskich Łęgów nad jeziorem Dąbie, gruntów ornych w rejonie Skolwina oraz użytki zielone i grunty orne w obszarze Wielgowa. Na niewielkiej części gruntów rolnych utrzymano charakter rolniczej przestrzeni produkcyjnej, jednak ze względu na rozwój terenów zabudowanych ich zdecydowana większość ulega stopniowemu przekształcaniu w tereny przeznaczone pod zabudowę. Obszarowe zlewanie się zabudowy mieszkaniowej w peryferyjnych osiedlach miasta, gdzie występują grunty rolne, przyczynia się do fragmentacji lub zaniku terenów otwartych, stanowiących naturalne bufory pomiędzy zabudową gmin sąsiednich i służących obiegowi żywej materii.
Dla zachowania walorów produkcyjnych, ekologicznych i krajobrazowych niezbędne jest zachowanie części terenów rolniczych, jednak właściciele gruntów rolnych (w szczególności z osiedli: Jezierzyce, Śmierdnica, Stołczyn i Skolwin) wywierają silny wpływ na samorząd oczekując usankcjonowania zabudowy tych terenów. Ponadto zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz.U. z 2024 r. poz. 82) grunty rolne znajdujące się w granicach administracyjnych miast nie podlegają ochronie.
W planie ogólnym część istniejących gruntów rolnych została objęta strefą produkcji rolniczej oraz strefą otwartą i strefą zieleni i rekreacji. Niewielkie enklawy istniejących gruntów rolnych zgodnie z oczekiwaniem właścicieli została objęta strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Jest to zgodne z zapotrzebowaniem na nowa zabudowę mieszkaniową oraz chłonnością terenów niezainwestowanych.
Strukturę przestrzenną Szczecina przenikają obszary i obiekty objęte ochroną wraz z terenami 3 puszcz: Wkrzańskiej, Goleniowskiej i Bukowej. Wszystkie lasy w granicach administracyjnych miasta mają status lasów ochronnych. W związku z tym, zgodnie z Uproszczonym Planem Urządzenia Lasu dla Gminy Miasto Szczecin przy realizacji zadań gospodarczych należy kierować się zasadą trwałości lasu oraz uwzględniać jego funkcje ochronne. Lasy zajmują powierzchnię ok. 5093,5 ha, z czego zdecydowaną część stanowią lasy należące do Skarbu Państwa w zarządzie Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Szczecinie oraz lasy miejskie w zarządzie Zakładu Usług Komunalnych w Szczecinie. Lasy prywatne stanowią około 1% powierzchni wszystkich obszarów leśnych w mieście. Gospodarka leśna prowadzona jest przez 3 Nadleśnictwa: Trzebież, Kliniska i Gryfino. Lasy różnią się ze względu na charakter siedlisk. Najcenniejszymi są lasy buczynowe Puszczy Bukowej, lasy łęgowe, grądowe,

dąbrowy, które występują najczęściej jako enklawy leśnych siedlisk przyrodniczych. Mimo wielu półnaturalnych cech, lasy Szczecina w większości pochodzą z nasadzeń sosnowych i sosnowo-dębowych na gruntach porolnych. Obszary leśne wyposażono w infrastrukturę turystyczno-rekreacyjną i edukacyjną.
Lasy w Szczecinie wraz z pozostałymi terenami objętymi formami ochrony tworzą rdzeń osnowy przyrodniczej miasta i system zieleni miejskiej, umożliwiając migrację flory i fauny. Lasy kształtują również temperaturę i wilgotność powietrza oraz warunki sanitarne, stanowią również naturalne tereny retencyjne. Pełnią jednocześnie funkcję rekreacyjną jako tereny wypoczynkowe dostępne dla mieszkańców miasta. Dla systemu przyrodniczego Szczecina i jakości środowiska zamieszkania kluczowe jest zachowanie ciągłości i zwartego charakteru obszarów leśnych.
Przy wyznaczaniu stref planistycznych na terenach lasów kluczowym czynnikiem było zachowanie ciągłości i zwartego charakteru istniejących ekosystemów leśnych, jak najmniejsza ich fragmentacja głównie przez nowy układ komunikacyjny. Lasy w granicach administracyjnych miasta zostały objęte strefą otwartą lub zieleni i rekreacji. Niewielkie ich fragmenty objęte strefami o innym przeznaczeniu na etapie miejscowych planów będą wymagały uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne.

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

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

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

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

Źródło: Komenda Miejska Państwowej Straży Pożarnej w Szczecinie.

W obrębie Szczecina transportowane są również substancje niebezpieczne w obszarach gęsto zaludnionych. Do najbardziej zagrożonych awariami cystern kolejowych są trasy:
- linia kolejowa Stargard – Police przebiegająca przez centrum miasta, którą przewożony jest amoniak, chlor, kwas fosforowy, kwas siarkowy i fluorokrzemowy;
- linia kolejowa Mieszkowice – Szczecin Port Centralny, którą transportuje się chlor, amoniak, kwas siarkowy, kwas fosforowy, dwusiarczek węgla;
- stacje rozrządowe Szczecin-Dąbie, Szczecin Port Centralny, Szczecin-Gumieńce.

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

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

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

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

5.1. Infrastruktura społeczna

System infrastruktury społecznej miasta obejmuje sieć powiązanych ze sobą instytucji, które realizują określone potrzeby społeczne mieszkańców, świadcząc usługi w zakresie oświaty i wychowania, upowszechniania kultury i sztuki, ochrony zdrowia, opieki społecznej, budownictwa mieszkaniowego, kultury fizycznej, sportu, turystyki, wypoczynku i rekreacji.

W roku 2024 w Szczecinie było 29 349 budynków mieszkalnych ogółem, w tym 196 941 mieszkań. Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania to 61,7 m^2, przeciętna pow. użytkowa mieszkania na 1 osobę: 31,4 m^2; przeciętna liczba izb w 1 mieszkaniu: 3,35. Mieszkaniowy zasób gminy wynosił 14 181 lokali mieszkalnych (31.12.2024).

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

Bazę usług miejskich o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym tworzą pod koniec 2024 roku:

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

Realizacja infrastruktury społecznej wpływa na wysoki poziom i jakość życia mieszkańców oraz budowanie atrakcyjności inwestycyjnej miasta. Istniejąca baza usług stanowi składową struktur urbanistycznych osiedli zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i stref usług, szczególnie w najintensywniej zabudowanych częściach miasta.

W ustaleniach planu ogólnego Szczecina uwzględniono istniejące i planowane obiekty infrastruktury społecznej, jako elementy wypełniające strukturę funkcjonalną stref planistycznych: wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową

jednorodzinną (SJ) oraz usługowej (SU). Tereny zieleni publicznej i usług towarzyszących włączono głównie w granice stref zieleni i rekreacji (SN) lub otwartej (SO).
Szczegółowe lokalizacje i zasady zagospodarowania planowanych obiektów infrastruktury społecznej wraz z analizą uwarunkowań i obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu, wynikające z realizacji potrzeb miasta Szczecin, będą elementami ustaleń planów miejscowych lub ustaleń odpowiednich decyzji administracyjnych.

5.2. Infrastruktura transportowa

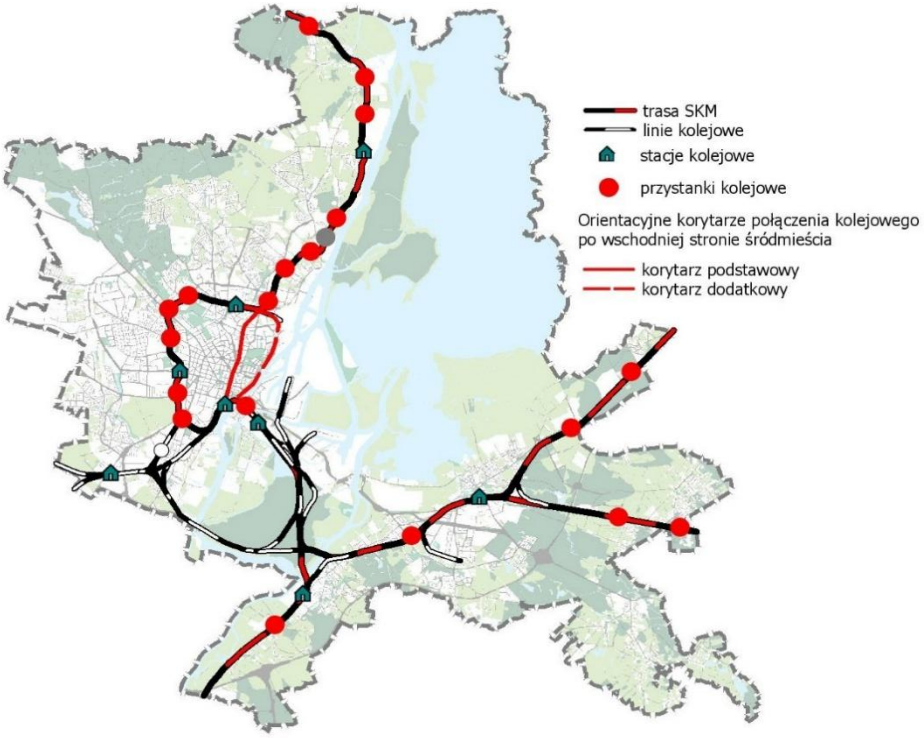
Szczecin pełni ważną funkcję tranzytową w transporcie międzynarodowym w relacjach północ-południe oraz wschód-zachód, co potwierdza ujęcie infrastruktury przebiegającej przez obszar Szczecina w umowach międzynarodowych oraz w programie rozwoju transeuropejskich sieci transportowych (TEN-T).
Głównymi elementami sieci drogowej w ciągach dróg międzynarodowych (umowy AGR) na terenie Szczecina są:
- droga nr S-3 – w ciągu drogi E65 prowadzącej ze szwedzkiego Malmö przez Świnoujście, Szczecin na południe Europy,
- droga nr A6 – w ciągu drogi E28 Berlin-Szczecin-Gdańsk do Mińska na Białorusi.

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

W skład Sieci TEN-T na terenie Szczecina do korytarza w ramach sieci bazowej należą:
- droga nr S-3,
- droga nr A6,
- linie kolejowe: nr 351 Poznań Główny-Szczecin Główny oraz nr 401 Szczecin Dąbie-Świnoujście Port w ruchu towarowym,
- fragment Odrzańskiej Drogi Wodnej na odcinku od wejścia do Kanału Odra-Hawela do granicy z morskimi wodami wewnętrznymi,
- morski i śródlądowy port.

Sieć bazowa TEN-T jest uzupełniona przez infrastrukturę ujętą w sieci kompleksowej TEN-T, do której na terenie Szczecina zaliczają się: linie kolejowe: nr 273 Wrocław Główny-Szczecin Główny, nr 408 i 409 Szczecin Główny-Szczecin Gumieńce-granica RP oraz linia nr 401 Szczecin Dąbie-Świnoujście Port w ruchu pasażerskim.
Poza elementami infrastruktury transportowej ujętymi w umowach międzynarodowych na obszarze Szczecina zlokalizowane są odcinki dróg krajowych, wojewódzkich oraz linii kolejowych, które ze względów gospodarczych, społecznych, obronnych lub ekologicznych mają znaczenie państwowe: drogi krajowej nr: 10/S10, 13 i 31, drogi wojewódzkiej nr: 115 i 119, linie kolejowe: 350, 434, 435, 851, 855, 857.
Szczeciński węzeł kolejowy tworzy także linia 406 Szczecin Główny-Trzebież Szczeciński a uzupełnieniem węzła są linie kolejowe umożliwiające prowadzenie ruchu kolejowego przez system łącznic, między innymi jest to zespół linii i łącznic obsługujących port (o numerach 854, 990, 991, 992, 995) oraz linii 417, 428, 432, 433. W granicach miasta obsługę przewozów pasażerskich i towarowych dokonuje się przez 11 stacji, z czego 7 jest stacjami węzłowymi, a 4 to stacje pośrednie.
Aktualnie trwa budowa Szczecińskiej Kolei Metropolitalnej (SKM), która ma połączyć Szczecin z Policami, Goleniowem, Stargardem i Gryfinem. W dalszej perspektywie postulowane jest rozszerzenie SKM w kierunku Trzebieży, Kołbaskowa, jak i w połączeniach transgranicznych na kierunkach Grambow, Tantow.
Uzasadniony jest rozwój Szczecińskiej Kolei Metropolitalnej poprzez poszukiwanie możliwości obsługi śródmieścia koleją i wytworzenia połączenia kolejowego po wschodniej stronie, łączącego stację Szczecin Główny z linią nr 406 w rejonie stacji Szczecin Niebuszewo i przystanku osobowego Szczecin Drzetowo.

Ryc. 1. System komunikacji kolejowej – warianty SKM



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

Układ drogowy Szczecina jest wypadkową uwarunkowań przestrzennych i środowiskowych. Strukturę funkcjonalno-przestrzenną Szczecina rozdziela Odra Wschodnia i Zachodnia, Międzyodrze, jezioro Dąbie, które determinują powiązania komunikacyjne. Drogi w relacji wschód-zachód zlokalizowane są na obszarze Szczecina, co powoduje nałożenie ruchu tranzytowego i duże natężenie ruchu miejskiego. Na terenie Szczecina przeprawy drogowe przez Odrę występują: w ciągu drogi krajowej nr 10 – Most Długi, w ciągu drogi wojewódzkiej nr 115 – mosty Trasy Zamkowej, w ciągu drogi krajowej nr 31 – Most Pomorzan. Przeprawy przez Regalicę występują: w ciągu drogi krajowej nr 10 – Most im. Pionierów Miasta Szczecina, w ciągu drogi krajowej nr 31 – Most Gryfitów, a także istotny dla obsługi portu Most Cłowy, łączący ulice: Eskadrową i Przestrzenną z ul. Gdańską.
Uzupełnienie całego układu drogowego stanowią drogi powiatowe i gminne, które łącznie z drogami krajowymi i wojewódzkimi stanowią istotny element w funkcjonowaniu infrastruktury transportu publicznego na terenie Szczecina i gmin ościennych.
Zakłada się realizację nowych elementów układu drogowego, wynikającego z potrzeby obsługi nowego zagospodarowania przestrzennego, poprawy funkcjonalności sieci dróg, do których zalicza się, m.in.:
- infrastrukturę drogową w obszarze Międzyodrza, zakładającą wykonanie nowych odcinków dróg; dostosowanie do parametrów drogi ekspresowej ciągu ulic: Zwierzyniecka, Struga, Hangarowa, Most Pionierów i od Basenu Górniczego w nowym przebiegu do połączenia z ul. Hryniewieckiego,
- od węzła Podjuchy na autostradzie A6 poprzez ulice: Radosna, Krygiera z odejściem na północ wzdłuż terenów kolejowych do połączenia z ul. Hryniewieckiego,

- połączenia nowego układu na Międzyodrzu z węzłem Zapadła w ciągu obwodnicy śródmiejskiej,
- połączenie osiedli Gumieńce i Pomorzany od ul. Południowej w kierunku ul. Budziszyńskiej,
- połączenie powstającego układu drogowego w ramach inwestycji pn. „Budowa obwodnicy Mierzyna w ciągu drogi krajowej nr 10 (odc. Dołuje – Szczecin)", przebiegającego częściowo przez osiedle Krzekowo-Bezrzecze z ul. Taczaka na przedłużeniu ul. Witkiewicza;
- połączenia osiedli Stołczyn i Skolwin od zachodu z planowaną obwodnicą Przęsocina, prowadzącą na południe do centrum Szczecina.

Ryc. 2. System komunikacji drogowej

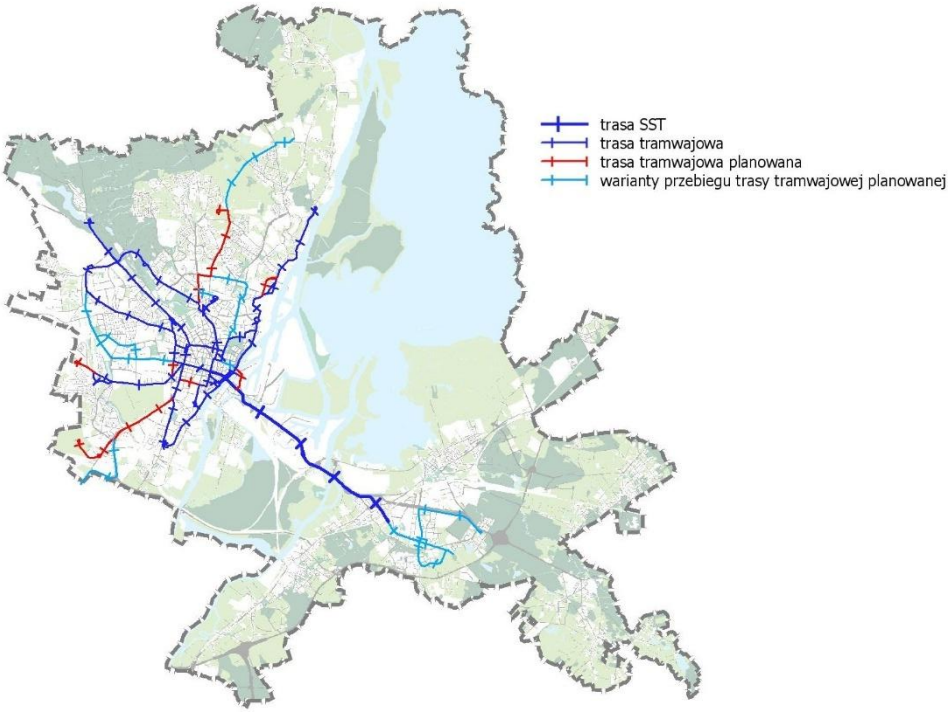
Obszar miasta jest obecnie obsługiwany przez 11 linii tramwajowych. Długość torowisk tramwajowych wynosi 127,237 km toru pojedynczego, w przebiegu znajdują się dwie zajezdnie Golęcin i Pogodno oraz dwanaście pętli tramwajowych.

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

- kontynuację trasy Szczecińskiego Szybkiego Tramwaju wg opracowanego studium korytarzowego dla następujących wariantów przebiegu SST: wariant 1 – Pętla Turkusowa w kierunku autostrady, wariant 2 – Pętla Turkusowa w kierunku osiedla Kijewo (przez ulice: Handlową, Łubinową, Struga), wariant 3 – Pętla Turkusowa w kierunku osiedla Nad Rudzianką (przez ulice: Handlową, Chłopską, Nad Rudzianką);
- trasę tramwajową wzdłuż ulic: Mieszka I, Południowej, Cukrowej, Janiny Smoleńskiej z kontynuacją trasy do ulicy Bronowickiej;
- trasę tramwajową wzdłuż ul. Ku Słońcu (od ul. Kwiatowej, co najmniej do granicy miasta w rejonie centrum handlowego Ster);
- kontynuację trasy wzdłuż ulic: gen. Stanisława Sosabowskiego, Stanisława Taczaka, 26 Kwietnia, z możliwością lokalizacji trasy w ulicach: Stanisława Witkiewicza, Santockiej, 26 Kwietnia;
- trasę tramwajową w kierunku osiedla Warszewo od ul. Niemierzyńskiej poprzez ulice: Zygmunta Krasińskiego lub wariantowo od pętli ulicznej w rejonie Dworca Niebuszewo poprzez ulicę Elizy Orzeszkowej do ul. Zygmunta Krasińskiego, ul. Przyjaciół Żołnierza, wzdłuż ul. prof. Jana Królewskiego i fragment tzw. Trasy Północnej do planowanej zajezdni na terenie osiedla Warszewo;

dopuszcza się kontynuację trasy tramwajowej do ul. Polickiej oraz realizację uzupełniającego układu torowego w ulicach: Duńskiej oraz Szczecińskiej;
- trasę tramwajową od ul. Energetyków przez planowany Most Kłodny do skrzyżowania z ul. Nabrzeże Wieleckie; dopuszcza się połączenie z istniejącą trasą tramwajową przebiegającą przez Plac Hołdu Pruskiego;
- połączenia tras tramwajowych: w Al. Piastów i ul. Potulickiej poprzez ul. Gabriela Narutowicza oraz w ul. Bolesława Krzywoustego z trasą w ciągu ul. Władysława Sikorskiego poprzez Al. Bohaterów Warszawy;
- kontynuacja trasy tramwajowej wzdłuż ulic: Jana Matejki, Gontyny, Emilii Sczanieckiej, Komuny Paryskiej, Przyjaciół Żołnierza.

Ryc. 3. System komunikacji tramwajowej na terenie miasta



Uzupełnienie sieci tramwajowej stanowi komunikacja autobusowa oraz usługa udostępniania roweru miejskiego.
Trasy rowerowe przebiegające przez obszar Szczecina to: Trasa wokół Zalewu Szczecińskiego (trasa międzynarodowa), Trasa Berlin-Szczecin-Kołobrzeg (trasa międzynarodowa), Trasa Blue Velo (trasa krajowa), Trasa Pojezierzy Zachodnich (trasa krajowa), Trasa Doliny Płoni (trasa regionalna), Trasa Zielonej Odry.
Szczeciński węzeł transportu wodnego, złożony jest z układu akwenów naturalnych i sztucznych, w podziale na wewnętrzne wody morskie i wody śródlądowe. W skład wód śródlądowych w obrębie Szczecina, wchodzą częściowo rzeki: Odra Zachodnia, Regalica i Parnica, przekopy: Parnicki i Klucz-Ustowo, kanały: Zielony, Klucz, Odyńca i Cegielinka oraz jezioro Dąbie. Ograniczone parametry szlaku żeglownego oraz stan zabudowy hydrotechnicznej i drogi wodnej śródlądowej nie pozwalają na pełne wykorzystanie możliwości transportowych Odry w ruchu lokalnym i tranzytowym.
W skład systemu parkingowego na terenie miasta wchodzą:
- parkingi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, handlowej, usługowej, sportowej oraz innym obiektom i terenom generującym ruch samochodowy,
- parkingi w liniach rozgraniczających ulic,
- parkingi przy pętlach tramwajowo-autobusowych,
- parkingi przy węzłach i przystankach Szczecińskiej Kolei Metropolitalnej,

– parkingi dla rowerów.

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

– budowę drogi S10 (od węzła Kijewo w kierunku wschodnim) – inwestycja pn. „Budowa drogi S10 odc. Szczecin – Piła Węzeł Szczecin-Kijewo (bez węzła) – Węzeł Szczecin-Zdunowo”,
– budowę nowego węzła Radziszewo na A6 – inwestycja pn. „Budowa drogi krajowej nr 31 na odcinku Węzeł Radziszewo A6/31 (z węzłem) – Gryfino”,
– przebudowę drogi krajowej nr 10 do parametrów klasy GP w granicach miasta w rejonie ulic Łukasińskiego i Ku Słońcu,
– budowę drogowego zachodniego obejścia Szczecina z przeprawą przez Odrę na północ od Szczecina oraz budowa połączeń uzupełniających,
– przebudowę ul. Floriana Krygiera z budową nowego połączenia w relacji Floriana Krygiera – A6 (węzeł Podjuchy),
– modernizację linii 273 na odcinku Szczecin Główny-Kostrzyn nad Odrą,
– modernizację linii 408 i 409 (z elektryfikacją i budową drugiego toru), rozwój powiązań z Berlinem i Europą Zachodnią – inwestycja pn. „Prace na linii kolejowej nr 408 i 409 na odcinku Szczecin Główny-Szczecin Gumieńce-granica państwa”,
– budowę Szczecińskiej Kolei Metropolitalnej z wykorzystaniem istniejących linii kolejowych nr 406, 273, 351,
– rozszerzenie kolei metropolitalnej na linię nr 409 wraz z budową nowych stacji/przystanków kolejowych,
– budowę zachodniej kolejowej obwodnicy Szczecina,
– budowę infrastruktury kolejowej na ciągu C-E 59 odcinek Świnoujście-Szczecin Dąbie-Szczecin Podjuchy,
– zachowanie śladu komunikacyjnego wraz z infrastrukturą wszystkich linii kolejowych, ochrona ciągów do odtworzenia lub wykorzystania do innych inwestycji liniowych,
– poprawę bezpieczeństwa na styku ruchu kolejowego i drogowego: budowa przejazdów bezkolizyjnych, przebudowa przejazdów kolejowych, modernizacja urządzeń sterowania ruchem,
– budowę zintegrowanego centrum przesiadkowego integrującego transport publiczny w rejonie dworca Szczecin Główny,
– poprawę dostępu do infrastruktury portu od strony wody i lądu,
– modernizację Odrzańskiej Drogi Wodnej (docelowo podnoszenie klasy żeglowności zgodnie z decyzjami rządu RP),
– budowę portu rzecznego zintegrowanego z portem morskim,
– odbudowę nabrzeży i przystani rzecznych na potrzeby ruchu pasażerskiego,
– rozwój potencjału portowego dla obsługi jednostek żeglugi śródlądowej,
– budowę tras rowerowych z uwzględnieniem połączeń transgranicznych oraz dążenie do integracji istniejących tras rowerowych w ramach spójnego układu,
– rozbudowę sieci połączeń tramwajowych z uwzględnieniem struktury przestrzennej miasta oraz miejscowości przyległych do granicy miasta,
– zachowanie rezerwy terenu pod budowę dróg łączących Szczecin z zewnętrznym układem drogowym.

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

Drogi niższych klas, pozostałe elementy infrastruktury komunikacyjnej, w szczególności trasy rowerowe oraz obiekty i tereny służące obsłudze transportu w skali lokalnej, zostały włączone do innych stref planistycznych, których obsłudze służą.
Oddziaływanie istniejących i planowanych obiektów transportowych, wynikające z przepisów odrębnych, uwzględniono przy określeniu graniczących z nimi stref planistycznych i ich parametrów zagospodarowania, przy czym poziom przyjętych regulacji ogranicza się wyłącznie do zakresu ustaleń planu ogólnego. Szczegółowe rozstrzygnięcia i zasady zagospodarowania planowanych obiektów infrastruktury transportowej wraz z analizą uwarunkowań i i obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu, wynikające z realizacji potrzeb miasta Szczecin, będą elementami ustaleń planów miejscowych lub ustaleń odpowiednich decyzji administracyjnych.

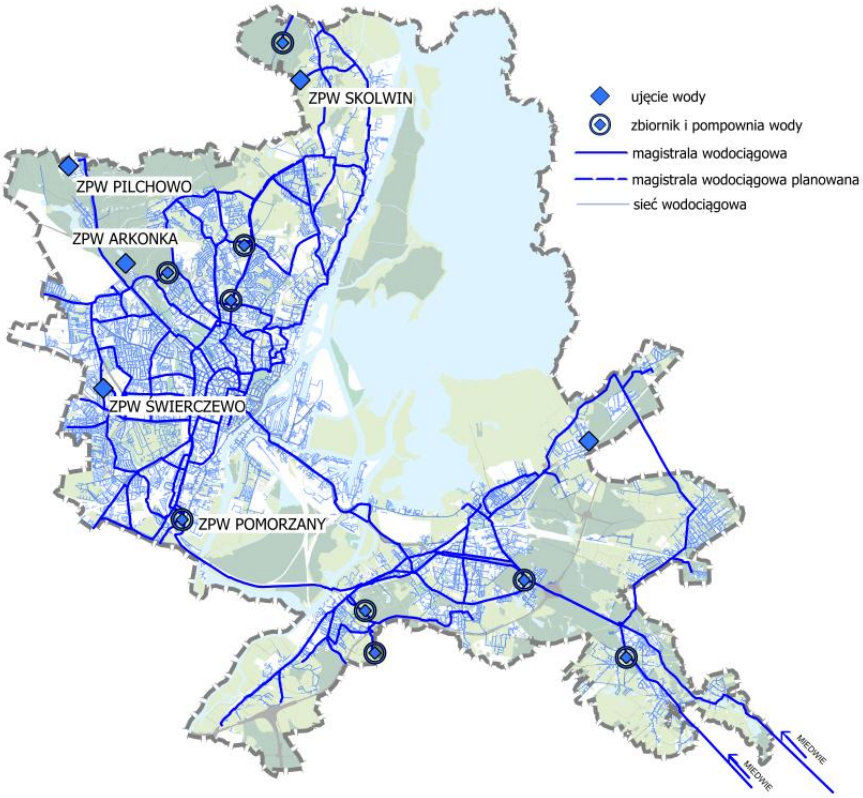
5.3. Infrastruktura techniczna

Oddziaływanie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej, wynikające z przepisów odrębnych, uwzględniono przy określeniu graniczących z nimi stref planistycznych i ich parametrów zagospodarowania, przy czym poziom przyjętych regulacji ogranicza się wyłącznie do zakresu ustaleń planu ogólnego. Szczegółowe rozstrzygnięcia i zasady zagospodarowania planowanych obiektów infrastruktury technicznej wraz z analizą uwarunkowań i i obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu, wynikające z realizacji potrzeb miasta Szczecin, będą elementami ustaleń planów miejscowych lub ustaleń odpowiednich decyzji administracyjnych.

5.3.1. System wodociągowy

System wodociągowy Szczecina obejmuje niemal cały zabudowany obszar miasta, obsługując 98% mieszkańców. Podstawowym źródłem zasilania systemu są dwa ujęcia wód powierzchniowych: Miedwie (zlokalizowane poza granicami miasta, w gminie Stare Czarnowo), Pomorzany-Kanał Kurowski oraz cztery ujęcia wód podziemnych: Pilchowo, Świerczewo, Arkonka i Skolwin. W trybie pracy ciągłej pracują ujęcia: Miedwie, Pilchowo i Skolwin, pozostałe stanowią ujęcia zapasowe, które eksploatowane są okresowo. Dla największych ujęć wody podziemnej na terenie Szczecina ustanowiono strefy ochronne.
System ten gwarantuje zaspokojenie aktualnego i przewidywanego zapotrzebowania na wodę do celów komunalnych i gospodarczych. Ciśnienie w sieci regulowane jest przez 5 zbiorników oraz 9 strefowych pompowni wody. Do szczecińskiej sieci wodociągowej przyłączone są sąsiadujące z miastem części miejscowości: Ostoja i Ustowo (gmina Kołbaskowo), Bezrzecze i Mierzyn (gmina Dobra) oraz Pilchowo (gmina Police). System wodociągowy posiada rezerwy, zapewniające możliwość podłączenia w przyszłości kolejnych odbiorców z gmin ościennych.
Planowany rozwój systemu wodociągowego to przede wszystkim rozbudowa sieci wodociągowej na osiedlach: Warszewo, Skolwin, Stołczyn i Płonia – Śmierdnica – Jezierzyce oraz budowa drugiej nitki magistrali wodociągowej wzdłuż ul. gen. Włodzimierza Ostoi-Zagórskiego.
W planie ogólnym zabezpieczono istniejący i planowany system wodociągowy poprzez ustalenie stref infrastrukturalnych (SI) dla strategicznych obiektów. Ponadto każda z pozostałych stref planistycznych wyznaczonych w planie ogólnym Szczecina, w profilu podstawowym zawiera tereny infrastruktury technicznej, które obsługują strefę.

Ryc. 4. System wodociągowy na terenie miasta



5.3.2. System kanalizacyjny

Szczecin nie posiada jednolitego systemu kanalizacyjnego. Na jego obszarze występuje zarówno kanalizacja ogólnospławna (głównie w starszych, centralnych osiedlach), jak i rozdzielcza (pełna i niepełna) w różnych konfiguracjach zlewni. Wyznaczone zostały 2 aglomeracje ściekowe: Szczecin Lewobrzeże oraz Szczecin Prawobrzeże. Obszar aglomeracji określa zasięg istniejącej oraz planowanej do budowy sieci kanalizacyjnej dla ścieków komunalnych zakończonych oczyszczalniami ścieków.

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

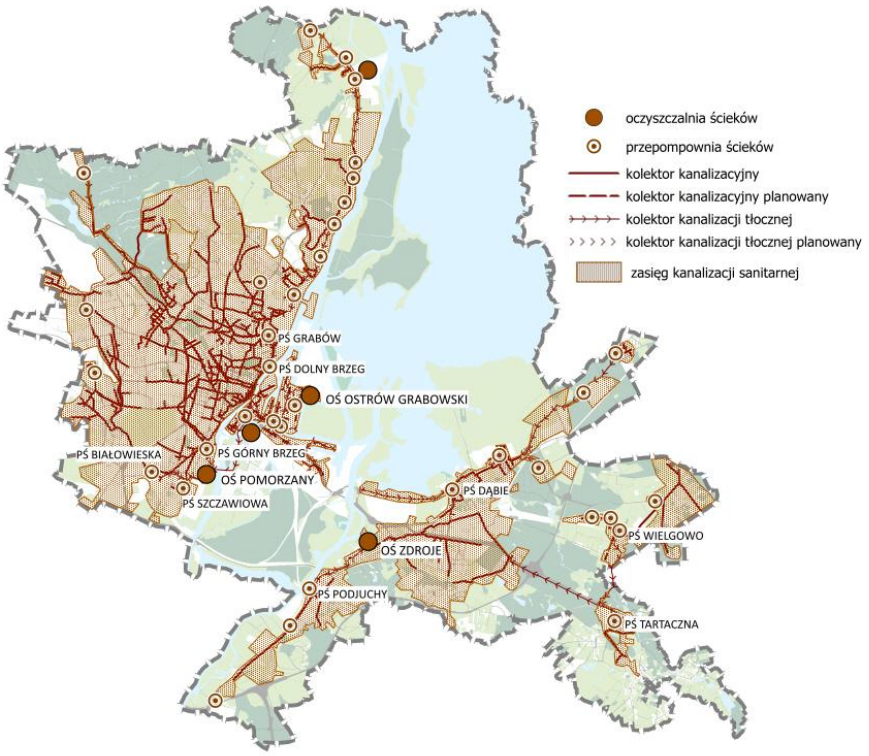
Do szczecińskiej sieci kanalizacyjnej przyłączone są sąsiadujące z miastem części miejscowości: Ostoja (gmina Kołbaskowo), Bezrzecze i Mierzyn (gmina Dobra) oraz Pilchowo (gmina Police).

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

W planie ogólnym Szczecina zabezpieczono istniejący i planowany system kanalizacyjny poprzez ustalenie stref infrastrukturalnych (SI) dla strategicznych obiektów. Ponadto każda z pozostałych stref

planistycznych w profilu podstawowym zawiera tereny infrastruktury technicznej, które obsługują strefę.

Ryc. 5. System kanalizacyjny na terenie miasta



5.3.3. System gazowniczy

Szczecin zaopatrywany jest w gaz ziemny wysokometanowy z krajowego systemu gazowniczego. Zasilanie miasta odbywa się dwustronnie, przez 3 stacje redukcyjno-pomiarowe I stopnia: od strony Polic, poprzez stację WARSZEWO oraz od strony Stargardu poprzez stacje Podjuchy i Płonia. Dystrybucja gazu na terenie miasta odbywa się przez gazociągi niskiego i średniego ciśnienia, a także poprzez stacje gazowe II stopnia (redukcyjno-pomiarowe) zlokalizowane na terenie miasta. System ten gwarantuje zaspokojenie aktualnego zapotrzebowania na gaz oraz stabilność dostaw do odbiorców. Na terenie miasta zlokalizowana jest następująca infrastruktura gazowa wysokiego ciśnienia będąca w zarządzie OGP GAZ-SYSTEM S.A.:

a) stacje gazowe:

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

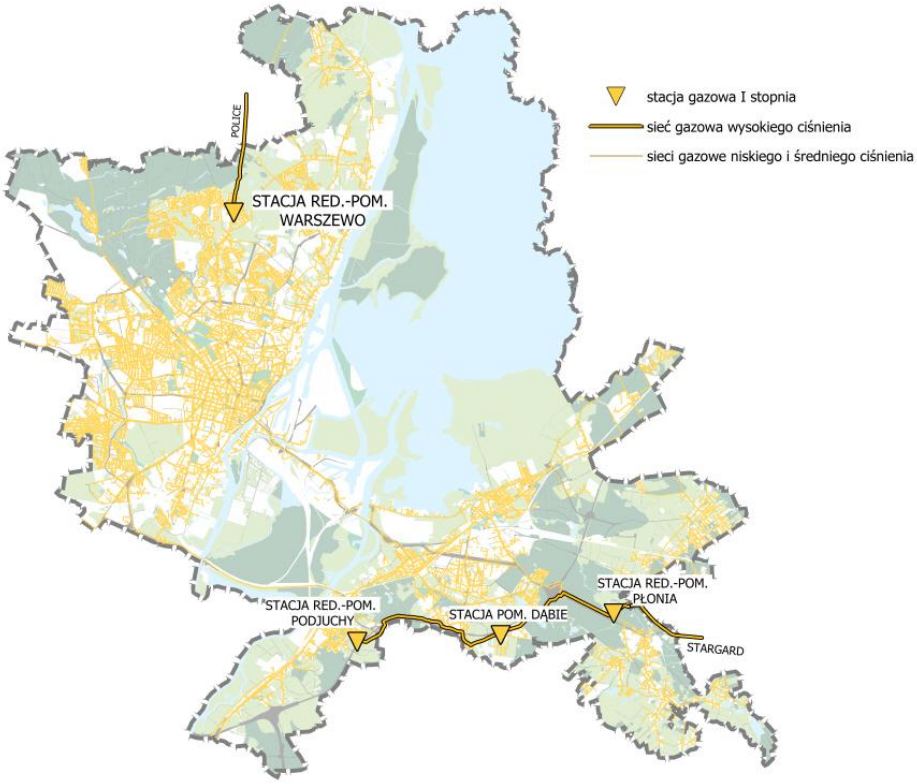
b) gazociągi wysokiego ciśnienia:

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

– gazociąg DN 150 odgałęzienie Szczecin Płonia (rok budowy: 1998) o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszona o maksymalnym zasięgu 30 m (tj. 15 m na stronę gazociągu od jego osi).

W granicach stref kontrolowanych, których szerokości są zależne od roku budowy, średnicy i ciśnienia nominalnego gazociągu, obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, w zakresie sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z przepisów z zakresu sieci gazowych.
Wokół terenu stacji gazowych stref kontrolowanych nie wyznacza się.
W planie ogólnym Szczecina zabezpieczono istniejący i planowany system gazowniczy poprzez ustalenie stref infrastrukturalnych (SI) dla strategicznych obiektów. Ponadto każda z pozostałych stref planistycznych w profilu podstawowym zawiera tereny infrastruktury technicznej, które obsługują strefę.

Ryc. 6. System gazowniczy na terenie miasta

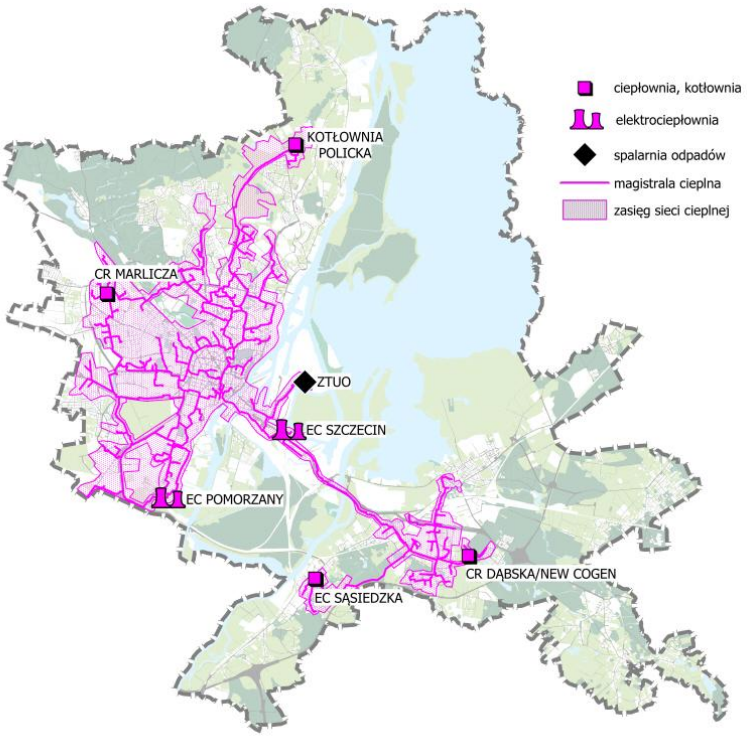


5.3.4. System ciepłowniczy

System ciepłowniczy (sieć cieplna) miasta Szczecin zasilany jest z kilku źródeł: EC Pomorzany, EC Szczecin, Zakład Termicznego Unieszkodliwiania Odpadów (ZTUO), CR Marlicza, Kotłownia Policka, CR Dąbska/NEW Cogen oraz EC Sąsiedzka.
Wszystkie te źródła zasilają otwarty system ciepłowniczy wspólny dla lewo- i prawobrzeżnej części miasta.
System ciepłowniczy jest sukcesywnie rozbudowywany. Poprzez budowę odcinków tranzytowych i magistral następuje rozwój sieci do części miasta nieobjętych dotychczas systemem ciepłowniczym – szczególnie w północnych i południowych obszarach miasta, a także na terenie Warzymic (gmina Kołbaskowo).
Planowane główne inwestycje SEC związane z rozwojem systemu ciepłowniczego to: budowa nowych źródeł ciepła w rejonie ul. Szczawiowej/Bydgoskiej, budowa nowych źródeł ciepła i ciepłowni

geotermalnej przy ul. Dąbskiej oraz budowa pompowni-wymiennikowni ciepła przy ul. Obotryckiej i wymiennikowni przy ul. Wendeńskiej.
W planie ogólnym Szczecina zabezpieczono istniejący i planowany system ciepłowniczy poprzez ustalenie stref infrastrukturalnych (SI) dla strategicznych obiektów. Ponadto każda z pozostałych stref planistycznych w profilu podstawowym zawiera tereny infrastruktury technicznej, które obsługują strefę.

Ryc. 7. System ciepłowniczy na terenie miasta



5.3.5. System elektroenergetyczny

Głównymi źródłami zasilającymi miasto Szczecin w energię elektryczną są: Elektrownia Dolna Odra w Nowym Czarnowie, Elektrociepłownia Szczecin (ECS) w Szczecinie, Elektrociepłownia Pomorzany (ECP) w Szczecinie.
Na terenie miasta znajduje się następująca infrastruktura elektroenergetyczna najwyższego napięcia:

a) stacje elektroenergetyczne NN/WN (SE): SE Glinki i SE Pomorzany,
b) napowietrzne sieci elektroenergetyczne najwyższego napięcia (NN): fragment linii o napięciu 400 kV relacji Krajnik-Morzyczyn, fragment linii o napięciu 220 kV relacji Krajnik-Morzyczyn, fragment linii o napięciu 220 kV relacji Glinki-Police, fragment linii o napięciu 220 kV relacji Morzyczyn-Police, fragment linii o napięciu 220 kV relacji Glinki-Krajnik, fragment linii o napięciu 220 kV relacji Glinki-Recław,
c) kablowe odcinki linii relacji Glinki-Recław i Morzyczyn-Police, ułożone pod rzeką Odrą.

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

a) stacje elektroenergetyczne WN/SN, Główne Punkty Zasilające (tzw. GPZ-ty): GPZ Białowieska (BKA), GPZ Dąbie, GPZ Glinki (GLZ), GPZ Gumieńce, GPZ Łączna, GPZ Niemierzyn, GPZ Polmo, GPZ Pomorska, GPZ Skolwin, GPZ Turzyn, GPZ Załom, GPZ Zdroje, GPZ Żelechowo, GPZ Żydowce, EC GPZ Pomorzany (POM), EC GPZ Szczecin (SZC), GPZ PKP Dąbie,
b) napowietrzne sieci wysokiego napięcia WN (odcinki linii między poszczególnymi GPZ i EC) relacji:

GPZ Glinki (GLN) – GPZ Mścięcino (MCO), GPZ Skolwin (SKL) – GPZ Mścięcino (MCO), GPZ Glinki (GLN) – GPZ Skolwin (SKL), GPZ Glinki (GLN) – GPZ Police tor 1 (PLC-T1), GPZ Glinki (GLN), GPZ Police tor 2 (PLC-T2), GPZ Glinki (GLN) – GPZ Redlica (RLA), GPZ Glinki (GLN) – GPZ Łączna (LAC), GPZ Glinki (GLN) – GPZ Żelechowo (ZEL), odcinek sieci napowietrzno-kablowej, GPZ Turzyn (TUZ) – GPZ Glinki (GLN), GPZ Białowieska (BKA) – GPZ Łączna (LAC), GPZ Turzyn (TUZ) – GPZ Glinki (GLN) odczep do GPZ Niemierzyn (NMR), GPZ Białowieska (BKA) – GPZ Łączna (LAC) odczep do GPZ Niemierzyn (NMR), GPZ Polmo (PMO) – GPZ Gumieńce (GUM), GPZ Polmo (PMO) – GPZ Żelechowo (ZEL), GPZ Pomorzany (POM) – GPZ Turzyn (TUZ), GPZ Pomorzany (POM) – GPZ Białowieska (BKA), GPZ Pomorzany (POM) – GPZ Gumieńce (GUM), GPZ Pomorzany (POM) – GPZ Redlica (RLA), GPZ Pomorzany (POM) – GPZ Żydowce (ZWC), EC Pomorzany (POM) – EC Szczecin (SZC), EC Szczecin (SZC) – GPZ Dąbie (DAB), GPZ Żydowce (ZWC) – GPZ Gryfino (GRY), EC Szczecin (SZC) – GPZ Dąbie (DAB) odczep do GPZ Zdroje (ZDR), GPZ Dolna Odra (DOD) – GPZ Dąbie (DAB), GPZ Morzyczyn (MON) – GPZ Dąbie (DAB), GPZ Dąbie (DAB) – GPZ Pomorska (PMR), GPZ Pomorska (PMR) – GPZ Załom (ZAL), GPZ Załom (ZAL) – GPZ Łozienica (LOZ), GPZ Dolna Odra (DOD) – GPZ Morzyczyn (MON), GPZ Morzyczyn (MON) – GPZ Kołbacz,

c) kablowe sieci wysokiego napięcia WN (odcinki sieci między poszczególnymi GPZ i EC) relacji: GPZ Dąbie (DAB) – GPZ Zdroje (ZDR), GPZ Glinki (GLN) – GPZ Żelechowo (ZEL), odcinek sieci napowietrzno-kablowej.

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

a) w zakresie stacji elektroenergetycznych:

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

b) w zakresie linii elektroenergetycznych najwyższego napięcia (NN):

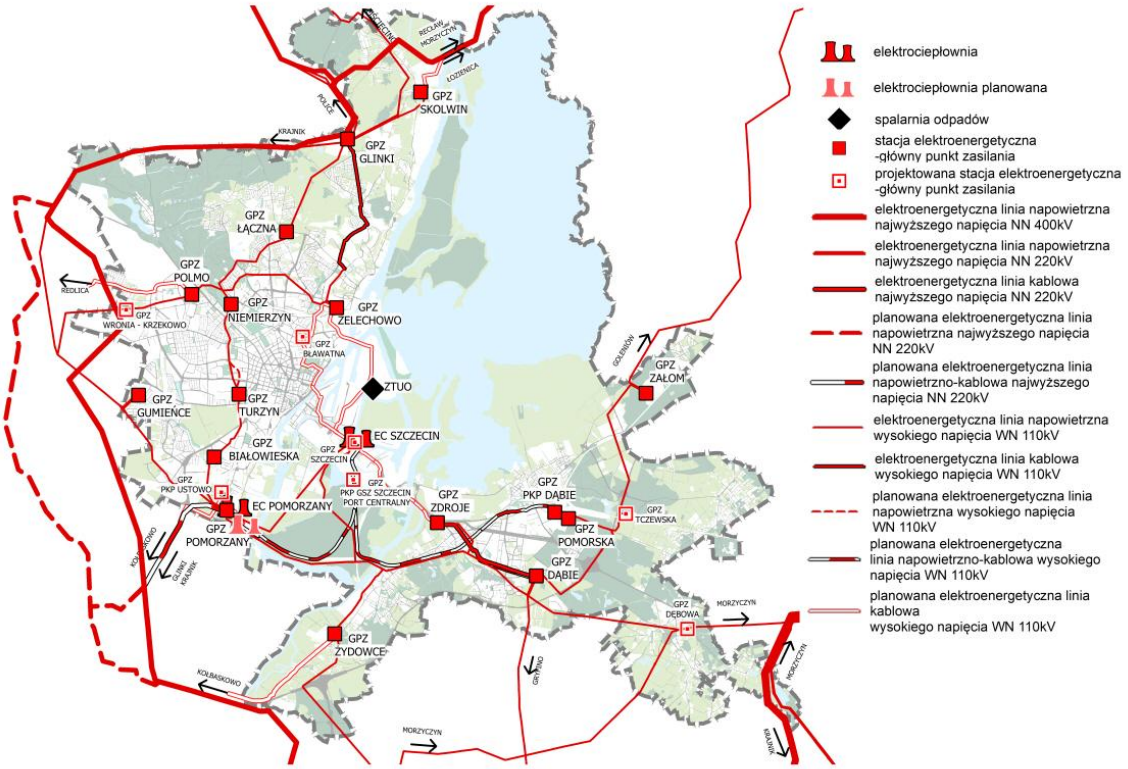
- budowa lub przebudowa odcinka linii 2 x 220 kV lub realizacja linii wielotorowej wielonapięciowej z torami relacji Krajnik-Glinki i Pomorzany-Glinki,
- budowa lub przebudowa odcinka linii 2 x 220 kV lub realizacja linii wielotorowej wielonapięciowej z torami relacji Krajnik-Gliniki i Krajnik-Pomorzany,
- przebudowa linii 220 kV relacji Krajnik-Glinki (likwidacja części linii w obszarze miasta i budowa w nowej lokalizacji poza jego granicami),
- budowa linii 2x220 kV lub realizacja linii wielotorowej wielonapięciowej z torami relacji Glinki-Police (połączenie GPZ Glinki – GPZ Police),
- przekształcenie linii 2 x 220 kV relacji Glinki-Police i Glinki-Recław w linię 2 x 220 kV relacji Glinki-Recław i Glinki-Morzyczyn,

- budowa/przebudowa linii 2 x 220 kV lub realizacja linii wielotorowej wielonapięciowej, z torami relacji Glinki-Recław i Glinki-Morzyczyn,
- przebudowa, rozbudowa i remont istniejących elektroenergetycznych linii przesyłowych najwyższego napięcia (NN) 400 kV i 220 kV oraz nowych, po ich wybudowaniu;

c) w zakresie linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia (WN):
- budowa kablowych linii WN: od GPZ Zdroje do GPZ Gdańska, od GPZ Pomorzany do GPZ Kołbaskowo, od GPZ Żydowce do GPZ Kołbaskowo, od GPZ Skolwin do GPZ Łozienica, od GPZ Polmo do GPZ Redlica, od GPZ Gdańska do GPZ Bławatna, od GPZ Żelechowo do GPZ Bławatna, od GPZ Niemierzyn do GPZ Bławatna, od GPZ Gdańska do GPZ Żelechowo, od GPZ Pomorzany do EC Pomorzany, od GPZ Pomorzany do nowej lokalizacji elektrociepłowni w rejonie ul. Szczawiowej,
- budowa napowietrzno-kablowych linii WN: od planowanego GPZ EC Szczecin do GPZ PKP GSZ Szczecin Port Centralny, od GPZ EC Pomorzany do GPZ PKP Wstowo, od GPZ PKP GSZ Szczecin Port Centralny do GPZ PKP Dąbie, od GPZ PKP GSZ Szczecin Port Centralny do GPZ PKP Wstowo,
- budowa napowietrznej linii WN do planowanego GPZ Tczewska (odczep od napowietrznej linii relacji GPZ Pomorska – GPZ Załom),
- zasilenie GPZ dopuszczonego w obszarze Międzyodrza (Ostrów Grabowski) z planowanej linii kablowej WN relacji EC Szczecin – GPZ Żelechowo,
- możliwość przebudowy napowietrznej linii wysokiego napięcia w rejonie planowanego węzła komunikacyjnego „Turzyn" (realizacja w alternatywnym przebiegu - zmiana trasy, skablowanie),
- możliwość przebudowy napowietrznej linii wysokiego napięcia na odcinku od ul. Lnianej do GPZ Dąbie (realizacja w alternatywnym przebiegu – zmiana trasy, skablowanie).

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

Ryc. 8. System elektroenergetyczny na terenie miasta



5.3.6. System gospodarowania odpadami

Najistotniejszym elementem systemu gospodarki odpadami jest zlokalizowany na terenie Ostrowa Grabowskiego Zakład Termicznego Unieszkodliwiania Odpadów (EcoGenerator), którego wydajność wraz z systemem selektywnej zbiórki i odzysku odpadów zapewnia możliwość odbioru i utylizacji wszystkich odpadów komunalnych z obszaru aglomeracji szczecińskiej.
W mieście funkcjonują 2 główne sortownie odpadów: PreZero Jantra i Remondis.
Mieszkańcy mają także możliwość oddania odpadów do punktów selektywnej zbiórki odpadów komunalnych, tzw. ekoportów (aktualnie w mieście funkcjonuje 8 ekoportów).
W granicach administracyjnych miasta nie ma czynnych składowisk odpadów.
Planowane główne inwestycje związane z rozwojem systemu gospodarki odpadami to budowa instalacji termicznego przekształcania odpadów niebezpiecznych i innych niż niebezpieczne, w tym medycznych i weterynaryjnych na Ostrowie Grabowskim (w sąsiedztwie ZTUO) oraz budowa Szczecińskiego Centrum Biorecyklingu (biokompostowni) przy ul. Gdańskiej. Przewiduje się również realizację innych mniejszych obiektów uzupełniających system gospodarowania odpadami.
W planie ogólnym Szczecina zabezpieczono istniejący i planowany system gospodarowania odpadami poprzez ustalenie stref infrastrukturalnych (SI) dla obiektów. Ponadto każda z pozostałych stref planistycznych w profilu podstawowym zawiera tereny infrastruktury technicznej, które obsługują strefę.

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

W Audycie krajobrazowym dla województwa zachodniopomorskiego wyznaczono tzw. krajobrazy priorytetowe na obszarze Szczecina – są one szczególnie cennymi dla społeczeństwa obszarami ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno-widokowe – i jako takie wymagają zachowania.
Karty charakterystyki i oceny krajobrazu dot. wskazanych krajobrazów priorytetowych miasta Szczecina zawierają cechy charakterystyczne, ocenę wartości, lokalizację i granice krajobrazów. Zidentyfikowano zagrożenia dla zachowania wartości krajobrazów priorytetowych, zawarto rekomendacje i wnioski dot. ich kształtowania i ochrony, lokalne formy architektoniczne zabudowy w obrębie krajobrazów – to wytyczne do gminnych aktów planistycznych.
Na obszarze miasta Szczecin wskazano 7 typów krajobrazów priorytetowych. Łącznie wyznaczone krajobrazy priorytetowe zajmują powierzchnię 45,31% miasta Szczecin.

Tabela 3. Typy krajobrazów priorytetowych na obszarze Szczecina

Lp.	Typ krajobrazu	Podtyp krajobrazu	Krajobraz priorytetowy	Powierzchnia [ha]	Udział pow. w planie ogólnym m. Szczecin [%]
1	**Wód powierzchniowych**	Jeziora	Jezioro Dąbie	6353,05	22,12
		Systemy wód płynących	Odra Zachodnia	720,5	2,51
			Odra Wschodnia (Regalica)	128,53	0,45
2	**Bagienno-łąkowe-głównie bezleśne**	Z dominacją szuwarów i turzycowisk	Dolina Dolnej Odry, Międzyodrze	472,15	1,64
3	**Leśne**	Z przewagą siedlisk borowych	Wzgórza Gocławskie i Skarpa Stołczyńska	387,44	1,35
		Z przewagą siedlisk lasowych	Krajobraz leśny położony wzdłuż doliny rzeki Płoni	553,19	1,93
			Puszcza Bukowa	793,29	2,76
			Szczecińskie Parki Leśne Puszczy Wkrzańskiej	1762,77	6,14
4	**Wiejskie**	Z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk	Krajobraz rolniczy Przęsocin-Skolwin	201	0,70

Lp.	Typ krajobrazu	Podtyp krajobrazu	Krajobraz priorytetowy	Powierzchnia [ha]	Udział pow. w planie ogólnym m. Szczecin [%]
5	**Podmiejskie i osadnicze**	Leśno-osadnicze o charakterze willowym	Osiedle leśno-parkowe Głębokie	51,43	0,18
6	**Wielkomiejskie**	Tereny sportowo-rekreacyjne	Parki Kasprowicza i Arkoński	354,85	1,24
		Wielkie nekropolie	Cmentarz Centralny	174,53	0,61
7	**Wodno-gospodarcze**	Nabrzeża portowe, stocznie, porty morskie i rzeczne	Łasztownia	429,91	1,50
			Stocznia Szczecińska, Wyspa Gryfia i Ostrów Brdowski	195,35	0,68
			Port Szczecin	429,91	1,50

Audyt krajobrazowy będzie silnie oddziaływał na sporządzane plany miejscowe w obszarach zidentyfikowanych jako krajobrazy priorytetowe. Wyznaczone strefy planistyczne na obszarze miasta, jak również parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania, uwzględniły rekomendacje i wnioski zawarte w Audycie krajobrazowym województwa zachodniopomorskiego oraz określone w nim granice krajobrazów priorytetowych w stopniu szczegółowości ustaleń planu ogólnego Szczecina. Uwzględnienie wszystkich zawartych w Audycie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów oraz warunki ochrony i ekspozycji krajobrazów priorytetowych nastąpi poprzez sporządzanie planów miejscowych.

7. Uwarunkowania dla przeznaczenia, zabudowy i zagospodarowania terenów wskazane w opracowaniu ekofizjograficznym

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

W planie ogólnym uwzględniono generalne dyspozycje dla poszczególnych komponentów środowiska zawartych w opracowaniu ekofizjograficznym. Kierując się racjonalną gospodarką zasobami środowiska wyznaczono strefy planistyczne i profile funkcjonalne, poprzez uwzględnienie zwaloryzowanych obszarów wskazanych w ekofizjografii.

W opracowaniu ekofizjograficznym wskazano:

- obszary, których przeznaczenie i zagospodarowanie, z uwagi na cechy zasobów środowiska i ich rolę w strukturze przyrodniczej miasta, powinno pozostać podporządkowane potrzebom zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska i zachowania różnorodności biologicznej,
- obszary ograniczeń dla rozwoju miasta: w użytkowaniu, zabudowie i zagospodarowaniu, obejmujących m.in. strefy trudnych warunków gruntowo-wodnych, obszary ochronne zasobów środowiska, występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska, w tym również tych wynikających z antropopresji i związanej z tym konieczności ochrony życia i bezpieczeństwa człowieka,
- wskazane do rozwoju miasta i odpowiednich funkcji użytkowych.

7.1. Przyrodnicze uwarunkowania rozwoju miasta Szczecin

Ograniczenia dla realizacji funkcji użytkowych wynikają z rangi istniejących walorów przyrodniczych i/lub statusu ich ochrony prawnej. Do terenów tych należą: 4 obszary Natura 2000, Szczeciński Park Krajobrazowy „Puszcza Bukowa” wraz z otuliną, otulina Parku Krajobrazowego „Dolina Dolnej Odry”, 2 rezerwaty przyrody, stanowisko dokumentacyjne, 6 użytków ekologicznych i 7 zespołów

przyrodniczo-krajobrazowych. Poza ustanowionymi formami ochrony przyrody w planie ogólnym, zgodnie z wytycznymi opracowania ekofizjograficznego, uwzględniono również inne obszary, nie objęte ochroną obszarową, ale o szczególnych dla miasta wartościach. Są to przede wszystkim tereny predysponowane do objęcia formami ochrony przyrody i obszary siedlisk roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną gatunkową, które zostały określone w Waloryzacji przyrodniczej miasta Szczecin (2018) i utrzymane w opracowaniu ekofizjograficznym. Wskazano również inne, istotne enklawy zieleni, których znaczenie wynika z zachowania naturalnych lub seminaturalnych ostoi przyrodniczych. Należą do nich przede wszystkim: lasy, doliny cieków wodnych, część łąk położonych nad jeziorem Dąbie, tereny cmentarzy i tereny zieleni urządzonej, w tym istniejące parki, skwery i zieleńce. Obszary te, ze względu na szczególnie ważne funkcje środowiskowe, powinny być zagospodarowane i użytkowane w sposób podtrzymujący procesy ekologiczne oraz uwzględniający dalsze funkcjonowanie mozaiki siedlisk przyrodniczych. Wyjątek od tej reguły stanowi dolina Odry, która jednocześnie związana jest z funkcją ponadregionalnego korytarza ekologicznego i funkcją portową, produkcyjną, składową. Zgodnie ze wskazaniami opracowania ekofizjograficznego ww. funkcja ze względu na istniejące zainwestowanie może być nadal kontynuowana i rozwijana na istniejących terenach, ale z uwzględnieniem ochrony środowiska przyrodniczego.
Plan ogólny dla wyżej wymienionych terenów wskazał głównie strefy: otwartą (ok. 44% ogółu stref), zieleni i rekreacji (ok. 12% ogółu stref) i cmentarzy (ok. 1% ogółu stref). W mniejszym stopniu obszary o zwaloryzowanych wartościach przyrodniczych zostały również powiązane z pozostałymi strefami planistycznymi, a ich docelowe przeznaczenie zostanie określone w planach miejscowych.

7.2. Obszary ograniczeń rozwoju miasta Szczecin

W opracowaniu ekofizjograficznym wskazano przydatność poszczególnych terenów miasta do rozwoju funkcji użytkowych i określonego sposobu zagospodarowania. Zidentyfikowane zostały również strefy ograniczeń, których obecność wpływa na możliwość rozmieszczenia różnych rodzajów funkcji. W wielu przypadkach ich występowanie wyklucza możliwości zagospodarowania innego niż teren zieleni. Należą do nich m.in.: obszary szczególnego zagrożenia powodzią, osuwiska (szczególnie te aktywne) i tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi, obszary stref ochronnych ujęć wody, terenów udokumentowanych złóż kopalin. W zdecydowanej większości obszary ograniczeń mogą występować w zasięgu terenów przeznaczonych na zainwestowanie, jednak wymaga to uwzględnienia obecności lokalnych uwarunkowań i zastosowania szczególnych rozwiązań w planach miejscowych. Dotyczy to m.in.: terenów o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych, obszarów stwierdzonych historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi, strefy ograniczeń związanych z przebiegiem: sieci infrastruktury technicznej, i infrastruktury transportowej i napowietrznych linii elektroenergetycznych WN i NN. Wskazane ograniczenia w opracowaniu ekofizjograficznym stanowią zbiór danych aktualizowanych przez wskazane organy, jednostki wyspecjalizowane, co oznacza że na etapie sporządzania planów miejscowych mogą pojawić się nowe uwarunkowania, dane, które będą miały wpływ na treść ustaleń prawa miejscowego.
Plan ogólny, ze względu na stopień szczegółowości, nie zawiera bezpośrednich zapisów dotyczących obszarów ograniczeń rozwoju miasta wskazanych w opracowaniu ekofizjograficznym, ale ich konsekwencją mogą być przyjęte parametry i wskaźniki w strefach planistycznych. Szczegółowe zasady i możliwości ich zagospodarowania, w tym ograniczenia lub wykluczenia z zainwestowania zostaną określone w planach miejscowych.

7.3. Obszary przeznaczone do funkcji użytkowych i dalszego rozwoju miasta Szczecin

Według oceny zgodności dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania terenu miasta Szczecin w aspekcie uwarunkowań wynikających z konieczności zapewnienia powiązań przyrodniczych zawartej w opracowaniu ekofizjograficznym wynika, że aktualne zainwestowanie przestrzeni miasta wraz z planami zagospodarowania nowych terenów respektują obszary o rozpoznanych wartościach przyrodniczych. Dotyczy to powierzchni podlegających ochronie prawnej jak i tych proponowanych do objęcia ochroną. Mając na celu maksymalne zachowanie istniejących procesów biologicznych wraz z przestrzennymi powiązaniami ekologicznymi pomiędzy poszczególnymi elementami systemu przyrodniczego Szczecina, z obszarów kwalifikowanych do funkcji użytkowych stanowiących o dalszym

rozwoju miasta wyłączono enklawy o wysokich wartościach przyrodniczych, podlegające ochronie prawnej, jak również te nie objęte do tej pory ochroną oraz pozostałe tereny tworzące system błękitno-zielonej infrastruktury miasta. Pozostałe tereny zostały zakwalifikowane do funkcji użytkowych i objęte wszystkimi kategoriami stref planistycznych. W ich zasięgu funkcjonują również enklawy o istotnym znaczeniu ekologicznym, które stanowią ważne ogniwo istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Należą do nich m.in. skwery, zieleńce, tereny wzdłuż mniejszych cieków i pozostałe obszary zieleni nieurządzonej, które odgrywają istotna rolę w funkcjonowaniu lokalnych korytarzy ekologicznych oraz oddziałują pozytywnie na zdrowie i jakość życia mieszkańców.
Strefy planistyczne z zabudową wyznaczone w planie ogólnym, ze względu na stopień szczegółowości, nie zawiera bezpośrednich zapisów dotyczących przestrzennych powiązań ekologicznych lub ograniczeń zabudowy wynikających z lokalnych cech zasobów środowiskowych, ale ich konsekwencją mogą być przyjęte parametry i wskaźniki w granicach tych stref. Szczegółowe zasady i możliwości ich zagospodarowania i zabudowy zostaną określone w planach miejscowych.

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

1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych

Plan ogólny stanowi gminny katalog stref planistycznych. W planie ogólnym osobno opisano każdą zachowującą ciągłość przestrzenną strefę planistyczną przez: unikalne oznaczenie, nazwę, ustalenia o których mowa w art. 13e ust. 2 i 3 ustawy. Poniżej wyjaśniono przyczyny wyznaczania stref planistycznych z podziałem na osiedla miasta.
Szczecin posiada 4 dzielnice, w których występuje 37 osiedli. Dla każdego osiedla wskazano uwarunkowania przestrzenno-funkcjonalne i uwzględniający je model struktury funkcjonalno-przestrzennej, który determinuje wyznaczenie stref planistycznych w planie ogólnym.
Do głównych przyczyn wyznaczenia stref planistycznych na obszarze miasta Szczecin należy zaliczyć następujące uwarunkowania:

1. Szczecin jest miastem rdzeniowym szczecińskiego obszaru metropolitalnego w województwie zachodniopomorskim, metropolią charakteryzującą się szczególnymi potrzebami w zakresie funkcji usługowych, mieszkaniowych oraz infrastruktury społecznej i technicznej.
2. Plan ogólny zasadniczo kontynuuje politykę przestrzenną zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin oraz w obowiązujących planach miejscowych, w generalnych założeniach ustala:
   a. utrzymanie terenów zieleni o czytelnie ukształtowanej strukturze przyrodniczej i istotnej roli w relacjach ekologicznych,
   b. utrzymanie istniejących i wskazanie nowych terenów rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej, z zróżnicowaniem form zabudowy mieszkaniowej: wielorodzinnej i jednorodzinnej; przy czym wyznaczenie stref planistycznych z zabudową mieszkaniową jest uwarunkowane m.in. zrealizowaną istniejąca zabudową oraz bilansem zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, uwzględniającą tereny niezabudowane – zgodnie z art. 13d ustawy,
   c. utrzymanie istniejących i umożliwienie realizacji nowych terenów usług, produkcji i składów, z uwzględnieniem dalszego rozwoju funkcji metropolitalnych, specjalizacji Szczecina i jego przewagi konkurencyjnej,
   d. utrzymanie i dalszy rozwój układu komunikacyjnego ze szczególnym uwzględnieniem zrównoważonego rozwoju mobilności; odrębną strefą komunikacyjną objęto grunty gminne stanowiące obszar lotniska „Szczecin-Dąbie", zapewniono bezpieczeństwo planowanych obiektów infrastruktury transportowej drogowych inwestycji krajowych w formie stref otwartych w rejonie osiedla Płonia – Śmierdnica – Jezierzyce oraz osiedla Klucz – Żydowce,
   e. ograniczenia wynikające z uwarunkowań wskazanych w art. 13b ustawy oraz opracowania ekofizjograficznego, m.in. wyznaczenie stref otwartych, m.in.: z terenami rolnictwa z zakazem

zabudowy wynika z uwarunkowań przyrodniczych, topograficznych, hydrologicznych oraz innych, wynikających z bezpieczeństwa, ryzyka lub różnych form ochrony.

3. Potrzeba efektywnego zarządzania przestrzenią – wskazanie stref planistycznych oraz obszaru uzupełnienia zabudowy umożliwią efektywne zarządzanie rozwojem przestrzennym gminy, prowadzenie polityki przestrzennej z uwzględnieniem zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.
4. Struktura miasta jest zdefiniowana przez uwarunkowania przyrodnicze, topograficzne, hydrologiczne, historyczne i funkcjonalno-przestrzenne, w tym układy urbanistyczne dwóch staromiejskich miast, zachowany śródmiejski XIX-wieczny układ urbanistyczny, historyczne i współczesne osiedla mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne, wchłonięte dawne wsie, obszary przemysłowe, port.
5. Obszar administracyjny miasta posiada 76,16 % pokrycia powierzchni obowiązującymi planami miejscowymi (nie wliczając powierzchni jeziora Dąbie), co gwarantuje bezpieczeństwo planistyczne, inwestycyjne, ale stanowi zobowiązanie do prawa zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób określony w planach miejscowych.

Przeniesienie do planu ogólnego wypracowanych rozwiązań stanowi kontynuację przyjętej polityki przestrzennej. Wyjątek stanowią obszary, dla których:

- w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin ustalony został kierunek przeznaczenia terenu odmienny od wynikającego z obowiązujących planów miejscowych,
- w wyniku dokonanych inwentaryzacji urbanistycznych zachowano funkcje oraz parametry wynikające ze stanu istniejącego,
- Prezydent Miasta Szczecin rozstrzygnął pozytywnie wnioski i uwagi do planu ogólnego lub o sporządzenie zmiany planu miejscowego,
- sporządzane są aktualnie projekty nowych planów miejscowych.

Do głównych przyczyn wyznaczenia stref planistycznych na obszarze miasta Szczecin należy zaliczyć poniżej sformułowane uwarunkowania i kierunki rozwoju przyjęte dla poszczególnych osiedli miasta. Podział obszaru miasta na osiedla przedstawia poniższy schemat.

Tabela 4. Wyznaczone strefy planistyczne i ich uwarunkowania

Dzielnica/ Osiedle	Uwarunkowania	Planowany model struktury funkcjonalno-przestrzennej	Wyznaczone strefy planistyczne (nazwa strefy i symbol literowy)		Łączny udział stref planistycznych w osiedlu
Niebuszewo – Bolinko	powierzchnia: 178,89 ha; mieszkańcy ogółem: 18 016 os.; zróżnicowana struktura przestrzenna historycznie związana z Niebuszewem, złożona z fragmentów historycznej XIX-XX w. zabudowy kwartałowej i nowej zabudowy blokowej na wyburzeniach wojennych, w części wschodniej zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (97%) o wysokiej i niskiej intensywności	ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie wykształconego modelu miejskiego osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z komponowaną zielenią przyuliczną i ogólnodostępną wewnątrz kwartałów oraz utrzymanie oryginalnej kompozycji urbanistycznej części śródmiejskiej w formie zwartej zabudowy kwartałowej kamienicowej z komponowaną zielenią ulic i przedogródkami (rejon ul. J. Słowackiego); rekomendowana realizacja nowej zabudowy w typie lokalnej zabudowy historycznej zespołu w rejonie ul. A. Asnyka – ul. E. Orzeszkowej ul. Z. Krasińskiego – ul. A. Naruszewicza; w sąsiedztwie obszaru centrum dopuszcza się zabudowę o podwyższonych parametrach; część obszaru objęta obszarem zabudowy śródmiejskiej	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. wielorodzinną	SW	**47%**
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. jednorodzinną	SJ	**0,4%**
			Strefa usługowa	SU	**21%**
			Strefa infrastrukturalna	SI	**5,5%**
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	**15%**
			Strefa komunikacyjna	SK	**11%**
Centrum	powierzchnia: 102,82 ha; mieszkańcy ogółem: 14 120 os.; śródmiejska jednolita, czytelna struktura przestrzenna XIX/XX-w. wielkomiejskiej kompozycji urbanistycznej w formie zwartej zabudowy kamienicowej kwartałów mieszkalno-usługowych o wysokiej intensywności, mieszkalnictwo wielorodzinne (95%), rozplanowana na układzie promieniście przecinających się ulic i łączących je placów	ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie oryginalnej kompozycji urbanistycznej Śródmieścia w formie zwartej zabudowy kwartałowej kamienicowej z komponowaną zielenią ulic, rewitalizacja i renowacja kwartałów zabudowy w celu podniesienia standardów zamieszkania, układ przestrzenny zabudowy historycznej do utrzymania, ochrony i uzupełnień, wysokość nowej zabudowy nawiązująca do zabudowy historycznej; dopuszcza się zabudowę wysokościową; ochrona kompozycji ulic i placów, zieleni urządzonej, w tym przedogródków, podniesienie wartości estetycznych zieleni – rekompozycja i uzupełnienia; podnosi się jakości przestrzeni mieszkalnych wewnątrz kwartałów zabudowy – wykształcenie i wyposażenie przestrzeni wspólnych z terenami zieleni; część obszaru objęta: obszarem zabudowy śródmiejskiej, obszarem uzupełnienia zabudowy, Gminnym Programem Rewitalizacji, Obszarem Strategicznej Interwencji	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. wielorodzinną	SW	**60,8%**
			Strefa usługowa	SU	**8,4%**
			Strefa handlu wielkopowierzchniowego	SH	**2,4%**
			Strefa infrastrukturalna	SI	**10,8%**
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	**2,3%**
			Strefa komunikacyjna	SK	**15,5%**

Drzetowo – Grabowo	powierzchnia: 390,84 ha; mieszkańcy ogółem: 13 406 os.; osiedle z zachowanym czytelnym fragmentem XIX- w. struktury przestrzennej w południowej części, w formie zwartej zabudowy kwartałowej wielofunkcyjnej o wysokiej intensywności, z dominacją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (96%)	utrzymuje się podziału obszarowego osiedla na mieszkalno-usługowy i obszar usługowo-produkcyjny wzdłuż rzeki Odry; ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie oryginalnej kompozycji urbanistycznej w formie zwartej wielofunkcyjnej zabudowy kwartałowej, kamienicowej wraz z komponowaną zielenią ulic, rewitalizacja i renowacja kwartałów zabudowy w celu podniesienia standardów zamieszkania, ochrona kompozycji ulic i placów, uporządkowanie zieleni urządzonej; zwarta zabudowa do utrzymania, ochrony i uzupełnień; wysokość nowej zabudowy w nawiązaniu do zabudowy historycznej lub istniejącej; rewitalizacja i adaptacja współczesnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; część obszaru objęta: obszarem zabudowy śródmiejskiej, obszarem uzupełnienia zabudowy, Gminnym Programem Rewitalizacji	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. wielorodzinną	SW	**17%**
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. jednorodzinną	SJ	**0,002%**
			Strefa usługowa	SU	**14%**
			Strefa gospodarcza	SP	**3,65%**
			Strefa infrastrukturalna	SI	**35%**
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	**2%**
			Strefa otwarta	SO	**0,6%**
			Strefa komunikacyjna	SK	**4%**
Łękno	powierzchnia: 99,98 ha; mieszkańcy ogółem: 2800 os.; zachowany oryginalny układ przestrzenny i zabudowa historyczna, w tym zespół opiekuńczy „Bethania”, duży udział zieleni urządzonej na terenach publicznych i ogrodach przydomowych, struktura przestrzenna jednorodna w zróżnicowanych typach zabudowy mieszkaniowej, od form rezydencji, willi, domów jednorodzinnych do zabudowy szeregowej i zabudowy wielorodzinnej (54%) niskiej intensywności	ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie w pełni wykształconego osiedla zabudowy mieszkaniowej w formule miasto – ogród, z zabudową lokalizowaną w zieleni i wzdłuż ulic z zielenią urządzoną; ograniczone zainwestowanie – dopuszcza się wyłącznie uzupełnienie zabudowy w nawiązaniu do istniejącego sąsiedztwa (stanowiącego oryginalną zabudowę), obowiązuje utrzymanie: wysokich standardów zabudowy, wielkości działek, wysokiego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego z udziałem zieleni wysokiej, przedogródków i ogrodów przydomowych, zieleni urządzonej ulic i placów, lokalnej intensywności zabudowy, formy i jakości zabudowy, wysokość nowej zabudowy nawiązująca do zabudowy historycznej w bezpośrednim sąsiedztwie; w granicach jednorodnych zespołów zabudowy zabrania się lokalizacji nowej zabudowy wielorodzinnej: na wyburzeniach zabudowy jednorodzinnej, na działkach powstałych z wtórnych podziałów działek zabudowanych zabudową jednorodzinną, na terenach zieleni urządzonej; część obszaru objęta obszarem uzupełnienia zabudowy	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. wielorodzinną	SW	**17%**
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. jednorodzinną	SJ	**18%**
			Strefa usługowa	SU	**16%**
			Strefa infrastrukturalna	SI	**8,5%**
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	**34,6%**
			Strefa komunikacyjna	SK	**4,5%**

Międzyodrze – Wyspa Pucka	powierzchnia: 3184,96 ha; ludność ogółem: 699 os.; struktura dynamiczna w trakcie przekształceń z wyraźnie wykształconymi kierunkami docelowymi, historyczne tereny portowe (Łasztownia, Kępa Parnicka, Wyspa Zielona) zdegradowane technicznie; obszar inwestycyjny z określonym programem zabudowy o charakterze centrum z wielofunkcyjną zabudową śródmiejską na Łasztowni i Kępie Parnickiej	wykształcenie ponadlokalnej roli obszaru osiedla i jego funkcjonalnego podziału według planowanej specjalizacji: 1. wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska mieszkalno-usługowa z wykorzystaniem przestrzeni rzeki Odry, 2. portowa, 3. rekreacyjno-ogrodnicza na części Wyspy Puckiej, 4. pozostałe akweny i wyspy Międzyodrza lub ich części o funkcji ekologicznej i turystyczno-rekreacyjnej; ochrona fizjonomii historycznej struktury przestrzennej portu miejskiego, rewitalizacja obszarów i zabudowy zabytkowej, utrzymanie ekspozycji na sylwetę zabudowy Starego Miasta, Wałów Chrobrego; transformacja funkcjonalno-przestrzenna wysp Łasztowni, Kępy Parnickiej, Wyspy Grodzkiej i Wyspy Zielonej, wykształcanie części śródmiejskiej nad rzeką, rozwój funkcji miejskich i centrotwórczych na wyspach; na części wysp dopuszcza się zabudowę wysoką lub wysokościową; część obszaru objęta: obszarem zabudowy śródmiejskiej, Gminnym Programem Rewitalizacji, Obszarem Strategicznej Interwencji	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. wielorodzinną	SW	**2%**
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. jednorodzinną	SJ	**0,7%**
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	SZ	**2,4%**
			Strefa usługowa	SU	**0,5%**
			Strefa infrastrukturalna	SI	**27%**
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	**11,7%**
			Strefa otwarta	SO	**37,7%**
			Strefa komunikacyjna	SK	**8,5%**
Nowe Miasto	powierzchnia: 173,67 ha; mieszkańcy ogółem: 8529 os.; czytelna miejska struktura przestrzenna z XIX/XX w. ulokowana na dolnym i górnym tarasie; wielkomiejska kompozycja urbanistyczna w formie zwartej zabudowy kwartałowej przeznaczonej na budynki administracji miejskiej, koszar i administracji wojskowej, sądownictwa, kolejnictwa, usług i kwartałowej zabudowy mieszkalnej o wysokiej intensywności; kompozycja zdominowana przez układ prostokątnych kwartałów z ulicami i alejami o zróżnicowanej szerokości, formie zagospodarowania i kompozycji zieleni, w tym przedogródków; górny taras zajmuje mieszkalnictwo wielorodzinne (99%) o wysokiej intensywności, w tym budownictwo współczesne, a dolny taras tereny dworca kolejowego oraz historyczna zabudowa poprzemysłowa i mieszkaniowa, wzdłuż ulicy K. Kolumba	ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie: 1. fizjonomii dolnego i górnego tarasu – ekspozycja kształtowana poprzez parametry zabudowy, 2. historycznej kompozycji urbanistycznej osiedla w formie zwartej zabudowy kwartałowej kamienicowej wraz z komponowaną zielenią w pasach drogowych ulic, rewitalizacja i renowacja kwartałów zabudowy w celu podniesienia standardów zamieszkania, ochrona kompozycji ulic, alei, placów, uporządkowanie zieleni komponowanej alei i placów, 3. i rewitalizacja kompleksu historycznej zabudowy poprzemysłowej wzdłuż ul. K. Kolumba i na Wyspie Jaskółczej wraz z frontem wodnym zabudowy; układ przestrzenny zwartej zabudowy osiedla do utrzymania, ochrony i uzupełnień, wysokość nowej zabudowy nawiązująca do zabudowy historycznej i kształtująca harmonijną sylwetę zabudowy w widoku z wysp Międzyodrza; we wskazanych lokalizacjach dopuszcza się zabudowę wysoką lub wysokościową; część obszaru objęta: obszarem zabudowy śródmiejskiej, obszarem uzupełnienia zabudowy, Gminnym Programem Rewitalizacji, Obszarem Strategicznej Interwencji	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. wielorodzinną	SW	**39%**
			Strefa usługowa	SU	**19%**
			Strefa handlu wielkopowierzchniowego	SH	**0,40%**
			Strefa infrastrukturalna	SI	**12%**
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	**5,5%**
			Strefa otwarta	SO	**7%**
			Strefa komunikacyjna	SK	**11%**

Śródmieście – Północ	powierzchnia: 140,65 ha; mieszkańcy ogółem: 9746 os.; w części zachodniej osiedle kontynuujące strukturę z końca XIX w. , połączoną z ciągiem reprezentacyjnych rezydencji o charakterze podmiejskim; część wschodnia zabudowana w znacznym stopniu powojenną zabudową blokową z zachowaniem przedwojennej siatki ulicznej; w części południowej zabudowa wielofunkcyjna o wysokiej intensywności, z dominacją mieszkalnictwa wielorodzinnego (88%), rozplanowana na kilku ciągach ulicznych na kierunku północ-południe: Al. Wojska Polskiego, ul. Monte Cassino, Al. Papieża Jana Pawła II, Al. Wyzwolenia; historyczną strukturę uzupełnia współczesna zabudowa mieszkaniowa o niskiej i wysokiej intensywności, liczne obiekty usługowe, samodzielne ośrodki usługowe o znaczeniu ogólnomiejskim i ponadlokalnym	ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie, ochrona i kontynuowanie wielkomiejskiej kompozycji urbanistycznej Śródmieścia w formie zwartej zabudowy kwartałowej wielofunkcyjnej z komponowaną zielenią ulic; rewitalizacja i renowacja zabudowy historycznej w celu podniesienia standardów zamieszkania, ochrona kompozycji ulic i placów, uzupełnienie zieleni komponowanej ulic i placów, w tym zagospodarowanie i ujednolicenie przedogródków; nowa zabudowa uzupełniająca w nawiązaniu do zabudowy historycznej i jej rozplanowania; w przypadkach uzasadnionych dopuszcza się podniesienie wysokości zabudowy - zabudowa wysoka lub wysokościowa; w części rezydencjonalnej osiedla obowiązuje utrzymanie wysokich standardów w zakresie wielkości działek, udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego z zielenią wysoką, ogrodów przydomowych, zieleni urządzonej ulic i placów, lokalnej intensywności zabudowy, formy i jakości zabudowy oraz walorów krajobrazowych i przyrodniczych; część obszaru objęta: obszarem zabudowy śródmiejskiej, obszarem uzupełnienia zabudowy, Gminnym Programem Rewitalizacji, Obszarem Strategicznej Interwencji	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. wielorodzinną	SW	**49%**
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. jednorodzinną	SJ	**3%**
			Strefa usługowa	SU	**29%**
			Strefa infrastrukturalna	SI	**8,5%**
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	**6,5%**
			Strefa komunikacyjna	SK	**1%**
Stare Miasto	powierzchnia: 110,44 ha; mieszkańcy ogółem: 3603 os.; reprezentacyjna dzielnica z eksponowanym frontem wodnym, tarasem wyniesionym nad szerokie nabrzeże i wewnętrznym założeniem parkowym, zagospodarowana regularnymi kwartałami zabudowy kamienicowej, wielorodzinnej (stanowiącej 84% zabudowy całego osiedla) oraz monumentalnymi gmachami użyteczności publicznej tworzącymi unikalną kompozycję urbanistyczną ulic, alei, zabudowy z przedogródkami	ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie i odtworzenie oryginalnej kompozycji urbanistycznej w oparciu o staromiejską siatkę ulic oraz w części wielkomiejskiej Śródmieścia, w formie zwartej, wielofunkcyjnej zabudowy kwartałowej, kamienicowej wraz z komponowaną zielenią ulic; rewitalizacja i renowacja kwartałów zabudowy w celu podniesienia standardów zamieszkania, ochrona kompozycji ulic i placów, uporządkowanie zieleni komponowanej ulic, placów, przedogródków; układ przestrzenny zwartej zabudowy kwartałowej do utrzymania, ochrony i uzupełnień; wysokość nowej zabudowy nawiązująca do zabudowy historycznej; część obszaru objęta: obszarem zabudowy śródmiejskiej, obszarem uzupełnienia zabudowy, Gminnym Programem Rewitalizacji, Obszarem Strategicznej Interwencji	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. wielorodzinną	SW	**36%**
			Strefa usługowa	SU	**17%**
			Strefa infrastrukturalna	SI	**13%**
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	**29%**
			Strefa komunikacyjna	SK	**4,50%**

Turzyn	powierzchnia: 156,79 ha; mieszkańcy ogółem: 15 177 os.; osiedle o zwartej zabudowie wielorodzinnej; zabudowa współczesna do ul. Ku Słońcu z obiektami usługowymi, tworząca samodzielny ośrodek usługowy o znaczeniu ponadlokalnym z obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 oraz część wschodnia – krawędź jednolitej struktury przestrzennej wielkomiejskiego Śródmieścia w formie zwartej zabudowy kwartałowej kamienic mieszkalnych wielorodzinnych (mieszkalnictwo wielorodzinne 98%) o wysokiej intensywności, ogrody działkowe, nieliczne tereny zieleni urządzonej	ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie kompozycji urbanistycznej Śródmieścia w formie zabudowy kwartałowej, wielofunkcyjnej wraz z komponowaną zielenią ulic, rewitalizacja i renowacja kwartałów zabudowy w celu podniesienia standardów zamieszkania, ochrona kompozycji ulic i placów, uporządkowanie zieleni komponowanej ulic i placów, w tym przedogródków; układ przestrzenny zwartej zabudowy do utrzymania, ochrony i uzupełnień; w uzasadnianych lokalizacjach dopuszcza się zabudowę wysoką lub wysokościową; część obszaru objęta: obszarem zabudowy śródmiejskiej, obszarem uzupełnienia zabudowy, Gminnym Programem Rewitalizacji, Obszarem Strategicznej Interwencji	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. wielorodzinną	SW	**44,5%**
			Strefa usługowa	SU	**19,5%**
			Strefa handlu wielkopowierzchniowego	SH	**0,7%**
			Strefa gospodarcza	SP	**1,7%**
			Strefa infrastrukturalna	SI	**15%**
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	**5%**
			Strefa komunikacyjna	SK	**13,5%**
Śródmieście – Zachód	powierzchnia: 53,29 ha; mieszkańcy ogółem: 11 068 os.; jednolita, struktura przestrzenna XIX-XX w. wielkomiejskiej kompozycji urbanistycznej w formie zwartej zabudowy, o wysokiej intensywności, kamienicami kwartałów wielofunkcyjnych, głównie o funkcji mieszkalnictwa wielorodzinnego (93%)	ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie oryginalnej kompozycji urbanistycznej w formie zwartej zabudowy kwartałowej, rewitalizacja i renowacja kwartałów zabudowy w celu podniesienia standardów zamieszkania, ochrona kompozycji ulic i placów, uzupełnienie zieleni komponowanej ulic i placów, w tym przedogródków; układ przestrzenny zwartej zabudowy do utrzymania, ochrony i uzupełnień; wysokość nowej zabudowy nawiązująca do zabudowy historycznej; podnoszenie jakości przestrzeni mieszkalnych wewnątrz kwartałów zabudowy, wykształcenie przestrzeni wspólnych i terenów zieleni; część obszaru objęta: obszarem zabudowy śródmiejskiej, Gminnym Programem Rewitalizacji, Obszarem Strategicznej Interwencji	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. wielorodzinną	SW	**68,7%**
			Strefa usługowa	SU	**9,5%**
			Strefa infrastrukturalna	SI	**14,3%**
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	**1,3%**
			Strefa komunikacyjna	SK	**6,2%**
Bukowo	powierzchnia: 480,79 ha; mieszkańcy ogółem: 4678 os.; jednolita struktura przestrzenna z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lokalnie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o niskiej intensywności (10%), punktowo zlokalizowane usługi; zieleń naturalna, lasy, ogrody działkowe, naturalne zbiorniki i cieki wodne	ochrona krajobrazu kulturowego – utrzymanie modelu podmiejskich zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy wielorodzinnej o niskiej intensywności, skoncentrowanych wzdłuż kameralnych ulic; stopniowe wysycanie terenów przydatnych pod zabudowę mieszkaniową w nawiązaniu do zachowanych układów kameralnych; część obszaru objęta obszarem uzupełnienia zabudowy	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. wielorodzinną	SW	**4,3%**
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. jednorodzinną	SJ	**30%**
			Strefa usługowa	SU	**11,5%**
			Strefa gospodarcza	SP	**1%**
			Strefa infrastrukturalna	SI	**0,4%**
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	**34%**
			Strefa otwarta	SO	**15,5%**
			Strefa komunikacyjna	SK	**3,3%**

Golęcino – Gocław	powierzchnia: 1021,59 ha; mieszkańcy ogółem: 2626 os.; w obszarze tarasu górnego zabudowa jedno- i wielorodzinna (64%) o niskiej intensywności; w obszarze tarasu dolnego istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z pasem nadwodnym usług, tereny produkcji i składów, zajezdnia tramwajowa, tereny zieleni będące elementem korytarza ekologicznego; pozostały obszar, obejmujący Odrę i wyspy pokryte roślinnością, podlega ochronie w ramach obszarów NATURA 2000; udział obszaru zabudowy osiedla: 12%, a 88% poza obszarem zabudowy – głównie tereny zieleni: naturalnej i leśnej oraz ogrody działkowe, tereny wód z przewagą morskich wód wewnętrznych; ok. 70% powierzchni osiedla stanowią wyspy – lasy i zieleń naturalna	ochrona krajobrazu kulturowego: utrzymanie modelu skoncentrowanych wzdłuż kameralnych ulic, podmiejskich zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy wielorodzinnej o niskiej intensywności; stopniowe wysycanie terenów przydatnych pod zabudowę mieszkaniową w nawiązaniu do oryginalnych układów tarasowych dawnych winnic; indywidualne formy i wysoka jakość zabudowy, ochrona walorów krajobrazowych; zespoły zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej do uzupełnienia i uczytelnienia kompozycji z dostosowaniem wskaźnika intensywności zabudowy do lokalnego charakteru zabudowy, rozwój usług zdrowia i rozbudowa szpitala; w obszarze tarasu dolnego zostają utrzymane istniejące obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi, z wyłączeniem obszarów osuwiskowych, przy zachowaniu niskiej intensywności, rehabilitacji zabudowy i poddaniu obszaru restrukturyzacji i rewitalizacji; rozwój i wzmocnienie lokalnych centrów usługowych; część obszaru objęta Gminnym Programem Rewitalizacji	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. wielorodzinną	SW	**2,4%**
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. jednorodzinną	SJ	**1%**
			Strefa usługowa	SU	**3,7%**
			Strefa gospodarcza	SP	**0,4%**
			Strefa infrastrukturalna	SI	**1,6%**
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	**9%**
			Strefa otwarta	SO	**71%**
			Strefa komunikacyjna	SK	**3,5%**
Niebuszewo	powierzchnia: 163,17 ha; mieszkańcy ogółem: 15 250 os.; zabudowa historyczna mieszkaniowa po wojnie uzupełniona, z przewagą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (86%) o wysokiej intensywności z enklawami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności i zabudowy jednorodzinnej	utrzymanie wykształconej struktury przestrzennej osiedla, liczne i zróżnicowane zespoły zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i enklawy zabudowy jednorodzinnej o czytelnej kompozycji; rewitalizacja zabudowy z wielkiej płyty; ochrona krajobrazu kulturowego zachowanych zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy wielorodzinnej o niskiej intensywności; uzupełnienie zabudowy jako kontynuacja kompozycji i intensywności zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. wielorodzinną	SW	**37%**
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. jednorodzinną	SJ	**7,5%**
			Strefa usługowa	SU	**21%**
			Strefa infrastrukturalna	SI	**5%**
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	**15,5%**
			Strefa komunikacyjna	SK	**14%**
Skolwin	powierzchnia: 1261,18 ha; mieszkańcy ogółem 2688 os.; osiedle z zabudową mieszkaniową (22%) jednorodzinną i wielorodzinną o niskiej intensywności z zielenią naturalną i nieurządzoną; w obszarze tarasu dolnego zachowana XIX w. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z uzupełnieniami	ochrona krajobrazu kulturowego, kontynuacja podmiejskiego układu przestrzennego d. wsi Skolwin – zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy wielorodzinnej o niskiej intensywności z zielenią naturalną oraz z zachowaniem historycznego układu osadniczego i niwy siedliskowej dawnej wsi; stopniowe wysycanie terenów przydatnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przy dążeniu do uczytelnienia kameralnego układu wsi, utrzymanie wysokich standardów w zakresie wielkości działek, dominującego udziału powierzchni	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. wielorodzinną	SW	**1%**
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. jednorodzinną	SJ	**21%**
			Strefa usługowa	SU	**3%**
			Strefa gospodarcza	SP	**0,5%**
			Strefa infrastrukturalna	SI	**12,5%**
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	**7%**
			Strefa otwarta	SO	**46%**
			Strefa komunikacyjna	SK	**1%**

		terenu biologicznie czynnego, niskiej intensywności zabudowy, o tradycyjnej formie zabudowy wtopionej w zieleń i krajobraz; część obszaru objęta: obszarem uzupełnienia zabudowy, Gminnym Programem Rewitalizacji			
Stołczyn	powierzchnia: 1254,42 ha; mieszkańcy ogółem: 4741 os.; w obszarze tarasu górnego znajduje się zachowany układ d. wsi ulicówki z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną (57%) o niskiej intensywności z zielenią rekreacyjną (ogrody działkowe) i naturalną, w obszarze skarpy i tarasu dolnego zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, z pasem nadwodnym usług	ochrona krajobrazu kulturowego, kontynuacja modelu podmiejskich zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy wielorodzinnej o niskiej intensywności, ochrona historycznego układu d. wsi Stołczyn; wyznaczanie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przy dążeniu do uczytelnienia kameralnego układu przestrzennego wsi, utrzymanie wysokich standardów w zakresie wielkości działek, dominującego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, niskiej intensywności zabudowy, wysokiej jakości i formy zabudowy uwzględniającej walory krajobrazowe; część obszaru objęta: obszarem uzupełnienia zabudowy, Gminnym Programem Rewitalizacji	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. wielorodzinną	SW	**7%**
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. jednorodzinną	SJ	**9%**
			Strefa usługowa	SU	**3%**
			Strefa handlu wielkopowierzchniowego	SH	**0,5%**
			Strefa gospodarcza	SP	**0,2%**
			Strefa infrastrukturalna	SI	**12,5%**
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	**14%**
			Strefa otwarta	SO	**39,5%**
			Strefa komunikacyjna	SK	**1%**
Warszewo	powierzchnia: 725,27 ha; mieszkańcy ogółem: 12 042 os.; współczesna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna (38%) o niskiej intensywności; punktowa lokalizacja usług, zieleń naturalna, lasy, ogrody działkowe, zbiorniki i cieki wodne; udział zwartej zabudowy 48%; poza obszarem zwartej zabudowy 52% – głównie tereny zieleni: naturalnej i leśnej	liczne i zróżnicowane zespoły współczesnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej o czytelnej kompozycji; ochrona krajobrazu kulturowego niwy siedliskowej d. wsi Warszewo i jej historycznego układu przestrzennego, kontynuacja modelu podmiejskich zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności i zabudowy jednorodzinnej	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. wielorodzinną	SW	**17%**
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. jednorodzinną	SJ	**35%**
			Strefa usługowa	SU	**7%**
			Strefa infrastrukturalna	SI	**4%**
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	**11,5%**
			Strefa otwarta	SO	**22%**
			Strefa komunikacyjna	SK	**3,4%**
Żelechowa	powierzchnia: 382,41 ha; mieszkańcy ogółem: 14 082 os.; w obszarze osiedla znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa wielorodzinna (46%) o niskiej intensywności, z enklawami zabudowy o wysokiej intensywności, zieleń urządzona, ogrody działkowe, obiekt handlu wielkopowierzchniowego	ochrona krajobrazu kulturowego: utrzymanie modelu podmiejskich zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy wielorodzinnej o niskiej intensywności, skoncentrowanych wzdłuż kameralnych ulic; stopniowe wysycanie terenów przydatnych pod zabudowę mieszkaniową w nawiązaniu do oryginalnych układów, utrzymanie standardów wielkości działek, udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, intensywności zabudowy, formy i jakości zabudowy oraz walorów krajobrazowych; liczne i zróżnicowane zespoły zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, w tym o czytelnej historycznej kompozycji osiedli z dużym udziałem zieleni urządzonej (w tym pocmentarnej) wymagającej rewitalizacji; część obszaru objęta: obszarem uzupełnienia zabudowy, Gminnym Programem Rewitalizacji	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. wielorodzinną	SW	**28%**
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. jednorodzinną	SJ	**22%**
			Strefa usługowa	SU	**10,4%**
			Strefa gospodarcza	SP	**2,5%**
			Strefa infrastrukturalna	SI	**6%**
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	**23%**
			Strefa otwarta	SO	**0,8%**
			Strefa komunikacyjna	SK	**7%**

Arkońskie – Niemierzyn	powierzchnia: 253,86 ha; mieszkańcy ogółem: 10 591 os.; dzielnica willowa, dogęszczona i powiększona w latach 60. XX w. o małe osiedle blokowe ze szkołą, a w latach 70. zabudowano wzgórza po północnej stronie ul. Chopina; struktura przestrzenna zróżnicowana o odmiennych typach i intensywności zabudowy mieszkaniowej swobodnie rozlokowanych budynków wielorodzinnych 3- i 5-kondygnacyjnych oraz 11- kondygnacyjnych; usytuowanie na południowych stokach budynków jednorodzinnych z ogrodami i wielorodzinnych o niskiej intensywności tworzy bardzo korzystne warunki zamieszkania o kompozycji osiedla podmiejskiego z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (65%), usługową oraz z usługami ochrony zdrowia o znaczeniu ponadlokalnym	ochrona krajobrazu kulturowego: utrzymanie modelu podmiejskich zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności skoncentrowanych wzdłuż kameralnych układów ulic, utrzymanie zespołów zabudowy wielorodzinnej o wysokiej intensywności; stopniowe wysycanie terenów przydatnych pod zabudowę mieszkaniową w nawiązaniu do układów kameralnych z utrzymaniem standardów wielkości działek, udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, lokalnej intensywności zabudowy, formy i jakości zabudowy oraz walorów krajobrazowych; część obszaru objęta obszarem uzupełnienia zabudowy	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. wielorodzinną	SW	**23%**
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. jednorodzinną	SJ	**13%**
			Strefa usługowa	SU	**18%**
			Strefa infrastrukturalna	SI	**6%**
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	**36,5%**
			Strefa komunikacyjna	SK	**3,5%**
Krzekowo – Bezrzecze	powierzchnia: 382,34 ha; mieszkańcy ogółem: 5163 os.; posiada wymienioną w XIX i XX w. zabudowę uzupełnianą i przekształcaną do chwili obecnej; przewaga zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (21%) o niskiej intensywności; willowe osiedle mieszkaniowe założone w okresie międzywojennym i rozbudowywane do dzisiaj	ochrona krajobrazu kulturowego, kontynuacja modelu podmiejskich zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powstałych na układzie dawnej wsi, ochrona układu przestrzennego d. wsi Krzekowo; stopniowe wysycanie terenów przydatnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przy dążeniu do uczytelnienia kameralnych układów ruralistycznych, utrzymanie standardów w zakresie wielkości działek, wysokiego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego z udziałem zieleni wysokiej, niskiej intensywności zabudowy, jakości i formy zabudowy oraz walorów krajobrazowych, ograniczenie lokalizacji zabudowy terenów wzdłuż rzeki Bukowej z zagospodarowaniem brzegów na zieleń; część obszaru objęta obszarem uzupełnienia zabudowy	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. wielorodzinną	SW	**5,5%**
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. jednorodzinną	SJ	**38,5%**
			Strefa usługowa	SU	**2,4%**
			Strefa gospodarcza	SP	**2%**
			Strefa infrastrukturalna	SI	**1,4%**
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	**25,4%**
			Strefa komunikacyjna	SK	**5%**
Gumieńce	powierzchnia: 1041,57 ha; mieszkańcy ogółem: 23 031 os; kolonia domków jednorodzinnych z dużymi ogrodami (okres międzywojenny); nowa zabudowa jednorodzinna o czytelnej kameralnej kompozycji osiedla podmiejskiego znacznie rozbudowana po II wojnie św. i	ochrona krajobrazu kulturowego: utrzymanie modelu podmiejskich zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej skoncentrowanych wzdłuż kameralnych układów drogowych, uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej w nawiązaniu do kameralnych układów przestrzennych, utrzymanie standardów w zakresie wielkości działek, udziału powierzchni terenu	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. wielorodzinną	SW	**10,6%**
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. jednorodzinną	SJ	**23%**
			Strefa usługowa	SU	**8,4%**
			Strefa handlu wielkopowierzchniowego	SH	**4,5%**

	uzupełniona zabudową mieszkaniową wielorodzinną (35%) o wysokiej i niskiej intensywności	biologicznie czynnego, lokalnej intensywności zabudowy, formy zabudowy i walorów krajobrazowych; część obszaru objęta obszarem uzupełnienia zabudowy	Strefa gospodarcza	SP	**5,2%**
			Strefa infrastrukturalna	SI	**2%**
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	**14,5%**
			Strefa cmentarzy	SC	**23,7%**
			Strefa otwarta	SO	**0,7%**
			Strefa komunikacyjna	SK	**7,5%**
Zawadzkiego – Klonowica	powierzchnia: 158,37 ha; mieszkańcy ogółem: 10 151 os.; jednolita struktura przestrzenna wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej otoczona pasem składającym się z terenów: wojskowych, sportowych, ogrodów działkowych, usługowych, mieszkalnych o niskiej intensywności, pofabrycznych, na których zlokalizowano, m.in.: zabudowę jednorodzinną, usługi, zieleń urządzoną, obiekty oświaty, zakłady komunalne, pętlę tramwajowo-autobusową, zajezdnię tramwajową, zajezdnię autobusową, straż pożarną, obiekty sportowe; zespół funkcji mieszkaniowej z lokalnym centrum usługowym, dobrze skomunikowany zewnętrznie i wewnętrznie, posiada zespoły garażowo-parkingowe, dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (92%) z wielkiej płyty o oryginalnej kompozycji urbanistycznej z pełnym wyposażeniem w usługi społeczne	utrzymanie modelu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o czytelnej kompozycji zabudowy o wysokiej intensywności oraz utrzymanie enklaw zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; rewitalizacja zabudowy z wielkiej płyty, ochrona osiedla przed dogęszczaniem zabudowy mieszkaniowej, uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej na terenach zwalnianych przez istniejące zagospodarowanie przy zapewnieniu wystarczającej liczby miejsc postojowych; część obszaru objęta Gminnym Programem Rewitalizacji	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. wielorodzinną	SW	**32%**
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. jednorodzinną	SJ	**2%**
			Strefa usługowa	SU	**30,5%**
			Strefa handlu wielkopowierzchniowego	SH	**2,7%**
			Strefa infrastrukturalna	SI	**20%**
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	**3,4%**
			Strefa komunikacyjna	SK	**9,5%**
Głębokie – Pilchowo	powierzchnia: 1259 ha; mieszkańcy ogółem: 1075 os.; dwa obszary zwartej zabudowy w otoczeniu lasów: osiedle zabudowy jednorodzinnej - Głębokie na wschodnim brzegu j. Głębokie oraz znajdującej się w granicach miasta pd. części wsi Pilchowo (ul. Szczecińska); Głębokie - osiedle willowe, skomunikowane z centrum miasta linią tramwajową; jednorodna struktura przestrzenna w granicach obszaru zabudowanego, zabudowa jednorodzinna, typu willowego, punktowo zagęszczona do formy wielorodzinnej (2%) o bardzo niskiej	ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie struktury podmiejskiego, kameralnego osiedla zabudowy willowej jednorodzinnej w zieleni o charakterze leśnym, utrzymanie kameralnego osiedla – części wsi Pilchowo, zabudowa lokalizowana w zieleni, ograniczenia zainwestowania – dopuszcza się uzupełnienie zabudowy, obowiązuje utrzymanie: standardów wielkości działek, udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, niskiej intensywności zabudowy, lokalnej formy i jakości zabudowy, walorów krajobrazowych i przyrodniczych, zakaz wycinki istniejących drzew z dopuszczeniem niezbędnych cięć (sanitarnych, związanych z posadowieniem budowli); część obszaru objęta obszarem zabudowy śródmiejskiej	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. wielorodzinną	SW	**0,07%**
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. jednorodzinną	SJ	**2,6%**
			Strefa usługowa	SU	**0,5%**
			Strefa infrastrukturalna	SI	**3%**
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	**11%**
			Strefa otwarta	SO	**56%**
			Strefa komunikacyjna	SK	**0,5%**

	intensywności; część d. wsi Pilchowo (z zachowanym układem średniowiecznym) w części szczecińskiej składa się z sześciu ulic z zabudową jednorodzinną oraz zakładami produkcyjno-usługowymi				
Pomorzany	powierzchnia: 705,37 ha; mieszkańcy ogółem: 17 049 os.; na osiedlu dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (82%) o wysokiej intensywności, w tym budownictwo z wielkiej płyty, znajdują się tu enklawy XIX-wiecznej zabudowy wielorodzinnej o niskiej intensywności (np. przy ul. Ruskiej) oraz XIX-wieczne kamienice, niewielki udział zabudowy jednorodzinnej dostępnej od ul. Ustowskiej	utrzymanie podziału obszarowego osiedla na mieszkalno-usługowy i usługowo-produkcyjny wzdłuż rzeki Odry utrzymanie struktury i gęstości zabudowy mieszkaniowej, w tym enklaw zabudowy o wartościach historycznych i rewitalizacja zabudowy z wielkiej płyty, utrzymanie przestrzeni wspólnych i podnoszenie ich jakości; część obszaru objęta: obszarem zabudowy śródmiejskiej, obszarem uzupełnienia zabudowy, Gminnym Programem Rewitalizacji	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. wielorodzinną	SW	**12%**
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. jednorodzinną	SJ	**5%**
			Strefa usługowa	SU	**10,5%**
			Strefa handlu wielkopowierzchniowego	SH	**2%**
			Strefa gospodarcza	SP	**2%**
			Strefa produkcji rolniczej	SR	**0,07%**
			Strefa infrastrukturalna	SI	**30%**
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	**17,5%**
			Strefa otwarta	SO	**8%**
			Strefa komunikacyjna	SK	**13%**
Osów	powierzchnia: 813,65 ha; mieszkańcy ogółem: 5105 os.; w latach 30. XX w. powstał zespół wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulic Uroczej i Mokrej; w okresie powojennym obszar pomiędzy starą wsią a tą kolonią zabudowany zespołem jedno- i dwukondygnacyjnych domów utrzymujących gabarytami i wysokimi dachami charakter wiejski; przy drodze do centrum powstały: lokalne centrum usługowe, punktowo zlokalizowane zespoły zabudowy wielorodzinnej (4%)	ochrona krajobrazu kulturowego, ochrona układu przestrzennego d. wsi Osów, kontynuacja modelu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej skoncentrowanych wzdłuż kameralnych układów ulic lub placów, stopniowe wysycanie terenów przydatnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przy dążeniu do uczytelnienia kameralnych układów ruralistycznych, utrzymaniu standardów w zakresie wielkości działek, wysokiego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, niskiej intensywności zabudowy, jakości i formy zabudowy oraz walorów krajobrazowych; część obszaru objęta obszarem uzupełnienia zabudowy	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. wielorodzinną	SW	**1%**
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. jednorodzinną	SJ	**26,5%**
			Strefa usługowa	SU	**3%**
			Strefa infrastrukturalna	SI	**1,5%**
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	**37%**
			Strefa otwarta	SO	**30%**
			Strefa komunikacyjna	SK	**1%**
Pogodno	powierzchnia: 419,25 ha; mieszkańcy ogółem: 21 530 os.; osiedle charakteryzują czytelne, kameralne enklawy zabudowy wielorodzinnej (40%) o niskiej intensywności, zrealizowanej w latach 30. XX w. w pierzejach głównych ulic oraz jako wydzielone osiedla robotnicze i zabudowę	ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie modelu podmiejskiego kameralnego osiedla zabudowy mieszkaniowej, z zabudową lokalizowaną w zieleni, ograniczone zainwestowanie – dopuszcza się wyłącznie uzupełnienie zabudowy w nawiązaniu do historycznego rozplanowania, obowiązuje utrzymanie charakterystycznych dla osiedla standardów w zakresie wielkości działek, udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, udziału zieleni wysokiej, przedogródków, zieleni urządzonej,	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. wielorodzinną	SW	**30%**
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. jednorodzinną	SJ	**32%**
			Strefa usługowa	SU	**15,5%**
			Strefa infrastrukturalna	SI	**9%**
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	**5,5%**
			Strefa komunikacyjna	SK	**5%**

	koszarową; wille, domy jednorodzinne, zabudowa szeregowa	lokalnej intensywności zabudowy, formy i jakości zabudowy oraz walorów krajobrazowych i przyrodniczych; część obszaru objęta obszarem uzupełnienia zabudowy			
Świerczewo	powierzchnia: 244,33 ha; mieszkańcy ogółem: 13 986 os.; w części wschodniej osiedle dla pocztowców i niezamożnych robotników; obok zabudowy gospodarczej folwarku powstało niewielkie os. domów jednorodzinnych a drugi taki zespół powstał przy granicy z Pogodnem; otwarte tereny po wojnie zostały zabudowane blokowymi osiedlami wielorodzinnymi Kaliny I Przyjaźni (77%) o wysokiej intensywności z zachowaniem zagospodarowanych usługami terenów od ul. Ku Słońcu oraz przedwojennych ogrodów działkowych z zespołem sportowym oraz powstałym nowym obiektem naukowo-badawczym	utrzymanie podziału funkcjonalnego osiedla na obszary mieszkalno-usługowe i usługowo-produkcyjne; utrzymanie struktury zabudowy mieszkaniowej, w tym enklaw zabudowy o wartościach historycznych i rewitalizacja zabudowy z wielkiej płyty, ograniczenie dogęszczania zabudowy mieszkaniowej; podniesienie jakości przestrzeni wspólnych, w szczególności terenów zieleni urządzonej; część obszaru objęta obszarem uzupełnienia zabudowy	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. wielorodzinną	SW	**25%**
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. jednorodzinną	SJ	**9%**
			Strefa usługowa	SU	**22%**
			Strefa handlu wielkopowierzchniowego	SH	**2%**
			Strefa gospodarcza	SP	**7%**
			Strefa infrastrukturalna	SI	**14%**
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	**13%**
			Strefa komunikacyjna	SK	**1%**
Załom – Kasztanowe	powierzchnia: 439,05 ha; mieszkańcy ogółem: 3162 os.; w osiedlu występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna (77%) o niskiej intensywności z towarzyszącymi usługami, enklawami terenów produkcji, składów i magazynów, w otoczeniu lasów, zieleń naturalna, ogrody działkowe, grunty rolne; brak pow. objętej formami ochrony krajobrazu kulturowego	utrzymanie zabudowy mieszkaniowej osiedla, rewitalizacja zabudowy z wielkiej płyty; wykształcenie/wzmocnienie lokalnego centrum usługowego z uwagi na peryferyjne położenie osiedla	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. wielorodzinną	SW	**5%**
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. jednorodzinną	SJ	**8%**
			Strefa usługowa	SU	**3%**
			Strefa gospodarcza	SP	**11%**
			Strefa infrastrukturalna	SI	**1,5%**
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	**6,5%**
			Strefa otwarta	SO	**62%**
			Strefa komunikacyjna	SK	**2,5%**
Bukowe – Klęskowo	powierzchnia: 458,90 ha; mieszkańcy ogółem: 13 248 os.; osiedle z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (85%) o wysokiej intensywności w części zachodniej, a w części wschodniej wielorodzinną o niskiej intensywności; na terenach poza autostradą występują obok zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z użytkami rolnymi także budynki mieszkalne z usługami i produkcją;	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o czytelnej kompozycji i enklawy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, uzupełnienie istniejących struktur osiedla o zieleń urządzoną ogólnodostępną; uzupełnienie zabudowy wielorodzinnej jako kontynuacja kompozycji w bezpośrednim sąsiedztwie ze zmniejszoną intensywnością zabudowy i dużym udziałem zieleni urządzonej; część obszaru objęta obszarem uzupełnienia zabudowy	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. wielorodzinną	SW	**29%**
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. jednorodzinną	SJ	**19%**
			Strefa usługowa	SU	**7%**
			Strefa gospodarcza	SP	**1,5%**
			Strefa infrastrukturalna	SI	**5,5%**
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	**23%**
			Strefa cmentarzy	SC	**5%**
			Strefa otwarta	SO	**4%**

	osiedle wyposażone jest w punktowo rozłożone tereny usługowe, usługi sportu i rekreacji, ogrody działkowe; znaczna część osiedla pokryta zielenią naturalną i fragmentarycznie lasami z naturalnymi zbiornikami i ciekami wodnymi		Strefa komunikacyjna	SK	**6%**
Dąbie	powierzchnia: 8 052,47 ha; mieszkańcy ogółem: 11 918 os.; zachowana głównie XX w. zabudowa przedmieść; wolne tereny zabudowane bez poszanowania kompozycji historycznej blokową zabudową wielorodzinną pozbawioną usług, zachowane budynki publiczne wykorzystane na cele usług społecznych	ochrona krajobrazu kulturowego układu przestrzennego starego miasta Dąbia, kontynuacja modelu podmiejskich zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy wielorodzinnej o niskiej intensywności; stare miasto Dąbie podlega rewitalizacji, przy zachowaniu i odtworzeniu historycznych wartości krajobrazowych, urbanistycznych, architektonicznych, funkcjonalnych, na strukturze opartej o staromiejski układ przestrzenny, należy uzupełnić śródmiejską zabudowę wielofunkcyjną i wzmocnić lokalne centrum usługowe; zespoły zabudowy mieszkaniowej z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej o niskiej intensywności podlegać będą uzupełnieniu z zachowaniem i kontynuacją lokalnej, kameralnej kompozycji i niskiej intensywności zabudowy; w obszarach jednorodnej zabudowy jednorodzinnej ogranicza się lokalizację nowej zabudowy wielorodzinnej, nowa zabudowa w typie lokalnej zabudowy historycznej zespołu osiedla w rejonie: ul. Jugosłowiańska - ul. Mołdawska - ul. Rumuńska - ul. Toruńska, ul. Kostrzyńska - ul. Tczewska - ul. Nowogardzka - ul. Warmińska; część obszaru objęta: obszarem zabudowy śródmiejskiej, obszarem uzupełnienia zabudowy, Gminnym Programem Rewitalizacji	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. wielorodzinną	SW	**1%**
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. jednorodzinną	SJ	**1%**
			Strefa usługowa	SU	**1,5%**
			Strefa handlu wielkopowierzchniowego	SH	**0,2%**
			Strefa gospodarcza	SP	**6,5%**
			Strefa produkcji rolniczej	SR	**7%**
			Strefa infrastrukturalna	SI	**1%**
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	**6%**
			Strefa cmentarzy	SC	**0,2%**
			Strefa otwarta	SO	**72,6%**
			Strefa komunikacyjna	SK	**3%**
Płonia – Śmierdnica – Jezierzyce	powierzchnia: 1724,06 ha; mieszkańcy ogółem: 4171 os.; trzy historyczne wykształcone układy zabudowy wiejskiej, z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z bogatym kontekstem przyrodniczym, krajobrazowym; dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (9%) o niskiej intensywności; w pozostałych osadach brak jest zabudowy wielorodzinnej, dominuje zieleń obecnie już	ochrona krajobrazu kulturowego, utworzenie modelu podmiejskiego zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w krajobrazie porolniczym i naturalizowanym z kontynuacją układu dawnych wsi Śmierdnica, Płonia i Jezierzyce; utrzymanie obszaru usług, stopniowe wysycanie terenów przydatnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przy dążeniu do uczytelnienia kameralnych układów ruralistycznych, utrzymanie standardów w zakresie działek o dużych powierzchniach, wysokiego udziału powierzchni terenu	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. wielorodzinną	SW	**1%**
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. jednorodzinną	SJ	**28%**
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	SZ	**0,5%**
			Strefa usługowa	SU	**4%**
			Strefa gospodarcza	SP	**2%**
			Strefa produkcji rolniczej	SR	**0,5%**
			Strefa infrastrukturalna	SI	**2%**

	prawie naturalna, lasy, ogrody działkowe, grunty rolne, zbiorniki i cieki wodne	biologicznie czynnego, niskiej intensywności zabudowy, jakości i formy zabudowy oraz walorów krajobrazowych; część obszaru objęta obszarem uzupełnienia zabudowy	Strefa zieleni i rekreacji	SN	**18%**
			Strefa cmentarzy	SC	**1%**
			Strefa otwarta	SO	**42%**
			Strefa komunikacyjna	SK	**0,6%**
Żydowce – Klucz	powierzchnia: 1029,51 ha; mieszkańcy ogółem: 2080 os.; obecnie w przewadze zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z punktową zabudową wielorodzinną (17%) o niskiej intensywności, ogrody działkowe, tereny usługowe i usługowo-produkcyjne, tereny kolejowe, zieleń naturalna, lasy, wyspy z wodami powierzchniowymi śródlądowymi – rzeka Regalica	ochrona krajobrazu kulturowego, kontynuacja podmiejskich zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej o niskiej intensywności; stopniowe wysycanie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przy dążeniu do uczytelnienia kameralnych układów ruralistycznych, utrzymanie wielkości działek, dużego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, niskiej intensywności zabudowy, jakości i formy zabudowy oraz utrzymanie istniejących i wykształcenie nowych walorów krajobrazowych; część obszaru objęta obszarem uzupełnienia zabudowy	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. wielorodzinną	SW	**1,5%**
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. jednorodzinną	SJ	**15%**
			Strefa usługowa	SU	**8%**
			Strefa gospodarcza	SP	**3%**
			Strefa infrastrukturalna	SI	**0,5%**
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	**9%**
			Strefa otwarta	SO	**46,5%**
			Strefa komunikacyjna	SK	**8%**
Majowe	powierzchnia: 190,22 ha; mieszkańcy ogółem: 6494 os.; osiedle zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (72%) o wysokiej i niskiej intensywności z ciągiem terenów usługowych, w tym obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz produkcyjno-składowymi wzdłuż ul. A. Struga, w osiedlu znajdują się usługi sportu i rekreacji, zieleń naturalna, las; udział zwartej zabudowy: 67% osiedla	zespoły zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej o czytelnej kompozycji, obiekty usługowe, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² i produkcyjne zlokalizowane wzdłuż ul. Struga; pojedyncze uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej jako kontynuacja kompozycji o niskiej i wysokiej intensywności w bezpośrednim sąsiedztwie	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. wielorodzinną	SW	**14,5%**
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. jednorodzinną	SJ	**7%**
			Strefa usługowa	SU	**8%**
			Strefa handlu wielkopowierzchniowego	SH	**5,5%**
			Strefa gospodarcza	SP	**17%**
			Strefa infrastrukturalna	SI	**9,5%**
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	**5%**
			Strefa otwarta	SO	**21%**
			Strefa komunikacyjna	SK	**12,5%**
Kijewo	powierzchnia: 397,04 ha; mieszkańcy ogółem: 3253 os.; od lat 60. XX w. zabudowa jednorodzinna i wielorodzinna, nadal znaczne tereny niezabudowane	utrzymuje się i kontynuuje wykształcone zespoły zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności i zabudowy jednorodzinnej, o czytelnej kompozycji; uzupełnienie zabudowy z uwzględnieniem intensywności w sąsiedztwie i lokalnej kameralnej kompozycji; utrzymanie wysokiego udziału zieleni leśnej i naturalnej	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. wielorodzinną	SW	**2,5%**
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. jednorodzinną	SJ	**10,5%**
			Strefa usługowa	SU	**5%**
			Strefa gospodarcza	SP	**4%**
			Strefa infrastrukturalna	SI	**3%**
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	**8,5%**
			Strefa otwarta	SO	**48%**
			Strefa komunikacyjna	SK	**18,5%**

Podjuchy	powierzchnia: 512,80 ha; mieszkańcy ogółem: 7531 os.; zabudowa z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z małymi zespołami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (27%) o wysokiej i niskiej intensywności	ochrona krajobrazu kulturowego: kontynuacja modelu podmiejskich zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej skoncentrowanych wzdłuż kameralnych ulic lub placów; stopniowe wysycanie terenów przydatnych pod zabudowę mieszkaniową, w tym z enklawami zabudowy wielorodzinnej o niskiej intensywności, w nawiązaniu do układów kameralnych, utrzymanie standardów w zakresie wielkości działek, dużego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, niskiej intensywności zabudowy, lokalnej formy zabudowy oraz utrzymanie walorów krajobrazowych; część obszaru objęta obszarem uzupełnienia zabudowy	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. wielorodzinną	SW	**10%**
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. jednorodzinną	SJ	**21%**
			Strefa usługowa	SU	**16%**
			Strefa gospodarcza	SP	**1,4%**
			Strefa infrastrukturalna	SI	**5%**
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	**8%**
			Strefa otwarta	SO	**21%**
			Strefa komunikacyjna	SK	**7%**
Słoneczne	powierzchnia: 143,21 ha; mieszkańcy ogółem: 11 234 os.; ulicowy zespół przedwojennej zabudowy jednorodzinnej; zabudowa zachowana w obszarze osiedla zabudowy wielorodzinnej o wysokiej intensywności (88%)	utrzymanie modelu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej i wysokiej intensywności o czytelnej kompozycji z enklawą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; struktura przestrzenna w pełni wykształcona, dopuszcza się pojedyncze uzupełnienia zabudowy jako kontynuację intensywności w bezpośrednim sąsiedztwie (z wyłączeniem zabudowy wysokościowej), utrzymanie i uzupełnienie funkcji usługowej o charakterze ponadlokalnym; część obszaru objęta obszarem uzupełnienia zabudowy	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. wielorodzinną	SW	**52%**
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. jednorodzinną	SJ	**3,5%**
			Strefa usługowa	SU	**8,5%**
			Strefa handlu wielkopowierzchniowego	SH	**4,7%**
			Strefa gospodarcza	SP	**13,7%**
			Strefa infrastrukturalna	SI	**3%**
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	**2,8%**
			Strefa komunikacyjna	SK	**12%**
Wielgowo – Sławociesze –Zdunowo	powierzchnia: 1300,17 ha; mieszkańcy ogółem: 3972 os.; w osiedlu występują: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, punktowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (3%) o niskiej intensywności; udział zwartej zabudowy: 25%; 75% poza obszarem zwartej zabudowy – głównie tereny zieleni: lasy i zieleń naturalna oraz grunty rolne, rozproszona zabudowa	ochrona krajobrazu kulturowego, kreacja modelu podmiejskich zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powstałych na układzie dawnych wsi skoncentrowanych wzdłuż głównych dróg oraz kameralnych układów ulic lub placów; stopniowe wysycanie terenów przydatnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przy dążeniu do uczytelnienia kameralnych układów ruralistycznych, utrzymanie wskaźników wielkości działek, wysokiego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, niskiej intensywności zabudowy, lokalnych form zabudowy kontynuujących wartości krajobrazowe; część obszaru objęta obszarem uzupełnienia zabudowy	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. wielorodzinną	SW	**0,3%**
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. jednorodzinną	SJ	**36%**
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	SZ	**0,20%**
			Strefa usługowa	SU	**12,3%**
			Strefa gospodarcza	SP	**7,4%**
			Strefa infrastrukturalna	SI	**0,5%**
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	**4%**
			Strefa cmentarzy	SC	**0,20%**
			Strefa otwarta	SO	**36%**
			Strefa komunikacyjna	SK	**3%**

Zdroje	powierzchnia: 642,17 ha; mieszkańcy ogółem: 7521 os.; miejską strukturę osiedla tworzy intensywna zabudowa skupiona na terenie po dawnej zabudowie, oddalona od brzegu Regalicy i ograniczona do obudowy zachowanego układu ulicznego: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz wielorodzinna (37%) o wysokiej i niskiej intensywności, tereny usługowe, w tym obiekty handlowe o pow. sprzedaży powyżej 2000 m², tereny usługowo-produkcyjne, tereny kolejowe, zieleń naturalna i urządzona, lasy, ciek wodny i lokalna oczyszczalnia ścieków, cenną determinantę krajobrazowo-przyrodniczą stanowią: Park Leśny Zdroje i rozrzeźbienie terenu zboczy Wzgórz Bukowych	ochrona krajobrazu kulturowego, kontynuacja modelu podmiejskich zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności i jednorodzinnej, skoncentrowanych wzdłuż ulic; stopniowe wysycanie terenów przydatnych pod zabudowę mieszkaniową jako kontynuacja zabudowy istniejącej, utrzymanie zasad parcelacji, wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej, lokalnej intensywności i formy zabudowy oraz wartości krajobrazowych; część obszaru objęta obszarem uzupełnienia zabudowy	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszk. wielorodzinną	SW	**4,5%**
			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	SJ	**9%**
			Strefa usługowa	SU	**19%**
			Strefa handlu wielkopowierzchniowego	SH	**1,5%**
			Strefa gospodarcza	SP	**5,5%**
			Strefa produkcji rolniczej	SR	**3%**
			Strefa infrastrukturalna	SI	**7%**
			Strefa zieleni i rekreacji	SN	**12,5%**
			Strefa cmentarzy	SC	**0,5%**
			Strefa otwarta	SO	**32%**
			Strefa komunikacyjna	SK	**5%**

2. Przyczyny wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy

Zgodnie z ustawą gmina wyznacza obszar uzupełnienia zabudowy według określonych zasad. Obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) wyznacza się na obszarach nieobjętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Na obszarach obowiązujących planów miejscowych nie wyznaczono obszarów uzupełniania zabudowy. Wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym uzupełnienie zabudowy w istniejących lukach, będzie możliwe tylko w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy określonych w planie ogólnym.

Odpowiednie wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy pozwoli na koncentrację zabudowy i zapobieganie niekontrolowanemu rozlewaniu miasta, racjonalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, ochronę systemu zieleni i terenów cennych przyrodniczo oraz kulturowo.

Plan ogólny w zakresie strefy planistycznej i gminnych standardów urbanistycznych stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone zgodnie z przepisami ustawy i rozporządzeń. Dane dotyczące budynków, stanowiących podstawę do wyznaczenia granic OUZ, pozyskano z Miejskiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w dniu 16.05.2025 r., natomiast ich ostatniej aktualizacji dokonano w dniu 22.05.2026 r.

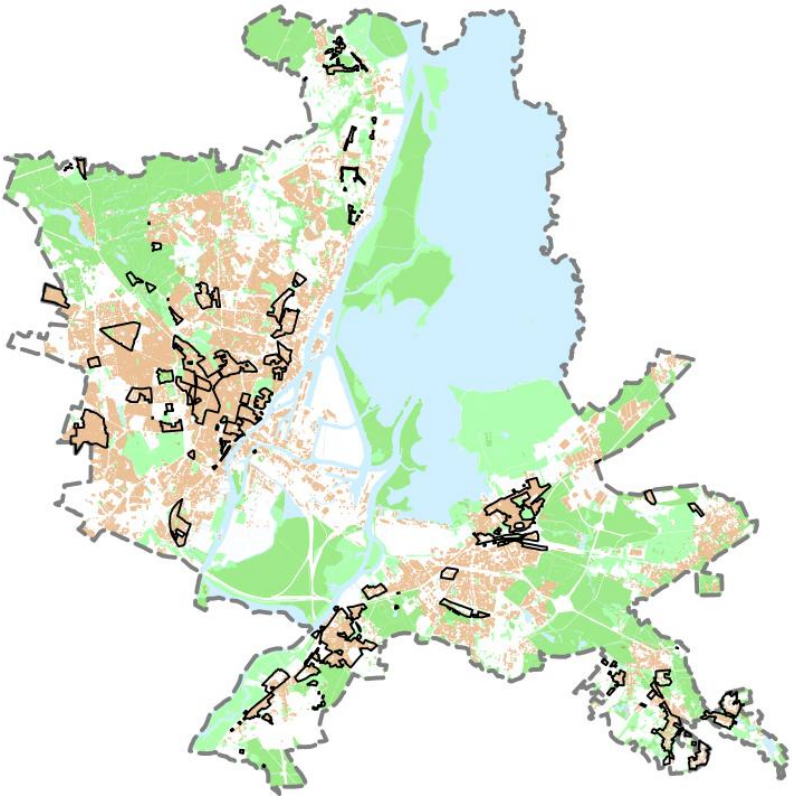
Do głównych przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy na obszarze miasta Szczecin należą:

1. Konieczność niezakłóconego, dalszego rozwoju metropolii charakteryzującej się szczególnymi potrzebami w zakresie funkcji usługowych, mieszkaniowych, infrastruktury społecznej i technicznej, ale w sposób kontrolowany i skorelowany z polityką przestrzenną zawartą w planie ogólnym na obszarach nieobjętych planami miejscowymi.
2. Zapewnienie możliwości kontynuacji rozwoju zabudowy i uzupełnienia luk w zabudowie na obszarach nieobjętych planami miejscowymi o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, położonych w zasięgu dostępu do sieci wodociągowej lub przylegających do dróg publicznych, dla której przepisy ustawowe i ustalenia planu ogólnego są wystarczające i nie prowadzą do konfliktów przestrzennych lub społecznych.
3. Samoistne ograniczenie wielkości obszarów uzupełnień zabudowy wynikające z restrykcyjnych przepisów rozporządzenia do ustawy w sprawie sposobu ich wyznaczania, sprowadzających się do uwzględniania wyłącznie zrealizowanych budynków i ich zapleczy, pozwalających na ochronę obszarów peryferyjnych przed niekontrolowaną zabudową.
4. Wykorzystanie w pierwszej kolejności istniejącej infrastruktury technicznej umożliwiającej rozwój zabudowy w obszarach koncentracji zabudowy.
5. Ochrona stwierdzonych wartości krajobrazowych, przyrodniczych oraz ochrona przeciwpowodziowa lub inne zagrożenia np. ruchy masowe.
6. Potrzeby inwestycyjne zgłaszane przez mieszkańców i właścicieli nieruchomości.
7. Przywrócenie prawidłowej roli decyzji o warunkach zabudowy, jako wyłącznie uzupełniającej i wspomagającej realizację polityki przestrzennej i urbanistyczny nadzór nad tymi decyzjami (poprzez zgodność z planem ogólnym), przy braku możliwości zapewnienia pokrycia planami miejscowymi jednocześnie całego obszaru gminy i założeniu, że plan ogólny wygeneruje także potrzebę zmian planów obowiązujących.
8. Uwzględnienie przepisu art. 1 ust 4 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odnoszącym się do zasad sytuowania nowej zabudowy poprzez dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
   a. na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy;
   b. na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary

charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

9. Obszary, na których nie wyznaczono obszarów uzupełnienia zabudowy charakteryzowały się zbyt wysokim ryzykiem zakłócenia ładu przestrzennego, brakiem dostępu do odpowiedniej infrastruktury technicznej lub innymi uwarunkowaniami, które powinny być uwzględnione w trybie sporządzania planu miejscowego.

Ryc. 9. Wyznaczone obszary uzupełnienia zabudowy na terenie Szczecina



Po przeprowadzeniu analiz funkcjonalno-przestrzennych obszary uzupełnienia zabudowy rozszerzono o wybrane obszary, uwzględniając przede wszystkim ich dostosowanie do geometrii działek ewidencyjnych, uzupełnienie części luk w zabudowie, dając możliwość uzupełnienia zabudowy w istniejącej strukturze urbanistycznej.

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

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

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

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

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

Obliczone wartości w Szczecinie wynoszą odpowiednio: P_u = 5339 ha, P_b = 7785 ha, P_p = 612 ha, z czego wynika, że maksymalna łączna powierzchnia obszarów uzupełnień zabudowy może wynosić 5951 ha.

Wyznaczone w planie ogólnym obszary uzupełnień zabudowy obejmują łączną powierzchnię 1428 ha, przez co nie przekraczają one wartości granicznej 5951 ha, co pozwala uznać sposób wyznaczenia obszarów uzupełnień zabudowy za zgodny z prawem. Przedmiotowe obszary przedstawiono na rycinie nr 9.

3. Przyczyny wyznaczenia obszarów zabudowy śródmiejskiej

Obszar zabudowy śródmiejskiej charakteryzuje koncentracja różnych funkcji i usług o znaczeniu lokalnym, metropolitalnym i międzynarodowym, które w połączeniu z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, pełnym dostępem do infrastruktury społecznej i technicznej oraz uzupełnione przestrzeniami publicznymi tworzą potencjał społeczny, kulturowy i konkurencyjny Szczecina.

Plan ogólny kontynuuje dyspozycje zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin oraz w obowiązujących planach miejscowych w zakresie obszaru zabudowy śródmiejskiej z włączeniem nowych terenów o analogicznej charakterystyce. Wyznaczenie obszarów zabudowy śródmiejskiej w planie ogólnym realizuje cele wyznaczone w strategii, w tym potrzeb rozwoju miasta metropolitalnego przy racjonalnym i zrównoważonym gospodarowaniu zasobami.

W granicach obszaru zabudowy śródmiejskiej określonych w planie ogólnym działają przepisy szczegółowe warunków technicznych dla zabudowy i zagospodarowania terenu. Obszar zabudowy śródmiejskiej wymaga przyjmowania specjalnych zasad zabudowy i zagospodarowania terenów, uwzględniających jej intensywność, powierzchnię zabudowy i odległości od budynków sąsiednich, możliwe jest stosowanie mniej restrykcyjnych wymagań dotyczących oświetlenia i nasłonecznienia budynków zawierających pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi.

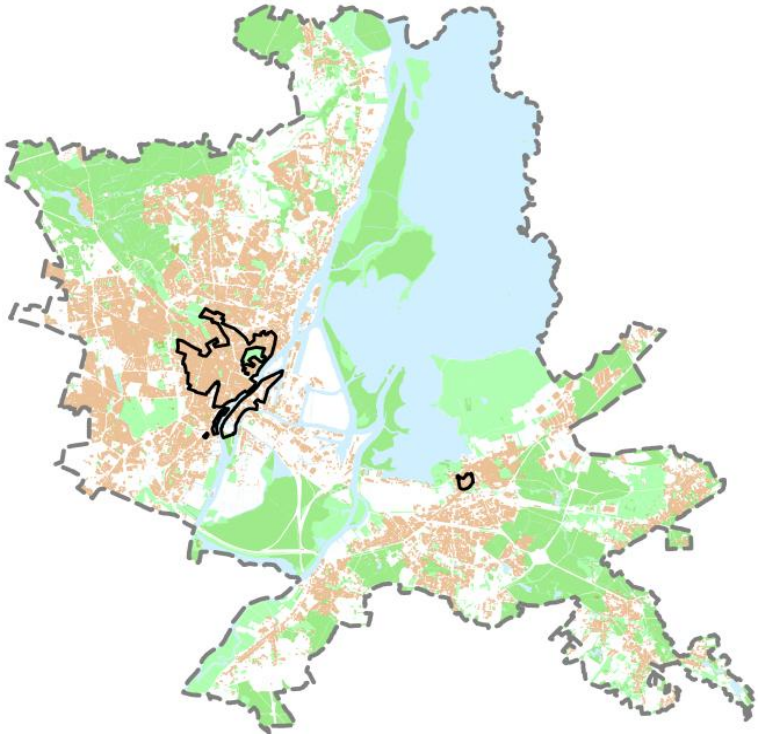
Rycina nr 10 wskazuje obszary zabudowy śródmiejskiej, dla których plan ogólny Szczecina ustalił dopuszczalność stosowania przepisów dla strefy śródmiejskiej.

Wyznaczony obszar zabudowy śródmiejskiej obejmuje tereny pod zabudowę mieszkaniową i usługową, w tym handlu wielkopowierzchniowego. Obejmuje cały układ przestrzenny śródmieścia XIX – wiecznego Szczecina o zwartej strukturze kwartałowej, cały obszar historycznego starego miasta Szczecin i obecnego osiedla Stare Miasto, fragment zabudowy osiedli: Nowe Miasto, Turzyn, Śródmieście – Północ, Drzetowo-Grabowo, Niebuszewo-Bolinko, wybrane Wyspy Międzyodrza oraz obszar historycznego starego miasta Dąbie.

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

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

Ryc. 10. Wyznaczone obszary zabudowy śródmiejskiej na terenie Szczecina



4. Przyczyny wyznaczenia stref otwartych z zakazem zabudowy

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

Strefy otwarte stanowią podstawowy element wielkoobszarowych terenów zieleni i wód śródlądowych w granicach miasta Szczecin. Sposób zagospodarowania głównej struktury systemu zieleni miasta jest podporządkowany ochronie wartości i zasobów przyrodniczych. Głównym celem wykształcenia i utrzymania systemu zieleni jest zapewnienie właściwego przewietrzania i nawietrzania miasta, niwelowanie miejskich wysp ciepła, utrzymanie naturalne zdolności retencyjnej obszaru miasta, ochrona środowiska, a także zapewnienie atrakcyjnej krajobrazowo i przyrodniczo przestrzeni rekreacyjnej dla mieszkańców.

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

1. Ochrona terenów wód, terenów lasów, terenów zieleni chronionej różnymi formami ochrony w celu utrzymania możliwie jak największego areału powierzchni biologicznie czynnej o naturalnej zdolności retencyjnej i zapewnienie szeroko rozumianej odporności miasta.
2. Ochrona krajobrazu i dziedzictwa kulturowego miasta Szczecin.
3. Zakaz wyznaczania nowych stref z zabudową mieszkaniową z uwagi na wykorzystanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową dopuszczonego ustawą.
4. Dostateczna podaż terenów o funkcji gospodarczej i usługowej w zasięgu dostępności komunikacyjnej i infrastruktury technicznej.
5. Uwzględnienie przepisu art. 1 ust 4 pkt 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia

do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu oraz zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

6. Uwzględnienie przepisu art. 1 ust 4 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odnoszącym się do zasad sytuowania nowej zabudowy poprzez dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
   a. na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy;
   b. na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

5. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych

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

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

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

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

1. Obszar administracyjny miasta posiada 76,16% pokrycia powierzchni obowiązującymi planami miejscowymi (3/4 obszaru miasta nie wliczając powierzchni jeziora Dąbie); wyznaczenie stref planistycznych z zabudową mieszkaniową, usługami edukacji i zielenią nastąpiło w oparciu o obowiązujące plany miejscowe, w których usankcjonowano lub zaplanowano kompletne struktury funkcjonalno-przestrzenne z infrastrukturą społeczną.
2. Struktura miasta jest zdefiniowana przez indywidualne uwarunkowania przyrodnicze, topograficzne, hydrologiczne, historyczne i funkcjonalno-przestrzenne i determinuje dostępność do usług edukacji i obszarów zieleni publicznej w sposób wystarczający.
3. Sieć komunikacji publicznej obsługuje istniejące i planowane obszary mieszkalnictwa, zapewnia dostęp do szkół podstawowych i obszarów zieleni publicznej.
4. Usługi opieki nad dziećmi i edukacji, w tym niepubliczne podlegają znacznej fluktuacji, w dużej mierze kształtowane są przez relacjami popytu i podaży oraz zależne są od procesów demograficznych i zmieniającej się polityki społecznej.
5. Wysoki udział obszarów zieleni publicznej (zieleni urządzonej lub lasów) w powierzchni gminy oraz różnorodność form zieleni publicznej zapewniają jej dostępność.
6. W skali miasta występują niewielkie obszary z potencjałem rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej poza wykształconymi zwartymi strukturami funkcjonalno-przestrzennymi. W przypadku przyjęcia przez gminę standardów dostępności infrastruktury społecznej nastąpi automatyczny obowiązek realizacji nowych obiektów publicznych bez odniesienia do tempa

rozwoju osiedla oraz rozproszonego i ekstensywnego modelu urbanizacji osiedla, realnej potrzeby użytkowników i efektywnego poziomu wykorzystania infrastruktury.

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

6. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Szczecinie

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

W myśl przepisów nowe tereny mieszkaniowe wyznacza się, gdy rezerwy terenów w obowiązujących planach miejscowych oraz luki w zabudowie nie zapewnią zaspokojenia przewidywanych potrzeb w zakresie zabudowy mieszkaniowej.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę w mieście Szczecinie obliczono na podstawie aktualnych danych udostępnianych przez statystykę publiczną. Wykorzystane dane pochodzą ze zbioru danych GUS według stanu na dzień 30.12.2023 r. Jako rok bazowy przyjęto do analiz rok 2023.

Tabela 5. Dane statystyki publicznej (GUS) dla obliczenia prognozowanej liczby mieszkańców Szczecina na rok 2043

	Prognozowana liczba mieszkańców Szczecina na rok 2043	**351 392**
PUM_0	powierzchnia użytkowa wszystkich mieszkań w gminie w roku 2023 [m^2]	12 032 664
P_0	powierzchnia użytkowa mieszkań na 1 mieszkańca w roku 2023 [m^2]	30,3397
P_{-10}	powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane – w roku 2014 [m^2]	26,5506
P_{-20}	powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane – w roku 2004 [m^2]	22,2665

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

$$ZAP = M_{20} – (PUM_0 / P_{20})$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

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

Obliczenie prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca [P_{20}]
gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

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

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

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} = 3x\ 30{,}3397 - 2x26{,}55069 = \mathbf{37{,}9}\ [m^2 \text{ na mieszkańca}]$$

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

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

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

W związku z tym, że wartość P_{20} w obu sposobach obliczeń wynosi poniżej 40 m^2 na jednego mieszkańca, to zgodnie z ust. 8 (Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii, w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów) **przyjęto wartość 40 m^2** na jednego mieszkańca.

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

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

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

Tabela 6. Obowiązujące plany miejscowe na obszarze administracyjnym Szczecina

Nazwa planu	Nr uchwały uchwalającej	Data uchwały uchwalającej	Powierzchnia [ha]
PS.07	XXXIX/483/97	1997-10-27	8.3
PS.08	XXXIX/483/97	1997-10-27	3.6
PS.05	XXXIX/483/97	1997-10-27	17.6
S.20	XLIII/540/98	1998-02-23	6.8
S.21	XLIII/540/98	1998-02-23	13.6
S.22	XLIII/540/98	1998-02-23	6.8
Z.30	XLIII/542/98	1998-02-23	0.6
Z.55	XLIII/542/98	1998-02-23	222.2
Z.44	XLIII/542/98	1998-02-23	0.2
Z.39	XLIII/542/98	1998-02-23	1.0
P.06	XLIII/541/98	1998-02-23	535.1
D.25	XLIII/543/98	1998-02-23	87.4
P.22	XLIII/541/98	1998-02-23	0.3
D.01	XLIII/543/98	1998-02-23	75.3
D.27	XLIII/543/98	1998-02-23	49.6
D.28	XLIII/543/98	1998-02-23	9.5
D.47	XLIII/543/98	1998-02-23	0.6
D.48	XLIII/543/98	1998-02-23	34.7
D.24	XLIII/543/98	1998-02-23	60.5
D.41	XLIII/543/98	1998-02-23	0.4
K.04	XLIII/542/98	1998-02-23	0.3
S.04	XLIII/540/98	1998-02-23	17.0
P.01	XLIII/541/98	1998-02-23	0.9
P.23	XLIII/541/98	1998-02-23	10.2
PS.15	XLVII/574/98	1998-05-25	1.4
Z.64	III/W/349/99	1999-04-26	50.0
S.07	III/W/344/99	1999-04-26	8.1
D.19	III/W/342/99	1999-04-26	85.9
S.27	XV/485/99	1999-10-25	8.6
Z.03	XV/481/99	1999-10-25	0.5
S.16	XV/480/99	1999-10-25	7.3
D.78	XVI/531/99	1999-11-22	2.1
K.70	XVI/561/99	1999-11-22	6.6
K.46	XVI/552/99	1999-11-22	1.1
D.80	XVI/532/99	1999-11-22	0.1
K.51	XVI/554/99	1999-11-22	9.9
K.37	XVI/547/99	1999-11-22	8.2
S.40	XVI/496/99	1999-11-22	2.0
K.59	XVI/559/99	1999-11-22	0.9

Nazwa planu	Nr uchwały uchwalającej	Data uchwały uchwalającej	Powierzchnia [ha]
K.54	XVI/556/99	1999-11-22	2.9
S.30	XVI/494/99	1999-11-22	0.8
K.56	XVI/558/99	1999-11-22	33.6
K.28	XVI/543/99	1999-11-22	0.3
K.34	XVI/545/99	1999-11-22	7.1
D.94	XVI/534/99	1999-11-22	3.7
ULICA STRUGA	IX/184/03	2003-09-22	52.0
GUMIEŃCE - SŁOWIEŃSKO	X/198/03	2003-10-27	211.2
Z.75	XIII/255/03	2003-12-01	16.4
SIENNO	XXVI/529/04	2004-09-20	10.5
SZYBKI TRAMWAJ	XXX/586/04	2004-12-13	59.7
KIJEWKO	XLVI/874/05	2005-11-21	101.7
POGODNO - WSCHÓD	LIII/991/06	2006-03-27	29.8
WIELGOWO - SŁAWOCIESZE - ZDUNOWO	LV/1025/06	2006-04-24	441.1
GUMIEŃCE - SŁOWIEŃSKO - zmiana	LXII/1145/06	2006-09-25	0.4
WYSPA PUCKA - PÓŁNOC	LXIII/1165/06	2006-10-16	91.2
NOWE MIASTO - POTULICKA	III/17/06	2006-12-28	16.0
ZAŁOM - FABRYKA	V/130/07	2007-02-23	250.2
ŚRÓDMIEŚCIE PÓŁNOC - CZESŁAWA 7	VI/134/07	2007-03-05	0.2
zmiana WARSZEWO	VII/171/07	2007-04-03	0.2
OSIEDLE MAJOWE - KIJEWO	XIII/346/07	2007-09-17	218.7
WARSZEWO - KREDOWA	XIII/347/07	2007-09-17	106.3
KIJEWO - PARK LEŚNY DĄBIE	XIII/348/07	2007-09-17	228.4
POGODNO - MICKIEWICZA - PONIATOWSKIEGO	XVI/422/07	2007-12-20	13.2
ŚMIERDNICA - PYRZYCKA	XVII/446/08	2008-01-14	7.0
WIELGOWO - SZKOŁA	XX/541/08	2008-04-07	1.0
WARSZEWO - DUŃSKA	XXI/561/08	2008-04-24	98.4
OSÓW - ANDERSENA	XXII/571/08	2008-05-19	197.2
WARSZEWO - SZKOŁA	XXIV/616/08	2008-07-28	2.3
NOWE MIASTO - POTULICKA 2	XXV/671/08	2008-09-08	0.8
WYSPA PUCKA - PÓŁNOC 2	XXVI/680/08	2008-10-13	0.0
CENTRUM - BRAMA PORTOWA	XXXI/773/09	2009-02-02	10.5
K.35_2	XXXI/779/09	2009-02-02	25.8
GONTYNKA 2	XXXI/778/09	2009-02-02	16.8
ŚRÓDMIEŚCIE PÓŁNOC - SALOMEI	XXXIII/813/09	2009-03-23	8.9
GOLĘCINO - GOCŁAW PORT	XXXVI/890/09	2009-06-29	13.3
BUKOWE - BOISKO	XLII/1057/09	2009-12-14	3.4
SIENNO 2	XLIII/1086/10	2010-01-25	0.0
USTOWO - BLUSZCZOWA	XLIV/1111/10	2010-03-01	24.8
STOŁCZYN - POLICKA 2	XLIV/1114/10	2010-03-01	0.0
WARSZEWO - KREDOWA 2	XLIV/1113/10	2010-03-01	0.0
ŚMIERDNICA - SPOKOJNA	XLVII/1193/10	2010-05-24	2.9
NOWE MIASTO - POTULICKA 3	VIII/N/1246/10	2010-07-15	0.8

Nazwa planu	Nr uchwały uchwalającej	Data uchwały uchwalającej	Powierzchnia [ha]
WIELGOWO - SŁAWOCIESZE - ZDUNOWO 2	LI/1316/10	2010-09-27	0.0
GUMIEŃCE - HARNASIÓW 2	LI/1318/10	2010-09-27	50.6
KIJEWKO - ŚWIĘTOCHOWSKIEGO	LII/1375/10	2010-10-25	85.1
WARSZEWO - WKRZAŃSKA	LII/1379/10	2010-10-25	162.8
PŁONIA - UROK	V/56/11	2011-02-28	406.4
PŁONIA - OLESZNA	VII/96/11	2011-04-18	124.8
GUMIEŃCE - PŁOCKA	XI/234/11	2011-09-12	12.4
ŚRÓDMIEŚCIE PÓŁNOC - BAZAROWA	XI/232/11	2011-09-12	2.7
KIJEWO - ŁOSIOWA	XV/372/12	2012-01-31	0.8
GUMIEŃCE - MIERZYŃSKA	XVIII/522/12	2012-04-23	38.6
OSÓW - MIODOWA 2	XIX/543/12	2012-06-04	0.3
NOWE MIASTO - POTULICKA 4	XIX/544/12	2012-06-04	4.8
GOLĘCINO - CZARNOŁĘKA, RADOLIN	XXII/612/12	2012-09-17	537.3
STOŁCZYN - MEWIA, KACZA	XXII/611/12	2012-09-17	120.8
KRZEKOWO - ŁUKASIŃSKIEGO	XXIII/654/12	2012-10-22	98.0
BUKOWO - PARK LEŚNY	XXIV/695/12	2012-11-26	95.5
PŁONIA - BALIŃSKIEGO	XXV/750/12	2012-12-19	41.3
NOWE MIASTO - DĄBROWSKIEGO, SOWIŃSKIEGO	XXVI/755/13	2013-01-28	60.3
GUMIEŃCE - BIAŁOWIESKA	XXVIII/796/13	2013-03-18	84.4
STOŁCZYN PORT 2	XXXIII/951/13	2013-09-09	31.1
ZDROJE - SANATORYJNA	XXXIII/950/13	2013-09-09	51.8
SŁAWOCIESZE - STARY SZLAK	XXXIV/999/13	2013-10-14	40.7
STOŁCZYN - POLICKA 3	XXXIV/1000/13	2013-10-14	3.7
ŚRÓDMIEŚCIE PÓŁNOC - CENTRUM - WYZWOLENIA	XXXIV/998/13	2013-10-14	28.6
ZAWADZKIEGO - KLONOWICA 4	XXXV/1017/13	2013-11-18	10.2
ŚMIERDNICA - WĘDROWNA	XL/1177/14	2014-04-28	101.3
ŚRÓDMIEŚCIE PÓŁNOC - ODZIEŻOWA 2	XLII/1220/14	2014-06-23	1.0
WARSZEWO 4	XLIII/1260/14	2014-07-21	9.0
BUKOWO - SZOSA POLSKA	XLIII/1259/14	2014-07-21	57.3
PŁONIA - PRZYSZŁOŚCI	XLIV/1276/14	2014-09-08	30.6
BOLINKO - RYNKOWA 3	XLV/1339/14	2014-10-13	36.9
DĄBIE - LOTNISKO 3	VI/69/15	2015-03-24	108.7
STARE MIASTO - STARZYŃSKIEGO 2	VI/70/15	2015-03-24	0.2
POMORZANY - NAD ODRĄ	VII/100/15	2015-04-21	217.7
BOLINKO - E. PLATER - KOŚCIÓŁ	VIII/119/15	2015-05-26	1.9
MIĘDZYODRZE PORT 2	VIII/121/15	2015-05-26	2.9
ZAWADZKIEGO - KLONOWICA 6	VIII/120/15	2015-05-26	1.6
DĄBIE - WRZESIŃSKA	X/185/15	2015-07-28	0.2
SŁONECZNE - NAPIERSKIEGO 6C	XI/218/15	2015-09-08	0.8
KNIEWSKA	XII/253/15	2015-10-27	57.0
GUMIEŃCE - KRAKOWSKA 2	XII/255/15	2015-10-27	7.5
MAJOWE - MACIEJOWICKA	XII/254/15	2015-10-27	67.1
STOŁCZYN PORT 3	XIII/313/15	2015-11-17	2.6

Nazwa planu	Nr uchwały uchwalającej	Data uchwały uchwalającej	Powierzchnia [ha]
GUMIEŃCE - POŁUDNIOWA - RZ. BUKOWA 2	XVI/377/16	2016-02-23	5.3
KIJEWKO - TELIGI	XVII/405/16	2016-03-22	1.1
ZAWADZKIEGO - KLONOWICA 7	XVII/404/16	2016-03-22	0.3
CENTRUM - BRAMA PORTOWA 2	XVIII/433/16	2016-04-19	1.0
TURZYN - SZWOLEŻERÓW	XVIII/419/16	2016-04-19	14.9
WARSZEWO - DUŃSKA 2	XIX/444/16	2016-05-17	11.2
KIJEWO - POLANA LEŚNA	XIX/440/16	2016-05-17	1.2
BUKOWO - BUKOWSKA	XX/479/16	2016-06-21	75.1
POMORZANY - DUNIKOWSKIEGO	XXI/496/16	2016-07-05	10.4
PODJUCHY - SZLAMOWA	XXII/522/16	2016-09-06	4.9
GUMIEŃCE - CMENTARZ BRONOWICKA 2	XXII/519/16	2016-09-06	159.8
WIELGOWO - SŁAWOCIESZE - ZDUNOWO 3	XXII/521/16	2016-09-06	13.8
KLUCZ - POŁUDNIE - BIELAŃSKA	XXIII/537/16	2016-10-18	40.2
CENTRUM - PIŁSUDSKIEGO - MAZURSKA	XXIII/538/16	2016-10-18	3.3
STARE MIASTO - STARÓWKA - RYNEK NOWY	XXIII/536/16	2016-10-18	0.8
WARSZEWO - DZIERŻONIA	XXIV/569/16	2016-11-22	1.9
KRZEKOWO - ŁUKASIŃSKIEGO - RZEKA BUKOWA	XXV/601/16	2016-12-20	8.1
GUMIEŃCE - SŁOWIEŃSKO 2	XXVI/653/17	2017-01-24	3.0
ŚMIERDNICA - STEPOWA	XXVII/684/17	2017-02-28	147.3
ZAWADZKIEGO - KLONOWICA 5	XXVIII/713/17	2017-03-28	9.7
GRABOWO - JANA KAZIMIERZA	XXIX/742/17	2017-04-25	8.1
POGODNO - TACZAKA	XXX/803/17	2017-05-23	35.6
PODJUCHY - SKALISTA 24	XXXI/824/17	2017-06-20	0.9
OSÓW - MIODOWA 3	XXXIII/893/17	2017-09-12	2.5
WARSZEWO - DUŃSKA 3	XXXIII/895/17	2017-09-12	3.2
ARKOŃSKIE - NIEMIERZYN - SZPITAL	XXXIII/888/17	2017-09-12	76.0
WIOSENNA - ZIMOWA	XXXIII/890/17	2017-09-12	27.7
NOWE MIASTO - DĄBROWSKIEGO, SOWIŃSKIEGO 2	XXXV/951/17	2017-11-21	0.4
STOŁCZYN - BAJECZNA 2	XXXVIII/1105/18	2018-02-27	1.5
GUMIEŃCE - DERDOWSKIEGO 3	XXXVIII/1106/18	2018-02-27	168.3
STARE MIASTO - STARÓWKA - RYNEK WARZYWNY	XXXVIII/1104/18	2018-02-27	1.7
ZAŁOM - KASZTANOWE	XXXIX/1126/18	2018-03-27	165.5
WARSZEWO - WODOZBIÓR	XL/1157/18	2018-04-24	122.1
POMORZANY - FLORIANA KRYGIERA	XL/1158/18	2018-04-24	123.9
POMORZANY - WŁOŚCIAŃSKA	XL/1155/18	2018-04-24	20.6
ZDROJE - ŁOZOWA - LESZCZYNOWA	XLI/1182/18	2018-05-22	91.6
ZDROJE - WILLA KULTURY	XLIII/1239/18	2018-07-05	2.4
MIĘDZYODRZE - WIELKA KĘPA	XLIII/1238/18	2018-07-05	317.0
MAJOWE - ŁUBINOWA	XLIV/1269/18	2018-09-11	5.3
GUMIEŃCE - KWIATKOWSKIEGO	XLIV/1273/18	2018-09-11	43.9
STARE MIASTO - PARK ŻEROMSKIEGO	XLIV/1270/18	2018-09-11	32.0
SZPITAL ZDUNOWO 2	XLIV/1271/18	2018-09-11	23.2
PŁONIA - SZOSA STARGARDZKA	III/70/19	2019-01-22	12.6

Nazwa planu	Nr uchwały uchwalającej	Data uchwały uchwalającej	Powierzchnia [ha]
STARE MIASTO - STARÓWKA - ZAMEK	IV/117/19	2019-02-26	2.9
POGODNO - ŻOŁNIERSKA	V/132/19	2019-03-26	24.3
OSÓW - ANDERSENA 3	VIII/238/19	2019-06-25	10.5
ŻELECHOWA, DRZETOWO - GRABOWO, STOCZNIE	X/315/19	2019-09-10	293.5
ŚWIERCZEWO - OSIEDLE PRZYJAŹNI	XI/337/19	2019-10-22	41.2
NOWE MIASTO - POTULICKA 6	XI/339/19	2019-10-22	0.9
GOLĘCINO - POKOJU	XII/433/19	2019-11-26	5.8
KRZEKOWO - ŻYZNA - SZEROKA 2	XII/434/19	2019-11-26	0.2
WARSZEWO - RAFY KORALOWEJ	XIII/457/19	2019-12-18	3.5
CENTRUM - PLAC ODRODZENIA 3	XIV/488/20	2020-01-28	35.8
WIELGOWO - SŁAWOCIESZE - ZDUNOWO 4	XV/505/20	2020-02-25	10.0
DĄBIE - SADLIŃSKIE ŁĘGI	XV/506/20	2020-02-25	1239.7
ZAWADZKIEGO - KLONOWICA 8	XVII/560/20	2020-04-28	0.6
DĄBIE OSIEDLE - BOISKO	XVII/558/20	2020-04-28	12.4
CENTRUM - BRAMA PORTOWA 3	XVII/559/20	2020-04-28	0.7
ŚWIERCZEWO - JODŁOWA	XIX/601/20	2020-06-30	4.1
POMORZANY - 9 MAJA	XIX/603/20	2020-06-30	82.1
DRZETOWO - GRABOWO - ŁADY	XXII/671/20	2020-10-20	3.4
DRZETOWO - JANA CHRYZOSTOMA PASKA	XXII/672/20	2020-10-20	0.4
WIOSENNA - ANDRZEJA STRUGA	XXIII/696/20	2020-11-24	3.5
STARE MIASTO I PLAC TOBRUCKI	XXVI/767/21	2021-02-23	8.3
DRZETOWO - GRABOWO - TEATR POLSKI	XXVI/766/21	2021-02-23	14.0
ŻELECHOWA - WIDUCHOWSKA	XXVI/769/21	2021-02-23	36.8
STOŁCZYN - POLICKA 4	XXVII/776/21	2021-03-23	18.4
BOLINKO - E. PLATER - KOŚCIÓŁ 2	XXVIII/817/21	2021-04-27	1.4
GUMIEŃCE - POŁUDNIOWA - RZ. BUKOWA 3	XXVIII/816/21	2021-04-27	37.1
ŻYDOWCE OSIEDLE	XXXII/918/21	2021-10-19	133.0
GUMIEŃCE - KRAKOWSKA 3	XXXII/919/21	2021-10-19	2.4
STOŁCZYN - KOŚCIELNA, DĄBRÓWKI	XXXVII/1016/22	2022-02-22	62.1
GRYFIŃSKA - HANGAROWA 2	IX/164/11	2011-06-27	22.9
DĄBIE - LOTNISKO 2	XXV/745/12	2012-12-19	19.1
DĄBIE - PLAŻA 3	XI/334/19	2019-10-22	153.6
STARE DĄBIE	XL/1093/22	2022-05-24	58.2
ARKOŃSKIE - NIEMIERZYN - WSZYSTKICH ŚWIĘTYCH	XL/1094/22	2022-05-24	3.2
POGODNO - WINCENTEGO POLA	XLI/1125/22	2022-06-28	13.0
ŻELECHOWA - BANDURSKIEGO, GAIŃSKIEJ	XLI/1126/22	2022-06-28	11.9
Z.34	XLIII/542/98	1998-02-23	2.1
ŻELECHOWA - PARK BRODOWSKI	XXXVIII/944/09	2009-09-07	77.9
ŻELECHOWA - PARK BRODOWSKI 2	XXVII/777/21	2021-03-23	1.5
ŻELECHOWA - ŁĄCZNA	XXI/560/08	2008-04-24	43.6
ŻELECHOWA - HOŻA	XLIII/1210/22	2022-10-18	85.5
GUMIEŃCE - ŚW. KINGI	XLIII/1211/22	2022-10-18	30.3
DĄBIE - TRASA NOWOPRZESTRZENNA 2	XLIV/1225/22	2022-11-22	112.2

Nazwa planu	Nr uchwały uchwalającej	Data uchwały uchwalającej	Powierzchnia [ha]
S.01	III/W/343/99	1999-04-26	5.3
CENTRUM - PODHALAŃSKA	XLVI/1262/23	2023-01-24	1.7
GOLĘCINO - GOCŁAW	XXXI/772/09	2009-02-02	133.4
GOLĘCINO - GOCŁAW - STRZAŁOWSKA	XLVI/1263/23	2023-01-24	2.3
DĄBIE - LOTNISKO	VIII/N/1245/10	2010-07-15	240.7
DĄBIE - LOTNISKO 4	XLVII/1302/23	2023-03-07	13.7
LUBCZYŃSKA	XXVII/683/17	2017-02-28	85.4
LUBCZYŃSKA 2	XLVIII/1319/23	2023-03-28	74.0
K.09	XV/480/99	1999-10-25	4.7
MIĘDZYODRZE - KĘPA PARNICKA - WYSPA ZIELONA	XXXVI/889/09	2009-06-29	167.2
MIĘDZYODRZE WYSPA GRODZKA - ŁASZTOWNIA 3	XLVII/1301/23	2023-03-07	174.5
GOLĘCINO - ŚWIĘTOJAŃSKA	XLIX/1335/23	2023-04-25	10.8
POMORZANY - SZPITAL	XLIX/1336/23	2023-04-25	47.3
STARE MIASTO - ŚWIĘTEGO DUCHA	XLIX/1337/23	2023-04-25	2.1
KRZEKOWO - NOWOSZEROKA	XVI/423/07	2007-12-20	14.2
KRZEKOWO - ŻYZNA - SZEROKA	LII/1372/10	2010-10-25	19.2
KRZEKOWO - ŻYZNA - SZEROKA 3	L/1356/23	2023-05-23	24.4
ŚRÓDMIEŚCIE PÓŁNOC - P. SKARGI, FELCZAKA	LII/1458/23	2023-09-05	12.1
zm. ŻELECHOWA - HOŻA 2	LII/1459/23	2023-09-05	0.0
TURZYN - ŻÓŁKIEWSKIEGO	LII/1460/23	2023-09-05	1.6
GOLĘCINO - GOCŁAW 2	XXVIII/797/13	2013-03-18	0.3
GOLĘCINO - GOCŁAW - SZPITAL	LIII/1483/23	2023-10-17	10.1
DRZETOWO - GRABOWO - PARKOWA	LIII/1482/23	2023-10-17	2.2
S.19	XLIII/540/98	1998-02-23	11.6
ŚRÓDMIEŚCIE PÓŁNOC - BOLESŁAWA ŚMIAŁEGO	LIII/1484/23	2023-10-17	1.5
DĄBIE - TRZEBUSZ	LII/1374/10	2010-10-25	326.2
TRZEBUSZ - CHEŁSZCZĄCA 2	LIII/1485/23	2023-10-17	179.9
SKOLWIN PORT 2	XXXI/901/13	2013-06-17	91.7
SKOLWIN PORT 3	XXVIII/818/21	2021-04-27	126.5
SKOLWIN PORT 4	LIV/1509/23	2023-11-07	75.2
STOŁCZYN - POLICKA	XLI/762/05	2005-06-20	93.2
BUKOWO - KOLONISTÓW	LIX/1094/06	2006-07-10	64.3
zm. BUKOWO - KOLONISTÓW 2	XIX/602/20	2020-06-30	0.0
BUKOWO - KOMBATANTÓW	LV/1530/23	2023-12-12	9.0
ŻELECHOWA - GRZYMIŃSKA	XXXIII/889/17	2017-09-12	29.9
ŻELECHOWA - STUDZIENNA	LV/1531/23	2023-12-12	7.1
MIĘDZYODRZE PORT	XLII/1055/09	2009-12-14	991.6
TOR WODNY	XXIX/730/17	2017-04-25	1110.6
MIĘDZYODRZE - OSTRÓW GRABOWSKI	LVI/1580/24	2024-01-30	166.5
S.17	XV/480/99	1999-10-25	23.1
ŚRÓDMIEŚCIE - ZACHÓD, MAŁKOWSKIEGO, KOSMOS	LVI/1581/24	2024-01-30	2.9
KLUCZ - RYMARSKA	LVI/1582/24	2024-01-30	5.1
POMORZANY - CHMIELEWSKIEGO	LVIII/1617/24	2024-03-19	42.3

Nazwa planu	Nr uchwały uchwalającej	Data uchwały uchwalającej	Powierzchnia [ha]
ŚWIERCZEWO - KAROLA MIARKI	XXVI/768/21	2021-02-23	11.9
NAD RUDZIANKĄ 2	LIX/1629/24	2024-04-23	106.6
WIELGOWO - DUNIKOWO	LII/1373/10	2010-10-25	67.3
WIELGOWO - DUNIKOWO 3	LIX/1643/24	2024-04-23	78.3
GUMIEŃCE - UL. CUKROWA	LIX/1644/24	2024-04-23	44.2
P.10	XLIII/541/98	1998-02-23	6.2
SKOLWIN - KAMIENNA	LIX/1630/24	2024-04-23	52.4
ZDROJE - ZACHÓD 2	II/10/24	2024-05-28	35.9
D.44	XLIII/543/98	1998-02-23	9.4
D.46	XLIII/543/98	1998-02-23	33.4
D.67	XV/484/99	1999-10-25	39.7
ZDROJE - WALECZNYCH	XLIV/1112/10	2010-03-01	29.2
ZDROJE - ZIELONY DWÓR	IV/65/24	2024-09-10	17.5
PARK LEŚNY ARKOŃSKI - DOLINA 7 MŁYNÓW	XIV/376/07	2007-10-29	586.1
OSÓW - MIODOWA	XVII/439/08	2008-01-14	73.4
OSÓW 1	VIII/173/25	2025-01-28	3.7
GŁĘBOKIE	VIII/174/25	2025-01-28	474.9
S.18	XV/480/99	1999-10-25	14.9
ARKOŃSKIE - NIEMIERZYN - CHOPINA	XIX/545/12	2012-06-04	35.2
BOLINKO - NIEMIERZYŃSKA 2	XXXI/902/13	2013-06-17	7.2
POGODNO - SOMOSIERRY	XXVII/790/13	2013-02-25	108.9
S.42	XVI/497/99	1999-11-22	6.6
POGODNO - REYMONTA	XLV/1316/18	2018-10-30	83.9
BOLINKO - NIEMIERZYŃSKA	XLII/1056/09	2009-12-14	39.8
POGODNO - SOMOSIERRY 2	XI/338/19	2019-10-22	3.9
PARK KASPROWICZA - JASNE BŁONIA	XL/1153/18	2018-04-24	88.3
BOLINKO - NIEMIERZYŃSKA 3	LI/1395/23	2023-06-20	5.6
NIEBUSZEWO - OSIEDLE	LVI/1583/24	2024-01-30	179.4
BOLINKO - NIEMIERZYŃSKA 4	IX/194/25	2025-02-25	3.8
POGODNO - BUDZYSZA WOSIA	IX/195/25	2025-02-25	1.9
TURZYN - NOAKOWSKIEGO 64	IX/196/25	2025-02-25	0.3
zm. KIJEWKO - ŚWIĘTOCHOWSKIEGO 2	XI/239/25	2025-04-23	0.0
ŚRÓDMIEŚCIE PÓŁNOC - OFIAR OŚWIĘCIMIA	XVIII/523/12	2012-04-23	3.5
BOLINKO - KADŁUBKA	XI/223/15	2015-09-08	36.5
ŚRÓDMIEŚCIE - PÓŁNOC, STASZICA	XII/272/25	2025-05-27	8.1
S.28	XV/486/99	1999-10-25	3.1
CENTRUM A	LVI/1256/02	2002-09-30	8.3
CENTRUM - ZŁOTY SZLAK	XI/233/11	2011-09-12	8.7
D.38	XLIII/543/98	1998-02-23	15.2
CENTRUM - PLAC ADAMOWICZA	XIV/363/25	2025-09-09	1.5
PODJUCHY - RADOSNA	XIV/364/25	2025-09-09	33.7
OSÓW - PODBÓRZAŃSKA 2	XV/383/25	2025-10-09	3.6
OSÓW - PODBÓRZAŃSKA 1	VIII/N/1248/10	2010-07-15	0.0

Nazwa planu	Nr uchwały uchwalającej	Data uchwały uchwalającej	Powierzchnia [ha]
OSÓW - PODBÓRZAŃSKA	IX/182/03	2003-09-22	73.3
ZAWADZKIEGO - KLONOWICA 9	XV/385/25	2025-10-09	26.7
K.24	XVI/542/99	1999-11-22	5.8
ZAWADZKIEGO - KLONOWICA 2	XXXVIII/940/09	2009-09-07	0.0
ZAWADZKIEGO - KLONOWICA	LV/1023/06	2006-04-24	86.8
BUKOWO- GÓRNA	XV/384/25	2025-10-09	117.1
K.51	XVI/554/99	1999-11-22	9.0
ŚWIERCZEWO - ŚWIERCZEWSKA	XLIII/1208/22	2026-02-11	71.7
SKOLWIN-PRZĘSOCIŃSKA, KARPACKA	XVIII/470/26	2026-01-27	266.1
GUMIEŃCE - KRAKOWSKA	XV/414/07	2007-11-19	78.1
GUMIEŃCE - CHOBOLAŃSKA	XIX/488/26	2026-02-24	3.2
K.34	XVI/545/99	1999-11-22	6.5
NOWE MIASTO – PLAC ZAWISZY CZARNEGO	XX/503/26	2026-03-24	3.0
WARSZEWO	XXXII/624/05	2005-01-24	82.8
WARSZEWO 3	XXXVIII/943/09	2009-09-07	0.0
WARSZEWO 5	XII/435/19	2019-11-26	4.9
WARSZEWO – ODOLANY	XLVII/894/05	2005-12-12	69.5
WARSZEWO 6	XXI/535/26	2026-04-21	2.9

W Szczecinie obowiązuje 318 planów miejscowych o łącznej powierzchni 19 447,2 ha, wśród których 80% umożliwia realizację zabudowy mieszkaniowej.
Wykaz planów miejscowych, w których przewiduje się zabudowę mieszkaniową wraz z określeniem udziału procentowego niezabudowanych terenów w stosunku do powierzchni planu przedstawiono w tabeli 7.

Tabela 7. Obowiązujące plany miejscowe na obszarze administracyjnym Szczecina, w których umożliwiono realizację zabudowy mieszkaniowej wraz z udziałem niezabudowanych terenów mieszkaniowych

Nazwa planu	Pow. planu [ha]	Powierzchnia niezabud. terenów mieszk. [ha]	Udział % niezabud. terenów mieszk. w stosunku do pow. planów
ARKOŃSKIE - NIEMIERZYN - SZPITAL	75,9500	0,5148	0,68
ARKOŃSKIE - NIEMIERZYN - WSZYSTKICH ŚWIĘTYCH	3,2415	0,3604	11,12
BOLINKO - KADŁUBKA	36,4524	1,3026	3,57
BOLINKO - NIEMIERZYŃSKA 3	5,5927	0,5282	9,44
BOLINKO - RYNKOWA 3	36,8644	1,7612	4,78
BUKOWO - BUKOWSKA	75,0881	7,2685	9,68
BUKOWO - GÓRNA	117,0360	13,6896	11,69
BUKOWO - KOLONISTÓW	64,3060	5,9291	9,22
BUKOWO - KOMBATANTÓW	8,9505	3,2605	36,43
BUKOWO - PARK LEŚNY	95,4368	6,8762	7,20
CENTRUM - PODHALAŃSKA	1,7160	0,4010	23,37
D,27	49,6408	16,7650	33,77
D,28	9,5171	1,8511	19,45
D,48	34,7101	8,0963	23,33
DRZETOWO - GRABOWO - PARKOWA	2,1862	0,1842	8,43
DRZETOWO - GRABOWO - TEATR POLSKI	14,0074	0,3398	2,43
DRZETOWO - GRABOWO - ŁADY	3,3932	0,4374	12,89
DĄBIE - LOTNISKO	240,7238	5,2122	2,17

Nazwa planu	Pow. planu [ha]	Powierzchnia niezabud. terenów mieszk. [ha]	Udział % niezabud. terenów mieszk. w stosunku do pow. planów
DĄBIE - LOTNISKO 4	13,6485	2,1791	15,97
DĄBIE - PLAŻA 3	153,5504	9,6523	6,29
GŁĘBOKIE	474,08638	0,5523	0,1
GOLĘCINO - GOCŁAW	133,4021	2,8052	2,10
GOLĘCINO - GOCŁAW - STRZAŁOWSKA	2,2829	0,5480	24,00
GOLĘCINO - ŚWIĘTOJAŃSKA	10,8384	1,0286	9,49
GRABOWO - JANA KAZIMIERZA	8,0852	0,8580	10,61
GUMIEŃCE - BIAŁOWIESKA	84,3502	0,1193	0,14
GUMIEŃCE - DERDOWSKIEGO 3	168,3136	1,7780	1,06
GUMIEŃCE - HARNASIÓW 2	50,6307	15,6479	30,91
GUMIEŃCE - KRAKOWSKA	81,3010	2,8156	3,46
GUMIEŃCE - KRAKOWSKA 3	2,4262	1,3703	56,48
GUMIEŃCE - KWIATKOWSKIEGO	43,9030	4,6080	10,50
GUMIEŃCE - MIERZYŃSKA	38,6288	2,5492	6,60
GUMIEŃCE - UL, CUKROWA	44,1838	3,5819	8,11
GŁĘBOKIE	474,8638	0,5523	0,12
KIJEWKO - ŚWIĘTOCHOWSKIEGO	85,0952	26,6505	31,32
KRZEKOWO - INSPEKTOWA	75,6205	23,7356	31,39
KRZEKOWO - ŻYZNA - SZEROKA	19,2139	0,0256	0,13
KRZEKOWO - ŻYZNA - SZEROKA 3	24,4425	3,0858	12,62
MIĘDZYODRZE - KĘPA PARNICKA - WYSPA ZIELONA	167,1561	16,0760	9,62
MIĘDZYODRZE WYSPA GRODZKA - ŁASZTOWNIA 3	174,4454	5,4843	3,14
NAD RUDZIANKĄ 2	106,6375	37,6484	35,31
NIEBUSZEWO - OSIEDLE	179,4003	2,8499	1,59
NOWE MIASTO - DĄBROWSKIEGO, SOWIŃSKIEGO	60,3217	0,1567	0,26
OSIEDLE MAJOWE - KIJEWO	218,6684	0,7215	0,33
OSÓW - ANDERSENA	197,2161	50,7308	25,72
OSÓW - MIODOWA	73,4366	5,8395	7,95
OSÓW - MIODOWA 3	2,4890	1,0528	42,30
OSÓW - PODBÓRZAŃSKA	76,8955	5,4373	7,07
OSÓW 1	3,7371	2,6213	70,14
PARK LEŚNY ARKOŃSKI - DOLINA 7 MŁYNÓW	586,1098	4,4811	0,76
POMORZANY - CHMIELEWSKIEGO	42,2572	1,1711	2,77
POMORZANY - FLORIANA KRYGIERA	123,9346	11,3507	9,16
POMORZANY - SZPITAL	47,2603	5,4761	11,59
PS,05	17,6495	7,7244	43,77
PŁONIA - BALIŃSKIEGO	41,3006	2,5381	6,15
S,07	8,1299	0,0935	1,15
SIENNO	10,4517	0,4662	4,46
SKOLWIN – PRZĘSOCIŃSKA - KARPACKA	266,0913	105,922	39,80
SKOLWIN - KAMIENNA	52,4168	10,1954	19,45
SKOLWIN PORT 3	126,5100	0,4505	0,36
STARE MIASTO - PARK ŻEROMSKIEGO	31,9939	0,3386	1,06
STARE MIASTO - STARÓWKA - RYNEK NOWY	0,8313	0,0006	0,07
STARE MIASTO - STARÓWKA - RYNEK WARZYWNY	1,6720	0,9617	57,52
STARE MIASTO - STARÓWKA - ZAMEK	2,9255	0,1520	5,20
STARE MIASTO - ŚWIĘTEGO DUCHA	2,1323	0,2680	12,57
STARE MIASTO I PLAC TOBRUCKI	8,3305	0,7309	8,77
STOŁCZYN - BAJECZNA	159,0487	6,5986	4,15
STOŁCZYN - KOŚCIELNA, DĄBRÓWKI	62,0839	7,6755	12,36
STOŁCZYN - POLICKA	93,1635	32,6148	35,01
STOŁCZYN - POLICKA 4	18,4477	5,2059	28,22
SŁAWOCIESZE - STARY SZLAK	40,7312	26,2278	64,39
TRZEBUSZ - CHEŁSZCZĄCA 2	179,8816	0,9446	0,53
USTOWO - BLUSZCZOWA	24,8007	2,6944	10,86
WARSZEWO	83,1590	1,8054	2,17
WARSZEWO - DUŃSKA	98,3824	6,7747	6,89

Nazwa planu	Pow. planu [ha]	Powierzchnia niezabud. terenów mieszk. [ha]	Udział % niezabud. terenów mieszk. w stosunku do pow. planów
WARSZEWO - DUŃSKA 2	11,1616	1,4184	12,71
WARSZEWO - DUŃSKA 3	3,1640	0,0026	0,08
WARSZEWO - KREDOWA	106,2715	18,2545	17,18
WARSZEWO - ODOLANY	69,5158	11,3207	16,29
WARSZEWO - RAFY KORALOWEJ	3,5175	1,0377	29,50
WARSZEWO - WKRZAŃSKA	162,7842	38,8105	23,84
WARSZEWO - WODOZBIÓR	122,1074	1,4588	1,19
WARSZEWO 4	9,0213	0,1752	1,94
WARSZEWO 5	5,4398	1,0725	19,72
WIELGOWO - SŁAWOCIESZE - ZDUNOWO	441,0764	94,1402	21,34
WIELGOWO - SŁAWOCIESZE - ZDUNOWO 3	13,7791	6,1089	44,33
WIELGOWO - SŁAWOCIESZE - ZDUNOWO 4	10,0431	3,6237	36,08
ZAWADZKIEGO - KLONOWICA	103,5963	0,4771	0,46
ZAŁOM - KASZTANOWE	165,4107	20,1819	12,20
ZDROJE - SANATORYJNA	51,7563	0,1641	0,32
ZDROJE - ŁOZOWA - LESZCZYNOWA	91,6067	0,9870	1,08
ŚMIERDNICA - PYRZYCKA	6,9863	0,7766	11,12
ŚMIERDNICA - STEPOWA	147,3444	11,0366	7,49
ŚMIERDNICA - WĘDROWNA	101,3066	14,7630	14,57
ŚRÓDMIEŚCIE PÓŁNOC - P, SKARGI, FELCZAKA	12,0916	0,5476	4,53
ŚRÓDMIEŚCIE PÓŁNOC - SALOMEI	8,9333	1,9138	21,42
ŻELECHOWA - BANDURSKIEGO, GAIŃSKIEJ	11,8660	0,1153	0,97
ŻELECHOWA - HOŻA	85,4625	18,8304	22,03
ŻELECHOWA - PARK BRODOWSKI	77,8922	1,7129	2,20
ŻELECHOWA - PARK BRODOWSKI 2	1,5091	0,3958	26,23
ŻELECHOWA - STUDZIENNA	7,1103	1,5542	21,86
ŻELECHOWA - WIDUCHOWSKA	36,8185	2,0724	5,63
ŻELECHOWA - ŁĄCZNA	43,5597	0,7250	1,66
ŻYDOWCE OSIEDLE	133,0353	28,6625	21,55

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

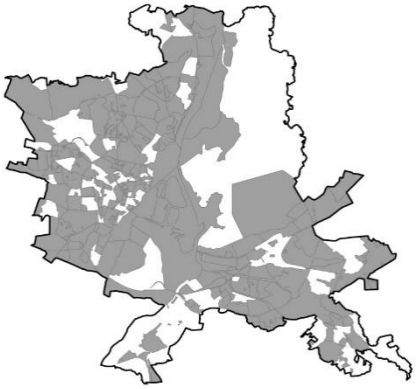
Na podstawie art.13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu:

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

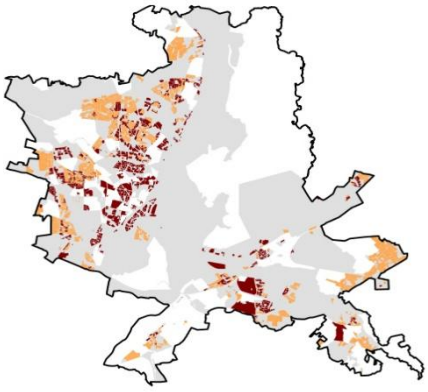
zgodnie z ww. przepisem obowiązuje kolejność wyznaczania stref planistycznych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową, według następujących etapów:

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

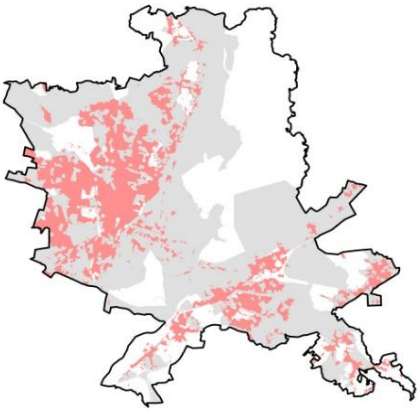
Opisane etapy i obszary zilustrowano na rycinach 11-14.



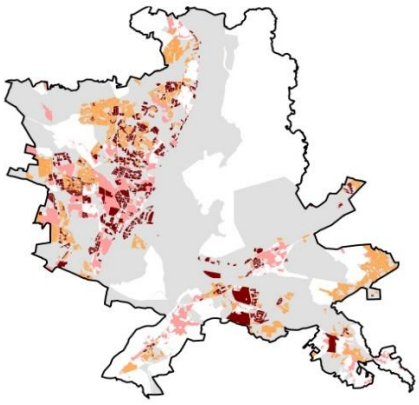
Ryc. 11. Obszary pokryte planami miejscowymi na tle granic miasta Szczecina



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



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



Ryc. 14. Wspólny obszar identyfikacji obszarów umożliwiających zabudowę mieszkaniową

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

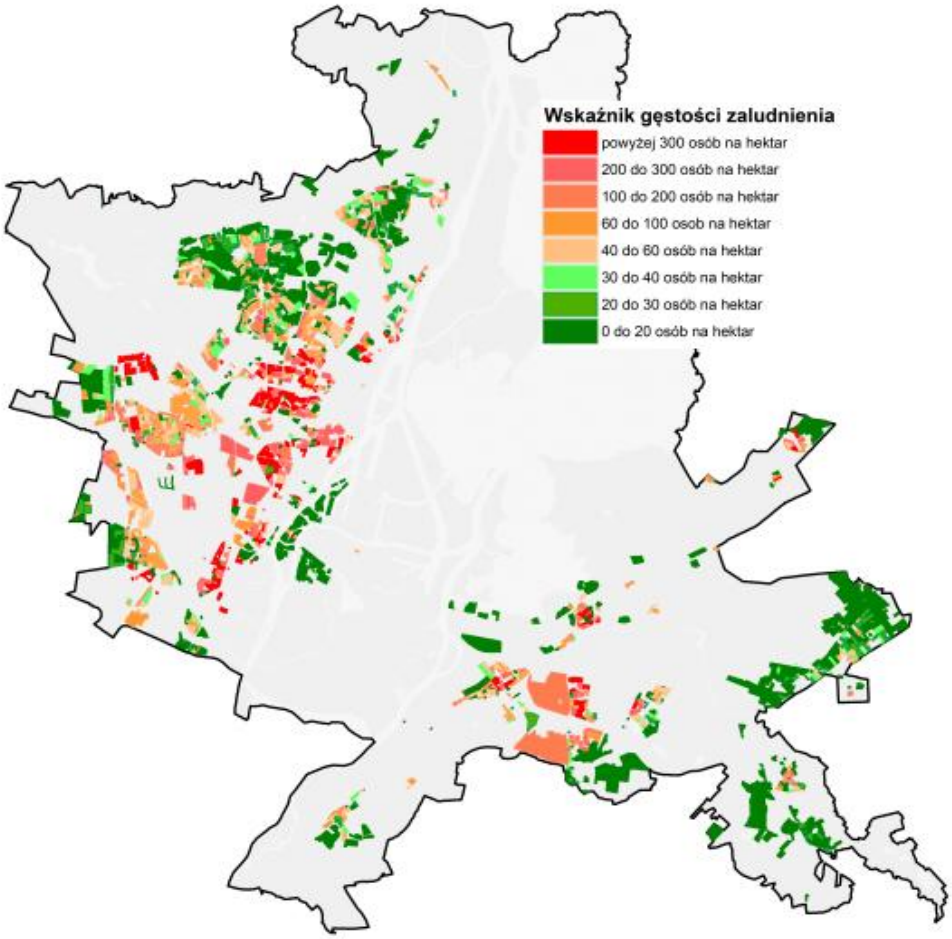
Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy oblicza się, uwzględniając:

1. powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;

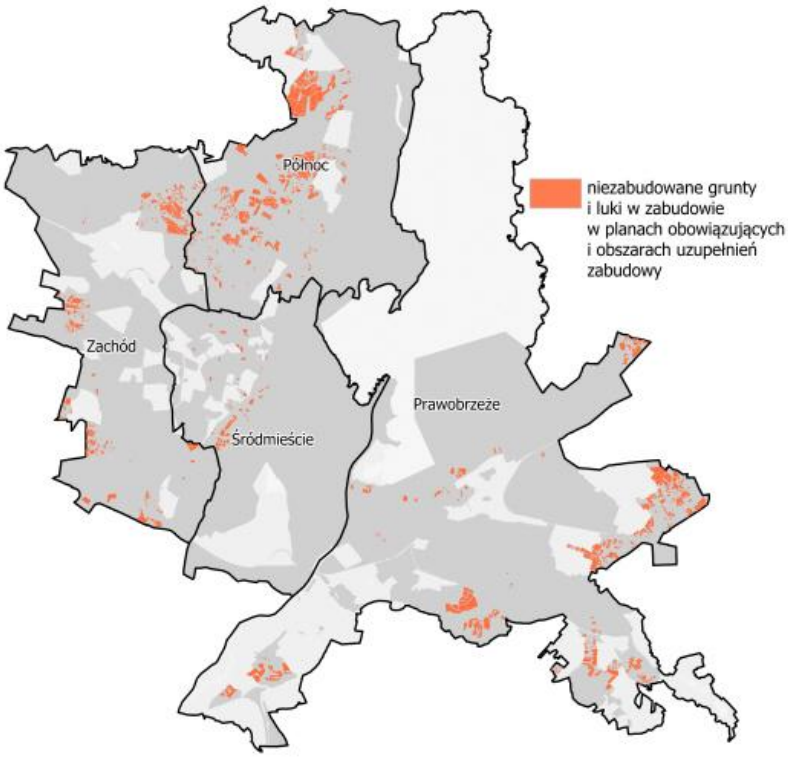
2. chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

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

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



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



Obliczenie sumy chłonności terenów mieszkaniowych w mpzp i OUZ przy uwzględnieniu wskaźników gęstości zaludnienia dla terenów zainwestowanych w sposób najbardziej zbliżony dla terenu niezainwestowanego w zakresie rodzaju zabudowy (wielorodzinnej, jednorodzinnej), wskaźnika intensywności zabudowy oraz proporcji funkcji innej niż mieszkaniowa - występującej głównie w obszarze zabudowy śródmiejskiej oraz zabudowy z dużym udziałem lokali usługowych wzdłuż południowego brzegu j. Dąbie.

Tabela 8. Obliczona chłonność terenów w OUZ i luk w zabudowie dla poszczególnych dzielnic

Dzielnica	Powierzchnia terenów [ha]	Liczba mieszkańców
Śródmieście	32,6793	11086
Zachód	148,409	10521
Północ	323,86	19974
Prawobrzeże	328,558	19300
		Suma **60 881**

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

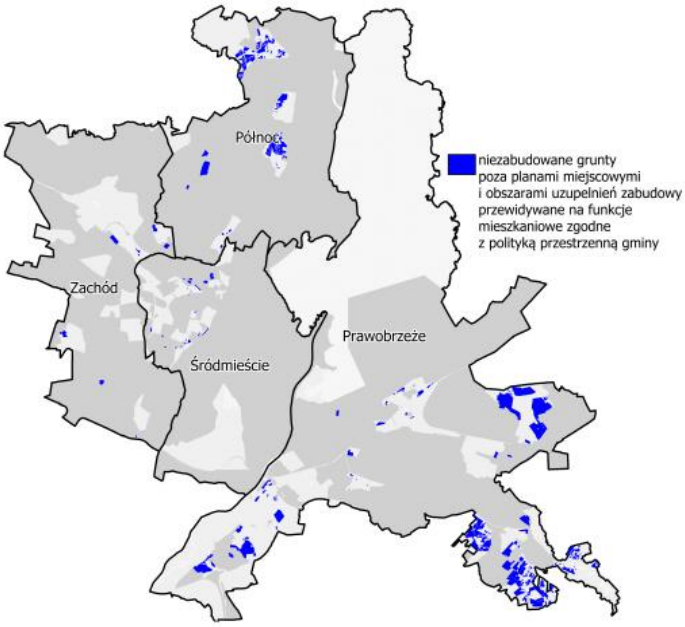
Na podstawie art. 13d ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

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

dokonuje się porównania zapotrzebowania na nową zabudowę w mieście, o której mowa w rozdziale 3, wynoszącą 88 588 mieszkańców z chłonnością w mpzp i OUZ dla miasta wynoszącą 60 881,

60 881 mieszkańców < 88 588 mieszkańców

co pozwala spełnić warunek z przepisu art. 13d ust. 3 dopuszczający wyznaczenie stref planistycznych z zabudową mieszkaniową na pozostałych obszarach miasta przy uwzględnieniu przepisu art. 13d ust. 2 w którym bierze się pod uwagę chłonność stref mieszkaniowych w całej gminie.
Obliczenie chłonności zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową w terenach poza mpzp i OUZ na podstawie polityki przestrzennej miasta zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (uchwała nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.).



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

Tabela 9. Chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych poza mpzp i OUZ, wynikających z polityki przestrzennej miasta określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin

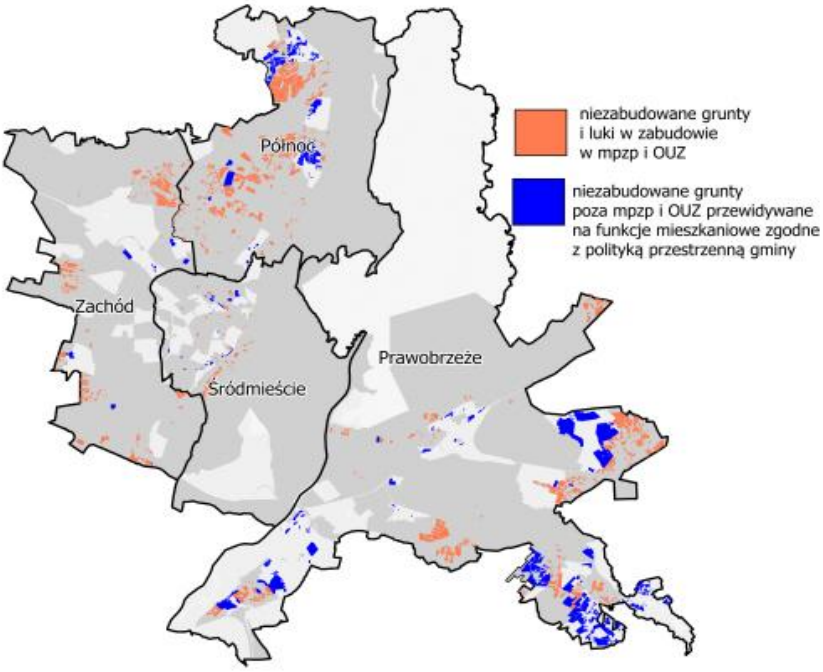
Dzielnica	Powierzchnia terenów [ha]	Liczba mieszkańców
Śródmieście	13,2171	3545
Zachód	20,5083	3806
Północ	125,057	3342
Prawobrzeże	441,334	16101
		Suma **26 794**

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

60 881 mieszkańców + 26 794 mieszkańców = 87 675 mieszkańców

87 675 chłonność w skali całego miasta < 88 588 liczby mieszkańców stanowiącej 130% zapotrzebowania na nową zabudowę w mieście oraz większa od 47 702 liczby mieszkańców stanowiących 70% zapotrzebowania na nową zabudowę.

Chłonność **w skali całego miasta wynosi 87 675** mieszkańców i jest niższa niż obliczone 130% zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w art. 13d ust. 2, co pozwala na wyznaczenie stref planistycznych z zabudową mieszkaniową poza strefami wyznaczanymi w pierwszej kolejności uwzględniającymi obowiązujące mpzp i OUZ.

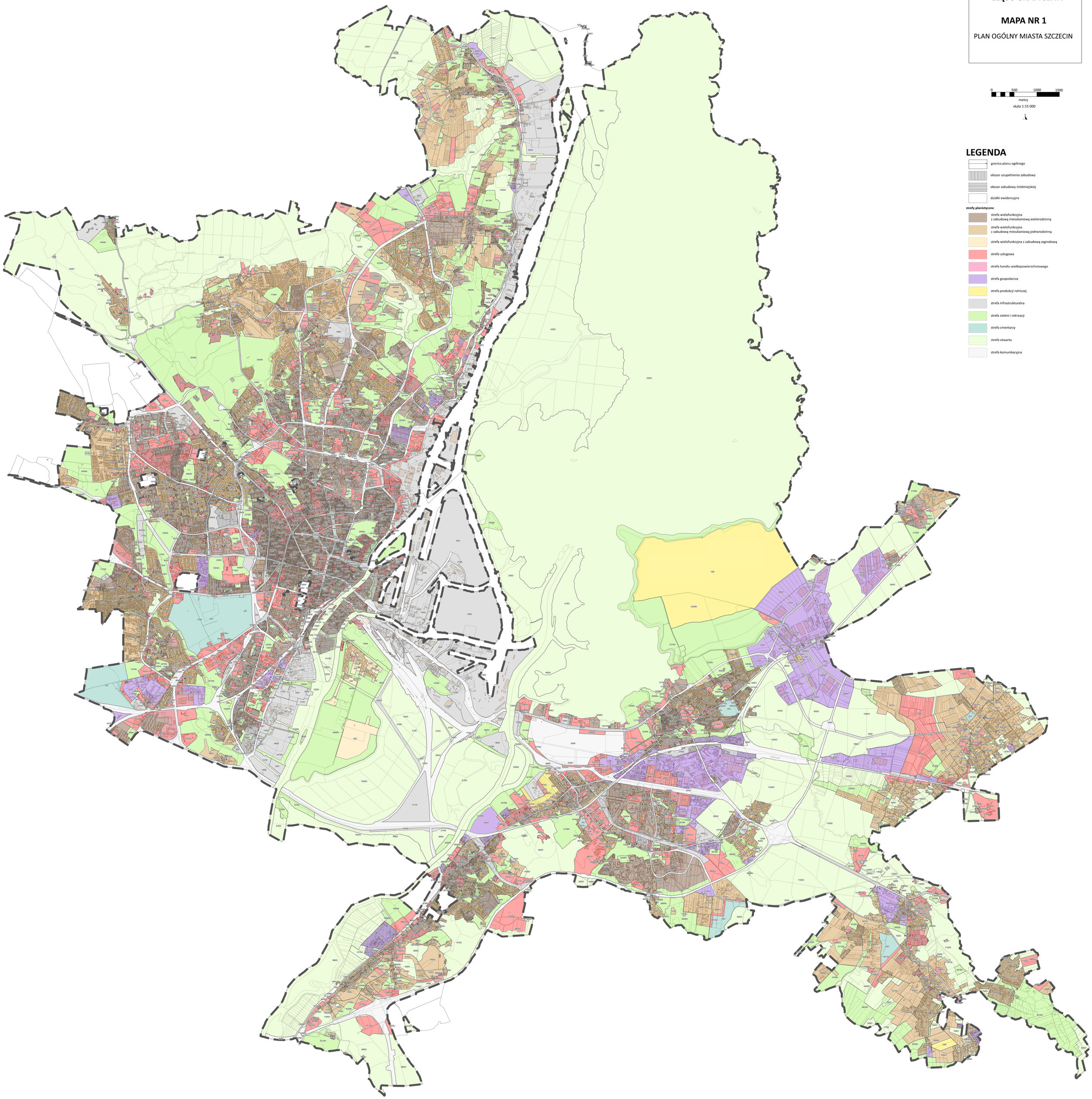


Nowe strefy o funkcji mieszkaniowej w planie ogólnym, ponad adaptację terenów o funkcji mieszkaniowej z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz z obszarów z zabudową istniejącą, wyznacza się na obszarach o łącznej powierzchni 600,1 ha i o szacowanej chłonności 26 794 mieszkańców. Chłonność w nowych strefach mieszkaniowych wynosi 30% łącznej (dopuszczalnej, powiększonej o 30% wartości) chłonności mieszkańców w mieście, natomiast chłonność w planach miejscowych wynosi 70% łącznej (dopuszczalnej, powiększonej o 30% wartości) chłonności mieszkańców w mieście.

UZASADNIENIE
- CZĘŚĆ GRAFICZNA

MAPA NR 1

PLAN OGÓLNY MIASTA SZCZECIN



0 500 1000 1500

metry

skala 1:15 000

N

LEGENDA

- granica planu ogólnego
- obszar uzupełnienia zabudowy
- obszar zabudowy śródmiejskiej
- działki ewidencyjne

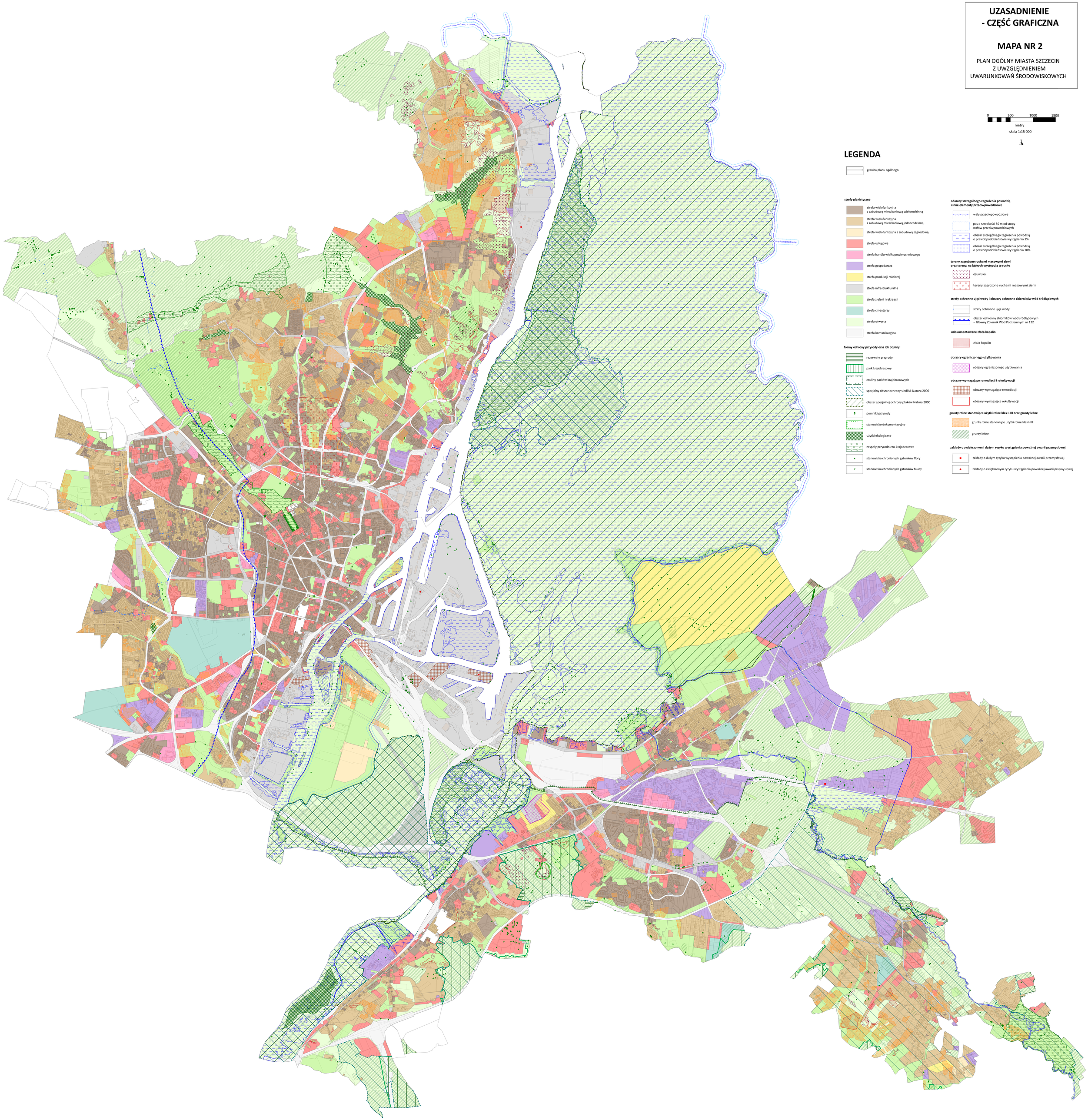
strefy planistyczne

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
- strefa usługowa
- strefa handlu wielkopowierzchniowego
- strefa gospodarcza
- strefa produkcji rolniczej
- strefa infrastrukturalna
- strefa zieleni i rekreacji
- strefa cmentarzy
- strefa otwarta
- strefa komunikacyjna

UZASADNIENIE
- CZĘŚĆ GRAFICZNA

MAPA NR 2

PLAN OGÓLNY MIASTA SZCZECIN
Z UWZGLĘDNIENIEM
UWARUNKOWAŃ ŚRODOWISKOWYCH

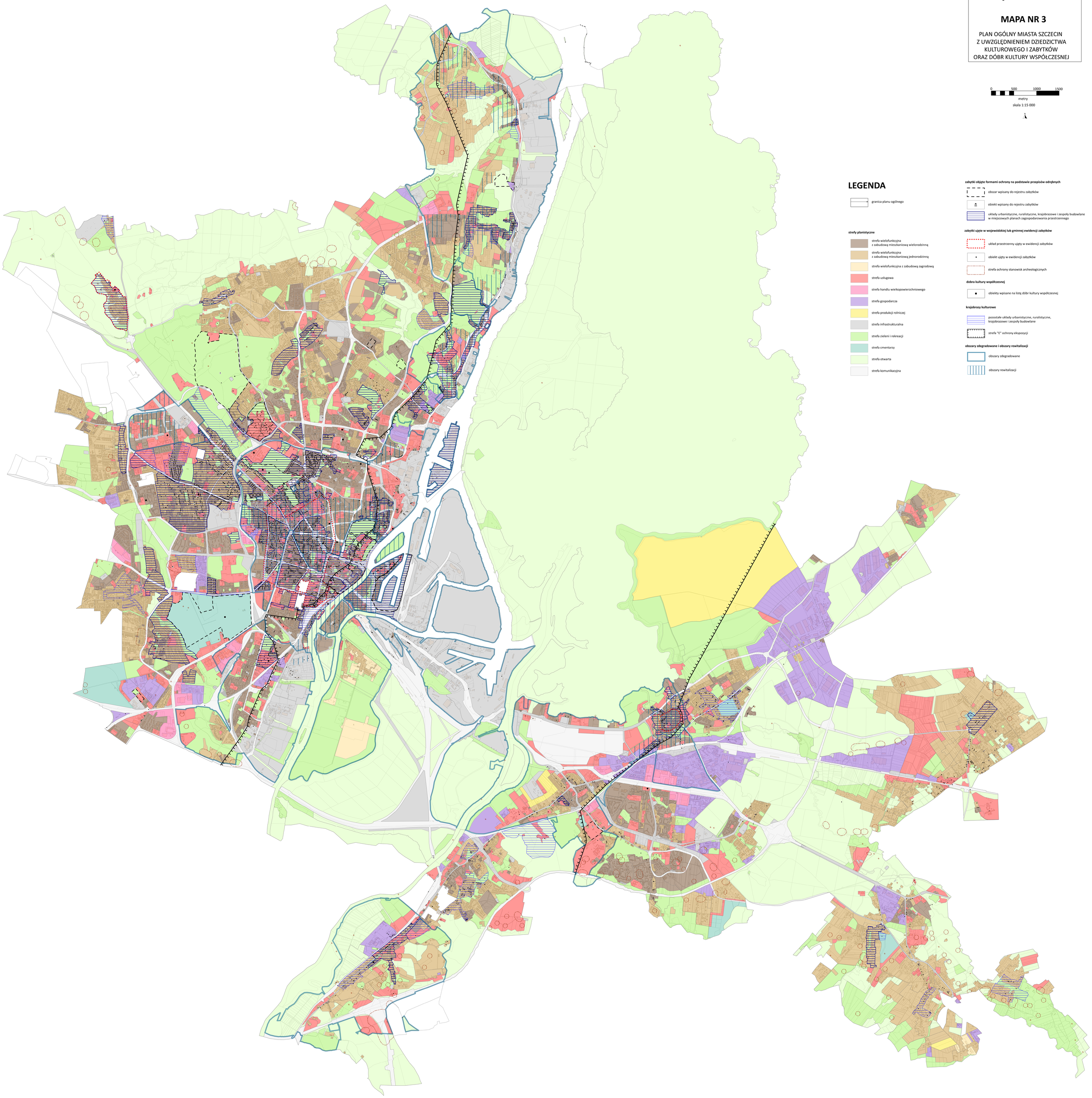


UZASADNIENIE
- CZĘŚĆ GRAFICZNA

MAPA NR 3

PLAN OGÓLNY MIASTA SZCZECIN
Z UWZGLĘDNIENIEM DZIEDZICTWA
KULTUROWEGO I ZABYTKÓW
ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

0 500 1000 1500
metry
skala 1:15 000



LEGENDA

granica planu ogólnego

strefy planistyczne

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
- strefa usługowa
- strefa handlu wielkopowierzchniowego
- strefa gospodarcza
- strefa produkcji rolniczej
- strefa infrastrukturalna
- strefa zieleni i rekreacji
- strefa cmentarzy
- strefa otwarta
- strefa komunikacyjna

zabytki objęte formami ochrony na podstawie przepisów odrębnych

- obszar wpisany do rejestru zabytków
- obiekt wpisany do rejestru zabytków
- układy urbanistyczne, ruralistyczne, krajobrazowe i zespoły budowlane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

zabytki ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków

- układ przestrzenny ujęty w ewidencji zabytków
- obiekt ujęty w ewidencji zabytków
- strefa ochrony stanowisk archeologicznych

dobra kultury współczesnej

- obiekty wpisane na listę dóbr kultury współczesnej

krajobrazy kulturowe

- pozostałe układy urbanistyczne, ruralistyczne, krajobrazowe i zespoły budowlane
- strefa "E" ochrony ekspozycji

obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

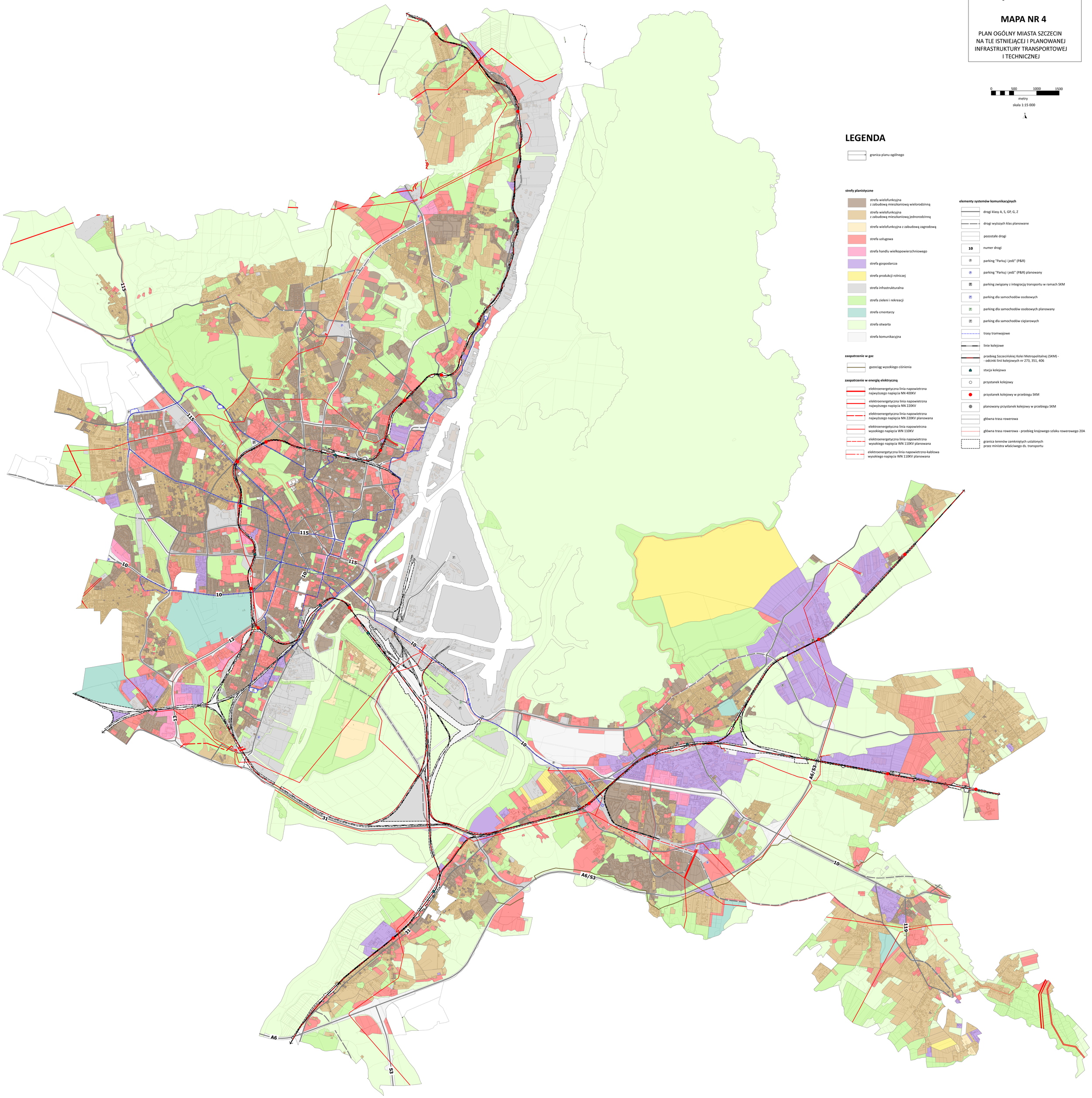
- obszary zdegradowane
- obszary rewitalizacji

UZASADNIENIE
- CZĘŚĆ GRAFICZNA

MAPA NR 4

PLAN OGÓLNY MIASTA SZCZECIN
NA TLE ISTNIEJĄCEJ I PLANOWANEJ
INFRASTRUKTURY TRANSPORTOWEJ
I TECHNICZNEJ

0 500 1000 1500
metry
skala 1:15 000



LEGENDA

granica planu ogólnego

strefy planistyczne

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
- strefa usługowa
- strefa handlu wielkopowierzchniowego
- strefa gospodarcza
- strefa produkcji rolniczej
- strefa infrastrukturalna
- strefa zieleni i rekreacji
- strefa cmentarzy
- strefa otwarta
- strefa komunikacyjna

zaopatrzenie w gaz

- gazociąg wysokiego ciśnienia

zaopatrzenie w energię elektryczną

- elektroenergetyczna linia napowietrzna najwyższego napięcia NN 400KV
- elektroenergetyczna linia napowietrzna najwyższego napięcia NN 220KV
- elektroenergetyczna linia napowietrzna najwyższego napięcia NN 220KV planowana
- elektroenergetyczna linia napowietrzna wysokiego napięcia WN 110KV
- elektroenergetyczna linia napowietrzna wysokiego napięcia WN 110KV planowana
- elektroenergetyczna linia napowietrzno-kablowa wysokiego napięcia WN 110KV planowana

elementy systemów komunikacyjnych

- drogi klasy A, S, GP, G, Z
- drogi wyższych klas planowane
- pozostałe drogi
- 10 numer drogi
- parking "Parkuj i jedź" (P&R)
- parking "Parkuj i jedź" (P&R) planowany
- parking związany z integracją transportu w ramach SKM
- parking dla samochodów osobowych
- parking dla samochodów osobowych planowany
- parking dla samochodów ciężarowych
- trasy tramwajowe
- linie kolejowe
- przebieg Szczecińskiej Kolei Metropolitalnej (SKM) - - odcinki linii kolejowych nr 273, 351, 406
- stacja kolejowa
- przystanek kolejowy
- przystanek kolejowy w przebiegu SKM
- planowany przystanek kolejowy w przebiegu SKM
- główna trasa rowerowa
- główna trasa rowerowa - przebieg krajowego szlaku rowerowego 20A
- granica terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego ds. transportu

Raport

podsumowujący przebieg konsultacji społecznych projektu planu ogólnego miasta Szczecin

Z up. PREZYDENTA MIASTA

Signed by / Podpisano przez:

Anna Szotkowska
Gmina Miasto Szczecin

Date / Data: 2026-05-29 11:33

Opracowanie:

Biuro Planowania Przestrzennego Miasta
ul. Karola Szymanowskiego 2
71-416 Szczecin

Szczecin, maj 2026 r.

INFORMACJE OGÓLNE

I. PODSTAWA PRAWNA

Obowiązek opracowania raportu podsumowującego przebieg konsultacji społecznych (zwanego dalej „raportem") wynika z art. 8k ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538).

II. PRZEDMIOT KONSULTACJI SPOŁECZNYCH

Raport stanowi podsumowanie procesu konsultacji społecznych organizowanych przez Prezydenta Miasta Szczecin w zakresie projektu planu ogólnego (zwanego dalej „planem" lub POG) na podstawie uchwały Rady Miasta Szczecin Nr III/42/24 z dnia 18 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Szczecin.
Konsultacje społeczne zostały ogłoszone na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 8 wymienionej wyżej ustawy.

III. ORGANIZACJA KONSULTACJI SPOŁECZNYCH

1. Termin realizacji konsultacji społecznych

Konsultacje społeczne dot. projektu planu ogólnego miasta Szczecin udostępnionego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przeprowadzono w terminie od dnia 13 marca 2026 r. do dnia 14 kwietnia 2026 r., które następnie na wniosek interesariuszy wydłużono do dnia 20 kwietnia 2026 r.

2. Formy i tryb konsultacji społecznych

Informacja o rozpoczęciu konsultacji społecznych podana została do publicznej wiadomości w dniu 12 marca 2026 r. poprzez:

- zamieszczenie ogłoszenia Prezydenta Miasta Szczecin o rozpoczęciu konsultacji społecznych dot. projektu planu ogólnego miasta Szczecin w prasie lokalnej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Szczecin i tablicy ogłoszeń Biura Planowania Przestrzennego Miasta;
- opublikowanie ogłoszenia Prezydenta Miasta Szczecin o rozpoczęciu konsultacji społecznych dot. projektu planu ogólnego miasta Szczecin na stronach internetowych Urzędu Miasta Szczecin: https://bip.um.szczecin.pl/, https://www.szczecin.eu/pl oraz Biura Planowania Przestrzennego Miasta: https://www.bppm.szczecin.pl/.

Ogłoszenia zawiadamiające o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko były udostępnione przez cały okres konsultacji społecznych.

Informacja o przedłużeniu konsultacji społecznych podana została do publicznej wiadomości w dniu 10 kwietnia 2026 r. poprzez:

- zamieszczenie ogłoszenia Prezydenta Miasta Szczecin o przedłużeniu konsultacji społecznych dot. projektu planu ogólnego miasta Szczecin w prasie lokalnej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Szczecin i tablicy ogłoszeń Biura Planowania Przestrzennego Miasta;
- opublikowanie ogłoszenia Prezydenta Miasta Szczecin o przedłużeniu konsultacji społecznych dot. projektu planu ogólnego miasta Szczecin na stronach internetowych Urzędu Miasta Szczecin: https://bip.um.szczecin.pl/, https://www.szczecin.eu/pl oraz Biura Planowania Przestrzennego Miasta: https://www.bppm.szczecin.pl/.

Konsultacje społeczne w ramach projektu planu przeprowadzone zostały w następujących formach:

1) Zbieranie uwag

Zainteresowani mogli składać uwagi do Biura Planowania Przestrzennego Miasta na obowiązującym formularzu zamieszczonym w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta

Szczecin, w postaci elektronicznej za pomocą systemu e-Doręczeń, poprzez pocztę elektroniczną na adres: bppm@um.szczecin.pl lub w formie papierowej na adres: Biuro Planowania Przestrzennego Miasta, ul. Karola Szymanowskiego 2, 71-416 Szczecin.

2) Spotkanie otwarte z interesariuszami poprzedzone prezentacją projektu planu ogólnego
Spotkanie przeprowadzono w dniu 26 marca 2026r. o godz. 17.00 za pomocą środków porozumiewania się na odległość. Umożliwiono interesariuszom wypowiadanie się, zadawanie pytań i zgłaszanie uwag. Jednocześnie zalogowanych na spotkaniu na platformie ZOOM było 69 interesariuszy.

3) Ankieta dotycząca projektu planu ogólnego
Na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Szczecin https://bip.um.szczecin.pl/ w zakładce Akty planowania przestrzennego/ plan ogólny miasta Szczecin została udostępniona ankieta umożliwiająca interesariuszom wypowiedzenie się w zakresie projektu planu ogólnego. Ankietę wypełniło 76 osób.

4) W okresie od 13 marca 2026 r. do 20 kwietnia 2026 r. umożliwiono **bieżącą komunikację** z projektantami planu, podczas której odpowiadano na pytania i wątpliwości interesariuszy. Każdego dnia konsultacji prowadzono liczne rozmowy telefoniczne z projektantami planu ogólnego; codzienne, nieewidencjonowane „konsultacje indywidualne" zainteresowanych w ramach wizyt interesariuszy miały miejsce w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta – łącznie około kilkuset rozmów telefonicznych i spotkań.

5) Dnia 8 kwietnia 2026 r. w Urzędzie Miasta Szczecin miało miejsce dodatkowe stacjonarne spotkanie konsultacyjne z mieszkańcami w sprawie projektu planu ogólnego miasta Szczecin. W jego trakcie omówiono założenia przedmiotowego planu a także umożliwiono zainteresowanym zadawanie pytań, udzielano wyjaśnień wielu zagadnień dotyczących projektu a także wyrażano opinie i uwagi.

W myśl art. 8i ust. 6 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wszystkie czynności przeprowadzone w ramach konsultacji społecznych odbyły się z udziałem pracowników Biura Planowania Przestrzennego Miasta – zespołu specjalistów.

Projekt planu ogólnego miasta Szczecin wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w okresie konsultacji oraz na każdym etapie procedury jego sporządzania, dostępny był na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Szczecin oraz do wglądu w Biurze Planowania Przestrzennego Miasta.

Osoby ze szczególnymi potrzebami zainteresowane możliwością zapoznania się z przedmiotowym projektem planu ogólnego miasta szczecin wraz z prognozą oddziaływania na środowisko miały możliwość uzyskania bezpośredniego wglądu po uprzednim umówieniu wizyty w Biurze Planowania Przestrzennego Miasta.

3. Przebieg konsultacji społecznych

Działania konsultacyjne zostały zrealizowane w formach, miejscach i terminach wskazanych w ogłoszeniach w sprawie konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego miasta Szczecin wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

IV. WYNIKI KONSULTACJI SPOŁECZNYCH

1. Podsumowanie zbierania uwag

W toku konsultacji społecznych zgłoszono **2575** uwag, które łącznie podpisało **5638** osób (popierając treść grupowej uwagi).
Protokół ze zbierania uwag w ramach konsultacji społecznych projektu planu ogólnego miasta Szczecin wraz z wykazem uwag stanowią załącznik **nr 1** do raportu.

2. Uwagi i wnioski do prognozy oddziaływania na środowisko

W wyznaczonym terminie **złożono 1** uwagę do prognozy oddziaływania na środowisko.

3. Spotkanie otwarte z interesariuszami

Przebieg spotkania otwartego przeprowadzonego w ramach konsultacji społecznych przedstawia *Protokół ze spotkania otwartego z interesariuszami w ramach konsultacji społecznych projektu planu ogólnego miasta Szczecin* stanowiący załącznik **nr 2** do raportu.

4. Statystyki z przeprowadzonych ankiet

Statystyki z przeprowadzonej ankiety przedstawia *Protokół z przeprowadzenia ankiety on-line dotyczącej projektu planu ogólnego miasta Szczecin*, stanowiący załącznik **nr 3** do raportu.

Załącznik nr 1

PROTOKÓŁ ZE ZBIERANIA UWAG W RAMACH KONSULTACJI SPOŁECZNYCH PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO MIASTA SZCZECIN

Protokół sporządziła w dniu 13 maja 2026 r. w Biurze Planowania Przestrzennego Miasta, ul. Karola Szymanowskiego 2, 71-416 Szczecin Honorata Prałat – p.o. Kierownik Zespołu w BPPM.

Na podstawie art. 8i ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w dniach od 13 marca 2026 r. do 20 kwietnia 2026 r. w ramach konsultacji społecznych, zbierano uwagi do projektu aktu planowania przestrzennego.

W terminie przewidzianym na składanie uwag wniesiono 2575 pism z uwagami, w ramach których złożono łącznie 5638 podpisów.

Wykaz uwag stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Protokół sporządziła: Honorata Prałat

Protokół zawiera 1 stronę.

Szczecin, dnia 13.05.2026 r.

Protokół zatwierdził:
Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego Miasta:
Zofia Fiuk-Dymek

Z up. PREZYDENTA MIASTA
Anna Szotkowska
Zastępca Prezydenta Miasta

Szczecin, dnia 28 maja 2026 r.

WYKAZ UWAG
zgłoszonych do projektu planu ogólnego miasta Szczecin w trakcie konsultacji społecznych
(od 13.03.2026 r. do 20.04.2026 r.)

Wyjaśnienie:
1. Zgodność lub niezgodność z polityką przestrzenną należy rozumieć jako zgodność lub niezgodność z kierunkami rozwoju funkcjonalno-przestrzennego Szczecina, kontynuowanymi na podstawie dotychczasowych dokumentów planistycznych (Studium) oraz zmianami tych kierunków ustalonymi w przedmiotowym projekcie planu ogólnego.
2. Zgodność lub niezgodność z przepisami prawa oznacza Zgodność lub niezgodność z przepisami prawa miejscowego, tj. obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub przepisami prawa tj. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzeniami do ustawy.
3. skróty użyte w tabeli: POG – plan ogólny, mpzp – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, pbc – powierzchnia biologicznie czynna, pz – powierzchnia zabudowy, wys. zab. – wysokość zabudowy, iz – intensywność zabudowy

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
1.	13.03.2026	U1/0539/2026	dz. nr 7/4 obręb 3008 496SJ rejon ul. Golęcińskiej i Ks. Dąbrówki Stołczyn	nieuwzględniona	Wnioskujemy o zmianę przeznaczenia przedmiotowej działki z projektowanej strefy 496 SJ - zabudowa jednorodzinna na zabudowę wielorodzinną. Zawarcie tej działki w strefie zabudowy wielorodzinnej będzie zgodne z obowiązującymi dla tego terenu warunkami zabudowy (decyzja nr 400/8 z dnia 04.07.2008 r.). Warunki te przewidują zabudowę wielorodzinną, powierzchnie zabudowy 23,5%, wysokość do 12m do kalenicy, 8,5m do okapu dachu. Prośba o niepogarszanie możliwości zabudowy dla tego terenu. **Uwaga nieuwzględniona.** Wnioskowana lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jest niezgodna z polityką przestrzenną miasta. Wyznaczenie stref planistycznych z zabudową mieszkaniową jest uwarunkowane zrealizowaną istniejąca zabudową oraz bilansem zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, uwzględniającą tereny niezabudowane.
2.	16.03.2026	U2/0544/2026	dz. nr 20/2, 9/12, obręb 1031 strefa 388SU, 4/4, 4/6 obręb 1031, strefa 456SW i 1506SW 8/10, 11/13 obręb 1031, strefa 457SW 11/7, 11/9, 11/15 dz. nr 1/10, 182 obręb 1025 strefa 422SU, 122SU, 124SU dz. nr 8/10 obręb 1026 strefa 124SU dz. nr 29, 67/8 obręb 1040 strefa 1062SW dz. nr 48/10 obręb 1017 strefa 160SW i 966SW dz. nr 15/10 (strefa 670SW), 26/3, obręb 1011 strefa 979SW dz. nr 8/39, 8/38 obręb 3009 strefa 586SW, 1028 SW dz. nr 40/3, 40/4, 40/5 obręb 2038 strefa 463SU dz. nr 2/1 obręb 2153 strefa 6SH	uwzględniona	Wnoszę o zmianę dopuszczalnej wysokości zabudowy na zdecydowanie wyższą w kilku reprezentacyjnych i strategicznych wizerunkowo obszarach centrum miasta. Obecnie planowana wysokość dla tych działek jest niewystarczająca, żeby oddać ich potencjał i prestiż. dz. nr 20/2 obręb 1031 - wysokość zabudowy do 200m dz. nr 9/12 obręb 1031 - wysokość zabudowy do 200m **Uwaga uwzględniona.** Zaproponowane wysokości są zgodne z polityką przestrzenną miasta.
				uwzględniona częściowo	dz. nr 48/10 obręb 1017 - wysokość zabudowy do 100m **Uwaga częściowo uwzględniona.** Nie uwzględniono terenu wzdłuż ulic Żubrów i Malczewskiego, wys. zab. 30m zachowano w nawiązaniu do istniejących kamienic, dla obszaru od ul. Malczewskiego ustalono wys. zab. 100m.
				nieuwzględniona	dz. nr 4/4 obręb 1031 - wysokość zabudowy do 170m dz. nr 4/6 obręb 1031 - wysokość zabudowy do 170m dz. nr 8/10 obręb 1031 - wysokość zabudowy do 140m dz. nr 11/13 obręb 1031 - wysokość zabudowy do 140m dz. nr 11/7 obręb 1031 - wysokość zabudowy do 140m dz. nr 11/9 obręb 1031 - wysokość zabudowy do 140m dz. nr 11/15 obręb 1031 - wysokość zabudowy do 140m dz. nr 1/10 obręb 1025 - wysokość zabudowy do 130m dz. nr 8/10 obręb 1026 - wysokość zabudowy do 130m dz. nr 182 obręb 1025 - wysokość zabudowy do 130m dz. nr 29 obręb 1040 - wysokość zabudowy do 130m dz. nr 67/8 obręb 1040 - wysokość zabudowy do 130m dz. nr 15/10 obręb 1011 - wysokość zabudowy do 130m dz. nr 26/3 obręb 1011 - wysokość zabudowy do 170m dz. nr 8/39 obręb 3009 - wysokość zabudowy do 200m dz. nr 8/38 obręb 3009 - wysokość zabudowy do 200m dz. nr 40/3 obręb 2038 - wysokość zabudowy do 50m dz. nr 40/4 obręb 2038 - wysokość zabudowy do 50m dz. nr 40/5 obręb 2038 - wysokość zabudowy do 50m dz. nr 2/1 obręb 2153 - wysokość zabudowy do 130m **Uwagi nieuwzględnione.** Zaproponowane wysokości są niezgodne z polityką przestrzenną miasta.
3.	16.03.2026	U3/0546/2026	54SO 438SN rejon ul. Kablowej i Produkcyjnej Załom – Kasztanowe	uwzględniona	W nawiązaniu do debaty dotyczącej lokalizacji strzelnicy w obrębie osiedla mieszkaniowego Załom-Kasztanowe, jako Rada Osiedla, działając w imieniu własnym oraz mieszkańców, uprzejmie informujemy, że wyrażamy i podtrzymujemy zdecydowany sprzeciw wobec lokalizacji tego typu inwestycji w obrębie osiedla oraz w odległości obejmującej zasięg oddziaływania planowanej inwestycji.(…) Oddział, w którym Stowarzyszenie Zachodniopomorska Obrona Narodowa planuje zlokalizować strzelnicę, porasta 142-letni drzewostan sosnowy i w mpzp zostało wskazane - podobnie jak wszystkie sąsiednie wydzielenia zarządzane przez Nadleśnictwo Kliniska - jako teren ZL, czyli zieleń leśna. Postulujemy pozostawienie obowiązującego planu bez zmian oraz uwzględnienie wszystkich terenów zielonych wskazanych w aktualnym mpzp w tworzonym planie ogólnym, tak aby

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					oba dokumenty planistyczne pozostawały ze sobą zgodne. Jest to istotne dla zachowania zieleni leśnej oraz dobrostanu mieszkańców. Jako Rada Osiedla Załom-Kasztanowe reprezentująca mieszkańców, a także jako mieszkańcy, nie wyrażamy zgody na zmiany planu ogólnego w tym zakresie, które byłyby niezgodne z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. (…) Wnosimy o niepodejmowanie działań zmierzających do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz o zapewnienie zgodności tworzonego planu ogólnego z obowiązującym dokumentem planistycznym (mpzp). W szczególności wnosimy o pozostawienie wszystkich wydzieleń planistycznych określonych jako tereny zieleni, w tym zieleni leśnej (ZL), bez zmian. Nie wyrażamy również zgody na zmianę przeznaczenia tych terenów w planie ogólnym na obszary sportu i rekreacji, gdyż mogłoby to w przyszłości prowadzić do zmian mpzp oraz likwidacji lasów społecznych. (…) **Uwaga uwzględniona** – zgodna z polityką przestrzenną miasta. Teren objęto strefą SO, zgodnie z dyspozycjami obowiązującego planu miejscowego „Załom- Kasztanowe”.
4.	19.03.2026	U4/0569/2026	dz. nr 12/10 obręb 4200 104SO Płonia-Śmierdnica-Jezierzyce	nieuwzględniona	Wnosi o przywrócenie zapisu ze studium zagospodarowania przestrzennego tzn. – teren rekreacji, teren zieleni urządzonej oraz turystyki. Działka objęta w planie ogólnym oznaczeniem SO – w sposób całkowity skreśla możliwość udostępnienia działki 12/10 mieszkańcom wybudowanym przez wnioskujących osiedle w celach rekreacyjnych, który wnioskujący planowali przeznaczyć na tereny spacerowe, parkowe plac zabaw, plac rekreacji. **Uwaga nieuwzględniona** - uwaga niezgodna z polityką przestrzenna miasta. Obowiązujący plan miejscowy „Śmierdnica – Stepowa” umożliwia wykorzystanie terenu w celach rekreacyjnych (bez możliwości zabudowy) i realizację małej architektury.
5.	20.03.2026	U5/0579/2026	Obszar mpzp „Międzyodrze – Kępa Parnicka – Wyspa Zielona”	uwzględniona częściowo	Rada Miasta Szczecin Komisja ds. Budownictwa i Mieszkalnictwa wnosi o: - wprowadzenie zapisów ograniczających wysokość zabudowy po stronie waterfrontu maksymalnie do 55 metrów w kierunku ul. Heyki, - pozostawienie dla działek o symbolu 3 i 4 MUW intensywności zabudowy na poziomie 6 procent, - pozostawienie proponowanych zapisów planu na obecnym poziomie dla działek w drugiej części zabudowy wyspy, - pozostawienie zapisów dotyczących Wyspy Zielonej jak w obowiązującym planie zagospodarowania, - postulujemy o zwiększeniem obligatoryjnych miejsc postojowych dla rowerów w stosunku do ilości mieszkań, - postulujemy o utworzenie parku zgodnie z sugestią Architekta Miasta, - postulujemy o zapisanie w planie przestrzennym fakultatywnego zalecenia aby przyszli inwestorzy przeprowadzili konkursy architektoniczne. Takie odpowiedzialne społecznie działanie mogłoby zwiększyć szanse na dobre rozwiązania architektoniczne na linii waterfrontu. **Uwaga uwzględniona częściowo.** W zakresie wysokości zabudowy obniżono wysokość na części terenu frontu wodnego do 55 m, natomiast na części terenu od strony ulicy Heyki podniesiono do 80 m, intensywność zabudowy obniżono do 6. Kwestie dotyczące miejsc parkingowych dla rowerów, wykraczają poza zakres merytoryczny planu ogólnego.
6.	20.03.2026	U6/0585/2026	obszary w granicach portu morskiego w Szczecinie	uwzględniona częściowo	Zarząd Morskich Portów Szczecin i Świnoujście S.A., w ślad za pismem z dnia 15.07.2024 r. (nr pisma: RR-0161/28/2024) zwraca się z prośbą o wpisanie dodatkowo do Planu Ogólnego nowych funkcji umożliwiających produkcję zielonej energii z Odnawialnych Źródeł Energii (OZE) w tym w szczególności z elektrowni wiatrowych. W następstwie Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2023/1804 z dnia 13 września 2023 r. w sprawie rozwoju infrastruktury paliw alternatywnych i uchylenia dyrektywy 2014/94/UE, wdrażanego również obecnie przez Ministerstwo Infrastruktury na poziomie ustawodawstwa krajowego, Zarządy Morskich Portów zostaną zobligowane, z początkiem roku 2030, do dostarczenia odpowiedniej ilości energii elektrycznej do nabrzeży (tzw. OPS - onshore power supply), przy których dokonywane są przeładunki kontenerowców oraz jednostki pasażerskie. Zapas wspomnianej mocy energii elektrycznej, powinien umożliwić pełne zasilenie statków cumujących przy nabrzeżach z jednoczesnym obowiązkiem wyłączenia spalinowych agregatów prądotwórczych. W zależności od typu statku kontenerowego (np. transport znacznej ilości towarów chłodzonych kontenerach) oraz wielkości samej jednostki, niezbędna moc wymagana dla zasilenia jednego statku oscyluje na poziomie 1÷2MW. W przypadku portu w Szczecinie, gdzie zgodnie z harmonogramem zawinięć w jednym czasie dokonywane są już teraz operacje przeładunkowe nawet dwóch statków (przy nabrzeżu Fińskim i Norweskim), w 2030 roku wymagane będzie dostarczenie energii elektrycznej o łączne mocy co najmniej 4MW. W tym miejscu należy również mieć na względzie postępujący rozwój portu w Szczecinie, zarówno dzięki istotnej poprawie parametrów dostępowych do głębokości -12,5m oraz zwiększeniu roli przemysłowej (budowa fabryki sekcji wież wiatrowych i monopali - Windar). Te wszystkie elementy, w perspektywie najbliższych lat, będą realnie wpływać na wzrost zapotrzebowania na moc. <u>Zatem niezwykle ważnym będzie możliwość zasilenia podstawowej działalności portowej z niezależnych źródeł energii o charakterze zeroemisyjnym co dla miasta Szczecin, jako ściśle powiązanego i bezpośrednio sąsiadującego z tkanką portową, będzie kluczowe.</u> Ważnym podkreślenia jest również fakt, że Zarząd Morskich Portów Szczecin i Świnoujście S.A. w nieco dalszej perspektywie, planuje wdrażanie transformacji procesów operacji przeładunkowo-składowych, mających na celu redukcję śladu węglowego oraz toksycznych składników spalin pochodzących urządzeń przeładunkowych oraz środków transportu zaplecza. W tym celu podjęto realne działania na rzecz wykonania niezbędnej dokumentacji studyjno-przedprojektowej, gdzie za jeden z głównych celów postawiono sobie przeprowadzenie szczegółowej analizy wskazującej obszary i źródła emisji szkodliwych gazów, z możliwością ich wykluczenia poprzez zastosowanie większej ilości urządzeń o napędzie elektrycznym lub paliw alternatywnych. Mając na uwadze powyższe, <u>wnosimy o dopisanie do zapisów Planu Ogólnego możliwości wykorzystania terenów znajdujących się w granicach portu morskiego w Szczecinie do budowy elektrowni wiatrowych</u>, z jednoczesnym zastrzeżeniem dbałości o przepisy odrębne wynikające chociażby z zapisów Ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, z późniejszymi zmianami. Jako esencjonalny przykład synergii współtowarzyszących wzajemnie funkcji portowej i OZE, pragniemy przedstawić Państwu przykłady z portów w Eemshaven (Holandia) czy Esbjerg (Dania). Będąc członkiem międzynarodowej grupy The Alliance of Major Offshore Wind Ports of Europe, do której wspomniane porty również należą, otrzymaliśmy liczne materiały planistyczne oraz plany zagospodarowania terenu w których takie rozwiązania są skutecznie realizowane. **Uwaga uwzględniona częściowo** – uwaga częściowo zgodna z polityką przestrzenną miasta. W planie ogólnym wskazano tereny z możliwością produkcji energii tak, gdzie inne organy w procedurze uzgadniania planu nie wykluczyły takiej możliwości ze względu na uwarunkowania przyrodnicze, bezpieczeństwo przeciwpowodziowe.
7.	20.03.2026	U7/0584/2026	dz. nr 3/25, 3/27 obręb 1063 259SI rejon ul. Bydgoskiej i Szczawiowej Pomorzany	nieuwzględniona	Stalprodukt SA, jako użytkownik wieczysty nieruchomości gruntowych oznaczonych numerami ewidencyjnymi 3/25 oraz 3/27, obręb 1063 o łącznej powierzchni 2,9 ha zlokalizowanych w Szczecinie przy ul. Szczawiowej, niniejszym wnosi o utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia tych terenów, zgodnie z dotychczas obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany - Nad Odrą”. Tereny należące do Stalprodukt S.A. w analizowanej lokalizacji znajdowały się w obszarze oznaczonym symbolem PU - tereny obiektów produkcyjnych, usługowych, składów i magazynów. W związku z powyższym, tereny przedmiotowych działek w planie ogólnym miasta Szczecin powinny zostać zakwalifikowane do strefy SP i objęte Obszarem Uzupełnienia Zabudowy. Uzasadnienie 1. Dotychczasowe przeznaczenie terenu Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany - Nad Odrą”, działki 3/25 i 3/27 należące do spółki Stalprodukt były objęte symbolem PU, tj. tereny obiektów produkcyjnych, usługowych, składów i magazynów. Takie przeznaczenie umożliwiało realizację szerokiego spektrum funkcji gospodarczych, w tym działalności przemysłowej, magazynowej i logistycznej, charakteryzujących się wysokim potencjałem inwestycyjnym oraz rynkowym. Grunty o takim przeznaczeniu cechują się co do zasady wysoką wartością rynkową, wynikającą z możliwości ich intensywnego i

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					dochodowego zagospodarowania. 2. Projektowane przeznaczenie w planie ogólnym W projekcie planu ogólnego miasta Szczecin analizowany obszar został zakwalifikowany do strefy SI - strefy infrastrukturalnej. Podstawowy profil funkcjonalny tej strefy obejmuje: • tereny infrastruktury technicznej, • tereny komunikacji. Profil dodatkowy dopuszcza jedynie funkcje o charakterze ograniczonym, w tym m.in.: • tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, • tereny biogazowni, • tereny elektrowni odnawialnych (słonecznych, wiatrowych, wodnych), • tereny zieleni urządzonej i naturalnej, • tereny lasów, • tereny wód. Zakres dopuszczalnych funkcji nie obejmuje klasycznej zabudowy produkcyjnej, usługowej ani magazynowej. 3. Istota zmiany i jej charakter. Zmiana kwalifikacji terenu z obszaru PU na strefę SI stanowi radykalne odejście od dotychczasowego kierunku zagospodarowania. Nowe przeznaczenie: • eliminuje możliwość realizacji zabudowy przemysłowej i magazynowej, • ogranicza potencjalnych inwestorów do wąskiej grupy podmiotów infrastrukturalnych lub energetycznych, • wprowadza funkcje o niskiej intensywności zabudowy lub całkowitym jej braku. W praktyce oznacza to istotne zawężenie sposobów korzystania z nieruchomości. 4. Wpływ na wartość rynkową nieruchomości Ograniczenie funkcji terenu skutkuje bezpośrednio spadkiem jego wartości rynkowej, ponieważ: • zmniejsza się potencjał dochodowy nieruchomości, • spada atrakcyjność inwestycyjna terenu, • zawężony zostaje krąg nabywców zainteresowanych zakupem gruntu, • grunt przestaje pełnić funkcję aktywa gospodarczego o wysokiej stopie zwrotu. Grunty infrastrukturalne, w szczególności przeznaczone pod komunikację lub infrastrukturę techniczną, są z reguły wyceniane znacznie niżej niż tereny produkcyjno-usługowe, a ich zagospodarowanie często uzależnione jest od decyzji podmiotów publicznych. 5. Skutki ekonomiczne. Wprowadzenie nowego przeznaczenia w projekcie planu ogólnego prowadzi do: • obniżenia wartości majątkowej nieruchomości, • ograniczenia możliwości swobodnego dysponowania gruntem, • utraty potencjalnych korzyści wynikających z dotychczasowego przeznaczenia, • pogorszenia pozycji negocjacyjnej właściciela w przypadku sprzedaży lub komercjalizacji terenu. Zmiana ta ma więc charakter nie tylko planistyczny, lecz również realnie ingerujący w sferę praw majątkowych właściciela. Należy podkreślić, że zmiana przeznaczenia przedmiotowych terenów w planie ogólnym miasta Szczecin w sposób niezgodny z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego skutkowałaby istotnym ograniczeniem, a w praktyce brakiem możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z ich dotychczasowym, ukształtowanym planistycznie i funkcjonalnie przeznaczeniem. Tego rodzaju zmiana prowadziłaby do naruszenia zasady kontynuacji funkcji oraz stabilności ustaleń planistycznych, a także mogłaby powodować negatywne konsekwencje gospodarcze dla użytkownika wieczystego, w tym ograniczenie możliwości prowadzenia działalności magazynowej, produkcyjnej czy usługowej dla której przedmiotowe tereny zostały pierwotnie przeznaczone i zagospodarowane. W konsekwencji brak zakwalifikowania działek nr 3/25 oraz 3/27 do strefy SP oraz nieuwzględnienie ich w Obszarze Uzupełnienia Zabudowy prowadziłoby do faktycznego pozbawienia możliwości racjonalnego i zgodnego z dotychczasowym przeznaczeniem wykorzystania nieruchomości, co pozostaje w sprzeczności z zasadą ochrony praw nabytych oraz interesu prawnego użytkownika wieczystego. **Uwaga nieuwzględniona.** Wskazane nieruchomości zlokalizowane są w strefie planistycznej SI - Strefa infrastrukturalna. Profil funkcjonalny w tej strefie to teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód, teren usług oraz teren produkcji. Wskazane profile nie zmieniają przeznaczenia obowiązującego planu miejscowego „Pomorzany nad Odrą”.
8.	23.03.2026	U8/0594/2026	dz. nr 55 obręb 4170 ul. Chocimska 98SO Żydowce - Klucz	nieuwzględniona	Wnoszę o zmianę przeznaczenia przedmiotowej działki ze „strefy otwartej” na strefę umożliwiającą realizację zabudowy gospodarczej, w szczególności: • strefę aktywności gospodarczej, • strefę wielofunkcyjną z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, usługowej i magazynowej, z wykluczeniem przedsięwzięć uciążliwych i mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Uzasadnienie: 1. Brak zasadności utrzymania „strefy otwartej” - Położenie działki, dostęp do infrastruktury technicznej oraz możliwość zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej przemawiają za rozważeniem zmiany przeznaczenia terenu. Przekształcenie strefy otwartej w teren przeznaczony pod zabudowę przemysłową mogłoby przyczynić się do zwiększenia atrakcyjności inwestycyjnej obszaru oraz lepszego wykorzystania jego potencjału gospodarczego. Działka nie posiada cech uzasadniających jej kwalifikację jako obszaru wymagającego ochrony przed zabudową: • nie stanowi terenu o wysokich walorach przyrodniczych, • nie jest objęta formami ochrony przyrody, • posiada charakter gruntów rolnych niskiej klasy (RV). Analiza uwarunkowań przestrzennych, funkcjonalnych i środowiskowych wskazuje, że dalsze utrzymywanie terenu w formie „strefy otwartej” nie znajduje uzasadnienia. Charakterystyka działki oraz jej otoczenia nie odpowiada typowym celom, jakie spełniają strefy otwarte, takim jak ochrona walorów krajobrazowych, zachowanie ciągłości ekologicznej czy pełnienie funkcji rekreacyjnych. W przypadku tego terenu: 1.1. Brak szczególnych wartości przyrodniczych lub krajobrazowych • Obszar nie posiada cech wymagających zachowania w formie nieprzekształconej. • Teren nie pełni funkcji ekologicznych, które uzasadniałyby jego ochronę jako przestrzeni otwartej.

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					1. 2. Niska funkcjonalność strefy otwartej w kontekście lokalnym • Utrzymywanie terenu w formie otwartej nie wnosi istotnych korzyści dla układu przestrzennego gminy. • Brak powiązań z systemem terenów zielonych lub rekreacyjnych ogranicza jego znaczenie w strukturze przestrzennej. 1. 3. Wysoki potencjał inwestycyjny terenu • Lokalizacja, dostępność komunikacyjna i parametry działki wskazują na możliwość efektywnego zagospodarowania jej pod funkcje gospodarcze, w tym magazynowe. • Przekształcenie terenu pozwoliłoby na lepsze wykorzystanie jego walorów użytkowych. 1.4. Zgodność z kierunkami rozwoju gminy • Rozwój funkcji gospodarczych, w tym logistycznych, jest spójny z polityką przestrzenną i potrzebami rozwojowymi obszaru. • Utrzymywanie strefy otwartej nie wspiera celów strategicznych, takich jak wzrost atrakcyjności inwestycyjnej czy tworzenie miejsc pracy. 1.5. Możliwość minimalizacji oddziaływań • Ewentualne uciążliwości związane z zabudową magazynową mogą być skutecznie ograniczone poprzez rozwiązania projektowe i środowiskowe. • Brak przeszkód, które uniemożliwiałyby bezpieczne i zrównoważone zagospodarowanie terenu. 2. Racjonalne wykorzystanie terenu - W obowiązującym planie ogólnym działka została zaliczona do strefy otwartej, co oznacza, że obecnie nie przewidziano dla niej intensywnej zabudowy ani funkcji kubaturowych. Jednocześnie analiza uwarunkowań przestrzennych oraz lokalizacji wskazuje, że teren ten posiada realny potencjał inwestycyjny, który mógłby zostać efektywnie wykorzystany pod zabudowę przemysłową, w szczególności pod obiekty takie jak hale magazynowe, centra logistyczne czy obiekty produkcyjne o niskiej uciążliwości. Utrzymanie funkcji „strefy otwartej" prowadzi do nieefektywnego wykorzystania terenu położonego: • w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury technicznej, • z dostępem do drogi publicznej. Z punktu widzenia ładu przestrzennego zasadne jest przeznaczenie tego typu terenów na funkcje gospodarcze o ograniczonej uciążliwości. Planowane zagospodarowanie działki stanowi przykład racjonalnego wykorzystania przestrzeni, ponieważ uwzględnia zarówno jej uwarunkowania fizyczne, jak i potrzeby rozwojowe gminy. Przeznaczenie terenu pod funkcję magazynową pozwala na optymalne wykorzystanie jego potencjału, przy jednoczesnym zachowaniu zasad ładu przestrzennego i efektywności ekonomicznej. Racjonalność zagospodarowania przejawia się w następujących aspektach: 2.1. Dopasowanie funkcji do charakteru i parametrów działki • Duża powierzchnia i regularny kształt umożliwiają realizację obiektów wielkopowierzchniowych bez konieczności nadmiernej ingerencji w strukturę terenu. • Brak istotnych ograniczeń środowiskowych lub krajobrazowych sprzyja lokalizacji zabudowy o charakterze magazynowym. 2. 2. Wykorzystanie istniejących i planowanych powiązań komunikacyjnych • Położenie działki w pobliżu dróg o dobrej przepustowości pozwala na sprawną obsługę transportową. • Funkcja magazynowa wpisuje się w logikę układu komunikacyjnego, nie generując nadmiernych obciążeń dla infrastruktury lokalnej. 2. 3. Zgodność z kierunkami rozwoju gospodarczego • Przeznaczenie terenu pod działalność magazynową wspiera rozwój lokalnej gospodarki i zwiększa atrakcyjność inwestycyjną obszaru. • Funkcja ta jest komplementarna wobec istniejących lub planowanych terenów produkcyjnych i usługowych. 2.4. Ograniczenie presji na tereny cenne przyrodniczo • Zagospodarowanie terenu o niskiej wartości przyrodniczej pozwala uniknąć zabudowy obszarów bardziej wrażliwych ekologicznie. • Inwestycja może zostać uzupełniona o rozwiązania prośrodowiskowe, takie jak zieleń izolacyjna czy systemy retencji. 2.5. Efektywne wykorzystanie przestrzeni w skali gminy • Lokalizacja funkcji magazynowej w strefie otwartej pozwala uporządkować strukturę przestrzenną i zapobiegać rozpraszaniu zabudowy. • Teren zostaje zagospodarowany w sposób spójny z otoczeniem i zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju. 3. Predyspozycje lokalizacyjne dla funkcji magazynowej - Działka posiada cechy sprzyjające lokalizacji zabudowy magazynowej i usługowej: • regularny kształt i odpowiednia powierzchnia, • bezpośredni dostęp do drogi, • brak zwartej zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie, • możliwość wprowadzenia stref buforowych. Działkę cechują: 3.1. Dobra dostępność transportowa • Bliskość dróg o wysokiej przepustowości (np. dróg krajowych, wojewódzkich, obwodnic). • Możliwość zapewnienia dogodnego dojazdu dla transportu ciężkiego. • Potencjał do organizacji wewnętrznego układu komunikacyjnego dla TIR-ów, w tym placów manewrowych i stref załadunku. 3. 2. Odpowiednia powierzchnia i kształt działki • Duża, regularna działka umożliwiająca swobodne kształtowanie zabudowy halowej. • Możliwość etapowania inwestycji lub rozbudowy w przyszłości. • Brak ograniczeń terenowych utrudniających posadowienie obiektów wielkopowierzchniowych. 3. 3. Dostęp do infrastruktury technicznej • Możliwość podłączenia do sieci energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej. • Warunki sprzyjające realizacji instalacji przemysłowych (np. przyłącza o większej mocy). 3.4. Niska kolizyjność z zabudową mieszkaniową • Oddalenie od terenów zamieszkania ogranicza ryzyko konfliktów przestrzennych. • Funkcja magazynowa nie generuje uciążliwości przekraczających standardy, co sprzyja jej lokalizacji w strefach otwartych lub przemysłowych. 3. 5. Brak istotnych ograniczeń środowiskowych • Teren nie jest objęty formami ochrony przyrody, co ułatwia proces inwestycyjny. • Brak barier takich jak tereny zalewowe, strome skarpy czy obszary cenne przyrodniczo. 3.6. Dogodne położenie względem rynku i logistyki • Lokalizacja umożliwia sprawną obsługę regionalną lub ponadregionalną. • Położenie w pobliżu istniejących stref przemysłowych lub logistycznych wzmacnia potencjał inwestycyjny. 4. Zgodność z zasadą zrównoważonego rozwoju - Planowane zagospodarowanie terenu pozostaje zgodne z zasadą zrównoważonego rozwoju, ponieważ uwzględnia równowagę pomiędzy potrzebami gospodarczymi, społecznymi i środowiskowymi. Realizacja funkcji magazynowej na tym obszarze:

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					4.1. Racjonalnie wykorzystuje zasoby przestrzenne • Inwestycja lokalizowana jest na terenie już przekształconym lub o niskich wartościach przyrodniczych, co ogranicza presję na obszary cenne środowiskowo. • Zagospodarowanie przestrzeni odbywa się w sposób uporządkowany, zgodny z kierunkami rozwoju gminy. 4. 2. Wspiera rozwój gospodarczy bez nadmiernych uciążliwości • Funkcja magazynowa generuje miejsca pracy i wzmacnia lokalny potencjał gospodarczy. • Uciążliwości związane z ruchem transportowym mogą być skutecznie minimalizowane poprzez odpowiednie rozwiązania komunikacyjne. 4. 3. Uwzględnia ochronę środowiska • Możliwe jest zastosowanie rozwiązań proekologicznych, takich jak retencja wód opadowych, energooszczędne technologie czy zielone strefy buforowe. • Funkcja magazynowa nie wymaga intensywnej eksploatacji zasobów naturalnych. 4.4. Zapewnia ład przestrzenny • Przeznaczenie terenu pod zabudowę magazynową jest spójne z otoczeniem i nie koliduje z funkcjami mieszkaniowymi. • Inwestycja wpisuje się w logiczną strukturę przestrzenną gminy, wspierając jej harmonijny rozwój. 4.5. Równoważy interes publiczny i prywatny • Zaspokaja potrzeby inwestora, jednocześnie nie naruszając interesu społeczności lokalnej. • Wprowadza funkcję, która może przyczynić się do poprawy infrastruktury i jakości usług w regionie. Dopuszczenie zabudowy magazynowej o charakterze nieuciążliwym: • nie spowoduje konfliktów przestrzennych, • pozwoli na rozwój funkcji gospodarczych miasta, • zwiększy wpływy podatkowe gminy. 5. Możliwość ograniczenia uciążliwości - Planowana funkcja magazynowa charakteryzuje się stosunkowo niskim poziomem oddziaływań na otoczenie, a potencjalne uciążliwości mogą zostać skutecznie zminimalizowane poprzez odpowiednie rozwiązania projektowe, organizacyjne i techniczne. Ograniczenie wpływu inwestycji na środowisko i sąsiednie tereny jest możliwe dzięki: 5.1. Kontroli i organizacji ruchu transportowego • Wyznaczeniu dedykowanych tras dojazdowych dla pojazdów ciężarowych. • Ograniczeniu ruchu w porach newralgicznych dla otoczenia. • Zapewnieniu odpowiednich placów manewrowych, aby ruch odbywał się wewnątrz działki, bez obciążania dróg lokalnych. 5. 2. Zastosowaniu zieleni izolacyjnej • Wprowadzeniu pasów zieleni wysokiej i średniej, które pełnią funkcję bariery akustycznej i wizualnej. • Kształtowaniu zieleni w sposób ograniczający rozprzestrzenianie się pyłów i hałasu. 5. 3. Ograniczeniu emisji hałasu • Lokalizowaniu stref załadunku i rozładunku z dala od zabudowy wrażliwej. • Stosowaniu ekranów akustycznych lub odpowiedniego ukształtowania terenu. • Wykorzystaniu nowoczesnych, cichszych urządzeń i pojazdów. 5. 4. Racjonalnemu gospodarowaniu energią i oświetleniem • Zastosowaniu oświetlenia kierunkowego, ograniczającego emisję światła poza teren inwestycji. • Wykorzystaniu energooszczędnych technologii, co zmniejsza ogólny wpływ na środowisko. 5. 5. Zarządzaniu wodami opadowymi • Budowie systemów retencji i infiltracji, które ograniczają odpływ wód i poprawiają bilans wodny terenu. • Zastosowaniu nawierzchni przepuszczalnych tam, gdzie to możliwe. 5. 6. Odpowiedniemu usytuowaniu zabudowy • Projektowaniu obiektów w sposób minimalizujący ekspozycję na otoczenie. • Lokalizowaniu funkcji najbardziej uciążliwych w centralnej części działki. Podsumowanie: Wprowadzenie „strefy otwartej” dla przedmiotowej działki stanowi nieproporcjonalne ograniczenie prawa własności oraz uniemożliwia racjonalne wykorzystanie terenu. Wnoszę o uwzględnienie niniejszej uwagi poprzez dopuszczenie funkcji gospodarczej (magazynowej / usługowej) o charakterze nieuciążliwym. Charakterystyka proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu Proponowana i planowana inwestycja spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy, w szczególności: • posiada dostęp do drogi publicznej, • istnieje możliwość uzbrojenia terenu, • teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych wysokich klas, funkcja magazynowa stanowi racjonalne zagospodarowanie terenu o niskiej przydatności rolniczej. 1. Parametry zabudowy: • liczba obiektów: 1-3 hale magazynowe • wysokość zabudowy: do 10-12m • liczba kondygnacji: 1 (ewentualnie część biurowa 2 kondygnacje) • powierzchnia zabudowy: do 40% powierzchni działki • szerokość elewacji frontowej: do 40m (dla pojedynczej hali) • dach: płaski lub o niewielkim nachyleniu 2. Zagospodarowanie terenu: • place manewrowe i parkingi dla samochodów osobowych i dostawczych • droga wewnętrzna • miejsca postojowe na terenie działki • zieleń izolacyjna (pas zieleni od strony sąsiednich działek) 3. Obsługa komunikacyjna: • dostęp do drogi publicznej - bezpośredni • obsługa transportowa: samochody osobowe i dostawcze (bez ruchu ciężkiego o dużej intensywności)

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					4. Uzbrojenie terenu: • energia gazowa - z sieci (podłączenie wykonane przez właściciela) • energia elektryczna - z sieci • woda - z sieci/studnia • ścieki - zbiornik bezodpływowy/przydomowa oczyszczalnia/sieć • odprowadzenie wód opadowych - na teren własny/retencja 5. Charakter oddziaływania inwestycji: Planowana inwestycja: • nie będzie zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, • nie będzie powodować ponadnormatywnych emisji hałasu ani zanieczyszczeń, • będzie miała charakter nieuciążliwy dla otoczenia. Analiza sąsiedztwa – dz. nr 55, obręb 4170 Powierzchnia działki nr 55 wynosi 2554m². Jest to obszar o stosunkowo niewielkiej, ale potencjalnie wystarczającej powierzchni dla lokalizacji niewielkiego obiektu magazynowego lub składu, pod warunkiem spełnienia wymogów dotyczących intensywności zabudowy oraz organizacji obsługi komunikacyjnej. W obrębie Dąbie 170 znajdują się również działki o zróżnicowanej wielkości, w tym znacznie większe obszary, co sugeruje, że okolica może posiadać charakter mieszany lub przemysłowy 1. Charakter otoczenia (kluczowy wniosek) Na podstawie dostępnych informacji uprawnione są stwierdzenia: • teren ma charakter otwarty/rolny (RV) • brak zwartej zabudowy mieszkaniowej bezpośrednio przy działce • obecna infrastruktura techniczna (linie) • istnieje droga dojazdowa To oznacza: • możliwa realizacja funkcji gospodarczej/usługowej lekkiej **Uwaga nieuwzględniona** – uwaga niezgodna z polityką przestrzenną miasta. Działka znajduje się w strefie, na której występuje zagrożenia powodziowe i obszar Natura 2000 - wyłączona z zabudowy po uzgodnieniu planu ogólnego z Wodami Polskimi.
9.	24.03.2026	U9/0599/2026	dz. nr 33/3 obręb 4079 88SU 727SJ rejon ul. Pszennej i ronda Dowlaszów Bukowe – Klęskowo	uwzględniona	Wnoszę o zmianę przebiegu granicy strefy funkcjonalnej w projekcie planu ogólnego miasta Szczecin poprzez jej przesunięcie w głąb działki nr 33/3 obręb 4079, w celu powiększenia obszaru przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową. Na przedmiotowej działce znajduje się istniejący budynek mieszkalny, a w projekcie planu jedynie część działki została objęta funkcją umożliwiającą zabudowę mieszkaniową, podczas gdy pozostała część przeznaczona została pod funkcję usługową. Takie rozwiązanie prowadzi do podziału funkcjonalnego jednej nieruchomości i w istotny sposób utrudnia jej racjonalne zagospodarowanie. W bezpośrednim sąsiedztwie działki znajdują się tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, co wskazuje na mieszkaniowy charakter tej części obszaru. W związku z powyższym zasadne jest powiększenie obszaru funkcji mieszkaniowej w obrębie działki, tak aby zachować ciągłość zabudowy oraz ład przestrzenny. Proponowana zmiana pozwoli na dostosowanie ustaleń planu do istniejącego sposobu zagospodarowania terenu oraz zapewni spójność funkcjonalną zabudowy wzdłuż drogi, a także umożliwi racjonalne wykorzystanie nieruchomości. **Uwaga uwzględniona** – zgodna z polityką przestrzenną miasta. Nieruchomość obejmuje się strefą wielofunkcyjną z zabudową jednorodzinną.
10.	24.03.2026	U10/0600/2026	dz. nr 12/2 obręb 4079 977SU rejon ul. Pszennej i ronda Dowlaszów Zdroje	nieuwzględniona	Wnoszę o uwzględnienie uwagi opisanej poprzez wprowadzenie możliwości dopuszczenia funkcji mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej dla działki nr 12/2 obręb 4076 w projekcie planu ogólnego miasta Szczecin, a także rozważenie objęcia jej w całości lub w części obszarem uzupełniania zabudowy. Składam uwagę, ponieważ działka nr 12/2 obręb 4076 znajduje się w obszarze o zróżnicowanej funkcjonalnie zabudowie, a jej obecne przeznaczenie wyłącznie usługowe może ograniczać możliwość racjonalnego zagospodarowania nieruchomości. Wprowadzenie dopuszczenia funkcji mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej choćby w części działki nie wpłynie negatywnie na obecne przeznaczenie terenu, a jednocześnie pozwoli na jego bardziej elastyczne wykorzystanie, zgodnie z uwarunkowaniami lokalnymi. W otoczeniu działki występują również tereny, dla których przewidziano możliwość uzupełniania zabudowy, co potwierdza zasadność wprowadzenia bardziej elastycznych zasad zagospodarowania także dla przedmiotowej nieruchomości. Ponadto w bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się tereny oznaczone jako strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), co dodatkowo wskazuje na zasadność dopuszczenia funkcji mieszkaniowej również na tej działce. Proponowana zmiana umożliwi zachowanie ładu przestrzennego oraz zapewni spójność funkcjonalną zabudowy w szerszym otoczeniu, bez konieczności zmiany podstawowego przeznaczenia terenu. **Uwaga nieuwzględniona** – uwaga niezgodna z polityką przestrzenną miasta i obowiązującym prawem miejscowym – teren działki objęty jest obowiązującym planem miejscowym „Zdroje – Walecznych", w którym działka stanowi rezerwę pod drogę publiczną.
11.	24.03.2026 10.04.2026 13.04.2026 14.04.2026	U11/0601/2026 od U271/0899/2026 do U376/0899/2026 *+114 podpisów pod uwagą* U1023/0997/2026 U1024/0998/2026 U1025/0999/2026 U1026/1000/2026 U1027/1001/2026 U1028/1002/2026 U1035/1007/2026 U1049/1029/2026 U1050/1030/2026 U1051/1031/2026 od U1990/1109/2026	dz. nr 422/3 obręb 4003 438SN, 54SO rejon ul. Kablowej Załom – Kasztanowe	uwzględniona	Wnoszę o pozostawienie wszystkich wydzieleń planistycznych określonych jako tereny leśne (ZL) wskazanych w aktualnie obowiązującym mpzp „Fabryka Załom" (Uchwała nr XXXIX/1126/2018 z dnia 27 marca 2018 r.) bez zmian w planie ogólnym miasta Szczecin, tak aby oba te akty były zgodne, czyli o włączenie wydzielenia planistycznego określonego w projekcie planu ogólnego, jako 438SN (gdzie jest dopuszczona zabudowa) w obszar 54SO (tereny leśne bez możliwości zabudowy). Nie wyrażamy zgody na zmianę przeznaczenia tych terenów w planie ogólnym na obszary sportu i rekreacji, gdyż mogłoby to w przyszłości prowadzić do zmian mpzp, budowie obiektów uciążliwych, jak strzelnica w bezpośrednim sąsiedztwie osiedla i strefie jego oddziaływania oraz likwidacji lasów społecznych. Lasy te w całości stanowią lasy ochronne miasta Szczecin (https://www.bdl.lasy.gov.pl/portal/mapy; PUL Nadleśnictwa Kliniska) oraz są wskazane przez PGL Lasy Państwowe, jako lasy społeczne, stanowiące miejsce zachowania roślinności leśnej, odpoczynku i rekreacji dla mieszkańców w modyfikacją gospodarki leśnej (https://www.gov.pl/web/regionalna-dyrekcja-lasow-panstwowych-w-szczecinie/lasy-o-wiodacej-funkcji-spolecznej-wokol-miast-raport). Wnioski przedstawione do planu ogólnego z dnia 30 września 2025 r. w tej sprawie o zachowanie terenów zieleni bez zmian, są oznaczone, jako uwzględnione, ale nie ma pełnej zgodności z mpzp w przypadku obszaru 438SN, w związku z tym wnosimy jw. Zmiana strefy oznaczonej, jako 438SN na strefę 54SO (włączenie fragmentu oznaczonego, jako 438SN do strefy 54SO). **Uwaga uwzględniona** – zgodna z polityką przestrzenną miasta. Teren objęto strefą SO, zgodnie z dyspozycjami obowiązującego planu miejscowego „Załom- Kasztanowe".

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
		do U2031/1109/2026			
12.	25.03.2026	U12/0610/2026	dz. nr 8/2 obręb 3004 ul. Bronisława Sobola 359SJ 427SJ Stołczyn	nieuwzględniona	Wnioskujemy o dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej o analogicznych parametrach jak dla sąsiedniej strefy wydzielenia w projekcie planu ogólnego - 114SW na terenie działki 8/2 obręb 3004 w Szczecinie. W dalszej kolejności, po uchwaleniu planu ogólnego planujemy wystąpić o ZPI lub o zmianę mpzp. W tym miejscu należy podkreślić, iż miejscowy plan dla przedmiotowej działki został uchwalony w 2005 roku i zmieniony w 2010 roku, a od tego czasu otoczenie nieruchomości znacznie się zmieniło, aktualnie w okolicy powstają prawie wyłącznie osiedla w zabudowie wielorodzinnej i usługi. Ponadto warto zaznaczyć, że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (obowiązujące od kwietnia 2022 roku) dopuszcza jako funkcję uzupełniającą dla terenu zabudowę wielorodzinną. Na działce 8/2 planujemy zaprojektować atrakcyjne architektonicznie osiedle w zabudowie wielorodzinnej o niskiej intensywności zabudowy z poszanowaniem okolicznych terenów zielonych. Składam wniosek o wyznaczenie dla przedmiotowej działki strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną z maksymalną nadziemną intensywnością zabudowy: 1.2, w nawiązaniu do zabudowy będącej w bezpośrednim sąsiedztwie. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 40% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 12,0m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 50% **Uwaga nieuwzględniona.** Wnioskowana lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jest niezgodna z polityką przestrzenną miasta i z obowiązującym prawem miejscowym. W bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowane są działki przeznaczone na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
13.	25.03.2026	U13/0613/2026	dz. nr 2/13, 2/14, 2/18 obręb 3023 366SW rejon ul. Żelaznej i Obotryckiej Żelechowa	uwzględniona częściowo	Wnioskuję o uwzględnienie w planie ogólnym na terenie działek 2/13, 2/14 oraz 2/18 z obrębu 3023 parametrów zabudowy: Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu): Podstawowe MWW Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 50% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 32m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 15% **Uwaga uwzględniona** w zakresie zwiększenia wysokości zabudowy. **Nie uwzględniono** w zakresie zmiany pozostałych parametrów określonych zgodnie z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy i uwarunkowaniami terenu.
14.	25.03.2026	U14/0614/2026	dz. nr 422/3 obręb 4003 438SN, 54SO rejon ul. Kablowej Załom – Kasztanowe	uwzględniona	Jako mieszkaniec Osiedla Załom-Kasztanowe wnoszę o pozostawienie wszystkich wydzieleń planistycznych określonych jako tereny leśne (ZL) wskazanych w aktualnie obowiązującym mpzp „Fabryka Załom" (Uchwała nr XXXIX/1126/2018 z dnia 27 marca 2018 r.) bez zmian w planie ogólnym miasta Szczecin, tak aby oba te akty były zgodne, czyli o włączenie wydzielenia planistycznego określonego w projekcie planu ogólnego, jako 438SN (gdzie jest dopuszczona zabudowa) w obszar 54SO (tereny leśne bez możliwości zabudowy). Nie wyrażamy zgody na zmianę przeznaczenia tych terenów w planie ogólnym na obszary sportu i rekreacji, gdyż mogłoby to w przyszłości prowadzić do zmian mpzp, budowie obiektów uciążliwych, jak strzelnica w bezpośrednim sąsiedztwie osiedla i strefie jego oddziaływania oraz likwidacji lasów społecznych. Lasy te w całości stanowią lasy ochronne miasta Szczecin (https://www.bdl.lasy.gov.pl/portal/mapy; PUL Nadleśnictwa Kliniska) oraz są wskazane przez PGL Lasy Państwowe, jako lasy społeczne, stanowiące miejsce zachowania roślinności leśnej, odpoczynku i rekreacji dla mieszkańców w modyfikacją gospodarki leśnej (https://www.gov.pl/web/regionalna-dyrekcja-lasow-panstwowych-w-szczecinie/lasy-o-wiodacej-funkcji-spolecznej-wokol-miast-raport). Wnioski przedstawione do planu ogólnego z dnia 30 września 2025 r. w tej sprawie o zachowanie terenów zieleni bez zmian, są oznaczone jako uwzględnione, ale nie ma pełnej zgodności z mpzp w przypadku obszaru 438SN, w związku z tym wnosimy jw. Zmiana strefy oznaczonej jako 438SN na strefę 54SO (włączenie fragmentu oznaczonego, jako 438SN do strefy 54SO). **Uwaga uwzględniona** – zgodna z polityką przestrzenną miasta. Teren objęto strefą SO, zgodnie z dyspozycjami obowiązującego planu miejscowego „Załom- Kasztanowe".
15.	25.03.2026	U15/0615/2026	322SW, 630SW rejon ul. Owocowej Nowe Miasto	uwzględniona częściowo	Dotyczy: terenów elementarnych 322SW oraz 630SW. Wnoszę o zmianę ustaleń projektu planu ogólnego miasta Szczecin w zakresie maksymalnej dopuszczalnej wysokości zabudowy na terenach elementarnych 322SW oraz 630SW. W projekcie planu dla wskazanych terenów przewidziano możliwość realizacji zabudowy o wysokości do 80m. W mojej ocenie parametr ten jest nieadekwatny do istniejącego kontekstu urbanistycznego i krajobrazowego oraz może prowadzić do negatywnych skutków przestrzennych i społecznych. W związku z powyższym wnoszę o obniżenie maksymalnej dopuszczalnej wysokości zabudowy do 25m. Uzasadnienie: 1. Dostosowanie do istniejącej zabudowy W otoczeniu terenów 322SW i 630SW dominuje zabudowa o charakterze niskim i średniowysokim. Dopuszczenie zabudowy o wysokości 80m stanowiłoby znaczącą dysproporcję wysokościową i mogłoby prowadzić do powstania dominant przestrzennych nieuzasadnionych strukturą urbanistyczną tej części miasta. 2. Ochrona ładu przestrzennego Jednym z podstawowych celów planowania przestrzennego jest zachowanie ładu przestrzennego i harmonijnego kształtowania krajobrazu miasta. Budynki o wysokości 80m mogłyby zaburzyć proporcje urbanistyczne oraz negatywnie wpłynąć na odbiór przestrzeni publicznych i panoramy miasta. 3. Oddziaływanie na otoczenie Wysoka zabudowa może powodować: - nadmierne zacienienie sąsiednich terenów, - zwiększone obciążenie infrastruktury drogowej i technicznej, - pogorszenie warunków przewietrzania i mikroklimatu. 4. Skala zabudowy adekwatna do funkcji terenu Maksymalna wysokość 25m pozwala na realizację budynków o wysokości ok. 6-7 kondygnacji, co umożliwia racjonalne wykorzystanie terenu przy jednoczesnym zachowaniu właściwej skali urbanistycznej. W związku z powyższym wnoszę o zmianę zapisów projektu planu ogólnego miasta Szczecin poprzez ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy na terenach elementarnych 322SW oraz 630SW na poziomie 25m zamiast przewidzianych 80m. **Uwaga uwzględniona częściowo** – zgodna częściowo z polityką przestrzenną miasta. Zmieniono wysokość zabudowy z 80 na 35 m w strefie 322SW i na 21m w strefie 630SW.
16.	25.03.2026	U16/0616/2026	1093SW, 176SW, 719SW, 1008SW Międzyodrze – Wyspa Pucka	uwzględniona częściowo	Dotyczy: terenów elementarnych 1093SW, 176SW, 719SW oraz 1008SW, obszar Kępy Parnickiej. W związku z konsultacjami społecznymi dotyczącymi projektu planu ogólnego miasta Szczecin, niniejszym zgłaszam wniosek dotyczący parametrów wysokości zabudowy przewidzianych dla obszaru Kępy Parnickiej. W projekcie planu dla terenów elementarnych 1093SW, 176SW oraz 719SW dopuszczono realizację zabudowy o maksymalnej wysokości do 200m. Uważam, że tak określony parametr jest zbyt wysoki w kontekście ładu przestrzennego miasta, krajobrazu nadrzecznego Odry oraz panoramy Szczecina. Obszar Kępy Parnickiej jest szczególnie wrażliwy krajobrazowo, ponieważ znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie historycznego centrum miasta oraz głównych osi widokowych wzdłuż Odry. Wprowadzenie zabudowy o wysokości 200m mogłoby w znaczący sposób zaburzyć proporcje panoramy miasta i zdominować historyczną sylwetę Szczecina.

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					W związku z powyższym wnoszę o: - Obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy na terenach elementarnych 1093SW, 176SW oraz 719SW do 110m, przy zachowaniu aktualnie przewidzianej maksymalnej powierzchni zabudowy pojedynczego budynku na poziomie 500m². - Ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy na terenie elementarnym 1008SW na poziomie 70m. Proponowane wartości pozwolą na rozwój intensywnej zabudowy śródmiejskiej, jednocześnie zachowując właściwe proporcje przestrzenne oraz ochronę panoramy miasta. Zmiana ta przyczyni się do lepszego zachowania ładu przestrzennego, ograniczenia nadmiernej dominanty wysokościowej oraz harmonijnego wkomponowania nowej zabudowy w istniejącą strukturę urbanistyczną Szczecina. **Uwaga uwzględniona częściowo.** Uwaga częściowo zgodna z polityką przestrzenną miasta - obniżono wysokość z 200m do zakresu 55-80m.
17.	26.03.2026	U17/0619/2026	dz. nr 25/6 obręb 1064 613SU rejon ul. Gnieźnieńskiej i Szczawiowej Pomorzany	nieuwzględniona	Wnioskowane zmiany: 1. Profil funkcjonalny: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej, teren składów i magazynów 2. Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 3,6 3. Maksymalna wysokość zabudowy: 20m 4. Dopuszczenie możliwości realizacji garaży podziemnych Ad. 1 Dopuszczenie funkcji mieszkaniowej stanowi racjonalne uzupełnienie obecnego przeznaczenia usługowego i pozwala na kształtowanie wielofunkcyjnej struktury przestrzennej. W bezpośrednim lub bliskim sąsiedztwie występuje liczna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obiekty oświatowe, liczne obiekty handlowo-usługowe oraz tereny zielone. Zabudowa mieszkaniowa uzupełni funkcję usługową co sprzyja tworzeniu zrównoważonej struktury urbanistycznej. Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej umożliwi bardziej efektywne wykorzystanie terenu, szczególnie w kontekście istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Pozwoli na wykreowanie spójnej zabudowy o jednolitym charakterze i uporządkowanym układzie komunikacji kołowej i pieszej. W kontekście rosnącego zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną zasadne jest umożliwienie realizacji takich inwestycji również w tej lokalizacji. Ad. 2 Obecnie określony wskaźnik intensywności zabudowy może być niewystarczający w kontekście wnioskowanego dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy do 20m. Brak korekty tego parametru prowadziłby do nieefektywnego wykorzystania dopuszczonych możliwości inwestycyjnych. Zwiększenie intensywności zabudowy pozwoli na racjonalne i efektywne wykorzystanie terenu, w szczególności w kontekście istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz zapobiegnie rozpraszaniu zabudowy. Proponowana zmiana pozostaje zgodna z zasadami ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju. Ad. 3 Dopuszczenie wysokości zabudowy do 20m pozwoli na realizację efektywnej zabudowy wielorodzinnej o charakterze miejskim, bez konieczności nadmiernej ekspansji przestrzennej. Ad.4 Realizacja miejsc parkingowych w formie garaży podziemnych pozwala na ograniczenie powierzchni zajmowanej przez parkingi naziemne, co wpływa na poprawę ładu przestrzennego oraz estetyki zagospodarowania terenu. Wprowadzenie tego rozwiązania umożliwia zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz realizację zieleni urządzonej, zamiast rozległych powierzchni utwardzonych. Garaże podziemne stanowią standardowe rozwiązanie dla zabudowy wielorodzinnej o charakterze miejskim. Proponowane zmiany wpisują się w zasady zrównoważonego rozwoju oraz racjonalnego gospodarowania przestrzenią Proponowane zmiany dotyczą możliwości realizacji inwestycji na całej powierzchni wnioskowanej działki. 613SU Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 60% - bez zmian Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 20m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 10% - bez zmian **Uwaga nieuwzględniona**. Uwaga niezgodna z polityką przestrzenną miasta. Teren znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów produkcyjno-usługowych przy ul. Szczawiowej, gdzie nie planuje się rozwoju funkcji mieszkaniowych. Ustalenie szczegółowej formy zabudowy dotyczącej realizacji miejsc postojowych poza zakresem planu ogólnego.
18.	26.03.2026	U18/0620/2026	dz. nr 8/2 obręb 3004 359SJ 427SJ ul. Bronisława Sobola Stołczyn	nieuwzględniona	Stanowisko i motywacja Stowarzyszenia Lepszy Szczecin Działając w imieniu Stowarzyszenia Lepszy Szczecin, niniejszym przedkładamy poparcie dla wniosku inwestora (Śniadecki&Sobczak SPV I Sp. z o.o.) dotyczącego dopuszczenia zabudowy wielorodzinnej o parametrach analogicznych do sąsiedniej strefy 114SW na terenie działki 8/2 (obręb 3004). Jako organizacja dbająca o zrównoważony rozwój miasta i poprawę jakości życia mieszkańców, uważamy, że aktualizacja przeznaczenia tego terenu jest niezbędna z punktu widzenia ładu przestrzennego oraz aktualnych potrzeb demograficznych Szczecina. Swoje stanowisko motywujemy następującymi argumentami: 1. Dostosowanie do aktualnych realiów urbanistycznych - Obecnie obowiązujący plan miejscowy dla tego rejonu pochodzi z 2005 roku. W ciągu ostatnich 20 lat charakter tej części Szczecina uległ całkowitej transformacji - z terenów peryferyjnych w prężnie rozwijającą się dzielnicę mieszkaniową. Co kluczowe, obowiązujące od kwietnia 2022 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazuje zabudowę wielorodzinną jako funkcję uzupełniającą dla tego terenu. Uwzględnienie tego faktu w planie ogólnym jest naturalną konsekwencją aktualizacji polityki przestrzennej miasta. 2. Wykorzystanie potencjału nowej infrastruktury komunikacyjnej - Historyczną barierą dla intensyfikacji zabudowy w tym rejonie była ograniczona przepustowość dróg. Problem ten został rozwiązany dzięki strategicznym inwestycjom miejskim, w tym przede wszystkim budowie Trasy Północnej. Nowoczesny układ komunikacyjny pozwala na swobodne włączenie nowych jednostek mieszkaniowych do tkanki miejskiej bez ryzyka paraliżu komunikacyjnego. Pozostawienie niskiej intensywności zabudowy przy tak kosztownej i wydajnej infrastrukturze byłoby nieefektywne z punktu widzenia gospodarki miejskiej. 3. Odpowiedź na deficyt mieszkań i rozwój lokalnego rynku - Szczecin potrzebuje nowych, przystępnych cenowo gruntów pod budownictwo wielorodzinne. Inwestycje w tym rejonie (np. Nowa Północ czy Jaśminowe Wzgórze) udowodniły, że jest to lokalizacja niezwykle pożądana przez młode rodziny i osoby szukające balansu między miastem a naturą. Dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej na działce 8/2 pozwoli na realizację lokali mieszkalnych o wysokim standardzie, ale w zasięgu finansowym szerokiej grupy mieszkańców. 4. Zachowanie zielonego charakteru dzielnicy i wysoka jakość architektury - Jako Stowarzyszenie kładziemy duży nacisk na ekologię. Inwestor deklaruje realizację osiedla o niskiej intensywności, z poszanowaniem okolicznych terenów zielonych oraz utrzymaniem dużej powierzchni biologicznie czynnej. Wprowadzenie parametrów strefy 114SW gwarantuje zachowanie ładu przestrzennego i sprawi, że nowa zabudowa nie zdominuje krajobrazu, lecz harmonijnie się w niego wpisze, tworząc estetyczną kontynuację sąsiednich projektów. 5. Partnerstwo Publiczno-Prywatne i rozwój dzielnicy - Deklaracja inwestora dotycząca partycypacji w kosztach infrastruktury stanowi szansę dla miasta. Oznacza to realne wsparcie budżetu Szczecina w zakresie budowy dróg lokalnych, obiektów oświaty, terenów rekreacyjnych czy małej architektury, co bezpośrednio przełoży się na komfort życia obecnych i przyszłych mieszkańców dzielnicy. Podsumowanie: Uważamy, że zmiana planu ogólnego zgodnie z wnioskiem inwestora jest działaniem pro-rozwojowym. Pozwoli na przekształcenie nieużytkowanego optymalnie terenu w nowoczesne, zielone osiedle, które odpowiada na realne potrzeby mieszkańców i wykorzystuje potencjał zrealizowanych już przez miasto inwestycji drogowych. **Uwaga nieuwzględniona.** Lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jest niezgodna z polityką przestrzenną miasta i z obowiązującym prawem miejscowym. W bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowane są działki przeznaczone na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Ustalenia funkcjonalne i parametry pozostają bez zmian.

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
19.	27.03.2026	U19/0632/2026	dz. nr 387/25, 387/26, 387/30, 387/33, 387/34, 387/35, 387/36, 387/40, 387/43, 387/44, 387/46 obręb 4196 Płonia-Śmierdnica-Jezierzyce	uwzględniona częściowo	Proponowana zmiana do planu ogólnego. Wnoszę o zmianę nazwy strefy na „strefa wielofunkcyjna” (SW lub S-MW) bez ograniczenia do zabudowy jednorodzinnej. Jest to uzasadnione sąsiedztwem istniejących bloków (parter + 4 piętra, łącznie 5) Proponowane parametry zabudowy - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2 - wskaźnik powierzchni zabudowy 30% - wysokości taka jak obecna 20 m - ilość kondygnacji 5,6 - wskaźnik powierzchni biologiczno-czynnej 40% - Geometria dachu dowolna, kąt nachylenia dachu 20-45% dz. nr 387/20 obręb 4196 Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: Ba Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 30% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 20,0m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 40% dz. nr 387/25 obręb 4196 Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: Ba Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 30% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 20,0m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 40% dz. nr 387/26 obręb 4196 Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: Ba Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 30% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 20,0m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 40% dz. nr 387/30 obręb 4196 Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: Ba Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 30% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 20,0m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 40% dz. nr 387/33 obręb 4196 Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: Ba Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 30% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 20,0m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 40% dz. nr 387/33 obręb 4196 Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: Ba Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 30% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 20,0m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 40% dz. nr 387/34 obręb 4196 Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: Ba Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 30% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 20,0m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 40% dz. nr 387/35 obręb 4196 Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: Ba Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 30% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 20,0m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 40% dz. nr 387/36 obręb 4196 Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: Ba/Ls Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 10% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 20,0m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 90%

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					dz. nr 387/40 obręb 4196 Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: Bp Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 30% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 20,0m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 40% dz. nr 387/43 obręb 4196 Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: Ba Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 30% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 20,0m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 40% dz. nr 387/44 obręb 4196 Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: Ba Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 30% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 20,0m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 40% dz. nr 387/46 obręb 4196 Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: Ba Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 80% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 20,0m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 10% **Uwaga uwzględniona częściowo.** Uwaga zgodna częściowo z polityką przestrzenną miasta. Obejmuje się działki strefą SW o parametrach pz: 40%, wys. zab: 12m, pbc.:40%, iz: 1,2 z wyjątkiem, zabudowanych zabytkiem działek 387/46 i 387/33, dla których wyznacza się strefę SU o parametrach pz: 80%, wys. zab.: 20m, pbc.:15% iz.:4. Nie uwzględnia się postulowanych parametrów zabudowy, dążąc do zrównoważonej intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej (w terenie dotychczas objętym planem miejscowym o przeznaczeniu produkcyjno-usługowym), nie prowadzącej do wzrostu liczby mieszkańców przekraczającej bilans chłonności terenów - oszacowany dla planu ogólnego w skali całego miasta.
20.	27.03.2026	U20/0633/2026	dz. nr 451/4, 451/5 obręb 4197 314SN Załom-Kasztanowe	uwzględniona	Wnosi o pozostawienie wydzielenia planistycznego 314SN wskazanego w projekcie planu ogólnego bez zmian. Wydzielenie to obejmuje ogródki działkowe na obszarze Osiedla Załom-Kasztanowe. Wnioskodawca jest dzierżawcą terenu ogrodów działkowych. **Uwaga uwzględniona.** Utrzymuje się strefę 314SN jako strefę zieleni i rekreacji.
21.	27.03.2026	U21/0636/2026	438SN, 54SO Załom - Kasztanowe	uwzględniona	Wnosi o pozostawienie wszystkich wydzieleń planistycznych określonych jako tereny zieleni, w tym zieleni leśnej (ZL) wskazanych w aktualnie obowiązującym mpzp „Fabryka Załom" (Uchwała nr XXXIX/1126/2018 z dnia 27 marca 2018 r.) bez zmian w planie ogólnym miasta Szczecin, tak aby oba te akty były zgodne, czyli o włączenie wydzielenia planistycznego określonego w projekcie planu ogólnego, jako 438SN (gdzie jest możliwa zabudowa) w obszar 54SO (tereny leśne bez możliwości zabudowy). Nie wyrażamy zgody na zmianę przeznaczenia tych terenów w planie ogólnym na obszary sportu i rekreacji, gdyż mogłoby to w przyszłości prowadzić do zmian mpzp, budowie obiektów uciążliwych, jak strzelnica w bezpośrednim sąsiedztwie osiedla i strefie jego oddziaływania oraz likwidacji lasów społecznych. Wnioski przedstawione do planu ogólnego z dnia 30 września 2025 r. w tej sprawie o zachowanie terenów zieleni bez zmian, są oznaczone, jako uwzględnione, ale nie ma pełnej zgodności z mpzp w przypadku obszaru 438 SN, w związku z tym wnosimy j.w. Lasy te w całości stanowią lasy ochronne miasta Szczecin (https://www.bdl.lasy.gov.pl/portal/mapy; PUL Nadleśnictwa Kliniska) oraz są wskazane przez PGL Lasy Państwowe, jako lasy społeczne, stanowiące miejsce zachowania roślinności leśnej, odpoczynku i rekreacji dla mieszkańców w modyfikacją gospodarki leśnej (https://www.gov.pl/web/regionalna-dyrekcja-lasow-panstwowych-w-szczecinie/lasy-o-wiodacej-funkcji-spolecznej-wokol-miast-raport). Wnioski przedstawione do planu ogólnego z dnia 30 września 2025 r. w tej sprawie o zachowanie terenów zieleni bez zmian, są oznaczone, jako uwzględnione, ale nie ma pełnej zgodności z mpzp w przypadku obszaru 438SN, w związku z tym wnosimy jw. Zmiana strefy oznaczonej jako 438SN na strefę 54SO (włączenie fragmentu oznaczonego, jako 438SN do strefy 54SO). **Uwaga uwzględniona** – zgodna z polityką przestrzenną miasta. Teren objęto strefą SO, zgodnie z dyspozycjami obowiązującego planu miejscowego „Załom- Kasztanowe".
22.	30.03.2026	U22/0642/2026	Wielgowo – Sławociesze - Zdunowo	uwzględniona częściowo	Dotyczy: uwagi do projektu planu ogólnego miasta Szczecin - obszar Wielgowo - Sławociesze – Zdunowo. Wnoszę o: 1. rezygnację z rozszerzania terenów oznaczonych jako SU i SP w planie ogólnym 2. odstąpienie od zabudowy przedmiotowych terenów i pozostawienie ich jako strefy otwartej 3. uwzględnienie jednoznacznego stanowiska społeczności lokalnej (ponad 1500 podpisów sprzeciwu), 4. zachowanie ustaleń wynikających z uchwały Nr LIX/1643/24 z dnia 23 kwietnia 2024 r. Uzasadnienie: Na wstępie domagam się uszanowania ustaleń wynikających z uzasadnienia do uchwały Rady Miasta Szczecin Nr LIX/1643/24 z dnia 23 kwietnia 2024 r., które stanowiły element kompromisu społecznego wypracowanego pomiędzy mieszkańcami osiedla Wielgowo - Sławociesze - Zdunowo a władzami miasta w toku prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Wielgowo - Dunikowo 3". Kompromis ten nie miał charakteru deklaratywnego, lecz był realnym efektem szerokich konsultacji społecznych i jednoznacznie zakładał ograniczenie zasięgu strefy aktywności gospodarczej do obszaru nieprzekraczającego cieku Chełszcząca. Projekt planu ogólnego miasta Szczecin w obecnym kształcie wprost podważa ten kompromis i prowadzi do ponownego otwarcia sporu planistycznego, który został już rozstrzygnięty w toku wieloletniej procedury zakończonej uchwaleniem planu miejscowego w kwietniu 2024 r. W związku z powyższym składam kategoryczny sprzeciw wobec zapisów przewidujących przeznaczenie znacznych obszarów w rejonie osiedla Wielgowo - Sławociesze - Zdunowo pod funkcje usługowe i produkcyjne po obu stronach ulicy Tczewskiej (SU, SP). Z przedstawionych materiałów wynika, że tereny te wyznaczono w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej, bez zachowania elementarnych zasad kształtowania stref przejściowych. W praktyce oznacza to dopuszczenie lokalizacji obiektów produkcyjnych, magazynowych i logistycznych w bezpośrednim sąsiedztwie domów mieszkalnych. Takie rozwiązanie jest sprzeczne z podstawowymi zasadami racjonalnego planowania przestrzennego. Brak stref buforowych pomiędzy funkcją przemysłową a mieszkaniową należy uznać za poważne uchybienie projektowe.

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym planowanie przestrzenne powinno uwzględniać m.in. ład przestrzenny, ochronę środowiska oraz zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Projekt w obecnym kształcie nie spełnia tych wymogów. Również zasada wyważenia interesu publicznego i prywatnego, o której mowa w art. 1 ust. 3 ustawy, nie została zachowana. Wprowadzenie rozległych terenów przemysłowych w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej stanowi uprzywilejowanie interesu gospodarczego kosztem mieszkańców. Dodatkowo projekt pomija realne uwarunkowania komunikacyjne. Istniejąca infrastruktura drogowa nie jest przystosowana do obsługi ruchu ciężkiego w skali wynikającej z proponowanego zagospodarowania. Brak rzetelnego odniesienia się do tego problemu należy uznać za istotną wadę projektu. Sprzeczność z niedawno uchwalonym planem miejscowym Propozycja rozszerzenia strefy przemysłowej była już przedmiotem procedury planistycznej w 2023 r. i spotkała się z jednoznacznym sprzeciwem społecznym. Mieszkańcy złożyli liczne uwagi oraz zebrali ponad 1500 podpisów sprzeciwu. W odpowiedzi na tę reakcję granice planu zostały zmienione, co potwierdza ogłoszenie Prezydenta Miasta Szczecin z dnia 4 lipca 2023 r. W uzasadnieniu tej decyzji wprost wskazano konieczność uwzględnienia stanowiska mieszkańców. Ostatecznie uchwalony plan miejscowy (uchwała Nr LIX/1643/24 z dnia 23 kwietnia 2024 r.) uwzględniał te postulaty i stanowił efekt kompromisu społecznego. W tej sytuacji ponowne wprowadzanie rozwiązań wcześniej odrzuconych należy ocenić jako działanie podważające wiarygodność procesu planistycznego oraz znaczenie konsultacji społecznych. Co więcej, zakres proponowanych obecnie terenów usługowych i produkcyjnych w części obszarów wykracza poza wcześniejsze, odrzucone propozycje. Takie działanie narusza zasadę zaufania obywateli do organów władzy publicznej oraz podważa stabilność planowania przestrzennego. Sprzeczność z charakterem tej części miasta Osiedle Wielgowo - Sławociesze - Zdunowo od lat rozwija się jako obszar o dominującej funkcji mieszkaniowej, o wysokich walorach środowiskowych i krajobrazowych. Rozszerzanie funkcji przemysłowych w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej jest sprzeczne z dotychczasowym charakterem tej części miasta, jak i z deklarowanymi kierunkami jego rozwoju. Ponadto zabudowa wzmiankowanych terenów doprowadzi do degradacji walorów przyrodniczych osiedla, zniszczenia siedlisk gatunków chronionych, zablokowania korytarza ekologicznego, zaburzenia miejscowych stosunków wodnych. W dobie globalnego ocieplenia, przy narastającej presji na resztki środowiska naturalnego i wobec zagrożenia suszą zamiar zniszczenia obszaru, który jest zielonymi płucami miasta uważam za jawne i bezwzględne działanie na szkodę społeczeństwa. Natomiast widoczny upór w forsowaniu rozwiązań, które już raz spotkały się z szerokim oporem społecznym oceniam jako pokaz bezprzykładnej urzędniczej arogancji. **Uwzględniona częściowo.** **Uwzględnia** się korektę położenia strefy 759SU - usługowej poprzez powiększenie strefy 567SJ -mieszkaniowej – o tereny po południowej i zachodniej stronie zespołu zabudowy przy ul. Sokolników i ekwiwalentne pomniejszenie strefy mieszkaniowej 569SJ. W strefie 579SU (położonej na północ od ul. Tczewskiej) wykreśla się dodatkowe profile: składów i magazynów. **Nie uwzględnia** się definitywnego przekwalifikowania stref 759SU i760SU na strefę mieszkaniową lub na strefę zieleni i rekreacji dążąc do zachowania rezerwy usługowych terenów inwestycyjnych - zgodnie z polityką przestrzenną miasta.
23.	30.03.2026	U23/0643/2026	obszar planu ogólnego, tereny ROD ul. Taczaka, Witkiewicza Pogodno	uwzględniona częściowo	W ramach niniejszego opracowania przedstawiam wybrane problemy planowania przestrzennego w Szczecinie. Ich skala oraz konsekwencje funkcjonalne i finansowe skłaniają do postawienia tezy, że system planowania wymaga pilnej weryfikacji. Poniżej opisuję zjawiska strukturalne, wskazuję newralgiczne lokalizacje oraz proponuję kierunkowe rozwiązania. 1. Efektywność wykorzystania infrastruktury transportowej W Szczecinie poniesiono znaczne nakłady na infrastrukturę SKM oraz komunikację tramwajową. W bezpośrednim sąsiedztwie wybranych przystanków i węzłów przesiadkowych znajdują się jednak zwarte obszary rodzinnych ogrodów działkowych (ROD), których sposób użytkowania uniemożliwia kształtowanie w tych lokalizacjach zwartej zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Powoduje to: • niewykorzystanie potencjału istniejącej infrastruktury, • ograniczenie możliwości realizacji zasady transit-oriented development, • utrwalenie struktury niespójnej z celami zrównoważonej mobilności. Zjawisko to jest szczególnie istotne w lokalizacjach położonych blisko centrum, gdzie wartość gruntów i potencjał inwestycyjny są najwyższe. 2. Bariery przestrzenne a spójność struktury miasta W strukturze Szczecina obserwuje się układ, w którym centrum, pasy ROD, osiedla mieszkaniowe i kolejne pasy ROD występują naprzemiennie. Taka organizacja przestrzeni wprowadza bariery o charakterze masywów - nie pojedynczych działek, lecz zwartych obszarów liczących niekiedy kilkadziesiąt działek w jednym ciągu (np. 30x30, 50x50). Skutki funkcjonalne: • ograniczenie przepływu pieszego i rowerowego między strefami miasta, • wymuszenie dłuższych tras i zwiększenie zależności od transportu samochodowego, • niemożność tworzenia zwartych, wielofunkcyjnych dzielnic, • lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej na dalszych obrzeżach, co generuje koszty rozbudowy infrastruktury. Pod względem skali oddziaływania na spójność przestrzenną obszary te są porównywalne z liniami kolejowymi lub terenami zamkniętymi. 3. Ograniczenia w rozwoju usług i lokalnej gospodarki Zwarte, nieprzekraczalne obszary ROD dzielą sąsiadujące strefy mieszkaniowe, co skutkuje: • rozbiciem sumarycznego potencjału ludnościowego i siły nabywczej, • lokalizowaniem usług w miejscach nienaturalnych, wymuszonych strukturą barier, • brakiem warunków do rozwoju wyspecjalizowanych dziedzin wymagających wzajemnego uzupełniania się, • utratą potencjalnych inwestorów oraz ograniczeniem rozwoju istniejących podmiotów. 4. Charakter prawny i funkcjonalny ROD ROD są terenami prywatnymi (w użytkowaniu Polskiego Związku Działkowców), ogrodzonymi, z kontrolowanym dostępem. W odróżnieniu od publicznych parków czy skwerów: • nie pełnią funkcji ogólnodostępnej przestrzeni rekreacyjnej, • stanowią obszary faktycznie wyłączone dla osób postronnych, • wewnętrzna organizacja (ogrodzenia, bramy, chaotyczna sieć dróg, nieutwardzona nawierzchnia) nie umożliwia pełnienia funkcji tranzytowych. W wielu przypadkach sąsiadujące osiedla nie mają dostępu do parku w rozsądnej odległości, mimo że w ich bliskim sąsiedztwie znajdują się tereny ROD. 5. Uciążliwości związane z sąsiedztwem ROD - obserwacje lokalne Na wybranych osiedlach Szczecina, w bezpośrednim sąsiedztwie ROD, występują zjawiska negatywnie wpływające na jakość zamieszkania: • nielegalne spalanie odpadów (w tym substancji szkodliwych), szczególnie w okresie jesienno-zimowym, • nielegalne, całoroczne zamieszkiwanie na terenie ogrodów, niezgodne z regulaminami PZD, • niski stan estetyczny ogrodzeń i zabudowy, obniżający walory wizualne okolicy. Zjawiska te są potwierdzone obserwacją lokalną i wpływają na komfort życia mieszkańców sąsiadujących osiedli.

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					Wnioski Przedstawione zagadnienia nie mają charakteru jednostkowych uciążliwości, lecz dotyczą strukturalnych problemów w kształtowaniu przestrzeni miasta. Zwarte kompleksy ROD w newralgicznych lokalizacjach wpływają na: • efektywność wykorzystania infrastruktury publicznej, • spójność przestrzenną i funkcjonalną miasta, • warunki rozwoju lokalnej gospodarki, • jakość życia w sąsiedztwie. 6. Deficyt ogólnodostępnej zieleni i bariery w dostępie do rekreacji Obszar do poprawy (Taczaka, Witkiewicza, Derdowskiego): W analizowanym obszarze - w bezpośrednim sąsiedztwie zwartego kompleksu ROD - brak jest ogólnodostępnego parku miejskiego. Tereny te charakteryzują się strukturą pozbawioną spójnej zieleni urządzonej, co uniemożliwia realizację podstawowych funkcji rekreacyjnych na poziomie lokalnym. Kluczowe znaczenie ma tu bariera przestrzenna, jaką stanowią ogrody działkowe. Z uwagi na ich zwarty układ, ogrodzenie oraz brak przejść pieszych, dojście z osiedla do najbliższego parku wymaga pokonania dystansu 1-1,8 km wzdłuż ruchliwych ciągów komunikacyjnych, co: • wyklucza możliwość codziennego, swobodnego dostępu do zieleni, • uniemożliwia realizację założeń koncepcji *miasta 15-minutowego*, • powoduje, że rekreacja piesza w bezpośrednim sąsiedztwie miejsca zamieszkania jest w praktyce niemożliwa. Sytuacja, w której duże osiedle mieszkaniowe pozbawione jest dostępnego w rozsądnej odległości parku, a w jego bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się teren zamknięty o charakterze wyłącznym, stanowi - w mojej ocenie - przykład rozwiązania istotnie obniżającego jakość życia mieszkańców. Dopuszczenie takiego układu w procesie planistycznym wymaga ponownej analizy pod kątem spełnienia podstawowych standardów dostępności do zieleni urządzonej. Magistrat również planuje poprowadzenie linii tramwajowej we wskazanym obszarze. - Linie tramwajowe nie buduje się dla ROD'ów użytkowanych 4msc w roku. 7. Rekomendacje kierunkowe dla obszaru ROD (ul. Taczaka, Witkiewicza, Derdowskiego) W związku z opisanymi powyżej problemami strukturalnymi, barierami przestrzennymi oraz deficytem ogólnodostępnej zieleni, proponuję rozważenie następujących kierunków zagospodarowania dla obszaru obecnie zajmowanego przez rodzinne ogrody działkowe w rejonie ul. Taczaka, Witkiewicza i Derdowskiego. 7.1. Utworzenie parku miejskiego Proponuje się utworzenie parku miejskiego o zasięgu obejmującym obszar począwszy od skrzyżowania ul. Derdowskiego i Witkiewicza. Zakres przestrzenny powinien być maksymalizowany w celu zapewnienia: • dostępności pieszej dla sąsiadujących osiedli, • kompensacji braku ogólnodostępnej zieleni w tej części miasta, • realizacji standardów miejskich w zakresie odległości do parku (zgodnie z koncepcją miasta 15-minutowego). 7.2. Kształtowanie ekranów akustycznych w formie zieleni Wzdłuż istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych - w szczególności wzdłuż ulic stanowiących granice opracowywanego obszaru - należy przewidzieć pasy zieleni o szerokości 20-25 m, liczone od krawędzi jezdni. Rozwiązanie to powinno być stosowane każdorazowo, gdy wynika to z projektu podziału przestrzeni i służy: • ochronie akustycznej projektowanej zabudowy, • kształtowaniu przyjaznego środowiska dla pieszych i rowerzystów, • integracji przestrzennej nowej struktury z otoczeniem. 7.3. Kształtowanie struktury mieszkaniowo-usługowej (mixed-use) Obszar należy podzielić na funkcje: • mieszkaniowo-usługową - z dopuszczeniem zabudowy wielorodzinnej, w tym mieszkań i apartamentów, • usługową - umożliwiającą lokalizację obiektów handlowych, biurowych oraz usług codziennego użytku. Docelowo należy dążyć do stworzenia struktury mixed-use, która zapewni: • możliwość lokalizacji dyskontu całodobowego (24h) • warunki do rozwoju usług o wyższym standardzie (w tym usług premium), • alternatywę dla codziennych dojazdów do centrum miasta, • powstanie miejsc pracy (w tym przestrzeń biurowa). Celem jest osiągnięcie takiej gęstości i różnorodności funkcjonalnej, aby obszar stał się lokalnym centrum usługowym dla znacznej liczby okolicznych mieszkańców, redukując potrzebę podróży samochodowych i wspierając ideę zrównoważonej mobilności. Podsumowanie rekomendacji Wskazany obszar ROD - z uwagi na swoje położenie, skalę oraz obecne bariery przestrzenne -stanowi potencjalnie kluczowy teren do przekształceń o charakterze naprawczym. Wprowadzenie funkcji parkowej, zieleni akustycznej oraz zwartej zabudowy mieszkaniowo-usługowej pozwoliłoby na: • skompensowanie deficytów w dostępie do zieleni, • usunięcie bariery przestrzennej dzielącej sąsiadujące osiedla, • stworzenie lokalnego centrum usługowego, • racjonalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury transportowej, • poprawę jakości życia w skali dzielnicy. Zasadne jest podjęcie prac koncepcyjnych nad zmianą przeznaczenia tego terenu w ramach aktualizacji planu ogólnego oraz opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Drugi oraz trzeci obszar, (26 Kwietnia, Santocka): 8. Drugi oraz trzeci obszar - rejon w sąsiedztwie uczelni i planowanej infrastruktury transportowej Analogicznie do obszaru opisanego powyżej, również w tej lokalizacji zasadne jest przeprowadzenie przekształceń strukturalnych. Wskazany teren - obecnie zajmowany przez rodzinne ogrody działkowe - charakteryzuje się wysokim potencjałem wynikającym z: • bliskości uczelni wyższej, • sąsiedztwa planowanej linii tramwajowej, • relatywnie niewielkiej odległości od istniejącego przystanku SKM. Lokalizacja ta spełnia zatem kluczowe przesłanki dla kształtowania zwartej, wielofunkcyjnej struktury miejskiej w ramach koncepcji transit-oriented development oraz *miasta 15-

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					minutowego*. 8.1. Założenia kierunkowe Proponuje się przyjęcie następujących kierunków zagospodarowania: • utworzenie parku miejskiego - jako elementu kompensującego deficyt ogólnodostępnej zieleni w tej części miasta oraz stanowiącego osiowy element nowej struktury przestrzennej, • uzupełnienie obszaru o zabudowę - w formie wielofunkcyjnej (mixed-use), obejmującej funkcje mieszkaniowe, usługowe oraz biurowe, • wykorzystanie potencjału transportowego - poprzez koncentrację zabudowy w sąsiedztwie planowanej linii tramwajowej oraz istniejącego przystanku SKM, co pozwoli na zwiększenie efektywności wykorzystania infrastruktury publicznej i ograniczenie zależności od transportu indywidualnego. 8.2. Uzasadnienie Przekształcenie tego obszaru znajduje uzasadnienie w następujących przesłankach: • bliskość uczelni generuje potencjalne zapotrzebowanie na mieszkania dla studentów oraz usługi związane z obsługą społeczności akademickiej, • planowana linia tramwajowa oraz istniejąca SKM stanowią infrastrukturę wysokiej jakości, której potencjał nie może być w pełni wykorzystany przy obecnym sposobie użytkowania terenu, • wprowadzenie zabudowy wielofunkcyjnej w tej lokalizacji pozwoli na stworzenie lokalnego centrum usługowego, odciążającego centrum miasta i redukującego codzienne podróże, • analogicznie jak w przypadku obszaru pierwszego, istniejąca struktura ROD stanowi obecnie barierę przestrzenną, której usunięcie poprawi spójność funkcjonalną dzielnicy. 8.3. Rekomendowane kierunki prac Zaleca się: • podjęcie prac koncepcyjnych nad zmianą przeznaczenia terenu w ramach aktualizacji planu ogólnego, • opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru, • uwzględnienie w projektowanym planie ogólnym zapisów umożliwiających realizację powyższych kierunków, w szczególności w zakresie lokalizacji parku miejskiego oraz zabudowy wielofunkcyjnej w sąsiedztwie planowanej linii tramwajowej. 9. Blokowanie terenów śródmiejskich przez ROD a suburbanizacja i koszty infrastrukturalne Zwarte kompleksy rodzinnych ogrodów działkowych, zlokalizowane w obszarach o wysokim potencjale urbanistycznym (w tym w bliskim sąsiedztwie centrum oraz węzłów transportowych), wpływają pośrednio na kierunki rozwoju mieszkaniowego miasta. W sytuacji gdy atrakcyjne, dobrze skomunikowane tereny położone bliżej centrum są wyłączone z możliwości inwestycyjnych, duże osiedla mieszkaniowe lokalizowane są w sposób wymuszony na obrzeżach miasta. Pociąga to za sobą szereg negatywnych konsekwencji w sferze finansowej i funkcjonalnej: • konieczność ponoszenia dodatkowych nakładów na infrastrukturę techniczną (sieci wodno-kanalizacyjne, ciepłownicze, energetyczne), • konieczność realizacji nowych obiektów oświatowych (szkoły podstawowe, przedszkola) w lokalizacjach oddalonych od istniejącej bazy, • wydłużenie sieci komunikacji zbiorowej (linie autobusowe, a w dłuższej perspektywie także kosztowne rozbudowy infrastruktury tramwajowej), • wzrost kosztów utrzymania i eksploatacji systemów miejskich przy jednoczesnym niewykorzystaniu potencjału terenów położonych bliżej centrum. Tym samym utrzymywanie w newralgicznych lokalizacjach struktury ROD, która uniemożliwia racjonalną koncentrację zabudowy, generuje wymuszone wydatki publiczne oraz utrwala model rozlewania się miasta (urban sprawl), stojący w sprzeczności z zasadami zrównoważonego rozwoju i gospodarności w dysponowaniu środkami publicznymi. Podsumowanie Analogicznych przestrzeni o nieprawidłowej strukturze oraz złożonych problemów urbanistycznych w mieście jest więcej. Część z nich nie wymaga pilnej interwencji lub powinna być adresowana w ramach długoterminowej strategii miejskiej. Prezentowane powyżej lokalizacje stanowią jednak przykłady wymagające podjęcia działań w pierwszej kolejności. Przedstawiony powyżej zakres oraz skala opisanych zjawisk - określonych roboczo mianem niegospodarności urbanistycznej - wskazują na istotne deficyty w dotychczasowym podejściu do kształtowania struktury przestrzennej miasta. Wskazane w piśmie obszary (rejon ul. Taczaka, Witkiewicza, Derdowskiego oraz teren w sąsiedztwie uczelni i planowanej linii tramwajowej) stanowią, w mojej ocenie, punkt wyjścia do szerszej dyskusji nad kierunkami naprawy tych nieprawidłowości. Jednocześnie informuję, że w ramach dalszego monitorowania procesu planistycznego pozwolę sobie zweryfikować, czy niniejsze uwagi zostały rozpatrzone i czy przełożą się na poprawę jakości planowania przestrzennego w naszym mieście. **Uwaga częściowo uwzględniona -** częściowo zgodna z polityką przestrzenną miasta - w zakresie przekształcania ogrodów działkowych w tereny zieleni dla okolicznych mieszkańców. W projekcie planu ogólnego, ogrody działkowe w większości zakwalifikowano do strefy SN, która umożliwia przekształcanie obszarów w planach miejscowych w tereny parkowe. Ogrody działkowe pełnią rolę łączników między innymi elementami zieleni miejskiej, a także mają duży wpływ na mikroklimat miasta. W projekcie planu ogólnego dużą część istniejących ogrodów działkowych zakwalifikowano do strefy zieleni i rekreacji SN, które w swoim profilu podstawowym zawierają ogrody działkowe, a w profilu dodatkowym inne funkcje. W planach miejscowych możliwe jest wskazanie terenów ROD dla utworzenia zieleni ogólnodostępnej, co jest widoczne w mpzp np. przy ul. Taczaka, jednakże pomimo wskazania terenów na zieleń ogólnodostępną w planach miejscowych, realizacja nie zawsze jest możliwa. Przekształcanie ROD na inne funkcje w tym mieszkaniowo – usługowe, w bezpośrednim sąsiedztwie przystanków i węzłów przesiadkowych, gdzie znajdują się zwarte obszary rodzinnych ogrodów działkowych, z uwagi na konflikty między potrzebami rozwoju miasta a interesami działkowców często jest niemożliwe.
24.	31.03.2026	U24/0653/2026	dz. nr 9/12, 20/1 obręb 1031 strefa 3SH Śródmieście Północ	uwzględniona	Wniosek o umieszczenie w planie ogólnym zapisu dotyczącego dopuszczenia na działce 9/12 i 20/1 obręb 1031 zabudowy wielofunkcyjnej usługowo-mieszkaniowej i o zmianę planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Północ - Centrum – Wyzwolenia” o nr uchwały uchwalającej plan: XXXIV/998/13 z dnia 14.10.2013 r. opublikowanego w DUWZach poz.3832 w dniu 13.11.2013 r. w §26 teren elementarny S.C.3020.U,UC. Przedmiot i zakres wnioskowanej zmiany proponuje się zapis 1) przeznaczenie terenu: usługi i zabudowa mieszkaniowo-usługowa dopuszcza się zabudowę wielofunkcyjną mieszkaniowo-usługową terenu elementarnego bez ustalania proporcji pomiędzy poszczególnymi funkcjami. Wskaźnik intensywności zabudowy 3-7. **Uwaga uwzględniona** – uwaga zgodna z polityką przestrzenną miasta. Ustalenie udziałów funkcji poza zakresem planu ogólnego.
25.	31.03.2026	U25/0655/2026	dz. nr 422/3 obręb 4003 438SN, 54SO rejon ul. Kablowej Załom – Kasztanowe	uwzględniona	Jako mieszkaniec Osiedla Załom-Kasztanowe wnoszę o pozostawienie wszystkich wydzieleń planistycznych określonych jako tereny leśne (ZL) wskazanych w aktualnie obowiązującym mpzp „Fabryka Załom” (Uchwała nr XXXIX/1126/2018 z dnia 27 marca 2018 r.) bez zmian w planie ogólnym miasta Szczecin, tak aby oba te akty były zgodne, czyli o włączenie wydzielenia planistycznego określonego w projekcie planu ogólnego, jako 438SN (gdzie jest dopuszczona zabudowa) w obszar 54SO (tereny leśne bez możliwości zabudowy). Nie wyrażamy zgody na zmianę przeznaczenia tych terenów w planie ogólnym na obszary sportu i rekreacji, gdyż mogłoby to w przyszłości prowadzić do zmian mpzp, budowie obiektów uciążliwych, jak strzelnica w bezpośrednim sąsiedztwie osiedla i strefie jego oddziaływania oraz likwidacji lasów społecznych. Lasy te w całości stanowią lasy ochronne miasta Szczecin (https://www.bdl.lasy.gov.pl/portal/mapy; PUL Nadleśnictwa Kliniska) oraz są wskazane przez PGL Lasy Państwowe, jako lasy społeczne, stanowiące miejsce zachowania roślinności leśnej, odpoczynku i rekreacji dla mieszkańców w modyfikacją gospodarki leśnej (https://www.gov.pl/web/regionalna-dyrekcja-lasow-panstwowych-w-szczecinie/lasy-o-wiodacej-funkcji-spolecznej-wokol-miast-raport). Wnioski przedstawione do planu ogólnego z dnia 30 września 2025 r. w tej sprawie o zachowanie terenów zieleni bez zmian, są oznaczone, jako uwzględnione, ale nie ma pełnej zgodności z mpzp w przypadku obszaru 438SN, w związku z tym wnosimy jw. Zmiana strefy oznaczonej, jako 438SN na strefę 54SO (włączenie fragmentu oznaczonego, jako 438SN do strefy 54SO).

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					Uwaga uwzględniona – zgodna z polityką przestrzenną miasta. Teren objęto strefą SO, zgodnie z dyspozycjami obowiązującego planu miejscowego „Załom- Kasztanowe”.
26.	31.03.2026	U26/0656/2026	dz. nr 422/3 obręb 4003 438SN, 54SO rejon ul. Kablowej Załom – Kasztanowe	uwzględniona	Jako mieszkaniec Osiedla Załom-Kasztanowe wnoszę o pozostawienie wszystkich wydzieleń planistycznych określonych jako tereny leśne (ZL) wskazanych w aktualnie obowiązującym mpzp „Fabryka Załom” (Uchwała nr XXXIX/1126/2018 z dnia 27 marca 2018 r.) bez zmian w planie ogólnym miasta Szczecin, tak aby oba te akty były zgodne, czyli o włączenie wydzielenia planistycznego określonego w projekcie planu ogólnego, jako 438SN (gdzie jest dopuszczona zabudowa) w obszar 54SO (tereny leśne bez możliwości zabudowy). Nie wyrażamy zgody na zmianę przeznaczenia tych terenów w planie ogólnym na obszary sportu i rekreacji, gdyż mogłoby to w przyszłości prowadzić do zmian mpzp, budowie obiektów uciążliwych, jak strzelnica w bezpośrednim sąsiedztwie osiedla i strefie jego oddziaływania oraz likwidacji lasów społecznych. Lasy te w całości stanowią lasy ochronne miasta Szczecin (https://www.bdl.lasy.gov.pl/portal/mapy; PUL Nadleśnictwa Kliniska) oraz są wskazane przez PGL Lasy Państwowe, jako lasy społeczne, stanowiące miejsce zachowania roślinności leśnej, odpoczynku i rekreacji dla mieszkańców w modyfikacją gospodarki leśnej (https://www.gov.pl/web/regionalna-dyrekcja-lasow-panstwowych-w-szczecinie/lasy-o-wiodacej-funkcji-spolecznej-wokol-miast-raport). Wnioski przedstawione do planu ogólnego z dnia 30 września 2025 r. w tej sprawie o zachowanie terenów zieleni bez zmian, są oznaczone, jako uwzględnione, ale nie ma pełnej zgodności z mpzp w przypadku obszaru 438SN, w związku z tym wnosimy jw. Zmiana strefy oznaczonej, jako 438SN na strefę 54SO (włączenie fragmentu oznaczonego, jako 438SN do strefy 54SO). **Uwaga uwzględniona** – zgodna z polityką przestrzenną miasta. Teren objęto strefą SO, zgodnie z dyspozycjami obowiązującego planu miejscowego „Załom- Kasztanowe”.
27.	31.03.2026	U27/0657/2026	dz. nr 422/3 obręb 4003 438SN, 54SO rejon ul. Kablowej Załom – Kasztanowe	uwzględniona	Jako mieszkaniec Osiedla Załom-Kasztanowe wnoszę o pozostawienie wszystkich wydzieleń planistycznych określonych jako tereny leśne (ZL) wskazanych w aktualnie obowiązującym mpzp „Fabryka Załom” (Uchwała nr XXXIX/1126/2018 z dnia 27 marca 2018 r.) bez zmian w planie ogólnym miasta Szczecin, tak aby oba te akty były zgodne, czyli o włączenie wydzielenia planistycznego określonego w projekcie planu ogólnego, jako 438SN (gdzie jest dopuszczona zabudowa) w obszar 54SO (tereny leśne bez możliwości zabudowy). Nie wyrażamy zgody na zmianę przeznaczenia tych terenów w planie ogólnym na obszary sportu i rekreacji, gdyż mogłoby to w przyszłości prowadzić do zmian mpzp, budowie obiektów uciążliwych, jak strzelnica w bezpośrednim sąsiedztwie osiedla i strefie jego oddziaływania oraz likwidacji lasów społecznych. Lasy te w całości stanowią lasy ochronne miasta Szczecin (https://www.bdl.lasy.gov.pl/portal/mapy; PUL Nadleśnictwa Kliniska) oraz są wskazane przez PGL Lasy Państwowe, jako lasy społeczne, stanowiące miejsce zachowania roślinności leśnej, odpoczynku i rekreacji dla mieszkańców w modyfikacją gospodarki leśnej (https://www.gov.pl/web/regionalna-dyrekcja-lasow-panstwowych-w-szczecinie/lasy-o-wiodacej-funkcji-spolecznej-wokol-miast-raport). Wnioski przedstawione do planu ogólnego z dnia 30 września 2025 r. w tej sprawie o zachowanie terenów zieleni bez zmian, są oznaczone, jako uwzględnione, ale nie ma pełnej zgodności z mpzp w przypadku obszaru 438SN, w związku z tym wnosimy jw. Zmiana strefy oznaczonej, jako 438SN na strefę 54SO (włączenie fragmentu oznaczonego, jako 438SN do strefy 54SO). **Uwaga uwzględniona** – zgodna z polityką przestrzenną miasta. Teren objęto strefą SO, zgodnie z dyspozycjami obowiązującego planu miejscowego „Załom- Kasztanowe”.
28.	31.03.2026	U28/0658/2026	dz. nr 422/3 obręb 4003 438SN, 54SO rejon ul. Kablowej Załom – Kasztanowe	uwzględniona	Jako mieszkaniec Osiedla Załom-Kasztanowe wnoszę o pozostawienie wszystkich wydzieleń planistycznych określonych jako tereny leśne (ZL) wskazanych w aktualnie obowiązującym mpzp „Fabryka Załom” (Uchwała nr XXXIX/1126/2018 z dnia 27 marca 2018 r.) bez zmian w planie ogólnym miasta Szczecin, tak aby oba te akty były zgodne, czyli o włączenie wydzielenia planistycznego określonego w projekcie planu ogólnego, jako 438SN (gdzie jest dopuszczona zabudowa) w obszar 54SO (tereny leśne bez możliwości zabudowy). Nie wyrażamy zgody na zmianę przeznaczenia tych terenów w planie ogólnym na obszary sportu i rekreacji, gdyż mogłoby to w przyszłości prowadzić do zmian mpzp, budowie obiektów uciążliwych, jak strzelnica w bezpośrednim sąsiedztwie osiedla i strefie jego oddziaływania oraz likwidacji lasów społecznych. Lasy te w całości stanowią lasy ochronne miasta Szczecin (https://www.bdl.lasy.gov.pl/portal/mapy; PUL Nadleśnictwa Kliniska) oraz są wskazane przez PGL Lasy Państwowe, jako lasy społeczne, stanowiące miejsce zachowania roślinności leśnej, odpoczynku i rekreacji dla mieszkańców w modyfikacją gospodarki leśnej (https://www.gov.pl/web/regionalna-dyrekcja-lasow-panstwowych-w-szczecinie/lasy-o-wiodacej-funkcji-spolecznej-wokol-miast-raport). Wnioski przedstawione do planu ogólnego z dnia 30 września 2025 r. w tej sprawie o zachowanie terenów zieleni bez zmian, są oznaczone, jako uwzględnione, ale nie ma pełnej zgodności z mpzp w przypadku obszaru 438SN, w związku z tym wnosimy jw. Zmiana strefy oznaczonej, jako 438SN na strefę 54SO (włączenie fragmentu oznaczonego, jako 438SN do strefy 54SO). **Uwaga uwzględniona** – zgodna z polityką przestrzenną miasta. Teren objęto strefą SO, zgodnie z dyspozycjami obowiązującego planu miejscowego „Załom- Kasztanowe”.
29.	31.03.2026	U29/0663/2026	dz. nr 78 obręb 4217 519SJ, 325SN ul. Stary Szlak/Jałowcowa Wielgowo - Sławociesze- Zdunowo	uwzględniona	Wnioskuję o włączenie działki nr 78 obręb 4217 zlokalizowanej w dzielnicy Sławociesze pomiędzy ul. Stary Szlak/Jałowcowa do strefy 519SJ wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową, która bezpośrednio z nią sąsiaduje. Działka częściowo została włączona do tej strefy natomiast pozostała część znajduje się w strefie zieleni i rekreacji 325SN. Działka jest prywatną własnością co zupełnie ogranicza jej ogólnodostępną funkcję zieleni i rekreacji. Włączenie działki do strefy 519SJ będzie stanowić rezerwę terenu na potrzeby mieszkalnictwa zgodnie z zasadą ustaloną w art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stanowić będzie również kontynuację postanowień i możliwości dalszego zwiększania potencjału mieszkaniowego zawartych w Uchwale Nr XXXIV/999/13 Rady Miasta Szczecin z 14.10.2013 r. Z uwagi na obserwowany wzrost zainteresowania zabudową w tym rejonie działka stanowić będzie dodatkowy potencjał mieszkaniowy. Pozostawienie działki w strefie zieleni i rekreacji znacznie obniży walory wykorzystania tego terenu. Działka stanie się niewykorzystanym nieużytkiem porośniętym gatunkami inwazyjnymi (nawłoć), które zmniejszą komfort sąsiadującym mieszkańcom i odstraszą potencjalnych inwestorów. **Uwaga uwzględniona.** Ustala się strefę wielofunkcyjną z zabudową jednorodzinną – działkę włącza się do sąsiadującej strefy SJ – zabudowy jednorodzinnej.
30.	01.04.2026	U30/0673/2026	dz. nr 83/5, 83/6, 83/7 obręb 4204 Płonia - Śmierdnica - Jezierzyce	uwzględniona częściowo	Składamy wniosek o objęcie całej powierzchni działki nr 83/5 i 83/6, wraz z drogą 83/7 jako obszar SJ w planie ogólnym miasta Szczecin. Jednocześnie wnosimy o objęcie Strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) działek 83/5 i 83/6 wraz z drogą dojazdową nr 83/7. Obie działki, wraz z działką sąsiednią nr 83/4, przed podziałem miały wydane warunki zabudowy na realizację inwestycji polegającej na budowie trzech domów jednorodzinnych wolnostojących. W tej chwili dwie działki oraz droga dojazdowa w projekcie planu ogólnego są oznaczone strefą SN, co znacznie utrudni nam realizację celu inwestycyjnego. Dodatkowo, włączając wytyczoną drogę w strefę SN, zabrano nam dojazd do działki budowlanej pozostającej w strefie SJ. Działki położone są w bezpośrednim sąsiedztwie domów jednorodzinnych, istnieje już infrastruktura techniczna i drogowa pozwalająca na budowę dwóch budynków na ww. działkach. Dodatkowo poniosłyśmy już koszty opłaty adiacenckiej oraz koszty projektanta i geodety. Proszę o zmianę strefy w planie ogólnym dla przedmiotowych działek na SJ. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: SJ Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 20% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 4,5m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25% **Uwaga uwzględniona częściowo.** Działki włączono do sąsiadującej od północy strefy 654SJ – zabudowy jednorodzinnej. Uwaga nieuwzględniona w zakresie postulowanego obniżenia parametru – pbc do 25% - pozostaje 30%, ze względu na uwarunkowania przestrzenno-funkcjonalne.
31.	01.04.2026	U31/0674/2026	dz. nr 74 obręb 4204 Płonia -	uwzględniona częściowo	Składamy wniosek o objęcie całej powierzchni działki nr 74, jako obszar SJ w planie ogólnym miasta Szczecin. Jednocześnie wnosimy o objęcie Strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) całej działki nr 74. - jakość gleby na całym terenie jest słaba i średnia

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
			Śmierdnica - Jezierzyce		- chłonność działki i obowiązujące przepisy pozwalają na postawienie na niej jeszcze dwóch domów dla członków mojej rodziny, co miałam w planie zrealizować w najbliższych dwóch latach. Działkę ewidencyjną nr 74 kupiliśmy w wyniku przetargu od Skarbu Państwa, jako działkę budowlaną. Od początku tj. od 25 lat wnosimy bardzo wysokie opłaty od tej nieruchomości. Zakwalifikowanie naszej działki budowlanej w dużej większości jako teren zielony naruszałoby nasze prawa właścicielskie. Wobec powyższego prosimy o ponowne przeanalizowanie projektowanych ustaleń planu ogólnego i zmianę przeznaczenia całej działki jako budowlanej. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: SJ Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 30% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 5m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 30% **Uwaga uwzględniona częściowo.** **Uwzględniona** poprzez włączenie przedmiotowej nieruchomości do przylegającej od północy strefy 654SJ– zabudowy jednorodzinnej. **Nieuwzględniona** w zakresie postulowanego podniesienia parametru pz do 30% - pozostaje 20%, ze względu na uwarunkowania przestrzenno-funkcjonalne.
32.	01.04.2026	U32/0677/2026	dz. nr 387/15 obręb 4196 Płonia - Śmierdnica - Jezierzyce	nieuwzględniona	Dodatkowo wnoszę o uwzględnienie w planie ogólnym budownictwa mieszkaniowego jedno i wielorodzinnego oraz możliwość odlesienia części działki nr 387/15 obręb 4196 na której obecnie brak zadrzewienia, a oznaczonej Ls. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: RVI Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 40% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 17m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 30% **Uwaga nieuwzględniona.** Uwaga niezgodna z polityką przestrzenną miasta. Poza zakresem planu ogólnego - w planie ogólnym nie dokonuje się zmian w ewidencji gruntów. Grunty o bonitacji „Ls" jako wymagające sporządzenia zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne obejmuje się strefą otwartą.
33.	01.04.2026	U33/0678/2026	dz. nr 387/15 obręb 4196 Płonia - Śmierdnica - Jezierzyce	nieuwzględniona	Wnoszę o uwzględnienie w planie ogólnym dodatkowo budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego i wielorodzinnego oraz możliwość odlesienia części działki nr 387/15 obręb 4196, na której obecnie brak zadrzewienia, oznaczonej Ls. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: RVI Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 40% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 17m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 30% **Uwaga nieuwzględniona.** Uwaga niezgodna z polityką przestrzenną miasta. Poza zakresem planu ogólnego - w planie ogólnym nie dokonuje się zmian w ewidencji gruntów. Grunty o bonitacji „Ls" jako wymagające sporządzenia zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne obejmuje się strefą otwartą.
34.	01.04.2026	U34/0683/2026	dz. nr 102 obręb 4202 Płonia - Śmierdnica - Jezierzyce	nieuwzględniona	Wnoszę o uwzględnienie uwagi dotyczącej, ustalenia na działce nr 102, obręb Dąbie 202 strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ) w planie ogólnym miasta Szczecin. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: SZ Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 40% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 10m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 30% **Uwaga nieuwzględniona.** Uwaga niezgodna z polityką przestrzenną miasta, w strefie ekotonowej. Nieruchomość położona poza obszarem o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.
35.	01.04.2026	U35/0684/2026	dz. nr 102 obręb 4202 Płonia - Śmierdnica - Jezierzyce	nieuwzględniona	Wnoszę o uwzględnienie uwagi dotyczącej, ustalenia na działce nr 102, obręb Dąbie 202 strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) w planie ogólnym miasta Szczecin. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: SJ Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 30% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 10m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 40% **Uwaga nieuwzględniona.** Uwaga niezgodna z polityką przestrzenną miasta. Nieruchomość położona poza obszarem o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.
36.	01.04.2026	U36/0685/2026	dz. nr 1/1 obręb 2077 ul. Wieniawskiego 1 Pogodno strefa 498SJ	nieuwzględniona	Wnioskuję o zmianę strefy SJ na SW w odniesieniu do działki o identyfikatorze 326201_1.2077.1/1, zlokalizowanej przy ul. Wieniawskiego 1 w Szczecinie. Dłuższy bok działki leży przy ulicy Mickiewicza i w biegu tej ulicy sąsiaduje z zabudową wielorodzinną stąd naturalnym uzupełnieniem tej zabudowy byłby obiekt wielorodzinny. **Uwaga nieuwzględniona**. Uwaga niezgodna z polityką przestrzenną miasta i obowiązującego prawa miejscowego - działka w obowiązującym planie miejscowym przeznaczona jest na zabudowę jednorodzinną. Ustalenie wynika z uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych i krajobrazowych.
37.	02.04.2026	U37/0697/2026	dz. nr 110/1, 110/2 obręb 4204 Płonia - Śmierdnica - Jezierzyce	nieuwzględniona	Przedmiotem wniosku jest część działek nr 110/1 oraz 110/2 obr. 4204 Dąbie, dla których prowadzone są czynności związane z uzyskiwaniem decyzji o warunkach zabudowy dla lokalizacji pięciu wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Dla projektowanego założenia zostało już wydane postanowienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 23 października 2025 roku, które stwierdza brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania ww. przedsięwzięcia na sąsiednie obszary Natura 2000, a tym samym pozytywnie opiniuje przedłożoną koncepcję. W związku z powyższym stanem faktycznym bardzo proszę o objęcie terenu objętego wnioskiem strefą SJ w projekcie planu ogólnego miasta Szczecina, co pozwoli uniknąć braku możliwości realizacji planowanego przedsięwzięcia w przypadku opóźnień w długotrwałych procedurach uzyskiwania warunków zabudowy (spowodowanych przede wszystkim opóźnieniami w uzgodnieniach organu zewnętrznego odpowiedzialnego za kwestie środowiskowe). Teren objęty wnioskiem znajduje się pomiędzy strefami SJ (wyznaczonymi na terenie Miasta Szczecin w odległości około 100m) oraz strefami SZ wyznaczonymi na terenie gminy Stare Czarnowo (w odległości około 60m), co potwierdza fakt, że planowana inwestycja stanowi naturalne uzupełnienie zabudowy o charakterze mieszkaniowym i jego realizacja nie wpłynie na zaburzenie ładu przestrzennego miasta Szczecina. W przypadku braku możliwości formalnego objęcia terenu objętego wnioskiem strefą SJ - bardzo proszę o priorytetowe procedowanie decyzji o warunkach zabudowy. Nie bez znaczenia jest fakt, że do tej pory przez przedłużającą się procedurę uzgodnieniową Inwestor poniósł znaczne nakłady kosztowe, dążąc do zapewnienia możliwość zabudowy na tym terenie. **Uwaga nieuwzględniona.** Uwaga niezgodna z polityką przestrzenną miasta. Grunt położony poza obszarem o w pełni wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej.
38.	02.04.2026	U38/0690/2026	dz. nr 2/13, 2/14, 2/18 obręb 3023 ul. Obotrycka	uwzględniona częściowo	Wnioskuję o uwzględnienie w planie ogólnym na terenie działek 2/13, 2/14 oraz 2/18 z obrębu 3023 parametrów zabudowy: Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: Podstawowe MWW Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 50%

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
			Żelechowa		Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 32m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 15% **Uwaga uwzględniona** w zakresie zwiększenia wysokości zabudowy. **Nie uwzględniono** w zakresie zmiany pozostałych parametrów określonych zgodnie z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy i uwarunkowaniami terenu.
39.	03.04.2026	U39/0701/2026	dz. nr 13/25 obręb 3004 ul. Rzeźbiarska 2 Stołczyn	uwzględniona	Nieruchomość wspólnoty mieszkaniowej położona jest pod adresem Rzeźbiarska 2 w Szczecinie (dz. nr 13/25 z obrębu 3004), jest objęta planem miejscowym „Stołczyn - Policka 4" (uchwała XXVII/776/21) i znajduje się w terenie elementarnym P.T.3020.MN. Ustalenia dla tego terenu elementarnego dopuszczają minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla tej działki na 30%. Konsultowany plan ogólny gminy umieszcza ww. nieruchomość w strefie 118SW (id: PLZIPPZP.10037/326201-POG/1POG-119SW/20260312T073503) i podwyższa minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do 50%. Podwyższenie tego wskaźnika względem obowiązującego dla tej działki planu miejscowego jest w oczywisty sposób niekorzystne dla wspólnoty. **Uwaga uwzględniona -** obniżono udział powierzchni biologicznie czynnej.
40.	03.04.2026	U40/0702/2026	dz. nr 7/84 obręb 4191 Żydowce - Klucz	nieuwzględniona	Wnoszę o wyznaczenie dla działki nr 7/84 (obręb 4191) przeznaczenia w ramach strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SWW). Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: SWW Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 30% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 17m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 35% **Uwaga nieuwzględniona.** Teren położony jest w zasięgu obszarów zagrożenia powodzią – w procedurze planistycznej stanowił przedmiot uzgodnień z Wodami Polskimi. Ustalono strefę usługową z dopuszczeniem dodatkowych profili zieleni naturalnej, lasu, wód i składów i magazynów, bez możliwości profilu elektrowni słonecznej.
41.	03.04.2026	U41/0710/2026	dz. nr 13/1 obręb 4128 (całość); dz. nr 14 obręb 4128 (całość); dz. nr 112 obręb 4128 (część); dz. nr 113 obręb 4128 (całość); dz. nr 12 obręb 4130 (część); dz. nr 6/11 obręb 4130 (całość); dz. nr 6/13 obręb 4130 (część); dz. nr 6/14 obręb 4130 (część); dz. nr 29/6 obręb 4128 (część); dz. nr 5 obręb 4130 (część); dz. nr 6/13 obręb 4130 (część); dz. nr 6/14 obręb 4130 (część); dz. nr 8/1 obręb 4130 (część); dz. nr 8/5 obręb 4130 (część); dz. nr 8/6 obręb 4130 (część); dz. nr 12 obręb 4130 (część); dz. nr 58/5 obręb 4130 (całość); teren wzdłuż ul. Sąsiedzkiej i ul. Ukośnej: dz. nr 26/2 obręb 4128 (całość); dz. nr 26/3 obręb 4128 (całość); dz. nr 26/4 obręb 4128 (część); dz. nr 27/2 obręb 4128 (część); dz. nr 30/4 obręb 4128 (całość);	nieuwzględniona	Uwaga dotyczy terenu położonego między ulicami Sąsiedzką, Olkuską, Wschodnią a strefą zieleni i rekreacji wzdłuż autostrady A6 w Podjuchach. W projekcie planu teren ten tworzy strefę oznaczoną symbolem 1386SW, w której przewidziano zasadniczo zabudowę wielorodzinną. Granice terenu objętego uwagą przedstawiono *w załączniku nr 1*. Wnoszę o znaczne ograniczenie obszaru, na którym dopuszczona będzie zabudowa wielorodzinna do rejonu skrzyżowania ul. Ukośnej z ul. Sąsiedzką, a także przeznaczenie pozostałej części przedmiotowego terenu pod zabudowę jednorodzinną oraz pod strefę zieleni i rekreacji. Ponadto wnoszę o wyłączenie przedmiotowego terenu ze strefy uzupełnienia zabudowy. Postulowane rozwiązania przedstawiono graficznie w *załącznikach nr 2 i 3* oraz uzasadniono w *załączniku nr 4*. Uzasadniają je m.in.: wymagania ładu przestrzennego (teren ten jest otoczony zabudową jednorodzinną), uwarunkowania przyrodnicze (obecność lasów, występowanie wzgórz oraz położenie obszaru w otulinie SPK „Puszcza Bukowa") oraz ograniczenia infrastrukturalne (przeciążenie dróg dojazdowych, ograniczenia komunikacji miejskiej i sieci przesyłowych). 1. teren w rejonie skrzyżowania ul. Ukośnej z ul. Sąsiedzką: dz. nr 13/1 obręb 4128 (całość); dz. nr 14 obręb 4128 (całość); dz. nr 112 obręb 4128 (część); dz. nr 113 obręb 4128 (całość); dz. nr 12 obręb 4130 (część); dz. nr 6/11 obręb 4130 (całość); dz. nr 6/13 obręb 4130 (część); dz. nr 6/14 obręb 4130 (część); dz. nr 29/6 obręb 4128 (część). Wnoszę o ograniczenie strefy zabudowy wielorodzinnej 1386SW tylko do wskazanego terenu. Jednocześnie wnoszę o wyłączenie terenu ze strefy uzupełnienia zabudowy. Szczegółowe granice przedstawiono w *załączniku nr 2*, natomiast uzasadnienie proponowanego rozwiązania zawarto w *załączniku nr 4*. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 1,6 Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 16m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 30% 2. teren wzdłuż ul. Wschodniej: dz. nr 5 obręb 4130 (część); dz. nr 6/13 obręb 4130 (część); dz. nr 6/14 obręb 4130 (część); dz. nr 8/1 obręb 4130 (część); dz. nr 8/5 obręb 4130 (część); dz. nr 8/6 obręb 4130 (część); dz. nr 12 obręb 4130 (część); dz. nr 58/5 obręb 4130 (całość); teren wzdłuż ul. Sąsiedzkiej i ul. Ukośnej: dz. nr 26/2 obręb 4128 (całość); dz. nr 26/3 obręb 4128 (całość); dz. nr 26/4 obręb 4128 (część); dz. nr 27/2 obręb 4128 (część); dz. nr 30/4 obręb 4128 (całość); dz. nr 112 obręb 4128 (część); dz. nr 2/2 obręb 4130 (całość); dz. nr 11/1 obręb 4130 (całość); dz. nr 11/4 obręb 4130 (część). Wnoszę o przeznaczenie terenów wzdłuż ul. Wschodniej i wzdłuż południowo-zachodniej części ul. Ukośnej, a także terenu wzdłuż południowo-wschodniej części ul. Sąsiedzkiej pod zabudowę jednorodzinną. Może to nastąpić poprzez włączenie tych terenów do sąsiedniej strefy zabudowy jednorodzinnej oznaczonej symbolem 872SJ. Jednocześnie wnoszę o wyłączenie terenu ze strefy uzupełnienia zabudowy. Szczegółowe granice przedstawiono w *załączniku nr 2*, natomiast uzasadnienie proponowanego rozwiązania zawarto w *załączniku nr 4*. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 30% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 11m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 50% 3. teren wzgórz i lasów: dz. nr 26/4 obręb 4128 (część); dz. nr 27/2 obręb 4128 (część); dz. nr 28/2 obręb 4128 (całość); dz. nr 29/6 obręb 4128 (część); dz. nr 112 obręb 4128 (część); dz. nr 3 obręb 4130 (całość); dz. nr 5 obręb 4130 (część); dz. nr 6/14 obręb 4130 (część); dz. nr 8/6 obręb 4130 (część); dz. nr 11/3 obręb 4130 (część); dz. nr 11/4 obręb 4130 (część). Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: Strefa zieleni i rekreacji Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: - Maksymalna wysokość zabudowy [m]: - Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 85% Uzasadnienie postulowanych rozwiązań Niniejsza uwaga dotyczy terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 1386SW „strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną" (zob. Załącznik nr 1). Teren ten z trzech stron, tj. od strony ul. Sąsiedzkiej, Olkuskiej i Wschodniej, graniczy ze strefą zabudowy jednorodzinnej 872SJ, natomiast od strony autostrady A6 graniczy z położoną wzdłuż niej strefą zieleni i rekreacji (401SN). Przedmiotowy teren przecina ul. Ukośna, oddzielając: • grunty, na których Szczecińskie TBS zamierza wybudować osiedle bloków mieszkalnych liczące 560 mieszkań (między ul. Ukośną a autostradą), oraz • grunty, których właścicielem jest bezpośrednio Gmina Miasto Szczecin i obecnie nie są wobec nich znane żadne plany inwestycyjne (między ul. Ukośną a ul. Olkuską). Na całym obszarze strefy 1386SW projekt planu ustala współczynnik intensywności zabudowy na 1.6, natomiast minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 30%. Postulowane rozwiązania przewidują (*zob. załącznik nr 2*): • ograniczenie obszaru, na którym dopuszczona będzie zabudowa wielorodzinna, do rejonu skrzyżowania ul. Ukośnej z ul. Sąsiedzką, a także przeznaczenie pozostałej części przedmiotowego terenu pod: ◦zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - teren wzdłuż ul. Wschodniej i południowo-zachodniej części ul. Ukośnej oraz teren wzdłuż południowo-wschodniej części ul. Sąsiedzkiej;

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
			112 obręb 4128 (część); dz. nr 2/2 obręb 4130 (całość); dz. nr 11/1 obręb 4130 (całość); dz. nr 11/4 obręb 4130 (część) dz. nr 26/4 obręb 4128 (część); dz. nr 27/2 obręb 4128 (część); dz. nr 28/2 obręb 4128 (całość); dz. nr 29/6 obręb 4128 (część); dz. nr 112 obręb 4128 (część); dz. nr 3 obręb 4130 (całość); dz. nr 5 obręb 4130 (część); dz. nr 6/14 obręb 4130 (część); dz. nr 8/6 obręb 4130 (część); dz. nr 11/3 obręb 4130 (część); dz. nr 11/4 obręb 4130 (część) obszar w górnej części Podjuch, położony między ulicami Sąsiedzką, Olkuską, Wschodnią a autostradą A6		ºzieleni i rekreacji - teren obejmujący strome wzgórza (których część wyłącza spod zabudowy nawet zwycięski projekt osiedla STBS) oraz teren lasów (zwłaszcza między ul. Ukośną a ul. Olkuską); • wyłączenie całego przedmiotowego terenu ze strefy uzupełnienia zabudowy. Za proponowanymi rozwiązaniami przemawiają między innymi: wymagania ładu przestrzennego (teren ten jest otoczony zabudową jednorodzinną), uwarunkowania przyrodnicze (obecność lasów, występowanie wzgórz oraz położenie obszaru w otulinie SPK „Puszcza Bukowa”) oraz ograniczenia infrastrukturalne (przeciążenie dróg dojazdowych, ograniczenia komunikacji miejskiej i sieci przesyłowych). a) Wymagania ładu przestrzennego Zasadniczym aspektem, który należy brać pod uwagę w planowaniu przestrzennym są wymagania ładu przestrzennego oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Nowa zabudowa powinna zasadniczo kontynuować funkcję i formę zabudowy sąsiedniej. Przedmiotowy teren z trzech stron otoczony jest strefą zabudowy jednorodzinnej 872SJ. W jego bezpośredniej bliskości, po przeciwległych stronach ul. Wschodniej, Olkuskiej i Sąsiedzkiej usytuowana jest zwarta zabudowa jednorodzinna. Patrząc szerzej, charakter jednorodzinny ma większa część terenów górnej części Podjuch. Wymogi ładu przestrzennego nakazują dostosowanie skali nowej zabudowy do skali zabudowy istniejącej w sąsiedztwie. Postulowane rozwiązania przewidują przeznaczenie pod zabudowę jednorodzinną tylko niewielką część przedmiotowego terenu, tj. północną część strefy 1386SW, położoną w rejonie skrzyżowania ul. Ukośnej z ul. Sąsiedzką. Jest to uzasadnione tym, że w pobliżu tego skrzyżowania usytuowane są istniejące przedwojenne budynki, które pomimo swej willowej formy mają charakter wielorodzinny. Ponieważ cała pozostała zabudowa sąsiadująca ma charakter jednorodzinny, taki właśnie charakter powinna przyjąć większa część z przeznaczonego do zabudowy obecnego obszaru strefy 1386SW Wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej na części przedmiotowego terenu zgodne jest z oczekiwaniami społecznymi. Badanie ankietowe przeprowadzone przez Radę Osiedla Podjuchy na grupie 474 mieszkańców Podjuch wskazało, że prawie 99% z nich (469 z 474) preferuje na tym obszarze zabudowę jednorodzinną. Takie stanowisko zajęła też Rada Osiedla Podjuchy w uchwale 194/19 z dnia 3 kwietnia 2019 r. b) Uwarunkowania przyrodnicze Znaczna część przedmiotowego terenu zajmują wzgórza oraz lasy. Ochrona środowiska, obejmująca także ochronę istniejącej rzeźby terenu i roślinności, powinna być zasadniczym aspektem branym pod uwagę podczas planowania przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy o planowaniu przestrzennym oraz art. 8 ustawy - Prawo ochrony środowiska). Na przedmiotowym terenie znajduje się kilka szczytów wzgórz o walorach widokowych, których konieczność wyłączenia spod zabudowy dostrzegł nawet zwycięski projekt osiedla TBS. Niniejsza uwaga odzwierciedla tę konieczność w planie ogólnym. Idzie ona jednak o krok dalej, obejmując wszystkie obszary pokryte stromymi zboczami, a także obszary z obecnością lasów. W szczególności wyłącza spod zabudowy znaczną część obszaru między ul. Ukośną a ul. Olkuską, na którym istnieje duży, zwarty obszar zalesiony oraz przepływa strumień (płynący w kierunku południowo-zachodnim do ujścia u zbiegu ul. Olkuskiej i Wschodniej). Obszar objęty niniejszą uwagą położony jest w otulinie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”. Plan ochrony Parku (*załącznik nr 1* do rozporządzenia Nr 113/2006 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 22 sierpnia 2006 r. (poz. 1777)) stanowi, iż w celu eliminacji zagrożeń zewnętrznych dla Parku w zakresie gospodarki przestrzennej i działalności inwestycyjnej prowadzonej w otulinie należy ograniczyć lokalizowanie nowej zabudowy „pogarszającej walory krajobrazowe i przyrodnicze parku”. W szczególności dotyczy to zabudowy na „zboczach o nachyleniu powyżej 20%” także na „terenach i punktach widokowych eksponowanych w krajobrazie” (par. 49 ust. 1 pkt 1 i 2 Planu ochrony Parku). Postulowane włączenie części przedmiotowego terenu do strefy zieleni i rekreacji zapewnia zgodność z oczekiwaniami środowiskowymi. c) Ograniczenia infrastrukturalne Proponowane zmiany odzwierciedlają istotne ograniczenia infrastrukturalne istniejące w tej części Podjuch. Przeznaczenie całości przedmiotowego terenu pod zabudowę wielorodzinną spowodowałoby komunikacyjny paraliż tej części miasta. Na terenie między ul. Ukośną a autostradą Szczecińskie TBS planuje budowę osiedla na 560 mieszkań. Obsługę komunikacyjną wzmożonego ruchu samochodowego miałaby zapewniać ul. Sąsiedzka, ul. Wschodnia oraz ul. Żeliwna. Mają one charakter lokalnych ulic osiedlowych. Włoczenie do nich wzmożonego ruchu samochodowego (zwłaszcza w godzinach szczytu) prowadziłoby do zatorów drogowych, bezpowrotnie zmieniając charakter tej części Podjuch. Sytuacja stałaby się jeszcze gorsza w przypadku budowy bloków wielorodzinnych na należących obecnie bezpośrednio do miasta obszarach położonych między ul. Ukośną a ul. Olkuską. Położenie terenu w górnej części Podjuch sprawia, że jest on słabo skomunikowany z centrum miasta komunikacją publiczną. Dojście ze stacji SKM Podjuchy zajmuje około 25 minut, natomiast z przystanku Szlamowa około 21 minut. W pobliżu kursuje autobus 904, jednak ma on charakter transportu „na żądanie”. Wątpliwości budzi też gotowość infrastruktury przesyłowej do przyjęcia presji ze strony dużej liczby nowych mieszkańców. W szczególności dotyczy to infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej Podjuch, która w dużej części pochodzi z połowy ubiegłego stulecia. Wzmożony ruch samochodowy doprowadzi również do dalszej degradacji infrastruktury drogowej. (…) **Uwaga nieuwzględniona.** Zachowuje się strefę SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. STBS na przedmiotowym terenie od 2005r. planuje realizację potrzeb mieszkaniowych miasta w ramach prowadzenia statutowej dzielności niekomercyjnego mieszkalnictwa społecznego. STBS planuje kontynuować proces budowlany w partnerstwie z Miastem w formule Zintegrowanego Planu inwestycyjnego (ZPI), który jest szczególną formą planu miejscowego - pozwalającego na przeprowadzenie wszelkich niezbędnych uzgodnień i konsultacji społecznych oraz wypracowania funkcji i docelowych parametrów zabudowy mieszczących się w przedziałach wskazanych w planie ogólnym.
42.	03.04.2026	U42/0711/2026	dz. nr 11, 28, 30 obręb 2150 strefa 13SH (Rondo Hakena) ul. Południowa Gumieńce	nieuwzględniona	Prośba o ponowne rozpatrzenie naszej sprawy dotyczącej uwzględnienia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w planie ogólnym dotyczącej działek numer 11, 28 oraz 30 w obrębie 2150. Pragniemy przypomnieć, że w przedmiotowej sprawie składaliśmy już pisma w dniach 30 września 2025 roku oraz 3 grudnia 2025 roku. Do chwili obecnej kwestia ta pozostaje dla nas niezwykle istotna i aktualna. Naszą intencją jest zapewnienie spójnego i racjonalnego kierunku zagospodarowania tego terenu, w szczególności poprzez ochronę go przed potencjalną zabudową uciążliwą, taką jak obiekty składowe, magazynowe czy inne funkcje generujące znaczące uciążliwości dla otoczenia. Zależy nam na zachowaniu ciągłości inwestycyjnej oraz uporządkowanym rozwoju tej części miasta. Podkreślamy, że nasze działania nie wynikają z partykularnego interesu, lecz z troski o interes przyszłych i obecnych mieszkańców tego obszaru. Naszym zamiarem jest realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a nie wprowadzanie funkcji przemysłowych czy uciążliwych. **Uwaga nieuwzględniona**. Uwaga niezgodna z polityką przestrzenną miasta oraz ustaleniami obowiązującego planu miejscowego, gdzie wskazano usługi jako zaplecze usługowe bardzo dynamicznie rozwijającego się mieszkalnictwa.
43.	03.04.2026	U43/0712/2026	dz. nr 47 obręb1088 Międzyodrze – Wyspa Pucka	nieuwzględniona	Wnoszę o zmianę w planie ogólnym działki nr 47 w obrębie Śródmieście 88 pod zabudowę wielorodzinną, tj. strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i usługami w parterze SWU z możliwością zabudowy do 52m. Zależy nam na wybudowaniu jednego punktowca na części wschodniej w drugim etapie budowy stąd maksymalna wysokość zabudowy w tej części to 80 m. Naszym zamiarem jest rozwój zrównoważonej zabudowy wielofunkcyjnej zapewniającej komfort życia i dostępność usług. Wyznaczenie strefy wielofunkcyjnej (SWU) obejmującej zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz funkcje usługowe do 52 m, a w części wschodniej do 80 metrów. dz. nr 47 obręb 1088 Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 80%

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 52m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 15% Punktowiec w części wschodniej (II Etap Budowy) Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 80% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 80m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 15% **Uwaga nieuwzględniona.** Uwaga niezgodna z polityką przestrzenną miasta i ustaleniami obowiązującego planu miejscowego, generuje dodatkowo podwyższenie intensywności zabudowy na wyspie.
44.	03.04.2026	U44/0713/2026	dz. nr 11, 28, 30 obręb 2150 strefa 13SH (Rondo Hakena) ul. Południowa Gumieńce	nieuwzględniona	Wnoszę o zmianę w planie ogólnym działki nr 11, 28 oraz 30 w obrębie 2150 pod zabudowę wielorodzinną, tj. strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i usługami w parterze SWU z możliwością zabudowy 5 kondygnacji. Naszym zamiarem jest rozwój zrównoważonej zabudowy wielofunkcyjnej zapewniającej komfort życia i dostępność usług. Wyznaczenie strefy wielofunkcyjnej (SWU) obejmującej zabudowę mieszkaniową wielorodzinną do 5 kondygnacji oraz funkcje usługowe. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 35% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 16,80 Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 30% **Uwaga nieuwzględniona**. Uwaga niezgodna z polityką przestrzenną miasta oraz ustaleniami obowiązującego planu miejscowego, gdzie wskazano usługi jako zaplecze usługowe bardzo dynamicznie rozwijającego się mieszkalnictwa.
45.	03.04.2026	U45/0716/2026 U67/0715/2026	obszar Wielgowo - Sławociesze - Zdunowo	uwzględniona częściowo	Na wstępie domagam się uszanowania ustaleń wynikających z uzasadnienia do uchwały Rady Miasta Szczecin Nr LIX/1643/24 z dnia 23 kwietnia 2024 r., które stanowiły element kompromisu społecznego wypracowanego pomiędzy mieszkańcami osiedla Wielgowo -Sławociesze - Zdunowo a władzami miasta w toku prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Wielgowo - Dunikowo 3”. Kompromis ten nie miał charakteru deklaratywnego, lecz był realnym efektem szerokich konsultacji społecznych i jednoznacznie zakładał ograniczenie zasięgu strefy aktywności gospodarczej do obszaru nieprzekraczającego cieku Chełszcząca. Projekt planu ogólnego miasta Szczecin w obecnym kształcie wprost podważa ten kompromis i prowadzi do ponownego otwarcia sporu planistycznego, który został już rozstrzygnięty w toku wieloletniej procedury zakończonej uchwaleniem planu miejscowego w kwietniu 2024 r. W związku z powyższym składam kategoryczny sprzeciw wobec zapisów przewidujących przeznaczenie znacznych obszarów w rejonie osiedla Wielgowo - Sławociesze - Zdunowo pod funkcje usługowe i produkcyjne po obu stronach ulicy Tczewskiej (SU, SP). Z przedstawionych materiałów wynika, że tereny te wyznaczono w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej, bez zachowania elementarnych zasad kształtowania stref przejściowych. W praktyce oznacza to dopuszczenie lokalizacji obiektów produkcyjnych, magazynowych i logistycznych w bezpośrednim sąsiedztwie domów mieszkalnych. Takie rozwiązanie jest sprzeczne z podstawowymi zasadami racjonalnego planowania przestrzennego. Brak stref buforowych pomiędzy funkcją przemysłową a mieszkaniową należy uznać za poważne uchybienie projektowe. Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym planowanie przestrzenne powinno uwzględniać m.in. ład przestrzenny, ochronę środowiska oraz zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Projekt w obecnym kształcie nie spełnia tych wymogów. Również zasada wyważenia interesu publicznego i prywatnego, o której mowa w art. 1 ust. 3 ustawy, nie została zachowana. Wprowadzenie rozległych terenów przemysłowych w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej stanowi uprzywilejowanie interesu gospodarczego kosztem mieszkańców. Dodatkowo projekt pomija realne uwarunkowania komunikacyjne. Istniejąca infrastruktura drogowa nie jest przystosowana do obsługi ruchu ciężkiego w skali wynikającej z proponowanego zagospodarowania. Brak rzetelnego odniesienia się do tego problemu należy uznać za istotną wadę projektu. Sprzeczność z niedawno uchwalonym planem miejscowym Propozycja rozszerzenia strefy przemysłowej była już przedmiotem procedury planistycznej w 2023 r. i spotkała się z jednoznacznym sprzeciwem społecznym. Mieszkańcy złożyli liczne uwagi oraz zebrali ponad 1500 podpisów sprzeciwu. W odpowiedzi na tę reakcję granice planu zostały zmienione, co potwierdza ogłoszenie Prezydenta Miasta Szczecin z dnia 4 lipca 2023 r. W uzasadnieniu tej decyzji wprost wskazano konieczność uwzględnienia stanowiska mieszkańców. Ostatecznie uchwalony plan miejscowy (uchwała Nr LIX/1643/24 z dnia 23 kwietnia 2024 r.) uwzględniał te postulaty i stanowił efekt kompromisu społecznego. W tej sytuacji ponowne wprowadzanie rozwiązań wcześniej odrzuconych należy ocenić jako działanie podważające wiarygodność procesu planistycznego oraz znaczenie konsultacji społecznych. Co więcej, zakres proponowanych obecnie terenów usługowych i produkcyjnych w części obszarów wykracza poza wcześniejsze, odrzucone propozycje. Takie działanie narusza zasadę zaufania obywateli do organów władzy publicznej oraz podważa stabilność planowania przestrzennego. Sprzeczność z charakterem tej części miasta Osiedle Wielgowo - Sławociesze - Zdunowo od lat rozwija się jako obszar o dominującej funkcji mieszkaniowej, o wysokich walorach środowiskowych i krajobrazowych. Rozszerzanie funkcji przemysłowych w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej jest sprzeczne z dotychczasowym charakterem tej części miasta, jak i z deklarowanymi kierunkami jego rozwoju. Ponadto zabudowa wzmiankowanych terenów doprowadzi do degradacji walorów przyrodniczych osiedla, zniszczenia siedlisk gatunków chronionych, zablokowania korytarza ekologicznego, zaburzenia miejscowych stosunków wodnych. W dobie globalnego ocieplenia, przy narastającej presji na resztki środowiska naturalnego i wobec zagrożenia suszą zamiar zniszczenia obszaru, który jest zielonymi płucami miasta uważam za jawne i bezwzględne działanie na szkodę społeczeństwa. Natomiast widoczny upór w forsowaniu rozwiązań, które już raz spotkały się z szerokim oporem społecznym oceniam jako pokaz bezprzykładnej urzędniczej arogancji. Wnoszę o: 1. rezygnację z rozszerzania terenów oznaczonych jako SU i SP w planie ogólnym 2. odstąpienie od zabudowy przedmiotowych terenów i pozostawienie ich jako strefy otwartej 3. uwzględnienie jednoznacznego stanowiska społeczności lokalnej (ponad 1500 podpisów sprzeciwu), 4. zachowanie ustaleń wynikających z uchwały Nr LIX/1643/24 z dnia 23 kwietnia 2024 r. **Uwaga uwzględniona częściowo.** **Uwzględnia** się korektę położenia strefy 759SU - usługowej poprzez powiększenie strefy 567SJ - mieszkaniowej – o tereny po południowej i zachodniej stronie zespołu zabudowy przy ul. Sokolników i ekwiwalentne pomniejszenie strefy mieszkaniowej 569SJ. W strefie 579SU (położonej na północ od ul. Tczewskiej) wykreśla się dodatkowe profile: składów i magazynów. **Nie uwzględnia** się definitywnego przekwalifikowania stref 759SU i760SU na strefę mieszkaniową lub na strefę zieleni i rekreacji dążąc do zachowania rezerwy usługowych terenów inwestycyjnych - zgodnie z polityką przestrzenną miasta.
46.	03.04.2026	U46/0718/2026	dz. nr 2/9, 2/24 obręb 3091	nieuwzględniona	Wnosimy o ustalenie zapisów planu ogólnego umożliwiających na terenie działek nr 2/9 i 2/24 położonych przy ul. Pokoju 1 w Szczecinie również zabudowę mieszkalną wielorodzinną 4 kondygnacyjną o wysokości 14 m.

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
			ul. Pokoju 1 Golęcino-Gocław		**Uwaga nieuwzględniona.** Uwaga niezgodna z polityką przestrzenną miasta w zakresie funkcji mieszkalnej oraz obowiązującym prawem miejscowym, w tym parametrami zabudowy. Dyspozycje zawarte w obowiązującym planie miejscowym pozostają bez zmian.
47.	03.04.2026	U47/0719/2026	dz. nr 17/2, 17/3, 11/6, 17/1, 11/8, 11/9 obręb 4004 ul. Przestrzenna 29, Dąbie	nieuwzględniona	Wnosimy o ustalenie zapisów umożliwiających realizację na działkach 17/2, 17/3 i 11/6 przy ul. Przestrzennej 29 w Szczecinie zabudowy wielorodzinnej z uzupełniającymi lokalami usługowymi w kondygnacji parteru. Wnosimy o ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy na ww. działkach - 18m. Wysokość taką ma zabudowa powstała w ostatnich latach na pobliskich działkach położonych wzdłuż ulicy Przestrzennej. Wnosimy o przywrócenie zapisów ustalających jako przeznaczenie terenu działek 17/1, 11/8 i 11/9 jako ogólnodostępne tereny zielone z dopuszczeniem obiektów małej architektury. **Uwaga nieuwzględniona**. Uwaga niezgodna z polityką przestrzenną miasta i obowiązującym prawem miejscowym. Dyspozycje zawarte w obowiązującym planie miejscowym pozostają bez zmian.
48.	07.04.2026	U48/0727/2026	dz. nr 44 obręb 3050 Skolwin	nieuwzględniona	Wnoszę, jako właściciel ziemi, o zmianę przeznaczenia działki nr 44 obręb 3050 poprzez włączenie jej do strefy usługowej (SU). Przedmiotowa działka 326201_1.3050.44 (*oznaczona w grafice kolorem niebieskim*) bezpośrednio przylega do terenów oznaczonych jako strefa usługowa (SU), stanowiąc naturalne uzupełnienie tej funkcji. Obecny przebieg granicy strefy 719SU na tym odcinku ma charakter sztuczny i nie odzwierciedla rzeczywistego układu funkcjonalno-przestrzennego. Włączenie działki do strefy usługowej pozwoli na domknięcie istniejącej struktury funkcjonalnej oraz uporządkowanie układu przestrzennego poprzez eliminację nieuzasadnionych enklaw o odmiennym przeznaczeniu. Działka posiada dostęp do drogi publicznej oraz znajduje się w obszarze o rozwiniętej lub rozwijającej się strukturze urbanistycznej, co predestynuje ją do pełnienia funkcji usługowych. Proponowana zmiana przeznaczenia jest zgodna z charakterem otoczenia i nie powoduje konfliktów funkcjonalnych z terenami sąsiednimi. Zmiana przyczyni się do bardziej racjonalnego i efektywnego wykorzystania terenu oraz lepszego dopasowania zapisów planu ogólnego do istniejących uwarunkowań przestrzennych. Proponowana zmiana ma charakter porządkujący i wynika z analizy układu funkcjonalnego przedstawionego w projekcie planu ogólnego. **Uwaga nieuwzględniona.** Teren częściowo położony w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Profil dodatkowy w strefie infrastruktury dopuszcza realizację usług.
49.	07.04.2026	U49/0728/2026	dz. nr 19/19 obręb 3021 ul. Inwalidzka 1, ul. Stołczyńska Skolwin	nieuwzględniona	Składam uwagę dotyczącą umożliwienia przekształcenia całości działki numer 19/19 w obrębie 3021, na której znajdował się budynek przy ul. Inwalidzkiej 1, obecnie całkowicie wyburzony, na parking dla mieszkańców ul. Stołczyńskiej. **Uwaga nieuwzględniona.** Uwaga poza zakresem planu ogólnego. Ustalenie szczegółowych funkcji, takich jak parking, może być rozpatrywany na etapie sporządzania planu miejscowego. Profil funkcjonalny strefy SW zawiera tereny komunikacji.
50.	07.04.2026	U50/0729/2026	dz. nr 1/26, 1/29, 1/32, 1/35, 1/38, 1/41, 1/44, 1/46, 1/51, 1/54, 1/57, 1/60, 1/63, 1/66 obręb 4002 obszar położony pomiędzy Jeziorem Dąbie a ul. Lubczyńską Dąbie	nieuwzględniona	Wnoszę o zmianę przeznaczenia wskazanych działek poprzez wyłączenie ich z obszaru strefy gospodarczej oraz przeznaczenie ich na strefę otwartą, a w przypadku braku takiej możliwości - na strefę zieleni i rekreacji. Uzasadnienie: • Przedmiotowy obszar znajduje się w granicach obszaru chronionego w ramach programu Natura 2000, co wskazuje na jego szczególną wartość przyrodniczą oraz konieczność zachowania istniejących walorów środowiskowych. • Teren ten stanowi naturalne siedlisko wielu gatunków dzikiej fauny. W codziennych obserwacjach można zauważyć m.in. łanie oraz bażanty, a przy sprzyjających okolicznościach również derkacza - gatunek objęty ochroną. • W ubiegłym roku na tym obszarze znajdowała się lisia nora, w której odchowane zostało pięć młodych osobników, co potwierdza, że teren pełni funkcję miejsca rozrodu i schronienia dla dzikich zwierząt. • Ponadto regularnie występują tu inne gatunki zwierząt, w tym ptaki drapieżne, co świadczy o wysokiej bioróżnorodności tego obszaru. • Przeznaczenie tego terenu pod zabudowę gospodarczą doprowadzi do utraty kolejnego istotnego fragmentu naturalnego środowiska, stanowiącego miejsce bytowania dzikich zwierząt, zmuszając je do przemieszczania się na tereny zalewowe z licznymi kanałami melioracyjnymi, co stwarza dla nich realne zagrożenie. • Analiza zmian zagospodarowania przestrzennego na przestrzeni ostatnich 10-20 lat wskazuje na systematyczne ograniczanie terenów naturalnych na rzecz zabudowy przemysłowej. Obszary te stanowią obecnie dla dzikich zwierząt swoistą ostoję - miejsce spokojnego bytowania, którego dalsze ograniczanie negatywnie wpłynie na lokalny ekosystem i ciągłość siedlisk przyrodniczych. **Uwaga nieuwzględniona** - uwaga niezgodna z polityką przestrzenną miasta i obowiązującym prawem miejscowym.
51.	07.04.2026	U51/0731/2026	dz. nr 13/1 obręb 4128 (całość); dz. nr 14 obręb 4128 (całość), dz. nr 29/6 obręb 4128 (część); dz. nr 5 obręb 4130 (część); dz. nr 6/13 obręb 4130 (część); dz. nr 6/14 obręb 4130 (całość); dz. nr 8/1 obręb 4130 (część); dz. nr 8/5 obręb 4130 (część); dz. nr 8/6 obręb 4130 (część); dz. nr 12 obręb 4130 (część); dz. nr 58/5 obręb 4130 (całość); teren wzdłuż ul. Sąsiedzkiej i ul.	nieuwzględniona	Uwaga dotyczy terenu położonego między ulicami Sąsiedzką, Olkuską, Wschodnią a strefą zieleni i rekreacji wzdłuż autostrady A6 w Podjuchach. W projekcie planu teren ten tworzy strefę oznaczoną symbolem 1386SW, w której przewidziano zasadniczo zabudowę wielorodzinną. Granice terenu objętego uwagą przedstawiono *w załączniku nr 1*. Wnoszę o znaczne ograniczenie obszaru na którym dopuszczona będzie zabudowa wielorodzinna do rejonu skrzyżowania ul. Ukośnej z ul. Sąsiedzką, a także przeznaczenie pozostałej części przedmiotowego terenu pod zabudowę jednorodzinną oraz pod strefę zieleni i rekreacji. Ponadto wnoszę o wyłączenie przedmiotowego terenu ze strefy uzupełnienia zabudowy. Postulowane rozwiązania przedstawiono graficznie w *załącznikach nr 2 i 3* oraz uzasadniono w *załączniku nr 4*. Uzasadniają je m.in.: wymagania ładu przestrzennego (teren ten jest otoczony zabudową jednorodzinną), uwarunkowania przyrodnicze (obecność lasów, występowanie wzgórz oraz położenie obszaru w otulinie SPK „Puszcza Bukowa") oraz ograniczenia infrastrukturalne (przeciążenie dróg dojazdowych, ograniczenia komunikacji miejskiej i sieci przesyłowych). 1. Przedwojenne wielorodzinne domy o charakterze willowym przy ul. Sąsiedzkiej 17 i ul. Sąsiedzkiej 18: dz. nr 13/1 obręb 4128 (całość); dz. nr 14 obręb 4128 (całość). Wnoszę o ograniczenie strefy zabudowy wielorodzinnej 1386SW tylko do wskazanego terenu. Jednocześnie wnoszę o wyłączenie terenu ze strefy uzupełnienia zabudowy. Szczegółowe granice przedstawiono w *załączniku nr 2*, natomiast uzasadnienie proponowanego rozwiązania zawarto w *załączniku nr 4*. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 1,6 Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 16m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 30% 2. teren wzdłuż ul. Wschodniej: dz. nr 29/6 obręb 4128 (część); dz. nr 5 obręb 4130 (część); dz. nr 6/13 obręb 4130 (część); dz. nr 6/14 obręb 4130 (całość); dz. nr 8/1 obręb 4130 (część); dz. nr 8/5 obręb 4130 (część); dz. nr 8/6 obręb 4130 (część); dz. nr 12 obręb 4130 (część); dz. nr 58/5 obręb 4130 (całość); teren wzdłuż ul. Sąsiedzkiej i ul. Ukośnej: dz. nr 26/2 obręb 4128 (całość); dz. nr 26/3 obręb 4128 (całość); dz. nr 26/4 obręb 4128 (część); dz. nr 27/2 obręb 4128 (część); dz. nr 30/4 obręb 4128 (całość); dz. nr 112 obręb 4128 (część); dz. nr 113 obręb 4128 (całość); dz. nr 2/2 obręb 4130 (całość); dz. nr 6/11 obręb 4130 (całość); dz. nr 11/1 obręb 4130 (całość); dz. nr 11/4 obręb 4130 (część); dz. nr 12 obręb 4130 (część). Wnoszę o przeznaczenie terenów wzdłuż ul. Wschodniej i wzdłuż południowo-zachodniej części ul. Ukośnej, a także terenu wzdłuż południowo-wschodniej części ul. Sąsiedzkiej pod zabudowę jednorodzinną. Może to nastąpić poprzez włączenie tych terenów do sąsiedniej strefy zabudowy jednorodzinnej oznaczonej symbolem 872SJ. Jednocześnie wnoszę o wyłączenie terenu ze strefy uzupełnienia zabudowy. Szczegółowe granice przedstawiono w *załączniku nr 2*, natomiast uzasadnienie proponowanego rozwiązania zawarto w *załączniku nr 4*. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
			Ukośnej: dz. nr 26/2 obręb 4128 (całość); dz. nr 26/3 obręb 4128 (całość); dz. nr 26/4 obręb 4128 (część); dz. nr 27/2 obręb 4128 (część); dz. nr 30/4 obręb 4128 (całość); dz. nr 112 obręb 4128 (część); dz. nr 113 obręb 4128 (całość); dz. nr 2/2 obręb 4130 (całość); dz. nr 6/11 obręb 4130 (całość); dz. nr 11/1 obręb 4130 (całość); dz. nr 11/4 obręb 4130 (część); dz. nr 12 obręb 4130 (część), dz. nr 26/4 obręb 4128 (część); dz. nr 27/2 obręb 4128 (część); dz. nr 28/2 obręb 4128 (całość); dz. nr 29/6 obręb 4128 (część); dz. nr 112 obręb 4128 (część); dz. nr 3 obręb 4130 (całość); dz. nr 5 obręb 4130 (część); dz. nr 8/6 obręb 4130 (część); dz. nr 11/3 obręb 4130 (część); dz. nr 11/4 obręb 4130 (część) obszar między ulicami Sąsiedzką, Olkuską, Wschodnią a strefą zieleni i rekreacji wzdłuż autostrady A6 w Podjuchach.		Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 30% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 11m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 50% 3. teren wzgórz i lasów: dz. nr 26/4 obręb 4128 (część); dz. nr 27/2 obręb 4128 (część); dz. nr 28/2 obręb 4128 (całość); dz. nr 29/6 obręb 4128 (część); dz. nr 112 obręb 4128 (część); dz. nr 3 obręb 4130 (całość); dz. nr 5 obręb 4130 (część); dz. nr 8/6 obręb 4130 (część); dz. nr 11/3 obręb 4130 (część); dz. nr 11/4 obręb 4130 (część). Wnoszę o przypisanie terenów zajmowanych przez wzgórza (których część spod zabudowy wyłącza nawet zwycięski projekt osiedla STBS) oraz terenów zalesionych (zwłaszcza pomiędzy ul. Ukośną a ul. Olkuską) do strefy zieleni i rekreacji 401SN. Jednocześnie wnoszę o wyłączenie terenu ze strefy uzupełnienia zabudowy. Szczegółowe granice przedstawiono w *załączniku nr 2*, natomiast uzasadnienie proponowanego rozwiązania zawarto w *załączniku nr 4.* Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: Strefa zieleni i rekreacji Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: - Maksymalna wysokość zabudowy [m]: - Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 85% **Uwaga nieuwzględniona.** Zachowuje się strefę SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. STBS na przedmiotowym terenie od 2005r. planuje realizację potrzeb mieszkaniowych miasta w ramach prowadzenia statutowej dzielności niekomercyjnego mieszkalnictwa społecznego. STBS planuje kontynuować proces budowlany w partnerstwie z Miastem w formule Zintegrowanego Planu inwestycyjnego (ZPI), który jest szczególną formą planu miejscowego - pozwalającego na przeprowadzenie wszelkich niezbędnych uzgodnień i konsultacji społecznych oraz wypracowania funkcji i docelowych parametrów zabudowy mieszczących się w przedziałach wskazanych w planie ogólnym.
52.	07.04.2026	U52/0732/2026	dz. nr 13/1 obręb 4128 (całość); dz. nr 14 obręb 4128 (całość), dz. nr 29/6 obręb 4128 (część); dz. nr 5 obręb 4130 (część); dz. nr 6/13 obręb 4130 (część); dz. nr 6/14 obręb 4130	nieuwzględniona	Uwaga dotyczy terenu położonego między ulicami Sąsiedzką, Olkuską, Wschodnią a strefą zieleni i rekreacji wzdłuż autostrady A6 w Podjuchach. W projekcie planu teren ten tworzy strefę oznaczoną symbolem 1386SW, w której przewidziano zasadniczo zabudowę wielorodzinną. Granice terenu objętego uwagą przedstawiono w załączniku nr 1. Wnoszę o znaczne ograniczenie obszaru na którym dopuszczona będzie zabudowa wielorodzinna do działek 13/1 i 14 (ob. 128), a także przeznaczenie pozostałej części przedmiotowego terenu pod zabudowę jednorodzinną oraz pod strefę zieleni i rekreacji. Ponadto wnoszę o wyłączenie przedmiotowego terenu ze strefy uzupełnienia zabudowy. Postulowane rozwiązania przedstawiono graficznie w *załącznikach nr 2 i 3* oraz uzasadniono w *załączniku nr 4*. Uzasadniają je m.in.: wymagania ładu przestrzennego (teren ten jest otoczony zabudową jednorodzinną), uwarunkowania przyrodnicze (obecność lasów, występowanie wzgórz oraz położenie obszaru w otulinie SPK „Puszcza Bukowa") oraz ograniczenia infrastrukturalne (przeciążenie dróg dojazdowych, ograniczenia komunikacji miejskiej i sieci przesyłowych). 1. przedwojenne wielorodzinne domy o charakterze willowym przy ul. Sąsiedzkiej 17 i Sąsiedzkiej 18: dz. nr 13/1 obręb 4128 (całość); dz. nr 14 obręb 4128 (całość). Wnoszę o ograniczenie strefy zabudowy wielorodzinnej 1386SW tylko do wskazanego terenu. Jednocześnie wnoszę o wyłączenie terenu ze strefy uzupełnienia zabudowy. Szczegółowe granice przedstawiono w *załączniku nr 2*, natomiast uzasadnienie proponowanego rozwiązania zawarto w *załączniku nr 4.* Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
			(całość); dz. nr 8/1 obręb 4130 (część); dz. nr 8/5 obręb 4130 (część); dz. nr 8/6 obręb 4130 (część); dz. nr 12 obręb 4130 (część); dz. nr 58/5 obręb 4130 (całość); teren wzdłuż ul. Sąsiedzkiej i ul. Ukośnej: dz. nr 26/2 obręb 4128 (całość); dz. nr 26/3 obręb 4128 (całość); dz. nr 26/4 obręb 4128 (część); dz. nr 27/2 obręb 4128 (część); dz. nr 30/4 obręb 4128 (całość); dz. nr 112 obręb 4128 (część); dz. nr 113 obręb 4128 (całość); dz. nr 2/2 obręb 4130 (całość); dz. nr 6/11 obręb 4130 (całość); dz. nr 11/1 obręb 4130 (całość); dz. nr 11/4 obręb 4130 (część); dz. nr 12 obręb 4130 (część), dz. nr 26/4 obręb 4128 (część); dz. nr 27/2 obręb 4128 (część); dz. nr 28/2 obręb 4128 (całość); dz. nr 29/6 obręb 4128 (część); dz. nr 112 obręb 4128 (część); dz. nr 3 obręb 4130 (całość); dz. nr 5 obręb 4130 (część); dz. nr 8/6 obręb 4130 (część); dz. nr 11/3 obręb 4130 (część); dz. nr 11/4 obręb 4130 (część) obszar między ulicami Sąsiedzką, Olkuską, Wschodnią a strefą zieleni i rekreacji wzdłuż		Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 1,6 Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 16m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 30% 2. teren wzdłuż ul. Wschodniej: dz. nr 29/6 obręb 4128 (część); dz. nr 5 obręb 4130 (część); dz. nr 6/13 obręb 4130 (część); dz. nr 6/14 obręb 4130 (całość); dz. nr 8/1 obręb 4130 (część); dz. nr 8/5 obręb 4130 (część); dz. nr 8/6 obręb 4130 (część); dz. nr 12 obręb 4130 (część); dz. nr 58/5 obręb 4130 (całość); teren wzdłuż ul. Sąsiedzkiej i ul. Ukośnej: dz. nr 26/2 obręb 4128 (całość); dz. nr 26/3 obręb 4128 (całość); dz. nr 26/4 obręb 4128 (część); dz. nr 27/2 obręb 4128 (część); dz. nr 30/4 obręb 4128 (całość); dz. nr 112 obręb 4128 (część); dz. nr 113 obręb 4128 (całość); dz. nr 2/2 obręb 4130 (całość); dz. nr 6/11 obręb 4130 (całość); dz. nr 11/1 obręb 4130 (całość); dz. nr 11/4 obręb 4130 (część); dz. nr 12 obręb 4130 (część). Wnoszę o przeznaczenie terenów wzdłuż ul. Wschodniej i wzdłuż południowo-zachodniej części ul. Ukośnej, a także terenu wzdłuż południowo-wschodniej części ul. Sąsiedzkiej pod zabudowę jednorodzinną. Może to nastąpić poprzez włączenie tych terenów do sąsiedniej strefy zabudowy jednorodzinnej oznaczonej symbolem 872SJ. Jednocześnie wnoszę o wyłączenie terenu ze strefy uzupełnienia zabudowy. Szczegółowe granice przedstawiono w *załączniku nr 2*, natomiast uzasadnienie proponowanego rozwiązania zawarto w *załączniku nr 4*. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 30% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 11m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 50% 3. teren wzgórz i lasów: dz. nr 26/4 obręb 4128 (część); dz. nr 27/2 obręb 4128 (część); dz. nr 28/2 obręb 4128 (całość); dz. nr 29/6 obręb 4128 (część); dz. nr 112 obręb 4128 (część); dz. nr 3 obręb 4130 (całość); dz. nr 5 obręb 4130 (część); dz. nr 8/6 obręb 4130 (część); dz. nr 11/3 obręb 4130 (część); dz. nr 11/4 obręb 4130 (część). Wnoszę o przypisanie terenów zajmowanych przez wzgórza (których część spod zabudowy wyłącza nawet zwycięski projekt osiedla STBS) oraz terenów zalesionych (zwłaszcza pomiędzy ul. Ukośną a ul. Olkuską) do strefy zieleni i rekreacji 401SN. Jednocześnie wnoszę o wyłączenie terenu ze strefy uzupełnienia zabudowy. Szczegółowe granice przedstawiono w *załączniku nr 2*, natomiast uzasadnienie proponowanego rozwiązania zawarto w *załączniku nr 4.* Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: Strefa zieleni i rekreacji Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: - Maksymalna wysokość zabudowy [m]: - Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 85% **Uwaga nieuwzględniona.** Zachowuje się strefę SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. STBS na przedmiotowym terenie od 2005r. planuje realizację potrzeb mieszkaniowych miasta w ramach prowadzenia statutowej dzielności niekomercyjnego mieszkalnictwa społecznego. STBS planuje kontynuować proces budowlany w partnerstwie z Miastem w formule Zintegrowanego Planu inwestycyjnego (ZPI), który jest szczególną formą planu miejscowego - pozwalającego na przeprowadzenie wszelkich niezbędnych uzgodnień i konsultacji społecznych oraz wypracowania funkcji i docelowych parametrów zabudowy mieszczących się w przedziałach wskazanych w planie ogólnym.

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
			autostrady A6 w Podjuchach.		
53.	03.04.2026	U53/0720/2026	dz. nr 23, 24/4, 10/10 obręb 1028 ul. Kapitańska 2 Drzetowo - Grabowo	nieuwzględniona	Wnosimy o ustalenie zapisów planu ogólnego umożliwiającą realizację zabudowy 100% powierzchni działki 23 przy ul. Kapitańskiej 2 oraz sąsiednich działek 24/4 i 10/10, a także o ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy 35 m na ww. działkach. Składając w dniu 30.09.24 r. wnioski do planu ogólnego wnioskowaliśmy o ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy 50m, przy czym w zestawieniu wniosków do planu w pozycji 223 umieszczono błędnie wnioskowaną wysokość 38m. **Uwaga nieuwzględniona** - proponowana wysokość zabudowy niezgodna z polityką przestrzenną miasta i ochroną krajobrazu frontu wodnego. Na przedmiotowym terenie obowiązuje plan miejscowy.
54.	07.04.2026	U54/0733/2026	dz. nr 194/23 obręb 4092 550SJ Wielgowo - Sławociesze - Zdunowo	uwzględniona	Wnioskuję o zmianę kwalifikacji części strefy 550SJ konkretnie działki dz. nr 194/23 obręb 4092 ze „Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną" na „Strefę otwartą" (z zakazem zabudowy). Uzasadnienie: Jest to obecnie teren leśny, miejsce przebywania zwierząt i gniazdowania ptaków. Biorąc pod uwagę, że zabudowa osiedlą postępuje w zastraszającym tempie, należy zachować te enklawy, które jeszcze ocalały pomiędzy budynkami. Jest to istotne również ze względu na dobrostan mieszkańców - aby złagodzić mikroklimat osiedla, który wskutek suszy i upałów stale się pogarsza. **Uwaga uwzględniona** - działkę nr 194/24 z obrębu 4092 obejmuje się strefą SN, zgodnie z obowiązującym planem miejscowym.
55.	07.04.2026	U55/0734/2026	obszar Wielgowo - Sławociesze - Zdunowo	uwzględniona częściowo	Na wstępie domagam się uszanowania ustaleń wynikających z uzasadnienia do uchwały Rady Miasta Szczecin Nr LIX/1643/24 z dnia 23 kwietnia 2024 r., które stanowiły element kompromisu społecznego wypracowanego pomiędzy mieszkańcami osiedla Wielgowo - Sławociesze - Zdunowo a władzami miasta w toku prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Wielgowo - Dunikowo 3". Kompromis ten nie miał charakteru deklaratywnego, lecz był realnym efektem szerokich konsultacji społecznych i jednoznacznie zakładał ograniczenie zasięgu strefy aktywności gospodarczej do obszaru nieprzekraczającego cieku Chełszcząca. Projekt planu ogólnego miasta Szczecin w obecnym kształcie wprost podważa ten kompromis i prowadzi do ponownego otwarcia sporu planistycznego, który został już rozstrzygnięty w toku wieloletniej procedury zakończonej uchwaleniem planu miejscowego w kwietniu 2024 r. W związku z powyższym składam kategoryczny sprzeciw wobec zapisów przewidujących przeznaczenie znacznych obszarów w rejonie osiedla Wielgowo - Sławociesze - Zdunowo pod funkcje usługowe i produkcyjne po obu stronach ulicy Tczewskiej (SU, SP). Z przedstawionych materiałów wynika, że tereny te wyznaczono w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej, bez zachowania elementarnych zasad kształtowania stref przejściowych. W praktyce oznacza to dopuszczenie lokalizacji obiektów produkcyjnych, magazynowych i logistycznych w bezpośrednim sąsiedztwie domów mieszkalnych. Takie rozwiązanie jest sprzeczne z podstawowymi zasadami racjonalnego planowania przestrzennego. Brak stref buforowych pomiędzy funkcją przemysłową a mieszkaniową należy uznać za poważne uchybienie projektowe. Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym planowanie przestrzenne powinno uwzględniać m.in. ład przestrzenny, ochronę środowiska oraz zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Projekt w obecnym kształcie nie spełnia tych wymogów. Również zasada wyważenia interesu publicznego i prywatnego, o której mowa w art. 1 ust. 3 ustawy, nie została zachowana. Wprowadzenie rozległych terenów przemysłowych w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej stanowi uprzywilejowanie interesu gospodarczego kosztem mieszkańców. Dodatkowo projekt pomija realne uwarunkowania komunikacyjne. Istniejąca infrastruktura drogowa nie jest przystosowana do obsługi ruchu ciężkiego w skali wynikającej z proponowanego zagospodarowania. Brak rzetelnego odniesienia się do tego problemu należy uznać za istotną wadę projektu. Sprzeczność z niedawno uchwalonym planem miejscowym Propozycja rozszerzenia strefy przemysłowej była już przedmiotem procedury planistycznej w 2023 r. i spotkała się z jednoznacznym sprzeciwem społecznym. Mieszkańcy złożyli liczne uwagi oraz zebrali ponad 1500 podpisów sprzeciwu. W odpowiedzi na tę reakcję granice planu zostały zmienione, co potwierdza ogłoszenie Prezydenta Miasta Szczecin z dnia 4 lipca 2023 r. W uzasadnieniu tej decyzji wprost wskazano konieczność uwzględnienia stanowiska mieszkańców. Ostatecznie uchwalony plan miejscowy (uchwała Nr LIX/1643/24 z dnia 23 kwietnia 2024 r.) uwzględniał te postulaty i stanowił efekt kompromisu społecznego. W tej sytuacji ponowne wprowadzanie rozwiązań wcześniej odrzuconych należy ocenić jako działanie podważające wiarygodność procesu planistycznego oraz znaczenie konsultacji społecznych. Co więcej, zakres proponowanych obecnie terenów usługowych i produkcyjnych w części obszarów wykracza poza wcześniejsze, odrzucone propozycje. Takie działanie narusza zasadę zaufania obywateli do organów władzy publicznej oraz podważa stabilność planowania przestrzennego. Sprzeczność z charakterem tej części miasta Osiedle Wielgowo - Sławociesze - Zdunowo od lat rozwija się jako obszar o dominującej funkcji mieszkaniowej, o wysokich walorach środowiskowych i krajobrazowych. Rozszerzanie funkcji przemysłowych w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej jest sprzeczne z dotychczasowym charakterem tej części miasta, jak i z deklarowanymi kierunkami jego rozwoju. Ponadto zabudowa wzmiankowanych terenów doprowadzi do degradacji walorów przyrodniczych osiedla, zniszczenia siedlisk gatunków chronionych, zablokowania korytarza ekologicznego, zaburzenia miejscowych stosunków wodnych. W dobie globalnego ocieplenia, przy narastającej presji na resztki środowiska naturalnego i wobec zagrożenia suszą zamiar zniszczenia obszaru, który jest zielonymi płucami miasta uważam za jawne i bezwzględne działanie na szkodę społeczeństwa. Natomiast widoczny upór w forsowaniu rozwiązań, które już raz spotkały się z szerokim oporem społecznym oceniam jako pokaz urzędniczej arogancji. Wnoszę o: 1. rezygnację z rozszerzania terenów oznaczonych jako SU i SP w planie ogólnym 2. odstąpienie od zabudowy przedmiotowych terenów i pozostawienie ich jako strefy otwartej 3. uwzględnienie jednoznacznego stanowiska społeczności lokalnej (ponad 1500 podpisów sprzeciwu), 4. zachowanie ustaleń wynikających z uchwały Nr LIX/1643/24 z dnia 23 kwietnia 2024 r. **Uwaga uwzględniona częściowo.** Uwzględnia się korektę położenia strefy 759SU - usługowej poprzez powiększenie strefy 567SJ -mieszkaniowej – o tereny po południowej i zachodniej stronie zespołu zabudowy przy ul. Sokolników i ekwiwalentne pomniejszenie strefy mieszkaniowej 569SJ. W strefie 579SU (położonej na północ od ul. Tczewskiej) wykreśla się dodatkowe profile: składów i magazynów. Nie uwzględnia się definitywnego przekwalifikowania stref 759SU i760SU na strefę mieszkaniową lub na strefę zieleni i rekreacji dążąc do zachowania rezerwy usługowych terenów inwestycyjnych - zgodnie z polityką przestrzenną miasta
56.	07.04.2026	U56/0735/2026	obszar Wielgowo - Sławociesze - Zdunowo	uwzględniona częściowo	Na wstępie wnoszę o uwzględnienie ustaleń wynikających z uzasadnienia do uchwały Rady Miasta Szczecin Nr LIX/1643/24 z dnia 23 kwietnia 2024 r., które stanowiły element kompromisu społecznego wypracowanego pomiędzy mieszkańcami osiedla Wielgowo - Sławociesze - Zdunowo a władzami miasta w toku prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Wielgowo - Dunikowo 3". Kompromis ten nie miał charakteru deklaratywnego, lecz był realnym efektem szerokich konsultacji społecznych i jednoznacznie zakładał ograniczenie zasięgu strefy aktywności gospodarczej do obszaru nieprzekraczającego cieku Chełszcząca. Projekt planu ogólnego miasta Szczecin w obecnym kształcie wprost podważa ten kompromis i prowadzi do ponownego otwarcia sporu planistycznego, który został już rozstrzygnięty w toku wieloletniej procedury zakończonej uchwaleniem planu miejscowego w kwietniu 2024 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					W związku z powyższym składam sprzeciw wobec zapisów przewidujących przeznaczenie znacznych obszarów w rejonie osiedla Wielgowo - Sławociesze - Zdunowo pod funkcje usługowe i produkcyjne po obu stronach ulicy Tczewskiej (SU, SP). Z przedstawionych materiałów wynika, że tereny te wyznaczono w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej, bez zachowania elementarnych zasad kształtowania stref przejściowych. W praktyce oznacza to dopuszczenie lokalizacji obiektów produkcyjnych, magazynowych i logistycznych w bezpośrednim sąsiedztwie domów mieszkalnych. Takie rozwiązanie jest sprzeczne z podstawowymi zasadami racjonalnego planowania przestrzennego. Brak stref buforowych pomiędzy funkcją przemysłową a mieszkaniową należy uznać za poważne uchybienie projektowe. Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym planowanie przestrzenne powinno uwzględniać m.in. ład przestrzenny, ochronę środowiska oraz zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Projekt w obecnym kształcie nie spełnia tych wymogów. Również zasada wyważenia interesu publicznego i prywatnego, o której mowa w art. 1 ust. 3 ustawy, nie została zachowana. Wprowadzenie rozległych terenów przemysłowych w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej stanowi uprzywilejowanie interesu gospodarczego kosztem mieszkańców. Dodatkowo projekt pomija realne uwarunkowania komunikacyjne. Istniejąca infrastruktura drogowa nie jest przystosowana do obsługi ruchu ciężkiego w skali wynikającej z proponowanego zagospodarowania. Brak rzetelnego odniesienia się do tego problemu należy uznać za istotny brak projektu. Sprzeczność z niedawno uchwalonym planem miejscowym Propozycja rozszerzenia strefy przemysłowej była już przedmiotem procedury planistycznej w 2023 r. i spotkała się z jednoznacznym sprzeciwem społecznym. Mieszkańcy złożyli liczne uwagi oraz zebrali ponad 1500 podpisów sprzeciwu. W odpowiedzi na tę reakcję granice planu zostały zmienione, co potwierdza ogłoszenie Prezydenta Miasta Szczecin z dnia 4 lipca 2023 r. W uzasadnieniu tej decyzji wprost wskazano konieczność uwzględnienia stanowiska mieszkańców. Ostatecznie uchwalony plan miejscowy (uchwała Nr LIX/1643/24 z dnia 23 kwietnia 2024 r.) uwzględniał te postulaty i stanowił efekt kompromisu społecznego. W tej sytuacji ponowne wprowadzanie rozwiązań wcześniej odrzuconych należy ocenić jako działanie podważające wiarygodność procesu planistycznego oraz znaczenie konsultacji społecznych. Co więcej, zakres proponowanych obecnie terenów usługowych i produkcyjnych w części obszarów wykracza poza wcześniejsze, odrzucone propozycje. Takie działanie narusza zasadę zaufania obywateli do organów władzy publicznej oraz podważa stabilność planowania przestrzennego. Sprzeczność z charakterem tej części miasta Osiedle Wielgowo - Sławociesze - Zdunowo od lat rozwija się jako obszar o dominującej funkcji mieszkaniowej, o wysokich walorach środowiskowych i krajobrazowych. Rozszerzanie funkcji przemysłowych w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej jest sprzeczne z dotychczasowym charakterem tej części miasta, jak i z deklarowanymi kierunkami jego rozwoju. Należy podkreślić, że mieszkańcy nie ograniczają się wyłącznie do sprzeciwu, lecz wskazują racjonalną alternatywę przeznaczenie tych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, stanowiącą naturalną kontynuację istniejącej struktury przestrzennej. Wnoszę o: 1. rezygnację z rozszerzania terenów oznaczonych jako SU i SP w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, 2. utrzymanie granicy terenów aktywności gospodarczej nie dalej niż do cieku Chełszcząca, 3. ograniczenie terenu przeznaczonego pod zabudowę i zachowanie mało przekształconych terenów zielonych (działki rolne), 4. uwzględnienie jednoznacznego stanowiska społeczności lokalnej (ponad 1500 podpisów sprzeciwu), 5. zachowanie ustaleń wynikających z uchwały Nr LIX/1643/24 z dnia 23 kwietnia 2024 r. **Uwzględniona częściowo.** **Uwzględnia** się korektę położenia strefy 759SU - usługowej poprzez powiększenie strefy 567SJ -mieszkaniowej – o tereny po południowej i zachodniej stronie zespołu zabudowy przy ul. Sokolników i ekwiwalentne pomniejszenie strefy mieszkaniowej 569SJ. W strefie 579SU (położonej na północ od ul. Tczewskiej) wykreśla się dodatkowe profile: składów i magazynów. **Nie uwzględnia** się definitywnego przekwalifikowania stref 759SU i760SU na strefę mieszkaniową lub na strefę zieleni i rekreacji dążąc do zachowania rezerwy usługowych terenów inwestycyjnych - zgodnie z polityką przestrzenną miasta.
57.	07.04.2026	U57/0738/2026	dz. nr 6/3, 2/7, 8, 11, 12, 14, 15, 16, 13, 9, 5, 6, 2/6, 2/2 obręb 4116 1014U Podjuchy	uwzględniona częściowo	Uwaga dotyczy strefy oznaczonej symbolem 1014SU, przeznaczonej w projekcie planu ogólnego jako strefa usługowa. Teren ten położony jest w otulinie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa". Wnoszę o zmianę przeznaczenia strefy 1014SU na Strefę zieleni i rekreacji (SN). Uzasadniają je m.in.: naruszenie funkcji ochronnej otuliny parku krajobrazowego (art. 5 ust. 1a ustawy o ochronie przyrody), degradacja korytarzy ekologicznych i siedlisk przyrodniczych, utrata potencjału turystyczno-rekreacyjnego cennego dla mieszkańców i turystów (w tym z pobliskich Niemiec), obniżenie wartości okolicznych nieruchomości, naruszenie wymogów ładu przestrzennego (art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz nierówne traktowanie dzielnic peryferyjnych względem centrum miasta, gdzie wdraża się rozwiązania proekologiczne. Wnoszę o zmianę przeznaczenia strefy 1014SU ze strefy usługowej na Strefę zieleni i rekreacji (SN). Teren położony w otulinie SPK „Puszcza Bukowa" powinien być chroniony, a nie przeznaczony pod zabudowę usługową. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: Strefa zieleni i rekreacji Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: - Maksymalna wysokość zabudowy [m]: - Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 85% Uzasadnienie 1. Naruszenie funkcji ochronnej otuliny parku krajobrazowego Strefa 1014SU położona jest w otulinie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa". Otulina parku krajobrazowego pełni kluczową rolę bufora chroniącego ekosystemy parku przed negatywnym oddziaływaniem zabudowy i działalności człowieka. Przeznaczenie tego terenu pod zabudowę usługową narusza tę funkcję ochronną. Zgodnie z art. 5 ust. 1a ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, otulina stanowi strefę ochronną graniczącą z formą ochrony przyrody i wyznaczoną w celu zabezpieczenia przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka. Przeznaczenie terenu otuliny pod zabudowę usługową jest sprzeczne z celem, dla którego otulina ta została ustanowiona. 2. Korytarze ekologiczne i siedliska przyrodnicze Tereny w otulinie Puszczy Bukowej stanowią korytarze ekologiczne umożliwiające migrację zwierząt między terenami parku krajobrazowego a otaczającymi je ekosystemami. Zabudowa usługowa przerwie ciągłość tych korytarzy, izolując populacje zwierząt i ograniczając bioróżnorodność. Puszcza Bukowa jest jednym z najcenniejszych kompleksów leśnych w Polsce północno-zachodniej, wpisanym jako część rezerwatu biosfery UNESCO „Bukowy Szczecina". Degradacja otuliny poprzez zabudowę usługową zagraża integralności ekologicznej całego obszaru chronionego. 3. Potencjał turystyczno-rekreacyjny Puszcza Bukowa i jej otulina stanowią jeden z najważniejszych atutów turystycznych Szczecina. Szczecin, położony kilkanaście kilometrów od granicy polsko-niemieckiej, przyciąga turystów zarówno z Polski, jak i z Niemiec, dla których tereny zielone i lasy są jednym z głównych powodów odwiedzin. Zabudowa usługowa w otulinie puszczy obniży atrakcyjność turystyczną tego obszaru.

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					Tereny te mogą służyć rozwojowi turystyki pieszej, rowerowej i przyrodniczej, przynosząc miastu wymierne korzyści ekonomiczne bez degradacji środowiska. Wiele europejskich miast z powodzeniem rozwija turystykę opartą na walorach przyrodniczych terenów podmiejskich - Szczecin powinien wykorzystać ten potencjał, zamiast go niszczyć zabudową usługową. 4. Obniżenie wartości nieruchomości Lokalizacja zabudowy usługowej w otulinie Puszczy Bukowej spowoduje obniżenie wartości okolicznych nieruchomości mieszkaniowych. Mieszkańcy wybierający tę lokalizację kierowali się m.in. bliskością przyrody i terenów zielonych. Zabudowa usługowa zniszczy te walory, uderzając finansowo w właścicieli nieruchomości. Zachowanie terenu jako strefy zieleni i rekreacji przyniesie odwrotny efekt - bliskość atrakcyjnych terenów przyrodniczych podnosi wartość nieruchomości i zwiększa atrakcyjność dzielnicy jako miejsca do życia. 5. Naruszenie wymogów ładu przestrzennego Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planowaniu przestrzennym uwzględnia się m.in. wymagania ładu przestrzennego, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska oraz wymagania ochrony przyrody. Przeznaczenie terenu otuliny parku krajobrazowego pod zabudowę usługową narusza każdą z tych zasad. Ponadto art. 1 ust. 4 tej ustawy wskazuje, że w planowaniu przestrzennym uwzględnia się potrzeby ochrony środowiska i przyrody. Lokalizacja strefy usługowej w otulinie Puszczy Bukowej jest sprzeczna z tymi wymogami. 6. Nierówne traktowanie dzielnic Przekształcanie terenów zielonych dzielnicy Podjuchy w strefy usługowe stoi w rażącej sprzeczności z polityką miasta prowadzoną w centrum Szczecina, gdzie wprowadza się Strefy Czystego Transportu i inwestuje w poprawę jakości środowiska. Mieszkańcy Podjuch zasługują na równe traktowanie - ochrona przyrody i zdrowie mieszkańców nie powinny być poświęcane na rzecz zabudowy usługowej w dzielnicach peryferyjnych, podczas gdy centrum korzysta z rozwiązań proekologicznych. Polityka zrównoważonego rozwoju miasta powinna obejmować wszystkie dzielnice w równym stopniu, a tereny o wysokich walorach przyrodniczych powinny być chronione niezależnie od ich lokalizacji. **Uwaga uwzględniona częściowo.** Uwzględnia się usunięcie profili dodatkowych: składów i magazynów. Pozostaje strefa SU – usługowa jako zgodna z polityką przestrzenną miasta.
			dz. nr 13/1 obręb 4128 (całość); dz. nr 14 obręb 4128 (całość), dz. nr 29/6 obręb 4128 (część); dz. nr 5 obręb 4130 (część); dz. nr 6/13 obręb 4130 (część); dz. nr 6/14 obręb 4130 (całość); dz. nr 8/1 obręb 4130 (część); dz. nr 8/5 obręb 4130 (część); dz. nr 8/6 obręb 4130 (część); dz. nr 12 obręb 4130 (część); dz. nr 58/5 obręb 4130 (całość); teren wzdłuż ul. Sąsiedzkiej i ul. Ukośnej: dz. nr 26/2 obręb 4128 (całość); dz. nr 26/3 obręb 4128 (całość); dz. nr 26/4 obręb 4128 (część); dz. nr 27/2 obręb 4128 (część); dz. nr 30/4 obręb 4128 (całość); dz. nr 112 obręb 4128 (część); dz. nr 113 obręb 4128 (całość); dz. nr 2/2 obręb 4130 (całość); dz. nr 6/11 obręb 4130 (całość);	nieuwzględniona	Uwaga dotyczy terenu położonego między ulicami Sąsiedzką, Olkuską, Wschodnią a strefą zieleni i rekreacji wzdłuż autostrady A6 w Podjuchach. W projekcie planu teren ten tworzy strefę oznaczoną symbolem 1386SW, w której przewidziano zasadniczo zabudowę wielorodzinną. Granice terenu objętego uwagą przedstawiono w *załączniku nr 1*. Wnoszę o znaczne ograniczenie obszaru na którym dopuszczona będzie zabudowa wielorodzinna do działek 13/1 i 14 (ob. 128), a także przeznaczenie pozostałej części przedmiotowego terenu pod zabudowę jednorodzinną oraz pod strefę zieleni i rekreacji. Ponadto wnoszę o wyłączenie przedmiotowego terenu ze strefy uzupełnienia zabudowy. Postulowane rozwiązania przedstawiono graficznie w *załącznikach nr 2 i 3* oraz uzasadniono w *załączniku nr 4*. Uzasadniają je m.in.: wymagania ładu przestrzennego (teren ten jest otoczony zabudową jednorodzinną), uwarunkowania przyrodnicze (obecność lasów, występowanie wzgórz oraz położenie obszaru w otulinie SPK „Puszcza Bukowa") oraz ograniczenia infrastrukturalne (przeciążenie dróg dojazdowych, ograniczenia komunikacji miejskiej i sieci przesyłowych). 1. przedwojenne wielorodzinne domy o charakterze willowym przy ul. Sąsiedzkiej 17 i Sąsiedzkiej 18: dz. nr 13/1 obręb 4128 (całość); dz. nr 14 obręb 4128 (całość). Wnoszę o ograniczenie strefy zabudowy wielorodzinnej 1386SW tylko do wskazanego terenu. Jednocześnie wnoszę o wyłączenie terenu ze strefy uzupełnienia zabudowy. Szczegółowe granice przedstawiono w *załączniku nr 2*, natomiast uzasadnienie proponowanego rozwiązania zawarto w *załączniku nr 4.* Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 1,6 Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 16m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 30% 2. teren wzdłuż ul. Wschodniej: dz. nr 29/6 obręb 4128 (część); dz. nr 5 obręb 4130 (część); dz. nr 6/13 obręb 4130 (całość); dz. nr 6/14 obręb 4130 (całość); dz. nr 8/1 obręb 4130 (część); dz. nr 8/5 obręb 4130 (część); dz. nr 8/6 obręb 4130 (część); dz. nr 12 obręb 4130 (część); dz. nr 58/5 obręb 4130 (całość); teren wzdłuż ul. Sąsiedzkiej i ul. Ukośnej: dz. nr 26/2 obręb 4128 (całość); dz. nr 26/3 obręb 4128 (całość); dz. nr 26/4 obręb 4128 (część); dz. nr 27/2 obręb 4128 (część); dz. nr 30/4 obręb 4128 (całość); dz. nr 112 obręb 4128 (część); dz. nr 113 obręb 4128 (całość); dz. nr 2/2 obręb 4130 (całość); dz. nr 6/11 obręb 4130 (całość); dz. nr 11/1 obręb 4130 (całość); dz. nr 11/4 obręb 4130 (część); dz. nr 12 obręb 4130 (część). Wnoszę o przeznaczenie terenów wzdłuż ul. Wschodniej i wzdłuż południowo-zachodniej części ul. Ukośnej, a także terenu wzdłuż południowo-wschodniej części ul. Sąsiedzkiej pod zabudowę jednorodzinną. Może to nastąpić poprzez włączenie tych terenów do sąsiedniej strefy zabudowy jednorodzinnej oznaczonej symbolem 872SJ. Jednocześnie wnoszę o wyłączenie terenu ze strefy uzupełnienia zabudowy. Szczegółowe granice przedstawiono w załączniku nr 2, natomiast uzasadnienie proponowanego rozwiązania zawarto *w załączniku nr 4*. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 30% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 11m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 50% 3. teren wzgórz i lasów: dz. nr 26/4 obręb 4128 (część); dz. nr 27/2 obręb 4128 (część); dz. nr 28/2 obręb 4128 (całość); dz. nr 29/6 obręb 4128 (część); dz. nr 112 obręb 4128 (część); dz. nr 3 obręb 4130 (całość); dz. nr 5 obręb 4130 (część); dz. nr 8/6 obręb 4130 (część); dz. nr 11/3 obręb 4130 (część); dz. nr 11/4 obręb 4130 (część). Wnoszę o przypisanie terenów zajmowanych przez wzgórza (których część spod zabudowy wyłącza nawet zwycięski projekt osiedla STBS) oraz terenów zalesionych (zwłaszcza pomiędzy ul. Ukośną a ul. Olkuską) do strefy zieleni i rekreacji 401SN. Jednocześnie wnoszę o wyłączenie terenu ze strefy uzupełnienia zabudowy. Szczegółowe granice przedstawiono w *załączniku nr 2*, natomiast uzasadnienie proponowanego rozwiązania zawarto w *załączniku nr 4*. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: Strefa zieleni i rekreacji Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: - Maksymalna wysokość zabudowy [m]: - Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 85% Uzasadnienie postulowanych rozwiązań Niniejsza uwaga dotyczy terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 1386SW „strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną" *(zob. Załącznik nr 1*). Teren ten z trzech stron, tj. od strony ul. Sąsiedzkiej, Olkuskiej i Wschodniej, graniczy ze strefą zabudowy jednorodzinnej 872SJ, natomiast od strony autostrady A6 graniczy z położoną wzdłuż niej strefą zieleni i rekreacji (401SN). Przedmiotowy teren przecina ul. Ukośna, oddzielając: • grunty, na których Szczecińskie TBS zamierza wybudować osiedle bloków mieszkalnych liczące 560 mieszkań (między ul. Ukośną a autostradą), oraz • grunty, których właścicielem jest bezpośrednio Gmina Miasto Szczecin i obecnie nie są wobec nich znane żadne plany inwestycyjne (między ul. Ukośną a ul. Olkuską).

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
			11/1 obręb 4130 (całość); dz. nr 11/4 obręb 4130 (część); dz. nr 12 obręb 4130 (część), dz. nr 26/4 obręb 4128 (część); dz. nr 27/2 obręb 4128 (część); dz. nr 28/2 obręb 4128 (całość); dz. nr 29/6 obręb 4128 (część); dz. nr 112 obręb 4128 (część); dz. nr 3 obręb 4130 (całość); dz. nr 5 obręb 4130 (część); dz. nr 8/6 obręb 4130 (część); dz. nr 11/3 obręb 4130 (część); dz. nr 11/4 obręb 4130 (część) obszar między ulicami Sąsiedzką, Olkuską, Wschodnią a strefą zieleni i rekreacji wzdłuż autostrady A6 w Podjuchach.		Na całym obszarze strefy 1386SW projekt planu ustala współczynnik intensywności zabudowy na 1.6, natomiast minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 30%. Postulowane rozwiązania przewidują (zob. załącznik nr 2): • ograniczenie obszaru, na którym dopuszczona będzie zabudowa wielorodzinna, do działek 13/1 i 14 (ob. 128) położonych w północnej części obszaru (Sąsiedzka 17, Sąsiedzka 18), a także przeznaczenie pozostałej części przedmiotowego terenu pod: ºzabudowę mieszkaniową jednorodzinną - teren wzdłuż ul. Wschodniej i południowo-zachodniej części ul. Ukośnej oraz teren wzdłuż południowo-wschodniej części ul. Sąsiedzkiej; ºzieleni i rekreacji - teren obejmujący strome wzgórza (których część wyłącza spod zabudowy nawet zwycięski projekt osiedla STBS) oraz teren lasów (zwłaszcza między ul. Ukośną a ul. Olkuską); • wyłączenie całego przedmiotowego terenu ze strefy uzupełnienia zabudowy. Za proponowanymi rozwiązaniami przemawiają między innymi: wymagania ładu przestrzennego (teren ten jest otoczony zabudową jednorodzinną), uwarunkowania przyrodnicze (obecność lasów, występowanie wzgórz oraz położenie obszaru w otulinie SPK „Puszcza Bukowa”) oraz ograniczenia infrastrukturalne (przeciążenie dróg dojazdowych, ograniczenia komunikacji miejskiej i sieci przesyłowych). 1. Wymagania ładu przestrzennego Zasadniczym aspektem, który należy brać pod uwagę w planowaniu przestrzennym są wymagania ładu przestrzennego oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Nowa zabudowa powinna zasadniczo kontynuować funkcję i formę zabudowy sąsiedniej. Przedmiotowy teren z trzech stron otoczony jest strefą zabudowy jednorodzinnej 872SJ. W jego bezpośredniej bliskości, po przeciwległych stronach ul. Wschodniej, Olkuskiej i Sąsiedzkiej usytuowana jest zwarta zabudowa jednorodzinna. Patrząc szerzej, charakter jednorodzinny ma większa część terenów górnej części Podjuch. Wymogi ładu przestrzennego nakazują dostosowanie skali nowej zabudowy do skali zabudowy istniejącej w sąsiedztwie. Postulowane rozwiązania przewidują przeznaczenie pod zabudowę wielorodzinną tylko niewielką część strefy 1386SW, tj. działki działek 13/1 i 14 zabudowane dwoma przedwojennymi domami (przy ul. Sąsiedzkiej 17 i 18), które pomimo swej willowej formy mają charakter wielorodzinny. Ponieważ cała pozostała zabudowa sąsiadująca ma charakter jednorodzinny, taki właśnie charakter powinien przyjąć przeznaczony do zabudowy obszar obecnej strefy 1386SW. Wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej na przedmiotowym terenu zgodne jest z oczekiwaniami społecznymi. Badanie ankietowe przeprowadzone przez Radę Osiedla Podjuchy na grupie 474 mieszkańców Podjuch wskazało, że prawie 99% z nich (469 z 474) preferuje na tym obszarze zabudowę jednorodzinną. Takie stanowisko zajęła też Rada Osiedla Podjuchy w uchwale 194/19 z dnia 3 kwietnia 2019 r. 2. Uwarunkowania przyrodnicze Znaczna część przedmiotowego terenu zajmują wzgórza oraz lasy. Ochrona środowiska, obejmująca także ochronę istniejącej rzeźby terenu i roślinności, powinna być zasadniczym aspektem branym pod uwagę podczas planowania przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy o planowaniu przestrzennym oraz art. 8 ustawy - Prawo ochrony środowiska). Na przedmiotowym terenie znajduje się kilka szczytów wzgórz o walorach widokowych, których konieczność wyłączenia spod zabudowy dostrzegł nawet zwycięski projekt osiedla TBS. Niniejsza uwaga odzwierciedla tę konieczność w planie ogólnym. Idzie ona jednak o krok dalej, obejmując wszystkie obszary pokryte stromymi zboczami, a także obszary z obecnością lasów. W szczególności wyłącza spod zabudowy znaczną część obszaru między ul. Ukośną a ul. Olkuską, na którym istnieje duży, zwarty obszar zalesiony oraz przepływa strumień (płynący w kierunku południowo-zachodnim do ujścia u zbiegu ul. Olkuskiej i Wschodniej). Obszar objęty niniejszą uwagą położony jest w otulinie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa". Plan ochrony Parku (załącznik nr 1 do rozporządzenia Nr 113/2006 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 22 sierpnia 2006 r. (poz. 1777)) stanowi, iż w celu eliminacji zagrożeń zewnętrznych dla Parku w zakresie gospodarki przestrzennej i działalności inwestycyjnej prowadzonej w otulinie należy ograniczyć lokalizowanie nowej zabudowy „pogarszającej walory krajobrazowe i przyrodnicze parku”. W szczególności dotyczy to zabudowy na „zboczach o nachyleniu powyżej 20%” także na „terenach i punktach widokowych eksponowanych w krajobrazie" (par. 49 ust. 1 pkt 1 i 2 Planu ochrony Parku). Postulowane włączenie części przedmiotowego terenu do strefy zieleni i rekreacji zapewnia zgodność z oczekiwaniami środowiskowymi. 3. Ograniczenia infrastrukturalne Proponowane zmiany odzwierciedlają istotne ograniczenia infrastrukturalne istniejące w tej części Podjuch. Przeznaczenie całości przedmiotowego terenu poci zabudowę wielorodzinną spowodowałoby komunikacyjny paraliż tej części miasta. Na terenie między ul. Ukośną a autostradą Szczecińskie TBS planuje budowę osiedla na 560 mieszkań. Obsługę komunikacyjną wzmożonego ruchu samochodowego miałaby zapewniać ul. Sąsiedzka, ul. Wschodnia oraz ul. Żeliwna. Mają one charakter lokalnych ulic osiedlowych. Włoczenie do nich wzmożonego ruchu samochodowego (zwłaszcza w godzinach szczytu) prowadziłoby do zatorów drogowych, bezpowrotnie zmieniając charakter tej części Podjuch. Sytuacja stałaby się jeszcze gorsza w przypadku budowy bloków wielorodzinnych na należących obecnie bezpośrednio do miasta obszarach położonych między ul. Ukośną a ul. Olkuską. Położenie terenu w górnej części Podjuch sprawia, że jest on słabo skomunikowany z centrum miasta komunikacją publiczną. Dojście ze stacji SKM Podjuchy zajmuje około 25 minut, natomiast z przystanku Szlamowa około 21 minut. W pobliżu kursuje autobus 904, jednak ma on charakter transportu „na żądanie". Wątpliwości budzi też gotowość infrastruktury przesyłowej do przyjęcia presji ze strony dużej liczby nowych mieszkańców. W szczególności dotyczy to infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej Podjuch, która w dużej części pochodzi z połowy ubiegłego stulecia. Wzmożony ruch samochodowy doprowadzi również do dalszej degradacji infrastruktury drogowej. 4. Podsumowanie Przedstawione wyżej względy ładu przestrzennego, ochrony środowiska, a także ograniczenia infrastrukturalne i oczekiwania społeczne przemawiają za wprowadzeniem wnioskowanych zmian w projekcie planu, tj. wyłączeniem znacznej większości strefy 1386SW spod zabudowy wielorodzinnej. Zakres terenów, które powinny być przyłączone do sąsiedniej strefy zabudowy jednorodzinnej (872SJ) oraz do sąsiedniej strefy zieleni i rekreacji (401 SN) przedstawiono graficznie w załączniku nr 2. Przed rozpoczęciem wszelkich inwestycji, powinno nastąpić przyjęcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, aby zapewnić najwyższe standardy urbanistyczne. Dlatego też niniejsza uwaga postuluje wyłączenie całego przedmiotowego obszaru ze strefy uzupełnienia zabudowy. **Uwaga nieuwzględniona.** Zachowuje się strefę SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. STBS na przedmiotowym terenie od 2005r. planuje realizację potrzeb mieszkaniowych miasta w ramach prowadzenia statutowej dzielności niekomercyjnego mieszkalnictwa społecznego. STBS planuje kontynuować proces budowlany w partnerstwie z Miastem w formule Zintegrowanego Planu inwestycyjnego (ZPI), który jest szczególną formą planu miejscowego - pozwalającego na przeprowadzenie wszelkich niezbędnych uzgodnień i konsultacji społecznych oraz wypracowania funkcji i docelowych parametrów zabudowy mieszczących się w przedziałach wskazanych w planie ogólnym.
			dz. nr 2/1, 3/28, 2/2 obręb 4124 ul. Szklana Podjuchy	uwzględniona częściowo	Uwaga dotyczy strefy oznaczonej symbolem 85SP, przeznaczonej w projekcie planu ogólnego jako strefa gospodarcza. Teren ten położony jest bezpośrednio przy rzece i w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej. Wnoszę o zmianę przeznaczenia strefy 85SP na Strefę zieleni i rekreacji (SN). Uzasadniają je m.in.: zagrożenie bezpieczeństwa wynikające z planowanej lokalizacji zbiorników paliwowych w sąsiedztwie rzeki i zabudowy mieszkaniowej, niszczenie walorów przyrodniczych i korytarzy ekologicznych, zagrożenie powodziowe i ryzyko skażenia wód, naruszenie wymogów Ramowej Dyrektywy Wodnej UE, utrata potencjału turystyczno-rekreacyjnego cennego dla mieszkańców i turystów (w tym z pobliskich Niemiec), obniżenie wartości okolicznych nieruchomości oraz nierówne traktowanie dzielnic peryferyjnych względem centrum miasta. Wnoszę o zmianę przeznaczenia strefy 85SP ze strefy gospodarczej na Strefę zieleni i rekreacji (SN). Lokalizacja strefy gospodarczej z infrastrukturą paliwową przy rzece stanowi zagrożenie dla bezpieczeństwa mieszkańców i środowiska naturalnego. <u>Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: Strefa zieleni i rekreacji</u> Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: -

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					Maksymalna wysokość zabudowy [m]: - Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 85% uzasadnienie postulowanych rozwiązań 1. Zagrożenie bezpieczeństwa - zbiorniki paliwowe Planowana lokalizacja zbiorników na paliwo w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki i zabudowy mieszkaniowej stwarza poważne zagrożenie dla bezpieczeństwa mieszkańców i środowiska. Tego typu instalacje wiążą się z ryzykiem wybuchu, pożaru oraz skażenia gleby i wód. Przykładem katastrofalnych skutków lokalizacji infrastruktury paliwowej w pobliżu zabudowy mieszkaniowej jest pożar terminalu paliwowego Buncefield w Hemel Hempstead (Wielka Brytania, 11 grudnia 2005 r.). Eksplozja zbiorników z paliwem osiągnęła siłę 2,4 w skali Richtera i była odczuwalna w promieniu ponad 200 km - słyszano ją nawet w Belgii, Francji i Holandii. Pożar objął 20 wielkich zbiorników magazynowych, a jego gaszenie trwało kilka dni. Wydarzenie to zostało określone jako największa tego typu katastrofa w powojennej Europie. 2. Korytarze ekologiczne i walory przyrodnicze Tereny nadrzeczne pełnią kluczową funkcję korytarzy migracyjnych dla zwierząt oraz stanowią siedliska licznych gatunków roślin i zwierząt. Zabudowa gospodarcza w strefie 85SP przerwie ciągłość ekologiczną wzdłuż rzeki, uniemożliwiając swobodną migrację fauny i degradując ekosystemy nadrzeczne. Powstanie strefy gospodarczej w tym miejscu jeszcze bardziej odetnie mieszkańców od rzeki, niszcząc walory estetyczne i krajobrazowe tego terenu, które stanowią naturalne dziedzictwo dzielnicy Podjuchy. 3. Zagrożenie powodziowe i retencja Tereny nadrzeczne naturalnie pełnią funkcję retencyjną, magazynując wody opadowe i wody powodziowe. Zabudowa gospodarcza, a w szczególności instalacja zbiorników paliwowych na terenach o podwyższonym ryzyku powodziowym, niesie ze sobą ryzyko skażenia wód w przypadku powodzi. Uwolnienie substancji ropopochodnych do rzeki w wyniku zalania zbiorników stanowiłoby katastrofę ekologiczną o trudnych do oszacowania skutkach. Utwardzenie terenu pod zabudowę gospodarczą zmniejszy naturalną retencję, zwiększając ryzyko podtopień na terenach sąsiednich. 4. Naruszenie Ramowej Dyrektywy Wodnej UE Ramowa Dyrektywa Wodna Unii Europejskiej (Dyrektywa 2000/60/WE) nakłada na państwa członkowskie obowiązek ochrony i poprawy jakości wód oraz ograniczania presji na cieki wodne. Lokalizacja zbiorników paliwowych i infrastruktury gospodarczej w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki stoi w sprzeczności z celami tej dyrektywy, narażając wody powierzchniowe na ryzyko zanieczyszczenia substancjami niebezpiecznymi. Zgodnie z art. 4 Dyrektywy, państwa członkowskie zobowiązane są do zapobiegania pogarszaniu stanu wód. Planowana strefa gospodarcza stanowi realne zagrożenie dla realizacji tych zobowiązań. 5. Potencjał turystyczno-rekreacyjny Tereny nadrzeczne w strefie 85SP posiadają znaczny potencjał turystyczny i rekreacyjny, który zostanie bezpowrotnie utracony w przypadku realizacji zabudowy gospodarczej. Szczecin, położony kilkanaście kilometrów od granicy polsko-niemieckiej, przyciąga turystów zarówno z Polski, jak i z Niemiec. Atrakcyjne tereny zielone nad rzeką mogą stanowić destynację dla rowerzystów, kajakarzy, wędkarzy i turystów pieszych Wiele europejskich miast - takich jak Drezno, Hamburg czy Kopenhaga - z powodzeniem przekształca tereny nadrzeczne w przestrzenie rekreacyjne, co przynosi miastom wymierne korzyści ekonomiczne z turystyki, gastronomii i usług, bez degradacji środowiska. Szczecin powinien podążać tą samą drogą, zamiast przeznaczać cenne tereny nadrzeczne pod infrastrukturę gospodarczą. 6. Obniżenie wartości nieruchomości Lokalizacja strefy gospodarczej z infrastrukturą paliwową w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej spowoduje znaczne obniżenie wartości okolicznych nieruchomości. Mieszkańcy, którzy zainwestowali swoje oszczędności w domy i mieszkania w tej okolicy, poniosą wymierne straty finansowe z powodu sąsiedztwa uciążliwej i niebezpiecznej działalności gospodarczej. Odwrotny efekt przyniesie przeznaczenie tego terenu pod zieleń i rekreację - bliskość atrakcyjnych terenów zielonych nad rzeką podnosi wartość nieruchomości i jakość życia mieszkańców. 7. Nierówne traktowanie dzielnic Przekształcanie terenów zielonych dzielnicy Podjuchy w strefy gospodarcze stoi w rażącej sprzeczności z polityką miasta prowadzoną w centrum Szczecina, gdzie wprowadza się Strefy Czystego Transportu i inwestuje w poprawę jakości środowiska. Mieszkańcy Podjuch zasługują na równe traktowanie - ochrona przyrody i zdrowie mieszkańców nie powinny być poświęcane na rzecz działalności gospodarczej w dzielnicach peryferyjnych, podczas gdy centrum korzysta z rozwiązań proekologicznych. Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planowaniu przestrzennym uwzględnia się m.in. wymagania ładu przestrzennego, walory architektoniczne i krajobrazowe oraz wymagania ochrony środowiska. Przeznaczenie przedmiotowego terenu pod strefę gospodarczą narusza te zasady. **Uwaga uwzględniona częściowo** – wprowadzono strefę usługową z wykluczeniem profilu magazyny i składy, parametry wysokości i powierzchni zabudowy pozostawiono bez zmian.
58.	07.04.2026	U58/0741/2026	dz. 51/1 obręb 2075 strefa 40SJ ul. Reduty Ordona 77 Pogodno	nieuwzględniona	Dotyczy budynku w Szczecinie ul. Reduty Ordona 77. Budynek przy Reduty Ordona 77 w Szczecinie opisano w planie miejscowym jako „budynek o wartościach zabytkowych" i narzucono zakaz praktycznie jakichkolwiek zmian w formie. Budynek zbudowany przed II wojną światową, nie jest wpisany do rejestru zabytków ani nawet do gminnej ewidencji zabytków. Natomiast zapisy „konserwatorskie" miejscowego planu są niezwykle restrykcyjne – niewspółmierne do statusu prawnego budynku. Należy dodać, że samo określenie „budynek o wartościach zabytkowych" nie ma definicji prawnej. Trzeba dodać, że budynek otoczony jest powojenną zabudową wysokiej intensywności, odmienną w formie i już dawno stracił bezpośrednie otoczenie, w jakim by realizowany. Charakteryzuje się pospolitą architekturą i nie posiada cech typowych dla sąsiedniej, historycznej zabudowy. Budynek jest w złym stanie technicznym i odbiega od stanu pierwotnego, między innymi częściowo wymieniono stolarkę okienną na współczesną w odmiennym od pierwotnego podziale i rysunku. Wnioskujemy o zmianę zapisów w planie ogólnym gminy na takie, które umożliwiają realizację inwestycji podobnej gabarytowo do zabudowy, wśród której się znajduje. **Uwaga nieuwzględniona -** uwaga nie dotyczy zakresu planu ogólnego, dotyczy zmiany obowiązującego planu miejscowego.
59.	07.04.2026	U59/0743/2026	dz. nr 4/1, 4/9, 2/12, 4/11, 4/8 obręb 1040 strefa 9SH ul. Brama Portowa Nowe Miasto	nieuwzględniona	Projekt POG powinien ustalać gminne standardy urbanistyczne poprzez wprowadzenie następujących wartości: 1. Minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 20%. Uzasadnienie Na obecnym etapie Projekt POG wyznacza nieadekwatny wskaźnik minimalnego udziału powierzchni zabudowy dla wskazanych powyżej działek, położonych w strefie 9SH, ustanawia go bowiem na poziomie 30%. Nie podlega żadnym wątpliwościom, że obecne zmiany w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w postaci wprowadzenia całkowicie nowego dokumentu planistycznego, jakim jest plan ogólny, pozwoli tym lepiej zadbać o spójne kształtowanie się miejskich przestrzeni. Definicję „ładu przestrzennego" zawiera art. 2 pkt i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiący, iż ilekroć mowa jest w komentowanej ustawie o „ładzie przestrzennym" - należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. W ramach działania w zgodzie z wymogiem zachowania ładu przestrzennego konieczne jest zapewnienie, aby dany akt gwarantował takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość, a ponadto uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Ład przestrzenny w zakresie, o którym mowa w art. 1 ust. 1 pkt 2 Upzp, to zwłaszcza zachowanie dbałości o odpowiedni zakres i sposoby postępowania w ramach przeznaczania terenów na poszczególne cele, a także ustalanie zasad zagospodarowania i zabudowy terenów, co ma

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					związek np. z zasadą podobieństwa czy kontynuacji funkcji. Nie oznacza to jednakże, iż dbałości o ład przestrzenny, o którym mowa w przytoczonych przepisach Upzp, należy upatrywać w ustanawianiu rygorystycznych wskaźników procentowych dotyczących udziału powierzchni zabudowy czy powierzchni biologicznie czynnej. Tego rodzaju sztywne parametry, choć pozornie zapewniające porządek, mogą w rzeczywistości ograniczać elastyczność kształtowania przestrzeni, co stoi w sprzeczności z dynamiką rozwoju społeczno-gospodarczego i funkcjonalnymi wymaganiami wynikającymi z art. 1 ust. 1 pkt 2 Upzp. Ład przestrzenny, jako kategoria holistyczna, winien bowiem sprzyjać harmonijnemu współgraniu wszystkich uwarunkowań, a nie narzucać uniformizujące ograniczenia, które uniemożliwiają dostosowanie do specyfiki konkretnych działek. W odniesieniu do wskazanych działek, proponowane obniżenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej wydaje się w pełni uzasadnione i zgodne z zasadami Upzp. Zachowanie odpowiedniej powierzchni biologicznie czynnej - w granicach obniżonego minimum - nadal gwarantuje uwzględnienie wymogów środowiskowych, przy czym jej poziom winien być kalibrowany z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań, takich jak dostępność terenów zielonych w szerszym kontekście urbanistycznym. Tego rodzaju podejście nie tylko spełnia cel planu ogólnego, jakim jest spójne kształtowanie miejskich przestrzeni, lecz także wspiera społeczno-gospodarczy rozwój, umożliwiając realizację funkcji mieszkaniowych lub usługowych w sposób harmonijny i zrównoważony. Ponadto, ustalanie wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej winno podlegać zasadzie proporcjonalności, wynikającej z istoty ładu przestrzennego jako harmonijnego współgrania uwarunkowań funkcjonalnych, społeczno-gospodarczych i środowiskowych (art. 1 ust. 1 pkt 2 Upzp). Ograniczenia te nie mogą przekraczać tego, co niezbędne do osiągnięcia celu planistycznego, albowiem nadmierna rygorystyczność prowadzi do nieproporcjonalnego obciążenia inwestorów i hamowania rozwoju przestrzennego, co podważa samą dynamikę kształtowania miejskich struktur. W przypadku wskazanych działek proponowany parametr zapewnia zatem adekwatny balans, korelując z realnymi potrzebami funkcjonalnymi przy zachowaniu proporcjonalnego wkładu w ochronę środowiska, co w pełni realizuje wymogi proporcjonalności i sprzyja zrównoważonemu ładowi przestrzennemu. Wymaga podkreślenia, że na organie uchwalającym plan ciąży obowiązek wypracowania rozwiązań pozwalających na pogodzenie interesu publicznego z interesem prywatnym właścicieli nieruchomości. Jak słusznie podkreślono w orzecznictwie sądów administracyjnych, w polskim systemie prawnym brak jest przepisu, który przyznawałby pierwszeństwo interesowi zbiorowemu. W związku z tym przyjmuje się, że każda ingerencja planistyczna w prawo własności wymaga gruntownej analizy obu interesów oraz przekonującego uzasadnienia przyjętych rozwiązań (por. wyrok NSA z 8 kwietnia 2009 r., II OSK1468/08; wyrok NSA z 6 listopada 2019 r., IIOSK 74/18). Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: Bez zmian Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: Bez zmian Maksymalna wysokość zabudowy [m]: Bez zmian Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 20 **Uwaga nieuwzględniona** – niezgodna z przepisami prawa, minimalna powierzchnia biologicznie czynna ustalona została na podstawie obowiązujących przepisów ustawy opizp, a nie na podstawie stanu istniejącego.
60.	07.04.2026	U60/0744/2026	dz. nr 39/7, 39/8, 39/1, 39/2, 39/3, 39/4, 39/5, 39/6 obręb 3203 ul. Policka Stołczyn	uwzględniona	Projekt POG powinien ustalać gminne standardy urbanistyczne poprzez wprowadzenie następujących wartości: 1. Maksymalnej wysokości zabudowy: 15m, 2. Maksymalnego udziału powierzchni zabudowy: 60%. Uzasadnienie Na obecnym etapie Projekt POG wyznacza nieadekwatne, wskaźniki dla wskazanych powyżej działek, położonych w strefie 272SU. Wyznacza bowiem następujące wartości: a) maksymalnej wysokości zabudowy - 12,0 m, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy - 50%. Nie podlega żadnym wątpliwościom, że obecne zmiany w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w postaci wprowadzenia całkowicie nowego dokumentu planistycznego, jakim jest plan ogólny, pozwoli tym lepiej zadbać o spójne kształtowanie się miejskich przestrzeni. Definicję „ładu przestrzennego" zawiera art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiący, iż ilekroć mowa jest w komentowanej ustawie o „ładzie przestrzennym" - należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. W ramach działania w zgodzie z wymogiem zachowania ładu przestrzennego konieczne jest zapewnienie, aby dany akt gwarantował takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość, a ponadto uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Ład przestrzenny w zakresie, o którym mowa w art. 1 ust. 1 pkt 2 Upzp, to zwłaszcza zachowanie dbałości o odpowiedni zakres i sposoby postępowania w ramach przeznaczania terenów na poszczególne cele, a także ustalanie zasad zagospodarowania i zabudowy terenów, co ma związek np. z zasadą podobieństwa czy kontynuacji funkcji. Nie oznacza to jednakże, iż dbałości o ład przestrzenny, o którym mowa w przytoczonych przepisach Upzp, należy upatrywać w ustanawianiu rygorystycznych wskaźników procentowych dotyczących udziału powierzchni zabudowy czy powierzchni biologicznie czynnej. Tego rodzaju sztywne parametry, choć pozornie zapewniające porządek, mogą w rzeczywistości ograniczać elastyczność kształtowania przestrzeni, co stoi w sprzeczności z dynamiką rozwoju społeczno-gospodarczego i funkcjonalnymi wymaganiami wynikającymi z art. 1 ust. 1 pkt 2 Upzp. Ład przestrzenny, jako kategoria holistyczna, winien bowiem sprzyjać harmonijnemu współgraniu wszystkich uwarunkowań, a nie narzucać uniformizujące ograniczenia, które uniemożliwiają dostosowanie do specyfiki konkretnych działek. W odniesieniu do wskazanych działek, proponowane zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy wydaje się w pełni uzasadnione i zgodne z zasadami Upzp. Ustanowienie wyższych wskaźników wysokości i zabudowy pozwoli na racjonalne wykorzystanie potencjału inwestycyjnego terenów, zapewniając kontynuację istniejących funkcji urbanistycznych, podobieństwo do otaczającej zabudowy oraz harmonijny rozwój wertykalny i poziomy przestrzeni, co wzmacnia kompozycyjno-estetyczny wymiar otoczenia. Tego rodzaju podejście nie tylko spełnia cel planu ogólnego, jakim jest spójne kształtowanie miejskich przestrzeni, lecz także wspiera społeczno-gospodarczy rozwój, umożliwiając realizację funkcji mieszkaniowych lub usługowych w sposób harmonijny i zrównoważony. Ponadto, ustalanie wskaźników maksymalnej wysokości zabudowy i maksymalnego udziału powierzchni zabudowy winno podlegać zasadzie proporcjonalności, wynikającej z istoty ładu przestrzennego jako harmonijnego współgrania uwarunkowań funkcjonalnych, społeczno- gospodarczych i środowiskowych (art. i ust. i pkt 2 Upzp). Ograniczenia te nie mogą przekraczać tego, co niezbędne do osiągnięcia celu planistycznego, albowiem nadmierna rygorystyczność prowadzi do nieproporcjonalnego obciążenia inwestorów i hamowania rozwoju przestrzennego, co podważa samą dynamikę kształtowania miejskich struktur. W przypadku wskazanych działek proponowane parametry zapewniają zatem adekwatny balans, gdzie zwiększona wysokość i udział zabudowy korelują z realnymi potrzebami funkcjonalnymi, co w pełni realizuje wymogi proporcjonalności i sprzyja zrównoważonemu ładowi przestrzennemu. Wymaga podkreślenia, że na organie uchwalającym plan ciąży obowiązek wypracowania rozwiązań pozwalających na pogodzenie interesu publicznego z interesem prywatnym właścicieli nieruchomości. Jak słusznie podkreślono w orzecznictwie sądów administracyjnych, w polskim systemie prawnym brak jest przepisu, który przyznawałby pierwszeństwo interesowi zbiorowemu. W związku z tym przyjmuje się, że każda ingerencja planistyczna w prawo własności wymaga gruntownej analizy obu interesów oraz przekonującego uzasadnienia przyjętych rozwiązań (por. wyrok NSA z 8 kwietnia 2009 r., II OSK1468/08; wyrok NSA z 6 listopada 2019 r., II OSK 74/18). Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: bez zmian Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 60 Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 15m

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: bez zmian **Uwaga uwzględniona** – uwaga zgodna z polityką przestrzenną miasta.
61.	07.04.2026	U61/0745/2026	dz. nr 118/1; 18/2 obręb 4045 984 SU Zdroje; dz. nr 18/3 obręb 4045 823 SI Zdroje; dz. nr 26/1; 26/2; 26/3 obręb 4025 817 SU Dąbie; dz. nr 48/19 obręb 3033 176 SU Żelechowa; dz. nr 7/22 obręb 3029 103 SU Niebuszewo; dz. nr 208/83 obręb 4196 99 SP Płonia - Śmierdnica - Jezierzyce	uwzględniona częściowo	Projekt POG powinien ustalać gminne standardy urbanistyczne poprzez wprowadzenie następujących wartości: 1. maksymalnego udziału powierzchni zabudowy: 60% Na obecnym etapie Projekt POG wyznacza nieadekwatne wskaźniki dla ww. działek. Ustala bowiem następujące wartości wskaźnika maksymalnego udziału powierzchni zabudowy: - dla działek o identyfikatorach 326201_1.4045.118/1, 326201_1.4045.18/2, 326201 1.4045.18/3, położonych w strefie 984SU - 35%, - dla działek o identyfikatorach 326201 1.4025.26/1, 326201 1.4025.26/2, 326201_1.4025.26/3, położonych w strefie 817SU - 35%, - dla działki o identyfikatorze 326201_1.3033.48/19, położonej w strefie 176SU - 50%, - dla działki o identyfikatorze 326201_1.3029.7/22, położonej w strefie 103SU - 50%, - dla działki o identyfikatorze 326201_1.4196.208/83, położonej w strefie 99SP - 40%. Nie podlega żadnym wątpliwościom, że obecne zmiany w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w postaci wprowadzenia całkowicie nowego dokumentu planistycznego, jakim jest plan ogólny, pozwoli tym lepiej zadbać o spójne kształtowanie się miejskich przestrzeni. Definicję „ładu przestrzennego" zawiera art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiący, iż ilekroć mowa jest w komentowanej ustawie o „ładzie przestrzennym" - należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. W ramach działania w zgodzie z wymogiem zachowania ładu przestrzennego konieczne jest zapewnienie, aby dany akt gwarantował takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość, a ponadto uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Ład przestrzenny w zakresie, o którym mowa w art. 1 ust. 1 pkt 2 Upzp, to zwłaszcza zachowanie dbałości o odpowiedni zakres i sposoby postępowania w ramach przeznaczania terenów na poszczególne cele, a także ustalanie zasad zagospodarowania i zabudowy terenów, co ma związek np. z zasadą podobieństwa czy kontynuacji funkcji. Nie oznacza to jednakże, iż dbałości o ład przestrzenny, o którym mowa w przytoczonych przepisach Upzp, należy upatrywać w ustanawianiu rygorystycznych wskaźników procentowych dotyczących udziału powierzchni zabudowy czy powierzchni biologicznie czynnej. Tego rodzaju sztywne parametry, choć pozornie zapewniające porządek, mogą w rzeczywistości ograniczać elastyczność kształtowania przestrzeni, co stoi w sprzeczności z dynamiką rozwoju społeczno-gospodarczego i funkcjonalnymi wymaganiami wynikającymi z art. 1 ust. 1 pkt 2 Upzp. Ład przestrzenny, jako kategoria holistyczna, winien bowiem sprzyjać harmonijnemu współgraniu wszystkich uwarunkowań, a nie narzucać uniformizujące ograniczenia, które uniemożliwiają dostosowanie do specyfiki konkretnych działek. W odniesieniu do wskazanych działek, proponowane zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy wydaje się w pełni uzasadnione i zgodne z zasadami Upzp. Ustanowienie wyższego wskaźnika udziału powierzchni zabudowy pozwoli na racjonalne wykorzystanie potencjału inwestycyjnego terenów, zapewniając kontynuację istniejących funkcji urbanistycznych oraz podobieństwo do otaczającej zabudowy, co wzmacnia kompozycyjno-estetyczny wymiar przestrzeni. Tego rodzaju podejście nie tylko spełnia cel planu ogólnego, jakim jest spójne kształtowanie miejskich przestrzeni, lecz także wspiera społeczno-gospodarczy rozwój, umożliwiając realizację funkcji mieszkaniowych lub usługowych w sposób harmonijny i zrównoważony. Ponadto, ustalanie wskaźnika maksymalnego udziału powierzchni zabudowy winno podlegać zasadzie proporcjonalności, wynikającej z istoty ładu przestrzennego jako harmonijnego współgrania uwarunkowań funkcjonalnych, społeczno-gospodarczych i środowiskowych (art. i ust. i pkt 2 Upzp). Ograniczenia te nie mogą przekraczać tego, co niezbędne do osiągnięcia celu planistycznego, albowiem nadmierna rygorystyczność prowadzi do nieproporcjonalnego obciążenia inwestorów i hamowania rozwoju przestrzennego, co podważa samą dynamikę kształtowania miejskich struktur. W przypadku wskazanych działek proponowany parametr zapewnia zatem adekwatny balans, korelując z realnymi potrzebami funkcjonalnymi, co w pełni realizuje wymogi proporcjonalności i sprzyja zrównoważonemu ładowi przestrzennemu. Wymaga podkreślenia, że na organie uchwalającym plan ciąży obowiązek wypracowania rozwiązań pozwalających na pogodzenie interesu publicznego z interesem prywatnym właścicieli nieruchomości. Jak słusznie podkreślono w orzecznictwie sądów administracyjnych, w polskim systemie prawnym brak jest przepisu, który przyznawałby pierwszeństwo interesowi zbiorowemu. W związku z tym przyjmuje się, że każda ingerencja planistyczna w prawo własności wymaga gruntownej analizy obu interesów oraz przekonującego uzasadnienia przyjętych rozwiązań (por. wyrok NSA z 8 kwietnia 2009 r., II OSK1468/08; wyrok NSA z 6 listopada 2019 r., IIOSK 74/18). Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: bez zmian Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 60 Maksymalna wysokość zabudowy [m]: bez zmian Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: bez zmian **Uwzględniono** w zakresie zwiększenia powierzchni zabudowy do 60% dla działki nr 48/19 z obrębu 3033. Przy ul. Robotniczej na Żelechowej. **Uwzględniono częściowo** w zakresie zwiększenia pz do 50%. Dla lokalizacji w Dąbiu: (26/1, 26/2, 26/3), przy Szosie Stargardzkiej (208/83), Zdrojach (118/1). **Nie uwzględniono** dla działki nr 7/22 z obr. 3029 w rejonie ul. Krasińskiego - powyższa nieruchomość zabudowana jest w niespełna 25%, a z obowiązującego planu miejscowego wynika, że ma ona możliwość zabudowy na poziomie 50% zatem, jest możliwa rozbudowa konieczna dla prawidłowego funkcjonowania obiektu.
62.	07.04.2026	U62/0746/2026	dz. nr 2/29 obręb 3096 702SU Niebuszewo; ul. Bandurskiego dz. nr 8/13 obręb 2135 519SU Gumieńce; ul. Mieszka I dz. nr 8/7; 8/8; 9/2 obręb 2045 555SU Krzekowo – Bezrzecze; ul. Modra	uwzględniona częściowo	Projekt POG powinien ustalać gminne standardy urbanistyczne poprzez wprowadzenie następujących wartości: 1. maksymalnej wysokości zabudowy: 15,0 m, 2. maksymalnego udziału powierzchni zabudowy: 60%, 3. minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 20% Na obecnym etapie Projekt POG wyznacza nieadekwatne wskaźniki dla wskazanych powyżej działek. Wprowadza bowiem następujące wartości: 1) dla działki o identyfikatorze 326201_1.3096.2/29, położonej w strefie 702SU: **Uwaga uwzględniona częściowo.** Uwzględniono w zakresie wys. zab. – zwiększono do 15 m, nie uwzględniono w zakresie pz i pbc. Na działce nr 2/29 z obr. 3096 udział pz wynosi 23%. Obniżenie udziału pbc jest niezgodne z rozporządzeniem dotyczącym planu ogólnego. 2) dla działki o identyfikatorze 326201_1.2135.8/13, położonej w strefie 519SU: **Uwaga uwzględniona częściowo**. Podwyższono parametr wys. zab. i pz, pozostawiono pbc 30% na poziomie określonym w obowiązującym planie miejscowym. 3) dla działek o identyfikatorach 326201_1.2045.8/7, 326201_1.2045.8/8, 326201 1.2045.8/9, 326201_1.2045.9/2, położonej w strefie 555SU **Uwaga uwzględniona częściowo.** Pozostawiono wys. zabudowy, zmieniono parametr pz,do 50% pozostawiono pbc 30% na poziomie określonym w obowiązującym planie miejscowym. 4) dla działki o identyfikatorze 326201_1.2132.43/24, położonej w strefie 474SJ **Uwaga nieuwzględniona.** Lokalizacja sklepu Lidl była wielokrotnie analizowana przy ul. Zbójnickiej, ale z uwagi na protesty społeczne odstąpiono od lokalizacji sklepu. Uwaga niezgodna z polityką przestrzenną miasta. Nie podlega żadnym wątpliwościom, że obecne zmiany w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w postaci wprowadzenia całkowicie nowego dokumentu planistycznego, jakim

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
			dz. nr 43/24 obręb 2132 474SJ Gumieńce ul. Zbójnicka		jest plan ogólny, pozwoli tym lepiej zadbać o spójne kształtowanie się miejskich przestrzeni. Definicję „ładu przestrzennego" zawiera art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiący, iż ilekroć mowa jest w komentowanej ustawie o „ładzie przestrzennym" - należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. W ramach działania w zgodzie z wymogiem zachowania ładu przestrzennego konieczne jest zapewnienie, aby dany akt gwarantował takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość, a ponadto uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Ład przestrzenny w zakresie, o którym mowa w art. 1 ust. 1 pkt 2 Upzp, to zwłaszcza zachowanie dbałości o odpowiedni zakres i sposoby postępowania w ramach przeznaczania terenów na poszczególne cele, a także ustalanie zasad zagospodarowania i zabudowy terenów, co ma związek np. z zasadą podobieństwa czy kontynuacji funkcji. W odniesieniu do wskazanych działek, proponowane zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy przy jednoczesnym zmniejszeniu minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej wydaje się w pełni uzasadnione i zgodne z zasadami Upzp. Ustanowienie wyższych wskaźników wysokości i udziału powierzchni zabudowy pozwoli na racjonalne wykorzystanie potencjału inwestycyjnego terenów, zapewniając kontynuację istniejących funkcji urbanistycznych, podobieństwo do otaczającej zabudowy oraz harmonijny rozwój wertykalny i poziomy przestrzeni, co wzmacnia kompozycyjno-estetyczny wymiar otoczenia. Jednocześnie, zachowanie odpowiedniej powierzchni biologicznie czynnej - w granicach zmniejszonego minimum - nadal gwarantuje uwzględnienie wymogów środowiskowych, przy czym jej poziom winien być kalibrowany z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań, takich jak dostępność terenów zielonych w szerszym kontekście urbanistycznym. Tego rodzaju podejście nie tylko spełnia cel planu ogólnego, jakim jest spójne kształtowanie miejskich przestrzeni, lecz także wspiera społeczno-gospodarczy rozwój, umożliwiając realizację funkcji mieszkaniowych lub usługowych w sposób harmonijny i zrównoważony. Ponadto, ustalanie wskaźników maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej winno podlegać zasadzie proporcjonalności, wynikającej z istoty ładu przestrzennego jako harmonijnego współgrania uwarunkowań funkcjonalnych, społeczno-gospodarczych i środowiskowych (art. i ust. i pkt 2 Upzp). Ograniczenia te nie mogą przekraczać tego, co niezbędne do osiągnięcia celu planistycznego, albowiem nadmierna rygorystyczność prowadzi do nieproporcjonalnego obciążenia inwestorów i hamowania rozwoju przestrzennego, co podważa samą dynamikę kształtowania miejskich struktur. W przypadku wskazanych działek proponowane parametry zapewniają zatem adekwatny balans, gdzie zwiększona wysokość i udział zabudowy korelują z realnymi potrzebami funkcjonalnymi, przy zachowaniu proporcjonalnego wkładu w ochronę środowiska, co w pełni realizuje wymogi proporcjonalności i sprzyja zrównoważonemu ładowi przestrzennemu. Wymaga podkreślenia, że na organie uchwalającym plan ciąży obowiązek wypracowania rozwiązań pozwalających na pogodzenie interesu publicznego z interesem prywatnym właścicieli nieruchomości. Jak słusznie podkreślono w orzecznictwie sądów administracyjnych, w polskim systemie prawnym brak jest przepisu, który przyznawałby pierwszeństwo interesowi zbiorowemu. W związku z tym przyjmuje się, że każda ingerencja planistyczna w prawo własności wymaga gruntownej analizy obu interesów oraz przekonującego uzasadnienia przyjętych rozwiązań (por. wyrok NSA z 8 kwietnia 2009 r., II OSK1468/08; wyrok NSA z 6 listopada 2019 r., IIOSK 74/18). Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: bez zmian Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 60 Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 15 Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 20
63.	07.04.2026	U63/0747/2026	dz. nr 7 obręb 2041 655 SU ul. Chopina Arkońskie – Niemierzyn; dz. nr 27/2 obręb 2092 118 SU ul. Ku Słońcu/Spiska Gumieńce	uwzględniona częściowo	Projekt POG powinien ustalać gminne standardy urbanistyczne poprzez wprowadzenie następujących wartości: 1. Maksymalnej wysokości zabudowy: 15 m, 2. Maksymalnego udziału powierzchni zabudowy: 60% Na obecnym etapie Projekt POG wyznacza nieadekwatne, wskaźniki dla wskazanych powyżej działek. Wprowadza bowiem następujące wartości: - dla działki o identyfikatorze 326201_1.2041.7, położonej w strefie 655SU: a) maksymalnej wysokości zabudowy - 9,0 m b) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy - 40%, **Uwaga częściowo uwzględniona**, zwiększono wys. zab. do 12 m i pz do 45%. - dla działki o identyfikatorze 326201_1.2092.27/2, położonej w strefie 118SU: a) maksymalnej wysokości zabudowy - 9,5 m, b) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy - 40%. **Uwaga częściowo uwzględniona**, zwiększono wys. zab. do 12 m i pz do 45%. Nie podlega żadnym wątpliwościom, że obecne zmiany w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w postaci wprowadzenia całkowicie nowego dokumentu planistycznego, jakim jest plan ogólny, pozwoli tym lepiej zadbać o spójne kształtowanie się miejskich przestrzeni. Definicję „ładu przestrzennego" zawiera art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiący, iż ilekroć mowa jest w komentowanej ustawie o „ładzie przestrzennym” - należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. W ramach działania w zgodzie z wymogiem zachowania ładu przestrzennego konieczne jest zapewnienie, aby dany akt gwarantował takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość, a ponadto uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Ład przestrzenny w zakresie, o którym mowa w art. 1 ust. 1 pkt 2 Upzp, to zwłaszcza zachowanie dbałości o odpowiedni zakres i sposoby postępowania w ramach przeznaczania terenów na poszczególne cele, a także ustalanie zasad zagospodarowania i zabudowy terenów, co ma związek np. z zasadą podobieństwa czy kontynuacji funkcji. Nie oznacza to jednakże, iż dbałości o lad przestrzenny, o którym mowa w przytoczonych przepisach Upzp, należy upatrywać w ustanawianiu rygorystycznych wskaźników procentowych dotyczących udziału powierzchni zabudowy czy powierzchni biologicznie czynnej. Tego rodzaju sztywne parametry, choć pozornie zapewniające porządek, mogą w rzeczywistości ograniczać elastyczność kształtowania przestrzeni, co stoi w sprzeczności z dynamiką rozwoju społeczno-gospodarczego i funkcjonalnymi wymaganiami wynikającymi z art. 1 ust. 1 pkt 2 Upzp. Ład przestrzenny, jako kategoria holistyczna, winien bowiem sprzyjać harmonijnemu współgraniu wszystkich uwarunkowań, a nie narzucać uniformizujące ograniczenia, które uniemożliwiają dostosowanie do specyfiki konkretnych działek. W odniesieniu do wskazanych działek, proponowane zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy wydaje się w pełni uzasadnione i zgodne z zasadami Upzp. Ustanowienie wyższych wskaźników wysokości i zabudowy pozwoli na racjonalne wykorzystanie potencjału inwestycyjnego terenów, zapewniając kontynuację istniejących funkcji urbanistycznych, podobieństwo do otaczającej zabudowy oraz harmonijny rozwój wertykalny i poziomy przestrzeni, co wzmacnia kompozycyjno-estetyczny wymiar otoczenia. Tego rodzaju podejście nie tylko spełnia cel planu ogólnego, jakim jest spójne kształtowanie miejskich przestrzeni, lecz także wspiera społeczno-gospodarczy rozwój). umożliwiając realizację funkcji mieszkaniowych lub usługowych w sposób harmonijny i zrównoważony. Ponadto, ustalanie wskaźników maksymalnej wysokości zabudowy i maksymalnego udziału powierzchni zabudowy winno podlegać zasadzie proporcjonalności, wynikającej z istoty ładu przestrzennego jako harmonijnego współgrania uwarunkowań funkcjonalnych, społeczno-gospodarczych i środowiskowych (art. 1 ust. i pkt 2 Upzp). Ograniczenia te nie mogą przekraczać tego, co niezbędne do osiągnięcia celu planistycznego, albowiem nadmierna rygorystyczność prowadzi do nieproporcjonalnego obciążenia inwestorów i hamowania rozwoju przestrzennego, co podważa samą dynamikę kształtowania miejskich struktur. W przypadku wskazanych działek proponowane parametry zapewniają zatem adekwatny balans, gdzie zwiększona wysokość i udział zabudowy korelują z realnymi potrzebami funkcjonalnymi, co w pełni realizuje wymogi proporcjonalności i sprzyja zrównoważonemu ładowi przestrzennemu.

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					Wymaga podkreślenia, że na organie uchwalającym plan ciąży obowiązek wypracowania rozwiązań pozwalających na pogodzenie interesu publicznego z interesem prywatnym właścicieli nieruchomości. Jak słusznie podkreślono w orzecznictwie sądów administracyjnych, w polskim systemie prawnym brak jest przepisu, który przyznawałby pierwszeństwo interesowi zbiorowemu. W związku z tym przyjmuje się, że każda ingerencja planistyczna w prawo własności wymaga gruntownej analizy obu interesów oraz przekonującego uzasadnienia przyjętych rozwiązań (por. wyrok NSA z 8 kwietnia 2009 r., II OSK1468/08; wyrok NSA z 6 listopada 2019 r., IIOSK 74/18). Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: bez zmian Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 60 Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 15 Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: bez zmian
64.	07.04.2026 08.04.2026 09.04.2026 10.04.2026 13.04.2026 14.04.2026 17.04.2026 20.04.2026	U64/0748/2026 U65/0749/2026 U76/0761/2026 U77/0762/2026 U78/0763/2026 U80/0765/2026 U134/0839/2026 U135/0840/2026 U140/0846/2026 U142/0839/2026 U143/0850/2026 U144/0851/2026 U149/0863/2026 U150/0864/2026 U151/0865/2026 U152/0866/2026 U175/0880/2026 U179/0885/2026 U180/0886/2026 U181/0887/2026 U183/0889/2026 U185/0890/2026 U612/0912/2026 U613/0913/2026 U616/0918/2026 U617/0919/2026 U619/0923/2026 U620/0927/2026 U621/0928/2026 U622/0929/2026 U623/0930/2026 od U624/0981/2026 do U960/0981/2026 U966/0933/2026 U970/0937/2026 U971/0938/2026 U973/0941/2026 U978/0946/2026 U979/0947/2026 U983/0951/2026 U984/0952/2026 U985/0953/2026 U998/0968/2026 U999/0969/2026 U1000/0970/2026 U1001/0971/2026 U1002/0972/2026 U1004/0974/2026 U1006/0977/2026 U1007/0978/2026 U1008/0982/2026 U1009/0984/2026 U1010/0985/2026	dz. nr 13/1 obręb 4128 (całość); dz. nr 14 obręb 4128 (całość), dz. nr 29/6 obręb 4128 (część); dz. nr 5 obręb 4130 (część); dz. nr 6/13 obręb 4130 (całość); dz. nr 6/14 obręb 4130 (całość); dz. nr 8/1 obręb 4130 (część); dz. nr 8/5 obręb 4130 (część); dz. nr 8/6 obręb 4130 (część); dz. nr 12 obręb 4130 (część); dz. nr 58/5 obręb 4130 (całość); teren wzdłuż ul. Sąsiedzkiej i ul. Ukośnej: dz. nr 26/2 obręb 4128 (całość); dz. nr 26/3 obręb 4128 (całość); dz. nr 26/4 obręb 4128 (całość); dz. nr 27/2 obręb 4128 (całość); dz. nr 30/4 obręb 4128 (całość); dz. nr 112 obręb 4128 (całość); dz. nr 113 obręb 4128 (całość); dz. nr 2/2 obręb 4130 (całość); dz. nr 6/11 obręb 4130 (całość); dz. nr 11/1 obręb 4130 (całość); dz. nr 11/4 obręb 4130 (całość); dz. nr 12 obręb 4130 (całość); dz. nr 26/4 obręb 4128 (całość); dz. nr 27/2 obręb 4128 (całość); dz. nr 28/2 obręb 4128 (całość); dz. nr 29/6 obręb 4128 (całość); dz. nr 112 obręb 4128 (całość); dz. nr 3 obręb 4130 (całość); dz. nr 5 obręb 4130 (całość); dz. nr 8/6 obręb 4130 (całość); dz. nr 11/3 obręb 4130 (całość); dz. nr 11/4 obręb 4130 (całość).	nieuwzględniona	Uwaga dotyczy terenu położonego między ulicami Sąsiedzką, Olkuską, Wschodnią a strefą zieleni i rekreacji wzdłuż autostrady A6 w Podjuchach. W projekcie planu teren ten tworzy strefę oznaczoną symbolem 1386SW, w której przewidziano zasadniczo zabudowę wielorodzinną. Granice terenu objętego uwagą przedstawiono w *załączniku nr 1*. Wnoszę o znaczne ograniczenie obszaru, na którym dopuszczona będzie zabudowa wielorodzinna do działek 13/1 i 14 (ob. 128), a także przeznaczenie pozostałej części przedmiotowego terenu pod zabudowę jednorodzinną oraz pod strefę zieleni i rekreacji. Ponadto wnoszę o wyłączenie przedmiotowego terenu ze strefy uzupełnienia zabudowy. Postulowane rozwiązania przedstawiono graficznie w *załącznikach nr 2 i 3* oraz uzasadniono w *załączniku nr 4*. Uzasadniają je m.in.: wymagania ładu przestrzennego (teren ten jest otoczony zabudową jednorodzinną), uwarunkowania przyrodnicze (obecność lasów, występowanie wzgórz oraz położenie obszaru w otulinie SPK „Puszcza Bukowa") oraz ograniczenia infrastrukturalne (przeciążenie dróg dojazdowych, ograniczenia komunikacji miejskiej i sieci przesyłowych). 1. przedwojenne wielorodzinne domy o charakterze willowym przy ul. Sąsiedzkiej 17 i Sąsiedzkiej 18: dz. nr 13/1 obręb 4128 (całość); dz. nr 14 obręb 4128 (całość). Wnoszę o ograniczenie strefy zabudowy wielorodzinnej 1386SW tylko do wskazanego terenu. Jednocześnie wnoszę o wyłączenie terenu ze strefy uzupełnienia zabudowy. Szczegółowe granice przedstawiono w *załączniku nr 2*, natomiast uzasadnienie proponowanego rozwiązania zawarto w *załączniku nr 4.* Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 1,6 Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 16m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 30% 2. teren wzdłuż ul. Wschodniej: dz. nr 29/6 obręb 4128 (część); dz. nr 5 obręb 4130 (część); dz. nr 6/13 obręb 4130 (całość); dz. nr 6/14 obręb 4130 (całość); dz. nr 8/1 obręb 4130 (część); dz. nr 8/5 obręb 4130 (część); dz. nr 8/6 obręb 4130 (część); dz. nr 12 obręb 4130 (część); dz. nr 58/5 obręb 4130 (całość); teren wzdłuż ul. Sąsiedzkiej i ul. Ukośnej: dz. nr 26/2 obręb 4128 (całość); dz. nr 26/3 obręb 4128 (całość); dz. nr 26/4 obręb 4128 (część); dz. nr 27/2 obręb 4128 (część); dz. nr 30/4 obręb 4128 (całość); dz. nr 112 obręb 4128 (część); dz. nr 113 obręb 4128 (całość); dz. nr 2/2 obręb 4130 (całość); dz. nr 6/11 obręb 4130 (całość); dz. nr 11/1 obręb 4130 (całość); dz. nr 11/4 obręb 4130 (część); dz. nr 12 obręb 4130 (część). Wnoszę o przeznaczenie terenów wzdłuż ul. Wschodniej i wzdłuż południowo-zachodniej części ul. Ukośnej, a także terenu wzdłuż południowo-wschodniej części ul. Sąsiedzkiej pod zabudowę jednorodzinną. Może to nastąpić poprzez włączenie tych terenów do sąsiedniej strefy zabudowy jednorodzinnej oznaczonej symbolem 872SJ. Jednocześnie wnoszę o wyłączenie terenu ze strefy uzupełnienia zabudowy. Szczegółowe granice przedstawiono w *załączniku nr 2*, natomiast uzasadnienie proponowanego rozwiązania zawarto w *załączniku nr 4*. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 30% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 11m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 50% 3. teren wzgórz i lasów: dz. nr 26/4 obręb 4128 (część); dz. nr 27/2 obręb 4128 (część); dz. nr 28/2 obręb 4128 (całość); dz. nr 29/6 obręb 4128 (część); dz. nr 112 obręb 4128 (część); dz. nr 3 obręb 4130 (całość); dz. nr 5 obręb 4130 (część); dz. nr 8/6 obręb 4130 (część); dz. nr 11/3 obręb 4130 (część); dz. nr 11/4 obręb 4130 (część). Wnoszę o przypisanie terenów zajmowanych przez wzgórza (których część spod zabudowy wyłącza nawet zwycięski projekt osiedla STBS) oraz terenów zalesionych (zwłaszcza pomiędzy ul. Ukośną a ul. Olkuską) do strefy zieleni i rekreacji 401SN. Jednocześnie wnoszę o wyłączenie terenu ze strefy uzupełnienia zabudowy. Szczegółowe granice przedstawiono w *załączniku nr 2*, natomiast uzasadnienie proponowanego rozwiązania zawarto w *załączniku nr 4.* Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: Strefa zieleni i rekreacji Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: - Maksymalna wysokość zabudowy [m]: - Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 85% Niniejsza uwaga dotyczy terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 1386SW „strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną" (zob. Załącznik nr 1). Teren ten z trzech stron, tj. od strony ul. Sąsiedzkiej, Olkuskiej i Wschodniej, graniczy ze strefą zabudowy jednorodzinnej 872SJ, natomiast od strony autostrady A6 graniczy z położoną wzdłuż niej strefą zieleni i rekreacji (401SN). Przedmiotowy teren przecina ul. Ukośna, oddzielając: • grunty, na których Szczecińskie TBS zamierza wybudować osiedle bloków mieszkalnych liczące 560 mieszkań (między ul. Ukośną a autostradą), oraz • grunty, których właścicielem jest bezpośrednio Gmina Miasto Szczecin i obecnie nie są wobec nich znane żadne plany inwestycyjne (między ul. Ukośną a ul. Olkuską). Na całym obszarze strefy 1386SW projekt planu ustala współczynnik intensywności zabudowy na 1.6, natomiast minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 30%. Postulowane rozwiązania przewidują (zob. załącznik nr 2): • ograniczenie obszaru, na którym dopuszczona będzie zabudowa wielorodzinna, do rejonu skrzyżowania ul. Ukośnej z ul. Sąsiedzką, a także przeznaczenie pozostałej części przedmiotowego terenu pod: º zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - teren wzdłuż ul. Wschodniej i południowo-zachodniej części ul. Ukośnej oraz teren wzdłuż południowo-wschodniej części ul. Sąsiedzkiej; º zieleni i rekreacji - teren obejmujący strome wzgórza (których część wyłącza spod zabudowy nawet zwycięski projekt osiedla STBS) oraz teren lasów (zwłaszcza między ul. Ukośną a ul. Olkuską); • wyłączenie całego przedmiotowego terenu ze strefy uzupełnienia zabudowy. Za proponowanymi rozwiązaniami przemawiają między innymi: wymagania ładu przestrzennego (teren ten jest otoczony zabudową jednorodzinną), uwarunkowania przyrodnicze (obecność lasów, występowanie wzgórz oraz położenie obszaru w otulinie SPK „Puszcza Bukowa") oraz ograniczenia infrastrukturalne (przeciążenie dróg dojazdowych, ograniczenia komunikacji miejskiej i sieci przesyłowych). a) Wymagania ładu przestrzennego Zasadniczym aspektem, który należy brać pod uwagę w planowaniu przestrzennym są wymagania ładu przestrzennego oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Nowa zabudowa powinna zasadniczo kontynuować funkcję i formę zabudowy sąsiedniej. Przedmiotowy teren z trzech stron otoczony jest strefą zabudowy jednorodzinnej 872SJ. W jego bezpośredniej bliskości, po przeciwległych stronach ul. Wschodniej, Olkuskiej i Sąsiedzkiej usytuowana jest zwarta zabudowa

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
		U1011/0986/2026 U1012/0987/2026 U1015/0983/2026 U1017/0990/2026 U1019/0992/2026 U1020/0993/2026 U1032/1004/2026 U1033/1005/2026 U1034/1006/2026 U1041/1020/2026 U1044/1024/2026 U1046/1026/2026 U1047/1027/2026 U1048/1028/2026 U1052/1032/2026 U1395/1048/2026 U1396/1049/2026 U1524/1071/2026 U1532/1095/2026 U2052/1130/2026 U2075/1156/2026 U2077/1158/2026 U2200/1205/2026 U2204/1208/2026 U2205/1210/2026 U2231/1199/2026 U2238/1246/2026 U2239/1247/2026 U2240/1248/2026 U2242/1250/2026 od U2260/1170/2026 do U2561/1170/2026 U2573/1304/2026	112 obręb 4128 (część); dz. nr 3 obręb 4130 (całość); dz. nr 5 obręb 4130 (część); dz. nr 8/6 obręb 4130 (część); dz. nr 11/3 obręb 4130 (część); dz. nr 11/4 obręb 4130 (część) obszar między ulicami Sąsiedzką, Olkuską, Wschodnią a strefą zieleni i rekreacji wzdłuż autostrady A6 w Podjuchach.		jednorodzinna. Patrząc szerzej, charakter jednorodzinny ma większa część terenów górnej części Podjuch. Wymogi ładu przestrzennego nakazują dostosowanie skali nowej zabudowy do skali zabudowy istniejącej w sąsiedztwie. Postulowane rozwiązania przewidują przeznaczenie pod zabudowę jednorodzinną tylko niewielką część przedmiotowego terenu, tj. północną część strefy 1386SW, położoną w rejonie skrzyżowania ul. Ukośnej z ul. Sąsiedzką. Jest to uzasadnione tym, że w pobliżu tego skrzyżowania usytuowane są istniejące przedwojenne budynki, które pomimo swej willowej formy mają charakter wielorodzinny. Ponieważ cała pozostała zabudowa sąsiadująca ma charakter jednorodzinny, taki właśnie charakter powinna przyjąć większa część z przeznaczonego do zabudowy obecnego obszaru strefy 1386SW Wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej na części przedmiotowego terenu zgodne jest z oczekiwaniami społecznymi. Badanie ankietowe przeprowadzone przez Radę Osiedla Podjuchy na grupie 474 mieszkańców Podjuch wskazało, że prawie 99% z nich (469 z 474) preferuje na tym obszarze zabudowę jednorodzinną. Takie stanowisko zajęła też Rada Osiedla Podjuchy w uchwale 194/19 z dnia 3 kwietnia 2019 r. b) Uwarunkowania przyrodnicze Znaczna część przedmiotowego terenu zajmują wzgórza oraz lasy. Ochrona środowiska, obejmująca także ochronę istniejącej rzeźby terenu i roślinności, powinna być zasadniczym aspektem branym pod uwagę podczas planowania przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy o planowaniu przestrzennym oraz art. 8 ustawy - Prawo ochrony środowiska). Na przedmiotowym terenie znajduje się kilka szczytów wzgórz o walorach widokowych, których konieczność wyłączenia spod zabudowy dostrzegł nawet zwycięski projekt osiedla TBS. Niniejsza uwaga odzwierciedla tę konieczność w planie ogólnym. Idzie ona jednak o krok dalej, obejmując wszystkie obszary pokryte stromymi zboczami, a także obszary z obecnością lasów. W szczególności wyłącza spod zabudowy znaczną część obszaru między ul. Ukośną a ul. Olkuską, na którym istnieje duży, zwarty obszar zalesiony oraz przepływa strumień (płynący w kierunku południowo-zachodnim do ujścia u zbiegu ul. Olkuskiej i Wschodniej). Obszar objęty niniejszą uwagą położony jest w otulinie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa". Plan ochrony Parku (załącznik nr 1 do rozporządzenia Nr 113/2006 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 22 sierpnia 2006 r. (poz. 1777)) stanowi, iż w celu eliminacji zagrożeń zewnętrznych dla Parku w zakresie gospodarki przestrzennej i działalności inwestycyjnej prowadzonej w otulinie należy ograniczyć lokalizowanie nowej zabudowy „pogarszającej walory krajobrazowe i przyrodnicze parku". W szczególności dotyczy to zabudowy na „zboczach o nachyleniu powyżej 20%" także na „terenach i punktach widokowych eksponowanych w krajobrazie" (par. 49 ust. 1 pkt 1 i 2 Planu ochrony Parku). Postulowane włączenie części przedmiotowego terenu do strefy zieleni i rekreacji zapewnia zgodność z oczekiwaniami środowiskowymi. c) Ograniczenia infrastrukturalne Proponowane zmiany odzwierciedlają istotne ograniczenia infrastrukturalne istniejące w tej części Podjuch. Przeznaczenie całości przedmiotowego terenu pod zabudowę wielorodzinną spowodowałoby komunikacyjny paraliż tej części miasta. Na terenie między ul. Ukośną a autostradą Szczecińskie TBS planuje budowę osiedla na 560 mieszkań. Obsługę komunikacyjną wzmożonego ruchu samochodowego miałaby zapewniać ul. Sąsiedzka, ul. Wschodnia oraz ul. Żeliwna. Mają one charakter lokalnych ulic osiedlowych. Włoczenie do nich wzmożonego ruchu samochodowego (zwłaszcza w godzinach szczytu) prowadziłoby do zatorów drogowych, bezpowrotnie zmieniając charakter tej części Podjuch. Sytuacja stałaby się jeszcze gorsza w przypadku budowy bloków wielorodzinnych na należących obecnie bezpośrednio do miasta obszarach położonych między ul. Ukośną a ul. Olkuską. Położenie terenu w górnej części Podjuch sprawia, że jest on słabo skomunikowany z centrum miasta komunikacją publiczną. Dojście ze stacji SKM Podjuchy zajmuje około 25 minut, natomiast z przystanku Szlamowa około 21 minut. W pobliżu kursuje autobus 904, jednak ma on charakter transportu „na żądanie". Wątpliwości budzi też gotowość infrastruktury przesyłowej do przyjęcia presji ze strony dużej liczby nowych mieszkańców. W szczególności dotyczy to infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej Podjuch, która w dużej części pochodzi z połowy ubiegłego stulecia. Wzmożony ruch samochodowy doprowadzi również do dalszej degradacji infrastruktury drogowej. 4. Podsumowanie Przedstawione wyżej względy ładu przestrzennego, ochrony środowiska, a także ograniczenia infrastrukturalne i oczekiwania społeczne przemawiają za wprowadzeniem wnioskowanych zmian w projekcie planu, tj. wyłączeniem znacznej większości strefy 1386SW spod zabudowy wielorodzinnej. Zakres terenów, które powinny być przyłączone do sąsiedniej strefy zabudowy jednorodzinnej (872SJ) oraz do sąsiedniej strefy zieleni i rekreacji (401 SN) przedstawiono graficznie w *załączniku nr 2*. Przed rozpoczęciem wszelkich inwestycji, powinno nastąpić przyjęcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, aby zapewnić najwyższe standardy urbanistyczne. Dlatego też niniejsza uwaga postuluje wyłączenie całego przedmiotowego obszaru ze strefy uzupełnienia zabudowy. **Uwaga nieuwzględniona.** Zachowuje się strefę SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. STBS na przedmiotowym terenie od 2005r. planuje realizację potrzeb mieszkaniowych miasta w ramach prowadzenia statutowej dzielności niekomercyjnego mieszkalnictwa społecznego. STBS planuje kontynuować proces budowlany w partnerstwie z Miastem w formule Zintegrowanego Planu inwestycyjnego (ZPI), który jest szczególną formą planu miejscowego - pozwalającego na przeprowadzenie wszelkich niezbędnych uzgodnień i konsultacji społecznych oraz wypracowania funkcji i docelowych parametrów zabudowy mieszczących się w przedziałach wskazanych w planie ogólnym.
65.	07.04.2026	U66/0751/2026	ul. Tczewska strefy SP i SU Dąbie obszar Wielgowo - Sławociesze - Zdunowo	uwzględniona częściowo	Nie wyrażam zgody na proponowane w projekcie Planu Ogólnego rozwiązania w zakresie przeznaczenia terenów po obu stronach ul. Tczewskiej pod funkcje usługowe i produkcyjne (SU, SP). Projekt pozostaje w sprzeczności z ustaleniami uchwały Nr LIX/1643/24 z dnia 23 kwietnia 2024 r., stanowiącej efekt kompromisu społecznego wypracowanego w 2023 r., który jednoznacznie ograniczał zasięg stref aktywności gospodarczej do cieku Chełszcząca. Ponowne wprowadzenie rozwiązań wcześniej odrzuconych narusza zasadę zaufania do organów władzy publicznej. Proponowane rozwiązania naruszają zasady ładu przestrzennego, pomijają konieczność stosowania stref buforowych oraz nie uwzględniają realnych uwarunkowań komunikacyjnych. Wnoszę o zachowanie ustaleń WIPZP z 2024 r. oraz rezygnację z proponowanych zmian. Przystępując do analizy projektu Planu Ogólnego Miasta Szczecin, jako mieszkańcy wskazujemy na fundamentalny problem: całkowity brak spójności, konsekwencji oraz wiarygodności w polityce przestrzennej realizowanej przez Urząd Miasta. Z rosnącym niepokojem oraz rozczarowaniem obserwujemy, jak w kluczowych dokumentach planistycznych dochodzi do rażących sprzeczności między szczytnymi deklaracjami a faktycznymi rozwiązaniami, które mają kształtować naszą przestrzeń życiową na kolejne dekady. Projekt w obecnym kształcie nie tylko pozostaje w sprzeczności z deklarowanymi kierunkami rozwoju, ale przede wszystkim podważa ustalenia wypracowane w toku niedawno zakończonej procedury planistycznej, zakończonej uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wielgowo - Dunikowo 3" (uchwała Nr LIX/1643/24 z dnia 23 kwietnia 2024 r.). Już w 2023 roku, podczas tworzenia planu „Wielgowo-Dunikowo 3" roku mieszkańcy jasno przedstawili swoje oczekiwania wobec kierunków rozwoju terenów wzdłuż ulicy Tczewskiej. Ustalenia i złożone uwagi nie były przypadkowe ani jednostronne, stanowiły efekt szerokich konsultacji społecznych popartych przez grupę 1500 mieszkańców. Wypracowane wtenczas stanowisko wprost zakładało ograniczenie zasięgu stref aktywności gospodarczej i usługowej do obszaru nieprzekraczającego cieku Chełszcząca. Projekt Planu Ogólnego w obecnym kształcie całkowicie ignoruje te ustalenia i wprowadza rozwiązania, które były już przedmiotem stanowczego sprzeciwu społecznego. Takie działanie stanowi podważenie wiarygodności organów publicznych oraz faktyczne zanegowanie znaczenia konsultacji społecznych jako elementu procesu planistycznego. Działania planistyczne, zamiast budować ład przestrzenny i gwarantować poczucie bezpieczeństwa, wprowadzają chaos i niepewność. Z jednej strony, w częściach opisowych i uzasadnieniach (takich jak model struktury funkcjonalno-przestrzennej), urząd kreuje wizje ochrony krajobrazu, dbałości o tereny zielone, zrównoważonego rozwoju osiedli jednorodzinnych i tworzenia „kameralnych układów ruralistycznych". Z drugiej jednak strony - na mapach i w konkretnych strefach planistycznych - narzuca się rozwiązania skrajnie odmienne, drastycznie ingerujące w nasze najbliższe otoczenie i otwierające furtkę dla ekspansji uciążliwego przemysłu oraz usług tuż za oknami naszych domów. (…) 1. Rażąca sprzeczność z modelem struktury funkcjonalno-przestrzennej i brak stref buforowych

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					Z przedstawionych materiałów planistycznych wynika oczywista sprzeczność między deklaracjami a rysunkiem planu. Zgodnie z treścią Uzasadnienia do projektu Planu Ogólnego, nasze osiedle ma realizować następujący model: „Ochrona krajobrazu kulturowego, kreacja modelu podmiejskich zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powstałych na układzie dawnych wsi (...) stopniowe wysycanie terenów przydatnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przy dążeniu do uczytelnienia kameralnych układów ruralistycznych, utrzymanie wskaźników wielkości działek, wysokiego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, niskiej intensywności zabudowy (...)" Zaproponowane rozwiązania całkowicie wykluczają się z tym założeniem. Brakuje jednoznacznych stref buforowych, tj. terenów otwartych (SO) lub terenów zieleni urządzonej (SN), które łagodziłyby konflikty przestrzenne na linii domów jednorodzinnych i intensywnej zabudowy produkcyjnej/usługowej. Brak takich buforów prowadzi do degradacji ładu przestrzennego i krajobrazowego, a także zagraża środowisku oraz zdrowiu i bezpieczeństwu mieszkańców. Takie strefy buforowe zostały zastosowane w odniesieniu do chociażby strefy gospodarczej 298SP, która od strefy zamieszkania jest oddalona i przedzielona strefą otwartą 100SO oraz strefą zieleni i rekreacji. Takie rozwiązanie jest odpowiednim kompromisem wypełniającym potrzebę stworzenia terenów pod działalność produkcyjną, ale z zachowaniem bezpieczeństwa i spokoju dla mieszkańców domów jednorodzinnych. Warto tutaj nadmienić, że również obsługa komunikacyjna strefy 298SP nie będzie się odbywać przez drogi lokalne na terenie osiedla, a właśnie zgodnie z mpzp ruch z tego terenu będzie kierowany w stronę Dąbia za pomocą wiaduktu drogowego nad autostradą. Natomiast takie rozwiązanie nie będzie miało zastosowania wobec pozostałych stref usługowych i gospodarczych, które wymuszą wzmożony ruch przez lokalne drogi osiedlowe. 2. Naruszenie zasady wyważenia interesów (art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) Zgodnie z u.p.p., w planowaniu przestrzennym należy dążyć do wyważenia interesu publicznego i prywatnego. Wprowadzenie rozległych terenów usługowych i gospodarczych w bezpośrednim sąsiedztwie domów jednorodzinnych bezsprzecznie prowadzi do zachwiania tej równowagi. Interes gospodarczy inwestorów zostaje tu w sposób nieproporcjonalny uprzywilejowany kosztem jakości życia, spokoju i wartości majątków dotychczasowych mieszkańców. Ponadto zaproponowana intensywność zabudowy w strefach funkcjonalnych 759SU, 760SU, 769SU i 31SP stoi w całkowitej sprzeczności z utrzymaniem niskiej intensywności zabudowy. Parametry 1.0, 1.6 i 2.0 w odniesieniu do pozostałej zabudowy osiedla, gdzie wskaźniki w większości są na poziomie 0.3 i 0.6 są skrajnie wysoką intensywnością i stanowią drastyczny dysonans przestrzenny. Taka skala zabudowy zdominuje i przytłoczy istniejące budynki mieszkalne, niszcząc całkowicie dotychczasowy, kameralny charakter osiedla. 3. Sprzeczność z ustaleniami mpzp z 2024 r. i kompromisem społecznym Pomysł rozszerzenia stref aktywności gospodarczej i usługowej o tereny między Osiedlem a Chełszczącą był już przedmiotem procedury planistycznej w 2023 r. i spotkał się z jednoznacznym sprzeciwem społecznym, popartym ponad 1500 podpisami mieszkańców, co stanowi znaczny odsetek dorosłych mieszkańców Osiedla. W odpowiedzi na ten sprzeciw granice planu zostały zmienione, co zostało formalnie potwierdzone w toku procedury oraz ostatecznie utrwalone w uchwale Nr LIX/1643/24 z dnia 23 kwietnia 2024 r. Ustalenia tego planu oraz tamto stanowisko mieszkańców powinny stanowić punkt odniesienia dla dalszego kształtowania polityki przestrzenne. Nie mają charakteru opinii, lecz efektu zakończonego procesu legislacyjnego. Projekt Planu Ogólnego, ignorując głosy ogromnej grupy mieszkańców, prowadzi do ponownego otwarcia sporu, który został już rozstrzygnięty. Co więcej, w niektórych obszarach proponowane obecnie rozwiązania wykraczają poza zakres wcześniej odrzuconych koncepcji. Takie działanie narusza zasadę zaufania obywateli do organów władzy publicznej oraz podważa stabilność systemu planowania przestrzennego. 4. Skrajna niewydolność układu komunikacyjnego - gwarantowany paraliż Kategorycznie sprzeciwiamy się próbom obciążenia dróg lokalnych (ul. Tczewska, ul. Bałtycka) ruchem związanym z obsługą nowych stref gospodarczych i usługowych. Zwracamy uwagę na bezsporne fakty: • Obecnie na ul. Tczewskiej na wjeździe od strony Dąbia obszarze obowiązuje ograniczenie tonażowe dla pojazdów powyżej 20 ton. Co za tym idzie obsługa ogromnych stref usługowych zostanie przeniesiona na ul. Bałtycką, stwarzając również zagrożenie dla bezpieczeństwa mieszkańców. • Doświadczenia z sąsiednich obszarów (katastrofalna sytuacja na ul. Lubczyńskiej) dobitnie udowadniają, że nawet sam ruch samochodów osobowych i dostawczych (dojazdy pracowników, serwis, zaopatrzenie stref) wprost i bez konieczności prowadzenia zbędnych analiz sparaliżuje ruch lokalny na ulicach Bałtyckiej i Tczewskiej. To nie jest „potencjalne" czy „teoretyczne" ryzyko - to pewne. • Ten drogowo-komunikacyjny paraliż zostanie drastycznie spotęgowany przez wąskie gardło, jakim jest przejazd kolejowy w Zdunowie. Już przy obecnej częstotliwości kursowania pociągów przejazd ten generuje ogromne zatory. Biorąc pod uwagę zbliżające się uruchomienie Szczecińskiej Kolei Metropolitalnej (SKM), częstotliwość zamykania rogatek drastycznie wzrośnie, co całkowicie odetnie osiedle i uniemożliwi płynny dojazd do węzła Zdunowo (S10). Forsowanie stref komercyjnych w takich warunkach to skrajna nieodpowiedzialność. Wprowadzenie funkcji o takiej skali bez zapewnienia adekwatnej infrastruktury transportowej należy uznać za działanie sprzeczne z zasadami racjonalnego planowania przestrzennego. 5. Nieproporcjonalnie wysoki wskaźnik zindustrializowania Projekt zakłada, że łączny udział stref usługowych wyniesie 14%, a gospodarczych 6% powierzchni osiedla. Daje to łącznie aż 20% terenów osiedla przeznaczonych pod funkcje komercyjno-przemysłowe. Stawia to Wielgowo - Sławociesze - Zdunowo na czele zestawienia najbardziej zindustrializowanych osiedli tego typu. W porównaniu do innych podmiejskich zespołów zabudowy jednorodzinnej zlokalizowanych na uboczu Szczecina, zakresy te są dla nas najbardziej krzywdzące i nieuzasadnione w ujęciu procentowym. *(załączona tabela)* Ignorowanie historycznego i społecznego charakteru Osiedla Osiedle Wielgowo - Sławociesze - Zdunowo od blisko 300 lat rozwija się jako niewielka osada, a następnie jako spokojny, zielony obszar o dominującej funkcji mieszkaniowej, zlokalizowany z dala od miejskiego i przemysłowego zgiełku. Ten utrwalony, leśno-mieszkaniowy charakter stanowi realną wartość przestrzenną i społeczną, która decyduje o atrakcyjności osiedla oraz jego systematycznym rozwoju demograficznym. Projektowane zmiany prowadzą do bezpośredniego naruszenia tego charakteru i w praktyce oznaczają jego trwałą degradację. Jednocześnie pozostaje to bezpośredniej sprzeczności z deklarowanymi kierunkami rozwoju miasta, w tym z koncepcją Floating Garden Szczecin, która zakłada budowanie jakości życia w oparciu o zasoby przyrodnicze, zrównoważony rozwój oraz harmonijne współistnienie funkcji miejskich i środowiska naturalnego. 7. Degradacja środowiska, zniszczenie lokalnego mikroklimatu i drastyczny spadek jakości życia mieszkańców Tereny wzdłuż ulicy Tczewskiej stanowią dla mieszkańców obszar cenny przyrodniczo oraz dowód różnorodności biologicznej naszego Osiedla. Wprowadzenie zabudowy o bardzo wysokiej intensywności na terenach dotychczas zielonych to wyrok dla lokalnego ekosystemu i komfortu życia. Wysoki wskaźnik intensywności zabudowy usługowej wymusza maksymalne wykorzystanie działki pod same budynki, szerokie drogi manewrowe i obszerne parkingi. Zabetonowanie tak dużych powierzchni trwale zaburzy lokalną gospodarkę wodną. Całkowity brak naturalnej retencji wód opadowych doprowadzi do natychmiastowego przeciążenia sieci kanalizacji deszczowej (lub jej braku), co stworzy bezpośrednie i powtarzalne ryzyko podtopień. Wielkopowierzchniowe płaskie dachy, rozległe, nagrzewające się latem połacie asfaltu i kostki brukowej oraz nieuchronna przy takich inwestycjach wycinka istniejącego drzewostanu drastycznie pogorszą mikroklimat osiedla. Zamiast realizować politykę adaptacji do zmian klimatu, proponowane zapisy zamienią naszą okolicę w przegrzewającą się, betonową wyspę, z której gorące powietrze będzie bezpośrednio oddziaływać na nasze domy. Usługi o dużej skali generują nieustanny hałas, całkowicie obcy dla zabudowy jednorodzinnej. Nie chodzi wyłącznie o ruch pojazdów, ale przede wszystkim o uciążliwy, niskotonowy hałas technologiczny, który niesie się na duże odległości: ciągłą pracę potężnych central wentylacyjnych i klimatyzatorów na dachach budynków, czy wreszcie hałas związany z logistyką, pracą silników samochodów ciężarowych, chłodni i wózków widłowych. Zmiana funkcji z cichego osiedla na hub usługowy przyciągnie każdego dnia setki dodatkowych pojazdów. W połączeniu ze znaczną redukcją zieleni, która do tej pory pełniła funkcję naturalnego filtru, doprowadzi to do drastycznego wzrostu stężenia szkodliwych spalin i pyłów zawieszonych. Wnioski Jako mieszkańcy Osiedla Wielgowo-Sławociesze-Zdunowo wnosimy o:

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					1. Uwzględnienie jednoznacznego stanowiska społeczności lokalnej wyrażonego w toku wcześniejszej procedury planistycznej i bezwzględne zachowanie ustaleń wynikających z uchwały Nr LIX/1643/24 z dnia 23 kwietnia 2024 r. jako obowiązującego kompromisu społecznego, 2. Utrzymanie granicy terenów aktywności gospodarczej i usługowej nie dalej niż do cieku Chełszcząca, 3. Rezygnację z lokalizacji stref SU i SP w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, 4. Przeznaczenie terenów po obu stronach ul. Tczewskiej pod tereny zieleni naturalnej, tereny wód, tereny zieleni urządzonej oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, 5. Wprowadzenie rzeczywistych stref buforowych w formie terenów otwartych lub zieleni urządzonej oddzielających funkcje konfliktowe (SU i SP), Powyższe rozwiązania będą spójne z historycznym układem Osiedla, z zadeklarowanym przez planistów modelem strukturalno-funkcyjnym oraz z rzeczywistymi potrzebami mieszkańców. Procedowanie projektu w obecnym kształcie będzie stanowiło podstawę do dalszych działań formalnych zmierzających do zakwestionowania przyjętych rozwiązań. Dalsze ignorowanie głosu mieszkańców i forsowanie obecnego, niespójnego projektu spotka się z eskalacją protestów społecznych. Oczekujemy realnego uwzględnienia naszych uwag, a nie jedynie ich odnotowania w systemie. **Uwaga uwzględniona częściowo** Uwzględnia się korektę położenia strefy 759SU - usługowej poprzez powiększenie strefy 567SJ - mieszkaniowej – o tereny po południowej i zachodniej stronie zespołu zabudowy przy ul. Sokolników i ekwiwalentne pomniejszenie strefy mieszkaniowej 569SJ. W strefie 579SU (położonej na północ od ul. Tczewskiej) wykreśla się dodatkowe profile: składów i magazynów. Nie uwzględnia się definitywnego przekwalifikowania stref 759SU i 760SU na strefę mieszkaniową lub na strefę zieleni i rekreacji dążąc do zachowania rezerwy usługowych terenów inwestycyjnych - zgodnie z polityką przestrzenną miasta.
66.	08.04.2026	U68/0736/2026	teren Park Leśny Arkoński – Dolina Siedmiu Młynów 2SU, 238SU, 239SU	nieuwzględniona	Dotyczy obszaru: Dolina Siedmiu Młynów (Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy) I. Treść uwagi Wnoszę o wyznaczenie jedynie strefy Zieleni i Rekreacji dla terenu „Park Leśny Arkoński - Dolina Siedmiu Młynów", ze szczególnym uwzględnieniem terenów elementarnych: Z.L.4004.ZL, Z.L.4005.ZL, a także dla wszystkich terenów przyległych stanowiących Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy. Postuluję o wyeliminowanie z projektu Planu Ogólnego wszelkich zapisów dopuszczających nową zabudowę, nawet jeśli są one powieleniem ustaleń obowiązującego obecnie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP). II. Uzasadnienie merytoryczne 1. Funkcja naprawcza Planu Ogólnego względem MPZP: Obecnie obowiązujący MPZP (Uchwała nr XIV/376/07) zawiera zapisy dopuszczające zabudowę komercyjną, które są rażąco sprzeczne z nadrzędnym celem ochrony tego terenu. Plan Ogólny, jako dokument nadrzędny, powinien pełnić funkcję naprawczą i korygować szkodliwe ustalenia sprzed lat w imię ochrony przyrody. Pozostawienie funkcji inwestycyjnej w Planie Ogólnym „zakonserwuje" możliwość degradacji doliny na kolejne dekady. 2. Zanieczyszczenie światłem, hałas i uciążliwości antropogeniczne: Wprowadzenie zabudowy schroniskowo-gastronomicznej wygeneruje szereg zjawisk niszczących ekosystem Doliny: • Zanieczyszczenie światłem: Całodobowe oświetlenie obiektów, parkingów i dróg dojazdowych drastycznie zakłóci cykl dobowy lokalnej fauny, w szczególności chronionych gatunków ptaków i nietoperzy, dla których mrok jest warunkiem bytowania. • Emisja hałasu: Praca systemów wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, wzmożony ruch samochodowy oraz aktywność gości hotelowych zniszczą unikalny walor ciszy tego miejsca, który jest kluczowy dla rekreacji mieszkańców i spokoju zwierząt. • Presja komunikacyjna: Obsługa miejsc pobytu turystów czy gastronomii wiąże się z ruchem pojazdów dostawczych i osobowych, co prowadzi do emisji spalin, zapylenia oraz zwiększa ryzyko kolizji ze zwierzętami leśnymi. • Gospodarka odpadami: Intensywne użytkowanie komercyjne niesie ryzyko zaśmiecenia terenu i problemów z usuwaniem nieczystości. 3. Błędna argumentacja historyczna: Powoływanie się na przedwojenne młyny czy gospody jest bezzasadne. Ówczesna zabudowa miała charakter rzemieślniczy, niską skalę i minimalny wpływ na otoczenie. Współczesny hotel to potężna ingerencja w teren (betonowanie, instalacje, parkingi), której ekosystem Doliny nie będzie w stanie zaabsorbować bez trwałego uszczerbku. 4. Ochrona hydrologiczna i przyrodnicza: Zgodnie z obowiązującymi zakazami dla Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego, zakazuje się niszczenia rzeźby terenu i zmiany sposobu użytkowania ziemi. Każda inwestycja kubaturowa może naruszyć naturalną retencję doliny potoku Osówka, co w dobie kryzysu klimatycznego jest działaniem skrajnie nieodpowiedzialnym. **Uwaga nieuwzględniona -** niezgodna z polityką przestrzenną miasta, w planie ogólnym ustalono strefy planistyczne zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, podczas sporządzania którego wypracowano warunki zabudowy i zagospodarowania terenu z poszanowaniem środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego.
67.	08.04.2026 09.04.2026 10.04.2026 13.04.2026 14.04.2026	U69/0759/2026 U85/0775/2026 U86/0776/2026 U87/0777/2026 U88/0778/2026 U89/0779/2026 U90/0780/2026 U91/0781/2026 U92/0782/2026 U93/0783/2026 U94/0784/2026 U95/0785/2026 U96/0786/2026 U155/0772/2026 U176/0882/2026 U182/0888/2026 U614/0916/2026 U615/0917/2026 U1005/0975/2026 U1043/1023/2026 U1045/1025/2026	dz. nr 60, 61, 7/24, 7/25, 7/26, 7/27, 7/28, 7/29, 7/30, 7/31, 7/32, 7/33, 7/34, 7/35 obręb 3007 ul. Nehringa Stołczyn	uwzględniona częściowo	Wnioskuję o zmianę przeznaczenia terenu zajmowanego przez ROD na strefę SN - strefę zieleni i rekreacji - ponieważ w zachowaniu równowagi urbanistycznej w tej części Szczecina. W warunkach postępującej urbanizacji oraz rosnącej presji inwestycyjnej, szczególnego znaczenia nabierają tereny, które pełnią funkcje przyrodnicze, społeczne i zdrowotne dla mieszkańców. Przedmiotowy teren stanowi ważną powierzchnię biologicznie czynną, przyczyniając się do poprawy jakości powietrza, retencji wód opadowych oraz ograniczania efektu miejskiej wyspy ciepła. Jest on również elementem lokalnego systemu przyrodniczego - pełni funkcję naturalnego korytarza ekologicznego, umożliwiającego migrację gatunków oraz zachowanie bioróżnorodności. Tego typu przestrzenie są niezbędne dla stabilności ekosystemu miejskiego i stanowią realną wartość środowiskową, której nie sposób odtworzyć w krótkim czasie po ewentualnej zabudowie. Jednocześnie teren ten ma ogromne znaczenie społeczne. Jest miejscem codziennego wypoczynku, rekreacji oraz integracji mieszkańców różnych grup wiekowych. W dobie rosnącego zapotrzebowania na dostęp do terenów zielonych, szczególnie w gęsto zabudowanych dzielnicach, jego zachowanie i rozwój w kierunku funkcji rekreacyjnych odpowiada na realne potrzeby lokalnej społeczności. Przestrzenie zielone wpływają pozytywnie na zdrowie fizyczne i psychiczne mieszkańców, podnoszą jakość życia oraz atrakcyjność całego obszaru. Utrzymanie i formalne przekształcenie tego terenu w strefę zieleni i rekreacji stanowi także spójną realizacje długofalowej strategii rozwoju miasta, w tym wizji Floating Garden 2050. Koncepcja ta zakłada budowę nowoczesnej metropolii, która w sposób harmonijny integruje rozwój urbanistyczny z ochroną środowiska naturalnego. Zachowanie i wzmacnianie takich obszarów jak przedmiotowy teren ROD wpisuje się bezpośrednio w te ideę. wspierając tworzenie miasta przyjaznego mieszkańcom, odpornego na zmiany klimatyczne oraz o silnej - unikalnej tożsamości opartej na zieleni i wodzie. W związku z powyższym zasadne jest nie tylko utrzymanie obecnej funkcji tego terenu, ale także jego dalsze rozwijanie jako ogólnodostępnej przestrzeni zieleni i rekreacji, służącej zarówno obecnym, jak i przyszłym pokoleniom mieszkańców Szczecina. **Uwaga uwzględniona częściowo -** uwzględniono dla działki nr 60, 7/24, 7/25, 7/29, 7/31, 7/32 i części działki nr 61. **Nie uwzględniono** dla działek nr 7/26, 7/27, 7/28, 7/30, 7/33, 7/34, 7/35 i części działki nr 61 z ob. 3007 ze względu na obowiązujący mpzp, zgodnie z którym działki te przeznaczone są na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Działki te znajdują się w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, w której w profilu podstawowym znajdują się ogrody działkowe, wobec czego możliwa będzie zmiana mpzp i przeznaczenie przedmiotowych działek na ogrody działkowe.

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
		od U1056/1013/2026 do U1390/1013/2026			Część działek nr 60 i 61 znajduje się w strefie komunikacyjnej jako rezerwa pod drogę.
68.	08.04.2026	U70/0760/2026	dz. nr 4/3 obręb 2134 293SW ul. Braniborska Gumieńce	uwzględniona częściowo	Wnioskodawca jest właścicielem działki położonej w strefie 293SW. Parametry zabudowy w tej strefie są o tożsamym przeznaczeniu jak w przylegających bądź sąsiednich stref, tj. strefy 432SW albo 433SW. Zachowanie ładu przestrzennego nakazuje zharmonizowanie albo ujednolicenie parametrów zabudowy. Dlatego wnioskodawca wnosi o ustalenie dla strefy id PL.ZIPPZP.10037/326201-POG/1POG-293SW/20260312T073503 następujących paramentów: Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,4 Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: 293SW Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 45% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 12m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 35% **Uwaga częściowo uwzględniona**, z uwagi na sąsiedztwo zabudowy 3 kondygnacyjnej podniesiono wys. zab. do 12m, zmniejszono pbc z 50% na 35%. Powierzchnia zabudowy pozostaje bez zmian.
69.	08.04.2026	U71/0758/2026	1) dz. nr 126 obręb 2076, 670SW Pogodno; ul. Marcinkowskiego 2) dz. nr 168/2 obręb 2075, 400SW Pogodno; ul. Reduty Ordona 3) dz. nr 119 obręb 2157, 1120SW Turzyn; ul. Żółkiewskiego 4) dz. nr 116/3; 116/4; 116/7 obręb 2079, 401SW Pogodno; ul. Wita Stwosza 5) dz. nr 91/8 obręb 2077, 412SW Pogodno; 6) ul. M. Konopnickiej dz. nr 4 obręb 2147, 971SW Łękno; ul. M. Gorkiego 7) dz. nr 6/1; 5/1; 6/2; 5/2; 6/3; 7/1; 6/4; 7/2; 4/6; 3/2 obręb 2079, 672SW ul. Reduty Ordona Pogodno; 8) dz. nr 249/1; 249/2, obręb 2076 417SW ul. Piramowicza Pogodno; 9) dz. nr 209/1 obręb 2068, dz. nr 46/1 obręb 20671176SW Pogodno; ul. Mickiewicza 10) dz. nr 176; 170/3; 170/2; 177 obręb 2076, 675SW Pogodno; ul. Czorsztyńska 11) dz. nr 137; 136/1; 129; 136/2;	uwzględniona częściowo	1) WNIOSKOWANE ZMIANY DLA STREFY 670SW Wnosimy o uwzględnienie stanu istniejącego i zwiększenie max wysokości zabudowy do 11m i max udziału powierzchni zabudowy do 35% oraz o zmniejszenie min powierzchni biologicznie czynnej do 40% **Uwaga częściowo uwzględniona**, podniesiono wys. zab. do 11m i pz. do 35%, obniżono pbc do 45%. 2) WNIOSKOWANE ZMIANY DLA STREFY 400SW Wnosimy o uwzględnienie stanu istniejącego i zwiększenie max wysokości zabudowy do 17m oraz max udziału powierzchni zabudowy do 30% **Uwaga uwzględniona –** zgodna z polityką przestrzenną miasta. 3) WNIOSKOWANE ZMIANY DLA STREFY 1120SW Wnosimy o uwzględnienie istniejącej zabudowy i zwiększenie max udziału powierzchni zabudowy do 100% oraz zmniejszenie min powierzchni biologicznie czynnej do 0% **Uwaga nieuwzględniona.** Strefa 1120SW obejmuje obszar dużego kwartału zabudowy śródmiejskiej, w związku z tym nie ma możliwości wprowadzenia 100% zabudowy, co skutkowałoby możliwością całkowitej zabudowy kwartału. Parametr zabudowy dotyczy terenów wolnych, niezabudowanych, na których istnieje możliwość uzupełnienia zabudowy. Na przedmiotowej działce nie ma takiej możliwości, w związku z tym parametr jej nie dotyczy. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w przypadku braku planu miejscowego określony został w rozporządzeniu do ustawy opizp i należy go stosować. 4) WNIOSKOWANE ZMIANY DLA STREFY 401SW Wnosimy o zwiększenie max intensywności zabudowy do 2,00. Spółdzielnia posiada pozwolenie na budowę na dz. 116/3 i 116/4. Wybudowane zostaną budynki mieszkalne wielorodzinne, które mają intensywność zabudowy 1,65, natomiast istniejące budynki na dz. 116/7 mają intensywność zabudowy 1,81. Wnosimy również o zwiększenie max powierzchni zabudowy do 50% i zmniejszenie min powierzchni biologicznie czynnej do 30%. **Uwaga częściowo uwzględniona,** uwzględniono wskaźnik iz 2, obniżono pbc do 45%, nie uwzględniono zwiększenia powierzchni zabudowy. 5) WNIOSKOWANE ZMIANY DLA STREFY 412SW Wnosimy o uwzględnienie stanu istniejącego i zwiększenie max wysokości zabudowy do 11m **Uwaga uwzględniona** – uwaga zgodna z polityką przestrzenna miasta. 6) WNIOSKOWANE ZMIANY DLA STREFY 971SW Wnosimy o uwzględnienie stanu istniejącego i zwiększenie max intensywności zabudowy do 4,00 oraz max udziału powierzchni zabudowy do 80%, wnosimy również o zmniejszenie min powierzchni biologicznie czynnej do 5%. **Uwaga częściowo uwzględniona.** Uwzględniono podwyższenie wskaźnika iz do 4, powierzchni zabudowy do 50%. Nie uwzględniono zmniejszenia pbc do 5%. Minimalna pbc, w przypadku braku planu miejscowego określona jest zgodnie z rozporządzeniem do ustawy opizp. 7) WNIOSKOWANE ZMIANY DLA STREFY 672SW max wysokość zabudowy 17,00; max udział powierzchni zabudowy 35%; min powierzchnia biologicznie czynna 40%. **Uwaga częściowo uwzględniona,** uwzględniono wysokość zabudowy do 17m i pow. zabudowy do 35%, częściowo obniżono pbc do 45%. 8) WNIOSKOWANE ZMIANY DLA STREFY 417SW max intensywność zabudowy 1,10; max udział powierzchni zabudowy 40%; min powierzchnia biologicznie czynna 40%. **Uwaga częściowo uwzględniona,** uwzględniono wskaźnik iz 1,1 i pow. zabudowy 40%, częściowo obniżono pbc do 45%. 9) WNIOSKOWANE ZMIANY DLA STREFY 1176SW min powierzchnia biologicznie czynna 30%. **Uwaga częściowo uwzględniona,** obniżono pbc do 45%. 10) WNIOSKOWANE ZMIANY DLA STREFY 675SW max udział powierzchni zabudowy 35% **Uwaga nieuwzględniona** – uwaga niezgodna z przepisami prawa. 11) WNIOSKOWANE ZMIANY DLA STREFY 949SW max intensywność zabudowy 2,50; min powierzchnia biologicznie czynna 30%; max wysokość zabudowy 17,00; max udział powierzchni zabudowy 45% lub wydzielić nieruchomość przy ul. Czorsztyńska 44 do innej strefy. **Uwaga nieuwzględniona.** W strefie ustalono parametry dla większego obszaru. W przypadku przekroczenia obecnie wskazanych w planie ogólnym parametrów, dalsza rozbudowa nie jest możliwa, jest natomiast możliwe zachowanie stanu istniejącego, jeżeli został zrealizowany legalnie. W planie ogólnym nie jest możliwe ustalanie parametrów dla każdej działki osobno, będzie to możliwe w planie miejscowym. 12) WNIOSKOWANE ZMIANY DLA STREFY 1941SW max intensywność zabudowy 1,00; max wysokość zabudowy 11,00; max udział powierzchni zabudowy 40%; min powierzchnia biologicznie czynna 40% **Uwaga częściowo uwzględniona,** uwzględniono wskaźnik iz 1, wys. zab. 11 m, częściowo podwyższono pow. zabudowy do 35%, obniżono pbc do 45%. 13) WNIOSKOWANE ZMIANY DLA STREFY 1123SW max wysokość zabudowy 15,00; max udział powierzchni zabudowy 40%; min powierzchnia biologicznie czynna 30% **Uwaga częściowo uwzględniona,** nie uwzględniono zmiany wysokości zabudowy, częściowo podwyższono pow. zabudowy do 35%, obniżono pbc do 45%. 14) WNIOSKOWANE ZMIANY DO STREFY 791SW

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
			139 obręb 2076 949SW Pogodno; ul. Czorsztyńska 12) dz. nr 44/3; 44/2; 44/5; 44/4; 41/2; 25/3 obręb 2076 1941SW Pogodno; ul. Piramowicza, ul. Juranda 13) dz. nr 130; 107; 188/1; 188/2; 189/2; 189/1; 189/3; 22/1; 105; 19/18; 131/1; 6/1; 190/2; 190/1; 5/4; 8/1; 8/2; 11/5; 62/2; 12/1; 62/3 obręb 2080 Pogodno; ul. Wróblewskiego dz. nr 118/3; 118/2; 118/5; 118/4; 120/18; 120/7; 120/10; 120/16; 120/8; 120/9, 120/15; 120/17; 117/2; 117/4; 117/5; 117/3; 160/4; 160/1; 160/2; 160/3; 120/14 obręb 2079, 1123SW Pogodno; ul. Wita Stwosza 14) dz. nr 12/114; 12/98; 12/126 obręb 2074, 791SW Pogodno; ul. Grota Roweckiego 15) dz. nr 12/115; 12/77; 12/119; 12/97; 12/116; 12/118 obręb 2074, 1074SW Pogodno; ul. Witkiewicza 16) dz. nr 12/112; 12/122; 12/124; 12/53; 12/110 obręb 2074 474SW Pogodno; ul. Hubala 17) dz. nr 88/1; 2/3; 83/8; 3/7; 69/16; 3/1 obręb 2106 Świerczewo; ul. Litwinowicza dz. nr 37; 33 obręb 2107, 1172SW Świerczewo; ul. Mikołajczyka		Brak zmian. 15) WNIOSKOWANE ZMIANY DO STREFY 1074SW max intensywność zabudowy 1,4; max udział powierzchni zabudowy 30%; min powierzchnia biologicznie czynna 25% Ponadto objęcie działek 12/97; 12/116; 12/118 obręb 2074 strefą SI, obniżenie pow. biologicznie czynnej do 20%. **Uwaga częściowo uwzględniona,** uwzględniono wskaźnik iz 1,4, pozostałe parametry bez zmian. Nie uwzględniono strefy SI na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wskazanej w obowiązującym planie miejscowym. 16) WNIOSKOWANE ZMIANY DO STREFY 474SW max wysokość zabudowy 35m **Uwaga nieuwzględniona,** wysokość zabudowy obejmuje całą strefę SW, na której dominuje zabudowa do 5 kondygnacji. Jeżeli w obszarze pojawia się jeden budynek wyższy, legalnie wybudowany to w planie miejscowym będzie zachowany. Parametry są określane dla nowej zabudowy. 17) WNIOSKOWANE ZMIANY DLA STREFY 1172SW max intensywność zabudowy 1,40; max udział powierzchni zabudowy 60%; min powierzchnia biologicznie czynna 20% **Uwaga częściowo uwzględniona**, podwyższono wskaźnik iz do 1,4, pow. zabudowy do 30%, pbc pozostawiono bez zmian, ponieważ ustalona została na podstawie obowiązujących przepisów. 18) WNIOSKOWANE ZMIANY DLA STREFY 194SN wnioskujemy o brak strefy SN na działce 83/8. Wnosimy o objęcie całej działki 83/8 id działki 326201_1.2106.83/8 strefą SW, Spółdzielnia aby zbilansować potrzeby istniejących lokali mieszkalnych i ich właścicieli planuje budową miejsc postojowych na części działki którą pian objął strefą SN **Uwaga częściowo uwzględniona,** w strefie SN można realizować miejsca postojowe dla mieszkańców. Nie uwzględniono wprowadzenia strefy SW. 19) WNIOSKOWANE ZMIANY DLA STREFY 592SU min powierzchna biologicznie czynna 10% **Uwaga nieuwzględniona**, powierzchnia biologicznie czynna wynika z obowiązujących przepisów. 20) WNIOSKOWANE ZMIANY DLA STREFY 1089SW min powierzchnia biologicznie czynna 25% **Uwaga częściowo uwzględniona**, obniżono pbc do 45%. 21) WNIOSKOWANE ZMIANY DLA STREFY 602SW max intensywność zabudowy 2,40; max udział powierzchni zabudowy 30%; min powierzchnia biologicznie czynna 14%; Ponadto wnioskujemy o dołączenie działki 86/6 (id działki: 326201_1.2106.83/6) do strefy 602SW **Uwaga częściowo uwzględniona**, podwyższono wskaźnik iz do 2,4, pow. zabudowy do 30%, powierzchnię biologicznie czynną pozostawiono bez zmian, ponieważ ustalona została na podstawie obowiązujących przepisów. Działka 83/6 znajduje się w strefie 602SW. 22) WNIOSKOWANE ZMIANY DLA STREFY 874SW Wnosimy o zwiększenie max intensywności zabudowy do 1,8 oraz o zwiększenie max udziału pow. zabudowy do 50% uwzględniając istniejącą zabudowę. Wnosimy o objęcie nieruchomości: dz. 11/2 i 11/1 strefą SI i obniżenie min. powierzchni biologicznie czynnej do 30% uwzględniając istniejące zagospodarowanie. **Uwaga częściowo uwzględniona**, podwyższono wskaźnik iz do 1,8, ustalono pow. zabudowy do 30%, pbc pozostawiono bez zmian, ponieważ ustalona została na podstawie obowiązującego mpzp. Nie wyznaczono na działkach nr 11/1 i 11/2 strefy SI, ponieważ wyznaczony dla strefy planistycznej minimalny udział pow. biologicznie czynnej, zgodnie z przepisami nie dotyczy terenów komunikacji, dla których wskaźnik ten wynosi 0%, w związku z tym uwaga z tym zakresie jest uwzględniona. 23) WNIOSKOWANE ZMIANY DLA STREFY 604SW Wnosimy o zwiększenie w strefie 604SW max udziału powierzchni zabudowy do 50% **Uwaga częściowo uwzględniona**, podwyższono pow. zabudowy do 35%. 24) WNIOSKOWANE ZMIANY DLA STREFY 698SU Bez uwag. 25) WNIOSKOWANE ZMIANY DLA STREFY 151SI min powierzchnia biologicznie czynna 1,50 % Nieruchomość dz. 81/60 objęta jest dwoma strefami SW oraz SI. SI to część działki w całości zajęta parkingiem (teren utwardzony). Spółdzielnia ma plany zabudowy tego terenu. Wnioskujemy o objęcie całej działki strefą 858SW oraz dopuszczenie możliwości zabudowy na całej działce. W przypadku pozostawienia strefy SI wnosimy o uwzględnienie stanu istniejącego i zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. **Uwaga częściowo uwzględniona**, część terenu objęto strefą SW, pow. biologicznie czynna ustalona została na podstawie obowiązujących przepisów. 26) WNIOSKOWANE ZMIANY DLA STREFY 1175SW max intensywność zabudowy 2,00; max udział powierzchni zabudowy 25%; Wnosimy o objęcie całej działki 81/63 strefą 1175SW. W projekcie planu część działki 81/63 oraz część budynku nr 192 (narożnik budynku) przydzielona została do strefy 114SI. Wnosimy o uwzględnienie istniejącej zabudowy i zwiększenie max intensywności zabudowy do 2,00 oraz zwiększenie max udziału zabudowy do 25% **Uwaga częściowo uwzględniona**, uwzględniono wskaźnik iz do 2, pow. zabudowy do 25%, pbc pozostawiono bez zmian, ponieważ ustalona została na podstawie obowiązujących przepisów. Uwzględniono korektę granicy strefy. 27) WNIOSKOWANE ZMIANY DLA STREFY 114SI Wnosimy o uwzględnienie stanu istniejącego i zmniejszenie min powierzchni biologicznie czynnej do 15% Wnosimy o ujęcie dz. 81/63 wraz z budynkiem nr 192 w całości w strefie 1175SW. **Uwaga częściowo uwzględniona, skorygowano granice strefy,** pbc pozostawiono bez zmian, ponieważ ustalona została na podstawie obowiązujących przepisów. 28) WNIOSKOWANE ZMIANY DLA STREFY 595SW Wnosimy o uwzględnienie stanu istniejącego i zwiększenie max intensywności zabudowy do 4,3, max udziału powierzchni zabudowy do 46% oraz zmniejszenie min powierzchni biologicznie czynnej do 24%. **Uwaga częściowo uwzględniona**, uwzględniono wskaźnik iz do 4,3, pow. zabudowy do 40%, pbc pozostawiono bez zmian, ponieważ ustalona została na podstawie obowiązujących przepisów. 29) WNIOSKOWANE ZMIANY DLA STREFY 956SW max udział powierzchni zabudowy 80%; min powierzchnia biologicznie czynna 9%; Działka 1/14 o powierzchni 2879 m² w projekcie planu ogólnego podzielona została na dwie strefy: 956SW o powierzchni 2682 m² oraz na strefę 595SW o powierzchni 197 m² w całości stanowiącą drogę wewnętrzną. Wnioskujemy o objęcie całej dz. 1/14 strefą 956SW. **Uwaga częściowo uwzględniona**, uwzględniono pow. zabudowy do 80%, pbc pozostawiono bez zmian, ponieważ ustalona została na podstawie obowiązujących przepisów. Działkę

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
			18) dz. nr 83/8 obręb 2106, 194SN Świerczewo; ul. Litwinowicza 19) dz. nr 75/3 obręb 2106, 592SU Świerczewo; ul. Karola Miarki 20) dz. nr 6/3; 6/20; 6/23 obręb 2106 1089SW Świerczewo; ul. Santocka 21) dz. nr 92; 88/2; 83/7 obręb 2106 dz. nr 39 obręb 2107, 602SW Świerczewo; ul. Ku Słońcu 22) dz. nr 11/4; 11/7; 11/5; 11/3; 11/8; 11/1; 11/2 obręb 2089, 874SW; Świerczewo; ul. 26 Kwietnia 23) dz. nr 230/2; 229/1; 229/3; 229/2 obręb 2089 604SW; Świerczewo; ul. Santocka 24) dz. nr 23/4; 6/22; 22/5 obręb 2089 698SU Świerczewo; ul. Jana Bosko 25) dz. nr 81/60 obręb 2086, 858SW Świerczewo; dz. nr 81/60 obręb 2086, 151SI Świerczewo; ul. 26 Kwietnia 26) dz. nr 81/63; 42/17; 42/5 obręb 2086, 1175SW Świerczewo; ul. 26 Kwietnia 27) dz. nr 81/38; 81/40; 81/43; 81/41; część 81/63 obręb 2086 114SI Świerczewo; ul. 26 Kwietnia 28) dz. nr 1/15; 1/17; 1/31 obręb 2086 595SW Świerczewo; ul. Santocka 29) dz. nr 1/14 obręb 2086,		1/14 włączono do strefy 956SW. 30) WNIOSKOWANE ZMIANY DLA STREFY 523SU min powierzchnia biologicznie czynna 29% **Uwaga nieuwzględniona**, powierzchnię biologicznie czynną pozostawiono bez zmian, ponieważ ustalona została na podstawie obowiązujących przepisów. 31) WNIOSKOWANE ZMIANY DLA STREFY 452SJ max intensywność zabudowy 0,75; max udział powierzchni zabudowy 75%; min powierzchnia biologicznie czynna 25% **Uwaga częściowo uwzględniona**, uwzględniono wskaźnik iz do 0,8, nie uwzględniono pow. zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej, którą ustalono zgodnie z obowiązującymi przepisami. 32) WNIOSKOWANE ZMIANY DLA STREFY 595SW max udział powierzchni zabudowy 72%; min powierzchnia biologicznie czynna 25% Nieruchomość N608a stanowiąca działki 1/26, 1/32, 88/3 przy ul. Witkiewicza/Santockiej podzielona została w planie ogólnym na trzy strefy. Granice stref przeprowadzone zostały po granicach działek. Spowodowało to, że budynek usytuowany na tej nieruchomości objęty jest trzema strefami. W powyższych analizach stanu istniejącego powierzchnia zabudowy budynku wynosząca 48 m² podzielona została na trzy działki według faktycznego usytuowania tj.: dz. 88/3 – 35,5 m², dz. 1/26 – 8,20 m², dz. 1/32 – 4,3 m². Wnosimy o objęcie całej nieruchomości: dz. 1/32, 1/26, 88/3 jedną strefą 595SW oraz dostosowanie parametru udziału powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej do stanu istniejącego. **Uwaga częściowo uwzględniona**, uwzględniono pow. zabudowy do 80%, powierzchnię biologicznie czynną pozostawiono bez zmian, ponieważ ustalona została na podstawie obowiązujących przepisów. Skorygowano granice strefy. 33) WNIOSKOWANE ZMIANY DLA STREFY 485SU Wnosimy o dostosowanie w projekcie planu ogólnego parametru powierzchni biologicznie czynnej do stanu istniejącego - zmniejszyć do 9%. **Uwaga nieuwzględniona,** powierzchnia biologicznie czynna ustalona została na podstawie planu miejscowego. Nie ma możliwości zmniejszenia parametru. Uwaga niezgodna z przepisami prawa. 34) WNIOSKOWANE ZMIANY DLA STREFY 119SI Wnosimy o dostosowanie w projekcie planu ogólnego parametru powierzchni biologicznie czynnej do stanu istniejącego - zmniejszyć do 14%. **Uwaga nieuwzględniona** – uwaga niezgodna z przepisami prawa. 35) WNIOSKOWANE ZMIANY DLA STREFY 287SU Wnosimy o dostosowanie parametrów określonych w projekcie planu ogólnego do stanu istniejącego: zwiększenie max pow. zabudowy do 54% oraz zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do 29% **Uwaga uwzględniona**, uwzględniono pow. zabudowy 60% i pbc 5%, zgodnie z obowiązującym planem miejscowym. 36) WNIOSKOWANE ZMIANY DLA STREFY 694SW Wnosimy o dostosowanie parametrów określonych w projekcie planu ogólnego do stanu istniejącego tj. .: zmniejszenie pow. biologicznie czynnej do 20% **Uwaga częściowo uwzględniona**, uwzględniono zmniejszenie pbc do 30% na podstawie obowiązujących przepisów. 37) WNIOSKOWANE ZMIANY DLA STREFY 468SW min powierzchnia biologicznie czynna 20% **Uwaga nieuwzględniona.** Pbc zgodnie z obowiązującym planem. 38) WNIOSKOWANE ZMIANY DLA STREFY 468SW min powierzchnia biologicznie czynna 20% **Uwaga nieuwzględniona.** Pbc zgodnie z obowiązującym planem. 39) WNIOSKOWANE ZMIANY DLA STREFY 1118SW min powierzchnia biologicznie czynna 13% **Uwaga nieuwzględniona.** Pbc zgodnie z obowiązującym planem. 40) WNIOSKOWANE ZMIANY DLA STREFY 617SU min powierzchnia biologicznie czynna 15% **Uwaga nieuwzględniona.** Pbc zgodnie z obowiązującym planem. 41) WNIOSKOWANE ZMIANY DLA STREFY 164SW min powierzchnia biologicznie czynna 40% **Uwaga częściowo uwzględniona**, uwzględniono zmniejszenie pbc do 45% 42) WNIOSKOWANE ZMIANY DLA STREFY 165SW min powierzchnia biologicznie czynna 45% **Uwaga uwzględniona** – uwaga niezgodna z przepisami prawa. 43) WNIOSKOWANE ZMIANY DLA STREFY 463SW min powierzchnia biologicznie czynna 40% **Uwaga nieuwzględniona**, pbc już została obniżona w planie ogólnym w stosunku do obowiązującego planu miejscowego z 5-% na 45%. 44) WNIOSKOWANE ZMIANY DLA STREFY 28SI min powierzchnia biologicznie czynna 15% **Uwaga nieuwzględniona**, pbc ustalona na podstawie obowiązujących przepisów. 45) WNIOSKOWANE ZMIANY DLA STREFY 780SW Wnioskujemy o zawarcie całej działki 17/9 id działki 326201_1.2046.17/9 w strefie 780SW WNIOSKOWANE ZMIANY DLA STREFY 139SU Wnioskujemy o inny zakres dla strefy 139SU. Strefa 139SU nie powinna zawierać działki 17/9. Wnioskujemy o zawarcie całej działki 17/9 id działki 326201_1.2046.17/9 w strefie 780SW UWAGA: strefa 139SU nie powinna zawierać działki 17/9, działka 17/9 jest cała przeznaczona pod zabudowę wielorodzinną, nawet w mpzp teren elementarny Z.Z.1045.MW,U z przeznaczeniem: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zawiera całą działkę 17/9. Wnioskujemy o zawarcie całej działki 17/9 w strefie 780SW **Uwaga uwzględniona,** skorygowano granice. 46) WNIOSKOWANE ZMIANY DLA STREFY 974SW max wysokość zabudowy 18,00

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
			956SW Świerczewo; dz. nr 1/14 obręb 2086, 595SW Świerczewo; ul. Santocka 30) dz. nr 88/3 obręb 2086, 523SU Świerczewo; ul. Witkiewicza 31) dz. nr 1/26 obręb 2086, 452SJ Świerczewo; rejon ul. Santockiej 32) dz. nr 1/32 obręb 2086, 595SW Świerczewo; ul. Santocka 33) dz. nr 102 obręb 2086, 485SU Świerczewo; ul. Jodłowa 34) dz. nr 103 obręb 2086, 119SI Świerczewo; ul. Kaliny 35) dz. nr 220/2; 220/1 obręb 2101 287SU Świerczewo; ul. 26 Kwietnia 36) dz. nr 81/57; 81/58; 81/59 obręb 2086, 694SW Świerczewo; ul. Jodłowa 37) dz. nr 4/15 obręb 2261, 468SW Zawadzkiego – Klonowica; ul. Klonowica 38) dz. nr 4/14 obręb 2261, 468SW Zawadzkiego – Klonowica; ul. Klonowica 39) dz. nr 243/2; 243/4; 243/1; 243/3 obręb 2008 1118SW Zawadzkiego – Klonowica; ul. Romera 40) dz. nr 12 obręb 2008, 617SU Zawadzkiego – Klonowica; ul. Zawadzkiego 41) dz. nr 8 obręb 2008, 164SW Zawadzkiego – Klonowica; ul. Zawadzkiego 42) dz. nr 34 obręb		**Uwaga uwzględniona** – zgodna z polityką przestrzenna miasta. 47) WNIOSKOWANE ZMIANY DLA STREFY 700SW max udział powierzchni zabudowy 50%; min powierzchnia biologicznie czynna 40% **Uwaga częściowo uwzględniona,** pbc zmniejszono do 45%, pow. zabudowy nie uwzględniono. 48) WNIOSKOWANE ZMIANY DLA STREFY 978SW min powierzchnia biologicznie czynna 30%; Ponadto wnioskujemy o dołączenie działki 45/2 id działki 326201_1.2008.45/2 do strefy 978SW oraz objęcie całej działki 45/3 id działki 326201_1.2008.45/3 strefą 978SW **Uwaga częściowo uwzględniona,** skorygowano granice części dz. 45/3, część działki wskazaną w planie miejscowym na parkingi i zespoły garaży pozostawiono jako strefę 160SI, nie objęto dz. 45/2 strefą SW, terenu przeznaczony w planie miejscowym na zieleń rekreacyjną z dopuszczeniem urządzeń sportowo-rekreacyjnych pozostawiono w strefie 111SN. 49) WNIOSKOWANE ZMIANY DLA STREFY 111SN inny zakres strefy 111SN: strefa 111 SN nie powinna zawierać działki 45/3 oraz działki 45/2; UWAGA: strefa 111SN jest na części działki 45/3, na której usytuowany jest budynek wielorodzinny, dokładnie w miejscu drogi pożarowej dla istniejącego budynku - a droga pożarowa to element niezbędny dla użytkowania budynku zgodnie z przeznaczeniem i zgodnie z przepisami, strefa 111SN nie powinna zawierać działki 45/3 **Uwaga częściowo uwzględniona**, skorygowano jak w pkt 48. 50) WNIOSKOWANE ZMIANY DLA STREFY 1187SW pow. biologicznie czynna 45% **Uwaga częściowo uwzględniona,** pbc zmniejszono do 45%. 51) WNIOSKOWANE ZMIANY STREF NA STREFĘ SI objęcie dz. 6/3 i 2/54 strefą SI. **Uwaga nieuwzględniona**, obie działki są drogami osiedlowymi i w każdej strefie planistycznej mogą funkcjonować.

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
			2008, 165SW Zawadzkiego – Klonowica; ul. Szafera 43) dz. nr 6/8 obręb 2008, 463SW Zawadzkiego – Klonowica; ul. Zawadzkiego 44) dz. nr 6/9 obręb 2008 463SW/28 SI Zawadzkiego – Klonowica; ul. Zawadzkiego 45) dz. nr 17/9 obręb 2046 780SW/139SU Zawadzkiego – Klonowica; ul. Sosabowskiego 46) dz. nr 52/6; 53/3 obręb 2008 974SW Zawadzkiego – Klonowica; ul. Romera 47) dz. nr 54/2 obręb 2008 700SW Zawadzkiego – Klonowica; ul. Romera 48) dz. nr 45/3 obręb 2008 978SW/111SN/ 160SI Zawadzkiego – Klonowica; ul. Szafera 49) dz. nr 45/2 obręb 2008, 111SN Zawadzkiego – Klonowica; ul. Szafera 49) dz. nr 6/10; 6/11; 6/6 obręb 2008 1187SW Zawadzkiego – Klonowica; ul. Zawadzkiego 50) dz. nr 49/3; 49/1 obręb 2008 1187SW/87SI Zawadzkiego – Klonowica; ul. Szafera 51) dz. nr 6/3 obręb 2008 1187SW/ 126SU Zawadzkiego – Klonowica; dz. nr 2/54 obręb 2008 136SU/1187SW Zawadzkiego –		

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
			Klonowica		
70.	07.04.2026	U72/0753/2026	dz. nr 23/2, 25/2 9/16, 9/18 obręb 4051 ul. Struga Słoneczne	nieuwzględniona	Zwracamy się z prośbą o utrzymanie strefy funkcjonalnej 22SH - strefa handlu wielkopowierzchniowego oraz części wskaźników urbanistycznych na terenie obiektu handlowo-usługowego na obszarze działek budowlanych wskazanych w pkt. 7.2, jednocześnie wnioskujemy o zmianę: a) maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy z 1,8 na 2,0 b) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy z 60% na 80% Wskazujemy również, że wnioskowany obiekt wraz z sąsiednią zabudową spełnia przesłanki zaliczenia go do obszaru uzupełniania zabudowy, stąd wnosimy również o stosowną korektę w tym zakresie. Wskazanie obszaru OUZ umożliwi prowadzenie działań inwestycyjnych w tym obszarze, tym samym nie będzie powodowało ograniczeń w prowadzonej działalności gospodarczej co mogłoby skutkować powstaniem szkód finansowych. Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp. j. stara się systematycznie rozwijać sieć swoich obiektów w taki sposób, aby jak najlepiej móc spełniać oczekiwania swoich Klientów. Ewentualna przyszła przebudowa lub rozbudowa wymaga z jednej strony możliwości zapewnienia większej powierzchni sprzedaży, z drugiej zapewnienia komfortu użytkowników np. w zakresie dostępności miejsc parkingowych, stąd proponowana zmiana wskaźnika dotyczące maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Przyjęte w projekcie planu ogólnego wskaźniki urbanistyczne naszym zdaniem powinny gwarantować możliwość wykorzystania w pełni potencjału działek. Zdajemy sobie sprawę z faktu, że plan ogólny stanowi pierwszy etap planistyczny i będzie wymagał bardziej szczegółowych rozwiązań w planie miejscowym, dlatego zwracamy się o nie ograniczanie tych możliwości już na tak wstępnym etapie procesu planistycznego. Brak możliwości rozwoju z bardzo wysokim stopniem prawdopodobieństwa przełoży się na wymierny spadek obrotów osiąganych przez Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp. j. a tym samym do powstania szkody. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: SH, OUZ Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 80% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 20m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 5% **Uwaga nieuwzględniona** w zakresie objęcia OUZ, ze względu na położenie nieruchomości w obszarze obowiązującego mpzp ‘Wiosenna - Zimowa”, dla którego nie wydaje się decyzji o warunkach zabudowy. Nie uwzględnia się zmiany powierzchni zabudowy, która w obowiązującym planie miejscowym wynosi: 60%.
71.	07.04.2026	U73/0754/2026	dz. nr 5/21 obręb 3219 834SW ul. Emilii Plater Niebuszewo-Bolinko	uwzględniona częściowo	Zwracamy się o utrzymanie strefy SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (o symbolu 33SW) na terenie obiektu handlowo-usługowego na obszarze działek budowlanych wskazanych w pkt. 7.2, jednocześnie wnioskujemy o zmianę: a) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy z 40% na 80% b) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 30,0% na 10,0% Wskazujemy również, że wnioskowany obiekt wraz z sąsiednią zabudową spełnia przesłanki zaliczenia go do obszaru uzupełniania zabudowy, stąd wnosimy również o stosowną korektę w tym zakresie. Wskazanie obszaru OUZ umożliwi prowadzenie działań inwestycyjnych w tym obszarze, tym samym nie będzie powodowało ograniczeń w prowadzonej działalności gospodarczej co mogłoby skutkować powstaniem szkód finansowych. Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp. j. stara się systematycznie rozwijać sieć swoich obiektów w taki sposób, aby jak najlepiej móc spełniać oczekiwania swoich Klientów. Ewentualna przyszła przebudowa lub rozbudowa wymaga z jednej strony możliwości zapewnienia większej powierzchni sprzedaży, z drugiej zapewnienia komfortu użytkowników np. w zakresie dostępności miejsc parkingowych, stąd proponowana zmiana wskaźnika dotyczące minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Przyjęte w projekcie planu ogólnego wskaźniki urbanistyczne naszym zdaniem powinny gwarantować możliwość wykorzystania w pełni potencjału działek. Zdajemy sobie sprawę z faktu, że plan ogólny stanowi pierwszy etap planistyczny i będzie wymagał bardziej szczegółowych rozwiązań w planie miejscowym, dlatego zwracamy się o nie ograniczanie tych możliwości już na tak wstępnym etapie procesu planistycznego. Brak możliwości rozwoju z bardzo wysokim stopniem prawdopodobieństwa przełoży się na wymierny spadek obrotów osiąganych przez Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp. j. a tym samym do powstania szkody. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: SH, OUZ Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 80% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 20m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 10% **Uwaga częściowo uwzględniona** w zakresie podwyższenia pow. zabudowy do 50%, wysokość zabudowy uwzględniono. Nie uwzględniono obniżenia powierzchni biologicznie czynnej.
72.	07.04.2026	U74/0755/2026	dz. nr 1/18 obręb 2150 13SH ul. Krygiera Gumieńce	uwzględniona częściowo	Zwracamy się o utrzymanie strefy funkcjonalnej 13SH - strefa handlu wielkopowierzchniowego oraz części wskaźników urbanistycznych na terenie obiektu handlowo-usługowego na obszarze działek budowlanych wskazanych w pkt. 7.2, jednocześnie wnioskujemy o zmianę: a) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy z 30% na 80% b) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 15,0% na 10,0% Wskazujemy również, że wnioskowany obiekt wraz z sąsiednią zabudową spełnia przesłanki zaliczenia go do obszaru uzupełniania zabudowy, stąd wnosimy również o stosowną korektę w tym zakresie. Wskazanie obszaru OUZ umożliwi prowadzenie działań inwestycyjnych w tym obszarze, tym samym nie będzie powodowało ograniczeń w prowadzonej działalności gospodarczej co mogłoby skutkować powstaniem szkód finansowych. Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp. j. stara się systematycznie rozwijać sieć swoich obiektów w taki sposób, aby jak najlepiej móc spełniać oczekiwania swoich Klientów. Ewentualna przyszła przebudowa lub rozbudowa wymaga z jednej strony możliwości zapewnienia większej powierzchni sprzedaży, z drugiej zapewnienia komfortu użytkowników np. w zakresie dostępności miejsc parkingowych, stąd proponowana zmiana wskaźnika dotyczące minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Przyjęte w projekcie planu ogólnego wskaźniki urbanistyczne naszym zdaniem powinny gwarantować możliwość wykorzystania w pełni potencjału działek. Zdajemy sobie sprawę z faktu, że plan ogólny stanowi pierwszy etap planistyczny i będzie wymagał bardziej szczegółowych rozwiązań w planie miejscowym, dlatego zwracamy się o nie ograniczanie tych możliwości już na tak wstępnym etapie procesu planistycznego. Brak możliwości rozwoju z bardzo wysokim stopniem prawdopodobieństwa przełoży się na wymierny spadek obrotów osiąganych przez Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp. j. a tym samym do powstania szkody. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: SH, OUZ Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 80% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 20m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 10% **Uwaga częściowo uwzględniona**, podwyższono pow. zabudowy do 50%, pbc ustalono na podstawie przepisów, nie podwyższono wysokości zabudowy. Nie wyznaczono obszaru

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					uzupełnienia zabudowy, ponieważ teren objęty jest obowiązującym planem miejscowym.
73.	07.04.2026	U75/0756/2026	dz. nr 12 obr. 4105, ul. Owsiana Wielgowo-Sławociesze-Zdunowo	uwzględniona	Wnoszę o zmianę przeznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego dz. nr 12 przy ul. Owsianej, obręb 4105, os. Wielgowo – Sławociesze – Zdunowo w Szczecinie, obecnie terenu - łąki i pastwiska i przywrócenie jej przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Zakupiłam ww. działkę z przeznaczeniem DW.18.MJ i celem było w przyszłości wybudowanie domu, ale niestety po prostu wyłączono moją działkę i zmieniono na użytki zielone. Wcale mnie o tym nie informując. Obok są budynki. **Uwaga uwzględniona** - nieruchomość objęto strefą SJ.
74.	08.04.2026	U79/0761/2026	dz. nr 1 obręb 3088, dz. nr 1 obręb 3101, dz. nr 2 obręb 3101, dz. nr 3 obręb 3088, dz. nr 5 obręb 3088, dz. nr 5 obręb 3087, dz. nr 9 obręb 3101 , dz. nr 10/2 obręb 3101, dz. nr 11 obręb 3088, dz. nr 11/2 obręb 3101, dz. nr 12/14 obręb 3101, dz. nr 14 obręb 3030 *(nie widnieje w egib)*, dz. nr 15 obręb 3030, dz. nr 15 obręb 3035, dz. nr 3/ 4 obręb 3101, dz. nr 19 obręb 3101, dz. nr 20 obręb 3101, dz. nr 22 obręb 3101, dz. nr 25 obręb 3101, dz. nr 16 obręb 3101, dz. nr 16 obręb 3035, dz. nr 3/30 obręb 3038, dz. nr 3/6 obręb 3038 Bukowo Golęcino-Gocław Żelechowa Rejon ulicy Bogumińskiej, Żelaznej, Górnej	uwzględniona częściowo	Wnioskuję o zmianę przeznaczenia terenów dot. działek geodezyjnych nr zajmowanych przez ROD na strefę SN – strefę zieleni i rekreacji - ponieważ obszar ten odgrywa istotną rolę w zachowaniu równowagi urbanistycznej w tej części Szczecina. W warunkach postępującej urbanizacji oraz rosnącej presji inwestycyjnej, szczególnego znaczenia nabierają tereny, które pełnią funkcje przyrodnicze, społeczne i zdrowotne dla mieszkańców. Przedmiotowy teren stanowi ważną powierzchnię biologicznie czynną, przyczyniając się do poprawy jakości powietrza, retencji wód opadowych oraz ograniczenia efektu miejskiej wyspy ciepła. Jest on również elementem lokalnego systemu przyrodniczego - pełni funkcje naturalnego korytarza ekologicznego, umożliwiającego migrację gatunków oraz zachowanie bioróżnorodności. Tego typu przestrzenie są niezbędne dla stabilności ekosystemu miejskiego i stanowią realną wartość środowiskową, której sposób odtworzyć w krótkim czasie po ewentualnej zabudowie. Jednocześnie teren ten ma ogromne znaczenie społeczne. Jest miejscem codziennego wypoczynku, rekreacji oraz integracji mieszkańców różnych grup wiekowych. W dobie rosnącego zapotrzebowania na dostęp do terenów zielonych, szczególnie gęsto zabudowanych dzielnicami, jego zachowanie i rozwój w kierunku funkcji rekreacyjnych odpowiada na realne potrzeby lokalnej społeczności. Przestrzenie zielone wpływają pozytywnie na zdrowie fizyczne i psychiczne mieszkańców, podnoszą jakość życia oraz atrakcyjność całego obszaru. Utrzymanie i formalne przekształcenie tego terenu w strefę zieleni i rekreacji stanowi także spójną realizację długofalowej strategii rozwoju miasta, w tym wizji Floating Garden 2050. Koncepcja ta zakłada budowę nowoczesnej metropolii, która w sposób harmonijny integruje rozwój urbanistyczny z ochroną środowiska naturalnego. Zachowanie i wzmacnianie takich obszarów jak przedmiotowy teren ROD wpisuje się bezpośrednio w te ideę, wspierając tworzenie miasta przyjaznego mieszkańcom, odpornego na zmiany klimatyczne oraz o silnej, unikalnej tożsamości opartej na zieleni i wodzie. W związku z powyższym zasadne jest nie tylko utrzymanie obecnej funkcji tego terenu, ale także jego dalsze rozwijanie jako ogólnodostępnej przestrzeni zieleni i rekreacji, służącej zarówno obecnym, jak i przyszłym pokoleniom mieszkańców Szczecina. **Uwaga uwzględniona** dla działek nr 5, 11 z ob. 3088, 1, 9, 10/2, 11/2, 12/14, 16, 19, 20, 22 z ob. 3101, 15 z ob. 3030, 15 z ob. 3035, 3/30, 3/6 z ob. 3038, części działki nr 3 z ob. 3088, części działki nr 5 z ob. 3087, części działki nr 1 z ob. 3088. **Uwaga nieuwzględniona** dla części działki nr 3 z ob. 3088 i działki nr 10/2 z obr. 3088 ze względu na obowiązujący mpzp. (przeznaczenie usługowe), działki nr 16 z ob. 3035, działki nr 2, 3/4, 25 z obrębu 3101 ze względu na obowiązujący mpzp, zgodnie z którym na działkach można zrealizować zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Działki te znajdują się w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, w której w profilu podstawowym znajdują się ogrody działkowe, wobec czego możliwa będzie zmiana mpzp i przeznaczenie przedmiotowych działek na ogrody działkowe. Części działek nr 5 ob. 3087 i nr 1 ob. 3088 znajdują się w strefie komunikacyjnej. Działka nr 14 z ob. 3030 nie została zidentyfikowana.
75.	08.04.2026	U81/0766/2026	ul. Tczewska 792 SU Dąbie obszar Wielgowo - Sławociesze - Zdunowo	uwzględniona częściowo	Nie wyrażam zgody na proponowane w projekcie Planu Ogólnego rozwiązania w zakresie przeznaczenia terenów po obu stronach ul. Tczewskiej pod funkcje usługowe i produkcyjne (SU, SP). Projekt pozostaje w sprzeczności z ustaleniami uchwały Nr LIX/1643/24 z dnia 23 kwietnia 2024 r., stanowiącej efekt kompromisu społecznego wypracowanego w 2023 r., który jednoznacznie ograniczał zasięg stref aktywności gospodarczej do cieku Chełszcząca. Ponowne wprowadzenie rozwiązań wcześniej odrzuconych narusza zasadę zaufania do organów władzy publicznej. Proponowane rozwiązania naruszają zasady ładu przestrzennego, pomijają konieczność stosowania stref buforowych oraz nie uwzględniają realnych uwarunkowań komunikacyjnych. Wnoszę o zachowanie ustaleń WIPZP z 2024 r. oraz rezygnację z proponowanych zmian. **Uwaga uwzględniona częściowo.** Uwzględnia się korektę położenia strefy 759SU - usługowej poprzez powiększenie strefy 567SJ - mieszkaniowej – o tereny po południowej i zachodniej stronie zespołu zabudowy przy ul. Sokolników i ekwiwalentne pomniejszenie strefy mieszkaniowej 569SJ. W strefie 579SU (położonej na północ od ul. Tczewskiej) wykreśla się dodatkowe profile: składów i magazynów. Nie uwzględnia się definitywnego przekwalifikowania stref 759SU i760SU na strefę mieszkaniową lub na strefę zieleni i rekreacji dążąc do zachowania rezerwy usługowych terenów inwestycyjnych - zgodnie z polityką przestrzenną miasta.
76.	08.04.2026	U82/0767/2026	dz. nr 17/1 obręb 2069 391SJ Pogodno	nieuwzględniona	Wnoszę o zmiany w konsultowanym projekcie planu ogólnego Miasta Szczecin z uwagi na istniejący budynek na działce nr 17/1 obr. 2069. Budynek wybudowany na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę nr 206/17 z dnia 15.02.2017 r. znak WUiAB-III.6740.356.2016 GD, budowa zakończona - zaświadczenie o braku sprzeciwu w sprawie zawiadomienia o zakończeniu inwestycji z dnia 21.04.2020 r. znak ROP.5120.136.1690.2020 PW. Istniejący na działce 17/1 obr. 2069 budynek posiada wysokość 12,51 m Wnoszę o maksymalną wysokość zabudowy w strefie 391SJ równą 13 m.

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					Uwaga nieuwzględniona, parametry ustalone w planie zachowano, na terenie obowiązuje plan miejscowy. Parametry są ustalane dla większego obszaru i nie ma możliwości ich zmiany dla jednego budynku. Ustalenia dotyczą nowych inwestycji, Istniejąca legalnie zabudowa jest zgodna z planem.
77.	08.04.2026	U83/0768/2026	dz. nr 10/3, 10/2 obręb 3056 Stołczyn	uwzględniona	Na mojej działce i działkach sąsiednich znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne. Wnoszę o ustanowienie tych terenów jako strefy SJ zabudowy jednorodzinnej, a nie jako SW zabudowy wielorodzinnej. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: SJ Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 30% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 9,5m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 50% **Uwaga uwzględniona** – uwaga zgodna z polityką przestrzenną.
78.	08.04.2026	U84/0769/2026	dz. nr 104/2 obręb 4194 112SO ul. Kozia 22 Płonia – Śmierdnica - Jezierzyce	uwzględniona częściowo	W pierwszej kolejności należy wskazać, że stan faktyczny i ewidencyjny nieruchomości wymaga pełnego i rzetelnego ujawnienia w dokumentach planistycznych. Część działki 104/2 o powierzchni 0,2533 ha jest, zgodnie z wypisem z rejestru gruntów, sklasyfikowana jako B-RVI. Pozostałą część działki stanowią użytki WSr-RVI. Oznacza to, że nieruchomość nie ma wyłącznie charakteru przyrodniczo-wodnego, lecz obejmuje także część zabudowaną i grunty o utrwalonym sposobie użytkowania, co powinno znaleźć odzwierciedlenie w projektowanym planie ogólnym. Znajdujący się na nieruchomości staw jest ekologicznym stawem hodowlanym, użytkowanym w tym celu od dziesięcioleci. Należy podkreślić, że jest to sztuczny zbiornik wodny, powstały jeszcze przed 1945 rokiem, i od tego czasu wykorzystywany jako staw hodowlany. Tym samym obecne użytkowanie nie ma charakteru nowego ani incydentalnego, lecz stanowi historycznie ukształtowaną i utrwaloną funkcję tego terenu. Istotne znaczenie ma również obowiązujący Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Płonia - Urok" z dnia 28.02.2011 r. dla terenu elementarnego D.J.3001.ZL,WS,G,E, który przewiduje m.in .: • możliwość zachowania istniejących obiektów gospodarczych przy Stawie Kiełpińskim bez możliwości ich rozbudowy, • zabudowę związaną z gospodarką leśną, • lokalizację urządzeń turystycznych. Ponadto w aktach notarialnych dotyczących nieruchomości wskazywane są budynki gospodarcze, co potwierdza istnienie trwałego i legalnego zagospodarowania tego terenu. Dodatkowo w wypisie z miejscowego planu z 1998 roku wskazywana była możliwość zabudowy, w tym między innymi zabudowy jednorodzinnej. Oznacza to, że na przestrzeni lat nieruchomość była postrzegana planistycznie jako teren dopuszczający szersze zagospodarowanie niż wynikałoby to z najbardziej restrykcyjnych obecnie proponowanych ograniczeń. Na mieszkalny charakter istniejących zabudowań wskazuje również zawiadomienie z dnia 8.08.1989 r., w którym nakazuje się stawiennictwo w urzędzie meldunkowym w celu dokonania zmiany adresu zamieszkania w dowodzie osobistym. Dokument ten jednoznacznie potwierdza, że zabudowania znajdujące się na nieruchomości pełniły nie tylko funkcję gospodarczą, ale również mieszkaniową. Okoliczność tę potwierdzają ponadto relacje mieszkańców oraz dokumentacja fotograficzna. Należy zauważyć, że postępujące od około 20 lat ograniczanie możliwości racjonalnego zagospodarowania tak atrakcyjnego i cennego terenu, jakim jest okolica Stawu Kiełpińskiego, doprowadziło do jego systematycznej degradacji. Brak realnych możliwości inwestowania, utrzymywania infrastruktury towarzyszącej i prowadzenia działalności zgodnej z historyczną funkcją tego miejsca skutkuje pogarszaniem stanu nieruchomości z roku na rok. Zjawisko to nasila również problem wysychania nie tylko Stawu Kiełpińskiego, ale także Jeleniego Stawu. W interesie publicznym oraz zgodnie z zasadą ładu przestrzennego plan ogólny powinien nie tylko chronić wartości przyrodnicze, ale również umożliwiać takie korzystanie z nieruchomości, które zapewni jej należyte utrzymanie. W przypadku tej nieruchomości właściciel prywatny powinien mieć stworzone warunki do legalnego i racjonalnego użytkowania stawu oraz terenu przyległego w sposób, który pozwoli utrzymać zbiornik wodny w stanie niepogarszającym się, przeciwdziałać jego degradacji oraz zachować historyczną funkcję hodowlaną, gospodarczą i mieszkaniową. Nie wyrażają zgody na dalsze, postępujące ograniczanie prawa właściciela do zagospodarowania przedmiotowego terenu, zwłaszcza w sytuacji, gdy istnieją dokumenty i okoliczności potwierdzające historyczny, rzeczywisty i zgodny z prawem sposób jego użytkowania. Przyjęcie rozwiązań planistycznych, które w sposób nieproporcjonalny i nieuzasadniony ograniczają możliwość korzystania z nieruchomości, należy ocenić jako naruszające słuszny interes właściciela. Z tych względów zasadne jest takie skorygowanie ustaleń projektu planu ogólnego, aby: 1. ujawniały rzeczywisty stan ewidencyjny nieruchomości, w tym część sklasyfikowaną jako B-RVI, 2. uwzględniały historyczne i faktyczne użytkowanie stawu jako sztucznego stawu hodowlanego, 3. respektowały istniejącą zabudowę gospodarczą i mieszkaniową oraz ciągłość wcześniejszych ustaleń planistycznych, 4. umożliwiały racjonalne zagospodarowanie nieruchomości, w tym utrzymanie stawu, istniejących obiektów oraz funkcji towarzyszących, które nie będą prowadziły do degradacji terenu, lecz przeciwnie - pozwolą na jego ochronę i właściwe utrzymanie. W przypadku nieuwzględnienia niniejszego wniosku i utrzymania rozwiązań prowadzących do dalszego ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, podjęte zostaną kroki zmierzające do dochodzenia przysługujących roszczeń, w tym także uzyskania odszkodowania z tytułu ograniczenia prawa własności. Wobec powyższego wniosek o zmianę projektu planu ogólnego w odniesieniu do wskazanej nieruchomości jest w pełni uzasadniony zarówno stanem faktycznym i ewidencyjnym, jak i względami funkcjonalnymi, gospodarczymi, środowiskowymi oraz zasadą poszanowania praw właściciela. **Uwaga uwzględniona częściowo -** użytek geodezyjny „Br" objęto strefą zieleni i rekreacji (SN), pozostały obszar stanowiący zieleń leśną bez zmian.
79.	08.04.2026	U97/0789/2026	dz. nr 104 obręb 2126 206SU, 291SU, 205SU ul. Reczańska Gumieńce	uwzględniona częściowo	Wnosi o zmianę projektowanego przeznaczenia terenów oznaczonych w projekcie planu ogólnego jako 205SU, 206SU oraz 291SU (strefa usługowa) poprzez wprowadzenie dla nich strefy SW - strefy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej jako uzupełniającej, przy zachowaniu parametrów przestrzennych zbliżonych do ustalonych dla terenów sąsiednich o funkcji mieszkaniowej. Uzasadnienie: Przedmiotem niniejszej uwagi do projektu planu jest zmiana projektowanego przeznaczenia terenów oznaczonych w projekcie planu ogólnego jako 205SU, 206SU oraz 291SU (strefa usługowa) poprzez wprowadzenie dla nich strefy SW - strefy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej jako uzupełniającej, przy zachowaniu parametrów przestrzennych zbliżonych do ustalonych dla terenów sąsiednich o funkcji mieszkaniowej. Wnosi o ustalenie następujących parametrów dla poszczególnych objętych uwagami terenów: 1. Dla terenu oznaczonego w projekcie planu ogólnego symbolem 206SU: a. zmiana symbolu na SW, b. Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2 c. Maksymalna wysokość zabudowy: 13.0m d. Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% e. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% 2. Dla terenu oznaczonego w projekcie planu ogólnego symbolem 291SU: a. zmiana symbolu na SW, b. Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 3 c. Maksymalna wysokość zabudowy: 19.0m d. Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% e. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% 3. Dla terenu oznaczonego w projekcie planu ogólnego symbolem 205SU :

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					a. zmiana symbolu na SW, b. Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 4 c. Maksymalna wysokość zabudowy: 25.0m d. Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% e. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% Wniosek ten znajduje uzasadnienie zarówno w ewolucji dokumentów planistycznych, jak i w aktualnych uwarunkowaniach przestrzennych, funkcjonalnych oraz ekonomicznych tego obszaru. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce - Krakowska 3” dla przedmiotowego terenu został uchwalony w 2021 r. na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2012 r. W studium z 2012 r. teren ten przewidziany był jako obszar usług hotelarskich, rekreacyjnych i handlowych, co uzasadniało przyjęcie w mpzp funkcji „UT - usługi turystyki”. Miejscowy plan był zatem w pełni zgodny z ówczesną polityką przestrzenną miasta. Jednak w 2022 r. uchwalone zostało nowe studium, w którym jednostka obejmująca przedmiotowy obszar została zakwalifikowana do struktury, w której funkcją dominującą jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej i wysokiej intensywności. Studium to wskazuje kierunek przekształceń zmierzający do uporządkowania i uzupełniania istniejącej struktury osiedla, a także do intensyfikacji funkcji mieszkaniowej. Tym samym polityka przestrzenna miasta uległa zasadniczej zmianie względem dokumentu z 2012 r. Projekt planu ogólnego jako nowy akt planistyczny o charakterze systemowym, stwarza realną możliwość uporządkowania tej sytuacji i dostosowania przeznaczenia terenu do aktualnych kierunków rozwoju miasta. Utrzymanie dla przedmiotowych terenów wyłącznie strefy usługowej stanowiłoby w praktyce kontynuację rozwiązań wynikających z nieaktualnej już wizji rozwoju funkcji hotelarskiej w tej lokalizacji. Należy przy tym podkreślić, że funkcja hotelowa, stanowiąca historyczne uzasadnienie przeznaczenia usługowego, faktycznie przestała istnieć. Obiekt hotelowy od wielu lat nie funkcjonuje, a obecnie został wyburzony. Zmiany rynkowe, w szczególności skutki pandemii COVID-19, w sposób trwały wpłynęły na model inwestycyjny i opłacalność przedsięwzięć hotelowych w tej części miasta. W obecnych realiach realizacja funkcji turystycznej w tej lokalizacji nie znajduje uzasadnienia ekonomicznego. Z urbanistycznego punktu widzenia teren objęty wnioskiem stanowi naturalne przedłużenie i domknięcie struktury zabudowy mieszkaniowej osiedla Reda, do którego bezpośrednio przylega. Obszar ten funkcjonuje dziś jako luka w zwartej tkance mieszkaniowej, położona w pełni uzbrojonym terenie, przy głównej arterii komunikacyjnej, w strukturze miejskiej o ukształtowanym charakterze wielorodzinnym. Wprowadzenie dominującej funkcji mieszkaniowej z usługami w parterach pozwoliłoby na logiczną kontynuację przestrzenną i funkcjonalną istniejącego osiedla, uporządkowanie ładu urbanistycznego oraz wzmocnienie lokalnego centrum usługowego. Wnioskodawca nie postuluje zwiększenia parametrów przestrzennych ani intensyfikacji zabudowy ponad poziom przewidziany w sąsiednich terenach mieszkaniowych. Proponowana zmiana dotyczy wyłącznie struktury funkcjonalnej - wprowadzenia minimalnego udziału funkcji mieszkaniowej na poziomie 70%, przy dopuszczeniu usług jako funkcji uzupełniającej. Parametry takie jak wysokość zabudowy, intensywność czy udział powierzchni biologicznie czynnej mogą pozostać na poziomie zbliżonym do terenów SW w bezpośrednim sąsiedztwie. Istotnym elementem jest również fakt, że wniosek składany jest przez właściciela terenu. Zmiana przeznaczenia nie rodzi zatem ryzyka roszczeń odszkodowawczych wobec gminy, nie powoduje konieczności wykupu nieruchomości ani realizacji funkcji publicznych kosztem budżetu miasta. Proponowane rozwiązanie stanowi racjonalne i korzystne dla miasta zagospodarowanie terenu prywatnego, w pełni uzbrojonego i włączonego w strukturę urbanistyczną. Plan ogólny, jako dokument wyznaczający docelową strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta, powinien odzwierciedlać rzeczywiste procesy urbanistyczne, aktualną politykę przestrzenną oraz racjonalne kierunki rozwoju. W niniejszym przypadku logiczne i systemowo uzasadnione jest przekształcenie terenów 205SU, 206SU oraz 291SU w strefę SW - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi - jako naturalnej kontynuacji osiedla Reda oraz realizacji kierunków rozwoju wyrażonych w aktualnych dokumentach strategicznych miasta. **Uwaga częściowo uwzględniona.** Uwzględniono zmianę funkcji terenu. Tereny objęto strefami SW o zróżnicowanych parametrach, uwzględniono częściowo wnioskowaną wysokość zabudowy od 13m do 25 m, zgodnie z polityką przestrzenna miasta. Nie uwzględniono w zakresie wskaźnika intensywności zabudowy i powierzchni zabudowy.
80.	08.04.2026	U98/0790/2026	dz. nr 18/60, 18/4 obręb 3081 55SN Warszewo	uwzględniona	Wnosi o zmianę kwalifikacji planistycznej działek nr 18/60 i 18/4, obręb 3081, położonych przy ul. Kredowej w Szczecinie, z obecnej strefy SN na strefę SJ w procedowanym planie ogólnym gminy Miasto Szczecin. Utrzymanie wskazanych działek w strefie SN jest nieuzasadnione, skoro działki bezpośrednio sąsiednie zostały objęte strefą SJ mimo porównywalnych uwarunkowań technicznych i przestrzennych. Brak jest zatem racjonalnych podstaw do tak odmiennego potraktowania terenów bezpośrednio ze sobą sąsiadujących, funkcjonalnie powiązanych i położonych w tym samym obszarze urbanistycznym. (…) Należy również podkreślić, że plan ogólny nie powinien mechanicznie powielać wcześniejszych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rolą planu ogólnego jest porządkowanie i korygowanie polityki przestrzennej tam, gdzie wcześniejsze rozstrzygnięcia nie odpowiadają rzeczywistym uwarunkowaniom terenu oraz zasadzie spójnego kształtowania przestrzeni. Nie sposób uznać argumentu odnoszącego się do przebiegu gazociągu za wystarczający, skoro przez działki sąsiednie nr 18/56,17/22,17/18, 31/2, 33/1 oraz 17/5 również przebiega gazociąg, a mimo to zostały one objęte strefą SJ. Oznacza to, że sama obecność infrastruktury gazowej nie została potraktowana jako przesłanka wykluczająca funkcję SJ dla terenów sąsiednich, a więc nie może być uznana za rozstrzygającą wyłącznie wobec działek nr 18/60 i 18/4. W ocenie wnioskodawcy już na etapie uchwalania obowiązującego mpzp teren działek nr 18/60 i 18/4 został niezasadnie pominięty pod zabudowę jednorodzinną, mimo że posiada porównywalne uwarunkowania przestrzenne i techniczne jak nieruchomości sąsiednie. To właśnie procedura sporządzania planu ogólnego jest właściwym momentem do uporządkowania i skorygowania błędów oraz niespójności utrwalonych w obowiązującym mpzp. Plan ogólny nie powinien powielać wcześniejszych nieprawidłowych rozstrzygnięć planistycznych, lecz prowadzić do ich naprawienia zgodnie z rzeczywistymi uwarunkowaniami terenu oraz zasadą spójnego kształtowania polityki przestrzennej. W niniejszej sprawie zasadne jest zatem wykorzystanie tej procedury do usunięcia nieuzasadnionego zróżnicowania i objęcia działek nr 18/60 i 18/4 strefą SJ. Niezależnie od powyższego, przy strefie SN wnoszę o obniżenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla przedmiotowych działek z 70% do 50%. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: SJ Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 30% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 10m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: w przypadku SN - 50%, w przypadku SJ - 70% **Uwaga uwzględniona** – działki włączono do strefy SJ.
81.	09.04.2026	U133/0838/2026	dz. nr 29/6, 28/2, 26/4, 27/2 obręb 4128 dz. nr 6/14, 5, 11/3, 3, 2/2, 11/4, 8/6 obręb 4130	nieuwzględniona	1. dz. nr 29/6, 28/2, 26/4, 27/2 obręb 4128 Wnoszę o zmianę przeznaczenia terenów w Podjuchach wokół ulic Olkuska/Ukośna/Wschodnia/Sąsiedzka z proponowanej strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną na strefę zieleni i rekreacji, ewentualnie strefę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wokół znajduje się wyłącznie strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dodatkowo teren ten jest podmokły, w przypadku osuszenia woda z pewnością wybije w miejscach zabudowanych położonych poniżej tego terenu. Teren ten stanowi naturalną strefą zieleni dla okolicznych mieszkańców, infrastruktura drogowa absolutnie nie jest przystosowana na dużą ilość samochodów wygenerowanych przez zabudowę wielorodzinną, już teraz tworzą się zatory przy wjeździe/zjeździe z autostrady, przy dodatkowym natężeniu ruchu będzie to niezwykle uciążliwe dla mieszkańców. Poza tym nie wolno planować zabudowy wielorodzinnej w miejscach otoczonych jedynie domami jednorodzinnymi. A strefa dotychczasowej zieleni pomiędzy ulicami Olkuska/Ukośna szczególnie powinna pozostać dalej strefą

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
			dz. nr 2/6, 2/7, 6, 5 obręb 4116 Podjuchy		zieloną tak jak ma to teraz miejsce obecnie. Ponadto tereny za autostradą dotąd stanowiły otulinę Puszczy Bukowej i absolutnie nie mogą zostać przekształcone w strefę usługową - to rabunek na przyrodzie w czystej formie. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 1386SW - zmienić na strefę zieleni i rekreacji, ewentualnie strefa z zabudową mieszkaniową jednorodzinną Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]:Brak zabudowy, ewentualnie 25% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: Brak zabudowy, ewentualnie 11 m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: Brak zabudowy, ewentualnie 80% 2. dz. nr 6/14, 5, 11/3, 3, 2/2, 11/4, 8/6 obręb 4130 Wnoszę o zmianę przeznaczenia terenów wokół ulic Olkuska/Ukośna/Wschodnia/Sąsiedzka z proponowanej strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną na strefę zieleni i rekreacji, ewentualnie strefę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wokół znajduje się wyłącznie strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dodatkowo teren ten jest podmokły, w przypadku osuszenia woda z pewnością wybije w miejscach zabudowanych położonych poniżej tego terenu. Teren ten stanowi naturalną strefą zieleni dla okolicznych mieszkańców, infrastruktura drogowa absolutnie nie jest przystosowana na dużą ilość samochodów wygenerowanych przez zabudowę wielorodzinną. Nie należy planować zabudowy wielorodzinnej w miejscach otoczonych jedynie domami jednorodzinnymi. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 1386SW - zmienić na strefa mieszkaniowa jednorodzinna Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 25% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 11 m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 75% 3. dz. nr 2/6, 2/7, 6, 5 obręb 4116 Tereny za autostradą dotąd stanowiły otulinę Puszczy Bukowej i absolutnie nie mogą zostać przekształcone w strefę usługową- bliskość Natury 2000 i Parku Krajobrazowego powinny podlegać ochronie przed dewastacją w postaci terenów usługowych, fotowoltaiki, itp. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: Strefa usługowa 1014SU - zmienić na strefę otwartą Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: Nie powinno być żadnej zabudowy Maksymalna wysokość zabudowy [m]: Nie powinno być żadnej zabudowy Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 90% **Uwaga nieuwzględniona.** Zachowuje się strefę SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. STBS na przedmiotowym terenie od 2005r. planuje realizację potrzeb mieszkaniowych miasta w ramach prowadzenia statutowej dzielności niekomercyjnego mieszkalnictwa społecznego. STBS planuje kontynuować proces budowlany w partnerstwie z Miastem w formule Zintegrowanego Planu inwestycyjnego (ZPI), który jest szczególną formą planu miejscowego - pozwalającego na przeprowadzenie wszelkich niezbędnych uzgodnień i konsultacji społecznych oraz wypracowania funkcji i docelowych parametrów zabudowy mieszczących się w przedziałach wskazanych w planie ogólnym.
82.	10.04.2026	U136/0907/2026	dz. nr 343/5, 343/6, 343/50, 343/51, 343/52, 343/53, 343/54, 343/55 obręb 4195 Płonia - Śmierdnica - Jezierzyce	uwzględniona częściowo	Wnoszę o zmianę sposobu ujęcia w projekcie planu ogólnego miasta Szczecin obszaru obejmującego działki nr 343/5, 343/6 oraz 343/50-343/55, obręb 4195 Szczecin, tak aby nie prowadził on do trwałego funkcjonalnego wyłączenia tego terenu. Postulowany kierunek powinien zachować dominującą funkcję przyrodniczo-krajobrazową obszaru, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, ochronę zieleni, retencji, relacji wodnych i walorów krajobrazowych, przy jednoczesnym dopuszczeniu ekstensywnych i środowiskowo odpowiedzialnych form zagospodarowania, w tym realizacji obiektów kubaturowych, podporządkowanych wymogom ochrony środowiska, ładu przestrzennego i krajobrazu. Wnoszę o ujęcie obszaru jako terenu aktywnej ochrony i uporządkowanego kształtowania, z możliwością ekstensywnego zagospodarowania, w tym realizacji obiektów kubaturowych, zamiast całkowitego funkcjonalnego wyłączenia. Uwaga pozostaje zgodna ze Studium 2022 dla jednostki D.J.11 Płonia - Śmierdnica - Jezierzyce. Uzasadnienie: (…) Za takim rozwiązaniem przemawiają względy planistyczne, funkcjonalne i środowiskowe. Teren posiada istotne walory krajobrazowe, przyrodnicze i retencyjne. Jego znaczenie nie wynika z predyspozycji do intensywnej zabudowy, lecz z roli, jaką pełni w strukturze przestrzennej miasta jako element zieleni, otwartej przestrzeni, relacji wodnych oraz lokalnego układu krajobrazowego. Całkowite funkcjonalne wyłączenie terenu nie zawsze stanowi najwłaściwszą formę jego ochrony. W praktyce może prowadzić do stanu biernego zaniedbania, utraty czytelności funkcjonalnej i przestrzennej, braku działań porządkujących oraz osłabienia mechanizmów aktywnej ochrony. Z tego względu właściwe jest przyjęcie modelu planistycznego, który wyklucza presję inwestycyjną, ale nie wyklucza działań podporządkowanych ochronie i nisko intensywnemu użytkowaniu. Postulowany kierunek pozostaje zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin z 2022 r. dla jednostki planistycznej DJ.11 Płonia - Śmierdnica - Jezierzyce, przewidującym ochronę krajobrazu i wartości przyrodniczych przy jednoczesnym dopuszczeniu ekstensywnych form zagospodarowania, usług sportu, rekreacji i turystyki z dużą ilością zieleni towarzyszącej oraz funkcji uzupełniającej mieszkaniowej jednorodzinnej. Postulowany model zakłada utrzymanie przewagi terenów niezabudowanych, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, ochronę zieleni, cieków, retencji i walorów krajobrazowych oraz ograniczenie ewentualnego zagospodarowania do form wolnostojących, rozproszonych i ekstensywnych. (…) **Uwaga uwzględniona częściowo** w zakresie objęcia części nieruchomości strefą SN, z możliwością wykorzystania w przyszłości (po zmianie planu miejscowego) na cele usług turystyki
83.	09.04.2026	U137/0842/2026	dz. nr 8/41 obręb 3009 8SI ul. Kadłubka ul. Kadłubka Niebuszewo – Bolinko	nieuwzględniona	Wnosi o zmianę funkcji terenu z SI na SW lub SU. Po raz drugi wnioskuję o uznanie mojej działki nr ew. 8/41 Obręb 3009 Nad Odrą 9 w Szczecinie jako strefę wielofunkcyjną „SW" a przynajmniej jako usługową „SU" w planie ogólnym. Zakwalifikowanie mojej działki jako infrastrukturalną pozbawia mnie wykorzystania tej działki do celu dla którego ją nabyłem oraz obniża znacznie jej wartość. Nieruchomość nabyłem w niedawnym czasie od Miasta Szczecin za gotówkę, w celach komercyjnych zgodnie z dotychczasowym/istniejącym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Szczecin. Zgodnie z polityką przestrzenną miasta zawartą w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Szczecin dla jednostki planistycznej S.B.07. przewiduje się następujące kierunki: - Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności. - Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, zieleń urządzona. Pytanie: skoro MPZP mówi o zabudowie usługowej dla tego terenu, a polityka przestrzenna miasta w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Szczecin mówi o strefie wielofunkcyjnej z usługami to skąd nagle w Planie Ogólnym pojawia się SI (Strefa Infrastrukturalna)? Czy do sporządzenia Planu Ogólnego były uwzględnione

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					zapisy z MPZP oraz ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Szczecin? Budując zgodnie z MPZP parking wielopoziomowy wraz z usługami wbudowanymi będzie to typowa budowla komercyjna/usługowa. Przeznaczanie terenu w planie ogólnym jako infrastrukturalne jest wyraźnym konfliktem pomiędzy Miastem Szczecin a Przedsiębiorcą. Nie planuję wybudować parkingu i oddać go charytatywnie w używanie mieszkańcom. Inwestując swoje środki na zakup ww. terenu planowałem wykorzystać go do celu komercyjno-finansowego - i uważam to za racjonalne podejście w gospodarce wolnorynkowej (chyba, że wróciliśmy do modelu gospodarki planowanej z lat 70-tych). Inne tereny zostały ujęte w Planie Ogólnym jako usługowe, a miały podobne przeznaczenie w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego. Przykłady: - teren przy ulicy Wilczej, działka nr 143/6, Obręb - 3099; - teren przy ulicy Przelotowej, działka nr 87/8, Obręb - 4072 i wiele innych. To, że przez teren przechodzi ciepłociąg nie powoduje sytuacji bez wyjścia gdyż ciepłociąg można przełożyć, a basen p.poż. został zlikwidowany zgodnie z przepisami. Proszę nie próbować dokonywać zawłaszczenia funkcji terenu pod infrastrukturalne potrzeby miasta, skoro przed sprzedażą gruntu Miasto Szczecin nie wykorzystało terenu pod własne potrzeby. Definicja strefy infrastrukturalnej w planie ogólnym to wyznaczony obszar służący zabezpieczeniu gminy w zakresie obsługi technicznej i pod lokalizację urządzeń i obiektów technicznych gminy. Ja takich urządzeń nie planuję umieścić na tej działce. Jedyny cel to cel komercyjny o co wnioskuję. Domagam się zmiany przeznaczenia terenu w Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego dla Miasta Szczecin na funkcję SW lub SU. Obecnie ten teren to nie ogólnodostępny parking miejski, tylko komercyjny najem miejsc parkingowych - a to różnica. Wynajem miejsc parkingowych to komercja a nie zapewnienie darmowych miejsc parkingowych w zasobach miasta, szczególnie że obecnie jest możliwość budowy usług wbudowanych o powierzchni do 600 m kw. według MPZP - co ewidentnie uzasadnia moje roszczenie. Płatny parking to usługa, sklep 600m². to również usługa. Uprzejmie proszę o niepomijanie tak ważnego aspektu jak własność, Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego oraz Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Szczecin. Pragnę nadmienić, że prowadzę działalność na terenie Miasta Szczecin od 1990 roku. Zasługuję na szacunek jako mieszkaniec i przedsiębiorca. To mój drugi wniosek w tej sprawie. Liczę na pozytywne uwzględnienie mojego wniosku. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: KG,U Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 80% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 40 m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 10% **Uwaga nieuwzględniona**. Uwaga niezgodna z polityką przestrzenną miasta i obowiązującym prawem miejscowym.
84.	09.04.2026	U138/0843/2026	dz. nr 3/69, 3/78 obręb 2153 717SU ul. Ściegiennego Turzyn	nieuwzględniona	Wnosi o zmianę funkcji terenu z SU na SW. Po raz drugi wnioskuję o zmianę w projekcie Planu Ogólnego dla mojej nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Ściegiennego, składającej się z działek o numerach ewidencyjnych: 3/69, 3/78 obręb 2153 Pogodno. Niesłuszne jest zakwalifikowanie terenu pod usługi. Działka położona jest w sąsiedztwie gęstej zabudowy wielorodzinnej, garaży oraz szkoły z przedszkolem. Przeznaczenie tego terenu w planie ogólnym pod usługi mija się z celem. Teren jest położony w Śródmieściu, na wzniesieniu, przy wąskiej i krętej „ślepej ulicy". Umieszczenie w tym miejscu zabudowy usługowej to skazanie obiektu na biznesowy niebyt - trudny dojazd i stroma skarpa. W tej części osiedla i przy tej ulicy nie występuje żaden typowy obiekt usługowy. Działka położona jest daleko od głównej ulicy. Uzyskałem decyzję o warunkach zabudowy (nr 254/12) na obiekt wielorodzinny. Ta lokalizacja jedynie może spełniać taką funkcję. W przypadku uznania jej za usługową, działka stanie się bezwartościowa. Wnoszę o korektę w projekcie Planu Ogólnego. Krzywdzące jest dla mnie zakwalifikowanie działki jako usługowej. Wnoszę o zmianę w planie ogólnym jako teren mieszkaniowy symbol SW. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: MW,U Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 50% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 19 m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 5% **Uwaga nieuwzględniona**. Proponowana funkcja mieszkaniowa jest niezgodna z polityką przestrzenną miasta.
85.	09.04.2026	U139/0845/2026	dz. nr 48, 49, 50, 51 obręb 4202 Płonia – Śmierdnica - Jezierzyce	nieuwzględniona	Wnosi o objęcie przedmiotowych działek strefą SJ. - wnoszę o objęcie strefą zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - wnoszę o dopuszczenie podziału nieruchomości na działki o powierzchni ok. 1000 m². - wnoszę o dopuszczenie możliwości zabudowy jednorodzinnej dla skonsolidowanego obszaru 4 działek sąsiadujących ze sobą, zgodnie z załączoną mapą. Konsolidacja 4 działek zapewnia możliwość realizacji spójnego urbanistycznie zespołu zabudowy i zrealizowanie pełnego zakresu infrastruktury technicznej przez jednego inwestora. Parametry dla wszystkich działek: Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 20% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 10 m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 50% **Nieuwzględniona** – uwaga niezgodna z polityką przestrzenna miasta, nieruchomość poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.
86.	09.04.2026	U141/0847/2026	dz.157/8 obr. 4201 ul. Zadumana Dąbie	uwzględniona częściowo	W projekcie planu przedmiotowy teren został oznaczony symbolem „SO" - strefa otwarta z zakazem zabudowy. Wnoszę o zmianę przeznaczenia tego terenu na funkcję umożliwiającą realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Działka znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej, dlatego jej przeznaczenie pod tę samą funkcję stanowiłoby naturalną kontynuację zagospodarowania i zapobiegło powstaniu nieuzasadnionej luki w strukturze urbanistycznej. Teren obejmuje drzewostan wtórny (sukcesja z lat 60.), o ograniczonej wartości przyrodniczej w warunkach otoczenia zabudową, co nie uzasadnia całkowitego zakazu zabudowy. Wprowadzenie takiego zakazu stanowi nieproporcjonalne ograniczenie prawa własności, bez dostatecznego uzasadnienia interesem publicznym. Wcześniejsze dokumenty planistyczne przewidywały tu zabudowę mieszkaniową. W warunkach deficytu terenów budowlanych zasadne jest wykorzystanie działek w granicach miasta zamiast sprzyjania rozlewaniu się zabudowy, co zapewni spójność i uzupełnienie istniejącej struktury. uzasadnienie: 1. Zasada ładu przestrzennego i kontynuacji funkcji Zgodnie z zasadami planowania przestrzennego, kształtowanie polityki przestrzennej powinno uwzględniać istniejące zagospodarowanie terenu oraz dążyć do zachowania ładu przestrzennego. Przedmiotowa działka znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych zabudową jednorodzinną, co jednoznacznie predestynuje ją do pełnienia analogicznej funkcji. Utrzymanie zakazu zabudowy w tym miejscu stanowi odstępstwo od zasady kontynuacji funkcji i prowadzi do powstania nieuzasadnionej „luki" w strukturze urbanistycznej.

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					2. Charakter i wartość przyrodnicza terenu Na działce znajduje się drzewostan o charakterze wtórnym (powstały w wyniku sukcesji naturalnej w latach 60.), który - z uwagi na swoje położenie w otoczeniu istniejącej zabudowy - nie pełni istotnych funkcji przyrodniczych ani krajobrazowych o znaczeniu ponadlokalnym. W praktyce jest to teren o ograniczonej wartości ekologicznej, który nie uzasadnia wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy. 3. Zasada proporcjonalności w ograniczaniu prawa własności Wprowadzenie całkowitego zakazu zabudowy stanowi istotne ograniczenie prawa własności. Ograniczenia tego typu powinny być proporcjonalne i znajdować uzasadnienie w istotnym interesie publicznym. W niniejszym przypadku, biorąc pod uwagę otoczenie działki oraz jej charakter, brak jest wystarczających przesłanek dla tak daleko idącego ograniczenia. 4. Zgodność z wcześniejszymi dokumentami planistycznymi W obowiązujących wcześniej dokumentach planistycznych teren ten był przewidywany pod zabudowę mieszkaniową. Zmiana kierunku zagospodarowania na funkcję wykluczającą zabudowę nie znajduje wystarczającego uzasadnienia w zmianie uwarunkowań przestrzennych. 5. Racjonalne gospodarowanie przestrzenią miasta W warunkach ograniczonej dostępności terenów budowlanych w granicach miasta, szczególnie istotne jest efektywne wykorzystanie terenów już otoczonych istniejącą zabudową i infrastrukturą. Utrzymywanie terenów niezabudowanych w takich lokalizacjach sprzyja niekontrolowanemu rozlewaniu się zabudowy poza granice miasta, co pozostaje w sprzeczności z zasadami zrównoważonego rozwoju. 6. Spójność polityki przestrzennej Dopuszczenie zabudowy jednorodzinnej w tym miejscu stanowiłoby logiczne uzupełnienie istniejącej struktury urbanistycznej i realizację zasady dogęszczania zabudowy w granicach miasta, zamiast jej rozpraszania. **Uwaga uwzględniona** w granicach użytku gruntowego „Ps”. **Uwaga nieuwzględniona** w granicach użytku „Ls”, które objęto strefą SO.
87.	09.04.2026	U145/0852/2026	dz. 10/4 obręb 3084 ul. Prof. J. Królewskiego Warszewo	uwzględniona częściowo	1. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa, wielorodzinna i usługowa z terenami zieleni urządzonej, terenami wód i terenem komunikacji z terenem infrastruktury technicznej. 2. Maksymalna powierzchnia zabudowy - 25% powierzchni działki. 3. Powierzchnia biologicznie czynna - 55% powierzchni działki. 4. Minimalną i maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: od 0,9 do 1,2. 5. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 15 m - 4 kondygnacje nadziemne. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: MW,U zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 25% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 15 m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 55% **Uwagę uwzględniono częściowo.** W ramach części działki 10/4 z ob. 3084 wyznaczono strefę SW, lecz o parametrach zgodnych z parametrami pozostałej zabudowy osiedla Galaktyka. Na pozostałym terenie stwierdzone zostały chronione gatunki zwierząt i utrzymuje się dotychczasowe przeznaczenie określone w planie miejscowym.
88.	09.04.2026	U146/0858/2026 U1016/0989/2026	dz. nr 194/23 obręb 4092 ul. Borsucza Wielgowo - Sławociesze - Zdunowo	uwzględniona	Wnosi o odrzucenie proponowanych zmian w planie zagospodarowania przestrzennego dotyczących działki nr 194/23, obręb 4092. Zgodnie z obowiązującym przeznaczeniem teren ten stanowi obszar zalesiony. Tymczasem projekt Planu Ogólnego dopuszcza możliwość jego zabudowy, co oznacza faktyczne przekształcenie terenów zielonych w obszary inwestycyjne. Takie działania stoją w sprzeczności z dotychczasowym charakterem tego obszaru oraz oczekiwaniami mieszkańców. Kategorycznie sprzeciwiam się zmianie przeznaczenia tej działki, jak również innych terenów zalesionych w obrębie dzielnicy Szczecin Wielgowo -Sławociesze - Zdunowo. Dzielnica ta posiada unikatowy, leśny charakter, który stanowi jej istotną wartość przyrodniczą, krajobrazową oraz społeczną. Każda próba ograniczania powierzchni terenów leśnych i zielonych prowadzi do nieodwracalnych zmian w środowisku oraz pogorszenia jakości życia mieszkańców. Zachowanie terenów zielonych powinno być jednym z priorytetów polityki przestrzennej miasta, zwłaszcza w kontekście rosnących wyzwań klimatycznych, potrzeby ochrony bioróżnorodności oraz zapewnienia mieszkańcom dostępu do przestrzeni rekreacyjnych. Z przykrością należy zauważyć, że proponowane zmiany sprawiają wrażenie decyzji podejmowanych bez należytego uwzględnienia lokalnych uwarunkowań i głosu społeczności. Tym bardziej zasadne jest ich ponowne przeanalizowanie i odstąpienie od ingerencji w tereny o tak istotnym znaczeniu przyrodniczym. W związku z powyższym wnoszę o utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia działki oraz ochronę wszystkich terenów zalesionych w tej części miasta. **Uwaga uwzględniona.** Działkę nr 194/24 z obrębu 4092 obejmuje się strefą SN, zgodnie z obowiązującym prawem miejscowym.
89.	09.04.2026	U147/0862/2026	dz. nr 6/1 obręb 3093 ul. Bandurskiego Żelechowa	uwzględniona częściowo	Wnosi o dokonanie zmiany ustaleń projektu Planu Ogólnego, w zakresie dotyczącym działki nr 6/1 z obrębu 3093 położonej przy ul. Bandurskiego poprzez wpisanie funkcji sportowej. Uzasadnienie: Na działce nr 6/1 znajduje się pełnowymiarowe boisko piłkarskie z nawierzchnią naturalną. Obiekt ten jest wykorzystywany do celów sportowych przez mieszkańców osiedla oraz lokalne kluby sportowe. Zgodnie z projektem Planu Ogólnego wpisana jest funkcja mieszkaniowa. Planuje się modernizację istniejącego boiska i przystosowanie go do wymogów licencyjnych IV ligi piłki nożnej. Realizacja inwestycji wymaga zmiany funkcji na sportową. W związku z powyższym wnoszę o zmianę funkcji mieszkaniowej na funkcje sportową oraz zmianę wskaźnika biologicznie czynnego do 5 % tak żeby mogły powstać boiska z nawierzchnią z trawy sztucznej w odniesieniu do ww. działki. **Uwaga uwzględniona częściowo**. Uwaga zgodna z polityką przestrzenną miasta. Dla działki ustalono strefę SI, w ramach której w profilu dodatkowym są usługi w tym usługi sportu, dla strefy ustalono 20% minimalny udział pbc zgodnie z rozporządzeniem.
90.	09.04.2026	U148/0859/2026	dz. nr 30/2, 31/14 obręb 4153 ul. Handlowa Bukowe - Klęskowo	nieuwzględniona	Wnosi o wydzielenie budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych ze strefy infrastruktury technicznej (281SI) i przeprowadzenie trasy SST w części niezbędnej niezabudowanej. **Uwaga nieuwzględniona** – uwaga niezgodna z polityką przestrzenną i obowiązującym prawe miejscowym - działka objęta jest obowiązującym mpzp „Szybki Tramwaj” z ustalonym terenem elementarnym o funkcji komunikacji, który obejmuje się strefą infrastrukturalną SI jako rezerwę dla transportu publicznego.
91.	09.04.2026	U153/0867/2026 U170/0848/2026 U171/0868/2026 U980/0948/2026 U1014/0995/2026	dz. nr 45/35 obręb 3004 ul. Michniowskiego Stołczyn	nieuwzględniona	Wnosi uwagę do projektu planu ogólnego miasta Szczecin dotyczącą działki nr 45/35, obręb 3004 (identyfikator 326201_1.3004.45/35), położonej w dzielnicy Stołczyn. Wnoszę o przeznaczenie wskazanego terenu na teren zieleni urządzonej (ZP) z funkcją rekreacyjną dla mieszkańców. Uzasadnienie: W okolicy brakuje ogólnodostępnych terenów zielonych oraz miejsc rekreacji dla mieszkańców, szczególnie dla dzieci i rodzin. Wskazany teren ma duży potencjał, aby stać się lokalnym parkiem służącym wypoczynkowi, aktywności fizycznej i integracji społecznej. Zachowanie tego obszaru jako terenu zieleni pozwoli poprawić jakość życia mieszkańców oraz zapewni dostęp do bezpiecznej przestrzeni rekreacyjnej w pobliżu miejsca zamieszkania. Dodatkowo teren ten posiada zauważalne walory przyrodnicze i stanowi przestrzeń bytowania lokalnej fauny, co również przemawia za jego zachowaniem jako terenu zieleni zamiast przekształcenia pod zabudowę. **Uwaga nieuwzględniona.**

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					Wystąpienie niezgodne z polityką przestrzenną i obowiązującym prawem miejscowym. Nieruchomość stanowi działkę inwestycyjną gminy.
92.	08.04.2026	U154/0771/2026 *+34 podpisów pod uwagą* U962/0979/2026 *+346 podpisów pod uwagą*	dz. nr 1/14, 1/15, 25, 49/1 obręb 2067 453SN ul. Mickiewicza ul. Unii Lubelskiej Pogodno	nieuwzględniona	Wnoszą o całkowite wykreślenie z katalogu profilu dodatkowego dla strefy 453SN (strefa zieleni i rekreacji) w Rodzinnym Ogrodzie Działkowym im. gen. Sikorskiego w Szczecinie klas przeznaczenia - „teren usług zdrowia i pomocy społecznej", „teren usług edukacji" i „teren usług handlu detalicznego". Wnoszą o pozostawienie w profilu dodatkowym wyłącznie funkcji bezpośrednio wspierających cel rekreacyjny i ogrodniczy tj. teren zieleni naturalnej, teren usług gastronomii, teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki. Uzasadniam to koniecznością zachowania maksymalnej zwartości terenów zielonych oraz ochroną przed nadmierną antropopresją, która jest nieunikniona przy realizacji usług publicznych (edukacji, zdrowia, pomocy społecznej i handlu detalicznego). Tereny te powinny pełnić wyłącznie funkcje rekreacyjno-przyrodnicze, a funkcje usługowe winny być realizowane w sąsiednich strefach o profilu wielofunkcyjnym. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: SN Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 10% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 6 m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 50% **Uwaga nieuwzględniona**, ustalony profil dla danej strefy nie definiuje ostatecznego przeznaczenia terenu. Na terenie obowiązuje plan miejscowy, w którym teren przeznaczony jest na zieleń urządzoną. Plan ogólny w profilu podstawowym dopuszcza lokalizację ogrodów działkowych, w związku z tym ich funkcja może być kontynuowana. Parametry zabudowy będą określone na etapie zmiany planu miejscowego.
93.	10.04.2026	U156/0910/2026	dz. nr 8/5 obręb 3014 Drzetowo - Grabowo	nieuwzględniona	Uprzejmie proszę o zmianę ustaleń dla działki 8/5 obręb 3014, aktualnie działka jest użytkowana jako usługowa (np. Skup złomu i inna drobna, ale uciążliwa działalność). Działka ma bardzo atrakcyjną lokalizację a jej uwarunkowania wskazują, że idealnie nadaje się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług. Przedmiotowa działka znajduje się w kwartale zabudowy, który otoczony jest torami tramwajowymi, działka jest w pełni uzbrojona. W okolicy znajdują się liczne punkty usługowe (sklepy spożywcze, gastronomia). Obszar ul. Firlika oraz jego najbliższe otoczenie charakteryzuje się znacznym udziałem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Wprowadzenie funkcji mieszkaniowej na przedmiotowej działce stanowiłoby kontynuację istniejącej struktury przestrzennej oraz sprzyjałoby ładowi przestrzennemu, zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy. Szczecin, podobnie jak wiele innych miast w Polsce, mierzy się z rosnącym zapotrzebowaniem na mieszkania. Zwiększenie podaży lokali mieszkalnych w dobrze skomunikowanych częściach miasta jest zgodne z interesem społecznym oraz polityką rozwoju miejskiego. Teren przy ul. Firlika posiada dostęp do rozwiniętej infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej (drogi, transport publiczny, sieci uzbrojenia terenu), co czyni go odpowiednim dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej. Lokalizacja ta zapewnia przyszłym mieszkańcom dogodny dostęp do usług publicznych, edukacji i terenów rekreacyjnych. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna nie wyklucza lokalizacji usług w parterach budynków. Wręcz przeciwnie - pozwala na tworzenie funkcji mieszanych (mixed-use), co sprzyja aktywizacji przestrzeni miejskiej i zwiększa jej atrakcyjność. Proponowane w projekcie planu ogólnego zapisy, utrwalą nieatrakcyjny (dla właściciela działki, sąsiadów i miasta) sposób zagospodarowania działki. Zmiana funkcji terenu na: SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną pozwoli na atrakcyjne zagospodarowanie działki oraz jest rozwiązaniem racjonalnym, które przyniesie korzyści dla właścicieli, sąsiadów, przyszłych użytkownikowi miasta. **Uwaga nieuwzględniona.** Uwaga niezgodna z polityką przestrzenną miasta. Kierunki rozwoju dla najbliższego otoczenia dla wymienionej działki to koncentracja usług i usług produkcyjnych. Sąsiedztwo usług uciążliwych oraz siedziby Komendy Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej wyklucza realizację nowej zabudowy mieszkaniowej.
94.	08.04.2026	U157/0774/2026	dz. nr 77/2 obręb 4204 ul. Topolowa Płonia-Śmierdnica-Jezierzyce	uwzględniona	Wnosi o umieszczenie działki 77/2 obręb 4204 w strefie zabudowy jednorodzinnej. **Uwaga uwzględniona** - nieruchomość włącza się do sąsiadującej (od północy) strefy SJ.
95.	08.04.2026	U169/0837/2026	dz. nr 2/16, 2/17 obręb 3023 Żelechowa	uwzględniona częściowo	Wnosi o uwzględnienie w planie ogólny na terenie działek 2/16 i 2/17 obręb 3023 strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) o parametrach: Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: MW Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 50% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 32 m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 15% **Uwaga uwzględniona** w zakresie zwiększenia wysokości zabudowy. **Nie uwzględniono** w zakresie zmiany pozostałych parametrów określonych zgodnie z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy dla działek w sąsiedztwie.
96.	09.04.2026	U173/0878/2026	dz. nr 73/5, 73/6, 73/7 obręb 4204 ul. Topolowa Płonia-Śmierdnica-Jezierzyce	uwzględniona	Wnosi o umieszczenie działek nr 73/5, 73/6, 73/7 obręb 4204 w strefie zabudowy jednorodzinnej. Nadmieniam, że ww. działki osiadają warunki zabudowy wydane w 01.04.2025 r. decyzją nr 31/25 oraz posiadają utwardzony dojazd oraz złącza kablowe. **Uwaga uwzględniona** – działki włącza się do sąsiadującej (od północy) strefy SJ.
97.	10.04.2026	U178/0884/2026	dz. nr 27/3 obręb 3050 ul. Stołczyńska Stołczyn	uwzględniona	Wnosi, aby obszar uzupełnienia zabudowy poszerzyć na całą działkę lub przesunąć poza istniejące zabudowania w stronę Polic. **Uwaga uwzględniona** – wprowadzono obszar uzupełnienia zabudowy zgodnie z treścią uwagi.
98.	09.04.2026	U172/0874/2026	dz. nr 13/7 obręb 1037 Stare Miasto	uwzględniona częściowo	- przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa - maksymalna powierzchnia zabudowy - 85% powierzchni działki, - powierzchnia biologicznie czynna - 0% powierzchni działki*, - maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki - 4,3, - maksymalna wysokość zabudowy -19 m. *Wartość powierzchni biologicznie czynnej wynika z aktualnego bilansu działki, który wskazuje na jej poziom zbliżony do zera. W związku z powyższym wnoszę o utrzymanie tej wartości, co umożliwi w przyszłości przeprowadzenie ewentualnych przekształceń na działce. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: U – tereny zabudowy usługowej Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 85% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 19 m

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 0% **Uwaga uwzględniona częściowo** poza maksymalnym udziałem pbc – 0% niezgodnie z przepisami prawa.
99.	10.04.2026	U184/0894/2026	dz. nr 2/1 obręb 3065 ul. Podbórzańska, ul. Miłosza Warszewo	nieuwzględniona	Wnosi o uwzględnienie w ww. planie dla nieruchomości, obejmującej dz. ew. nr 2/1 (o pow. 4021 m²), położonej w obrębie ew. 326201_1.3065, Nad Odrą, w jednostce ew. m. Szczecin w Szczecinie ul. Podbórzańskiej i Czesława Miłosza, położonej zgodnie z projektem POG w strefie 69SU: Ustalenie dla przedmiotowej nieruchomości: • Obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ), • Strefy wielofunkcyjnej zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), z profilem funkcjonalnym: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług i teren infrastruktury technicznej, przy zachowaniu obecnie ustalonych w projekcie planu ogólnego parametrów zabudowy. Uzasadnienie: Obecnie, na terenie przedmiotowej nieruchomości, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Natomiast w przypadku ewentualnego uchylania obowiązującego planu miejscowego, przy równoczesnym braku obowiązywania obszaru uzupełnienia zabudowy w zapisach obowiązującego planu ogólnego, przedmiotowa nieruchomość nie będzie mogła być zabudowa. **Uwaga nieuwzględniona.** Wystąpienie niezgodne z polityką przestrzenną miasta i przepisami prawa miejscowego w zakresie funkcji mieszkaniowej i potrzeby wykształcenia usług w osiedlu.
100.	10.04.2026	U186/0900/2026	ul. Kłodna 24, 23, 22 dz. nr 13/14 obręb 1037 Stare Miasto	nieuwzględniona	Projekt dobudowy ul. Kłodna 24, 23 i 22 nie mieści się w zabudowie działki 13/14 obręb 1037. Wykonana Koncepcja przez SudioA4 na podstawie Studium nie pokrywa się z zakresem w Planie ogólnym. Prosimy o korektę. ID 806. **Uwaga nieuwzględniona** - uwaga niezgodna z polityką przestrzenną miasta i uwarunkowaniami.
101.	10.04.2026	U187/0901/2026	dz. nr 155 obręb 4202 ul. Spokojna Płonia-Śmierdnica-Jezierzyce	uwzględniona	Wnosi uwagę do projektu planu ogólnego dotyczącą działki wnioskodawcy. W pierwotnej wersji była ona przeznaczona w części pod zabudowę jednorodzinną (SJ) z możliwością uzupełnienia zabudowy, natomiast po opiniowaniu usunięto tę możliwość. Wnosimy o jej przywrócenie. Rozumiemy, że projekt mógł ulec zmianie, jednak obszary uzupełnienia wyznaczono algorytmicznie, co dawało podstawę do zaufania tym ustaleniom. Brak informacji o możliwości ich zmiany pozbawił nas możliwości wystąpienia o Decyzję o ustaleniu warunków zabudowy z odpowiednim wyprzedzeniem. W związku z panującym zamieszaniem nie chcieliśmy obciążać referatu UM Szczecin, czekając cierpliwie na skorzystanie z przywileju jakim było wyznaczenie obszaru do uzupełnienia w części naszej działki. Wnosi o ujęcie części działki z przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinna (SJ), jako obszary uzupełnienia zabudowy zgodnie ze stanem sprzed ogłoszenia konsultacji. **Uwaga uwzględniona** – wprowadzono strefę SJ.
102.	10.04.2026	U188/0902/2026	dz. nr 176 obręb 2015 41SO ul. Kluka Osów	nieuwzględniona	Wnoszę o zniesienie użytku ekologicznego „Dolina strumienia Żabiniec" w zakresie obejmującym działkę nr 176 oraz dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej. Alternatywnie wnoszę o częściowe zniesienie użytku ekologicznego w odniesieniu do działki nr 176 lub jej części oraz dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej. **Uwaga nieuwzględniona**, niezgodna z polityką przestrzenną miasta i obowiązującymi przepisami prawa.
103.	10.04.2026	U189/0903/2026	729SU Arkońskie-Niemierzyn	uwzględniona częściowo	Wnoszę o modyfikację parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla strefy planistycznej o symbolu 729SU (Identyfikator: PL.ZIPPZP.10037/326201-PQG/1POG-729SU/20260312T073503), polegającą na zmianie parametru „Maksymalny udział powierzchni zabudowy" z. projektowanej wartości 40% na wartość 55%: Pozostałe wskaźniki dla strefy, w tym minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (10%) oraz maksymalna wysokość zabudowy (18.5 m), akceptuję w projektowanym brzmieniu: Zawnioskowana zmiana maksymalnego udziału powierzchni zabudowy z 40% do 55% jest w pełni uzasadniona profilem funkcjonalnym strefy 729SU (Teren usług, Teren składów i magazynów) oraz specyfiką funkcjonującego na tym obszarze obiektu komercyjnego. Projektowany wskaźnik 40% stanowi ograniczenie dla rozwoju działalności usługowo-handlowej. Obiekty tego typu wraz z uzupełniającym je programem usługowym charakteryzują się zapotrzebowaniem na znaczne, jednokondygnacyjne powierzchnie użytkowe, co bezpośrednio przekłada się na większy obrys powierzchni zabudowy. Ograniczenie tego wskaźnika do 40% uniemożliwia ewentualną rozbudowę, modernizację lub dostosowanie istniejących obiektów do zmieniających się potrzeb rynkowych i logistycznych. Ponadto, wnioskowane zwiększenie wskaźnika do 55% pozostaje w pełnej zgodności z wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego przewidzianymi w projekcie planu ogólnego. Zmiana ta pozwoli na optymalne i racjonalne wykorzystanie potencjału gospodarczego terenów usługowych bez uszczerbku dla środowiska i kompozycji przestrzennej miasta. **Uwaga częściowo uwzględniona**, zwiększono pow. zabudowy do 55%, ustalono pbc na poziomie 30% zgodnie z obowiązującym planem miejscowym.
104.	09.04.2026	U270/0872/2026	dz. nr 387/20, 387/30, 387/33, 387/40, 387/43, 387/46 obręb 4196 1027SU Płonia-Śmierdnica-Jezierzyce; dz. nr 387/25, 387/26, 387/34, 387/35, 387/44, obręb 4196 681SJ Płonia-Śmierdnica-Jezierzyce; dz. nr 387/36 obręb 4196 113SO Płonia-	uwzględniona częściowo	Wnoszę o zmianę dopuszczalnej wysokości zabudowy na 13-15 m, argumentując to obowiązującą obecnie wysokością 20 m w mpzp oraz wysokością zabudowy na działkach sąsiednich, wynoszącą 17 m. dz. nr 387/20 obręb 4196: Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 30% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 20 m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 40% dz. nr 387/30, 387/33, 387/25, 387/26, 387/34, 387/35, 387/40, 387/43, 387/44 obręb 4196: Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 30% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 13-15 m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 40% dz. nr 387/36 obręb 4196 Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 10% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 13-15 m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 90% dz. nr 387/46 obręb 4196: Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 80% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 13-15 m

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
			Śmierdnica-Jezierzyce		Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 10% Uzupełnienie wniosku: Wnoszę o zmianę przeznaczenia terenu w planie ogólnym na funkcję zabudowy wielorodzinnej, z dopuszczeniem wysokości zabudowy 13-17 m oraz dachu płaskiego. Wniosek argumentuję obowiązującą obecnie w mpzp dopuszczalną wysokością zabudowy do 20 m, a także wysokością zabudowy na działkach sąsiednich, wynoszącą 17 m. **Uwaga uwzględniona częściowo.** Wprowadza się strefę SW – wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o parametrach pz: 40%, wys. zab: 12m, pbc:40%, iz: 1,2 z wyjątkiem, zabudowanych zabytkiem działek 387/46 i 387/33 dla których wyznacza się strefe SU o parametrach pz: 80%, wys. zab: 20m, pbc:15% iz:4 Nie uwzględnia się postulowanych parametrów zabudowy, dążąc do zrównoważonej intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej (w terenie dotychczas objętym planem miejscowym o przeznaczeniu produkcyjno-usługowym), nie prowadzącej do wzrostu liczby mieszkańców przekraczającej bilans chłonności terenów - oszacowany w skali całego miasta.
105.	10.04.2026	U611/0911/2026	dz. nr 9/14, 9/15, 16, 25, 28, 29, 10/2, 3, 8/3, 4, 5, 6, 33, 34, 35, 36 obręb 3056 ul. Doroty Stołczyn	uwzględniona	Wnosi o urealnienie kategorii i przyjęcie SJ, zgodnie z istniejącą zabudową i zapisami MPZP. Obszar 661SW, który w większości jest zabudowany domami jednorodzinnymi, w projekcie Planu Ogólnego jest w całości oznaczony jako „strefa wielofunkcyjna z zabudową wielorodzinną". Tak oznaczono zarówno działki zabudowane domami jednorodzinnymi, jak i przyległe do nich działki, dla których zgodnie z obowiązującym MPZP (Stołczyn - Policka, obszar P.T.01.030.MJ.MN,U) dopuszczalna jest wyłącznie zabudowa jednorodzinna. Jest to niespójne z praktyką przyjętą dla sąsiednich obszarów (np. okolice ul. Witosa, Nehringa) dla których nawet pojedyncze działki, są wydzielone jako osobne obszary i oznaczone zgodnie ze stanem rzeczywistym. Wnioskuję o przyjęcie dla zlokalizowanych na terenie obszaru Stołczyn - Policka P.T.01.030.MJ.MN,U działek: - zabudowanych domami jednorodzinnymi (adresy ul. Doroty 2-14) - oraz dla działek niezabudowanych, ale przeznaczonych w MPZP pod zabudowa jednorodzinną (wszystkie działki przy ul. Katarzyny) kategorii SJ, zgodnej z rzeczywistą zabudową i z przeznaczeniem tych działek w obowiązującym MPZP. **Uwaga uwzględniona** – zgodna z polityką przestrzenną miasta i przepisami prawa.
106.	10.04.2026	U618/0922/2026	dz. nr od 41/1, 41/2 obręb 4208 do dz. nr 74 obręb 420869, dz. nr 69, 116 obręb 4209 567SJ, 759SU, 753SJ ul. Pod lasem, Tczewska Wielgowo-Sławociesze-Zdunowo	uwzględniona częściowo	Sprzeciw dla proponowanej strefy usługowej w obszarze pomiędzy ulicami Pod Lasem i Tczewską (567SJ, 759SU, 753SJ). Uzasadnienie: - niewydolność i brak przepustowości układu komunikacyjnego Tczewska- Bałtycka - wysoki, nieprawidłowy wskaźnik udziału stref usługowo-gospodarczych – 20% - strefa z trzech stron bezpośrednio styka się ze strefą z zabudową jednorodzinną co stanowi rażącą sprzeczność z modelem funkcjonalno-przestrzennym i uwidacznia ewidentny brak strefy buforowej pomiędzy strefą mieszkalną a usługową. **Uwaga uwzględniona częściowo.** Uwzględnia się korektę położenia strefy 759SU - usługowej poprzez powiększenie strefy 567SJ -mieszkaniowej – o tereny po południowej i zachodniej stronie zespołu zabudowy przy ul. Sokolników i ekwiwalentne pomniejszenie strefy mieszkaniowej 569SJ. W strefie 579SU (położonej na północ od ul. Tczewskiej) wykreśla się dodatkowe profile: składów i magazynów. Nie uwzględnia się definitywnego przekwalifikowania stref 759SU i760SU na strefę mieszkaniową lub na strefę zieleni i rekreacji dążąc do zachowania rezerwy usługowych terenów inwestycyjnych - zgodnie z polityką przestrzenną miasta.
107.	09.04.2026	U174/0879/2026	dz. nr 88 obręb 4204 Płonia – Śmierdnica - Jezierzyce	nieuwzględniona	Proszę o umieszczenie działki nr 88 obręb 4204 znajdującej się w Szczecinie przy ul. Topolowej 40 w zabudowie jednorodzinnej. Działka posiada utwardzony dojazd od ul. Topolowej. **Uwaga nieuwzględniona.** Uwaga niezgodna z polityką przestrzenną miasta - nieruchomość poza obszarem o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.
108.	13.04.2026	U964/0931/2026	dz. nr 75/2 obręb 4008 Wielgowo - Sławociesze - Zdunowo	nieuwzględniona	Wnoszę o wyznaczenie działki 326201_4008.75/2 w obszarze uzupełnienia zabudowy (OUZ), co umożliwi w bliższej przyszłości uzyskanie warunków zabudowy lub w dalszej uzyskanie pozwolenia na budowę. Działka znajduje się w projekcie POG w obszarze SJ. Działka posiada dostęp do drogi publicznej (działka drogowa nr 44 + służebność 75/8 i 603/2). Działka ta wraz z sąsiednimi działkami tworzą zwarty ciąg potencjalnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Teren położony jest przy ścianie lasu, co przy zachowaniu wysokich standardów kształtowania krajobrazu i utrzymania zieleni może stanowić atrakcyjną i harmonijną całość - łącząc walory mieszkaniowe z poszanowaniem lokalnych zasobów przyrodniczych. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: SJ Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 20% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 9 m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 60% **Uwaga nieuwzględniona** w zakresie objęcia UOZ z powodu niewypełnienia warunków rozporządzenia MRiT w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnień zabudowy w planie ogólnym gminy. Wnoszone parametry niezgodne z polityką przestrzenną miasta.
109.	13.04.2026	U965/0932/2026 U976/0944/2026	obszar Wielgowo - Sławociesze - Zdunowo	uwzględniona częściowo	Uwagi do projektu planu ogólnego miasta Szczecin - obszar Wielgowo - Sławociesze - Zdunowo. Nie wyrażam zgody na proponowane w projekcie Planu Ogólnego rozwiązania w zakresie przeznaczenia terenów po obu stronach ul. Tczewskiej pod funkcje usługowe i produkcyjne (SU, SP). Projekt pozostaje w sprzeczności z ustaleniami uchwały Nr LIX/1643/24 z dnia 23 kwietnia 2024 r., stanowiącej efekt kompromisu społecznego wypracowanego w 2023 r., który jednoznacznie ograniczał zasięg stref aktywności gospodarczej do cieku Chełszcząca. Ponowne wprowadzanie rozwiązań wcześniej odrzuconych narusza zasadę zaufania do organów władzy publicznej. Proponowane rozwiązania naruszają zasady ładu przestrzennego, pomijają konieczność stosowania stref buforowych oraz nie uwzględniają realnych uwarunkowań komunikacyjnych. Wnoszę o zachowanie ustaleń mpzp z 2024 r. oraz rezygnację z proponowanych zmian. **Uwaga uwzględniona częściowo.** Uwzględnia się korektę położenia strefy 759SU - usługowej poprzez powiększenie strefy 567SJ -mieszkaniowej – o tereny po południowej i zachodniej stronie zespołu zabudowy przy ul. Sokolników i ekwiwalentne pomniejszenie strefy mieszkaniowej 569SJ. W strefie 579SU (położonej na północ od ul. Tczewskiej) wykreśla się dodatkowe profile: składów i magazynów. Nie uwzględnia się definitywnego przekwalifikowania stref 759SU i760SU na strefę mieszkaniową lub na strefę zieleni i rekreacji dążąc do zachowania rezerwy usługowych terenów inwestycyjnych - zgodnie z polityką przestrzenną miasta.
110.	13.04.2026	U968/0935/2026	dz. nr 529/19 obręb 3011 428SJ	nieuwzględniona	326201_1.3011.529/19 działka 529/19 obręb 3011 Wnoszę o zmianę parametrów zabudowy dla strefy 428SJ poprzez zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy oraz wysokości do 10m. Obecne parametry nie odzwierciedlają istniejącego zagospodarowania terenu i sąsiedniej zabudowy, a proponowana zmiana umożliwi racjonalne zagospodarowanie działek bez

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
			Bukowo		naruszenia ładu przestrzennego. Wnoszę również o rozważenie korekty udziału powierzchni biologicznie czynnej. Zwiększenie parametrów zabudowy: intensywność: 0.6 → 0.8; udział zabudowy 30% → 40%; wysokość 9m → 10m korekta powierzchni biologicznie czynnej 50% → 40% dostosowanie do istniejącej zabudowy. **Uwaga nieuwzględniona.** wystąpienie niezgodne z polityką przestrzenną w zakresie parametrów zabudowy. Udział powierzchni zabudowy na działce wynosi 25%, a wysokość budynku nie przekracza 9 m. Udział powierzchni biologicznie czynnej pozostaje bez zmian.
111.	13.04.2026	U969/0936/2026	dz. nr 529/18 obręb 3011 53SN 428SJ Bukowo	uwzględniona częściowo	326201_1.3011.529/18 działka 529/18 obręb 3011 Wnoszę o zmianę przeznaczenia części terenu 53SN na funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako rozszerzenie strefy 428SJ. Teren stanowi niezagospodarowany obszar trawiasty, niepełniący funkcji rekreacyjnej, położony w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Proponowaną zmiana stanowi uzupełnienie i uporządkowanie istniejącej struktury przestrzennej. Teren nie wykazuje istotnych walorów przyrodniczych, a jej wprowadzenie nie wpłynie negatywnie na środowisko ani ład przestrzenny, przy zachowaniu wymaganego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: 53SN → rozszerzenie 428SJ Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 0% → 40% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 0m → 10m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 50% **Uwaga uwzględniona częściowo** - w zakresie funkcji. Nie uwzględniono w zakresie parametrów zabudowy.
112.	13.04.2026	U975/0943/2026	dz. nr 210/3 obręb 4644 785SJ Żydowce - Klucz	uwzględniona	Wnosi o zmianę (zwiększenie wartości) parametrów dla terenu o symbolu 785SJ. Parametry: - max nadziemna intensywność zabudowy: 0,4 - max udział powierzchni zabudowy: 30% - max wysokość zabudowy: 12m - min udział powierzchni biologicznie czynnej: 35% **Uwaga uwzględniona** – uwaga zgodna z polityką przestrzenną miasta.
113.	13.04.2026	U981/0949/2026	dz. nr 140/7 obręb 4201 ul. Przy Leśniczówce Płonia-Śmierdnica-Jezierzyce	uwzględniona	Wnioskuję o objęcie działki nr 140/7 z obrębu ewidencyjnego 4201, strefą uzupełnienia zabudowy. W projekcie planu ogólnego udostępnionym na stronie BIP Urzędu Miejskiego, w marcu 2026 roku, teren tej działki był objęty takim obszarem. W pobliżu znajduje się zabudowa mieszkalna oraz realizowane jest pozwolenie na budowę na działkach nr 140/8, 140/9, 140/11, 140/12. Na działkach 140/8 i 140/9 ujawnione są już nowe budynki mieszkalne jednorodzinne. **Uwaga uwzględniona.** Obejmuje się obszarem uzupełniania zabudowy (OUZ).
114.	13.04.2026	U982/0950/2026	dz. nr 140/8,140/9, 140/10, 140//11, 140/12, 140/14, 140/15, 140/16 obręb 4201 ul. Przy Leśniczówce Płonia-Śmierdnica-Jezierzyce	uwzględniona częściowo	Wnioskuje o objęcie działek z obrębu ewidencyjnego 4201: nr 140/8, 140/9, 140/10, 140/11, 140/12, 140/14 oraz części działek nr 140/15 i 140/16 strefą uzupełnienia zabudowy. Wnioskuje o objęcie działki 140/14 oraz części działek 140/15 i 140/16 strefą SJ. W projekcie planu ogólnego udostępnionym na stronie BIP Urzędu Miejskiego, w marcu 2026 roku, teren tych działek był objęty takim obszarem. W pobliżu znajduje się zabudowa mieszkalna oraz realizowana jest inwestycja budowlana na działkach nr 140/8, 140/9, 140/11, 140/12. Na działkach 140/8 i 140/9 ujawnione są już nowe budynki mieszkalne jednorodzinne a na działkach 140/11 i 140/12 budynki są w stanie surowym. **Uwaga uwzględniona.** Obejmuje się obszarem uzupełniania zabudowy (OUZ). Wnioskuje też o objęcie części działek 140/15 i 140/16 strefą zabudowy jednorodzinnej SJ, w związku z powstającą nową zabudową na działkach sąsiednich (140/8, 140/9, 140/11 i 140/12). **Uwaga nieuwzględniona** - działki 140/15 i 140/16 znajdują się poza obszarem o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej
115.	13.04.2026	U986/0954/2026	dz. nr 14/5 obręb 4159 891SU Bukowe-Klęskowo	uwzględniona	Wnosi o korektę parametrów urbanistycznych dla działki nr 14/5 (obręb 4159 Dąbie), zlokalizowanej w strefie planistycznej 891SU. Uwagi dotyczą urealnienia wskaźników Intensywności, wysokości oraz powierzchni zabudowy, a także dostosowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do wymogów funkcjonalno-technicznych nowoczesnej zabudowy usługowej. Uwagi, postulaty (strefa 891SU): - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1.2 - maksymalna wysokość zabudowy: 15m - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% **Uwaga uwzględniona.** Ustala się parametry zabudowy dla strefy SU zgodnie z treścią uwagi.
116.	13.04.2026	U987/0955/2026	dz. nr 4 obręb 4158 893SJ 880SJ Bukowe-Klęskowo	uwzględniona	Wnosi o zmianę strefy i parametrów urbanistycznych dla części działki nr 4 objętej strefą 808SJ. Wnosi o uwzględnienie uwag w zakresie potrzeby dokonania korekty parametrów urbanistycznych oraz wydzielenie dla działki nr 4 nowej podstrefy planistycznej o oznaczeniu 893SJ (lub innym numerycznym dla strefy SJ). Uwagi, postulaty (podstrefa 893SJ): - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,1 - maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35 %, - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 %. Wnioskowana zmiana ma na celu wyłączenie przedmiotowej nieruchomości z obszaru strefy 880SJ i nadanie jej zindywidualizowanych wskaźników adekwatnych do jej specyficznego położenia oraz faktycznego sposobu zagospodarowania.

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					Przedmiotowa działka znajduje się w punkcie styku dwóch skrajnie odmiennych jednostek strukturalnych: strefy gospodarczej (101SP) oraz strefy wielofunkcyjnej z zabudową jednorodzinną (880SJ). Z urbanistycznego punktu widzenia działka ta powinna pełnić rolę obszaru transformacji i gradacji parametrów. **Uwaga uwzględniona.** Ustala się parametry zabudowy dla strefy SJ zgodnie z treścią uwagi.
117.	13.04.2026	U988/0956/2026	dz. nr 5/1, 5/2, 5/3, 5/4, 5/5, 5/6, 5/7, 5/8, 5/9, 5/10, 5/11, 5/12 obręb 4159 880SJ Bukowe-Klęskowo	nieuwzględniona	Wnosi o korektę parametrów urbanistycznych dla części działek nr od 5/1 do 5/13 objętych strefą 880SJ. Wskazane uwagi motywowane są potrzebą zwiększenia efektywności zagospodarowania terenu. Obecne parametry ograniczają potencjał inwestycyjny działek od 5/1 do 5/13 , a ich zmiana pozwoli na realizację nowoczesnej zabudowy zgodnej z aktualnymi potrzebami rynkowymi i standardami użytkowymi. Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0 Maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30 % Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 % **Uwaga nieuwzględniona** uwaga niezgodna z polityką przestrzenna miasta i prawem miejscowym.
118.	13.04.2026	U989/0957/2026	dz. nr 25 obręb 1024 690SU ul. Mickiewicza/al. Woj. Polskiego Śródmieście - Północ	nieuwzględniona	Wnioskuje o ustalenie dla 690SU dopuszczalnej wysokości zabudowy do 25 m, analogicznie do wysokości zabudowy sąsiedniej tj. kwartał zabudowy po przeciwnej stronie ul. Bolesława Śmiałego. Śródmieście, w szczególności rejon przedmiotowej działki, charakteryzuje się historyczną zabudową kwartałową o wysokości ok. 5-6 kondygnacji nadziemnych. Podniesienie wysokości zabudowy pozwoli na uzyskanie spójnej sylwety ulicy będącym kluczowym elementem ładu przestrzennego. Zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy do 3,0, co pozwoli na realizację ok. 8-9 kondygnacyjnej zabudowy. Jest to typowy wskaźnik dla gęstej zabudowy śródmiejskiej. Zwiększenie wskaźnika jest niezbędne, aby inwestycja była ekonomicznie uzasadniona, w obszarze o tak wysokich kosztach gruntu oraz infrastruktury, co bezpośrednio przekłada się na skuteczność „rewaloryzacji". Parametry: Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: SU Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 60% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 25m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25% **Uwaga nieuwzględniona**. Uwaga niezgodna z polityką przestrzenną miasta i obowiązującym prawem miejscowym.
119.	13.04.2026	U990/0959/2026	dz. nr 113 obręb 1038 977SW Stare Miasto	nieuwzględniona	Zgodnie z projektem planu ogólnego miasta Szczecin (PL.ZIPPZP.10037/326201-POG/1POG/20260312T073503) wyłożonym do konsultacji w dniu 12 marca 2026 r. działka o nr 113 zlokalizowana przy ul. ks. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 30a objęta jest strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (977SW) oraz obszarem zabudowy śródmiejskiej. Wnoszę o zmianę parametrów strefy wielofunkcyjnej 977SW na podane poniżej: maksymalna intensywność zabudowy nadziemnej - 10,0 maksymalna intensywność zabudowy podziemnej - 3,0 maksymalna wysokość zabudowy - 100 m maksymalny udział powierzchni zabudowy - 80% (bez zmian) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10% **Uwaga nieuwzględniona.** Parametry niezgodne z polityką przestrzenną miasta, przepisami prawa, w tym obowiązującym prawem miejscowym, niezgodne z ochroną krajobrazu kulturowego starego miasta
120.	13.04.2026	U991/0961/2026	dz. nr 14/5 obręb 4159 891SU Bukowe - Klęskowo	uwzględniona	Korekta parametrów urbanistycznych dla działki nr 14/5 (obręb 4159 Dąbie), zlokalizowanej w strefie planistycznej 891SU. Uwagi dotyczą urealnienia wskaźników intensywności, wysokości oraz powierzchni zabudowy, a także dostosowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do wymogów funkcjonalno-technicznych nowoczesnej zabudowy usługowej. Uwagi, postulaty (Strefa 891SU) Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1.2 Maksymalna wysokość zabudowy 15m Maksymalny udział powierzchni zabudowy 40% Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40% **Uwaga uwzględniona.** Wprowadzono parametry zabudowy dla strefy SU zgodnie z treścią uwagi.
121.	13.04.2026	U992/0962/2026	dz. nr 5/1, 5/2, 5/4, 5/3, 5/5, 5/6, 5/13, 5/8, 5/9, 5/7, 5/10, 5/11, 5/12 obręb 4159 880SJ Bukowe - Klęskowo	nieuwzględniona	Zmiana parametrów urbanistycznych dla części działek o numerach od 5/1 do 5/13, objętych strefą 808SJ. Wskazane uwagi motywowane są potrzebą zwiększenia efektywności zagospodarowania terenu. Obecne parametry ograniczają potencjał inwestycyjny działek od 5/1 do 5/13, a ich zmiana pozwoli na realizację nowoczesnej zabudowy zgodnej z aktualnymi potrzebami rynkowymi i standardami użytkowymi. Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1.0 Maksymalna wysokość zabudowy: 12,5m Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% **Uwaga nieuwzględniona** z powodu dążenia do zachowania jednorodności parametrów zabudowy realizowanej na podstawie obowiązującego planu miejscowego „Kijewko-Świętochowskiego" (ze zmianami) terenów położonych na południe od ul. Świętochowskiego
122.	13.04.2026	U993/0963/2026	dz. nr 4 obręb 4158 101SP Bukowe - Klęskowo	uwzględniona	Zmiana strefy i parametrów urbanistycznych dla części działki nr 4, objętej strefą 808SJ. Wnosi o uwzględnienie uwag w zakresie potrzeby dokonania korekty parametrów urbanistycznych oraz wydzielenie dla działki nr 4 nowej podstrefy planistycznej o oznaczeniu 893SJ (lub innym numerycznym dla strefy SJ). (Podstrefa 893SJ) Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:1.1 Maksymalna wysokość zabudowy: 12.5 m Maksymalny udział powierzchni zabudowy:35% Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% Wnioskowana zmiana ma na celu wyłączenie przedmiotowej nieruchomości z obszaru strefy 880SJ i nadanie jej zindywidualizowanych wskaźników, adekwatnych do jej specyficznego położenia oraz faktycznego sposobu zagospodarowania. Przedmiotowa działka znajduje się w punkcie styku dwóch skrajnie odmiennych jednostek strukturalnych: strefy gospodarczej (101SP) oraz strefy wielofunkcyjnej z zabudową jednorodzinną (880SJ). Z urbanistycznego punktu widzenia działka ta powinna pełnić rolę obszaru transformacji i gradacji parametrów. **Uwaga uwzględniona.** Wprowadzono parametry zabudowy dla strefy SU zgodnie z treścią uwagi.
123.	13.04.2026	U994/0964/2026	dz. nr 4 obręb 4158	uwzględniona	Wnoszę o zmiany parametrów urbanistycznych dla części działki nr 4, objętej strefą 101SP w projekcie Planu Ogólnego. (Strefa 101SP) identyfikator działki:326201_1.4158.4 (część działki objęta strefą SP):

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
			101SP Bukowe - Klęskowo		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1.1 Maksymalna wysokość zabudowy: Bez zmian Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35% Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% **Uwaga uwzględniona.** Wprowadzono parametry zabudowy dla strefy SU zgodnie z treścią uwagi.
124.	13.04.2026	U995/0965/2026	dz. nr 4 obręb 4158 101SP Bukowe - Klęskowo	uwzględniona	Zmiana strefy i parametrów urbanistycznych dla części działki nr 4, objętej strefą 808SJ. Wnoszę uwzględnienie uwag w zakresie potrzeby dokonania korekty parametrów urbanistycznych oraz wydzielenie dla działki nr 4 nowej podstrefy planistycznej o oznaczeniu 893SJ (lub innym numerycznym dla strefy SI). (podstrefa 893SJ) Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1.1 . Maksymalna wysokość zabudowy: 12.5 m. Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35% . Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%. Wnioskowana zmiana ma na celu wyłączenie przedmiotowej nieruchomości z obszaru strefy 880SJ i nadanie jej zindywidualizowanych wskaźników, adekwatnych do jej specyficznego położenia oraz faktycznego sposobu zagospodarowania. Przedmiotowa działka znajduje się w punkcie styku odmiennych jednostek strukturalnych : strefy gospodarczej (101SP), oraz Strefy wielofunkcyjnej z zabudową jednorodzinną (880SJ). Z urbanistycznego punktu widzenia działka ta powinna pełnić rolę obszaru transformacji i gradacji parametrów. **Uwaga uwzględniona.** Wprowadzono parametry zabudowy dla strefy SU zgodnie z treścią uwagi.
125.	13.04.2026	U996/0966/2026	dz. nr 4 obręb 4158 101SP Bukowe - Klęskowo	uwzględniona	Wnoszę o zmiany parametrów urbanistycznych dla części działki nr 4, objętej strefą 101SP w projekcie planu ogólnego. (strefa 101SP) identyfikator działki: 326201_1.4158.4 (część działki objęta strefą SP) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1.1. maksymalna wysokość zabudowy: bez zmian maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35% minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% **Uwaga uwzględniona.** Wprowadzono parametry zabudowy dla strefy SP zgodnie z treścią uwagi.
126.	13.04.2026	U997/0967/2026	dz. nr 2/15 obręb 2156 662SU 12SK 26SI Turzyn	nieuwzględniona	Wnoszę o przeznaczenie terenu 662SU tj. nr 2/15 obręb 2156 (Ku Słońcu - Al. Bohaterów Warszawy - Al. Piastów - plan. obw. śródm.) jako strefę zieleni i rekreacji lub przeznaczenie minimum połowy tego obszaru jako taka strefa. Uzasadnienie Według analiz WHO oraz europejskiego Zielonego Ładu istnieją 3 kryteria dostępności mieszkańców do terenów zielonych w miastach: wskaźnik odległości 300-500 m., powierzchnia terenu co najmniej 0,5 hektara (połowa boiska piłkarskiego) do 2 ha (dwa boiska), odległość do terenu pieszo 5 15 min. W wielu miejscach śródmieścia Szczecin nie spełnia tych kryteriów, a istniejące tereny zielone są małe z niewielką liczbą drzew. Niekiedy tereny te mają sztuczną nawierzchnię, jak niektóre boiska przy osiedlach. Przeznaczenie omawianego terenu jako strefa usług pogłębi więc problem z dostępnością. Nadto likwidacja istniejących terenów zielonych sprzyja pogarszaniu ogólnych warunków życia oraz utrudnia walkę z zanieczyszczaniem powietrza, a Szczecin nie spełnia norm dziennych WHO dla wybranych pyłów zawieszonych oraz CO2, co wynika z analiz raportów dziennych GIOŚ oraz pomiarów własnych. Obecnie na omawianym terenie funkcjonują ogródki działkowe (ROD), które spełniają funkcję społeczną jako przestrzeń rekreacyjna, w tym dla dzieci, osób starszych oraz zwierząt. Rozważeniu podlega więc kwestia pozostawienia funkcji tego terenu jako przeznaczonego dla ROD albo utworzenia ogólnodostępnej strefy zieleni i rekreacji, zwłaszcza że zmiana przeznaczenia terenu zielonego na inny, zwłaszcza w śródmieściu i okolicach, ma właściwie charakter nieodwracalny lub trudno odwracalny. **Uwaga nieuwzględniona**. Profil usługowy dla strefy pozostaje bez zmian. W każdej strefie planistycznej dopuszczono możliwość przeznaczenia terenu na ogrody działkowe jak i tereny zieleni, wskazania lokalizacji funkcji oraz parametry zagospodarowania ustalone będą w planie miejscowym.
127.	13.04.2026	U1003/0973/2026	dz. nr 48/10 i 5/8 obręb 1017 966SW ul. Malczewskiego Drzetowo- Grabowo	nieuwzględniona	Wniosek o zmianę zapisów dla strefy planistycznej 966SW w zakresie dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy. Proponuje się podwyższenie tego parametru z 30m do wysokości 40m. Niniejsza propozycja wynika z chęci uzyskania łagodnego przejścia od dominanty, która planowana jest na skrzyżowaniu ulic J. Malczewskiego i J. Matejki (na sąsiedniej strefie (160SW) w obszarze działki 48/10 obręb Śródmieście 17 plan zakłada maksymalną wysokość zabudowy do 100m) do zabudowy przy skrzyżowaniu ul. J. Malczewskiego i ul. Żubrów. Podwyższenie limitu do 40m pozwoli na uzyskanie płynnego przejścia (gradacji wysokości) między niższa zabudową od strony ul. Żubrów a planowaną dominantą na skrzyżowaniu ul. J. Malczewskiego i J. Matejki. Ujednolicenie parametrów wysokości wpłynie pozytywnie na estetykę krajobrazu miejskiego i zapewni bardziej harmonijną kompozycję. Zakłada się, że zabudowa na skrzyżowaniu Żubrów i J. Malczewskiego będzie nawiązywała do wysokości zabudowy sąsiedniego kwartału, a następnie będzie się wznosić w kierunku dominanty. **Uwaga nieuwzględniona.** Ustalona maksymalna wysokość 30 m przy ulicy Żubrów i częściowo ul. J. Malczewskiego ma za zadanie wkomponowanie nowej zabudowy do istniejącego kontekstu urbanistycznego - kwartału zabudowy w strefie 454SW o maksymalnej wysokości zabudowy 23 m. Nowa zabudowa wysokościowa piętrzy się przy skrzyżowaniu ulic J. Malczewskiego i J. Matejki.
128.	13.04.2026	U1013/0988/2026	dz. nr 7, 11 obręb 3001 496SU Bukowo	uwzględniona częściowo	Wnosi o przywrócenie zapisów w planie ogólnym miasta Szczecin 496SU zgodnie z zapisami terenu elementarnego P.B.3008.US,U aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Bukowo - Bukowska" w Szczecinie Uchwała Nr XX/479/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 21 czerwca 2016 r. w zakresie: 1. Ustalenia funkcjonalne (z pominięciem pkt 4 ze względu na wysoki poziom wód gruntowych uniemożliwiający budowę schronów), 2. Ustalenia ekologiczne, 3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu. Zwracamy się z prośbą o usunięcie z zapisów w planie ogólnym miasta Szczecin 496SU w profilu dodatkowym zapisów (teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej) Argumentacja: Obszar objęty wnioskiem obejmuje bezpośrednie sąsiedztwo terenu wodozbioru (czyli obszaru związanego z zaopatrzeniem w wodę, terenu chronionego) oraz tereny migracji pomiędzy wodozbiorem a obszarem Stawu Bukowskiego, zwierząt, płazów i gadów w tym osobników chronionych prawem. Zmiana sposobu zagospodarowania tego obszaru spowoduje przecięcie szlaków migracyjnych pomiędzy zielonymi enklawami Szczecina co również doprowadzi do wyginięcia gatunków żyjących na analizowanym obszarze. Dodatkowo 1. Hałas i uciążliwości: Magazyny i hale oznaczają: ruch ciężarówek (często od wczesnych godzin), załadunek/rozładunek, pracę maszyn. To wszystko obniża komfort życia w okolicy istniejących domów. 2. Ruch i bezpieczeństwo więcej TIR-ów i aut dostawczych = większe ryzyko wypadków, pogorszenie lokalnych dróg, mniej bezpieczne otoczenie dla dzieci i pieszych. 3. Wpływ na środowisko: W pobliżu wodozbioru to szczególnie ważne: ryzyko zanieczyszczenia wody (np. wycieki paliw, chemikaliów), spływ zanieczyszczeń z placów składowych, pyły i odpady. 4. Estetyka i jakość życia: hale magazynowe to zwykle duże, mało estetyczne budynki, oświetlenie nocne, reklamy, ogrodzenia - pogarszają krajobraz.

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					5. Ochrona ujęć wody: Teren w sąsiedztwie wodozbioru i Stawu Bukowskiego w ich strefie ochronnej: obowiązują szczególne ograniczenia zabudowy, często zakazuje się działalności mogącej zagrozić wodzie, preferuje się funkcje „bezpieczne" (np. zieleń, rekreacja, infrastruktura ochronna). Bliskość wodozbioru sprawia, że priorytetem jest ochrona wody, więc magazyny i składy są postrzegane jako potencjalne zagrożenie. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: 496SU Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 30% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 9,5m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 50% Utrzymanie korytarza ekologicznego 80% **Uwaga uwzględniona** w zakresie zmiany profilu funkcjonalnego strefy oraz w zakresie wysokości zabudowy. **Nie uwzględniono** w zakresie zwiększenia udziału pbc.
129.	13.04.2026	U1018/0991/2026	dz. nr 11/4, 11/5, 11/6, 11/7,11/8, 11/9 obręb 3044 Skolwin	uwzględniona częściowo	Wnosi o ustalenie na wnioskowanych działkach maksymalnej intensywności zabudowy 0,5 przy maksymalnym wskaźniku zabudowy 0,25. Uzasadnienie: zaproponowane w projekcie planu parametry są zbyt niskie w odniesieniu do dotychczasowych zapisów w studium oraz zamierzeń inwestora. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: 497SJ Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 25% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 9,5m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 50% **Uwagę uwzględniono częściowo** w zakresie zwiększenia maksymalny udziału powierzchni zabudowy do 20%. **Nie uwzględniono** w zakresie zmiany pozostałych parametrów zabudowy – ze względu na planowany ekstensywny charakter zabudowy osiedla.
130.	13.04.2026	U1021/0994/2026	dz. nr 164 obręb 4201 ul. Spokojna Płonia-Śmierdnica-Jezierzyce	uwzględniona częściowo	Wnioskuje o objęcie całej działki nr 164 z obrębu ewidencyjnego 4201, strefą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz strefą uzupełnienia zabudowy. W tylnej części działki znajdował się staw, ale uzyskałem pozwolenie na jego zasypanie i staw został zasypany. Ujawnienie tego na mapach geodezyjnych dopiero nastąpi - uprawniony geodeta jest w trakcie pracy nad mapą powykonawczą. Załączam pozwolenie na zasypanie. **Uwaga uwzględniona częściowo.** Uwzględniona w części odsuniętej od cieku, którą włącza się do przylegającej od zachodu strefy SJ
131.	13.04.2026	U1022/0996/2026	dz. nr 17/4 obręb 4306 (część) ul. Róża Wiatrów Dąbie	uwzględniona	Uwaga dotyczy terenu położonego pomiędzy ulicą Róży Wiatrów a trasą Nowoprzestrzenną. Obecnie obszar ten stanowi teren rodzinnych ogrodów działkowych. Charakteryzuje się on istotnymi walorami estetycznymi i rekreacyjnymi, a także pełni funkcję enklawy przyrodniczej dla ptaków i owadów. Zgodnie z konsultowanym projektem Planu ogólnego, przedmiotowy teren obejmuje działkę nr 326201_1.4306.17/4, która według proponowanych rozwiązań miałaby zostać podzielona na strefę usługową (SU) oraz strefę zieleni i rekreacji (SN). Należy zauważyć, że zgodnie z przedstawionym profilem podstawowym stref planistycznych, strefa usługowa dopuszcza co prawda lokalizację m.in. terenów zieleni urządzonej oraz ogrodów działkowych, jednak nie stanowi to gwarancji ich zachowania. W celu uniknięcia degradacji obecnych walorów przyrodniczych i rekreacyjnych tego obszaru, proponujemy objęcie całej działki nr 326201_1.4306.17/4 strefą SN - zieleni i rekreacji. Rozwiązanie to zapewni utrzymanie co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z obecnym stanem zagospodarowania. Wnoszę o przypisanie części wskazanej działki jako strefa 815SU do strefy zieleni i rekreacji 333SN. **Uwaga uwzględniona.** Ustalono strefę SN.
132.	13.04.2026	U1029/1003/2026	dz. nr 12/17, 9/4,12/18, 9/16, 12/24, 12/26, 12/13, 12/19, 12/32 obręb 1031 ul. Olgi Boznańskiej Centrum, al. Wyzwolenia	uwzględniona częściowo	Uwaga dotyczy zmiany parametrów zabudowy w strefach planistycznych: 1508SW, 8SH, 14SH. W związku z wprowadzeniem w projekcie planu ogólnego miasta Szczecina w wyżej wymienionych strefach planistycznych, maksymalnej wysokości zabudowy wynoszącej - 200m i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej wynoszącej - 30%. Dla stref planistycznych 1508SW, 8SH, 14SH wnosi o wprowadzenie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy na poziomie nie mniejszym niż 40. Parametry: Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: SW Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i z profilem dodatkowym „teren handlu wielkopowierzchniowego"; SH Strefa handlu wielkopowierzchniowego z profilem dodatkowym „teren usług" Maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie mniej niż 97% Maksymalna wysokość zabudowy: nie mniej niż 200m **Uwaga uwzględniona częściowo** – nie uwzględniono wskaźnika iz - ustalono 15.
133.	13.04.2026	U1030/1003/2026	dz. nr 89/2, 89/1, 94, 85, 83, 92, 88, 91, 93/2, 95/2, 87 obręb 4070 25SH, 77SP Majowe	uwzględniona	Uwaga dotyczy zmiany parametrów zabudowy w strefach planistycznych: 25SH, 77SP. Wnoszą o wprowadzenie dla wyżej wymienionych stref planistycznych: - maksymalnej nadziemnej intensywności = 6, - maksymalnej wysokości zabudowy = 25 m, oraz o podtrzymanie pozostałych regulacji odnoszących się do stref 25SH i 77SP dotyczących przeznaczeń i parametrów zawartych w projekcie POG, przedstawionym do konsultacji społecznych. Parametry: Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: SH Strefa handlu wielkopowierzchniowego z profilami dodatkowymi „teren usług" „teren składów i magazynów" „teren elektrowni słonecznej"; SP Strefa gospodarcza z profilem dodatkowym „teren usług" Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: nie mniej niż 80% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: nie mniej niż 25m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: nie więcej niż 5% **Uwaga uwzględniona.** Zwiększono wysokość zabudowy z 17m do 25m. Zwiększono wskaźnik iz z 4 do 6.
134.	13.04.2026	U1031/1003/2026	dz. nr 13/8 obręb 1026 158SU al. Wyzwolenia Śródmieście-Północ	uwzględniona	Uwaga dotyczy zmiany parametrów zabudowy w strefie planistycznej 158SU. W związku z wprowadzeniem w projekcie planu ogólnego miasta Szczecina w wyżej wymienionej strefie planistycznej, maksymalnej wysokości zabudowy wynoszącej - 90m Dla strefy planistycznej 158SU wnosimy o wprowadzenie: - maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy na poziomie nie mniejszym niż 12 - maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na poziomie nie mniejszym niż 50% oraz o podtrzymanie pozostałych regulacji odnoszących się do strefy 158SU dotyczących przeznaczeń i parametrów zawartych w projekcie POG, przedstawionym do konsultacji

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					społecznych. Parametry: Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: SU Strefa usługowa Maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie mniej niż 50% Maksymalna wysokość zabudowy: nie mniej niż 90m Minimalny udział biologicznie czynnej: nie więcej niż 4% **Uwaga uwzględniona** – uwaga zgodna z polityką przestrzenną miasta.
135.	13.04.2026	U1036/1009/2026	dz. nr 68/6, 67/1 obręb 3040 13SJ Skolwin	nieuwzględniona	Wnosi uwagę do projektu planu ogólnego polegającą na sprzeciwie wobec przeznaczenia działki nr 68/6 (oraz powiązanej działki nr 67/1) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Działka nr 68/6 od zawsze stanowiła teren zielony, wykorzystywany jako ogród warzywny oraz sad. Pełniła funkcję uzupełniającą wobec sąsiednich nieruchomości i nigdy nie była traktowana jako samodzielna działka budowlana. Na działce nr 68/6 znajduje się słup energetyczny, od którego poprowadzony jest podziemny przewód zasilający moją nieruchomość (działka nr 68/1). Przewód ten przebiega przez całą długość działki 68/6. Obecność tej infrastruktury wskazuje, że teren ten nie był planowany jako samodzielna działka budowlana oraz potwierdza jego funkcjonalne powiązanie z sąsiednimi nieruchomościami. Nieruchomość przy ul. Artyleryjskiej 3 w Szczecinie wraz z terenami przyległymi została nabyta przez moich dziadków w 1946 r. W celu utworzenia świetlicy kulturalno-rozrywkowej dla mieszkańców osiedla, część gruntu została przekazana miastu. W wyniku tych działań dokonano wtórnych podziałów geodezyjnych, które doprowadziły do obecnego, nielogicznego układu działek, w tym wydzielenia działki nr 68/6. W związku z powyższym wnosi o pozostawienie wskazanych działek jako terenów zielonych oraz odstąpienie od ich przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. **Uwaga nieuwzględniona.** Wystąpienie niezgodne z z polityką przestrzenną miasta i obowiązującym prawem miejscowym.
136.	13.04.2026	U1037/1011/2026	dz. nr 43/67, 139/33, 43/17, 41/8 obręb 1037 Stare Miasto	nieuwzględniona	Niniejszy wniosek obejmuje działkę, na której zlokalizowana jest inwestycja objęta zatwierdzonym projektem budowlanym (decyzja nr 186/20 z dnia 12.02.2020 r.) pn. „Dwa budynki mieszkalno-handlowo-usługowe wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i urządzeniami budowlanymi”. Uwaga do planu ogólnego dotyczy zmiany ustaleń w zakresie parametrów zabudowy, polegającej na zwiększeniu maksymalnej dopuszczalnej wysokości zabudowy do 23m. Dodatkowo wskazuję, że dla przedmiotowej inwestycji wydane zostały warunki zabudowy decyzja nr 167/18 z dnia 30.08.2018 r., które dopuszczały realizację zabudowy o całkowitej wysokości do 23 m, na podstawie których następnie wydano decyzję pozwolenia na budowę, nr 186/20 z dnia 12.02.2020 r. Decyzja ta jest prawomocna i obowiązująca. Jej ustalenia są wiążące dla stron jako prawo nabyte inwestora. Inwestor obecnie jest w procedurze przenoszenia jej na siebie. Drugą uwagą do planu ogólnego jest zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do 0%. Wartość powierzchni biologicznie czynnej wynika z aktualnego bilansu działki, który wskazuje na jej poziom zbliżony do zera. Taki stan wynika z ww. decyzji o warunkach zabudowy z dnia 30.08.2018 r. oraz z ww. decyzji pozwolenia na budowę z dnia 20.02.2020 r. W związku z powyższym wnoszę o utrzymanie tej wartości, co umożliwi w przyszłości przeprowadzenie ewentualnych przekształceń na działce. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną Maksymalny udział powierzchni zabudowy: do 100% Maksymalna wysokość zabudowy: do 23m Minimalny udział biologicznie czynnej: 0% **Uwaga nieuwzględniona.** Parametry niezgodne z polityką przestrzenną miasta oraz przepisami prawa.
137.	13.04.2026	U1038/1012/2026	dz. nr 209/9 obręb 3077; dz. nr 39/50, 39/59, 39/60 obręb 3078; 40SN Warszewo	nieuwzględniona	Zgłasza uwagi w zakresie: 1. Funkcji terenu - objęcie całości działek 209/9, 39/50, 39/59 i 39/60 terenem 40SN, nieuwzględnienie wniosków w oparciu o argumentacje, że funkcja jest niezgodna z polityką przestrzenną i obowiązującym prawem miejscowym w zakresie funkcji mieszkaniowej - zieleń urządzona i usługi sportu (właściwie dla danego wniosku), podczas gdy: - objęcie w Planie ogólnym strefą planistyczną właściwą dla zabudowy mieszkaniowej SJ i SW, nie stanowi niezgodności z przeznaczeniem terenu na zieleń urządzoną. Zieleń urządzona jest ujęta w ramach funkcji profilu podstawowego zarówno w strefie SJ i SW. Umożliwia jedynie szerszy rozwój funkcjonalny terenu w ramach ewentualnych przyszłych zmian mpzp lub zintegrowanego planu inwestycyjnego. - Plan ogólny jako instrument kształtowania kierunków rozwoju przestrzennego miasta nie wymaga zachowania zgodności zobowiązującymi mpzp. Ustawodawca wprost przewidział możliwość odmiennego przeznaczenia funkcjonalnego względem istniejących planów, sankcjonując pozostanie dotychczasowych mpzp i prawomocnych decyzji WZ w mocy po uchwaleniu planów ogólnych. Niemożność zmiany profilu funkcjonalnego terenu w planie ogólnym skutkowałaby faktycznym brakiem możliwości korekt polityki przestrzennej względem terenów posiadających już uchwalone plany miejscowe. 2. brak wyznaczenia parametrów powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy i intensywności dla terenu 40SN. Wnoszę więc o zmianę zakwalifikowania do stref funkcjonalnych zgodnie z dalszą częścią pisma i uzasadnieniem merytorycznym: 1. Zmianę profilu planistycznego na działkach 209/9, 39/60, 39/59 na SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni urządzonej, teren usług, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych; profil uzupełniający: teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód) - co zapewni możliwość rozwoju terenu zarówno w kierunku domknięcia urbanistycznego istniejącej zabudowy jednorodzinnej (wzdłuż fragmentów ulic S. Rosponda, T. Wieczorowskiego i J. Kostrzewskiego) o parametrach (uwzględniających charakter terenu-skarpy): • Wysokość zabudowy: do 12m (z uwagi na sposób obliczania wysokości zabudowy wg znowelizowanej upzp), • Maksymalna intensywność zabudowy: 0.9x (biorąc pod uwagę możliwość ewentualnych dalszych podziałów na mniejsze tereny w ramach zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zintegrowanego planu inwestycyjnego), • Powierzchnia zabudowy: do 30%, • Powierzchnia biologicznie czynna: 60%, jak i w kierunku zabudowy i infrastruktury usług sportu i rekreacji, gastronomii, kultury i rozrywki, turystyki. Profil ten umożliwia realizację terenów zieleni urządzonej (jedna z funkcji wskazanych w profilu podstawowym strefy) oraz umożliwia faktyczną realizację wartościowych terenów sportu i rekreacji, mogących funkcjonować przynajmniej częściowo, również całorocznie. 2. Zmianę profilu urbanistycznego działki 39/50 i przyłączenie do terenu 756SW o parametrach: • Intensywność zabudowy: 0.4x, • Wysokość maksymalna (zabudowy): 11 m, • Pow. zabudowy (maksymalna): 20%, • Powierzchnia biologicznie czynna (minimalna): 60%. Takie określenie funkcji nie spowoduje automatycznie możliwości zabudowy całości terenu, a jedynie umożliwi w przyszłości potencjalny rozwój funkcji na tych terenach. Dopiero ewentualna zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zintegrowany plan inwestycyjny będą właściwymi dokumentami wskazującymi już uszczegółowione (a więc bardziej restrykcyjne) warunki umożliwiające w ogóle realizację tej zabudowy w ramach procesu budowlanego. Względnie, wnoszę o: 1. Zmianę profilu strefy planistycznej na działkach 209/9, 39/60, 39/59 na SU (profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren usług, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej,

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					teren ogrodów działkowych, profil dodatkowy: teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej) o parametrach: • Wysokość zabudowy: do 12m • Intensywność zabudowy: 1 (biorąc pod uwagę możliwość dalszych podziałów na mniejsze tereny w ramach zmian mpzp lub zpi) • Powierzchnia zabudowy: do 30% • Powierzchnia biologicznie czynna: 60%. 2. Lub wprowadzenie na terenie 40SN możliwości zabudowy obiektami kubaturowymi w ramach wyznaczonych funkcji profilu dodatkowego tj. terenu usług gastronomii, terenu usług handlu detalicznego, terenu usług kultury i rozrywki, terenu usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki o parametrach j.w. Parametry dz. nr 209/9, 39/59, 39/60: Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: SJ - wszystkie działki (względnie SU) Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% Maksymalna wysokość zabudowy: 12m Minimalny udział biologicznie czynnej: 60% **Uwaga nieuwzględniona.** Wystąpienie niezgodne z polityką przestrzenną miasta i obowiązującym prawem miejscowym w zakresie funkcji mieszkaniowej i parametrów zabudowy. W profilu funkcjonalnym strefy SN możliwe są do zrealizowania usługi o parametrach do określenia w planie miejscowym.
138.	13.04.2026	U1039/1017/2026	dz. nr 2/8 obręb 2151; ul. Południowa 542SU dz. nr 7/2 obręb 2091 123SU ul. Ku Słońcu Gumieńce dz. nr 2/27 obręb 3096 ul. Przyjaciół Żołnierza Niebuszewo	uwzględniona częściowo	Wnosi o zwiększenie max wysokości zabudowy: - dz. nr 2/8 do 25m - dz. nr 2/27 do 20m - dz. nr 7/2 do 20m Parametry dla dz. nr 2/8 obręb 2151: Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: SU Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80% Maksymalna wysokość zabudowy: 25m Minimalny udział biologicznie czynnej: 30% **Uwaga częściowo uwzględniona**, uwzględniono pow. zabudowy do 80% i zwiększono wys. zab. do 12 dla strefy 542SU. Pbc uwzględniona na poziomie 30%. Parametry dla dz. nr 2/27 obręb 3096: Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: SU Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% Maksymalna wysokość zabudowy: 20m Minimalny udział biologicznie czynnej: 25% **Uwaga częściowo uwzględniona.** Uwzględniono częściowo w zakresie zwiększenia wys. zab. do 15m, spójnie z zabudową sąsiednią. Nie uwzględniono w zakresie obniżenia minimalnego udział pbc, zgodnie z przepisami odrębnymi. Parametry dla dz. nr 7/2 obręb 2091: Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: SU Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80% Maksymalna wysokość zabudowy: 20m Minimalny udział biologicznie czynnej: 20% **Uwaga częściowo uwzględniona.** W strefie 123SU uwzględniono pow. zabudowy i pbc, nie uwzględniono wys. zab. z uwagi na lokalne uwarunkowania.
139.	13.04.2026	U1040/1018/2026	dz. nr 9/2 obręb 4195 ul. Trzcinowa Płonia-Śmierdnica-Jezierzyce	nieuwzględniona	Wnosi o zmianę przeznaczenia wskazanej działki poprzez objęcie jej w całości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), zamiast przyjętego w projekcie zróżnicowania na strefy SJ oraz SI. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: SJ Maksymalny udział powierzchni zabudowy: max Maksymalna wysokość zabudowy: max Minimalny udział biologicznie czynnej: min **Uwaga nieuwzględniona.** Część działki położonej w strefie SI stanowi rezerwę na realizację skrzyżowania drogowego.
140.	14.04.2026	U1042/1021/2026	dz. nr 17/7, 1, 24/1 obręb 4083 78SP Majowe	nieuwzględniona	1. Wnoszę o przypisanie całej działki oznaczonej nr 326201_1.4083.17/7 (obecnie w projekcie planu ogólnego dla m. Szczecina należącej do dwóch stref: strefy 78SP i strefy 737SJ) do strefy planistycznej SW - strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, profil funkcjonalny: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód, o parametrach: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,6, maksymalna wysokość zabudowy: 12m, maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% 2. Wnoszę o przypisanie działki oznaczonej nr 326201_1.4083.1 (obecnie w projekcie planu ogólnego dla m. Szczecina należącej do strefy 78SP) do strefy planistycznej SJ (736SJ) – strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, profil funkcjonalny: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód, o parametrach: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2, maksymalna wysokość zabudowy: 10m, maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% 3. Wnoszę o przypisanie działki oznaczonej nr 326201_1.4083.24/1 (obecnie w projekcie planu ogólnego dla m. Szczecina należącej do strefy 78SP) do strefy planistycznej SJ (736SJ) – strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, profil funkcjonalny: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód, o parametrach: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2, maksymalna wysokość zabudowy: 10m, maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%. Uwagodawca jest właścicielem działek nr 17/7, 24/1, 25, 26, 1 z obrębu 4083 w dzielnicy Prawobrzeże. Teren wskazanych działek o łącznej powierzchni 15637m² znajduje się w kwartale ulic: Botanicznej, Maciejowickiej, Gryczanej i Ziemniaczanej. Działki stanowią zwarty prostokątny teren przeznaczony pod potencjalną inwestycję. Działki 26, 25, 1, 24/1 przylegające do ul. Botanicznej tworzą jednorodny pas terenu składający się z 4 mniejszych działek. Dwie działki nr 26 i 25 zostały w projekcie planu ogólnego m. Szczecina, przypisane do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 736SJ. Pozostałe dwie działki nr 1 i 24/1 zostały w projekcie planu ogólnego m. Szczecina, przypisane do strefy gospodarczej 78SP. Tymczasem ul. Botaniczna na tym odcinku jest w przeważającym stopniu zabudowana budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Dlatego z

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo zasadne jest przypisanie również działek nr 1 i 24/1 do strefy z zabudową jednorodzinną o takich samych parametrach jak w strefie 736SJ tworząc tym samy harmonijne dopełnienie istniejącej zabudowy przy ulicy Botanicznej co wpłynie na poprawę jej walorów urbanistycznych. Działka 17/7 przylegająca do ul. Gryczanej i ul. Ziemniaczanej stanowi jeden prostokątny teren przypisany do strefy gospodarczej 78SP oraz do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 737SJ. Tymczasem sąsiedztwo działek to zabudowa mieszkalna wielorodzinna, jednorodzinna oraz placówki oświatowe takie jak przedszkole i szkoła. W zaistniałym sąsiedztwie korzystniejsze będzie, zamiast funkcji gospodarczej, kontynuowanie na tej działce funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej wykorzystującej istniejącą infrastrukturę drogową, oświatową oraz usługową i dopełniającą urbanistycznie tkankę osiedla mieszkaniowego. Co ważne do takiej zmiany funkcji przychyla się również Rada Osiedla Majowe, wyrażając swoją pozytywną opinię w Uchwale nr R/10/26 z dnia 18.03.2026 r. stanowiącej *załącznik nr 2 do wniosku*. Złożone uwagi mają również na celu racjonalne wykorzystanie oraz zwiększenie użyteczności przedmiotowej nieruchomości, a także umożliwienie jej logicznego i czytelnego zagospodarowania w zgodzie z zasadami ładu przestrzennego oraz podniesienie walorów otoczenia poprzez kontynuowanie funkcji mieszkalnej. Objęcie działki jedną, spójną strefą funkcjonalną w ramach planu ogólnego stanowiłoby rozwiązanie korzystne nie tylko z punktu widzenia właściciela działki, lecz również z perspektywy miasta. Jednoznaczne przeznaczenie terenu zapewnia bowiem klarowne zasady zagospodarowania, ogranicza potencjalne konflikty funkcjonalne oraz sprzyja zachowaniu porządku urbanistycznego w najbliższym otoczeniu nieruchomości. Ustalenie dla tego obszaru strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, o parametrach zaczerpniętych z sąsiadującej strefy planistycznej 737SJ, pozostaje w pełni zgodne z istniejącym oraz planowanym zagospodarowaniem terenów sąsiednich. W sąsiedztwie przedmiotowej działki znajdują się bowiem tereny, dla których w planie ogólnym przewidziano strefę SW, które dominują w strukturze funkcjonalnej tej części miasta. Okoliczność ta potwierdza zasadność wnioskowanych rozwiązań oraz ich harmonijne wpisanie się w ukształtowaną strukturę urbanistyczną obszaru. Zachowując parametry zabudowy bezpośrednio sąsiadujących stref uwagodawca dąży do realizacji inwestycji mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, harmonijnie wpisanej w otoczenie. Na działkach 24/1, 25, 26, 1 planuje się budowę spójnego zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych z usługami, zielenią ogólnodostępną, zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową oraz zjazdami położoną przy ul. Botanicznej w Szczecinie z obręb 4083 w dzielnicy Prawobrzeże. Na działce 17/7 planuje się budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych o parametrach jak w sąsiedniej strefie planistycznej 737SJ tyle że z usługami, garażami podziemnymi, zielenią ogólnodostępną, zagospodarowaniem terenu, wolnostojącą stacją transformatorową, niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową oraz zjazdami położoną przy ul. Gryczanej w Szczecinie obręb 4083 w dzielnicy Prawobrzeże. W ramach inwestycji zostanie zrealizowana niezbędna infrastruktura techniczna zapewniająca projektowanym budynkom dostęp do miejskiej sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, sieci elektroenergetycznej i sieci i ciepłowniczej na co inwestor uzyskał stosowne zapewnienia. Docelowo uwzględnienie proponowanych uwag do planu ogólnego posłuży do przeprowadzenia przez wnioskodawcę procedury zintegrowanego planu inwestycyjnego w celu wprowadzenia proponowanych uwag również do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzenne, tak aby oba akty prawa miejscowego były spójne. Zwracamy uwagę, że kluczowym elementem procedury ZPI będzie finansowana przez wnioskodawcę inwestycja uzupełniająca, pozwalająca na realizację niezbędnych potrzeb miasta i dzielnicy, co wpłynie na ład przestrzenny danego terenu, odciąży budżet gminy oraz posłuży całej lokalnej społeczności. Może to być realna szansa na realizację przez uwagodawcę budowy zadaszonego boiska wraz z zapleczem socjalnym na terenie rekreacyjnym przy ul. Szymborskiej w Szczecinie dz. nr 154/4 i 15/2 obręb 4083 zgodnie z planem funkcjonalno-użytkowym wykonanym na zamówienie Gminy Miasto Szczecin, przez pracownię Arkada, w Listopadzie 2019. **Uwaga nieuwzględniona.** Uwaga niezgodna z polityką przestrzenną miasta i przepisami prawa - obowiązuje miejscowy plan „Majowe – Maciejowicka" o funkcji usługowo-produkcyjnej – do zachowanie i objęcia strefą SP.
141.	14.04.2026	U1053/1033/2026	dz. nr 100, 101/1 obręb 4201, dz. nr 150 obręb 4202 355SN Płonia-Śmierdnica-Jezierzyce	nieuwzględniona	Wnosi o zmianę przeznaczenia działek o nr. 101/1, 150, 100 z działek rolnych, strefy zieleni i rekreacji, na tereny – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Zmiana pozwoli na wykorzystanie ww. terenów pod zabudowę jednorodzinną. Działki budowlane 1000-1500m². Parametry: Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% Maksymalna wysokość zabudowy: 12m Minimalny udział biologicznie czynnej: 50% **Uwaga nieuwzględniona.** Działki położone poza obszarem w pełni wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej.
142.	14.04.2026	U1054/1034/2026	obszar planu ogólnego	uwzględniona	(…) W planie ogólnym należy zadbać o tereny zielone. Może powinno się pamiętać przy tym, że populacja mieszkańców maleje i raczej będzie maleć, więc na zabrukujmy i nie zabetonujmy tego co mamy. Padło na spotkaniu, że nawet na mokradłach można budować, tak, obecne technologie na to pozwalają, ale czy to ma sens? Osoby planujące i decyzyjne, swoimi działaniami powinny ratować przyrodę, a niestety częstokroć robią to społecznicy-obywatele, tak jak to było z Alt Bucholtz. Mieszkam od 12 lat na Krzekowie na ul. Drozdowej. Te tereny to były mokradła, za przysłowiowej komuny były to tereny rolniczo- ogrodnicze. Teren wokół ulic: Szeroka, Żniwna, Sianokosów, Wronia, Modra, zabudowano i buduje się dalej, ale słabo przygotowano zbrojenia pod te inwestycje. Zaprojektowana bez zapasu, instalacja deszczowa w okresie wzmożonych opadów staje się niewydolna, posesje są zalewane, a nadal domów przybywa. Przez Szczecin przebiega dużo strumieni, rzeczek i innych cieków wodnych. Przy planowaniu trzeba pamiętać o ich istnieniu i sensownym zagospodarowaniu przy nich terenów. Przez podany powyżej kwartał terenu przepływa mająca swój początek na Bezrzeczu rzeka Bukowa. Tak przy niej podzielono geodezyjnie działki, że zapomniano o wytyczeniu odpowiedniej szerokości pasu technicznego (istniejący to żart), który umożliwiałby jej nadzór i wykonywanie niezbędnych prac przez Wody Polskie. Do rzeki odprowadzane są wody opadowe z ulic, domów, w okresie wzmożonych opadów rzeka nie jest w stanie przyjąć spływających ogromnych ilości wody. Ww. teren pocięty jest całą siecią kanałów - rowów odpływowych (dawne rowy melioracyjne), obecnie w skandalicznym stanie. A dawni gospodarze tych terenów, Niemcy, potrafili poradzić sobie z tym problemem, zagospodarowali Międzyodrze, a my Polacy doprowadziliśmy do degeneracji stworzonej prze nich tej infrastruktury. I nie mamy z tego powodu do radości, raczej powód do wstydu. Wzdłuż ulicy Wroniej biegną dwa rowy, jeden odkryty od strony zachodniej, ten od strony wschodniej coraz bardziej zakrywany przez przejazdy-przepusty na posesje działek budowanych domów. Nikt nie ma nad tym kontroli, każdy przepust innej średnicy, rury położone każda na innej rzędnej, co zaburza spływ wody. Nikt tego nie sprawdza i nie kontroluje, nie mówiąc o czyszczeniu! Rzeka Bukowa ma szereg dopływów, już na ww. terenie z rowów odwodnieniowych, następnie wielu strumieni - Wierzbak, Gumieniec i docelowo powinna być porządnie i profesjonalnie zagospodarowana, do wpływu do rzeki Odry. Doraźne prace niewiele pomagają! Obecnie rzekę Bukowa przebudowano na odcinku od ul. Modrej do jeziorka Słonecznego. Od jakiegoś czasu mówi się o wybudowaniu na w/w terenie zbiorników retencyjnych przy tej rzece, czas najwyższy aby o tym pamiętać i to uwzględnić! Piszę o tym, aby przy planowaniu nie zapomniano i nie zaniedbano innych szczecińskich rzeczek i strumieni, tak jak to się stało z rzeką Bukowa (wytyczeniu odpowiedniej szerokości pasu technicznego który umożliwiałby jej nadzór i wykonywanie niezbędnych prac itp.). Ostatnio dużo się pisze o tzw. zabudowie łanowej, takie coś ma też miejsce na Krzekowie, działki dzieli się bez ładu i składu, dubluje drogi dojazdowe do posesji, zapomina o rezerwie terenu pod chodniki, przykład totalnej indolencji geodetów i ludzi z planowania miasta. **Uwaga uwzględniona**, w zakresie planu ogólnego.
143.	14.04.2026	U1055/1035/2026	dz. nr 52/2 obręb 1036 284SU	nieuwzględniona	Wnosi o uwzględnienie w ww. planie dla nieruchomości, obejmującej dz. ew. nr 52/2 (o pow. 5804 m²), położonej w obrębie ew. 326201_1.1036, Śródmieście 36, w jednostce ew. m. Szczecin, w Szczecinie przy Alei Niepodległości 41, 42, 43, położonej zgodnie z projektem POG w strefie 284SU i 8SK: Ustalenie dla przedmiotowej nieruchomości w strefie 284SU niżej wskazanego parametru:

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
			al. Niepodległości Centrum		1) Maksymalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% Na terenie przedmiotowej nieruchomości przy Alei Niepodległości 41, 42, 43, usytuowany jest budynek wpisany do rejestru zabytków: Gmach Poczty Polskiej, Al. Niepodległości 41-43, nr rej. 1229 nr dec. PSOZ/Sz-n/5340/121/93 z dn. 27 sierpnia 1993 r., stanowiący zwartą zabudowę pierzei ulicy. Przed budynkiem znajdują się przedogródki, stanowiące jedyne możliwe miejsce realizacji nawierzchni ziemnej zapewniającej naturalną wegetację roślin (powierzchni biologicznie czynnej) zajmujące teren około 580m, co stanowi obszar 10% całej działki ewidencyjnej oznaczonej numerem 52/2. Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego tj. Uchwała Nr XXXI/773/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 2 lutego 2009 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum - Brama Portowa" w Szczecinie wraz z późniejszymi zmianami: §10 ust. 2 pkt.2 i 3 - dla terenu elementarnego S.C.1004.U: „2) na terenie przedogródków: a) realizuje się bogaty program zieleni, b) zakazuje się zmniejszenia powierzchni terenu biologicznie czynnej; 3) ustala się obowiązek utrzymania i odtwarzania zieleni na terenie przedogródków w pierzei Al. Niepodległości." Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów - §2 ust.3: „W przypadku gdy obszar strefy planistycznej jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi, w strefie tej można określić wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z załącznika nr 1 do Rozporządzenia, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy." W związku z powyższym, Orange Polska wnioskuje o zmniejszenie parametru powierzchni biologicznie czynnej do 10%. **Uwaga nieuwzględniona.** Uwaga niezgodna z przepisami prawa, które nie pozwalają na obniżenie wskaźnika dot. pbc poniżej 30%.
144.	14.04.2026	U1391/1039/2026 U1392/1040/2026 U1393/1041/2026 U1394/1042/2026	dz. nr 100 obręb 4209 569SJ Wielgowo-Sławociesze-Zdunowo	uwzględniona	Na działce nr 100 obręb 4209 w Szczecinie planuje budowę domu jednorodzinnego. **Uwaga uwzględniona** - działka objęta strefą SJ.
145.	14.04.2026	U1397/1050/2026	dz. nr 1/41, 1/39, 1/40, 1/42, 1/43, 1/45 obręb 1091 366SU Międzyodrze-Wyspa Pucka	uwzględniona	Wnoszę o zmianę przeznaczenia działek nr 1/41, 1/39, 1/40, 1/42, 1/43, 1/45 położonych w obrębie 1091 w Szczecinie z projektowanej funkcji strefy usługowej (SU) na funkcję zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU), ewentualnie alternatywnie na funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN). W bezpośrednim sąsiedztwie działki nr 1/41 znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz wielorodzinna. Obszar ten w praktyce funkcjonuje jako teren o dominującym charakterze mieszkaniowym. W obszarze objętym uwagą oraz jego otoczeniu nie występują funkcje usługowe o charakterze dominującym, co wskazuje, że projektowana strefa SU nie odpowiada istniejącemu sposobowi zagospodarowania przestrzeni. Działka została wyłączona z terenów zamkniętych decyzją PKP z dnia 16 maja 2012 r., w związku z czym powinna być analizowana w oparciu o aktualny stan faktyczny i prawny, a nie historyczne uwarunkowania kolejowe. Przyjęcie funkcji usługowej może wynikać z historycznego statusu terenów PKP. Po ich formalnym wyłączeniu brak jest podstaw do utrzymywania funkcji wynikających wyłącznie z tego kontekstu. Na działce znajduje się budynek, który historycznie pełnił funkcję mieszkalną i którego planowane jest przywrócenie funkcji mieszkaniowej. Nieruchomość posiada predyspozycje do realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Teren objęty uwagą posiada ograniczenia dostępności komunikacyjnej, w tym ograniczenia tonażowe oraz ograniczoną skrajnię pionową pod wiaduktem, uniemożliwiającą obsługę pojazdów ciężarowych typu TIR. Droga dojazdowa ma niewielką szerokość i nie zapewnia warunków dla intensywnej obsługi ruchu charakterystycznej dla funkcji usługowej. Teren charakteryzuje się bliskością terenów wodnych oraz lokalnie podwyższoną wilgotnością gruntu, co może ograniczać możliwość realizacji intensywnej zabudowy usługowej wymagającej rozbudowanej infrastruktury technicznej oraz dużych powierzchni utwardzonych. Działki objęte uwagą są w znacznym stopniu zabudowane istniejącą zabudową mieszkaniową. Ich powierzchnia, wynosząca zazwyczaj od ok. 500 do 700 m², nie zapewnia realnych możliwości intensyfikacji zabudowy ani rozwoju funkcji usługowej w sposób odpowiadający standardom jej obsługi. W szczególności brak rezerw terenowych uniemożliwia zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych niezbędnych do obsługi funkcji usługowej. W związku z powyższym funkcja mieszkaniowo-usługowa (MU) lub mieszkaniowa (MN) jest bardziej adekwatna do istniejących uwarunkowań przestrzennych. Funkcja MU odpowiada rzeczywistemu charakterowi obszaru, umożliwiając kontynuację zabudowy mieszkaniowej przy jednoczesnym dopuszczeniu usług nieuciążliwych, co zapewnia spójność przestrzenną. Zmiana przeznaczenia terenu na MU pozwoli na dostosowanie ustaleń planu do rzeczywistego sposobu zagospodarowania oraz zachowanie ciągłości funkcji mieszkaniowej w obszarze. **Uwaga uwzględniona** – ustalono strefę z zabudową mieszkaniową sankcjonując stan istniejący.
146.	15.04.2026	U1398/1051/2026	dz. nr 75/4 obręb 4008 Wielgowo - Sławociesze - Zdunowo	uwzględniona częściowo	Wnosi o wyznaczenie działki 326201_1.4008.75/4 w obszarze uzupełnienia zabudowy (OUZ), co umożliwi w bliższej przyszłości uzyskanie warunków zabudowy lub w dalsze uzyskanie pozwolenia na budowę. Działka znajduje się w projekcie POG w obszarze SJ. Działka posiada dostęp do drogi publicznej (działka drogowa nr 44 + służebność 75/8 i 603/2), znajduje się w bliskim sąsiedztwie z terenami już zabudowanymi. Działka ma słabą klasę ziemi (RV, RVI). Działka ta wraz z sąsiednimi działkami tworzą zwarty ciąg potencjalnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Teren położony jest przy ścianie lasu, co przy zachowaniu wysokich standardów kształtowania krajobrazu stanowi atrakcyjną i harmonijną całość - łącząc walory mieszkaniowe z poszanowaniem lokalnych zasobów naturalnych. **Uwaga nieuwzględniona** w zakresie objęcia OUZ, poza obszarem wyznaczanym na podstawie rozporządzenia w sprawie wyznaczania obszarów OUZ w gminie. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: SJ Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 30% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 8m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 50% **Uwaga uwzględniona** w zakresie zmiany parametru, z wyjątkiem powierzchni zabudowy – pozostaje 15%.
147.	15.04.2026	U1399/1052/2026 *+115 podpisów pod uwagą*	dz. nr 4/1, 1/1, 19/5 obręb 3042 dz. nr ½ obręb 3045 Skolwin	nieuwzględniona	W imieniu niżej podpisanych mieszkańców wnosimy o usunięcie z projektu planu ogólnego dla Gminy Miasto Szczecin korytarza drogi o charakterze tranzytowym (oznaczonej na planie ogólnym jako „droga wyższej klasy planowana"), łączącej Szczecin z wsią Przęsocin, przebiegającą m.in. przez ulicę Pancerną (osiedle Skolwin, identyfikator 326201 _1.3042.4/1, obręb 3042, numer 4/1) oraz działki oznaczone następującymi numerami: • działka ewidencyjna o numerze 1/1, obręb 3042, identyfikator 326201_1.3042.1/1, • działka ewidencyjna o numerze 19/5, obręb 3042, identyfikator 326201 _1.3042.19/5, • działka ewidencyjna o numerze 1/2, obręb 3045, identyfikator 326201_1.3045.1/2, • i kolejne, przez które zaplanowano przebieg ww. drogi lub ewentualnie o jego zasadniczą zmianę poprzez wyznaczenie przebiegu poza obszarem obecnie istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz terenów zielonych (w tym lasów miejskich) oraz terenów rekreacyjnych. Zgodnie z zaproponowanymi rozwiązaniami droga, o której mowa, przebiegałaby przez środek osiedla, przecinając je niemalże na pół. Oznacza to nie

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					tylko znaczące pogorszenie warunków życia mieszkańców osiedla Skolwin, ale również zagrożenie ich bezpieczeństwa oraz negatywne oddziaływanie na środowisko. Dodatkowo, planowana inwestycja stanowi realne zagrożenie dla starych, poniemieckich jednorodzinnych budynków mieszkalnych znajdujących się w tym rejonie. Należy podkreślić, że istnieją alternatywne możliwości wytyczenia przebiegu przedmiotowej drogi, które nie tylko nie ingerują w istniejącą zabudowę mieszkaniową, jak również pozwalają uniknąć powyższych negatywnych skutków zarówno w wymiarze społecznym, jak i ekonomicznym. W naszej ocenie zaprojektowany przebieg drogi w sposób oczywisty narusza podstawowe zasady planowania przestrzennego, w szczególności poprzez wprowadzenie funkcji o wysokiej uciążliwości w obszar o ukształtowanej i utrwalonej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz rekreacyjnej. Takie działanie prowadzi do trwałej degradacji struktury przestrzennej oraz obniżenia standardów zagospodarowania. Wprowadzenie ruchu tranzytowego do wnętrza spokojnego, podmiejskiego osiedla w dużej mierze stoi w sprzeczności z jego funkcją i charakterem, prowadząc do nieodwracalnego konfliktu przestrzennego i społecznego. Ponadto, planowane rozwiązanie w sposób nieproporcjonalny obciąża lokalną społeczność skutkami inwestycji (takimi jak hałas, emisje, wzrost natężenia ruchu, zagrożenia dla bezpieczeństwa), która mogłaby zostać zrealizowana na terenach obecnie niezabudowanych i niezurbanizowanych. Przykładem takiego terenu jest m.in. przedłużenie przebiegu ulicy Inwalidzkiej (oraz jej najbliższych okolic) w stronę wsi Przęsocin. Co więcej, obecnie zaplanowany przebieg drogi w znacznym stopniu ingeruje w obszary zieleni oraz tereny leśne, co z całą pewnością doprowadzi do ich znacznej degradacji, pogorszenia warunków retencji wód opadowych oraz obniżenia jakości środowiska lokalnego. Należy również wskazać, że realizacja inwestycji w zaproponowanym przebiegu będzie nieuchronnie wiązała się z koniecznością przeprowadzenia postępowań wywłaszczeniowych wobec właścicieli nieruchomości położonych na trasie planowanej drogi. Proces ten, oprócz generowania istotnych kosztów finansowych dla gminy, rodzi przede wszystkim poważne konsekwencje społeczne, w tym poczucie krzywdy i utraty dorobku życia przez mieszkańców, a także prowadzi do eskalacji konfliktów społecznych oraz spadku zaufania do organów administracji publicznej. Tego rodzaju działania mogą skutkować długotrwałymi sporami sądowymi, opóźnieniami w realizacji inwestycji oraz wzrostem jej całkowitych kosztów. Dodatkowo, planowany przebieg drogi w bezpośrednim sąsiedztwie terenów rekreacyjnych, w tym placu zabaw dla dzieci, oraz ciągów pieszych i spacerowych stwarza realne i zwiększone ryzyko wypadków, co jest sprzeczne z obowiązkiem zapewnienia bezpieczeństwa użytkowników przestrzeni. Należy także zwrócić uwagę na to, że realizacja inwestycji w tak konfliktowym przebiegu może prowadzić do długotrwałej destabilizacji lokalnej wspólnoty, osłabienia więzi sąsiedzkich oraz pogorszenia wizerunku gminy jako miejsca przyjaznego do życia i inwestowania. Wprowadzenie tak znaczącej ingerencji w istniejącą tkankę społeczną bez szerokiej akceptacji mieszkańców stoi w sprzeczności z zasadą partycypacji społecznej oraz dobrych praktyk w planowaniu przestrzennym, które powinny opierać się na dialogu i poszanowaniu interesów lokalnej społeczności. **Uwaga nieuwzględniona.** Po przeprowadzeniu analiz funkcjonalno-przestrzennych, w projekcie Planu ogólnego przedmiotowe nieruchomości objęto strefą infrastrukturalną SI, jako rezerwą pod układ komunikacyjny - inwestycję celu publicznego. Przyjęte rozwiązania są zgodne z polityką przestrzenną miasta wyrażoną w poprzednich dokumentach planistycznych, tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin, jak również w obowiązującymi miejscowymi planami.
148.	15.04.2026	U1400/1056/2026	dz. nr 5/1 obręb 4124 Podjuchy	uwzględniona częściowo	Działka nr 5/1 zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym z budynkiem gospodarczym. Wiek zabudowy ok. 120 lat. Powierzchnia zabudowy ok. 320 m². Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN). Wniosek dot. okolicznych działek - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi nieuciążliwe dla otoczenia. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna uwaga dot. umożliwienia dojazdu z działki nr 5/1 do ul. Metalowej. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: MN Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 30% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 10m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 50% **Uwaga uwzględniona** – w zakresie parametrów, które mieszczą się w strefie SJ, dla której ustalono: pz:40%, wys. zab: 12,5m, pbc: 30%. **Uwaga nieuwzględniona** w zakresie skomunikowania - kompetencje poza zakresem planu ogólnego.
149.	15.04.2026	U1404/1060/2026	połączenie drogowe Gumieńce - Pomorzany	uwzględniona częściowo	Wnoszę o utworzenie zapisów umożliwiających realizację połączenia drogowego Gumieńce-Pomorzany. Rezerwa na ten cel powinna zostać wytyczona w korytarzu Rondo Uniwersyteckie - Pętla Pomorzany Ze względu na fakt, iż Gumieńce to najliczniej zamieszkałe osiedle w mieście, a Pomorzany są jednym z najgęściej zaludnionych osiedli i posiadają szereg funkcji społecznych, edukacyjnych, które są najbliższe mieszkańcom obu tych osiedli komunikacja pomiędzy nimi jest i będzie o wielkim natężeniu. Dodatkowo obszary te obsługują gminy ościenne oraz ruch tranzytowy oparty o siatkę dróg krajowych. Znaczna ilość tego ruchu skupia się dzisiaj na „arterii" Milczańskiej. W obecnej sytuacji w zasadzie brak alternatyw (Szczawiowa i wąski przesmyk ul. Włościańskiej) oraz co gorsza brak planów integracji komunikacyjnej w rzeczonym obszarze. Rozwiązanie jest możliwe. Droga łącząca Rondo Uniwersyteckie i przechodząca nad torami kolejowymi do wiaduktu przy pętli Pomorzany. Odciąży Milczańską, odciąży Mieszka I oraz w dalszej perspektywie posłuży za łącznik między ciągiem Taczaka - Europejska a Kolumba i mostem przez Odrę do Heyki. Dzięki temu posłuży jako uzupełnienie Obwodnicy Śródmiejskiej (Trasy Średnicowej), gdy ta doczeka się pełnej realizacji. **Uwaga częściowo uwzględniona**. Zgodnie z przepisami prawa strefy komunikacyjne SK mogą być wyznaczane dla dróg istniejących lub projektowanych z potwierdzonymi liniami rozgraniczającymi (wyznaczonymi w planach miejscowych lub decyzjach zezwolenia inwestycji drogowej - ZRID). Dodatkowo strefy SK dotyczą wyłącznie dróg klasy zbiorczej i wyższej. Połączenie drogowe Gumieńce – Pomorzany może mieć funkcję drogi układu uzupełniającego/obsługującego. W profilu każdej strefy planistycznej znajdują się tereny komunikacji, co oznacza, że będzie możliwość ich wyznaczenia na etapie sporządzania planu miejscowego.
150.	15.04.2026	U1405/1063/2026	dz. nr 15/4, 15/6, 15/7, 15/10, 15/11, 15/12, 15/13, 15/14, 15/15, 15/16, 15/17, 15/18, 15/19, 15/20, 15/21 obręb 3015 Drzetowo - Grabowo	nieuwzględniona	1. Wysokość zabudowy do 110m - wejście główne 2. Intensywność zabudowy 8 -10 3. Powierzchnia biologicznie czynna z możliwością bilansowania na dachach i tarasach elewacyjnych 4. Powierzchnia zabudowy 85-90% 5. Dojazd do drogi publicznej Łady/od Dubois również/ 2 wjazdy 6. Funkcje: zamieszkanie zbiorowe, apartamentowe, funkcyjne, działalność wystawiennicza, konferencyjna, hotelowa, edukacja, gastronomia, kultura i rekreacja, zdrowotna, energia odnawialna wszelka, garażowa Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 85-90% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 110m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 10-20% + kompensacja możliwość ściany **Uwaga nieuwzględniona.** Uwaga niezgodna z polityką przestrzenną miasta, w zakresie skomunikowania poza kompetencjami planu ogólnego.
151.	15.04.2026	U1406/1065/2026	dz. nr 21/8, 21/6, 21/2, 21/5, 8/35, 8/38	uwzględniona częściowo	Zgłaszam stanowczy sprzeciw zwiększeniu maksymalnej dopuszczalnej wysokości zabudowy oraz zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej. **Uwaga uwzględniona częściowo**, skorygowano wysokość zabudowy.

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
			obręb 3015		
152.	16.04.2026	od U1407/1074/2026 do U1520/1074/2026 od U2044/1123/2026 do U2048/1123/2026	dz. nr 194/23 4092 ul. Borsucza Wielgowo - Sławociesze - Zdunowo	uwzględniona	Sprzeciw wobec proponowanych zmiany przeznaczenia działki nr 194/23 położonej w Szczecinie-Wielgowo ul. Borsucza, z terenów zielonych na teren objęty budownictwem mieszkaniowym. **Uwaga uwzględniona.** Ustalono strefę SN.
153.	16.04.2026	U1521/1073/2026 *+195 podpisów pod uwagą*	dz. nr 194/23 4092 Wielgowo - Sławociesze - Zdunowo	uwzględniona częściowo	Dot. Przywrócenia „Zielonej strefy" w planie ogólnym miasta Szczecin, działka nr 194/23. My mieszkańcy Wielgowa wyrażamy Sprzeciw wobec proponowanych zmian przeznaczenia działki nr 194/23 z terenów Zielonych (Park Leśny) na teren pod zabudowę mieszkaniową. Proponowane zmiany całkowicie ignorują potrzeby Mieszkańców którzy teren ten chcą zagospodarować jako rekreacyjny i wypoczynkowy. W opracowaniu projekt do SBO. Teren, który obecnie może spełniać funkcję społeczną Miasto chce zamienić we własność prywatną z „furtką" do gęstej niekontrolowanej zabudowy mieszkaniowej. Zmiany te zniszczą równowagę i charakter naszego Osiedla, przyczynią się do nadmiernej eksploatacji infrastruktury tego klimatycznego obszaru nie przygotowanej na takie zagęszczenie zabudowy. Pozbawią nas Terenów Zielonych o które Władze Miasta powinny dbać w ramach zrównoważonego rozwoju osiedli jednorodzinnych. Lokalna społeczność decydując się na zamieszkanie w tej części Wielgowa zaufała Stabilności Systemu Planowania Przestrzennego oraz Organom Władzy Publicznej zapewniającej o Niezmienności tego terenu w obowiązującym nadal planie. Propozycje nowych zmian temu przeczą, naruszają nasze zaufanie, powodują głęboki niepokój i Stanowczy Sprzeciw wobec tak drastycznej ingerencji w nasze otoczenie . Dowodem naszej determinacji i Sprzeciwu dla powyższych argumentów za Pozostawieniem Działki nr 194/23 jako Strefy Zieleni i Rekreacji/Terenu Zielonego do dyspozycji i na potrzeby mieszkańców załączona Lista poparcia naszej społeczności. **Uwaga uwzględniona częściowo.** Uwzględnia się korektę położenia strefy 759SU- usługowej poprzez powiększenie strefy 567SJ -mieszkaniowej – o tereny po południowej i zachodniej stronie zespołu zabudowy przy ul. Sokolników i ekwiwalentne pomniejszenie strefy mieszkaniowej 569SJ. W strefie 579SU (położonej na północ od ul. Tczewskiej) wykreśla się dodatkowe profile: składów i magazynów. Nie uwzględnia się definitywnego przekwalifikowania stref 759SU i 760SU na strefę mieszkaniową lub na strefę zieleni i rekreacji dążąc do zachowania rezerwy usługowych terenów inwestycyjnych - zgodnie z polityką przestrzenną miasta.
154.	16.04.2026	U1522/1085/2026 *+ 358 podpisów pod uwagą*	759SU, 753SU, 727SU, 760SU, 773SU Wielgowo - Sławociesze - Zdunowo	nieuwzględniona	Wnioskuję o zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych w projekcie planu ogólnego jako Strefa usług (działki: 753SU, 757SU, 759SU, 760SU, 773SU) na Strefę otwartą (tereny zieleni naturalnej lub rolnicze z zakazem zabudowy). Jako miłośnicy przyrody związani z osiedlem Wielgowo-Sławociesze-Zdunowo wnosimy petycję o: wprowadzenie zmian do projektu Planu ogólnego miasta Szczecin - obszar Wielgowo - Sławociesze - Zdunowo Wyżej wymieniony dokument zakłada poważne zdewastowanie środowiska naturalnego na obszarze kilkuset hektarów przez wprowadzenie zabudowy usługowej, co pozwala na budowę magazynów i składów. Oznacza to likwidację większości roślinności oraz siedlisk zwierzęcych, ponadto dopuszcza się miejscową ingerencję w cieki wodne, Chełszczącą i Żołnierską Strugę. Tymczasem na omawianym terenie stwierdzono występowanie gatunków chronionych, rzadkich lub wręcz zagrożonych wyginięciem. Spośród roślin są to (objęte ochroną częściową) wilżyna rozłogowa i ostnica włosowata, spośród zwierząt natomiast: żaba zielona, gniewosz plamisty, zaskroniec zwyczajny, derkacz, gąsiorek, kląskawka. W rzeczce Chełszczącej obserwowano piskorza. Warto dodać, iż gniewosz, zgodnie z Czerwoną Księgą Zwierząt, jest gatunkiem narażonym na wyginięcie. Piskorz, według tej samej Księgi, jest bliski zagrożenia. Derkacz znajduje się na liście ptaków zagrożonych według Czerwonej Listy Ptaków Polski. Wykaz obserwowanych na omawianym obszarze zwierząt obejmuje ponadto: kanię rudą (ptak rzadki, do niedawna zagrożony wyginięciem), kukułkę, skowronka, pliszkę siwą, dymówkę, szpaka, czyża, pierwiosnka, ziębę, trznadla, czaplę, bażanta, dzierlatkę, żurawia, mazurka, a na przelotach także gęgawę. Ssaki reprezentowane są przez jeża, kreta, ryjówkę aksamitną, zająca szaraka, wiewiórkę pospolitą, lisa, kunę leśną, dzika, sarnę, prawdopodobnie bobra. Jako miłośnicy przyrody od lat z niepokojem obserwujemy zachodzące wokół naszego Osiedla niekorzystne procesy. Zabudowywane są kolejne tereny zielone, okoliczne lasy przecina się utwardzonymi drogami, tym samym wypierając zwierzęta i zmuszając je do porzucania dotychczasowych stanowisk. Kurczą się tereny żerowania, a migrujące stworzenia niejednokrotnie giną pod kołami samochodów. Zmiany proponowane w przedmiotowym planie zagospodarowania poskutkują hekatombą okolicznego świata zwierzęcego, a nam - mieszkańcom - odbiorą bezpowrotnie możliwość obserwowania cennych gatunków w ich środowisku naturalnym. Zniszczą też bezcenny środowiskowy bufor między strefą przemysłową a osiedlem. Biorąc pod uwagę, że znaczna część obecnych terenów zielonych na tym obszarze jest przeznaczona pod zabudowę jednorodzinną, jedynym sposobem ograniczenia strat środowiskowych jest pozostawienie planowanych działek usługowych jako terenów zielonych. W związku z tym, wnioskujemy o zmianę planowanego przeznaczenia działek usługowych (działki 759SU, 753SU, 757SU, 760SU, 773SU) na „strefę otwartą" czyli tereny zieleni naturalnej lub rolnicze z zakazem zabudowy. **Uwaga nieuwzględniona.** Kontynuuje się politykę zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Uwzględnia się korektę położenia strefy 759SU- usługowej poprzez powiększenie strefy 567SJ -mieszkaniowej – o tereny po południowej i zachodniej stronie zespołu zabudowy przy ul. Sokolników i ekwiwalentne pomniejszenie strefy mieszkaniowej 569SJ. W strefie 579SU (położonej na północ od ul. Tczewskiej) wykreśla się dodatkowe profile: składów i magazynów. Nie uwzględnia się definitywnego przekwalifikowania stref 759SU i760SU na strefę mieszkaniową lub na strefę zieleni i rekreacji dążąc do zachowania rezerwy usługowych terenów inwestycyjnych - zgodnie z polityką przestrzenną miasta.
155.	16.04.2026	U1523/1086/2026 *+ 289 podpisów pod uwagą*	759SU, 753SU, 727SU, 760SU, 773SU Wielgowo - Sławociesze - Zdunowo	nieuwzględniona	Wnioskuję o zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych w projekcie planu ogólnego jako Strefa usług (działki: 753SU, 757SU, 759SU, 760SU, 773SU) na Strefę otwartą (tereny zieleni naturalnej lub rolnicze z zakazem zabudowy). Jako miłośnicy historii powiązani poprzez miejsce zamieszkania, pochodzenie, karierę zawodową lub zamiłowanie z osiedlem Wielgowo-Sławociesze-Zdunowo zwracamy się niniejszym z petycją o wprowadzenie zmian do projektu Planu ogólnego miasta Szczecin - obszar Wielgowo - Sławociesze - Zdunowo Wspomniany projekt budzi nasz niepokój z powodu skali zaplanowanej dewastacji środowiska naturalnego oraz braku poszanowania historycznego charakteru osiedla. W

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					szczególności wyznaczenie stref usługowych 753SU, 757SU, 759SU, 760SU, 773SU zakłada całkowite zniszczenie wartościowych terenów zielonych, dewastację krajobrazu oraz zatarcie wiejskiego dziedzictwa naszej miejscowości. Pragniemy zwrócić uwagę, iż zakładane wysokie uprzemysłowienie wspomnianego obszaru (niewinnie brzmiące „usługi" mogą oznaczać równie dobrze składy i hale magazynowe) oznacza bezpowrotne szkody dla przyrody, zagrożenie dla miejscowych cieków wodnych, obniżenie komfortu życia mieszkańców i drastyczne oszpecenie krajobrazu. Ponadto forsowane przez Miasto rozwiązanie stoi w wyraźnej sprzeczności z niedawnym kompromisem między Miastem a mieszkańcami osiedla, do którego doszło w trakcie prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Wielgowo - Dunikowo 3". Przypominamy, iż w 2023 roku, w reakcji na próbę rozszerzenia strefy przemysłowej, mieszkańcy złożyli liczne uwagi krytyczne oraz dostarczyli ponad 1500 głosów sprzeciwu. W odpowiedzi na zaangażowanie naszej społeczności granice planu zostały zmienione, co potwierdza ogłoszenie Prezydenta Miasta Szczecin z dnia 4 lipca 2023 r. W uzasadnieniu decyzji wprost wskazano konieczność uwzględnienia stanowiska mieszkańców. Ostatecznie uchwalony plan miejscowy (uchwała Nr LIX/1643/24 z dnia 23 kwietnia 2024 r.) uwzględniał te postulaty i stanowił efekt kompromisu społecznego. Wobec powyższego ponowna próba usytuowania na terenie Wielgowa funkcji przemysłowej musi zostać oceniona jako wyraz braku dobrej woli ze strony decydentów. Próba ta podważa wiarygodność Miasta jako partnera i grozi rozpętaniem na nowo sporu, który tak niedawno i z nakładem tak wielkiego wysiłku obu stron został zażegnany. Biorąc pod uwagę, iż w projekcie Planu Ogólnego Miasta Szczecin - obszar Wielgowo - Sławociesze - Zdunowo znaczna część obecnych terenów zielonych na tym obszarze i tak jest przeznaczona pod zabudowę jednorodzinną, domagamy się, by ograniczyć straty środowiskowe poprzez odstąpienie od zabudowy planowanych działek usługowych (759SU, 753SU, 757SU, 760SU, 773SU) i zachowanie ich jako terenów zielonych. Wnioskujemy o zmianę planowanego przeznaczenia działek usługowych (działki 759SU, 753SU, 757SU, 760SU, 773SU) na „strefę otwartą" czyli tereny zieleni naturalnej lub rolnicze z zakazem zabudowy. **Uwaga nieuwzględniona.** Kontynuuje się politykę zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Uwzględnia się korektę położenia strefy 759SU- usługowej poprzez powiększenie strefy 567SJ -mieszkaniowej – o tereny po południowej i zachodniej stronie zespołu zabudowy przy ul. Sokolników i ekwiwalentne pomniejszenie strefy mieszkaniowej 569SJ. W strefie 579SU (położonej na północ od ul. Tczewskiej) wykreśla się dodatkowe profile: składów i magazynów. Nie uwzględnia się definitywnego przekwalifikowania stref 759SU i760SU na strefę mieszkaniową lub na strefę zieleni i rekreacji dążąc do zachowania rezerwy usługowych terenów inwestycyjnych - zgodnie z polityką przestrzenną miasta.
156.	16.04.2026	U1525/1072/2026 *+ 4 podpisy pod uwagą*	dz. nr 5 obręb 3002 Bukowo	nieuwzględniona	Wnoszą o ujęcie działki 326201_1.3002.5 obręb Nad Odrą 2 w planie ogólnym strefą wielofunkcyjną z zabudową jednorodzinną. Właściciele działki przy ul. Bukowskiej od lat swoim staraniem doprowadzili do uzbrojenia terenu przez zakład energetyczny (ponieśli koszty wybudowania stacji transformatorowej), zakład gazociągowy oraz instalację wodociągową (za którą również zapłacili). Powyższe działania były przeprowadzone z myślą o zabudowie mieszkalnej. Obecnie działka jest w pełni uzbrojona (za wyjątkiem kanalizacji) co umożliwia zabudowę sformułowaną w uwadze. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: Strefa wielofunkcyjna z zabudową jednorodzinną Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 50% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 13m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 20% **Uwaga nieuwzględniona.** Wystąpienie niezgodne z polityką przestrzenną gminy w zakresie funkcji i obowiązującym prawem miejscowym.
157.	17.04.2026	U1526/1083/2026	obszar planu ogólnego	nieuwzględniona	Jako zaangażowany mieszkaniec Szczecina nie zgadzam się z polityką wykazaną w projekcie planu ogólnego dla miasta Szczecin w zakresie wysokości zabudowy i poniżej przedstawiam najbardziej nurtujące mnie kwestie: 1) WYSOKOŚĆ ZABUDOWY KWARTAŁOWEJ W ŚRÓDMIEŚCIU Szczecin wraz ze swoją spójną, doskonale zachowaną, kwartałową zabudową poniemiecką śródmieścia jest unikatem na w skali europejskiej nie tylko ze względu na wysokie walory architektoniczne kamienic a także na gwieździsty układ urbanistyczny oraz zbliżone parametry wysokościowe na całym obszarze co powoduje wyjątkowy i spójny krajobraz obszaru. Istniejąca wysokość kamienic to średnio 20-21 m, 4-5 kondygnacji zatem proponowane zwiększenie wysokości zabudowy do 25m i wskaźnika intensywności zabudowy do 6 powoduje albo możliwość nadbudowy istniejących kamienic o 2 kondygnacje, albo budowy lub rozbudowy wnętrz kwartałów nawet do 8 kondygnacji (np. w strefie 1103SW są działki zabudowane 1 kondygnacyjnymi budynkami należącymi do gminy gdzie zgodnie z parametrami można by było wznieść nawet 8 kondygnacyjne budynki - dot. działek nr 16/36 i 16/30 z obrębu 1024). Jest to sytuacja absolutnie nie do przyjęcia zarówno ze względów kompozycyjnych i ewidentnej utraty walorów pięknego, unikatowego śródmieścia jak również ze względów znacznego pogorszenia jakości życia spowodowanego zwiększaniem gęstości zaludnienia najbardziej gęsto zaludnionego obszaru w Europie! Z pewnością nie jest to działanie mające na celu zachęcenie ludzi do osiedlania się w centrum, jest to działanie mające na celu maksymalizację zysków i spowodowanie degradacji śródmieścia, które powinno być salonem Szczecina do roli slumsów. W związku z powyższym wniosek o zmniejszenie maksymalnej wysokości zabudowy w obszarze Śródmieścia do 21m i wskaźnika intensywności zabudowy do 4. 2) WYSOKOŚĆ ZABUDOWY PO OBU STRONACH ULICY NARUTOWICZA Absolutnie absurdalnym jest proponowanie po obu stronach ulicy Narutowicza możliwości realizacji wysokościowej zabudowy (620SW - 100 m i 697SU - 80m). O ile zrozumiałe jest stosowanie akcentów wysokościowych - subdominant, czyli obiektów które swoją formą i wysokością wyróżniają się spośród sąsiedniej zabudowy na zamknięciach ważnych osi jest zasadne, to możliwość lokalizacji punktowego 100metrowego budynku - kikuta jest działaniem zakłócającym harmonię na większym obszarze. Subdominantę czy akcent wysokościowy należy rozumieć jako obiekt, który jest wyższy o 1 czy 2 kondygnacje albo zachowuje klarowną proporcję swojej wysokości wobec otoczenia, gdzie zabudowa sięga 21-23 m, a nie stanowi blisko 4krotne (jak w przypadku 697SU) albo 5krotne (620SW) przekroczenie wysokości zabudowy sąsiedniej. Lokalizacja zabudowy wysokiej (powyżej 40m) ma sens, jeżeli jest zakomponowana i zgrupowana na konkretnym obszarze a nie rozsiana w przypadkowych i nieprzemyślanych wolnych miejscach. Z analiz wysokościowych miasta przeprowadzonych przez naukowców z ZUT wynika, że preferowany i kompozycyjnie uzasadniony obszar do lokalizowania obiektów wysokościowych to rejon ulicy Wyzwolenia i placu Rodła. Zatem podważanie naukowo udowodnionego stwierdzenia, na dodatek ww. analiza została wykonana na zlecenie Gminy, wydaje się ponownie chęcią wyciśnięcia z danego obszaru jak największej powierzchni użytkowej, czyli ponownie maksymalizacji zysków z ewentualnej inwestycji a nie ochrona ładu przestrzennego. Wobec powyższego wniosek o zmniejszenie maksymalnej wysokości zabudowy w strefach 620SW i 697SW do 40m i wskaźnika intensywności zabudowy do 3,5. 3) WYSOKOŚĆ ZABUDOWY NA ZAMKNIĘCIU OSI ULICY 3 MAJA - STREFY 322SW I 1984SW ORAZ WYSOKOŚĆ ZABUDOWY NA PLACU GRODNICKIM - 630SW Z naukowych analiz wysokościowych wynika jasno, że budowa budynków wysokościowych w obszarze Placu Grodnickiego zaburzy historyczną, nadwodną sylwetę miasta. Niezrozumiałe zatem i niepoparte żadną sensowną analizą jest proponowanie wysokościowych obiektów (80m) w tym obszarze. W związku z powyższym, aby zachować zamknięcie kompozycyjne osi ulicy 3 maja wnioskuję o zmniejszenie wysokości w strefie 322SW i 1984SW do 40m. 4) WYSOKOŚĆ ZABUDOWY W STREFIE 979SW PRZY ULICY OFIAR OŚWIĘCIMIA/STASZICA W niedawno uchwalonym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście - Północ, Staszica" wysokości dla tego obszaru ustalono w kilku wariantach, miejscowo nawet do 60m, ale przy wskaźniku zabudowy 3 dla działki budowlanej. Warto w tym miejscu zaznaczyć, że w procedurze uchwalania tego planu miejscowego wzięło udział liczne grono

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					mieszkańców, którzy bacznie przyglądali się poszczególnym etapom uchwalania planu i zostało złożonych wiele uwag dotyczących wysokości zabudowy. Projekt planu ogólnego dla tego obszaru proponuje wysokość 130m i wskaźnik intensywności zabudowy 8, czyli zwiększa ustalone parametry ponad dwukrotnie! Ponownie nie ma to uzasadnienia kompozycyjnego - obszar ten znajduje się w obniżeniu - niecce niebuszewskiej, zatem akcentowanie obszaru znajdującego się poniżej wcześniej wspomnianego rejonu ulicy Wyzwolenia/Pl. Rodła nie ma żadnego sensu. Nie znajduje się również na zamknięciu żadnej osi kompozycyjnej. Co gorsze, taka propozycja poprzez ponad dwukrotne dogęszczenie obszaru ma fatalny wpływ również na utrudnione już w tym miejscu i tak ze względów różnic wysokości możliwości obsługi komunikacyjnej rejonu. Istniejące skrzyżowanie Ofiar Oświęcimia z ulicą Staszica obecnie jest już bardzo obciążone bez intensywnej zabudowy zlokalizowanej tuż obok niego. Mając powyższe na uwadze wnioskuję o ustalenie w planie ogólnym dla strefy 979SW maksymalnej wysokości zabudowy 60m, wskaźnika intensywności zabudowy 3 i maksymalnej powierzchni zabudowy 30% zgodnie z obowiązującym prawem miejscowym. Podsumowując, polityka wysokościowa miasta określona w projekcie planu ogólnego podważa naukowe opracowanie wykonane dla gminy przez naukowców Zachodniopomorskiego Uniwersytetu Technologicznego i nie została poparta żadną kompetentną analizą poza marzeniami Architekta Miasta o prestiżu czy wspomnianą w trakcie spotkania otwartego „analizą myślową" Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Wobec czego można odnieść wrażenie, że proponowane wysokości mają zwiększyć potencjał inwestycyjny nieruchomości oraz marżę architektów liczoną od powierzchni użytkowej projektowanego budynku a nie chronić ład przestrzenny miasta do czego ten dokument ma służyć i za co odpowiedzialny powinien być Architekt Miasta. Co gorsza takie decyzje mają trwały i katastrofalny wpływ zarówno na historyczną sylwetę miasta z jej zabytkowymi dominantami jak i charakter śródmieścia, które jest unikatowym w skali Europy dziedzictwem, tworząc chaos przestrzenny. **Uwaga nieuwzględniona,** niezgodna z polityką przestrzenną miasta.
158.	17.04.2026	U1528/1088/2026	dz. nr 29/6 obręb 2052 110SJ ul. Szeroka Krzekowo – Bezrzecze	nieuwzględniona	Wniosek o ustalenie: 1. Intensywność zabudowy: 1,6 ÷ 2,0; 2. Powierzchnia działki po podziale wtórnym: minimum 250m² (dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej); 3. Typ zabudowy: wielorodzinna i jednorodzinna - wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa, atrialna; 4. Kąt nachylenia dachu: 15 ÷ 75% z możliwością dachów tarasowych; 5. Maksymalny poziom okapu: 9m; 6. Miejsca postojowe: 1 mp/1 lokal mieszkalny. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: MN Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 40% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 12m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 20% **Uwaga nieuwzględniona,** wnioskowane parametry nie są zgodne z polityką przestrzenną miasta, odbiegają od typu zabudowy jednorodzinnej w strefie SJ. Parametry dodatkowe dotyczące wysokości okapu dachu, kąta nachylenia połaci dachowych itd. nie dotyczą zakresu planu ogólnego.
159.	17.04.2026	U1529/1089/2026	dz. nr 119 obręb 2148 1148SW ul. Jagiellońska Turzyn	nieuwzględniona	Głównym zastrzeżeniem Wspólnoty Mieszkaniowej jest dopuszczenie maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 21 metrów w obszarze obejmującym nieruchomość Wspólnoty oraz w jej bezpośrednim sąsiedztwie. W ocenie Wspólnoty tak określony parametr wysokości zabudowy jest nieadekwatny do istniejącego charakteru urbanistycznego tej części miasta. Aktualna zabudowa ma w przeważającej mierze niższy, bardziej kameralny charakter, co sprzyja zachowaniu ładu przestrzennego, odpowiedniego nasłonecznienia lokali mieszkalnych oraz komfortu życia mieszkańców. Wprowadzenie możliwości realizacji budynków o wysokości do 21 metrów może prowadzić do nadmiernego zacienienia istniejącej zabudowy, pogorszenia warunków mieszkalnych właścicieli istniejącego już budynku, utraty prywatności mieszkańców, zaburzenia istniejącej kompozycji przestrzennej i krajobrazowej. Ponadto przedmiotowa działka jest obecnie terenem biologicznie czynnym, porośniętym drzewami i zielenią, pełniącym istotną funkcję przyrodniczą oraz wpływającym korzystnie na jakość życia okolicznych mieszkańców. Realizacja jakiejkolwiek zabudowy na tym obszarze wiązałaby się z koniecznością wycinki drzew oraz likwidacji istniejącej zieleni, co skutkowałoby pogorszeniem warunków środowiskowych, w tym obniżeniem jakości życia mieszkańców. Wspólnota wnosi, aby planowane parametry uwzględniały zasadę kontynuacji istniejącej zabudowy oraz ochrony interesów obecnych mieszkańców. Wspólnota wnosi o obniżenie maksymalnej dopuszczalnej wysokości zabudowy i wprowadzenie dodatkowych ograniczeń (np. stopniowania wysokości, dostosowania do wysokości zabudowy sąsiedniej, istniejącej już). Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 40% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 21m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25% **Uwaga nieuwzględniona**, parametry zabudowy obejmują większy obszar i nawiązują do zabudowy istniejącej.
160.	17.04.2026	U1530/1093/2026	dz. nr 13/5, 13/2 obręb 1075 dz. nr 16/1, 16/2 obręb 1077 dz. nr 7 obręb 1079 dz. nr 10/2 obręb 1118 dz. nr 3/3 obręb 1093 dz. nr 62, 41/5 obręb 1084 dz. nr 1 obręb 1092 dz. nr 5/2, 8/1, 8/2 obręb 1078 dz. nr 1, 2/2	uwzględniona częściowo	PGE Energia Ciepła S.A. Oddział w Szczecinie jest wiodącym producentem ciepła sieciowego na obszarze Miasta Szczecin oraz dostawcą energii elektrycznej. Na terenach Elektrociepłowni Pomorzany i Elektrociepłowni Szczecin, rozlokowane są jednostki wytwórcze [odpowiednio w EC Szczecin: blok energetyczny z kotłem fluidalnym opalanym biomasą, kocioł wodny opalany olejem lekkim; w EC Pomorzany: dwa bloki energetyczne z kotłami Benson (palniki niskoemisyjne, instalacja katalityczna redukcji NOx, półsucha instalacja odsiarczania spalin) opalane węglem kamiennym)] a także obiekty ściśle związane z układami technologicznymi oraz urządzeniami wytwórczymi wykorzystywanymi w procesie wytwarzania energii elektrycznej i cieplnej. W Oddziale, w ramach programu dekarbonizacji wytwarzania, zainicjowano program inwestycyjny obejmujący wybudowanie nowych jednostek produkcyjnych w oparciu o technologie nisko- i zeroemisyjne. dz. nr 13/5, 13/2 obręb 1075 Ustalenie obszaru uzupełnienia zabudowy na całej powierzchni działek. **Uwaga uwzględniona** – zgodna z polityka przestrzenna miasta, wprowadza się obszar uzupełnienia zabudowy ze względu na uzasadnione potrzeby infrastrukturalne miasta. dz. nr 16/1, 16/2 obręb 1077 Ustalenie obszaru uzupełnienia zabudowy na całej powierzchni działek. (Właścicielem działek jest Gmina Miasto Szczecin). **Uwaga uwzględniona** – zgodna z polityka przestrzenna miasta, wprowadza się obszar uzupełnienia zabudowy ze względu na uzasadnione potrzeby infrastrukturalne miasta. dz. nr 7 obręb 1079 W związku z realizowanym programem dekarbonizacji urządzeń wytwórczych na terenach PGE EC Oddział w Szczecinie w najbliższych latach będą realizowane zadania inwestycyjne

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
			obręb 1081 dz. nr 5/1, 5/2 obręb 1079 (dot. ww. działek w granicach 389SI) Pomorzany; Międzyodrze - Wyspa Pucka		związane z zabudową nowych źródeł wytwarzania energii elektrycznej i cieplnej w tym OZE, co powinno znaleźć odzwierciedlenie w opracowaniach towarzyszących planowi ogólnemu (Uzasadnianie, Prognoza oddziaływania na środowisko itp.). **Uwaga uwzględniona** – zgodna z polityka przestrzenna miasta, prognoza oddziaływania na środowisko dostosowana jest do skali planu ogólnego i zawiera analizę wpływu realizacji poszczególnych funkcji na środowisko, bez szczegółowych rozwiązań, które będą ustalane na etapie planu miejscowego. dz. nr 10/2 obręb 1118 Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: jak w konsultowanym projekcie planu tj. SI - strefa infrastrukturalna Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: jak w konsultowanym projekcie planu tj. bez określenia Maksymalna wysokość zabudowy [m]: jak w konsultowanym projekcie planu tj. bez określenia Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 20% **Uwaga nieuwzględniona** - wnioskowane parametry nie są zgodne z polityką przestrzenną miasta, działka w strefie wyłączonej z możliwości zabudowy ze względu na uwarunkowania powodziowe uzgodnione z Wodami Polskimi. dz. nr 3/3 obręb 1093, dz. nr 62 obręb 1084, dz. nr 1 obręb 1092, dz. nr 41/5 obręb 1084 Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: jak w konsultowanym projekcie planu tj. SI - strefa infrastrukturalna Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: jak w konsultowanym projekcie planu tj. bez określenia Maksymalna wysokość zabudowy [m]: jak w konsultowanym projekcie planu tj. bez określenia Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 5% **Uwaga nieuwzględniona -** wnioskowane parametry nie są zgodne z polityką przestrzenną miasta, działka w strefie wyłączonej z możliwości zabudowy ze względu na uwarunkowania powodziowe uzgodnione z Wodami Polskimi. dz. nr 62, 41/5 obręb 1084 Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: jak w konsultowanym projekcie planu tj. SI - strefa infrastrukturalna Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: jak w konsultowanym projekcie planu tj. bez określenia Maksymalna wysokość zabudowy [m]: jak w konsultowanym projekcie planu tj. bez określenia Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 5% **Uwaga nieuwzględniona** - wnioskowane parametry nie są zgodne z polityką przestrzenną miasta. dz. nr 1 obręb 1092 Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: jak w konsultowanym projekcie planu tj. SI - strefa infrastrukturalna Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: jak w konsultowanym projekcie planu tj. bez określenia Maksymalna wysokość zabudowy [m]: jak w konsultowanym projekcie planu tj. bez określenia Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 5% **Uwaga nieuwzględniona** - wnioskowane parametry nie są zgodne z polityką przestrzenną miasta. dz. nr 5/2, 8/1, 8/2 obręb 1078 dz. nr 1, 2/2 obręb 1081, dz. nr 5/1, 5/2 obręb 1079 (dot. ww. działek w granicach 389SI) Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: jak w konsultowanym projekcie planu tj. SI - strefa infrastrukturalna Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: jak w konsultowanym projekcie planu tj. bez określenia Maksymalna wysokość zabudowy [m]: jak w konsultowanym projekcie planu tj. bez określenia Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 20% **Uwaga nieuwzględniona** – wnioskowane parametry nie są zgodne z polityką przestrzenną miasta, uzgodnione z Wodami Polskimi. 8/2 obręb 1078 Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: jak w konsultowanym projekcie planu tj. SI - strefa infrastrukturalna Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: jak w konsultowanym projekcie planu tj. bez określenia Maksymalna wysokość zabudowy [m]: jak w konsultowanym projekcie planu tj. bez określenia Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 20% **Uwaga nieuwzględniona** - wnioskowane parametry nie są zgodne z polityką przestrzenną miasta, uzgodnione z Wodami Polskimi. dz. nr 1, 2/2 obręb 1081 Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: jak w konsultowanym projekcie planu tj. SI - strefa infrastrukturalna Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: jak w konsultowanym projekcie planu tj. bez określenia Maksymalna wysokość zabudowy [m]: jak w konsultowanym projekcie planu tj. bez określenia Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 20% **Uwaga nieuwzględniona** - wnioskowane parametry nie są zgodne z polityką przestrzenną miasta, uzgodnione z Wodami Polskimi. dz. nr 5/1, 5/2 obręb 1079 (dot. ww. działek w granicach 389SI) Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: jak w konsultowanym projekcie planu tj. SI - strefa infrastrukturalna Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: jak w konsultowanym projekcie planu tj. bez określenia Maksymalna wysokość zabudowy [m]: jak w konsultowanym projekcie planu tj. bez określenia Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 20% **Uwaga nieuwzględniona** - wnioskowane parametry nie są zgodne z polityką przestrzenną miasta, uzgodnione z Wodami Polskimi.
161.	17.04.2026	U1531/1094/2026	dz. nr 1 obręb 4108 Kijewo	uwzględniona	Wnoszę o zmianę powierzchni biologicznie czynnej działki z 50% na powierzchnię do 40%, zmianę powierzchni zabudowy z 24% na 30%, wynika to z potrzeby wybudowania garażu dwustanowiskowego na działce nr 1, obręb 4108. Poza tymi zachowanie pozostałych zapisów planu z roku 2007 w stosunku do ww. działki. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: zabudowa jednorodzinna mieszkalna z udziałem usług

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 30% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 10m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 40% **Uwaga uwzględniona -** zmniejszono pbc do 40%, zwiększono pz do 30%.
162.	17.04.2026	U1533/1096/2026	dz. nr 1/1, 1/2 obręb 4144 Zdroje	nieuwzględniona	Działając jako właściciel nieruchomości oznaczonych jako działki nr 1/1 oraz 1/2, obręb 4144, niniejszym wnoszę uwagi do projektu planu ogólnego miasta Szczecin (rejon ul. Kopalnianej). Wnoszę o: - objęcie całych działek nr 1/1 oraz 1/2, zlokalizowanych w Szczecinie, obręb 4144, strefą SJ, - objęcie przedmiotowych działek strefą uzupełnienia zabudowy. Przedmiotowe działki znajdują się na obszarze o istotnym potencjale rozwojowym oraz wpisują się w istniejącą i rozwijającą się strukturę zabudowy w ich otoczeniu. Planowane jest ich zagospodarowanie poprzez realizację zespołu zabudowy jednorodzinnej obejmującej ok. 7 budynków mieszkalnych, co stanowi kontynuację funkcji występującej w sąsiedztwie oraz odpowiada charakterowi tej części miasta. Dla przedmiotowego terenu prowadzone jest postępowanie w sprawie uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, w ramach którego opracowywany jest raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Potwierdza to zaawansowany etap przygotowania inwestycji oraz jej realizację z poszanowaniem wymogów ochrony środowiska. Objęcie działek strefą uzupełnienia zabudowy umożliwi uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy i kontynuację rozpoczętego procesu inwestycyjnego. Brak uwzględnienia przedmiotowych uwag może skutkować istotnym ograniczeniem możliwości zagospodarowania terenu oraz zahamowaniem przygotowanej inwestycji mieszkaniowej. Planowane zagospodarowanie terenu w formie zabudowy jednorodzinnej stanowi racjonalne i uporządkowane uzupełnienie istniejącej struktury przestrzennej oraz jest zgodne z zasadami ładu przestrzennego. **Uwaga nieuwzględniona.** Nie obejmuje się OUZ z powodu niewypełnienia warunków rozporządzenia MRiT w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnień zabudowy w planie ogólnym gminy, nie obejmuje się w całości na strefę SJ z uwagi na niewyznaczanie nowych stref z zabudową mieszkaniową poza obszarami zabudowy istniejącej
163.	17.04.2026	U1537/1100/2026	układ komunikacji tramwajowej, obszar całego miasta	nieuwzględniona	W nawiązaniu do schematu systemu komunikacji tramwajowej zamieszczonego w prezentacji Planu ogólnego miasta Szczecin oraz wcześniejszych wniosków, Zarząd Dróg i Transportu Miejskiego przedstawia propozycje zmian w ww. układzie, mających na celu doprowadzenie wydajnej komunikacji szynowej bezpośrednio do obszarów zabudowy o wysokiej intensywności: 1. Wydłużenie trasy tramwajowej w ul. Ku Słońcu do ul. Maczka, zgodnie z aktualnymi założeniami do aktualizacji projektu. 2. Przywrócenie komunikacji tramwajowej na śródmiejskim odcinku al. Wojska Polskiego, nie tylko ze względu na charakter zabudowy i gęstość zaludnienia, ale także na bardzo skromny układ tras tramwajowych w centrum pozostały po redukcjach z czasów stawiania na motoryzację indywidualną. Tylko dwie trasy wschód-zachód i dwie główne północ-południe nie zapewniają właściwej dostępności komunikacji zbiorowej, ale także możliwości objazdów w przypadku sytuacji awaryjnych lub czasowych zamknięć związanych z przebudowami itp. 3. Przywrócenie komunikacji tramwajowej na fragmencie ul. Jagiellońskiej oraz ul. Bałuki, tworzącej trzecią oś wschód-zachód wraz z planowaną trasą na Łasztowni. 4. Zmiana przebiegu planowanej trasy w kierunku Przecławia. Trasa przez ul. Cukrową jest bardziej atrakcyjna dla pasażerów z uwagi na: - mniejszą o 900 m długość, - bezpośredni dostęp do stacji kolejowej i budynków akademickich (Uniwersytet Szczeciński - WZiEU, WH), - bliskość zwartej zabudowy, miejsc przeznaczonych dla pieszych, w przeciwieństwie do obecnego zagospodarowania ulic Krygiera i Południowej. 5. Wydłużenie trasy przez ul. Budziszyńską do ul. Boryny, ewentualnie Włościańskiej. Zabudowa na południe od ul. Włościańskiej leży poza 500-metrowym zasięgiem dojścia z obecnej pętli, wydłużenie trasy tramwajowej przybliżyłoby także komunikację zbiorową o wysokiej częstotliwości kursowania do rejonu ul. Bluszczowej. 6. Przedłużenie planowanej trasy w al. Bohaterów Warszawy do ul. Mieszka I - jako połączenie uzupełniające główną trasę w al. Piastów. 7. Wprowadzenie trasy wzdłuż ul. Wielkopolskiej do pl. Witosa, poprawiającej dostępność do komunikacji zbiorowej w tym rejonie (Urząd Miasta, Uniwersytet, SDS, Teatr Lalek „Pleciuga", intensywna zabudowa mieszkalna) i stanowiącej alternatywę dla al. Piłsudskiego (obecnie 4 linie tramwajowe). 8. Wprowadzenie trasy ulicami Janickiego - Zawadzkiego, zapewniającej obsługę przez główną oś osiedla Zawadzkiego. Po realizacji nowych tras tramwajowych osiedle nadal jest obsługiwane tylko po obwodzie, co nie zapewnia bezpośredniej dostępności tramwaju dla większości mieszkańców i nie pozwala na redukcję komunikacji autobusowej. 9. Wprowadzenie trasy wzdłuż ul. Chopina od ul. Krasińskiego do ul. Wiśniowy Sad (uwzględniona w planie miejscowym). 10. Wydłużenie planowanej trasy od ul. Krasińskiego przez ul. Duńską, w dalszym etapie połączenie z trasą na ul. Łącznej. 11. Prowadzenie tras w kierunku północnym w układzie promienistym tj. bezpośrednio przez ul. Krasińskiego (do ul. Duńskiej) oraz ulice Kołłątaja - Warcisława (do ul. Królewskiego). Wszelkie meandrowanie wiąże się ze spowolnieniem ruchu i wydłużeniem czasu przejazdu, natomiast skomunikowanie ze stacją kolejową nadal jest możliwe od strony ul. Kołłątaja. 12. Wprowadzenie trasy przez ulice Bogumińską i Szosę Polską do powstających nowych osiedli mieszkaniowych. 13. Pozostawienie obecnego przebiegu trasy w rejonie ul. Ludowej (na głównej trasie krótki, bezkolizyjny przejazd o niewielkim spadku, lepsza obsługa stoczni remontowej). 14. Wydłużenie jednej z odnóg SST do Os. Bukowego, zapewniającej bezpośredni dojazd bez konieczności pokonywania 1-2 przystanków autobusem i przesiadki na tramwaj. 15. Wydłużenie jednej z odnóg SST do dworca Szczecin Dąbie od strony południowej. **Uwaga nieuwzględniona.** Ustalenia dotyczące układu tras tramwajowych oraz ich powiązań wykraczają poza zakres merytoryczny planu ogólnego określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W profilu każdej strefy planistycznej znajdują się tereny komunikacji, co oznacza, że jeżeli wnioskowane przebiegi tras tramwajowych okażą się zasadne pod względem ekonomicznym, analiz ruchu (prognoz popytu) oraz możliwie do wykonania pod względem technicznym, będzie możliwość wyznaczenia tras tramwajowej na etapie sporządzania planu miejscowego.
164.	13.04.2026	U1538/1014/2026	dz. nr 15/1 obręb 1088 Międzyodrze - Wyspa Pucka	nieuwzględniona	Uwagi w zakresie terenu elementarnego oznaczonego numerem 6MW-U, obejmującego między innymi działkę numer 15/1, której wieczystym użytkownikiem jest spółka Fabryka Maszyn Budowlanych BUMAR - HYDRONIA S.A. w Szczecinie: - w § 11 ust. 1 pkt 2) nadać brzmienie: *„2) ustala się maksymalny udział łącznej powierzchni użytkowej mieszkań: 80% w powierzchni użytkowej budynku lub budynków na działce budowlanej."* -w§ 11 ust. 3 pkt 1) nadać brzmienie: *„1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 80%, z zastrzeżeniem pkt 2;"* - w§ 11 ust. 3 pkt 3) nadać brzmienie: *„3) maksymalna wysokość zabudowy: 33 m, z zastrzeżeniem:* *a) w granicach wydzielenia wewnętrznego 6.1MW-U: 33 m,* *b) w granicach wydzielenia wewnętrznego 6.2MW-U: 50 m,* *c) w granicach wydzielenia wewnętrznego 6.3MW-U: 33 m."* - w § 11 ust. 3 pkt 6) nadać brzmienie:

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					„6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 8;" - wnioskujemy o zmianę linii zabudowy w taki sposób, aby linia zabudowy nie była odsunięta od granicy od strony rzeki Odry od granicy terenu elementarnego oznaczonego numerem 6MW-U, ale aby przebiegała po granicy terenu elementarnego oznaczonego numerem 6MW-U z terenem elementarnym obejmującym ul. Bulwar Elbląski: - wnioskujemy o zmianę szerokości terenu elementarnego obejmującego ul. Bulwar Elbląski, w ten sposób, aby nawiązać do szerokości takiej samej, jak przy terenie elementarnym 7MW-U (działka spółki BUDNEX). c Zdaniem wnioskodawcy zaproponowane zmiany przede wszystkim zmierzają do ujednolicenia warunków zabudowy, jakie posiada działka będąca w wieczystym użytkowaniu spółki Budnex (znajdująca się w terenie elementarnym 7MW-U), dzięki czemu zabudowa tych sąsiednich działek powinna być spójna i harmonijna. Nie bez znaczenia jest również to, że procedowane zmiany wprowadzają ograniczenie zabudowy dla terenu elementarnego 6MW-U w stosunku do istniejących, aktualnych zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przez co istotne ograniczone zostaną obowiązujące możliwości zabudowy, ze szkodą dla Wnioskodawcy, co także nie powinno ujść uwadze organu i może stanowić podstawę roszczeń odszkodowawczych wieczystego użytkownika. Według Wnioskodawcy bliskie sąsiedztwo tych dwóch terenów elementarnych (7MW-U i 6MW-U) powinno wpływać na konieczność zapewnienia co najmniej takich samych warunków zabudowy dla terenu elementarnego 6MW-U, jakie obowiązują na terenie 7MW-U, przy jednoczesnym podniesieniu dominanty dla działki 6MW-U w porównaniu do terenu 7MW-U, z uwagi na bardzo wysoką dominantę przewidzianą na terenie terenu elementarnego 5MW-U, co powinno zapewnić piękne, stopniowe i harmonijne przejście z budynków już wybudowanych (będących w budowie) na terenie elementarnym 7MW-U poprzez nasz teren elementarny 6MW-U do terenu 5MW-U, na którym zaplanowano najwyższe budynku w tej części miasta Szczecina. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, symbol SW, Oznaczenie 719SW Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 80% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 200m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 30% **Uwaga nieuwzględniona -** niezgodna z polityką przestrzenną miasta i obowiązującym prawem miejscowym, prowadzi do jeszcze większej intensywności zabudowy na wyspie.
165.	17.04.2026	U1984/1103/2026	dz. nr 403/2, 157/9 obręb 4201 Płonia-Śmierdnica-Jezierzyce	uwzględniona	Wnoszę następującą uwagę dotyczącą obszaru uzupełniania zabudowy - OUZ. Wnoszę o rozszerzenie obszaru zabudowy poprzez włączenie działki nr 403/2 obręb 4201do obszaru uzupełnienia zabudowy, ze względu na ich bezpośrednie sąsiedztwo z zabudową mieszkaniową. Wniosek uzasadniam tym, iż przedmiotowa działka nr 403/2 obręb 4201 stanowią wraz z działką nr 157/9 obszar jednego gospodarstwa rolnego. Na działce nr 157/9 ustanowiono obszar uzupełniania zabudowy. Objęcie ww. działek obszarem uzupełniania zabudowy umożliwi racjonalne gospodarowanie terenem całego gospodarstwa rolnego, umożliwiając niezbędne i stosowne do potrzeb przekształcanie oraz budowę obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem gospodarstwa. Pobliskie tereny SU np. 842SU i 844SU zostały w całości objęte obszarem uzupełniania zabudowy więc niezrozumiałym dla mnie jest, że teren którego jestem właścicielką nie został objęty tym obszarem mimo iż znajduje się bezpośrednio przy obszarze uzupełnienia zabudowy i jest funkcjonalnie powiązany z działką nr 157/9. **Uwaga uwzględniona.** Działkę obejmuje się UOZ, uwzględnia się poszerzenie UOZ w ramach dopuszczalnych wielkości powierzchniowych wynikających z rozporządzenia w sprawie wyznaczania OUZ w gminie w celu objęcia obszarem uzupełnień zabudowy działek przy granicy miasta.
166.	17.04.2026	U1985/1104/2026	dz. nr 88, 44/1, 44/5, 44/6, 44/8, 44/9, 44/10, 44/11 i 44/12 obręb 4202 Płonia-Śmierdnica-Jezierzyce	uwzględniona częściowo	Wnoszę następującą uwagę dotyczącą obszaru uzupełniania zabudowy - OUZ. Wnoszę o włączenie działek nr 88, 44/1,44/5, 44/6,44/8,44/9, 44/10, 44/11 i 44/12 obręb 4202 do obszaru uzupełnienia zabudowy, ze względu na ich bezpośrednie sąsiedztwo z zabudową mieszkaniową. Uzasadnienie: Działki znajdują się w strefie „649 SJ" oraz w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych i podlegających zabudowie na których wyznaczono obszar uzupełniania zabudowy. Objęcie działek obszarem uzupełniania zabudowy nie spowoduje „rozlewania się" zabudowy, a jedynie uzupełni już istniejące tereny zurbanizowane i stanowi naturalną kontynuację struktury osadniczej. Niezrozumiałym dla mnie jest, dlaczego niedaleko położone tereny zabudowy jednorodzinnej takie jak 655SJ czy 890SJ mimo bardzo rozproszonej i nielicznej zabudowy zostały objęte w całości obszarem uzupełniania zabudowy (zwłaszcza teren 655SJ) natomiast tereny przy ulicy Tymiankowej położone w bliskiej odległości od gęstej zabudowy wzdłuż ulicy Nauczycielskiej zostały potraktowane w sposób wybiórczy. Jest to nieuzasadnione i niesprawiedliwe różnicowanie traktowania terenów o takich samych cechach urbanistycznych bez wyraźnej przyczyny. **Uwaga uwzględniona częściowo.** Obejmuje się OUZ w części obszaru nieobjętego planem miejscowym (na części obowiązuje mpzp P.S.06).
167.	17.04.2026	U1986/1105/2026	dz. nr 1/4 obręb 2105, ul. 26 Kwietnia 10, dz. nr 1/3 obręb 2105, ul. 26 Kwietnia 10a, dz. nr 1/6 obręb 2038, ul. Chopina 14, dz. nr 6/16 obręb 3066, ul. Włodzimierza Ostoi Zagórskiego, dz. nr 6/18 obręb 3066, ul. Włodzimierza Ostoi Zagórskiego, dz. nr 1/31	uwzględniona częściowo	Uwagi do projektu: 1. 699SU, 38 OUZ; dz. nr 7/2, 7/4, 7/5, 7/12 obręb 2059 Profil funkcjonalny podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zieleni urządzonej, teren usług, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej, teren ogródków działkowych, Profil dodatkowy: teren zieleni naturalnej, teren wód, teren składów i magazynów Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2 Maksymalna wysokość zabudowy: 22,0 m Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% **Uwaga nieuwzględniona.** Przekształcanie terenów przeznaczonych na edukację na strefę wielorodzinną jest niezgodne z polityką przestrzenną miasta. Wskazane działki stanowią obecne tereny ZUT przy ul. Żołnierskiej. 2. 699SU, 38 OUZ; dz. nr 1/31 obręb 2060 Profil funkcjonalny podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zieleni urządzonej, teren usług, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej, teren ogródków działkowych, Profil dodatkowy: teren zieleni naturalnej, teren wód, teren składów i magazynów Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2 Maksymalna wysokość zabudowy: 22,0 m Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
			obręb 2060, ul. Janickiego - Wernyhory, dz. nr 7/2 obręb 2059, ul. Żołnierska 47, dz. nr 7/4 obręb 2059, ul. Żołnierska 49, dz. nr 7/5 obręb 2059, ul. Żołnierska 50, dz. nr 7/12 obręb 2059, ul. Żołnierska 52, dz. nr 6 obręb 2105, ul. Tenisowa 35, dz. nr 1/1 obręb 2105 *(nie widnieje w egib)* ul. Tenisowa 33, dz. nr 6/11 obręb 2255, ul. Księcia Witolda 7-9, dz. nr 6/5 obręb 2255, al. Piastów, dz. nr 6/9 obręb 2255, al. Piastów, dz. nr 16/4 obręb 1020, al. Papieża Jana Pawła II, dz. nr 16/5 obręb 1020, al. Papieża Jana Pawła II, dz. nr 17/25 obręb 1020, Śródmieście 20, ul. Felczaka		**Uwaga częściowo uwzględniona –** w zakresie ustalenia część działki wzdłuż ul. Janickiego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Przekształcanie pozostałych terenów przeznaczonych na edukację na strefę wielorodzinną jest niezgodne z polityką przestrzenną miasta 3. 715SU, 16 OUZ; dz. nr 1/4, 1/3 obręb 2105 Profil funkcjonalny podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zieleni urządzonej, teren usług, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej, teren ogródków działkowych, Profil dodatkowy: teren zieleni naturalnej, teren wód, teren składów i magazynów Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,4 Maksymalna wysokość zabudowy: 18,0 m Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 45% Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% Dodać Obszar uzupełnienia zabudowy. **Uwaga nieuwzględniona.** Przekształcanie terenów przeznaczonych na edukację, na strefę wielorodzinną jest niezgodne z polityką przestrzenną miasta. Wskazane działki obejmuj obecne tereny ZUT przy ul. Tenisowej. Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczono na fragmencie terenu zgodnie z zasadami określonymi w przepisach. 4. 715SU; dz. nr 1/1, 6 obręb 2105 Profil funkcjonalny podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zieleni urządzonej, teren usług, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej, teren ogródków działkowych, Profil dodatkowy: teren zieleni naturalnej, teren wód, teren składów i magazynów Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,4 Maksymalna wysokość zabudowy: 18,0 m Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 45% Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% Dodać Obszar uzupełnienia zabudowy. **Uwaga nieuwzględniona.** Przekształcanie terenów przeznaczonych na edukację na strefę wielorodzinną jest niezgodne z polityką przestrzenną miasta Wskazane działki obejmują obecne tereny ZUT przy ul. Tenisowej od strony południowej (w tym teren boiska sportowego). Obszar uzupełnienia zabudowy wyznacza się w oparciu o przepisy odrębne, które określają zasady, na których może wyznaczony. Na przedmiotowym terenie nie ma możliwości wyznaczenia OUZ. 5. 697SU, dz. nr 6/11, 6/5, 6/9 obręb 2255 Profil funkcjonalny podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zieleni urządzonej, teren usług, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej, teren ogródków działkowych, Profil dodatkowy: teren zieleni naturalnej, teren wód, teren składów i magazynów Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 8 Maksymalna wysokość zabudowy: 80,0 m Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60% Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15% **Uwaga częściowo uwzględniona** w zakresie parametrów zabudowy, nie uwzględniona w zakresie zmiany funkcji na strefę z zabudową wielorodzinną, która jest niezgodna z polityką przestrzenną miasta. 6. 418SJ; dz. nr 6/16, 6/18 obręb 3066 Profil funkcjonalny podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w tym bliźniaczej), teren zieleni urządzonej, teren usług, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej, teren ogródków działkowych, Profil dodatkowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej teren zieleni naturalnej, teren wód Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3 Maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 15% Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% **Uwaga uwzględniona** w zakresie profilu funkcjonalnego jak i parametrów zabudowy, zgodnie z zakresem planu ogólnego. Forma zabudowy jednorodzinnej może być ustalona na poziomie planu miejscowego. 7.1154SW, 3 OZS, 79 OUZ; dz. nr 16/4 obręb 1020 Bez uwag 8. 168SI, 3 OZS, 79 OUZ; dz. nr 16/5, 17/25 obręb 1020 Profil funkcjonalny podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zieleni urządzonej, teren usług, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej, teren ogródków działkowych, Profil dodatkowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 5 Maksymalna wysokość zabudowy: 21,0 m Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35% Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% **Uwaga nieuwzględniona** w zakresie funkcji i parametrów. Działki znajdują się wewnątrz zabudowy pomiędzy ulicami Felczaka, Al. Papierza Jana Pawła II i ul. Niedziałkowskiego i stanowią teren o funkcji uzupełniającej dla zrealizowanej zabudowy w najbliższym sąsiedztwie. Dogęszczanie kwartału spowoduje pogorszenie standardu zamieszkania. Uwaga niezgodna z polityką przestrzenną miasta.

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					9. 636SW; dz. nr 1/6 obręb 2038 Dodać Obszar uzupełnienia zabudowy. **Uwaga nieuwzględniona.** Obszar uzupełnienia zabudowy wyznacza się dla terenów, na których nie obowiązują plany miejscowego w celu umożliwienia uzyskania warunków zabudowy. W przypadku działki nr 1/6 położonej przy ul. Chopina (dawne boisko sportowe) obowiązuje plan miejscowy, zgodnie z którym można inwestować lub też dokonać zmiany planu, która zmieni obowiązujące ustalenia na inne, z zachowaniem stref i parametrów określonych w projekcie planu ogólnego, w tym z zachowaniem wyznaczonej strefy SN.
168.	17.04.2026	U1987/1106/2026	dz. nr 10/4 obręb 4004 1011SU Dąbie	uwzględniona częściowo	Uwagi dotyczą części terenu oznaczonego w projekcie planu jako 1011SU, obejmującego działkę ewidencyjną nr 10/4 obręb 4004, gm. Szczecin. Wnoszę o zmianę projektowanych parametrów zabudowy dla części terenu oznaczonego w projekcie planu ogólnego jako 1011 SU (strefa usługowa), przy zachowaniu funkcji terenu (SU) i wprowadzeniu parametrów przestrzennych zbliżonych do ustalonych obecnie dla terenu objętego uwagą oraz dla terenów sąsiednich o funkcji usługowej. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: SU Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 50% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 16,5m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 50% Uzasadnienie: (dot. zmiany parametrów terenu 1011SU - bez zmiany funkcji) 1. Przedmiot i zakres wniosku Przedmiotem niniejszej uwagi jest korekta parametrów zabudowy dla części terenu oznaczonego jako 1011SU - strefa usługowa, obejmującej działkę ewidencyjną nr 10/4, obręb 4004, gm. Szczecin, bez zmiany jej przeznaczenia funkcjonalnego. W ramach wniosku postuluje się: • pozostawienie funkcji usługowej (SU), • zmianę parametrów zabudowy poprzez: - zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 16,5 m, - dopuszczenie większego udziału powierzchni zabudowy - do 50%, • przy zachowaniu pozostałych parametrów bez zmian. 2. Spójność z otoczeniem i ustaleniami planu Projekt planu ogólnego dla analizowanego obszaru przewiduje zróżnicowaną strukturę funkcjonalną, w której funkcje usługowe współistnieją z zabudową mieszkaniową. Teren objęty wnioskiem pozostaje największym obszarem przeznaczonym pod funkcje usługowe w tym układzie, co jest uzasadnione jego potencjałem inwestycyjnym i planowanym sposobem zagospodarowania. Jednocześnie parametry zabudowy przyjęte dla tego terenu odbiegają od parametrów stosowanych dla terenów sąsiednich, w szczególności w zakresie wysokości zabudowy, co ogranicza możliwość racjonalnego wykorzystania jego potencjału. 3. Charakter i sposób zagospodarowania terenu Działka nr 10/4 stanowi część pasa nabrzeżnego o wysokich walorach lokalizacyjnych, predysponowaną do realizacji funkcji usługowych o charakterze ponadlokalnym, w tym w szczególności usług hotelowych. Planowany sposób zagospodarowania terenu zakłada realizację obiektu hotelowego, który ze względu na swoją funkcję wymaga nieco większej intensywności wykorzystania terenu oraz dostosowania parametrów wysokościowych do standardów tego typu zabudowy. 4. Uzasadnienie zmiany parametrów Wprowadzenie wysokości zabudowy na poziomie 16,5 m zapewnia spójność z parametrami przyjętymi dla sąsiednich terenów usługowych oraz umożliwia realizację racjonalnego programu funkcjonalnego. Z kolei zwiększenie dopuszczalnego udziału powierzchni zabudowy do 50% pozostaje adekwatne do charakteru funkcji usługowej, w szczególności hotelowej, i nie prowadzi do nadmiernej intensyfikacji zagospodarowania, zwłaszcza przy zachowaniu wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej w skali całego obszaru. Zmiany te mają charakter punktowy i nie wpływają na ogólną strukturę przestrzenną pasa nabrzeżnego. 5. Wniosek końcowy Proponowana korekta parametrów zabudowy dla działki nr 10/4 stanowi rozwiązanie racjonalne i uzasadnione, umożliwiające dostosowanie ustaleń planu do rzeczywistych potrzeb inwestycyjnych oraz charakteru planowanej zabudowy. Jednocześnie zmiana ta nie narusza przyjętej struktury funkcjonalnej ani nie prowadzi do istotnej intensyfikacji zagospodarowania, a jedynie pozwala na bardziej efektywne wykorzystanie potencjału terenu. **Uwaga uwzględniona częściowo** - w zakresie zwiększenia wys. zab. w terenie usługowym do 16,5. **Uwaga nieuwzględniona -** w zakresie zwiększenia pz do 50% ze względu na jednorodność wskaźnika dla terenów wzdłuż brzegu jeziora Dąbie ustaloną dla wszystkich nieruchomości maksymalnie na 30%.
169.	17.04.2026	U1988/1107/2026	dz. nr 12/5, 12/6 obręb 4004 1011SU Dąbie	uwzględniona częściowo	Uwagi dotyczą części terenu oznaczonego w projekcie planu jako 1011SU, obejmującego działki ewidencyjne nr 12/5,12/6 obręb 4004, gm. Szczecin. Wnoszę o zmianę projektowanego przeznaczenia części terenu oznaczonego w projekcie planu ogólnego jako 1011SU (strefa usługowa) poprzez wprowadzenie dla niego strefy SW - strefy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej jako uzupełniającej, przy zachowaniu parametrów przestrzennych zbliżonych do ustalonych obecnie dla terenu objętego uwagą oraz dla terenów sąsiednich o funkcji mieszkaniowej. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: SW Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 30% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 16,5m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 50% Uzasadnienie: (dot. zmiany części terenu 1011SU na SW) 1. Przedmiot i zakres wniosku Przedmiotem niniejszej uwagi do projektu planu ogólnego Miasta Szczecin jest zmiana przeznaczenia części terenu oznaczonego jako 1011SU - strefa usługowa - poprzez wprowadzenie dla jego wschodniej części strefy SW, tj. strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Wniosek dotyczy działek ewidencyjnych nr 12/5 oraz 12/6, obręb 4004, gm. Szczecin. W ramach wniosku postuluje się: • zmianę przeznaczenia wskazanych działek z SU na SW, • pozostawienie parametrów zabudowy na poziomie przyjętym w projekcie planu, tj.:

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2, - maksymalna wysokość zabudowy: 16,5 m, - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%, - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%. 2. Spójność z kierunkiem zagospodarowania przyjętym w projekcie planu Projekt planu ogólnego dla analizowanego obszaru nabrzeża jeziora Dąbie przewiduje strukturę funkcjonalną o charakterze mieszanym, w której funkcja mieszkaniowa wielorodzinna współistnieje z funkcją usługową. Na terenach bezpośrednio przylegających od wschodu do działek objętych wnioskiem wprowadzono strefy SW o analogicznych parametrach intensywności i skali zabudowy. Wprowadzenie funkcji mieszkaniowej na działkach 12/5 i 12/6 stanowi kontynuację tej struktury i pozwala na jej uporządkowanie poprzez zachowanie ciągłości funkcjonalnej wzdłuż nabrzeża. Proponowana zmiana nie wprowadza nowej jakości funkcjonalnej, lecz uzupełnia rozwiązanie już przyjęte w projekcie planu. 3. Charakter struktury przestrzennej pasa nabrzeżnego Obszar objęty wnioskiem stanowi fragment ciągłego pasa zabudowy zlokalizowanego wzdłuż nabrzeża jeziora Dąbie, który ze względu na swoje walory krajobrazowe i rekreacyjne posiada naturalne predyspozycje do rozwoju funkcji mieszkaniowej uzupełnionej usługami. Z przedstawionych ustaleń planu wynika, że struktura ta została już częściowo ukształtowana jako układ wielofunkcyjny. Brak wprowadzenia funkcji mieszkaniowej na działkach objętych wnioskiem powoduje przerwanie tej ciągłości i ogranicza możliwość kształtowania spójnej przestrzeni o charakterze rekreacyjno-mieszkaniowym wzdłuż nabrzeża. 4. Uzasadnienie zmiany funkcji Wprowadzenie funkcji mieszkaniowej na działkach 12/5 i 12/6 nie wiąże się z intensyfikacją zabudowy ani zmianą jej skali. Parametry zagospodarowania pozostają zgodne z ustaleniami planu oraz analogiczne do terenów sąsiednich. Zmiana dotyczy wyłącznie funkcji i pozwala na lepsze wykorzystanie potencjału lokalizacji, w szczególności w kontekście bezpośredniego sąsiedztwa terenów zieleni i nabrzeża jeziora. Jednocześnie umożliwia ona wytworzenie bardziej spójnej i czytelnej struktury przestrzennej. 5. Wniosek końcowy Zmiana przeznaczenia części terenu 1011SU obejmującej działki 12/5 i 12/6 na strefę SW stanowi rozwiązanie spójne z kierunkiem zagospodarowania przyjętym w projekcie planu oraz odpowiada rzeczywistym uwarunkowaniom przestrzennym analizowanego obszaru. Umożliwia ona zachowanie ciągłości funkcjonalnej pasa nabrzeżnego, uporządkowanie jego struktury oraz pełniejsze wykorzystanie walorów lokalizacyjnych, przy zachowaniu dotychczasowej skali i charakteru zabudowy. **Uwaga uwzględniona częściowo** - działka 12/6 włączona do sąsiadującej strefy SW o parametrach: wys. zab. 15 m, pz 30%, pbc 50%, iz: 1,5.
170.	17.04.2026	U2032/1111/2026	dz. nr 8/36, 8/38 obręb 3020 49SI, 503SU, 507SU, 510SU, 598SU, 1007SW Drzetowo-Grabowo	uwzględniona	Zgłaszam wniosek p uwzględnienie w następujących, strefach: 49SI, 503SU, 507ŚU, 510SU, 598SU, 1007SW działki nr 8/36 i 8/38 obręb 3020. - sprzeciwu wobec zabudowy wysokościowej (wniosek o pozostawienie zapisów w mpzp - sprzeciwu wobec zwiększenia gęstości zabudowy i zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej (wniosek o pozostawienie zapisów w mpzp) **Uwaga uwzględniona.** Uwaga zgodna z polityką przestrzenną i przepisami prawa w zakresie funkcji i parametrów zabudowy. Nie wprowadzono zabudowy wysokościowej i zmiany pozostałych parametrów.
171.	17.04.2026	U1989/1108/2026	dz. nr 21/7, 21/8 obręb 3015, dz. nr 8/36, 8/37, 8/38 obręb 3020 Drzetowo-Grabowo	nieuwzględniona	Wnosimy o następujące parametry zabudowy: 1. wysokość zabudowy: od 95 m npt (główne wejście) do 140 m npt (główne wejście), 2. intensywność zabudowy: 8-10, 3. powierzchnia biologicznie czynna z możliwością bilansowania na tarasach/dachach/elewacjach w proporcji 1:1: 10% - 20%, 4. powierzchnia zabudowy: 80% - 90%, 5. ujednolicenie parametrów zabudowy dla wszystkich wnioskowanych działek 6. dostęp do drogi publicznej zgodnie z załącznikiem nr 02 stanowiącym załącznik do Wniosku złożonego w tut. Urzędzie w dn. 20.12.2024 r. wraz z załącznikami **Uwaga nieuwzględniona.** Uwaga niezgodna z polityką przestrzenną i przepisami prawa w zakresie funkcji i parametrów zabudowy. Nie wprowadzono zabudowy wysokościowej i zmiany pozostałych parametrów z uwagi na uwarunkowania: funkcjonalno-przestrzenne i krajobrazowe. Uwaga w zakresie dostępu do drogi publicznej – wykracza poza zakres merytoryczny planu ogólnego określony przepisami prawa.
172.	17.04.2026	U2033/1112/2026	dz. nr 147/19 obręb 3036 ul. Jana z Czarnolasu Żelechowa	nieuwzględniona	W celu efektywnego wykorzystania działki nr 147/19, na której od wielu lat znajduje się sklep spożywczy PSS Społem wnosimy o wydzielenie tego obszaru ze strefy wielofunkcyjnej z zabudową jednorodzinną i utworzenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, analogicznie do sąsiedniej strefy 276 SW. Uzasadnienie nieuwzględnienia naszego wniosku do POG (S-28) powołując się na niezgodność z polityką przestrzenną i obowiązującym planem miejscowym jest nieuzasadnione i nie merytoryczne. Nie jest wymagane ustawowo, aby parametry zawarte w starych planach miejscowych były przenoszone do nowych ustaleń POG. POG ma być nadrzędnym dokumentem planistycznym w gminie, ma tworzyć nowe ramy rozwoju i ładu przestrzennego a nie przenosić i utrwalać parametry ustalane w miejscowych planach lata temu. Plan ma efektywnie wykorzystywać przestrzeń wraz z zastaną infrastrukturą techniczną i społeczną. Przy ul. Jana z Czarnolasu znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w parterze. Przedmiotowa działka przylega również do ul. Jana z Czarnolasu i przyjęcie podobnych parametrów nowej zabudowy do parametrów określonych w strefie 276SW nie zakłóci ładu przestrzennego okolicznej zabudowy jednorodzinnej a stworzy rodzaj „bramy przestrzennej" na to osiedle w powszechnie na zachodzie stosowanej formule zabudowy mieszanej. Podtrzymujemy więc nasz wniosek do POG w zakresie funkcji i rewidujemy wnioskowane parametry zabudowy do parametrów określonych dla 276SW, to jest: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1.5; maksymalna wysokość zabudowy: 13,0 m; maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%. Jednocześnie prosimy o traktowanie procesu partycypacji społecznej w tworzeniu planu ogólnego z poszanowaniem praw właściciela terenu i racjonalnego podejścia do rozwiązywania problemów rozwoju przestrzennego z uwzględnieniem interesu zaangażowanych stron. **Uwaga nieuwzględniona.** Wystąpienie niezgodne z polityką przestrzenną w zakresie funkcji i parametrów zabudowy. W otoczeniu zabudowa jednorodzinna.
173.	17.04.2026	U2034/1113/2026	dz. nr 241/22, 527/1 obręb	uwzględniona	Uzasadnienie nieuwzględnienia naszego wniosku do POG (S-275) powołując się na niezgodność z polityką przestrzenną i obowiązującym planem miejscowym jest nieuzasadnione, ogólnikowe i nie merytoryczne. Nie jest wymagane ustawowo, aby parametry zawarte w starych planach miejscowych były przenoszone do nowych ustaleń POG. POG ma być

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
			4196 Płonia		nadrzędnym dokumentem planistycznym w gminie, ma tworzyć nowe ramy rozwoju i ładu przestrzennego a nie przenosić i utrwalać parametry ustalane w miejscowych planach w przeszłości. Plan ma efektywnie wykorzystywać przestrzeń wraz z zastaną infrastrukturą techniczną i społeczną oraz stwarzać możliwość korygowania błędnych rozwiązań i wprowadzania korzystnych zmian w zastanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Wnosimy więc o zmianę zaprojektowanej w POG strefy usług 864SU na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. W bezpośrednim sąsiedztwie zaprojektowano strefę 1308SW o wysokości zabudowy 16 m. Podtrzymujemy wnioskowane wcześnie funkcje na działkach nr 241/22 i 527/1 dla planowanej zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej z usługami w parterze i prosimy o uwzględnienie zmiany funkcji z homogenicznych usług na funkcje mieszane, charakterystyczne dla stref wielofunkcyjnych. Akceptujemy parametry urbanistyczne zaproponowane dla sąsiedniej strefy 1308SW, tj.: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,5; maksymalna wysokość zabudowy: 16,0 m; maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%. Postulujemy o odejście od reguły utrwalania zamierzchłej urbanistyki osiedli z wielkiej płyty na rzecz skupienia uwagi na ciągach ulicznych i tworzenia nowych ram rozwoju i ewolucyjnego przekształcania przestrzeni miejskich kreujących powstawanie żywej tkanki urbanistycznej. **Uwaga uwzględniona.** Włączono teren w sąsiadującą strefę SW.
174.	17.04.2026	U2035/1114/2026	dz. nr 28/3 obręb 2129 480SU ul. Chobolańska Gumieńce	nieuwzględniona	Uzasadnienie nieuwzględnienia naszego wniosku do POG (S-139) powołując się na niezgodność z polityką przestrzenną i obowiązującym planem miejscowym jest nieuzasadnione, ogólnikowe i nie merytoryczne. Nie jest wymagane ustawowo, aby parametry zawarte w starych planach miejscowych były przenoszone do nowych ustaleń POG. POG ma być nadrzędnym dokumentem planistycznym w gminie, ma tworzyć nowe ramy rozwoju i ładu przestrzennego a nie przenosić i utrwalać parametry ustalane w miejscowych planach w przeszłości. Plan ma efektywnie wykorzystywać przestrzeń wraz z zastaną infrastrukturą techniczną i społeczną oraz stwarzać możliwość korygowania błędnych rozwiązań i wprowadzania korzystnych zmian w zastanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Wnosimy więc o zmianę zaprojektowanej w POG strefy usług 480SU na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. W bezpośrednim sąsiedztwie zaprojektowano strefę 292SW o wysokości zabudowy 15 m. Podtrzymujemy wnioskowane wcześnie parametry na działce nr 28/3 dla planowanej zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej z usługami w parterze i prosimy o uwzględnienie zmiany funkcji z homogenicznych usług na funkcje mieszane, charakterystyczne dla stref wielofunkcyjnych. Podniesie to efektywność wykorzystania zastanej w sąsiedztwie infrastruktury społecznej (istniejąca szkoła) i zmotywuje inwestora do podjęcia działań rewitalizacyjnych. Jednocześnie prosimy o traktowanie procesu partycypacji społecznej w tworzeniu planu ogólnego z poszanowaniem praw właściciela terenu i racjonalnego podejścia do rozwiązywania problemów rozwoju przestrzennego z uwzględnieniem interesu zaangażowanych stron. **Uwaga nieuwzględniona**, obiekt usługowy znajduje się w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zmiana strefy na strefę z zabudową wielorodzinną jest niezgodna z polityką przestrzenną miasta. Przeznaczenie terenu zostało ustalone w obowiązującym planie miejscowym, gwarantując mieszkańcom niepogorszanie warunków mieszkaniowych.
175.	17.04.2026	U2036/1115/2026	dz. nr 52/13 obręb 3098 Niebuszewo	uwzględniona	Uzasadnienie nieuwzględnienia naszego wniosku do POG (S-153) powołując się na niezgodność z polityką przestrzenną i obowiązującym planem miejscowym jest nieuzasadnione i nie merytoryczne. Nie jest wymagane ustawowo, aby parametry zawarte w starych planach miejscowych były przenoszone do nowych ustaleń POG. POG ma być nadrzędnym dokumentem planistycznym w gminie, ma tworzyć nowe ramy rozwoju i ładu przestrzennego a nie przenosić i utrwalać parametry ustalane w miejscowych planach w przeszłości. Plan ma efektywnie wykorzystywać przestrzeń wraz z zastaną infrastrukturą techniczną i społeczną i jednocześnie stwarzać możliwość korygowania błędnych rozwiązań i wprowadzania korzystnych zmian w zastanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Wnosimy więc o zmianę zaprojektowanej w POG strefy usług 101SU na strefę wielofunkcyjną z zabudową wielorodzinną. Analogiczną funkcję inwestor wnioskował w trakcie prac nad miejscowym planem zagospodarowania „Niebuszewo - Osiedle", którą wówczas również odrzucono nie podając merytorycznego uzasadnienia. Istniejące na działce nr 52/13 pawilony handlowe sąsiadują zarówno od strony południowej jak i od strony północnowschodniej ze strefami wielofunkcyjnymi z dominującą zabudową mieszkaniową, wielorodzinną 365SW i 710SW. Pozostawienie strefy usług 101SU utrwali niską, przypadkową zabudowę parterowych kiosków i pawilonów, nie stwarzając mechanizmów do renowacji i rewitalizacji tego obszaru. Obecne zapisy mpzp utrwalone w POG zamrożą przestrzeń charakterystyczną dla budownictwa blokowego z czasów PRL-u, gdy po drugiej stronie ul. Warcisława mamy ukształtowaną pierzeję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterze. Wnosimy o umożliwienie realizacji podobnej zabudowy pierzejowej na przedmiotowej działce w ramach nowej lub powiększonej strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową. Wnioskujemy o utrzymanie na tym ternie parametrów strefy 710SW, tj.: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,5; maksymalna wysokość zabudowy: 20,0 m; maksymalny udział powierzchni zabudowy:30%; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%. Postulujemy o odejście od reguły utrwalania zamierzchłej urbanistyki osiedli z wielkiej płyty na rzecz skupienia uwagi na ciągach ulicznych i tworzenia nowych ram rozwoju i ewolucyjnego przekształcania przestrzeni miejskich kreujących powstawanie żywej tkanki urbanistycznej. **Uwaga uwzględniona** – dla działki ustalono strefę SW o wnioskowanych parametrach.
176.	17.04.2026	U2037/1116/2026	dz. nr 17/4 obręb 4306 (część) Dąbie	uwzględniona	Uwaga dotyczy terenu położonego pomiędzy ulicą Róży Wiatrów a trasą Nowoprzestrzenną, obejmującego m.in. działkę nr 326201_1.4306.17/4. Na wskazanym obszarze funkcjonują obecnie rodzinne ogrody działkowe, które stanowią istotny element lokalnego systemu zieleni. Teren ten pełni ważne funkcje rekreacyjne dla mieszkańców okolicznych zabudowań, a jednocześnie ma znaczenie przyrodnicze jako obszar biologicznie czynny, sprzyjający retencji wód opadowych oraz stanowiący siedlisko dla drobnej fauny. Zgodnie z projektem planu ogólnego, część tego terenu została zakwalifikowana do strefy usługowej (SU - 815SU), co dopuszcza szeroki katalog funkcji, w tym również obiekty usługowe o charakterze uciążliwym, jak składy i magazyny. W mojej ocenie takie przeznaczenie jest nieadekwatne do obecnego charakteru otoczenia oraz może prowadzić do istotnego pogorszenia warunków życia mieszkańców poprzez zwiększenie ruchu, hałasu oraz presji inwestycyjnej. Należy podkreślić, że choć w strefie SU dopuszcza się utrzymanie zieleni czy ogrodów działkowych, nie stanowi to realnej gwarancji ich zachowania w dłuższej perspektywie. W związku z powyższym wnoszę o objęcie całego przedmiotowego terenu (w tym działki nr 326201_1.4306.17/4) strefą zieleni i rekreacji (SN), analogicznie do terenów sąsiednich. Wskazane rozwiązanie zapewni zachowanie ciągłości terenów zielonych, ograniczy ryzyko wprowadzenia funkcji uciążliwych, będzie zgodne z istniejącym sposobem zagospodarowania terenu, przyczyni się do ochrony walorów środowiskowych oraz jakości życia mieszkańców. Wnoszę o przypisanie części wskazanej działki jako strefa 815SU do strefy zieleni i rekreacji 333SN. **Uwaga uwzględniona** - ustala się strefą SN.
177.	17.04.2026	U2038/1117/2026	dz. nr 2/7. 2/8 obręb 3065 ul. Podbórzańska, ul. Poznańska, Warszewo	uwzględniona częściowo	Składam uwagi do projektu planu ogólnego miasta Szczecina dla nieruchomości obejmującej działki ewidencyjne nr 2/7 i 2/8, obręb 3065, Nad Odrą 65. Wnoszę o ustalenie w Planie Ogólnym dla nieruchomości obejmującej działki ewidencyjne nr 2/7 i 2/8, obręb 3065, Nad Odrą 65, położonych przy ulicy Poznańskiej w Szczecinie, których użytkownikiem wieczystym jest Wnioskodawca, strefy planistycznej w postaci strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) o profilu podstawowym funkcjonalnym strefy planistycznej - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren infrastruktury technicznej, przy określeniu następujących parametrów zabudowy: Maksymalnej wysokości zabudowy - 14,0 m Maksymalnego udziału powierzchni zabudowy - 40% Minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej - 30%

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					Maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy - 1,8 Ewentualnie, w przypadku braku uwzględnienia powyższego wniosku, wnoszę o zmniejszenie obecnej wysokości parametru minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla stref planistycznych 495SU oraz 42SU do 30%. **Uwagę uwzględniono** w zakresie obniżenia minimalnego udziału pbc do wnioskowanego poziomu 30%. Pozostawiono strefę usługową, ze względu na konieczność wyposażenia osiedla w usługi. **Uwagi nie uwzględniono** w zakresie ustalenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną z wnioskowanymi parametrami.
178.	20.04.2026	U2039/1118/2026 U2040/1119/2026	tereny po obu stronach ul. Tczewskiej 773SU, 760SU, 759SU Wielgowo-Sławociesze-Zdunowo	nieuwzględniona	Nie wyrażam zgody na proponowane w projekcie Planu Ogólnego Miasta Szczecin rozwiązania w zakresie przeznaczenia terenów po obu stronach ul. Tczewskiej pod funkcje usługowe i produkcyjne (SU, SP), w szczególności na obszarze osiedla Wielgowo-Sławociesze-Zdunowo. Projekt w tym zakresie pozostaje w sprzeczności z ustaleniami uchwały Nr LIX/1643/24 z dnia 23 kwietnia 2024 r., będącej efektem kompromisu społecznego wypracowanego w 2023 r., który ograniczał zasięg stref aktywności gospodarczej do cieku Chełszcząca. Ponowne wprowadzenie rozwiązań wcześniej odrzuconych narusza zasadę zaufania do organów władzy publicznej, zasady ładu przestrzennego oraz pomija konieczność stosowania stref buforowych i uwzględnienia rzeczywistych uwarunkowań komunikacyjnych. Wnoszę o zachowanie ustaleń przyjętych w 2024 r. oraz rezygnację z proponowanych zmian. (…) Nie wyrażam zgody na proponowane w projekcie Planu Ogólnego Miasta Szczecin rozwiązania w zakresie przeznaczenia terenów po obu stronach ul. Tczewskiej pod funkcje usługowe i produkcyjne (SU, SP), w szczególności w odniesieniu do terenów 773SU, 760SU i 759SU. Wnoszę o zachowanie ustaleń wynikających z rozstrzygnięć przyjętych w 2024 r. oraz o rezygnację z proponowanych zmian. Sprzeciw wobec poszerzenia strefy usługowej na terenie osiedla Wielgowo - Sławociesze - Zdunowo został przeze mnie, a także przez mieszkańców wyrażony w trakcie konsultacji do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wielgowo - Dunikowo 3”. Projekt pozostaje w sprzeczności z ustaleniami uchwały Nr LIX/1643/24 z dnia 23 kwietnia 2024 r., stanowiącej efekt kompromisu społecznego wypracowanego w 2023 r., który jednoznacznie ograniczał zasięg stref aktywności gospodarczej do cieku Chełszcząca. Ponowne wprowadzenie rozwiązań wcześniej odrzuconych narusza zasadę zaufania do organów władzy publicznej, podważa sens wcześniejszych konsultacji społecznych oraz prowadzi do odejścia od przyjętych ustaleń, które miały stanowić wyważony kompromis pomiędzy interesem mieszkańców a potrzebami rozwojowymi miasta. Proponowane rozwiązania naruszają zasady ładu przestrzennego, pomijają konieczność stosowania stref buforowych oraz nie uwzględniają rzeczywistych uwarunkowań komunikacyjnych, infrastrukturalnych, środowiskowych i społecznych tej części miasta. Wnoszę zatem o odstąpienie od poszerzania funkcji usługowych i produkcyjnych po obu stronach ul. Tczewskiej oraz o utrzymanie rozwiązań odpowiadających dotychczasowym ustaleniom planistycznym. Projekt planu jest niespójny z charakterem osiedla Wielgowo - Sławociesze - Zdunowo opisanym w samym uzasadnieniu planu. Dla tego osiedla wskazano, że dominuje tu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, udział zwartej zabudowy wynosi jedynie 25%, natomiast aż 75% osiedla pozostaje poza obszarem zwartej zabudowy i obejmuje głównie lasy, zieleń naturalną, grunty rolne oraz zabudowę rozproszoną. Jednocześnie w dokumencie zapisano potrzebę ochrony krajobrazu kulturowego, zachowania modelu podmiejskich zespołów zabudowy jednorodzinnej powstałych na układzie dawnych wsi, utrzymania wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz niskiej intensywności zabudowy. Poszerzanie strefy usługowej i produkcyjnej na tym obszarze stoi w oczywistej sprzeczności z tymi założeniami. Sprzeciw wobec przyjętych w projekcie planu rozwiązań wynika również z charakteru samej strefy SU, która nie oznacza wyłącznie drobnych, lokalnych usług, lecz obejmuje także składy, hale magazynowe, duże kompleksy monofunkcyjne oraz usługi publiczne i komercyjne. Oznacza to, że wyznaczenie i rozszerzenie terenów SU oraz SP na tym obszarze stwarza realną podstawę do wzrostu presji inwestycyjnej, zwiększenia intensywności zagospodarowania i pogłębienia konfliktu pomiędzy funkcją mieszkaniową, przyrodniczą i krajobrazową a funkcją usługowo-magazynową oraz produkcyjną. (…) Projekt budzi również bardzo poważne zastrzeżenia komunikacyjne. Lokalizacja osiedla i aktualny układ dróg dojazdowych powodują, że ruch w kierunku Stargardu i drogi S10 w sposób naturalny odbywa się przez osiedle, a nie przez układ drogi ekspresowej S3. Jest to już dziś realny problem mieszkańców, który rozbudowa hal magazynowych, składów i innych intensywnych funkcji usługowo-produkcyjnych może jedynie spotęgować. Naszą uzasadnioną obawą jest to, że cały lub znaczna część transportu związanego z obsługą terenów SU i SP będzie odbywać się przez centrum osiedla, w tym przez drogi, które nie są przystosowane do regularnego ruchu pojazdów ciężarowych. Problem ten ma szczególne znaczenie w odniesieniu do ul. Bałtyckiej,(…) Istotny jest również aspekt infrastrukturalny. Obszar osiedla nadal wymaga wzmacniania podstawowej infrastruktury technicznej, w tym rozwiązań związanych z kanalizacją, odwodnieniem oraz zagospodarowaniem wód opadowych. Tym bardziej nieracjonalne jest równoczesne zwiększanie presji inwestycyjnej poprzez rozszerzanie stref usługowych i produkcyjnych, które będą generowały dodatkowe potrzeby w zakresie obsługi komunikacyjnej, kanalizacji, odwodnienia oraz infrastruktury technicznej. Szczególnie nieprawidłowa jest lokalizacja terenów SU, SP przy cieku Chełszcząca. Intensyfikacja zabudowy usługowej, magazynowej i produkcyjnej w bezpośrednim sąsiedztwie cieku, przy jednoczesnym ograniczaniu powierzchni biologicznie czynnej i zwiększaniu powierzchni utwardzonych, prowadzi do wzrostu spływu powierzchniowego, osłabienia retencji oraz zwiększenia ryzyka pogorszenia jakości wód. Jest to szczególnie istotne wobec faktu, że Chełszcząca jest ciekiem wrażliwym, a teren w jej sąsiedztwie pełni istotne funkcje przyrodnicze i hydrologiczne. Tego rodzaju rozwiązania nie realizują zasady ochrony zasobów wodnych, lecz tworzą ryzyko ich dalszego obciążenia. W praktyce oznacza to również osłabienie funkcji lokalnego korytarza ekologicznego oraz pogorszenie warunków przyrodniczych na styku terenów otwartych i inwestycyjnych. Projekt pomija również konieczność stosowania realnych stref buforowych pomiędzy terenami o funkcjach mieszkaniowych a terenami przeznaczanymi pod usługi, produkcję, składy i magazyny. (…) Wnoszę zatem o zachowanie ustaleń przyjętych w 2024 r., o rezygnację z proponowanych zmian w projekcie Planu Ogólnego Miasta Szczecin w zakresie terenów po obu stronach ul. Tczewskiej przeznaczanych pod funkcje SU i SP, o utrzymanie ograniczenia zasięgu stref aktywności gospodarczej do cieku Chełszcząca oraz o ponowne przeanalizowanie przyjętych rozwiązań z uwzględnieniem rzeczywistych uwarunkowań przestrzennych, komunikacyjnych, środowiskowych i społecznych. <u>Wnoszę ponadto o zwiększenie udziału terenów zieleni i rekreacji na obszarze osiedla Wielgowo - Sławociesze</u> - Zdunowo oraz o wyraźne uwzględnienie większej liczby miejsc wypoczynku i regeneracji dla mieszkańców, w tym terenów zieleni urządzonej, terenów spacerowych, rekreacyjnych oraz rozwiązań błękitno-zielonej infrastruktury, odpowiadających rzeczywistym potrzebom tej części miasta. **Uwaga nieuwzględniona.** Kontynuuje się politykę zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Uwzględnia się korektę położenia strefy 759SU- usługowej poprzez powiększenie strefy 567SJ -mieszkaniowej – o tereny po południowej i zachodniej stronie zespołu zabudowy przy ul. Sokolników i ekwiwalentne pomniejszenie strefy mieszkaniowej 569SJ. W strefie 579SU (położonej na północ od ul. Tczewskiej) wykreśla się dodatkowe profile: składów i magazynów. Nie uwzględnia się definitywnego przekwalifikowania stref 759SU i760SU na strefę mieszkaniową lub na strefę zieleni i rekreacji dążąc do zachowania rezerwy usługowych terenów inwestycyjnych - zgodnie z polityką przestrzenną miasta.
179.	20.04.2026	U2042/1121/2026	dz. nr 35/7 (243SN)	uwzględniona częściowo	Wnoszę o zmianę przeznaczenia działek nr 326201_1.2038.35/7, 326201_1.2035.13/12, 326201_1.2035.14 i 326201_1.2035.15/5, obręb Pogodno 38 poprzez rezygnację z funkcji obszaru uzupełnienia zabudowy oraz zachowanie tego terenu jako obszaru zieleni (np. terenów zieleni urządzonej lub ogródków działkowych).

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
			obręb 2038 dz. nr 13/12 (191SN), 14, 15/5 (190SN) obręb 2035		Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: Teren zieleni Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 10% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 3m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 90% **Uwaga częściowo uwzględniona –** utrzymuje się strefę SN – zieleni i rekreacji bez wskazywania parametrów zgodnie z przepisami prawa. Uwzględniono usunięcie obszaru uzupełnienia zabudowy.
180.	20.04.2026	U2043/1122/2026	dz. nr 35/7 obręb 2038 strefa 243SN Arkońskie-Niemierzyn	uwzględniona częściowo	Wnoszę o zmianę przeznaczenia działki nr 326201_1.2038.35/7, obręb Pogodno 38 (w projekcie planu oznaczona jako 243SN) poprzez rezygnację z funkcji obszaru uzupełnienia zabudowy oraz zachowanie tego terenu jako obszaru zieleni (np. terenów zieleni urządzonej - rodzinnych ogrodów działkowych). Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: Teren zieleni Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 10% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 3m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 90% **Uwaga częściowo uwzględniona –** utrzymuje się strefę SN – zieleni i rekreacji bez wskazywania parametrów zgodnie z przepisami prawa. Uwzględniono usunięcie obszaru uzupełnienia zabudowy.
181.	20.04.2026	U2049/1136/2026	dz. nr 44/1, 47 obręb 4195 Płonia-Śmierdnica-Jezierzyce	nieuwzględniona	Wnoszę o objęcie w ramach planu ogólnego strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną obszaru nieruchomości składającej się z działek nr 44/1 i 47, obręb 4195, Dąbie 195. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: Teren zabudowy mieszkaniowej Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 30% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 10m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 50% **Uwaga nieuwzględniona.** Utrzymuje się strefę SN - działka poza zwarta strukturą funkcjonalno-przestrzenną, objęta obowiązującym prawem miejscowym „Płonia - Klonowa", otoczona lasem o przeznaczeniu w planie miejscowym US-ZP.
182.	20.04.2026	U2050/1137/2026	dz. nr 81/34 obręb 2086 879SW ul. Jodłowa Świerczewo	nieuwzględniona	Wnoszę o objęcie w ramach planu ogólnego (obszar 879SW) strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną obszaru nieruchomości składającej się z działki nr 81/34 z obrębu 2086, ul. Jodłowa 25 (zgodnie z projektem planu ogólnego), a dodatkowo wnoszę o ustalenie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy na poziomie 1,8 (zgodnie z obowiązującym mpzp). Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: Teren zabudowy mieszkaniowej Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 30% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: do 18m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25% **Uwaga nieuwzględniona.** Uwaga niezgodna z polityką przestrzenną miasta, w zakresie zwiększenia wysokości zabudowy i wskaźnika intensywności zabudowy oraz zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej. Parametry zastały przyjęte na obowiązującego prawa miejscowego „Świerczewo – Jodłowa".
183.	20.04.2026	U2051/1129/2026	dz. nr 6/60 obręb 2049 Krzekowo - Bezrzecze	uwzględniona częściowo	Działka nr 6/60 obręb 2049 Pogodno - działka zlokalizowana na dawnych terenach rolno-ogrodowych, tereny podmokłe, zalewowe, działka w naturalnym zbiorniku retencyjnego - aktualnie własność prywatna, właściciel jest skłonny odsprzedać ją miastu na budowę zbiornika retencyjnego, niezbędnego w tamtej okolicy, co potwierdza wielu fachowców z branży melioracji i gospodarki wodnej. Dz. nr 6/60 należałoby zostawić jako teren zielony, zrezygnować z przeznaczenia pod zabudowę. W planie ogólnym należy zadbać o tereny zielone. **Uwaga częściowo uwzględniona** - na etapie sporządzania mpzp profil podstawowy strefy umożliwia zaplanowanie terenów retencji.
184.	20.04.2026	U2053/1131/2026	dz. nr 194/23 obręb 4092 550SJ, 759SU, 760SU, 438SN, 54SO Wielgowo-Sławociesze-Zdunowo	uwzględniona częściowo	1. Strefa wielofunkcyjna 550SJ. Wnioskowana zmiana profilu funkcjonalnego dla działki 326201_1.4092.194/23 i pozostawienie tej działki w funkcji zgodnej z obowiązującym MPZP - teren elementarny D.W.1069.ZP. (§75 ust.1. pkt. 3) „cały teren przeznacza się pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa". **Uwaga uwzględniona częściowo** – ustalono strefę SN, zagadnienia budownictwa ochronnego poza kompetencją POG. 2. Strefy funkcjonalne: 759SU i 760SU. Wnioskowana zmiana strefy planistycznej z SU na SJ lub alternatywnie przy pozostawieniu strefy SU usunięcie z profilów dodatkowych funkcji: teren składów i magazynów oraz zmiana max nadziemna intensywność zabudowy z 2,0 i 1,0 na 0,3 i max wysokości zabudowy z 12,0m i 8,0m na 7,0m. **Uwzględniona częściowo.** Uwzględnia się korektę położenia strefy 759SU - usługowej poprzez powiększenie strefy 567SJ -mieszkaniowej – o tereny po południowej i zachodniej stronie zespołu zabudowy przy ul. Sokolników i ekwiwalentne pomniejszenie strefy mieszkaniowej 569SJ. W strefie 579SU (położonej na północ od ul. Tczewskiej) wykreśla się dodatkowe profile: składów i magazynów. Nie uwzględnia się definitywnego przekwalifikowania stref 759SU i760SU na strefę mieszkaniową lub na strefę zieleni i rekreacji dążąc do zachowania rezerwy usługowych terenów inwestycyjnych - zgodnie z polityką przestrzenną miasta. 3. Strefa funkcjonalna 438SN. Wnioskowana zmiana strefy planistycznej z SN na SO i włączenie strefy do strefy planistycznej 54SO. **Uwaga uwzględniona** – zgodna z polityką przestrzenną miasta. Teren objęto strefą SO, zgodnie z dyspozycjami obowiązującego planu miejscowego „Załom- Kasztanowe".
185.	20.04.2026	U2054/1132/2026	dz. nr 40 obręb 4154 Nad Rudzianką Bukowe-Klęskowo	nieuwzględniona	1. Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% 2. Maksymalna wysokość zabudowy: 30m (tak jak przeciwległy teren 1323SW). 3. Intensywność zabudowy: 2,6 (tak jak przeciwległy teren 1323SW). W wyniku przyjęcia uchwały nr LIX/1629/24 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nad Rudzianką 2" 23.04.2024 r. przedmiotowa działka o nr geod. nr 40 straciła część powierzchni na rzecz dróg publicznych, tym samym możliwość zagospodarowania działki została ograniczona. Jednocześnie w sąsiedztwie terenu elementarnego 1319SW występują strefy, jak np.: 1323SW, w których dopuszcza się większy udział powierzchni zabudowy oraz większy wskaźnik intensywności zabudowy. Teren 1323SW oraz 1319SW będący przedmiotem mniejszego wniosku znajdują się po przeciwległych stronach ronda im. Marii Dohn. Mając na uwadze spójność układu urbanistycznego, domknięcie wnętrz urbanistycznych, nawiązanie wysokością do istniejącej zabudowy i rekompensatę z tytułu ograniczenia powierzchni inwestycji wnioskujemy o modyfikację parametrów zabudowy. **Uwaga nieuwzględniona.** Uwaga niezgodna z przepisami prawa miejscowego - działka objęta mpzp „Nad Rudzianką". Nie uwzględnia się wniosku o dorównanie do wysokości w sąsiadującej strefie SW (wysokość sąsiadującej strefy ustalono dla kościoła, który ma stanowić lokalną dominantę).
186.	20.04.2026	U2055/1133/2026	dz. nr 48/26 obręb 3033	nieuwzględniona	1. Ustalenie strefy funkcjonalnej: SK 2. Maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie dotyczy.

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
			Żelechowa		3. Maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy. 4. Intensywność zabudowy: nie dotyczy. Dla przedmiotowego terenu obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą nr IV/65/03 z dnia 29.03.1999 r., w którym teren w granicach działki 48/26 stanowił rezerwę pod pas drogowy. W związku z planowaną inwestycją polegającą na budowie budynku wielorodzinnego na działce nr 48/27, dokonano w oparciu o obowiązujący na tamten czas miejscowy plan, podziału terenu. W dniu 28.07.2011 r. uzyskano pozytywną opinię znak WUiAB/S/MJ/BM/6724/113/11 UNP:67819/BGM/-I/10 dotyczącą podziału nieruchomości stanowiącej działkę nr 48/25 obręb 3033 na działkę: - nr 48/26 z przeznaczeniem na dołączenie do sąsiedniej działki nr 38/5 stanowiącej pas drogowy ul. Robotnicza - nr 48/27 z przeznaczeniem na użytkowanie w sposób dotychczasowy. Podział został zatwierdzony Decyzją z dnia 14.11.2011 r. znak BGM/I/RO/6831/2/324/1/11 **Uwaga nieuwzględniona.** Istniejące zagospodarowanie działki 48/26 stanowi integralną część zagospodarowania na działce 48/27 z obrębu 3033, jak również element konstrukcyjny tego zagospodarowania. Działka nadal ma użytek „Bp" nie drogowy a w obowiązujący miejscowym planie „Żelechowa - Grzymińska" przebieg linii rozgraniczających został ustalony w przebiegu odzwierciedlonym w projekcie planu ogólnego. Brak podstaw do objęcia niniejszej działki strefą komunikacyjną SK.
187.	20.04.2026	U2056/1134/2026	dz. nr 33/4, 55/1 obręb 4098 Wielgowo-Sławociesze-Zdunowo	uwzględniona częściowo	Wnioskujemy o modyfikację parametru minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 20%. Dla sąsiedniego terenu elementarnego o symbolu 7555SU POG ustala minimalną powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 10%, a wysokość zabudowy na 12,50m. Teren 755SU o powierzchni około 22 277m² sąsiaduje bezpośrednio z terenami SJ - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na tak dużym obszarze, sąsiadującym z trzech stron z zabudową jednorodzinną, ustalono zaledwie 10% powierzchni biologicznie czynnej. Teren objęty przedmiotowym wnioskiem sąsiaduje z jednej strony z drogą publiczną, z dwóch stron z terenem SU i tylko z jednej strony z terenem zabudowy jednorodzinnej. Oddziaływanie oraz skala inwestycji na działce 33/4 i 55/1 jest zdecydowanie mniejsza. Powierzchnia terenu objętego wnioskiem wynosi 3341m² co mocno ogranicza możliwości zabudowy działki obiektem usługowym. Na obszarze o tak nieregularnym kształcie i niedużej powierzchni nie powstanie mały zespół handlowy (typu „Czerwona Torebka"). Jedyne realistyczne zagospodarowanie terenu to budowa dyskontu, który wymaga odpowiedniej ilości miejsc. Przy tak trudnym kształcie działki i minimalnej powierzchni zabudowy na poziomie 40% realizacja inwestycji będzie praktycznie niemożliwa. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: 1010SU Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 50% - bez zmian Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 10m - bez zmian Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 20% **Uwaga uwzględniona częściowo,** w zakresie obniżenia pbc do 30% zgodnie z przepisami prawa.
188.	20.04.2026	U2057/1135/2026	dz. nr 6/6 obręb 1118 Międzyodrze	uwzględniona częściowo	1. Ustalenie strefy funkcjonalnej SU - tak jak w obowiązującym MPZP. 2. Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80% jak w obowiązującym MPZP. 3. Maksymalna wysokość zabudowy: 40 m jak w obowiązującym MPZP. 4. Intensywność zabudowy - przynajmniej 2 - w obowiązującym MPZP ustalono dowolny. 5. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] - 5% Projekt POG narusza ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, „Tor wodny" przyjętego uchwałą nr XXIX/730/17 w dniu 25.04.2017 r., w całości uniemożliwiając zabudowę przedmiotowej działki. **Uwaga uwzględniona częściowo** – strefa planistyczna SI w profilach dodatkowych umożliwia realizację usług i zabudowy.
189.	20.04.2026	U2058/1138/2026	dz. nr 13/14 obręb 1037 Stare Miasto	nieuwzględniona	Wnoszę o ustalenie (od strony Odry) granicy jednostki planistycznej tak, by uwzględniała ona możliwość odtworzenia całego frontu kamienicy historycznej Kłodna 21/22 (wg katastru szwedzkiego do potwierdzenia badaniami archeologicznymi). Wymaga to lekkiego odchylenia tej granicy od prostopadłości do osi ulicy Kłodnej, bez naruszenia strefy ochronnej rurociągów kanalizacyjnych, ulokowanych w sąsiedztwie. **Uwaga nieuwzględniona.** Uwaga bezprzedmiotowa – uwaga na podstawie nieaktualnego, archiwalnego stanu planistycznego.
190.	20.04.2026	U2059/1139/2026	dz. nr 9/1 do 9/39, 9/42 obręb 2017 337SJ rejon ul. Niemena Osów	uwzględniona częściowo	Składa uwagę do konsultowanego projektu aktu: a) Modyfikacja przeznaczenie terenu na zabudowę jednorodzinną - z. szeregową o max. 6 segmentach w ciągu. b) Ustalenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na 40% terenu inwestycji. c) Ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy jako 9,5m z dopuszczeniem do 11m lokalnie (dominanta, subdominanta). d) Ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej jako 60% terenu inwestycji. **Uwaga częściowo uwzględniona**, uwzględniono pz 40%, nie uwzględniono zwiększenia wys. zab. i zmniejszenia pbc, którą ustalono w oparciu o przepisy.
191.	20.04.2026	U2060/1140/2026	dz. nr 28 obręb 2008 126SU ul. Zawadzkiego Zawadzkiego-Klonowica	uwzględniona częściowo	Działka nr ew. 28, obr. 2008 przy ul. Zawadzkiego 73 jest zabudowana parterowym budynkiem usługowym (sala zabaw). Obecny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi 42,73%. Planowana jest realizacja nowoczesnego, trzy- lub czterokondygnacyjnego budynku usługowego (m.in. funkcje biurowe oraz usługi różne) z podziemnym garażem. Wnioskuje się o utrzymanie wskaźnika zabudowy do 60% (zgodnie z mpzp), uzyskanie wskaźnika intensywności zabudowy naziemnej: 2,00 oraz intensywności zabudowy całkowitej: 2,60. Wysokość zabudowy: 14 m. Ze względu na rozległy garaż podziemny minimalna powierzchnia biologicznie czynna 17%. Proponowana w projekcie POG wys. 6 m jest zbyt niska dla usług przy wskaźniku intensywności 2,00. Zabudowa w bezpośrednim sąsiedztwie jest wielokondygnacyjna. Proponowana forma budynku usługowego o średniej wysokości wpisze się w krajobraz osiedla, stworzy nowe miejsca pracy w dość homogenicznym środowisku mieszkalnym. Przyjęcie niższych parametrów zdemotywuje właściciela nieruchomości do dalszych działań inwestycyjnych i modernizacyjnych. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: SU Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 60% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 14m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 17% **Uwaga częściowo uwzględniona**, zwiększono wys. zab. do 10m, nie uwzględniono zmniejszenia pbc, którą ustalono w oparciu o rozporządzenie. Skorygowano wskaźnik intensywności zabudowy do przyjętych parametrów.
192.	20.04.2026	U2061/1142/2026	dz. nr 343/50, 343/51, 343/52, 343/53, 343/54, 343/55 obręb 4195	uwzględniona częściowo	Wnosi o uwzględnienie uwagi do projektu planu ogólnego Miasta Szczecin w odniesieniu do działek ewidencyjnych 343/50, 343/51, 343/52, 343/53, 343/54 i 343/55, obręb Dąbie 195. Wnosi o utrzymanie dla tego obszaru dotychczasowej argumentacji opartej na koncepcji Floating Garden 2050, kierunku SN, pozytywnych zapisach Studium 2022 dla jednostki D.J.11 oraz walorach krajobrazowo-rekreacyjnych terenu, przy jednoczesnym precyzyjnym i proporcjonalnym ujęciu ograniczeń wynikających z występowania fragmentu grądu subatlantyckiego. Fragment ten, zgodnie z załącznikiem graficznym, występuje jedynie w bardzo ograniczonym zakresie przy granicy działek 343/50 i 343/51. Ograniczenia ochronne powinny więc dotyczyć wyłącznie tej strefy styku i nie powinny być automatycznie rozszerzane na cały zespół działek 343/50-343/55, a w szczególności na działki 343/52, 343/53, 343/54 i 343/55.

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
			Płonia-Śmierdnica-Jezierzyce		Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: SN Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 30% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 9m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 60% **Uwaga uwzględniona częściowo** w zakresie wykształcenia strefy SN przylegającej do ul. Nad Strumieniem.
193.	20.04.2026	U2062/1143/2026	dz. nr 343/5, 343/6 obręb 4195 Płonia-Śmierdnica-Jezierzyce	uwzględniona częściowo	Wnosi o ujęcie działek nr 343/5 i 343/6, obręb 4195 Szczecin Płonia-Śmierdnica, w logice SN -strefy zieleni i rekreacji. Dla tego obszaru zasadne jest przyjęcie kierunku opartego na zieleni, krajobrazie, wypoczynku, rekreacji i bardzo niskointensywnych funkcjach towarzyszących, spójnego z ideą Floating Garden 2050, pozytywnymi zapisami Studium 2022 dla jednostki D.J.11 oraz z regionalnymi inteligentnymi specjalizacjami związanymi z turystyką, jakością życia i niebieską gospodarką. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: SN Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 10% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 9m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 85% **Uwaga uwzględniona częściowo** w zakresie wykształcenia strefy SN przylegającej do ul. Nad Strumieniem.
194.	20.04.2026	U2063/1144/2026	dz. nr 13 obręb 1039 630SW 914SW Nowe Miasto	nieuwzględniona	Wnioskuje o obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy na działce o numerze 13 w obrębie ewidencyjnym 1039 z 80 metrów do 20 metrów. 80 metrowy budynek na obszarze placu Grodnickiego zaburzyłby panoramę miasta Szczecin oraz stałby się wyraźną dominantą nad zabudową historyczną co jest niekorzystne dla tożsamości oraz wyglądu miasta oraz jego krajobrazu. Taka wysokość jest również sprzeczna z analizą dokonaną przez prof. Rubinowicza oraz Katedrę Urbanistyki i Planowania Przestrzennego ZUT. **Uwaga nieuwzględniona.** Plan ogólny ustala maksymalne możliwe parametry, które stanowią dopuszczalny przedział parametrów do zastosowania w prawie miejscowym.
195.	20.04.2026	U2064/1145/2026 U2065/1146/2026	dz. nr 53 obręb 4027 796SU Dąbie	uwzględniona	W związku z trwającymi pracami nad uchwaleniem Planu Ogólnego dla Miasta Szczecin, wnioskuje się o utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenów zlokalizowanych w Dąbiu w rejonie ul. Szybowcowej i Jugosłowiańskiej (w tym m.in. terenu nieruchomości Orange, działka nr 53, obręb 4027), które zostało precyzyjnie określone w obowiązującym Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) „Dąbie osiedle- boisko" uchwalonym dla tego obszaru. Mieszkańcy Dąbia kategorycznie sprzeciwiają się przypisaniu tych terenów w nowym Planie Ogólnym do profilu funkcjonalnego dopuszczającego zabudowę wielorodzinną (bloki mieszkalne). Wnosi o ustalenie dla tego obszaru strefy planistycznej spójnej z obecnym MPZP (np. strefy zieleni i rekreacji lub wyłącznie zabudowy jednorodzinnej, zgodnie ze stanem faktycznym). Obowiązujący dla tego terenu Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego nie jest dokumentem archaicznym - został uchwalony zaledwie kilka lat temu (w 2020 roku), po dogłębnej analizie urbanistycznej. Miasto Szczecin, przyjmując ten plan, miało jasny i przemyślany zamysł: ochronę tego obszaru przed agresywną deweloperką i zachowanie jego rekreacyjno-zielonego charakteru. Zmiana tego przeznaczenia w nowym Planie Ogólnym po zaledwie kilku latach stanowiłaby rażące zaprzeczenie niedawnej polityki przestrzennej Miasta oraz podważyłaby zaufanie mieszkańców do organów administracji. Jak wielokrotnie podnoszono w latach ubiegłych, lokalny układ komunikacyjny (ulice Szybowcowa i Goleniowska) jest już obecnie przeciążony. Wąskie, osiedlowe drogi nie są przystosowane do obsługi ruchu generowanego przez osiedla wielorodzinne (setki nowych aut). Dodatkowo, Dąbie od lat boryka się z brakiem wystarczającej infrastruktury społecznej (przepełnione szkoły, przedszkola, żłobki), co było efektem wydawania w przeszłości decyzji o warunkach zabudowy (WZ) bez oparcia o całościowe plany miejscowe. Ten teren to obszar o wysokich walorach przyrodniczych, porośnięty starodrzewem (w tym drzewami stuletnimi), będący siedliskiem i miejscem lęgowym wielu gatunków zwierząt objętych ochroną (m.in. nietoperze, jerzyki, wiewiórki). Teren ten leży również w strefie ochrony konserwatorskiej. Wprowadzenie ciężkiego sprzętu i budowa blokowiska doprowadzi do bezpowrotnej degradacji tego ekosystemu, co stoi w rażącej sprzeczności z miejską wizją Floating Garden 2050. Mając na uwadze powyższe, a także fakt, że nabywca terenu ma świadomość jego obecnego przeznaczenia w MPZP, domagam się od władz Szczecina konsekwencji w kreowaniu polityki przestrzennej i zabezpieczenia tego terenu w nowym Planie Ogólnym przed zabudową wielorodzinną. **Uwaga uwzględniona.** Utrzymuje się ustalenia obowiązującego prawa miejscowego „Dąbie – boisko", ustalona strefa SU wyklucza zabudowę wielorodzinną.
196.	20.04.2026	U2066/1147/2026	dz. nr 17/4, 1/4, 15,16/4 obręb 4306 815SU Dąbie	uwzględniona	Wnosi o ustalenie dla wskazanego obszaru strefy planistycznej jako SN – strefa zieleni i rekreacji, zamiast obecnie przewidzianej 815SU - strefy usługowej. Na przedmiotowym terenie znajdują się obecnie rodzinne ogródki działkowe, które od wielu lat pełnią istotną funkcję społeczną i rekreacyjną dla mieszkańców. Ogródki te stanowią ważną przestrzeń umożliwiającą uprawę warzyw, owoców i kwiatów, a także wypoczynek oraz aktywne spędzanie czasu na świeżym powietrzu. Proponowana zmiana jest uzasadniona również tym, że w rejonie ul. Regalickiej podobne tereny zostały już objęte strefą zieleni i rekreacji (326SN), co potwierdza zasadność i spójność takiego rozwiązania. Dodatkowym argumentem przemawiającym za wprowadzeniem strefy SN są rozmowy przeprowadzone z zarządem oraz użytkownikami ogródków działkowych, którzy wyrażają obawy związane z możliwością ich likwidacji w przyszłości. Utrzymanie tych terenów jako przestrzeni zielonej ma istotne znaczenie zarówno dla lokalnej społeczności, jak i dla zachowania funkcji przyrodniczych oraz poprawy jakości życia w okolicy. Mimo iż dziś się mówi, że ogródki nie są planowane do likwidacji, to mimo wszystko ta czerwona strefa usług budzi pewne obawy wśród mieszkańców. Mając na uwadze powyższe, wnoszę o zmianę ustaleń planistycznych dla wskazanego obszaru poprzez wyznaczenie strefy SN - zieleni i rekreacji, co pozwoli na trwałe zabezpieczenie funkcji ogródków działkowych oraz zachowanie ich społecznego i rekreacyjnego charakteru. **Uwaga uwzględniona -** ustalono strefę SN.
197.	20.04.2026	U2067/1148/2026	dz. nr 17/36 obręb 4921 (poprawny – 4021) 778SU Dąbie	nieuwzględniona	Wnosi o ustalenie dla wskazanego obszaru strefy planistycznej jako Strefy Infrastrukturalnej o powierzchni ok. 2200 m², która obecnie stanowi jedyny ogólnodostępny parking dla mieszkańców i użytkowników kąpieliska miejskiego w Dąbiu. Tereny inwestycyjne w bezpośrednim sąsiedztwie kąpieliska, z których część została już sprzedana, a część jest przeznaczona do sprzedaży, przez wiele lat pełniły funkcję nieformalnego („dzikiego") parkingu wykorzystywanego głównie przez mieszkańców oraz osoby odwiedzające kąpielisko. W praktyce stanowiły znaczącą przestrzeń do postoju pojazdów w tej okolicy. Już nie jest to możliwe. Obszar, którego dotyczy niniejszy wniosek, objęty jest obecnie planem miejscowym z przeznaczeniem pod usługi, co oznacza, że w przyszłości może zostać przeznaczony do sprzedaży oraz zabudowy. W konsekwencji mieszkańcy oraz użytkownicy kąpieliska mogą utracić kolejną, a zarazem ostatnią możliwość parkowania w pobliżu obiektu publicznego jakim jest kąpielisko. Już dziś to miejsce w okresie sezonu letniego boryka się utrudnieniami i zakorkowaniem całej ulicy Żaglowej. Z informacji uzyskanych w trakcie rozmów dotyczących sprzedaży terenów inwestycyjnych wynika, że podczas uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w poprzedniej kadencji, miejsca postojowe zostały przewidziane w pasie drogowym ulicy Żaglowej, bezpośrednio pod domami mieszkańców. W mojej ocenie jest to rozwiązanie niekorzystne i nieodpowiedzialne, kierując obsługę komunikacyjną kąpieliska pod zabudowę jednorodzinną. Już dziś mieszkańcy tej ulicy zmagają się z dużą liczbą pojazdów parkujących wzdłuż ulicy na całej jej długości. Likwidacja obecnego parkingu spowoduje dalsze nasilenie tego problemu i całkowite zakorkowanie tej części osiedla, a także i zniechęcenie do odwiedzin tej części osiedla. Chciałabym również zwrócić uwagę, że obiekty i przestrzenie użyteczności publicznej powinny posiadać zapewnioną odpowiednią liczbę miejsc postojowych, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania, bez generowania nadmiernych uciążliwości. Niestety w tym przypadku tego nikt nie zaplanował. Pomimo faktu, że dla przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który teoretycznie może zostać zmieniony, należy podkreślić, że Plan Ogólny stanowi obecnie kluczową i ostatnią możliwość, aby zabezpieczyć w tym miejscu przestrzeń na obsługę kąpieliska. W pobliżu analizowanego obszaru przewidziano wprawdzie Strefę Infrastrukturalną, jednak około 90% jej powierzchni została zaplanowana na działce pozostającej w użytkowaniu wieczystym innego podmiotu. W związku z tym brak jest gwarancji, że teren ten będzie mógł zostać przeznaczony na obsługę kąpieliska. Pozostałe 10%, stanowiące pas o długości jedynie 55 m, jest rozwiązaniem niewystarczającym wobec rzeczywistych potrzeb i może pełnić jedynie funkcję wspomagającą. Mając na uwadze powyższe, wnoszę o zmianę ustaleń planistycznych dla wskazanego obszaru i wyznaczenie w tym miejscu Strefy Infrastrukturalnej, co w przyszłości umożliwi zachowanie, przebudowę oraz rozbudowę istniejącego parkingu. **Uwaga nieuwzględniona.** Utrzymano strefę SU, która nie wyklucza realizacji parkingu.

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
198.	20.04.2026	U2068/1149/2026 U2069/1150/2026	dz. nr 41/1 obręb 4193 Żydowce-Klucz	nieuwzględniona	Zmiana obszaru SO na SP. Przedmiotowa działka została w projekcie Planu Ogólnego zakwalifikowana do obszaru SO, co w istotny sposób ogranicza możliwość jej zagospodarowania. Wnoszę o zakwalifikowanie jej do obszaru SP, co pozwoli na racjonalne i efektywne wykorzystanie nieruchomości zgodnie z jej lokalizacją oraz charakterem otoczenia Działka znajduje się bezpośrednio przy granicy obszaru 87SP i 945SU. W kwietniu 2025 występowaliśmy o decyzję o pozwoleniu na budowę hali magazynowej na przedmiotowej działce, obecnie uzupełniamy formalności mające na celu uzyskanie udziałów w drodze dojazdowej. Wskazana kwalifikacji w planie ogólnym ogranicza potencjał inwestycyjny nieruchomości bez wystarczającego uzasadnienia planistycznego. Proponowana zmiana nie będzie powodować negatywnego wpływu na środowisko ani tereny sąsiednie. **Uwaga nieuwzględniona.** Działka w strefie wyłączonej z możliwości zabudowy ze względu na uwarunkowania powodziowe uzgodnione z Wodami Polskimi.
199.	20.04.2026	U2070/1151/2026	dz. nr 16/5, 17/25 obręb 1020 168SI Śródmieście-Północ	uwzględniona częściowo	1. Usunięcie z profilu funkcjonalnego dodatkowego strefy planistycznej 168SI, funkcji: Teren produkcji i teren usług 2. Nadanie parametrów dla strefy planistycznej 168SI: Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: SI Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3; Maksymalna wysokość zabudowy: 7,5 m; Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%; Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%. Obszar projektowanej strefy planistycznej 168SI, jest terenem w znacznym stopniu zamkniętej przestrzeni kwartału zabudowy, na którym znajdują się obecnie garaże i dojazd do podwórzy kamienic na działkach 14/2, 16/4, 17/24, 17/16. Nowa zabudowa o proponowanych w projekcie planu ogólnego funkcjach Teren produkcji i teren usług, mogłaby powodować powstanie nowych źródeł emisji hałasu oraz być źródłem znacznej uciążliwości w zamkniętej przestrzeni kwartału zwartej zabudowy mieszkaniowej. Dlatego prosimy o usunięcie tych funkcji z profilu funkcjonalnego dodatkowego dla strefy168SI. Część mieszkań sąsiedniej zabudowy kamienic jest doświetlona wyłącznie lub w znacznym stopniu od wnętrza kwartału. Szczególnie jest to odczuwalne w pierzei wychodzącej na północny wschód, gdzie światło słoneczne dociera jedynie w godzinach porannych do około godziny 10. Powstanie wyższej zabudowy w centralnej części kwartału mogłoby spowodować dodatkowe ograniczenie dostępu do światła słonecznego, szczególnie na niższych kondygnacjach. Dodatkowo, taka zabudowa zmniejszałaby stopień przewietrzania podwórz, które obecnie już cierpią z tego powodu (obserwowane utrzymywanie się zawilgocenia murów). Aby nie pogarszać warunków sanitarno-higienicznych sąsiedniej zabudowy, proponujemy dodanie parametrów związanych z ew. nową zabudową. Parametry Maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, Maksymalnego udziału powierzchni zabudowy i Minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej są zgodne z obecnymi parametrami zabudowy garażowej i obecnego użytkowania terenu. Proponowana Maksymalna wysokość zabudowy: 7,5 m i pozostałe parametry mają na celu nie pogorszenie obecnych warunków zamieszkania, opisanych powyżej. **Uwaga uwzględniona częściowo -** ustalono parametry zabudowy i usunięto z profilu dodatkowego teren produkcji.
200.	20.04.2026	U2071/1152/2026	dz. nr 2/1 obręb 4124 ul. Szklana Podjuchy	uwzględniona częściowo	Wnioskuję o uwzględnienie uwagi w zakresie działki nr 2/1 z obrębu Dąbie (geoportal indentyfikator: 326201_1.4124.2/1) dotyczącej planu ogólnego gminy. Uzasadnienie: teren ma szczególne znaczenie krajobrazowe – sąsiedztwo Natura 2000, zabudowa nad Odrą wpływa na układ przestrzenny i odbiór nabrzeża, nadmierna intensywność może pogorszyć warunki przestrzenne i społeczne, obszary nadrzeczne wymagają ostrożnego kształtowania funkcji i gabarytów zabudowy, plan powinien chronić publiczny interes mieszkańców, a nie tylko możliwość zabudowy. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: SP Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% Maksymalna wysokość zabudowy: 8m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 45% **Uwaga uwzględniona częściowo** – wprowadzono strefę usługową z wykluczeniem profilu magazyny i składy, parametry wysokości i powierzchni zabudowy pozostawiono bez zmian.
201.	20.04.2026	U2072/1153/2026	dz. nr 2/1 obręb 4124 ul. Szklana Podjuchy	uwzględniona częściowo	Wnioskuję o uwzględnienie uwagi w zakresie działki nr 2/1 z obrębu Dąbie (geoportal identyfikator: 326201_1.4124.2/1) dotyczącej Planu Ogólnego gminy. Uzasadnienie: teren ma szczególne znaczenie krajobrazowe, zabudowa nad Odrą wpływa na ład przestrzenny i odbiór nabrzeża. Nadmierna intensywność może pogorszyć warunki przestrzenne i społeczne. Obszary nadrzeczne wymagają ostrożnego kształtowania funkcji i gabarytów zabudowy. Plan powinien chronić publiczny interes mieszkańców, a nie tylko możliwość zabudowy. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: SP Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% Maksymalna wysokość zabudowy: 8m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 45% **Uwaga uwzględniona częściowo** – wprowadzono strefę usługową z wykluczeniem profilu magazyny i składy, parametry wysokości i powierzchni zabudowy pozostawiono bez zmian.
202.	20.04.2026	U2073/1154/2026	dz. nr 2/1 obręb 4124 ul. Szklana Podjuchy	uwzględniona częściowo	Wnioskuję o uwzględnienie uwagi w zakresie działki nr 2/1 z obrębu Dąbie (geoportal identyfikator:326201_1.4124.2/1) dotyczącej Planu Ogólnego gminy. Uzasadnienie: 1. Teren ma szczególne znaczenie krajobrazowe – sąsiedztwo Natura 2000 2. Zabudowa nad Odrą wpływa na ład przestrzenny i odbiór nabrzeża 3. Nadmierna intensywność może pogorszyć warunki przestrzenne i społeczne 4. Obszary nadrzeczne wymagają ostrożnego kształtowania funkcji i gabarytów zabudowy 5. Plan powinien chronić publiczny interes mieszkańców, a nie tylko możliwość zabudowy Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: SP Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% Maksymalna wysokość zabudowy: 8m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 45% **Uwaga uwzględniona częściowo** – wprowadzono strefę usługową z wykluczeniem profilu magazyny i składy, parametry wysokości i powierzchni zabudowy pozostawiono bez zmian.
203.	20.04.2026	U2074/1155/2026	ul. Krasińskiego ul. Duńska Niebuszewo, Warszewo dz. nr 182 obręb 1025 Centrum	nieuwzględniona	Wnioskuję o rezygnację z drugiej jezdni ul. Krasińskiego i ul. Duńskiej (osiedle Warszewo) i przeznaczenie terenu na park linearny. Wnioskuję o ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy 9m dla działki nr 182 obręb 1025 (osiedle Centrum). **Uwaga nieuwzględniona -** w zakresie rezygnacji z drugiej jezdni ul. Krasińskiego, podwyższenia wysokości zabudowy na działce nr 182 obręb 1025. Uwaga niezgodna z polityką przestrzenna miasta i racjonalnym gospodarowaniem przestrzenią. Ustalenie szczegółowych rozwiązań, w tym ustalenie przekrojów dróg jest poza zakresem merytorycznym planu ogólnego określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach strefy komunikacyjnej obejmującej ul. Krasińskiego i ul. Duńską uwzględniono w profilu funkcjonalnym dodatkowym teren zieleni urządzonej.

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
204.	20.04.2026	U2076/1157/2026 U2219/1228/2026 U2220/1229/2026 U2221/1230/2026 U2222/1231/2026	85SP, 1386SW, 1014SU, 970SU ul.: Szklana, Wschodnia (Śnieżna Górka), Włókiennicza Podjuchy	uwzględniona częściowo	1. Ustalenie strefy SO - (strefa otwarta) lub SN - (strefa zieleni i rekreacji) dla strefy o identyfikatorze: PL.ZIPPZP. 10037/326201-POG/1POG-85SP/20260312T073503. **Uwaga uwzględniona częściowo** – wprowadzono strefę usługową z wykluczeniem profilu magazyny i składy, parametry wysokości i powierzchni zabudowy pozostawiono bez zmian. 2. Ustalenie strefy SJ - (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) dla strefy o identyfikatorze - PL.ZIPPZP.10037/326201-POG/1POG-1386SW/20260312T073503. **Uwaga nieuwzględniona -** zachowuje się strefę SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. STBS na przedmiotowym terenie od 2005r. planuje realizację potrzeb mieszkaniowych miasta w ramach prowadzenia statutowej dzielności niekomercyjnego mieszkalnictwa społecznego. STBS planuje kontynuować proces budowlany w partnerstwie z Miastem w formule Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego (ZPI), który jest szczególną formą planu miejscowego - pozwalającego na przeprowadzenie wszelkich niezbędnych uzgodnień i konsultacji społecznych oraz wypracowania funkcji i docelowych parametrów zabudowy mieszczących się w przedziałach wskazanych w planie ogólnym. 3. Ustalenie strefy SN - (strefa zieleni i rekreacji) dla strefy o identyfikatorze - PL.ZIPPZP. 10037/326201-POG/1POG-1014SU/20260312T073503. **Uwaga nieuwzględniona -** niezgodna z polityką przestrzenną miasta. 4. Ustalenie strefy SN - (strefa zieleni i rekreacji) dla strefy o identyfikatorze PL.ZIPPZP.10037/326201-POG/1POG-970SU/20260312T073503. **Uwaga nieuwzględniona -** niezgodna z polityką przestrzenną miasta.
205.	20.04.2026	U2078/1159/2026	dz. nr 17/4 obręb 4306 (część) ul. Róża Wiatrów Dąbie	uwzględniona	Uwaga dotyczy terenu położonego pomiędzy ulicą Róży Wiatrów a trasą Nowoprzestrzenną. Obecnie obszar ten stanowi teren rodzinnych ogrodów działkowych. Charakteryzuje się on istotnymi walorami estetycznymi i rekreacyjnymi, a także pełni funkcję enklawy przyrodniczej dla ptaków i owadów. Zgodnie z konsultowanym projektem Planu ogólnego, przedmiotowy teren obejmuje działkę nr 326201_1.4306.17/4, która według proponowanych rozwiązań miałaby zostać podzielona na strefę usługową (SU) oraz strefę zieleni i rekreacji (SN). Należy zauważyć, że zgodnie z przedstawionym profilem podstawowym stref planistycznych, strefa usługowa dopuszcza co prawda lokalizację m.in. terenów zieleni urządzonej oraz ogrodów działkowych, jednak nie stanowi to gwarancji ich zachowania. W celu uniknięcia degradacji obecnych walorów przyrodniczych i rekreacyjnych tego obszaru, proponujemy objęcie całej działki nr 326201_1.4306.17/4 strefą SN - zieleni i rekreacji. Rozwiązanie to zapewni utrzymanie co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z obecnym stanem zagospodarowania. Wnoszę o przypisanie części wskazanej działki jako strefa 815SU do strefy zieleni i rekreacji 333SN. **Uwaga uwzględniona.** Ogrody działkowe pozostawia się w strefie SN.
206.	20.04.2026	U2162/1160/2026	ul. Witkiewicza i Santocka Pogodno	nieuwzględniona	Wnosi uwagę polegającą na sprzeciwie wobec planowanego przebiegu linii tramwajowej ulicami Witkiewicza i Santockiej. Inwestycja będzie wiązać się z długotrwałym utrudnieniem w ruchu oraz pogorszeniu komfortu życia mieszkańców (hałas, ograniczenia w komunikacji, kurz). Obszar ten już posiada obsługę komunikacyjną w postaci linii autobusowych co podważa zasadność realizacji inwestycji. Wnosi o zmianę przebiegu inwestycji lub ponowną analizę jej zasadności z uwzględnieniem opinii mieszkańców tych ulic. **Uwaga nieuwzględniona.** Ustalenie szczegółów rozwiązań, w tym ustalenie przebiegów tras tramwajowych jest poza zakresem merytorycznym planu ogólnego określonym w przepisach prawa. Dla trasy tramwajowej w osiedlach Świerczewo, Pogodno, Gumieńce rozważane są różne warianty jej przebiegu, co zostało opisane w uzasadnieniu do planu ogólnego.
207.	20.04.2026	U2163/1161/2026	Śródmieście Prawobrzeże obszar planu ogólnego	uwzględniona częściowo	Wnosi o: 1. Zmiana zaplanowanego przeznaczenia miejsca oznaczonego jako 377 SW (działka pomiędzy Monte Cassino a Wojska Polskiego) ze strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną na rzecz zieleni i rekreacji **Uwaga nieuwzględniona**, niezgodna z polityką przestrzenną miasta. Teren w mpzp przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. 2. Dopuszczenie zabudowy wielopiętrowej (najlepiej korespondującej z tzw. Hanza Tower) na działkach przy pl. Witosa oraz w miejscu obecnego parkingu przed centrum handlowym Fala. W tej drugiej lokalizacji jedynie za zgodą kupców z ww. C.H. Teren zaznaczony nr 2 w załączniku nr 1. **Uwaga nieuwzględniona**, niezgodna z polityką przestrzenną miasta. Teren stanowi rezerwację pod rozbudowę układu komunikacyjnego. 3. Zastąpienie części miejsca oznaczonego jako 245 Si od CH. Fala do ul Gontyny (tj. planowana ul. Nowowielkopolska) z infrastruktury na rzecz zieleni i rekreacji (Teren zaznaczony nr 3 w załączniku nr 1) - oprócz terenu zaznaczony jako nr 2 w załączniku nr 1 opisanego w punkcie wcześniejszym **Uwaga nieuwzględniona.** Wystąpienie niezgodne z polityką przestrzenną**,** teren został objęty strefą infrastrukturalna SI dla zapewnienia rezerwy pod budowę układu komunikacyjnego. W profilach funkcjonalnych uzupełniającym strefy planistycznej 245SI wymieniono tereny zieleni urządzonej. 4. Przeznaczenie niezabudowanej działki przy ulicy Salomei (teren 1155 sw) na rzecz zieleni i rekreacji zamiast na zabudowę mieszkaniową (nr 3a w załączniku nr 1) **Uwaga nieuwzględniona**, niezgodna z polityką przestrzenną miasta. 5. Przeznaczenie działki u zbiegu ul Staszica i Ofiar Oświęcimia (oznaczenie 1029SW) tj. miejsce, gdzie dziś znajduje się m. in centrum wspinaczkowe Big Wall na usługi zamiast na zabudowę mieszkaniową (Teren zaznaczony nr 4 w załączniku 1) **Uwaga nieuwzględniona**, niezgodna z polityką przestrzenną miasta. 6. Pozostawienie targowiska Manhattan w jego dotychczasowych granicach i odstąpienie od rozbudowy ul. Staszica. **Uwaga nieuwzględniona.** Linie rozgraniczające ul. Staszica określone w miejscowy planie zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście – Północ, Staszica" w Szczecinie stanowią podstawę wyznaczenia strefy komunikacyjnej SK. 7. Rezygnacja z zaplanowanego przeznaczenia miejsc oznaczonych 418SJ 525SU 271SW, 894SW, 502 SW, 269Sw, 526 SU, 270 SW, 323 SJ oraz 128 SJ przy ul Wkrzańskiej i na północ od ulicy Salamandry na rzecz rozszerzenia strefy zieleni i rekreacji (Tereny zaznaczone na czerwono w załączniku nr 2) tj. tzw. Alt Buchholz **Uwagi nieuwzględnione.** Wystąpienie niezgodne z polityką przestrzenną, obowiązującym prawem miejscowym w zakresie funkcji. 8. Rezygnacja z zaplanowanego przeznaczenia miejsc oznaczonych jako 648 SW,404 SW oraz 79 SU przy ul Jerzego Szajnowicza Iwanowa na rzecz rozszerzenia strefy zieleni i rekreacji - (załącznik nr 3) **Uwagi nieuwzględnione.** Wystąpienie niezgodne z polityką przestrzenną, obowiązującym prawem miejscowym w zakresie funkcji.

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					Zgodnie z art. 13d ust. 1 Ustawy o planowaniu dla tych obszarów wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową. W profilach funkcjonalnych tych stref znajduje się zieleń urządzona. 9. Zmiana zaplanowanego przeznaczenia miejsca oznaczonego jako 36SU,676 SW oraz 422 SW przy ul. Przygodnej ze strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną na rzecz zieleni i rekreacji. **Uwaga częściowo uwzględniona**. Uwzględniono zmianę terenu 36SU na SN, pozostałe tereny bez zmian. 10. Zmiana zaplanowanego przeznaczenia miejsca oznaczonego jako 471 SW przy ul. Przygodnej ze strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną na rzecz strefy usług **Uwaga nieuwzględniona**. Profil strefy SW pozwala na wprowadzenie w przyszłości usług. 11. Zmiana dozwolonej maksymalnej wysokości przy ul Perkuna/ Rymarskiej tj. miejsca oznaczone jako 780SJ i 775Sj z 12 metrów do 9 metrów **Uwaga nieuwzględniona.** Niezgodna z polityka przestrzenną miasta w zakresie objęciami strefami funkcyjnymi obszarów o ujednoliconej maksymalnej wysokości zabudowy w dostosowaniu do wysokości budynków w sąsiedztwie. 12. Zmiana zaplanowanego przeznaczenia miejsca oznaczonego, jako 1386SW (tj. planowane osiedle TBS w Podjuchach) ze strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną na rzecz strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub na zieleń i rekreację **Uwaga nieuwzględniona.** Zachowuje się strefę SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. STBS na przedmiotowym terenie od 2005r. planuje realizację potrzeb mieszkaniowych miasta w ramach prowadzenia statutowej dzielności niekomercyjnego mieszkalnictwa społecznego. STBS planuje kontynuować proces budowlany w partnerstwie z Miastem w formule Zintegrowanego Planu inwestycyjnego (ZPI), który jest szczególną formą planu miejscowego - pozwalającego na przeprowadzenie wszelkich niezbędnych uzgodnień i konsultacji społecznych oraz wypracowania funkcji i docelowych parametrów zabudowy mieszczących się w przedziałach wskazanych w planie ogólnym. 13. Oprócz tych postulatów szczegółowych, składam wniosek ogólny do terenu całego miasta: - Wpisanie do planu jako ogrody działkowe miejsc obecnie znajdujących się w granicach tzw. Rodzinnych Ogrodów Działkowych. **Uwaga nieuwzględniona.** Plan ogólny w profilu podstawowym każdej strefy planistycznej dopuszcza lokalizację ogrodów działkowych. Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie planu ogólnego, nie ma profilu ustalonego wyłącznie dla ogrodów działkowych.
208.	20.04.2026	U2164/1162/2026	dz. nr 7/12 obręb 4058 ul. Narzędziowa Dąbie	nieuwzględniona	Wnioskuje o zmianę strefy planistycznej działki 7/12 obrębu Dąbie 58 ze strefy SP na strefę SN. Choć strefa SP dla tej działki wydaje się naturalna z uwagi na lokalizacje w ciągu obszarów przemysłowych położonych wzdłuż ul. Narzędziowej to z uwagi na specyficzny charakter tej działki dc chwili obecnej nie była ona zagospodarowana w tym kierunku i takie zagospodarowanie w przyszłości byłoby niecelowe i sprzeczne z interesem społecznym. Działka ta w przeszłości była zbiornikiem retencyjnym istniejącego i funkcjonującego do lat 60 ub. wieku młyna wodnego położonego przy ul. Narzędziowej 14. Po zaniechaniu wykorzystywania energii wody przez młyn, działka zarosła roślinnością wodną i obecnie prezentuje teren opanowany przez roślinność bagienną i podchodzącą pod miasto dziką zwierzyną. stanowiąc część korytarza ekologicznego wzdłuż rzeki Płoni (https://korytarze.pl/mapa/mapa-korytarzy-ekologicznych-w-polsce). Choć przy obecnym stanie techniki przemysłowe zagospodarowanie tej zabagnionej działki nie stanowiłoby problemu, to bardziej celowe byłoby odtworzenie zbiornika jako obiektu retencji zbiornikowo-korytowej i ew. wykorzystywanie go jako kąpieliska lokalnego (woda w Płoni jest znacznie czyściejsza od wody w kąpielisku Dąbie), bądź też jako staw wędkarski. **Uwaga nieuwzględniona.** Wniosek Miasta o wykorzystanie terenu dostępnego z ulicy Narzędziowej jako przedłużenie strefy gospodarczej z sąsiedztwa wykorzystującego transport drogowy i kolejowy.
209.	20.04.2026	U2165/1163/2026	dz. nr 2/23 i 2/24 obręb 4058 Dąbie	nieuwzględniona	Wnioskuje o zmianę strefy planistycznej ze strefy SN na strefę SJ dla działek 2/23 i 2/24 położnych w obrębie Dąbie 58. Działki te powstały w wyniku kilkukrotnych przekształceń własnościowych (podziałów) dużej działki obejmującej obecne działki 2/12 2/13 2/23 2/24 i 86 stanowiących początkowo współwłasność dwu rodzin. Obecnie działka 2/24 stanowi jednolite zagospodarowanie z działką 2/13 a działka 2/23 z działką 2/12. Z uwagi na były i obecny jednolity charakter tych działek przypisanie tych działek do różnych stref nie ma uzasadnienia a może rodzić problemy w przypadku jakiś zmian zagospodarowania. **Uwaga nieuwzględniona.** W strefie SN pozostawia się grunt przyległy do rzeki Płoni zgodnie z polityka przestrzenna miasta.
210.	20.04.2026	U2166/1165/2026	dz. nr 19/2, 20/1 obręb 1031 ul. Wyzwolenia Centrum	uwzględniona częściowo	Wnosi o zmianę projektowanego przeznaczenia terenu dz. nr 19/2 i 20/1 obr. 1031 oznaczonego w projekcie planu ogólnego jako 3SH (strefa handlu wielkopowierzchniowego) poprzez wprowadzenie dla niego strefy SW - strefy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej jako uzupełniającej, przy zachowaniu parametrów przestrzennych zbliżonych do ustalonych dla sąsiedniego terenu o funkcji mieszkaniowej (1508 SW) ze zwiększonym do wartości 22 parametrem maksymalnej intensywności zabudowy ze względu na znacznie mniejszą wielkość terenu. Parametry: Oznaczenie strefy: SW Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 97% Maksymalna wysokość zabudowy: 200m Minimalny udział biologicznie czynnej: 30% Szczegółowe uzasadnienie uwagi: 1. Przedmiot i zakres wniosku Przedmiotem niniejszej uwagi do projektu planu ogólnego Miasta Szczecin jest zmiana projektowanego przeznaczenia terenu oznaczonego jako strefa 3SH – handlu wielkopowierzchniowego - poprzez wprowadzenie dla niego strefy SW, tj. strefy wielofunkcyjnej z dominującą funkcją mieszkaniową wielorodzinną, z dopuszczeniem funkcji usługowej jako uzupełniającej. W ramach niniejszego wniosku wnosi się o: • zmianę przeznaczenia terenu z 3SH na SW, • dostosowanie parametrów zabudowy do standardów obowiązujących dla terenów sąsiednich zakwalifikowanych jako strefy wielofunkcyjne, tj.: - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 22, - maksymalna wysokość zabudowy: 200 m, - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 97%, - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%.

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					Wniosek wynika z potrzeby zapewnienia spójności funkcjonalnej i przestrzennej analizowanego obszaru oraz dostosowania jego przeznaczenia do rzeczywistych uwarunkowań urbanistycznych i kierunków rozwoju miasta. 2. Ewolucja projektu planu i niespójność jego aktualnych zapisów Analiza kolejnych wersji projektu planu ogólnego wskazuje na istotną zmianę podejścia do zagospodarowania analizowanego kwartału. W poprzednich wersjach projektu utrzymywano dla całego obszaru funkcję handlu wielkopowierzchniowego, dopuszczając jednocześnie zwiększenie parametrów zabudowy. W najnowszej wersji projektu przedstawionej do konsultacji społecznych miasto wprowadziło jednak funkcję wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową na części terenu zajmowanego obecnie przez centrum handlowe, co stanowi jednoznaczne wskazanie kierunku przekształceń tego obszaru. W tym kontekście utrzymanie funkcji 3SH dla niewielkiego, wydzielonego terenu prowadzi do powstania rozwiązania niespójnego, w którym obok terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową pozostawia się enklawę funkcji handlu wielkopowierzchniowego. Powoduje to brak ciągłości funkcjonalnej oraz sztuczne rozdzielenie obszaru, dla którego projekt planu sam wyznacza kierunek transformacji w stronę struktury wielofunkcyjnej. Tego rodzaju rozbieżność może być oceniana jako naruszenie zasady spójności i wewnętrznej niesprzeczności aktu planowania przestrzennego, wynikającej z jego systemowego charakteru. Wprowadzanie sprzecznych kierunków zagospodarowania w obrębie jednego kwartału, bez racjonalnego uzasadnienia przestrzennego, może prowadzić do uznania ustaleń planu za arbitralne. 3. Stan istniejący i charakter struktury przestrzennej Analizowany kwartał stanowi jeden z najbardziej intensywnie zagospodarowanych fragmentów śródmieścia Szczecina, w którym dominują funkcje komercyjne, w tym Centrum Galaxy, kompleks biurowy Pazim oraz Radisson Blu Hotel Szczecin. Układ ten powoduje, że obszar funkcjonuje przede wszystkim jako przestrzeń handlowo-usługowa o znaczeniu ponadlokalnym. Funkcja mieszkaniowa występuje w obrębie kwartału jedynie na jego obrzeżach, wzdłuż ulic Malczewskiego i Matejki, gdzie zlokalizowana jest zabudowa punktowa o wysokości około jedenastu kondygnacji. Zabudowa ta nie przenika do wnętrza kwartału, które pozostaje zdominowane przez funkcje komercyjne. W rezultacie powstaje układ, w którym funkcja mieszkaniowa nie współtworzy struktury śródmiejskiej, lecz stanowi jej marginalne uzupełnienie. Taki model zagospodarowania prowadzi do powstania struktury niekompletnej i niezrównoważonej, w której centralna część kwartału pełni wyłącznie funkcje komercyjne. Jednocześnie koncentracja funkcji biurowych, hotelowych i handlowych prowadzi do procesu jednostronnej gentryfikacji funkcjonalnej, skutkującej wypieraniem funkcji mieszkaniowej i ograniczeniem aktywności przestrzeni poza godzinami funkcjonowania usług. 4. Brak zasadności wprowadzania funkcji handlu wielkopowierzchniowego dla terenu 3SH oraz predyspozycje terenu do funkcji mieszkaniowej Teren objęty wnioskiem, o powierzchni około 3300m², stanowi odrębną jednostkę przestrzenną, oddzieloną od głównego obszaru centrum handlowego układem drogowym i niepowiązaną z nim funkcjonalnie. Jego wielkość oraz uwarunkowania przestrzenne nie pozwalają na racjonalną realizację obiektu handlu wielkopowierzchniowego, co oznacza, że przypisanie mu funkcji 3SH ma charakter formalny i nie znajduje uzasadnienia w rzeczywistych możliwościach zagospodarowania. Dodatkowo teren ten posiada odrębny stan własnościowy, a jego właściciel nie był do tej pory zainteresowany realizacją tej funkcji. Projekt planu wprowadza również niespójność parametrów zabudowy, dopuszczając na terenach sąsiednich wysokość do 200 m, podczas gdy dla analizowanego terenu przewidziano jedynie 125 m, co prowadzi do zaburzenia ciągłości kompozycyjnej tej części śródmieścia. Jednocześnie teren objęty wnioskiem posiada istotne predyspozycje do realizacji funkcji mieszkaniowej, wynikające z jego lokalizacji w ścisłym śródmieściu, pełnego uzbrojenia oraz bezpośredniego sąsiedztwa terenów zieleni urządzonej. Może on pełnić rolę elementu integrującego istniejącą zabudowę mieszkaniową z obrzeży kwartału z jego centralną częścią, wprowadzając funkcję mieszkaniową do jego wnętrza i umożliwiając jego przekształcenie w spójną strukturę wielofunkcyjną. 5. Wniosek końcowy Zmiana kwalifikacji terenu z 3SH na SW stanowi rozwiązanie racjonalne i systemowo uzasadnione. Pozwala ona na usunięcie niespójności funkcjonalnej w obrębie jednego kwartału, zapewnia ciągłość struktury urbanistycznej oraz umożliwia pełne wykorzystanie potencjału lokalizacji. Jednocześnie wpisuje się w kierunek przekształceń przyjęty przez miasto w projekcie planu ogólnego oraz odpowiada współczesnym tendencjom wzmacniania funkcji mieszkaniowej w obszarach śródmiejskich. Dostosowanie parametrów zabudowy do standardów obowiązujących dla terenów sąsiednich, w tym w szczególności wysokości do 200 m i wysokiej intensywności zabudowy, stanowi naturalną konsekwencję tej zmiany i pozwala na zachowanie spójności kompozycyjnej oraz racjonalne wykorzystanie potencjału tej lokalizacji. Z tych względów wniosek o zmianę przeznaczenia przedmiotowego terenu należy uznać za w pełni zasadny zarówno z punktu widzenia ładu przestrzennego, spójności systemu planowania, jak i interesu publicznego miasta. **Uwaga częściowo uwzględniona.** Nie uwzględniono zwiększenia pow. zab. i wskaźnika iz do 22. Ustalono wskaźnik iz na poziomie 15.
211.	20.04.2026	U2167/1166/2026	dz. nr 15/6 obręb 3008 ul. Golęcińska Stołczyn	nieuwzględniona	Zgłasza sprzeciw w związku z przekształceniem dz. nr 15/6 obr. 3008 pod budownictwo jednorodzinne. Wydane zostały warunki zabudowy decyzją 1233/08 z dnia 05.03.2008 r. Wnioskuje o podtrzymanie przeznaczenia jak w warunkach zabudowy. **Uwaga nieuwzględniona.** Wnioskowana lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jest niezgodna z polityką przestrzenną miasta. Wyznaczenie stref planistycznych z zabudową mieszkaniową jest uwarunkowane zrealizowaną istniejąca zabudową oraz bilansem zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, uwzględniającą tereny niezabudowane.
212.	20.04.2026	U2168/1167/2026	dz. nr 17/4 obręb 4306 (część) ul. Róża Wiatrów Dąbie	uwzględniona	Uwaga dotyczy terenu położonego pomiędzy ulicą Róży Wiatrów a trasą Nowoprzestrzenną. Obecnie obszar ten stanowi teren rodzinnych ogrodów działkowych. Charakteryzuje się on istotnymi walorami estetycznymi i rekreacyjnymi, a także pełni funkcję enklawy przyrodniczej dla ptaków i owadów. Zgodnie z konsultowanym projektem Planu ogólnego, przedmiotowy teren obejmuje działkę nr 326201_1.4306.17/4, która według proponowanych rozwiązań miałaby zostać podzielona na strefę usługową (SU) oraz strefę zieleni i rekreacji (SN). Należy zauważyć, że zgodnie z przedstawionym profilem podstawowym stref planistycznych, strefa usługowa dopuszcza co prawda lokalizację m.in. terenów zieleni urządzonej oraz ogrodów działkowych, jednak nie stanowi to gwarancji ich zachowania. W celu uniknięcia degradacji obecnych walorów przyrodniczych i rekreacyjnych tego obszaru, proponujemy objęcie całej działki nr 326201_1.4306.17/4 strefą SN - zieleni i rekreacji. Rozwiązanie to zapewni utrzymanie co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z obecnym stanem zagospodarowania. Wnoszę o przypisanie części wskazanej działki jako strefa 815SU do strefy zieleni i rekreacji 333SN. **Uwaga uwzględniona.** Ogrody działkowe pozostawia się w strefie SN.

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
213.	20.04.2026	U2169/1168/2026	dz. nr 17/4 obręb 4306 (część) ul. Róża Wiatrów Dąbie	uwzględniona	Uwaga dotyczy terenu położonego pomiędzy ulicą Róży Wiatrów a trasą Nowoprzestrzenną. Obecnie obszar ten stanowi teren rodzinnych ogrodów działkowych. Charakteryzuje się on istotnymi walorami estetycznymi i rekreacyjnymi, a także pełni funkcję enklawy przyrodniczej dla ptaków i owadów. Zgodnie z konsultowanym projektem Planu ogólnego, przedmiotowy teren obejmuje działkę nr 326201_1.4306.17/4, która według proponowanych rozwiązań miałaby zostać podzielona na strefę usługową (SU) oraz strefę zieleni i rekreacji (SN). Należy zauważyć, że zgodnie z przedstawionym profilem podstawowym stref planistycznych, strefa usługowa dopuszcza co prawda lokalizację m.in. terenów zieleni urządzonej oraz ogrodów działkowych, jednak nie stanowi to gwarancji ich zachowania. W celu uniknięcia degradacji obecnych walorów przyrodniczych i rekreacyjnych tego obszaru, proponujemy objęcie całej działki nr 326201_1.4306.17/4 strefą SN - zieleni i rekreacji. Rozwiązanie to zapewni utrzymanie co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z obecnym stanem zagospodarowania. Wnoszę o przypisanie części wskazanej działki jako strefa 815SU do strefy zieleni i rekreacji 333SN. **Uwaga uwzględniona.** Ogrody działkowe pozostawia się w strefie SN.
214.	20.04.2026	U2170/1169/2026	dz. nr 30/6 obręb 2065 ul. Serbska Arkońskie – Niemierzyn	nieuwzględniona	Wnoszę o ustalenie w POG wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 40% dla działki nr 30/6 przy ul. Serbskiej w Szczecinie. Zmiana ma na celu dostosowanie parametrów nowej zabudowy do stanu faktycznego w bezpośrednim sąsiedztwie. Działka po przeciwnej stronie ulicy posiada wskaźnik zabudowy na poziomie 40%. Przyjęcie niższego parametru dla przedmiotowej działki prowadzi do nieuzasadnionego zróżnicowania potencjału inwestycyjnego oraz narusza spójność ładu przestrzennego. **Uwaga nieuwzględniona.** Stan istniejący zagospodarowania nie jest wiążący do parametrów nowej zabudowy.
215.	20.04.2026	U2171/1174/2026	586SU, 767SW, 1029SW obszaru targowiska „Manhattan" Niebuszewo-Bolinko	nieuwzględniona	Niniejsza uwaga dotyczy ustaleń projektu planu ogólnego w zakresie terenów 586SU, 767S W, 1029SW, które w rzeczywistości tworzą jeden spójny układ funkcjonalny obejmujący targowisko „Manhattan" wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Targowisko funkcjonuje od ponad 30 lat i stanowi istotny element struktury gospodarczej i społecznej miasta. Zagospodarowanie tego obszaru zostało zrealizowane w sposób ciągły i zgodny z decyzjami administracyjnymi, w tym decyzjami o warunkach zabudowy oraz pozwoleniami na budowę, a jego funkcjonowanie jest akceptowane przez właściciela terenu - Gminę Miasto Szczecin - poprzez wieloletnie i wielokrotnie przedłużane umowy dzierżawy. 2. Podstawy prawne uwagi do projektu planu Zgodnie z art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan ogólny określa się z uwzględnieniem uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, natomiast zgodnie z art. 13h ust. 2 pkt 4 tej ustawy uzasadnienie projektu planu ogólnego powinno wyjaśniać sposób uwzględnienia tych uwarunkowań przy przyjętych rozwiązaniach planistycznych. W świetle art. 13ba ustawy istotne znaczenie ma również aktualność danych i materiałów stanowiących podstawę sporządzenia planu, W odniesieniu do obszaru objętego niniejszą uwagą oznacza to obowiązek uwzględnienia istniejącego zagospodarowania, rzeczywistych powiązań funkcjonalno-przestrzennych, istniejącej infrastruktury oraz utrwalonego sposobu użytkowania terenu. Przyjęcie ustaleń nieuwzględniających rzeczywistego zasięgu funkcjonalnego targowiska „Manhattan" prowadzi do ukształtowania projektu planu w sposób oderwany od rzeczy wisty eh uwarunkowań terenu i niewystarczająco uwzględniający istniejące, legalne i utrwalone zagospodarowanie oraz funkcjonalne powiązania pomiędzy terenami 586SU,767SW i 1029SW. 3. Niezgodność wyznaczenia terenów z istniejącym zagospodarowaniem i rzeczywistym układem funkcjonalno-przestrzennym Z przeprowadzonej przez wnioskodawcę analizy wynika, że część istniejącej zabudowy targowiska (pawilony trwale związane z gruntem) znajduje się poza granicą terenu 586SU i wchodzi na teren sąsiedni oznaczony jako 767SW, Ponadto na terenach sąsiednich, w szczególności oznaczonych jako 1029SW, zlokalizowane są elementy infrastruktury pozostające we władaniu wnioskodawcy oraz funkcjonalnie powiązane z obsługą targowiska, w tym układ komunikacji wewnętrznej (drogi dojazdowe i manewrowe) oraz funkcje towarzyszące i usługowe wykorzystywane przez użytkowników targowiska. Stan ten oznacza, że targowisko wraz z infrastrukturą towarzyszącą stanowi jeden spójny organizm funkcjonalny, którego rzeczywisty zasięg wykracza poza teren 586SU. Projekt planu ogólnego, poprzez wyznaczenie terenów nieuwzględniające rzeczywistego układu funkcjonalno-przestrzennego targowiska, prowadzi do sztucznego rozdzielenia jednego obszaru funkcjonalnego na kilka terenów o różnych zasadach zagospodarowania, co nie odpowiada rzeczywistemu sposobowi użytkowania terenu i może skutkować ograniczeniami w funkcjonowaniu obiektu oraz utrudnieniami w jego dalszym rozwoju i modernizacji. 4. Nieadekwatny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej Na podstawie analizy własnej wnioskodawcy ustalono, że łączna powierzchnia biologicznie czynna na terenie 586SU wynosi około 1695 m², co odpowiada około 8,45% powierzchni terenu, przy czym wartość ta ma charakter przybliżony i wynika z pomiaru wykonanego na materiale graficznym. Przy powierzchni terenu wynoszącej około 20 052 m² oznacza to, że aktualny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi około 8,45%, Projekt planu ogólnego przewiduje minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30%, co odpowiada około 6016 m². W stosunku do stanu istniejącego oznacza to konieczność zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej o około 4320 m². Nawet przy uwzględnieniu możliwych odchyleń pomiarowych skala różnicy pomiędzy stanem istniejącym a projektowanym pozostaje na tyle istotna, że nie zmienia wniosku, iż wymagany poziom 30% ma charakter eliminacyjny wobec obecnego sposobu zagospodarowania terenu. Tak znacząca różnica wskazuje, że projektowany wskaźnik nie stanowi dostosowania do istniejącego zagospodarowania, lecz prowadzi do konieczności zasadniczej przebudowy terenu oraz ograniczenia funkcjonalności całego układu targowiska. Niezależnie od powyższego wskazać należy, że w ujęciu funkcjonalnym i przestrzennym powierzchnie biologicznie czynne związane z funkcjonowaniem targowiska nie są zlokalizowane wyłącznie w granicach terenu 586SU. Z przeprowadzonej analizy wynika, że istotna część terenów biologicznie czynnych związanych z funkcjonowaniem targowiska zlokalizowana jest na terenach sąsiednich, w szczególności oznaczonych jako 767SW, 1029SW oraz 15SK. Oznacza to, że w rzeczywistości funkcjonuje jeden zintegrowany układ przestrzenny, w którym funkcje zabudowy i obsługi targowiska oraz powierzchnie biologicznie czynne są rozłożone pomiędzy kilka terenów. Projekt planu ogólnego, mimo przypisania wskaźników powierzchni biologicznie czynnej do poszczególnych terenów, nie uwzględnia powiązań funkcjonalnych pomiędzy nimi, co prowadzi do oceny zagospodarowania w sposób fragmentaryczny i oderwany od rzeczywistej struktury przestrzennej analizowanego obszaru. 5. Nieuwzględnienie istniejącego, legalnego zagospodarowania Istniejące zagospodarowanie targowiska zostało zrealizowane na podstawie obowiązujących decyzji administracyjnych. Pomimo pierwotnego określenia zabudowy jako tymczasowej, w wyniku ponad 30-letniego funkcjonowania doszło do trwałego utrwalenia funkcji i formy zagospodarowania tego obszaru. W konsekwencji obecny stan stanowi utrwalony element struktury miejskiej, który powinien zostać uwzględniony przy formułowaniu ustaleń planu. Okoliczność ta powinna zostać uwzględniona przy sporządzaniu planu ogólnego jako istniejące i utrwalone zagospodarowanie, którego istotne ograniczenie wymaga wyraźnego uzasadnienia planistycznego. 6. Charakter eliminacyjny ustaleń planu

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					Wprowadzone w projekcie planu parametry, w szczególności w zakresie powierzchni biologicznie czynnej, mają charakter de facto eliminacyjny wobec istniejącego, legalnego zagospodarowania. Jednocześnie projekt planu nie przewiduje dla przedmiotowego obszaru realizacji nowych funkcji publicznych, w szczególności nie wprowadza nowych dróg publicznych, korytarzy infrastruktury technicznej ani innych inwestycji celu publicznego, które uzasadniałyby tak daleko idącą ingerencję w istniejący sposób zagospodarowania. W konsekwencji plan nie realizuje funkcji przekształceniowej w interesie publicznym, lecz prowadzi do ograniczenia możliwości funkcjonowania istniejącego obiektu gospodarczego, Takie ukształtowanie ustaleń nie uwzględnia w sposób wystarczający istniejącego zagospodarowania ani rzeczywistych uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych tego obszaru. 7. Wniosek W związku z powyższym Wnioskodawca wnosi o: 1. korektę wyznaczenia terenów w sposób uwzględniający rzeczywisty zasięg funkcjonalno-przestrzenny układu targowiska obejmującego tereny 586SU, 767SW oraz 1029SW, 2. obniżenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej oraz umożliwienie jego racjonalnego dostosowania w przypadku przebudowy, przy czym poziom ten nie powinien przekraczać 15%, 3. uwzględnienie istniejącego zagospodarowania oraz umożliwienie jego dalszego rozwoju przy formułowaniu ustaleń planu. **Uwagi nieuwzględnione.** Nie uwzględniono wydzielenia jako odrębnej strefy istniejącego targowiska. W planie ogólnym wydzielono strefy SU i MW. Wielofunkcyjna strefa SW w swoim profilu posiada również funkcje usługowe, co pozwala na funkcjonowanie na tym terenie targowiska. Nie uwzględniono zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej, ponieważ ustalona została w oparciu o przepisy prawa (rozporządzenie do ustawy opizp) a nie stan faktyczny. Ustalanie powierzchni biologicznie czynnej w oparciu o stan faktyczny jest istotnym naruszeniem przepisów prawa. Na terenie obowiązuje plan miejscowy, który szczegółowo reguluje zasady zabudowy i zagospodarowania terenu obecnego targowiska i pomimo wejścia w życie planu ogólnego, plany te zachowują moc, tym samym targowisko może dalej funkcjonować i prowadzić inwestycje w zakresie określonym w obowiązującym planie miejscowym. 8. Informacja dotycząca materiału dowodowego Dokumenty potwierdzające wydanie decyzji administracyjnych oraz wieloletnie funkcjonowanie targowiska pozostają w dyspozycji organu sporządzającego plan albo mogą zostać przedłożone, jeżeli okaże się to potrzebne. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności art. 13b, art. 13ba, art. 13h ust. 2 pkt 4 oraz art. 28 ust. 1; ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska, w szczególności art. 101d oraz art. 112, art. 113, art. 114, art. 117 i art. 119a; rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi; rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie rejestru historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi; rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku; ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, w szczególności art. 101 ust. 1 i 2a. <u>Wniosek Główny:</u> Wnosimy o uzupełnienie i skorygowanie projektu planu ogólnego miasta Szczecin oraz jego uzasadnienia, ponieważ projekt został sporządzony z naruszeniem art. 13b, art. 13ba oraz art. 13h ust. 2 pkt 4 upizp, albowiem z projektu i jego uzasadnienia nie wynika, aby ustalenia planu zostały oparte na aktualnych i kompletnych uwarunkowaniach rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności dotyczących obszarów wymagających przekształceń, rekultywacji lub remediacji, ani nie wyjaśnia w sposób wystarczający, jak uwarunkowania te zostały uwzględnione. Dla oceny prawidłowości rozpoznania tych uwarunkowań znaczenie ma także standard wynikający z art. 101d upoś oraz rozpz. Podstawę niniejszego wniosku stanowią w szczególności obszary po działalnościach historycznych, wskazujące na potrzebę ponownej i pełniejszej analizy terenów, na których mogą występować potencjalne historyczne zanieczyszczenia powierzchni ziemi, terenów, na których występują historyczne zanieczyszczenia powierzchni ziemi, albo obszarów wymagających dalszej weryfikacji środowiskowej, rekultywacji lub remediacji. Wnosimy w szczególności o: 1. jednoznaczne wykazanie - stosownie do art. 13b, art. 13ba oraz art. 13h ust. 2 pkt 4 upizp - jakie tereny na obszarze Szczecina zostały zidentyfikowane jako tereny, na których mogą występować PHZPZ, na potrzeby sporządzenia projektu planu ogólnego; 2. wskazanie, dla których terenów przeprowadzono identyfikację odpowiadającą standardowi z art. 101d upoś, to jest przez ustalenie działalności prowadzonej przed 30 kwietnia 2007 r., ustalenie listy spodziewanych substancji powodujących ryzyko, analizę dostępnych informacji o zagrożeniu, a w razie potrzeby wykonanie badań gleby i ziemi; 3. wskazanie, dla których terenów wykonano analizy lub badania gleby i ziemi, a dla których ich nie wykonano, wraz z uzasadnieniem; 4. wykazanie, które z terenów zidentyfikowanych jako tereny, na których mogą występować PHZPZ, zostały uwzględnione w części opisowej, analitycznej i graficznej projektu planu ogólnego, a które nie zostały uwzględnione i z jakich przyczyn; 5. wyraźne rozróżnienie w dokumentacji projektu planu ogólnego pomiędzy: terenami, na których mogą występować PHZPZ, terenami, na których występują hzpz, terenami, na których nie podjęto remediacji, terenami w trakcie remediacji oraz terenami po zakończonej remediacji; 6. ponowne przeanalizowanie projektu planu ogólnego pod kątem terenów po historycznych działalnościach wysokiego ryzyka; 7. przeanalizowanie także terenów powojennych gruzowisk, nasypów z gruzu oraz obszarów zabudowanych na wyburzeniach wojennych jako obszarów mogących wymagać weryfikacji pod kątem występowania PHZPZ, występowania hzpz oraz ewentualnej potrzeby działań naprawczych, rekultywacyjnych lub remediacyjnych; 8. wykazanie, że analiza terenów, na których mogą występować PHZPZ, została przeprowadzona kompleksowo, to jest w odniesieniu do całych historycznych obszarów działalności mogącej powodować zanieczyszczenie, a nie wyłącznie w odniesieniu do danych punktowych lub zgłoszeniowych, w tym odnoszących się do poszczególnych działek pozostających akurat we władaniu aktualnych właścicieli lub posiadaczy dokonujących zgłoszenia zanieczyszczenia terenu; 9. wykazanie, czy i w jakim zakresie wykorzystano wykaz terenów, na których mogą występować PHZPZ, sporządzany przez Prezydenta Miasta Szczecin wykonującego zadania starosty oraz jego aktualizacje, a także czy materiał ten został zweryfikowany jako aktualny i kompletny na potrzeby planu ogólnego; 10. wykazanie - zgodnie z art. ł3ba upizp - aktualności wszystkich kluczowych danych wejściowych przyjętych do sporządzenia planu ogólnego, w szczególności dotyczących melioracji, osuwisk, remediacji, rekultywacji oraz innych uwarunkowań środowiskowych; 11. uzupełnienie dokumentacji planistycznej o aktualną ewidencję urządzeń melioracyjnych oraz jednoznaczne wykazanie sposobu uwzględnienia obszarów gruntów zmeliorowanych przy wyznaczaniu stref planistycznych i obszarów uzupełnienia zabudowy; 12. takie określenie w planie ogólnym oraz jego uzasadnieniu zasad lub kierunków ograniczeń dla terenów wrażliwych środowiskowo i krajobrazowo, aby możliwe było sprawdzenie, że uwarunkowania te zostały rzeczywiście uwzględnione już na etapie planu ogólnego, bez sprowadzania całej ochrony wyłącznie do przyszłych mpzp; 13. pełne i czytelne ujawnienie, w zakresie niezbędnym do oceny uwarunkowań i skutków planu, obszarów, na których występują hzpz lub PHZPZ, oraz wszystkich obszarów wymagających remediacji lub rekultywacji, wraz z wyjaśnieniem wpływu tych uwarunkowań na przyjęte strefy planistyczne; 14. uzupełnienie uzasadnienia projektu o jednoznaczne wyjaśnienie, w jaki sposób plan ogólny uwzględnia ochronę zdrowia i warunków życia ludzi w zakresie klimatu akustycznego oraz ochrony przed hałasem; (…) **Pozostałe uwagi nieuwzględnione,** wykraczają poza zakres planu ogólnego określony w przepisach prawa. Odpowiedzi na uwagi dotyczące stanu środowiska znajdują się w prognozie oddziaływania na środowisko.

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
216.	20.04.2026	U2172/1175/2026	dz. nr 19/10, 19/6, 19/5, 10/3, 19/19 obręb 1047 721SW 527SW ul. Kolumba Nowe Miasto	nieuwzględniona	Uwagi do projektu planu ogólnego dla strefy 721SW oraz 527SW Działki objęte wnioskiem: 19/10,19/6,19/5,10/3,19/19, Informacje dotyczące konkretnych działek • Działki będące własnością inwestora 19/10, 19/6 i 19/5, na których uzyskano decyzję zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu i uzyskano pozwolenie na budowę budynku. Decyzja nr 805/25 z dnia 26.11.2025 r. Na działce 19/6 i 19/5 znajdują się budynki wpisane do rejestru zabytków, • Działki miejskie 10/3 i 19/9, teren komunikacji drogowej wewnętrznej Dla wyżej wymienionych działek 8 września 2014 r. przystąpiono do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr XLIV/1272/14 Rady Miasta Szczecin z dnia 8 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze - Kępa Parnicka - Wyspa Zielona” w Szczecinie pod nazwą „Międzyodrze - Kępa Parnicka - Wyspa Zielona 2”). Na dzień dzisiejszy został wyłożony projekt planu, który jest na etapie opiniowania i uzgodnienia. Wyłożony projekt planu w zakresie terenów elementarnych obejmujących wyżej wymienione działki (teren element. 26MW-U, 27MW-U, 12KR) jest niezgodny z założeniami projektu planu ogólnego. Dodatkowo informujemy, że inwestor uzyskał decyzję zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu i uzyskał pozwolenie na budowę budynku (Decyzja nr 805/25 z dnia 26.11.2025 r.) na podstawie aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XXXVI/889/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 29 czerwca 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze - Kępa Parnicka - Wyspa Zielona” w Szczecinie) Składamy niniejszy wniosek o uwzględnienie następujących uwag do projektu planu ogólnego: 1. Zapisy dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 721SW Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% Zapisy z projektu MPZP §31. Teren elementarny 26MW-U 2. Ustalenia ekologiczne: Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 0%. Nasza uwaga: Wyznaczona strefa 721SW w całości znajduje się na obszarze o wartościach zabytkowych wpisanym do rejestru zabytków. W związku z tym wnioskujemy o zmianę minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 30% na 0%. 2. Zapisy dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 721SW Maksymalna wysokość zabudowy 24,0 m Nasza uwaga: Ze względu na duże nachylenie (ok. 3metry od ulicy Kolumba do nabrzeża wzdłuż rz. Odry) oraz ze względu na zapisy obowiązującego miejscowego planu odnoszące się do wysokości nad poziomem morza wnioskujemy o zwiększenie maksymalnej wysokości do 26m. W ramach jednej inwestycji, która uzyskała zatwierdzenie PZT oraz pozwolenie na budowę budynku o wysokości 27 m n.p.m. (ok. 23m wg WT) projektowany jest kolejny budynek bliźniaczy, nawiązujący wysokością do budynku z pozwoleniem na budowę. Projektowany budynek również ma mieć 27 m n.p.m. jednak ze względu na nachylenie terenu i lokalizację wejścia do budynku wg warunków technicznych wysokość budynku będzie wynosiła 25,5m. 3. Zapis dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 527SW Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% Zapisy z projektu MPZP §32. Teren elementarny 27MW-U *2.* Ustalenia ekologiczne: Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 10%. Zapisy z projektu MPZP §57. Teren elementarny 12KR *2.* Ustalenia ekologiczne: Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: c) w terenie elementarnym 12KR 10%. Nasza uwaga: W związku z proponowanymi w projekcie miejscowego planu współczynnikami wnioskujemy o zmianę minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 30% na 10%. W szczególności zwracamy uwagę, że teren 12KR, który znajduje się w strefie 527SW przeznaczony jest pod zlokalizowanie mostu pieszo-rowerowego. **Uwaga nieuwzględniona.** Na obszarze obowiązuje prawo miejscowe – ustalenia pozostają bez zmian z uwagi na liczne uwarunkowania.
217.	20.04.2026	U2173/1177/2026	dz. nr 3/2 obręb 4176 Żydowce-Klucz	uwzględniona częściowo	W związku z procedowanym projektem planu ogólnego gminy wnoszę o takie ukształtowanie zapisów planistycznych dla działki nr 326201_1.4176.3/2, które umożliwi jej realne zagospodarowanie poprzez realizację zabudowy usługowej, w szczególności związanej z obsługą infrastruktury transportowej, z zachowaniem ogólnego przeznaczenia usługowego terenu. Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie węzła drogowego w ciągu drogi o znaczeniu ponadlokalnym (A6/E65), co stanowi jej podstawowe uwarunkowanie funkcjonalne. Lokalizacja ta predysponuje teren do rozwoju usług związanych z transportem, logistyką oraz obsługą infrastruktury drogowej, czyli funkcji, które z natury rzeczy sytuowane są poza zwartą strukturą zabudowy i wymagają bezpośredniego powiązania z układem drogowym wysokiej klasy. Projekt planu ogólnego wskazuje dla tego obszaru funkcję usługową, co należy ocenić jako rozwiązanie właściwe i zgodne z rzeczywistym charakterem terenu. Jednocześnie jednak brak objęcia działki obszarem uzupełnienia zabudowy (OUZ) w praktyce uniemożliwi jej zagospodarowanie w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy w przyszłości, co prowadzi do faktycznej blokady inwestycyjnej. W praktyce oznacza to, że po wejściu w życie planu ogólnego uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej działki będzie bardzo utrudnione lub niemożliwe, pomimo jej przeznaczenia usługowego. Wprowadzenie odpowiednich zapisów dopuszczających realizację zabudowy usługowej w powiązaniu z infrastrukturą transportową pozwoli natomiast zachować możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy w przyszłości, co ma kluczowe znaczenie dla realnego wykorzystania nieruchomości. Należy podkreślić, że obecny stan dostępności komunikacyjnej działki jest wynikiem realizacji inwestycji drogowej o charakterze publicznym. Przed przebudową węzła komunikacyjnego nieruchomość posiadała bezpośredni dostęp do drogi publicznej (od strony ul. Bielańskiej). W wyniku realizacji inwestycji dostęp ten został przerwany, a teren częściowo przeznaczony pod infrastrukturę drogową. W jego miejsce wykonano drogę dojazdową o charakterze technicznym, umożliwiającą faktyczny dostęp do ul. Kluczborskiej, która jednak nie została dotychczas formalnie uregulowana. Tym samym obecna sytuacja nie wynika z izolacji przestrzennej terenu, lecz z przekształceń związanych z realizacją infrastruktury drogowej. Dodatkowo planowana dalsza rozbudowa węzła komunikacyjnego, obejmująca kolejną ingerencję w obszar nieruchomości (ok. 3000m²), potwierdza trwały charakter oddziaływania infrastruktury drogowej na sposób zagospodarowania terenu. W tym kontekście zasadne jest przyjęcie odmiennego podejścia planistycznego dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury transportowej, które nie wpisują się w model uzupełniania zabudowy (OUZ), lecz pełnią funkcje specyficzne, związane z obsługą ruchu i gospodarką transportową, i dla których dopuszczenie zabudowy powinno wynikać z ich funkcjonalnego powiązania z układem komunikacyjnym, a nie wyłącznie z kryterium kontynuacji zabudowy. Wnoszę zatem o wprowadzenie zapisów umożliwiających realizację zabudowy usługowej na przedmiotowym terenie, w szczególności: - dopuszczenie lokalizacji obiektów usługowych związanych z obsługą transportu, logistyki oraz infrastruktury drogowej, - umożliwienie realizacji zabudowy usługowej w terenach funkcjonalnie powiązanych z węzłami komunikacyjnymi, niezależnie od wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy, - ewentualne wskazanie tej kategorii terenów jako wymagających indywidualnego podejścia planistycznego.

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					Dodatkowo, mając na uwadze ograniczenie powierzchni działki wynikające z realizacji oraz planowanej rozbudowy infrastruktury drogowej, zasadne jest rozważenie dostosowania parametrów zabudowy do rzeczywistych uwarunkowań terenu. W szczególności dotyczy to zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy (np. do poziomu ok. 40%), co pozwoli na racjonalne wykorzystanie nieruchomości przy jednoczesnym zachowaniu wymaganych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej. Proponowane rozwiązanie nie prowadzi do rozproszenia zabudowy ani nie generuje konfliktów przestrzennych, lecz odpowiada na rzeczywiste uwarunkowania lokalizacyjne oraz wykorzystuje potencjał wynikający z bezpośredniego sąsiedztwa infrastruktury drogowej. Brak wprowadzenia powyższych zapisów skutkować będzie trwałym ograniczeniem możliwości zagospodarowania nieruchomości, pomimo jej przeznaczenia usługowego oraz korzystnego położenia w strukturze komunikacyjnej. Podsumowanie Przedmiotowa działka stanowi teren bezpośrednio powiązany funkcjonalnie z infrastrukturą węzła drogowego, którego dostępność komunikacyjna została istotnie zmieniona w wyniku realizacji inwestycji publicznej, co zostało zobrazowane w załącznikach graficznych. Jednocześnie teren zachowuje realne możliwości obsługi komunikacyjnej oraz nie posiada barier terenowych uniemożliwiających jego zagospodarowanie, a jego lokalizacja predysponuje go do rozwoju funkcji usługowych związanych z transportem. W związku z powyższym zasadne jest przyjęcie rozwiązań planistycznych umożliwiających wykorzystanie potencjału terenu, z uwzględnieniem jego specyficznego charakteru oraz uwarunkowań wynikających z lokalizacji przy węźle drogowym. Przyjęcie takich rozwiązań pozwoli zachować możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy dla działki również po wejściu w życie planu ogólnego. **Uwaga uwzględniona w części** - objęto strefą SU, szczegółowe zagadnienia dotyczące rodzaju usług poza zakresem POG.
218.	20.04.2026	U2174/1176/2026	obszar planu ogólnego	uwzględniona częściowo	1. W sprawie wysokości zabudowy - protest przeciwko 200 metrom Protestuję przeciwko zapisom projektu planu ogólnego dopuszczającym zabudowę o wysokości do 200 metrów zarówno w rejonie al. Wyzwolenia (kwartał Pazim-Galaxy), jak i na Kępie Parnickiej. Wysokość ta nie wynika z żadnych wiarygodnych analiz urbanistycznych ani widokowych. Sam architekt miasta przyznał podczas posiedzenia Komisji ds. Budownictwa i Mieszkalnictwa Rady Miasta, że zapis ten ma charakter „nadmiarowy" i stanowi „zabezpieczenie na zapas". Z kolei prof. Paweł Rubinowicz z Zachodniopomorskiego Uniwersytetu Technologicznego wskazuje, że już przy wysokości 120 metrów nowe budynki zaczynają znacząco dominować nad Wałami Chrobrego. Dodatkowo na Kępie Parnickiej pozostałe parametry planu (wysoka intensywność zabudowy) i tak uniemożliwiają realizację obiektu o takiej skali. Wpisanie 200 metrów wprowadza zatem nieuzasadniony niepokój społeczny, nie przynosząc realnych korzyści planistycznych. Postulat: Obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy w projekcie planu ogólnego do 120 metrów oraz przeprowadzenie nowych analiz widokowych dla tej wartości. 2. W sprawie jakości architektury i ochrony przestrzeni nadwodnej Projekt planu ogólnego nie zawiera wystarczających mechanizmów zapewniających wysoką jakość architektury oraz ochronę unikalnego potencjału przestrzeni nadwodnych Szczecina. Współczesna zabudowa deweloperska często realizowana jest wyłącznie z myślą o maksymalizacji zysku, co prowadzi do powstawania „betonozy" i obiektów odwracających się od Odry. Projekt odchodzi także od założeń strategii „Floating Garden 2050", która od lat stanowi jeden z kluczowych elementów tożsamości i promocji miasta jako miasta nadwodnego. Postulaty: • W pasie nad Odrą i Regalnicą - wprowadzenie obowiązku tworzenia ciągłych, publicznie dostępnych przestrzeni nadwodnych (promenad, bulwarów), realizujących ideę „Floating Garden", wraz z zakazem grodzenia terenów bezpośrednio przylegających do brzegu. 3. W sprawie zapewnienia wysokiej jakości architektury w kluczowych lokalizacjach Zgodnie z art 13a ust. 4 pkt 1 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan ogólny określa gminne standardy urbanistyczne. Jednym z celów planowania przestrzennego jest zapewnienie ładu przestrzennego oraz ochrona walorów architektonicznych i krajobrazowych (art. 1 ust. 2 ustawy). W związku z tym postuluję, aby w gminnych standardach urbanistycznych dla obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz dla kluczowych lokalizacji o szczególnym znaczeniu dla wizerunku miasta (w szczególności kwartał Pazim-Galaxy, Łasztownia, rejon Wałów Chrobrego oraz pas nadodrzański) wprowadzić preferencję przeprowadzenia otwartego lub ograniczonego konkursu urbanistyczno-architektonicznego jako instrumentu zapewniającego wysoką jakość projektowanych obiektów. Konkurs powinien być przeprowadzany zgodnie z zasadami wynikającymi z ustawy Prawo zamówień publicznych lub regulaminem SARP. Uzasadnienie: Obecna praktyka deweloperska w Szczecinie, polegająca na maksymalizacji zysku kosztem jakości, prowadzi do powstawania zabudowy przypadkowej i niskiej jakości, co szkodzi wizerunkowi miasta. Wprowadzenie preferencji konkursowej w standardach urbanistycznych dla najważniejszych terenów jest racjonalnym narzędziem realizacji celów ustawy i poprawy jakości przestrzeni publicznej w newralgicznych miejscach. 4. W sprawie lokalizacji wysokiej zabudowy Podczas posiedzeń Komisji ds. Budownictwa i Mieszkalnictwa Rady Miasta (m.in. 6 marca 2026 r.) dyskutowano o koncepcji „osi wysokościowych" Szczecina. Projekt planu ogólnego w sposób nieracjonalny rozprasza jednak potencjalne dominanty wysokościowe, lokując je w miejscach urbanistycznie nieuzasadnionych. Kępa Parnicka - obszar o wyjątkowych walorach krajobrazowych, bezpośrednio sąsiadujący z wodą i widoczny z Wałów Chrobrego oraz Łasztowni - nie jest właściwym miejscem dla 200-metrowych wieżowców. Decyzja o wpisaniu takiej wysokości nie znajduje uzasadnienia w analizie urbanistycznej ani krajobrazowej. Plac Brodnicki (rejon dawnego Domu Marynarza) - projekt zakłada podwyższenie dopuszczalnej wysokości z 26 m (z obowiązującego mpzp) do 80 m w miejscu, które nie pełni funkcji reprezentacyjnej i nie leży na głównej osi miasta. Właściwą osią dla zabudowy wysokiej jest historyczna oś ścisłego centrum: Brama Portowa - plac Giedroycia (wzdłuż al. Wyzwolenia i al. 3 Maja). Oś ta została wyznaczona jeszcze przez nadburmistrza Hermanna Hakena i stanowi naturalną, reprezentacyjną kulminację kompozycji urbanistycznej Szczecina. To właśnie tutaj, szczególnie w kwartale Pazim-Galaxy (z postulowaną zmianą funkcji na mieszkaniowo-usługową), powinny koncentrować się dominanty wysokościowe miasta. Postulat: • Wyeliminowanie zapisów dopuszczających zabudowę powyżej 60 metrów na Kępie Parnickiej i placu Brodnickim. Skoncentrowanie potencjalnych dominant wysokościowych wyłącznie wzdłuż osi Brama Portowa - plac Giedroycia jako jedynego urbanistycznie uzasadnionego miejsca dla wysokiej zabudowy w Szczecinie. Konkurs powinien być przeprowadzany zgodnie z zasadami wynikającymi z ustawy Prawo zamówień publicznych lub regulaminem SARP. Uzasadnienie: Obecna praktyka deweloperska w Szczecinie, polegająca na maksymalizacji zysku kosztem jakości, prowadzi do powstawania zabudowy przypadkowej i niskiej jakości, co szkodzi wizerunkowi miasta. Wprowadzenie preferencji konkursowej w standardach urbanistycznych dla najważniejszych terenów jest racjonalnym narzędziem realizacji celów ustawy i poprawy jakości przestrzeni publicznej w newralgicznych miejscach. 4. W sprawie lokalizacji wysokiej zabudowy Podczas posiedzeń Komisji ds. Budownictwa i Mieszkalnictwa Rady Miasta (m.in. 6 marca 2026 r.) dyskutowano o koncepcji „osi wysokościowych" Szczecina. Projekt planu ogólnego w sposób nieracjonalny rozprasza jednak potencjalne dominanty wysokościowe, lokując je w miejscach urbanistycznie nieuzasadnionych. Kępa Parnicka - obszar o wyjątkowych walorach krajobrazowych, bezpośrednio sąsiadujący z wodą i widoczny z Wałów Chrobrego oraz Łasztowni - nie jest właściwym miejscem dla 200-metrowych wieżowców. Decyzja o wpisaniu takiej wysokości nie znajduje uzasadnienia w analizie urbanistycznej ani krajobrazowej.

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					Plac Brodnicki (rejon dawnego Domu Marynarza) - projekt zakłada podwyższenie dopuszczalnej wysokości z 26m (z obowiązującego mpzp) do 80m w miejscu, które nie pełni funkcji reprezentacyjnej i nie leży na głównej osi miasta. Właściwą osią dla zabudowy wysokiej jest historyczna oś ścisłego centrum: Brama Portowa - plac Giedroycia (wzdłuż al. Wyzwolenia i al. 3 Maja). Oś ta została wyznaczona jeszcze przez nadburmistrza Hermanna Hakena i stanowi naturalną, reprezentacyjną kulminację kompozycji urbanistycznej Szczecina. To właśnie tutaj, szczególnie w kwartale Pazim-Galaxy (z postulowaną zmianą funkcji na mieszkaniowo-usługową), powinny koncentrować się dominanty wysokościowe miasta. Postulat: • Wyeliminowanie zapisów dopuszczających zabudowę powyżej 60 metrów na Kępie Parnickiej i placu Brodnickim. • Skoncentrowanie potencjalnych dominant wysokościowych wyłącznie wzdłuż osi Brama Portowa - plac Giedroycia jako jedynego urbanistycznie uzasadnionego miejsca dla wysokiej zabudowy w Szczecinie **Uwaga uwzględniona częściowo** w zakresie zmniejszenia wysokości zabudowy na wybranych lokalizacjach.
219.	20.04.2026	U2175/1178/2026	A1 - 1508SW A2 - 388SW	nieuwzględniona	Strefy planistyczne POG: A1, A2 znajdują się w strefach I i VII jednostki A wskazanej w „Studium kompozycyjnym Szczecina” jako obszar koncentracji najwyższej zabudowy (Ryc. 2). Jednak pułap wysokości zabudowy 200 m n.p.t. zdecydowanie przekracza skalę Szczecina (co wynika m.in. z analiz sylwetowych prezentowanych na planszach Studium nr B01 do B07) i będzie stanowił istotne zagrożenie m.in. dla ekspozycji kompleksu Wałów Chrobrego. Maksymalna wysokość stref A1 | A2 powinna być ograniczona do 130 m n.p.t. **Uwaga nieuwzględniona.** Niezgodna z polityką przestrzenną miasta.
			A3 - 3SH A4 - 14SH A5 - 8SH	nieuwzględniona	Strefy planistyczne POG: A3, A4, A5 znajdują się w na granicy strefy I oraz strefy VII jednostki A (Ryc. 2) określonej w „Studium kompozycyjnym Szczecina". Są one oddalone od osi ul. Wyzwolenia - w stronę Odry, co znacząco zwiększa ich wpływ na tło ekspozycji krajobrazowej Wałów Chrobrego. Ważąc wytyczne Studium dla strefy I oraz VII jednostki A, wskazane jest utrzymanie maksymalnej wysokość zabudowy obliczone z użyciem metody VPS (plansze Studium nr A04 + A06), co przekłada się na następujące rekomendowane wysokości zabudowy: A3-50 m, A4-55m i A5-55m. **Uwaga nieuwzględniona.** Niezgodna z polityką przestrzenną miasta.
			B1 - 124SU B2 - 158SU	uwzględniona częściowo	Strefy planistyczne POG: B1, B2 znajdują się w strefie III i IV jednostki A wskazanej w „Studium kompozycyjnym Szczecina” (Ryc. 2). Studium dopuszcza w tym obszarze możliwość wnoszenia obiektów wyższych niż to wskazuje metoda VPS opisana w Studium (część A, s. 19-25), o ile w dalszych etapach planowania forma obiektu zostanie zweryfikowana w analizach krajobrazowych. Sugerowane jest zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy określonej w POG do 130 m n.p.t. **Uwaga uwzględniona częściowo** – w zakresie zgodności z polityką przestrzenną**.**
			C1 - 160SW C2 - 55SW	nieuwzględniona	Zabudowa stref planistycznych POG: C1, C2 (między ulicami Matejki, Gontyny i Malczewskiego) nie powinna przekraczać 40 m n.p.t. Szczegółowe analizy krajobrazowe dla tej lokalizacji zostały opisane w „Studium kompozycyjnym Szczecina" część B, s. 7-13 oraz na Planszach nr B01 + B06. Ograniczenie wysokości wynika z wniosków z symulacji krajobrazu w których stwierdzono, że zabudowa na wschód od al. Wyzwolenia (w Studium oznaczona jako strefy V+VII - Ryc. 2) powoduje niekorzystne rozszerzenie obszaru zabudowy wysokiej w krajobrazie miejskim, Wysokość budynków na tym terenie powinna być niższa niż to wynika z ograniczeń powierzchni VPS. **Uwaga nieuwzględniona.** Niezgodna z polityką przestrzenną miasta.
			D1 - 456SW D2 - 122SU D3 - 457SW	nieuwzględniona	Zabudowa stref planistycznych POG: D1, D2, D3 (między ulicami Piłsudskiego, Matejki i Roosevelta) leży poza obszarem jednostki A wskazanej w „Studium kompozycyjnym Szczecina” jako miejsce koncentracji zabudowy wysokościowej. Ponadto analiza VPS, która określa bezpieczne wysokości zabudowy z uwagi na ochronę cennego krajobrazu miejskiego wskazuje w tym miejscu ograniczenie do 40 m n.p.t. - „Studium kompozycyjnym Szczecina" część A, s. 23 oraz na Planszy nr A05 i A06. Z uwagi na sąsiedztwo filharmonii i jej ekspozycję od strony Zamku Książąt Pomorskich zaleca się obniżenie zabudowy do 35 m n.p.t. jako subdominanta na narożniku ulic. **Uwaga nieuwzględniona.** Niezgodna z polityką przestrzenną miasta.
			E1 - 670SU E2 - 979SW E3 - 1155SW	nieuwzględniona	Zabudowa stref planistycznych POG: E1, E2, E3 wzdłuż południowej strony ulic Staszica i Salomei z uwagi na kompozycję miasta, a także uwarunkowania naturalne, m.in. topografię terenu nie powinna być zabudową wysokościową. Strefy są położone w obniżeniu terenu lub na skarpie wzdłuż doliny Niecki Niebuszewskiej. Nowa zabudowa powinna podkreślać wypiętrzanie terenu poprzez schodkowy układ brył zgodnie z linią skarpy. Nie ma uzasadnienia dla znaczącego podwyższenia wysokości budynków. Obszary nie stanowią domknięcia wizualnego żadnej osi ulicy. Kompozycja otaczających budynków nie tworzy też odpowiedniego kontekstu dla prestiżowej zabudowy wysokościowej. **Uwaga nieuwzględniona.** Niezgodna z polityką przestrzenną miasta.
			F1 - 1008SW F2 - 719SW F3 - 176SW F4 - 1093SW F5 - 524SW	uwzględniona częściowo	Strefy planistyczne POG: F1 + F5 obejmują wyspy Kępa Parnicka i Wyspa Zielona, stanowiące wraz w wyspą Łasztownia strukturę szczecińskiego Międzymorza. Kierunki zagospodarowania tych terenów zostały określne w ramach międzynarodowego konkursu urbanistycznego w 2017 roku. Żadna z koncepcji projektowych konkursu, w tym zwycięski projekt autorstwa pracowni Maćków z Wrocławia nie zakładał lokalizacji zabudowy wysokościowej na Kępie Parnickiej i na Wyspie Zielonej. Wyniki konkursu były także podstawą dla analiz „Studium kompozycyjnego Szczecina" - Ryc. 3. Zgodnie z wytycznymi Studium w żadnej ze stref planistycznych F1 + F5 wysokość zabudowy nie przekraczała 55 m. Na Kępie Parnickiej wyższa zabudowa była ujęta w obszarze OB-04, a na Wyspie Zielonej na obszarze OB-05. W strefie planistycznej POG F2 maksymalna wysokość zabudowy wynosiła 24 m. Z uwagi na podjęte już realizacje w sąsiedztwie tego obszaru oraz wytyczne dla sąsiednich stref POG sugerowane jest przyjęcie maksymalnej wysokości zabudowy 35 m. **Uwaga częściowo uwzględniona** – w zakresie zgodności z polityką przestrzenną**.**
			G1 - 630SW	nieuwzględniona	Zabudowa przy pl. Grodnickim (POG: G1) nie powinna przekraczać wysokością 20 m n.p.t. Szczegółowe analizy krajobrazowe dla tej lokalizacji zostały opisane w „Studium kompozycyjnym Szczecina” część B, s. 21-23 oraz na Planszy nr B13 i B14. Nowa zabudowa powinna podkreślać wypiętrzanie terenu poprzez schodkowy układ bryły obiektu zgodnie z linią skarpy nadodrzańskiej. Wyklucza się możliwość lokalizacji zabudowy wysokiej. Jak pokazują analizy Studium, każdy dodatkowy metr wysokości będzie zmniejszał widoczność Nowego Ratusza w krajobrazie, co osłabi wartość panoram nadrzecznych z bulwarów na Kępie Parnickiej. **Uwaga nieuwzględniona.** Niezgodna z polityką przestrzenną miasta.
			G2 - 620SW	nieuwzględniona	Zabudowa przy pl. Zawiszy (POG: G2) nie powinna przekraczać 30 m n.p.t. dla subdominanty od strony ul. 3 Maja. Szczegółowe analizy krajobrazowe dla tej lokalizacji zostały przedstawione w „Studium kompozycyjnym Szczecina" część B, s. 21-23 oraz plansze B13 i B14. Zabudowa przy pl. Zawiszy jako zamknięcie widokowe ul. Narutowicza powinna stanowić lokalną subdominantę o wysokościach jak wyżej. Można rozważyć dodanie kolejnego wyższego akcentu w bryle od strony rzeki o wysokości 25 m.

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					Obiekt ten powinien mieć drugorzędne znaczenie w stosunku do zamknięcia ul. 3 Maja. Ponadto w panoramie nadrzecznej, oglądanej z Kępy Parnickiej, obiekt powinien być raczej niewielkim akcentem – nie ma uzasadnienia dla znaczącego podwyższenia wysokości bryły. **Uwaga nieuwzględniona.** Niezgodna z polityką przestrzenną miasta.
			G3 - 322SW	uwzględniona	Obszar na południowym krańcu ulicy 3 Maja (POG: G3) stanowi zamknięcie widokowe długiej i ważnej osi w mieście, która rozpoczyna się przy Placu Żołnierza. Maksymalną wysokość zabudowy ustalono na 35 m n.p.t. dla osiowo ustawionej subdominanty. Ranga osi wymaga odpowiedniego podkreślenia, jednakże nowa zabudowa nie powinna znacząco przewyższać bezpośredniego otoczenia ulicy, zaburzać dotychczasową skalę przestrzeni publicznej i odciągać uwagi od najcenniejszych elementów historycznego krajobrazu w panoramie nadrzecznej oglądanej od strony Kępy Parnickiej. Szczegółowe analizy krajobrazowe dla tej lokalizacji zostały opisane w „Studium kompozycyjnym Szczecina" część B, s. 21-23 oraz na Planszy nr B13 i B14. **Uwaga uwzględniona –** zgodna z polityką przestrzenną miasta.
			G4 - 1984SW	uwzględniona	Obszar (POG: G4) między ulicami Czarnieckiego i Owocową znajduje się po prawej stronie względem zamknięcia widokowego ul. 3 Maja. Wysokość zabudowy powinna być podporządkowana ekspozycji subdominanty na zamknięciu osi ulicy, być analogiczna do istniejących kamienic i nie przekraczać 21 m n.p.t. **Uwaga uwzględniona -** zgodna z polityką przestrzenną
			H1 - 697SU	nieuwzględniona	Obszar przy al. Piastów (POG: H1) stanowi osiowe domknięcie ulicy Narutowicza. Szczegółowe analizy krajobrazowe dla tej lokalizacji zostały opisane w „Studium kompozycyjnym Szczecina" część B, s. 23-24 oraz na Planszy nr B13. Wysokość zabudowy dla subdominanty osiowej na zakończeniu ul. Narutowicza - 35 m n.p.t. Wzniesienie obiektu o takich parametrach pozwoli na zamknięcie wizualne osi ul. Narutowicza. Jednocześnie obiekt wpisze się w skalę zabudowy przy al. Piastów. **Uwaga nieuwzględniona.** Niezgodna z polityką przestrzenną miasta.
			H2 - 798SW	uwzględniona	Obszar przy pl. Żołnierza (POG: H2) stanowi zamknięcie widokowe al. Jana Pawła II. Z tego względu wskazane jest akcentowanie tego narożnika placu - w formie subdominanty. Kluczowe jest zachowanie ekspozycji wieży Katedry św. Jakuba, a także ochrona krajobrazu od strony rzeki w widokach m.in. z Trasy Zamkowej, gdzie zabudowa pl. Żołnierza jest widoczna w tle Zamku Książąt Pomorskich. Wskazane jest utrzymanie wysokości 35 m n.p.t. **Uwaga uwzględniona -** zgodna z polityką przestrzenną miasta.
220.	20.04.2026	U2176/1179/2026	dz. nr 8/36, 8/38 obręb 3020	nieuwzględniona	- uwzględnienie sprzeciwu wobec próby zamiany zabudowy obecnej na zabudowę wysokościową (wniosek o pozostawienie obecnych zapisów w miejskim planie zagospodarowania przestrzennego) - sprzeciw wobec zwiększenia gęstości zabudowy i zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej z 40% na 10% (wniosek o pozostawienie zapisów w miejskim planie zagospodarowania przestrzennego) **Uwaga nieuwzględniona.** Niezgodna z polityką przestrzenną miasta.
221.	20.04.2026	U2177/1180/2026 U2178/1181/2026 U2179/1182/2026 U2180/1183/2026 U2181/1184/2026 U2182/1185/2026 U2183/1186/2026 U2184/1187/2026 U2185/1188/2026	dz. nr 7/41 (część) obręb 4131 Podjuchy	uwzględniona częściowo	Uwaga dotyczy granic stref 1381SW (wielorodzinna) oraz 872SJ (jednorodzinna) na terenie działek 7/56 i 7/41 w obrębie 4131. Wnoszę o zmianę przebiegu granicy strefy 1381SW tak, aby kończyła się ona na południowo-wschodniej granicy działki 7/56. Jednocześnie wnoszę o zmianę przeznaczenia części działki miejskiej nr 7/41 (znajdującej się obecnie w strefie 1381SW) poprzez włączenie jej do strefy 872SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną). Zmiana ta ma na celu: 1. Ochronę istniejącego pasma zieleni przed intensywną zabudową wielorodzinną. 2. Umożliwienie mieszkańcom sąsiedniej strefy jednorodzinnej (872SJ) powiększenia ich działek z przeznaczeniem na ogrody przydomowe i zieleń, co stanowi naturalny bufor dla pobliskiej puszczy. 3. Spójne zagospodarowanie całej linii styku osiedla z puszczą. W projekcie planu przewidziano już powiększenie strefy jednorodzinnej (872SJ) na działce 7/41. Jako mieszkańcy popieramy ten kierunek i wnosimy o jego konsekwentną kontynuację dla całego pasa przylegającego do lasu, co pozwoli na utworzenie jednolitego bufora w postaci ogrodów. Uwaga dotyczy terenu w obrębie 4131, obejmującego działkę nr 7/56 oraz część działki 7/41 (rejon ul. Korczaka i ul. Smoczej). W obecnym projekcie planu granica zabudowy wielorodzinnej (strefa 1381SW) została wyznaczona w sposób ingerujący w tereny zielone, stanowiące bezpośrednie sąsiedztwo puszczy. Wnoszę o przesunięcie tej granicy tak, aby strefa wielorodzinna zamykała się na południowo-wschodniej granicy działki nr 7/56, a pozostała część terenu (dz. 7/41) została włączona do strefy wielofunkcyjnej z zabudową jednorodzinną (872SJ). **Uwaga uwzględniona** w zakresie gruntu miejskiego przyległego od zaplecza do nieruchomości przy ul. Korczaka. **Uwaga nieuwzględniona** w części terenu objętego obowiązującym planem miejscowym D.78 z ustaleniem przeznaczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
222.	20.04.2026	U2189/1192/2026	dz. nr 30/7, 30/9, 9/15, 30/12 obręb 1031 534SU Centrum	uwzględniona częściowo	Składam uwagi do projektu Planu Ogólnego miasta Szczecin, dotyczące strefy planistycznej oznaczonej symbolem 534SU - strefa usługowa i wnoszę o objęcie Strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Wnioskowany obszar obejmuje działki o identyfikatorach: 326201_1.1031.30/7, 326201_1.1031.30/9, 326201_1.1031.9/15, 326201_1.1031.30/12, położone w dzielnicy Śródmieście, w kwartale zabudowy wyznaczonym przez ulice: Malczewskiego od Północy, Matejki od Wschodu, Piłsudskiego od Południa i Wyzwolenia od Zachodu. W projekcie Planu Ogólnego działki bezpośrednio graniczą niejako otoczone są strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (231SW) oraz (232SW), a tym samym przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową z usługami, stanowi konsekwentną i spójną kontynuację sąsiadującej funkcji. W projekcie Planu Ogólnego w kwartale zabudowy wyznaczono strefy o wysokości zabudowy od 125 do 200m, i maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy 15, tak więc planowane parametry o wysokości zabudowy 135m i nadziemnej intensywności do 12, wpisują się w projektowane założenia urbanistyczne dla tego terenu, stanowiąc stopniowe obniżenie wysokości zabudowy do 100m i 90m, wyznaczone na działkach o identyfikatorach: 326201_1.1017.48/10 - od strony północno-wschodniej, przy skrzyżowaniu ulic Jana Matejki i Jacka Malczewskiego oraz 326201_1.1031.11/7 i 326201_1.1031.11/15 - od strony południowo-wschodniej, przy skrzyżowaniu ulic Jan Matejki i Franklina Delano Roosevelta. Nadmieniam, że w najbardziej aktualnym i obowiązującym opracowaniu planistycznym jakim jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin, (Uchwała nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.), działki położone są w jednostce planistycznej S.C.07, dla której wyznaczono następujące ustalenia: Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności; funkcje uzupełniające: usługi. Zasady przekształceń: rewitalizacja obszaru, przekształcenia form zabudowy, uzupełnienie. Struktura przestrzenna (kompozycja): rekompozycja. Zasady zabudowy: nowa zabudowa o wysokości powyżej 20 m. Zatem wnioskowane przeznaczenie na Strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną jest zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin, które ma być zastąpione Planem Ogólnym, będącym kontynuacją polityki przestrzennej gminy. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% Maksymalna wysokość zabudowy: 135m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% - Obszar zabudowy śródmiejskiej - Zabudowa wielorodzinna wysokiej intensywności, wskaźnik intensywności zabudowy: 1-12;

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					- Budynki kryte dachami płaskimi; - Nieprzekraczalne linie zabudowy: 25,0m od granicy z działką drogową - ulicą Malczewskiego. - Obsługa komunikacyjna z terenu: S.C.3026.KD.Z; S.C.3028.KD.D **Uwaga uwzględniona częściowo** w zakresie planu ogólnego. Nie uwzględniono minimalnego udziału pbc 20%, który określono na poziomie zgodnym z przepisami. Szczegółowe zagadnienia w zakresie obsługi komunikacyjnej poza zakresem planu ogólnego.
223.	20.04.2026	U2190/1193/2026	dz. nr 9/1, 6/1, 7/3, 5/1, 11/5, 10/8 obręb 4214 102SP Wielgowo – Sławociesze - Zdunowo	nieuwzględniona	Wnioskuję o doprecyzowanie, rozszerzenie i uzupełninie zapisów - dot. strefy planistycznej oznaczonej 102 SP - Strefa Gospodarcza - w Uzasadnieniu do Planu Ogólnego. Brak jest w obecnie prezentowanym Uzasadnieniu jednoznacznych informacji na temat planowanych możliwości prowadzenia na tym terenie działalności związanej z gospodarowaniem odpadami. Strefa gospodarcza została scharakteryzowana następująco w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów z dnia 8 grudnia 2023 r. (Dz. U. z 2023 r., poz. 2758): Profil funkcjonalny strefy planistycznej - Strefa gospodarcza • podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej • dodatkowy: teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód 3) dotyczy: • terenów telekomunikacji; • innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m^2. Obecnie w Uzasadnieniu do Planu Ogólnego w pkt.5.3.6. System gospodarowania odpadami w bardzo enigmatyczny sposób zawarto informację na temat możliwości planowanego prowadzenia działalności gospodarczej związanej z gospodarowaniem odpadami w obrębie Planu ogólnego. Uzasadnienie zawiera jedno zdanie w tym temacie cyt.: *Przewiduje się również realizację innych mniejszych obiektów uzupełniających system gospodarowania odpadami.* <u>Pytania:</u> 1. O jakim systemie gospodarowania jest mowa w powyższym stwierdzeniu? 2. W obrębie jakiej strefy planistycznej będzie można realizować obiekty uzupełniające system gospodarowania odpadami? 3. Czy w oparciu o ten zapis, na terenie strefy gospodarczej 102 SP - Inwestor będzie mógł w przyszłości prowadzić działalność gospodarczą polegającą na gospodarowaniu odpadami np. wybudować punkt zbierania, w tym przeładunku odpadów lub jakąkolwiek instalację służącą przetwarzaniu odpadów? 4. Czy w strefie gospodarczej 102 SP będą mogły powstać przedsięwzięcia związane z gospodarowaniem odpadami zaliczane, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10.09.2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.) do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (tzw. gr. I i gr. II)? 5. Co to znaczy: innych mniejszych obiektów? Co stanowi jednostkę miary określającą wielkość obiektu uzupełniającego system gospodarowania odpadami? W uzasadnieniu moich uwag pragnę zaznaczyć, że: W obowiązującym Miejscowym Planie Zagospodarowania. Przestrzennego „Wielgowo - Dunikowo 3” - uchwalonym Uchwałą nr LIX/1643/24 Rady Miasta Szczecin w dnia 23 kwietnia 2024 r. brakuje zarówno w zapisach ogólnych jak i szczegółowych dot. terenów elementarnych informacji dot. gospodarowania odpadami, na terenie objętym ww. Planem Miejscowym. Brak jednoznacznych zapisów zawsze rodzi wiele dyskusji, wątpliwości i interpretacji ze strony Urzędów na etapie planowania tego typu inwestycji, a wręcz kończy się odmową Urzędu w sprawie wydanie stosownych decyzji administracyjnych, gdyż wg interpretacji Urzędów zapis w Planie Miejscowym o treści: • Ustalenia funkcjonalne: 1) teren usług, produkcji, składów i magazynów oznacza, że na danym terenie można prowadzić: działalność usługową, działalność produkcyjną (przemysłową), magazyny i składy, ale „przetwarzanie odpadów” nie jest traktowane jako zwykła działalność produkcyjna czy usługowa. Bardzo często uznaje się, że: instalacje odpadowe to odrębna kategoria działalności produkcyjnej bądź usługowej i w celu uzyskania zgody na realizację inwestycji wymagane jest wyraźne dopuszczenie gospodarowania odpadami, czyli wymaga się literalnego zapisu w Planie Miejscowym o dopuszczeniu tego typu obiektów W związku z powyższym wnoszę o doprecyzowanie i uzupełnienie zapisów Planu Ogólnego o jednoznaczne zapisy w temacie gospodarowania odpadami, co pozwoli na uniknięcie w przyszłości niepotrzebnych dyskusji i procesów a także zapewni zrównoważony rozwój miasta. **Uwaga nieuwzględniona** - uwaga poza zakresem POG, dotyczy uzasadnienia rozwiązań planu.
224.	20.04.2026	U2191/1195/2026	obszar planu ogólnego	uwzględniona częściowo	Stanowczo sprzeciwiam się planowanej wysokości zabudowy w mieście. Postuluję by w tym zakresie trzymać się ustaleń sporządzonego w latach 2020-2021 na zlecenie Urzędu Miejskiego studium kompozycyjnego (wysokościowe) Szczecina. Proponowana wysokość zabudowy w planie ogólnym jest sprzeczna z realizowaną od 2008 roku wizją rozwoju naszego miasta. Poniżej przedstawiam argumenty przeciwko planowanej wysokości: - Martwe partery. Wysoka zabudowa często wiąże się z „pustym parterem”. Ślepe, przytłaczające ściany, infrastruktura techniczna (np. wentylacja), wjazdy do garaży podziemnych i brak miastotwórczych usług sprawiają, że otoczenie zmienia się z miejsca do przebywania w miejsce do szybkiego przemykania. Zamiast kawiarni czy galerii sztuki lokują się tam biura nieruchomości, banki i kliniki medycyny estetycznej. Prowadzenie w sąsiedztwie wieżowców usług rzemieślniczych czy gastronomii nie ma ekonomicznego sensu. Takie miejsca funkcjonują tylko tam, gdzie chce się być. Klient to często przypadkowy spacerowicz, który omija miejsca odstraszające i przytłaczające. - Napędzanie ruchu samochodowego. Skoro w okolicy wieżowców przebywa się nieprzyjemnie, a ich budowa wiąże się z ogromnymi parkingami, najłatwiej wybrać samochód. Np. Hanza Tower - mimo trzech kondygnacji parkingu okoliczni mieszkańcy mierzą się z nielegalnym parkowaniem na wszystkich sąsiednich ulicach. PAZIM - wieżowiec otoczony parkingami, co zabija parter i niszczy potencjał okolicy. Aby ułatwić dojazd do parkingów, poprzecinano trakty piesze ulicami i sygnalizacją świetlną faworyzującą kierowców (np. wejście do Galaxy od strony placu Rodła). Sky Garden - 7-kondygnacyjny parking. A to wszystko przy zabudowie znacznie niższej niż planowane 200 metrów. - Wpływ na psychikę. Badania podkreślają negatywny wpływ wysokościowców na nasze samopoczucie: większy stres i poczucie przytłoczenia. Wysoka zabudowa utrudnia też budowanie relacji sąsiedzkich - zarówno wewnątrz budynku, jak i na samej ulicy. - Szacunek do historii. Warto pamiętać o wywodzącej się ze średniowiecza tradycji, by w mieście nie budować wyżej niż wieża katedry. Początkowo miało to podłoże religijne i obronne, dziś w wielu europejskich miastach jest wyrazem szacunku do krajobrazu. To urocza tradycja, której wciąż przestrzega się w naszym kręgu kulturowym. W Szczecinie najwyższym punktem pozostaje bazylika archikatedralna św. Jakuba (110 metrów). **Uwaga częściowo uwzględniona.** W części uwaga w zgodności z polityką przestrzenną miasta, uwzględniono w zakresie planu ogólnego.
225.	20.04.2026	U2192/1196/2026	525SU, 128SJ Bukowo	nieuwzględniona	W celu ochrony charakteru Starego Bukowa należy skoncentrować zabudowę mieszkaniową na jak najmniejszej powierzchni, wyłączając grodzenie terenu (wykluczając zabudowę jednorodzinną) oraz nie dopuszczając do tworzenia sklepów z parkowaniem jako domyślnym sposobem dotarcia do sklepu. W tym celu wnioskuję: 525SU zmienić na SW, dopuszczając budowę sklepów o powierzchni handlowej przekraczającej 400m² w przyziemiu, parkingów podziemnych lub ulokowanych na tyłach sklepu.

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					128SJ zmienić na Usługi edukacji (teren należy do Uniwersytetu Szczecińskiego i został przeznaczony na cele statutowe US), względnie na SW dopuszczając pojedyncze uzupełnienia w formie town houses/zabudowy szeregowej/kamienic jednorodzinnych. **Uwaga nieuwzględniona.** Wystąpienie niezgodne z polityką przestrzenną, obowiązującym prawem miejscowym w zakresie funkcji.
226.	20.04.2026	U2193/1198/2026	dz. nr 18, 19/2, 20 obręb 1087 993SW Międzyodrze Kępa Parnicka	nieuwzględniona	Wnoszę o zmianę projektu planu ogólnego miasta Szczecin w odniesieniu do nieruchomości oznaczonej nr ew. 18, 19/2, 20 obręb 1087 położonej w Szczecinie przy ul. Heyki, stanowiących Strefę Planistyczną Planu Ogólnego oznaczoną 993SW. Zakres proponowanych zmian: • Zmiana maksymalnej wysokości zabudowy z 24,0 m na 40,0 m • Wprowadzenie zapisu umożliwiającego zabudowę o maksymalnej wysokości zabudowy do 50m, W pasie szerokości 25 m wzdłuż ul. Heyki • Wprowadzenie zapisu o możliwości realizowania dominant wysokościowych do wysokości 100m, o powierzchni stanowiącej 5% powierzchni terenu inwestycji • Dopuszczenie usług jako uzupełnienie funkcji mieszkaniowej Uzasadnienie: 1. Efektywne wykorzystanie deficytowych gruntów miejskich -zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy pozwali na zwiększenie intensywności wykorzystania terenu bez konieczności zwiększania powierzchni zabudowy kosztem terenów biologicznie czynnych. Pozwoli to na realizację większej liczby lokali mieszkalnych lub usługowych i biurowych. 2. Możliwość realizacji atrakcyjnej architektury-zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy bezpośrednio przekłada się na możliwość formowania zabudowy schodkowej i wzrost atrakcyjności całego założenia urbanistyczno-architektonicznego. Wyższa zabudowa pozwoli rozbić masę budynku, stworzyć zielone tarasy, osie widokowe i lepiej doświetlone mieszkania, atrakcyjne dla przyszłych użytkowników. 3. Tworzenie dominant urbanistycznych i ładu przestrzennego - dopuszczenie zabudowy do 100 metrów umożliwia zaprojektowanie lokalnej dominanty architektonicznej, która może stanowić punkt orientacyjny w przestrzeni miasta. Wprowadzenie limitu 5% powierzchni terenu inwestycji zapewnia, że zabudowa wysokościowa będzie miała charakter punktowy i nie wpłynie negatywnie na ogólny charakter zabudowy ani na warunki środowiskowe, w tym dostęp do światła dziennego. 4. Umożliwienie lokalizacji usług w parterach budynków jako funkcji towarzyszącej zwiększy atrakcyjność tych terenów oraz poprawi jakość życia mieszkańców. Usługi takie jak handel detaliczny, gastronomia czy usługi biurowe sprzyjają tworzeniu lokalnych centrów aktywności i ograniczają konieczność przemieszczania się. **Uwaga nieuwzględniona.** Wystąpienie niezgodne z polityką przestrzenną miasta i obowiązującym prawem miejscowym. Generuje jeszcze większą intensywność zabudowy na wyspie.
227.	20.04.2026	U2194/1198/2026	dz. nr 2/1, 2/3, 2/5, 2/7, 2/8, 2/9 obręb 1087 993SW, 1009SW Międzyodrze Kępa Parnicka	nieuwzględniona	Wnoszę o zmianę projektu planu ogólnego miasta Szczecin w odniesieniu do nieruchomości oznaczonej nr ew. 2/1, 2/3, 2/5, 2/7, 2/8, 2/9 obręb 1087 położonej w Szczecinie przy ul. Heyki, stanowiących Strefy Planistyczne Planu Ogólnego oznaczone 993SW oraz 1009SW. Zakres proponowanych zmian: • Zmiana maksymalnej wysokości zabudowy z 24,0 m na 40,0 m • Wprowadzenie zapisu umożliwiającego zabudowę o maksymalnej wysokości zabudowy do 50m, w pasie szerokości 25m wzdłuż ul. Heyki • Wprowadzenie zapisu o możliwości realizowania dominant wysokościowych do wysokości 100m, o powierzchni stanowiącej 5% powierzchni terenu inwestycji • Dopuszczenie usług jako uzupełnienie funkcji mieszkaniowej Uzasadnienie: 1. Efektywne wykorzystanie deficytowych gruntów miejskich - zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy pozwali na zwiększenie intensywności wykorzystania terenu bez konieczności zwiększania powierzchni zabudowy kosztem terenów biologicznie czynnych. Pozwoli to na realizację większej liczby lokali mieszkalnych lub usługowych i biurowych. 2. Możliwość realizacji atrakcyjnej architektury-zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy bezpośrednio przekłada się na możliwość formowania zabudowy schodkowej i wzrost atrakcyjności całego założenia urbanistyczno-architektonicznego. Wyższa zabudowa pozwoli rozbić masę budynku, stworzyć zielone tarasy, osie widokowe i lepiej doświetlone mieszkania, atrakcyjne dla przyszłych użytkowników. 3. Tworzenie dominant urbanistycznych i ładu przestrzennego - dopuszczenie zabudowy do 100 metrów umożliwia zaprojektowanie lokalnej dominanty architektonicznej, która może stanowić punkt orientacyjny w przestrzeni miasta. Wprowadzenie limitu 5% powierzchni terenu inwestycji zapewnia, że zabudowa wysokościowa będzie miała charakter punktowy i nie wpłynie negatywnie na ogólny charakter zabudowy ani na warunki środowiskowe, w tym dostęp do światła dziennego. 4. Umożliwienie lokalizacji usług w parterach budynków jako funkcji towarzyszącej zwiększy atrakcyjność tych terenów oraz poprawi jakość życia mieszkańców. Usługi takie jak handel detaliczny, gastronomia czy usługi biurowe sprzyjają tworzeniu lokalnych centrów aktywności i ograniczają konieczność przemieszczania się. **Uwaga nieuwzględniona.** Wystąpienie niezgodne z polityką przestrzenną miasta i obowiązującym prawem miejscowym. Generuje jeszcze większą intensywność zabudowy na wyspie.
228.	20.04.2026	U2195/1200/2026	obszar planu ogólnego	uwzględniona częściowo	Wnoszę o zmianę planu ogólnego miasta Szczecin w ten sposób, że: 1. w strefie gospodarczej o symbolu 85SP (Szczecin Podjuchy, ulica Szklana - identyfikator działki 326201_1.4124.14.2/1, 326201_1.4124.14.2/2, 326201_1.4124.14.3/28) ustalić maksymalną wysokość zabudowy na 5,5 metra. **Uwaga uwzględniona częściowo** – wprowadzono strefę usługową z wykluczeniem profilu magazyny i składy, parametry wysokości i powierzchni zabudowy pozostawiono bez zmian. 2. Zmiana zaplanowanego przeznaczenia miejsca oznaczonego jako 377SW (działka pomiędzy Monte Cassino a Wojska Polskiego) ze strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną na rzecz zieleni i rekreacji **Uwaga nieuwzględniona**, niezgodna z polityką przestrzenną miasta. Teren w mpzp przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. 3. Dopuszczenie zabudowy wielopiętrowej (najlepiej korespondującej z tzw. Hanza Tower) na działkach przy pl. Witosa oraz w miejscu obecnego parkingu przed centrum handlowym Fala. W tej drugiej lokalizacji jedynie za zgodą kupców z ww. C.H. **Uwaga nieuwzględniona**, niezgodna z polityką przestrzenną miasta. Teren stanowi rezerwację pod rozbudowę układu komunikacyjnego. 4. Zastąpienie części miejsca oznaczonego jako 245SI od CH. Fala do ul Gontyny (tj. planowana ul. Nowowielkopolska) z infrastruktury na rzecz zieleni i rekreacji. **Uwaga nieuwzględniona.** Wystąpienie niezgodne z polityką przestrzenną**,** teren został objęty strefą infrastrukturalna SI dla zapewnienia rezerwy pod budowę układu komunikacyjnego. W profilach funkcjonalnych uzupełniającym strefy planistycznej 245SI wymieniono tereny zieleni urządzonej. 5. Przeznaczenie niezabudowanej działki przy ulicy Salomei (teren 1155SW) na rzecz zieleni i rekreacji zamiast na zabudowę mieszkaniową **Uwaga nieuwzględniona**, niezgodna z polityką przestrzenną miasta. 6. Przeznaczenie działki u zbiegu ul. Staszica i Ofiar Oświęcimia (oznaczenie 1029SW) tj. miejsce gdzie dziś znajduje się m. in centrum wspinaczkowe Big Wall na usługi zamiast na zabudowę mieszkaniową **Uwaga nieuwzględniona**, niezgodna z polityką przestrzenną miasta. 7. Rezygnacja z zaplanowanego przeznaczenia miejsc oznaczonych 418SJ, 525SU, 271SW, 894SW, 502SW, 269SW, 526SU, 270SW, 323SJ oraz 128SJ przy ul Wkrzańskiej i na północ od ulicy Salamandry na rzecz rozszerzenia strefy zieleni i rekreacji tj. tzw. Alt Buchholz **Uwaga nieuwzględniona.** Wystąpienie niezgodne z polityką przestrzenną, obowiązującym prawem miejscowym w zakresie funkcji.

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					8. Rezygnacja z zaplanowanego przeznaczenia miejsc oznaczonych jako 648SW, 404SW oraz 79SU przy ul Jerzego Szajnowicza Iwanowa na rzecz rozszerzenia strefy zieleni i rekreacji **Uwaga nieuwzględniona.** Wystąpienie niezgodne z polityką przestrzenną, obowiązującym prawem miejscowym w zakresie funkcji. Zgodnie z art. 13d ust. 1 Ustawy o planowaniu dla tych obszarów wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową. W profilach funkcjonalnych tych stref znajduje się zieleń urządzona. 9. Zmiana zaplanowanego przeznaczenia miejsca oznaczonego jako 36SU, 676SW oraz 422SW przy ul. Przygodnej ze strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną na rzecz zieleni i rekreacji **Uwaga częściowo uwzględniona**. Uwzględniono zmianę terenu 36SU na SN, pozostałe tereny bez zmian. 10. Zmiana zaplanowanego przeznaczenia miejsca oznaczonego jako 471SW przy ul. Przygodnej ze strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną na rzecz strefy usług **Uwaga nieuwzględniona**. Profil strefy SW pozwala na wprowadzenie w przyszłości usług. 11. Zmiana dozwolonej maksymalnej wysokości zabudowy przy ul Perkuna i Rymarskiej tj. miejsca oznaczone jako 780SJ i 775SJ z 12,5 metrów do 7,5 metrów i w strefie 893SJ z 12 m do 7,5 m **Uwaga nieuwzględniona.** Wystąpienie niezgodne z polityką przestrzenna miasta. 12. Zmiana przeznaczenia działek w obrębie 4178 i 4182 oznaczonych jako 937SU ze strefy usługowej na strefę zieleni i rekreacji **Uwaga nieuwzględniona.** Wystąpienie niezgodne z polityka przestrzenna kształtowania stref usługowych w osiedlu Wielgowo - Sławociesze - Zdunowo 13. Zmiana przeznaczenia działek w obrębie 4179 oznaczonych jako 948SU i 949SU ze strefy usługowej na strefę zieleni i rekreacji **Uwaga nieuwzględniona.** Wystąpienie niezgodne z polityka przestrzenna kształtowania stref usługowych w osiedlu Wielgowo - Sławociesze - Zdunowo 14. Zmiana zaplanowanego przeznaczenia miejsca oznaczonego jako 1386SW, nr działki 326201_1.4130 (tj. planowane osiedle TBS w Podjuchach) ze strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną na rzecz strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub na zieleń i rekreację **Uwaga nieuwzględniona** - dotyczy terenu, do którego uwagodawca nie ma tytułu prawnego, Rymarskiej, i kompleksu w Wielgowie niezgodna z polityką przestrzenną miasta.
229.	20.04.2026	U2196/1201/2026	Kanał Odyńca (Leśny) Międzyodrze	uwzględniona częściowo	1. Podstawą wystąpienia jest zakwalifikowanie Kanału Odyńca (Leśnego) w projekcie Planu Ogólnego (Uzasadnienie_mapa_4_infrastruktura_transportowa) do strefy zieleni i rekreacji. W związku z powyższym PGW WP ZZ Szczecin zgłasza wniosek o zmienię strefy projektowanej na Kanale Leśny (wcześniej Odyńca) na strefę otwarta, podobnie jak wszystkie pozostałe śródlądowe drogi wodne ujęte w Planie Ogólnym (tzn. Odra Zachodnia, Przekop Parnicki, Parnica, Regalica, Jezioro Dąbie). Uzasadnienie: Na śródlądowej drodze wodnej biegnącej tym kanałem, w części wschodniej występuje duża koncentracja floty statków śródlądowych, dla których postój na tym obszarze stanowi bezpieczne miejsce schronienia poza korytem głównych tranzytowych dróg wodnych takich jak Regalica i Odra Zachodnia. Szczególnie w okresie zimowym, lub podczas wezbrań powodziowych statki żeglugi śródlądowej mają obowiązek schronienia poza głównymi nurtami rzek i kanał ten stanowi główne z takich miejsc w Szczecińskim Węźle Wodnym na terenie Miasta Szczecina. Jednocześnie akwen kanału we wschodniej części stanowi rezerwuar rozwojowy infrastruktury postojowej dla floty śródlądowej i budowa w przyszłości kolejnej infrastruktury postojowej (dalbowiska, nabrzeża) nie może być ograniczony, a ustanowienie w Planie Ogólnym na tym akwenie strefy zieleni i rekreacji takie ograniczenie może wprowadzić, na co administracja dróg wodnych nie może wyrazić zgody. Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 7 maja 2002 r. w sprawie klasyfikacji śródlądowych dróg wodnych - Dz.U.2022.1170 tj. z dnia 2022.06.01) Kanał Odyńca (aktualnie Kanał Leśny) stanowi śródlądową drogę wodną o klasie żeglowności Vb (najwyższa klasa w klasyfikacji krajowej). Kanał Leśny został ujęty w poz. IIa Załącznika nr 2 - Podział śródlądowych dróg wodnych na klasy. Wcześniejsza nazwa Kanał Odyńca została zmieniona Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 7.01.2026 r. zmieniającego rozporządzenie ws. klasyfikacji śródlądowych dróg wodnych (Dz.U.2026.28 z dnia 2026.01.12). Zgodnie z Zarządzeniem 1/2020 Dyrektora Urzędu Żeglugi Śródlądowej w Szczecinie z dnia 17.02.2020 w sprawie szczegółowych warunków bezpieczeństwa ruchu i postoju statków w § 22 na postój statków wyłączonych czasowo z eksploatacji i odstawianych na postój zimowy wyznacza się Kanał Leśny „Odyńca", km 733,5 - lewy brzeg rzeki Regalicy. (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 18 lutego 2020 r. poz. 906). 2. Postój jednostek śródlądowych na Kanale Leśnym (Odyńca) odbywa się aktualnie jako postój na kotwicach (bez dostępu do lądu) lub jako postój na przystani, którą tworzą pomosty utworzone z kadłubów barek postawionych wzdłuż brzegu, do których cumują inne jednostki. Standard postojowisku jest bardzo niski, w szczególności dostępności drogowej, przy całkowitym braku zaplecza lądowego przystani. (…) W kontekście dynamicznego rozwoju Portów Morskich w Szczecinie i Świnoujściu i otwieraniu się szerzej na żeglugę śródlądową (analogicznie jak ma to miejsce w największych morskich portach europejskich), wraz z planami Portu w zakresie dużej ekspansji statków śródlądowych na trasie Szczecin-Berlin w kolejnych latach, ograniczanie na obszarze Miasta Szczecina miejsc do cumowania floty śródlądowej oraz brak w tym kierunku planów rozwoju powoduje, że plany oparcia wywozu i dowozu do portu dużej masy towarowej chociażby z terminali kontenerowych będzie poważnie zagrożone. Odbywać się to będzie pomimo tego, że droga wodna Szczecin-Berlin jest już po stronie niemieckiej modernizowana do klasy międzynarodowej. W związku z tym, kolejnym postulatem do projektu Planu Ogólnego, jak też na innych obszarach planowania przestrzennego (np. MPZP) jest uwzględnienie na terenach elementarnych na lądzie oznaczonych jako: S.M.6011.ZL, S.M.6012.ZL oraz S.M.6013.ZD konieczności zapewnienia dostępności komunikacyjnej z drogi publicznej ul. Floriana Krygiera oraz wydzielenia stref na tych trenach elementarnych wzdłuż kanału na potrzeby zaplecza lądowego dla obecnie funkcjonującego postojowisku barek, jak również dla kolejnych miejsc postoju barek innych armatorów w kierunku na zachód od obecnego już zapełnionego postojowisku. Jednocześnie postulujemy, żeby Miasto Szczecin w skutek rozwoju nadrzecznych obszarów śródmieścia Szczecina, rozwoju zabudowy i zmiany funkcji nabrzeży na Odrze Zachodniej, które przez dziesięciolecia stanowiły miejsca postoju floty żeglugi śródlądowej podjęło starania w zakresie budowy podstawowej infrastruktury cumowniczej ogólnodostępnej dla szczecińskiej floty statków śródlądowych i udostępniania miejsc postojowych na zasadach dzierżawy placów i linii postojowych armatorom, jako kolejnych działań pro rozwojowych aglomeracji. Idealnym miejscem w tym kierunku jest właśnie północny brzeg Kanału Leśnego (Odyńca) (S.M.6012.ZL, S.M.6011.ZL), oraz obszary nadrzeczne wzdłuż rzeki Regalicy w Szczecinie, które posiadają w swoim sąsiedztwie drogi kołowe do których można przyłączyć tereny nadrzeczne np. S.M.6016.ZN, S.M.6013.ZD, D.D.1026.ZN, D.D.1031.ZN, D.Z.7001.ZN, Strefa 1ZN (Zdroje - Zachód 2). Dla branży potrzebne są miejsca postojowe: - z nabrzeżami gdzie statki mają dostęp do lądu i do drogi aby rozładować np. auto., wyposażone w prąd, wodę, miejsca na oddanie śmieci. - dalbowe linie cumownicze w miejscach nieuregulowanych brzegów z kładkami dla pieszych aby zejść na ląd czy też bez zejścia na ląd. Kolejny aspekt istotny dla szczecińskich armatorów żeglugi śródlądowej to utrzymanie floty, drobne remonty - nabrzeże gdzie statki mogłyby być remontowane lub ewentualny wyciąg. Idąc dalej potrzebne są miejsca dla lokalnych firm zajmujących się żeglugą śródlądową najlepiej blisko wody gdzie można zbudować niewielkie biuro. Patrząc na bezpieczeństwo i rozwój miasta na pewno wskazać trzeba potrzebę zbudowania rampy ro-ro dla statków żeglugi śródlądowej aby można było wjechać lub zjechać ciężkim sprzętem. W tym miejscu nadmieniamy, że w ostatnich latach administracja dróg wodnych wybudowała na Odrzańskiej Drodze Wodnej 7 dalbowych linii cumowniczych, które poza zapewnieniem miejsca cumowania lodołamaczy umożliwiają postój statków żeglugi śródlądowej w trasie. Ponadto utrzymuje istniejące pozostałe miejsca cumowania na wodach Szczecińskiego Węzła Wodnego oraz modernizuje najbardziej wysłużone postojowiska. Są to jednak postojowiska tzw. operacyjne, mające na celu bezpieczeństwo żeglugi, które służą żegludze

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					śródlądowej do krótkotrwałego postoju i do manewrów rozdzielania i formowania zestawów pchanych i sprzężonych więc nie zastąpią miejsc postojowych zapleczowych dla armatorów i ich flot. **Uwaga uwzględniona częściowo** w zakresie kompetencji planu ogólnego.
230.	20.04.2026	U2197/1202/2026	dz. nr 17/3 obręb 1087 Kępa Parnicka, Międzyodrze	uwzględniona częściowo	Składa poniższe uwagi: - przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa, wielorodzinna, teren zieleni urządzonej, teren usług, komunikacji i infrastruktury technicznej - maksymalna powierzchnia zabudowy - 80% powierzchni działki, - powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki, - maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki -12*, - maksymalna wysokość zabudowy - 200m. *Wartość maksymalnej intensywności zabudowy wynika z analizy analogicznych przypadków ustaleń planu ogólnego w innych miastach (np. miasto stołeczne Warszawa) gdzie dla jednostek planistycznych o przykładowo maksymalnej wysokości zabudowy 150m przyjmuje się intensywność zabudowy min. 12. W świetle tych danych jakiekolwiek niższe parametry należy uznać za niewystarczające, zarówno z punktu widzenia efektywności ekonomicznej, jak i możliwości realizacyjnych inwestycji. **Uwaga częściowo uwzględniona** – w zakresie pz – 80%, pbc-30%. W pozostałym zakresie nieuwzględniona - wystąpienie niezgodne z obowiązującym prawem miejscowym. Generuje jeszcze większą intensywność zabudowy na wyspie.
231.	20.04.2026	U2198/1203/2026	dz. nr 151/5, 149/2 i 54dr obręb 4026 Dąbie	nieuwzględniona	Wnioskujemy o modyfikację następujących parametrów: 1. Funkcja: Zabudowa wielorodzinna z usługami SW działki: 151/5 (własność), 149/2 i 54dr 2. Intensywność 1,4 (tak jak przeciwległy teren 1228SW). 3. Maksymalna wysokość 13m (tak jak przeciwległy teren 1228SW). 4. Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% 5. Maksymalna udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% W 2021 roku wystąpiono do Prezydenta Miasta z wnioskiem o wykup działki o nr ewidencyjnym 149/2 i części działki 54dr. Stanowiącej drogę publiczną. Działka 149/2 jest niemożliwa do zagospodarowania samodzielnie. Kształt działki oraz obowiązuję przepisy Warunków Technicznych dotyczących odległości od granicy działki budowlanej, wykluczają możliwość zagospodarowania. Tylko wspólna inwestycja na działce 151/5 i 149/2 oraz uporządkowanie kształtu działki 54 przed dołączenie jej fragmentu do działki 151/5 daje możliwość wprowadzenia ładu przestrzennego. Uzyskałem odpowiedź odmowną ponieważ przedmiotowe działki nie były objęte zapisami MPZP a było to warunkiem sprzedaży. W tym samym roku wystąpiłem z wnioskiem o opracowanie MPZP dla przedmiotowych działek. Przedłożyłem koncepcję zabudowy dla terenu. Nie planuję prowadzić działalności usługowej. Podtrzymuję wolę zabudowania działki obiektem wielorodzinnym, nawiązującym do sąsiedniej zabudowy w terenach elementarnych 145SW, 1463SW, 1232SW, 1228SW, które także są położone wzdłuż ul. Goleniowskiej. **Uwaga nieuwzględniona.** Uwaga niezgodna z polityką przestrzenna miasta, nieruchomość w otoczeniu kompleksu zabudowy jednorodzinnej i usług osiedla Dąbie.
232.	20.04.2026	U2199/1204/2026	dz. nr 38/103, 38/105, 38/104, 38/92, 529/10, 529/18, 529/9, 529/7, 24/5 obręb 3011 Bukowo	uwzględniona częściowo	Wnioskuję o zabezpieczenie na osiedlu Bukowo terenów zielonych mogących zostać w przyszłości przeznaczone na potrzeby sportu i rekreacji (pod inwestycje w ramach SBO, pod obiekty sportowe itp.). Wszystkie przedmiotowe działki zlokalizowane są w obrębie 3011. W szczególności dotyczy to obszaru zlokalizowanego przy ulicy Kolonistów. Prosimy o niesprzedawanie tych terenów pod zabudowę mieszkaniową, dzięki czemu zyskamy przestrzeń na rozwój lokalnego terenu zieleni, sportu i rekreacji. Prosimy o niesprzedawanie terenu 38/103 oraz 38/105 obręb 3011 i przeznaczenie go pod sport i rekreację (wnioskujemy o zmianę przeznaczenia). Dodatkowo prosimy o zachowanie następujących działek pod sport i rekreację: 38/104, 38/92, 529/10, 529/18, 529/9, 529/7, 24/5. Na terenie naszego osiedla brakuje szkoły podstawowej, co zwiększa potrzebę na zachowanie rezerwy na potrzeby integracji mieszkańców i tworzenia miejsc do uprawiania sportu. **Uwaga uwzględniona** zgodna z polityką przestrzenną miasta i z obowiązującym prawem miejscowym w zakresie funkcji dla działek 38/104, 38/92, 529/10, 529/9, 529/7, 24/5 z obrębu 3011. **Uwaga nieuwzględniona** dla działek nr 38/103, 38/105 z obr 3011 ze względu na niezgodność z obowiązującym prawem miejscowym i polityką przestrzenną miasta, według którego działki te posiadają przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową i parking oraz dla działki 529/18 z obr. 3011 o powierzchni 159 m², która wskazano na potrzeby poprawy zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej.
233.	20.04.2026	U2201/1207/2026	dz. nr 2/3 obręb 2044 ul. Modra Krzekowo – Bezrzecze	uwzględniona	Teren o oznaczeniu 646SU (dz. 2/3) był w historycznych planach Bezrzecza przeznaczony na obiekty oświatowe - powiązany funkcjonalnie z zabudową jednorodzinną Bezrzecza (475SJ). Proszę o perspektywiczne zapewnienie możliwości skomunikowania tych obszarów (min. Trakt pieszy i rowerowy) przez obecny teren ogrodów działkowych (w PO: 167SN). Proszę o objęcie dz. nr 2/3 funkcją SU - dodatkowo strefa funkcjonalna: Usługi oświaty. **Uwaga uwzględniona**, ustalony profil SU pozwala na lokalizację usług oświaty. Zagadnienia dotyczące zapewnienia dróg dla pieszych i dróg dla rowerów wykraczają poza zakres merytoryczny planu ogólnego. Niemniej jednak w profilu każdej strefy planistycznej znajdują się tereny komunikacji obejmujące m.in tereny komunikacji pieszo-rowerowej.
234.	20.04.2026	U2202/1207/2026	dz. nr 20 obręb 2042 475SJ ul. Koralowa Krzekowo – Bezrzecze	nieuwzględniona	Istniejący na terenie działki zabytkowy obiekt - w latach powojennych pełnił funkcję użyteczności publicznej - przedszkola. Jest to jedyny na terenie obiekt należący do miasta (chroniony jako zabytek) identyfikowany przez mieszkańców jako pełniący istotną funkcję społeczną. Taki powinien pozostać pełniąc funkcję siedziby rady osiedla, klubu osiedlowego itp. Wnosi o objęcie działki 20 funkcją SU - strefa usługowa. **Uwaga nieuwzględniona**, strefa SJ w profilu podstawowym zawiera funkcje usługowe, co pozwala w przyszłym planie miejscowym przeanalizować przeznaczenie działki na usługi.
235.	20.04.2026	U2203/1207/2026	dz. nr 77/6 obręb 2043 475SJ ul. Grenadierów Krzekowo – Bezrzecze	uwzględniona	Wnosi o objęcie działki 77/6 funkcją SN – zieleni rekreacyjnej. Działka ta w całości została zagospodarowana przez miasto Szczecin na taki cel w ramach SBO. **Uwaga uwzględniona**, wprowadzono strefę SN.
236.	20.04.2026	U2206/1211/2026	dz. nr 349/3 obręb 4196 Płonia-Śmierdnica-Jezierzyce	nieuwzględniona	Wnioskuje o objęcie dz. 349/3 strefą „SN- strefą zieleni i rekreacji" z dopuszczeniem w profilu dodatkowym: terenu usług sportu i rekreacji, teren handlu detalicznego, terenu usług kultury i rozrywki, terenu usług gastronomii, terenu usług turystyki, terenu usług nauki, terenu usług edukacji, terenu usług zdrowia i pomocy społecznej. Zakładane zagospodarowanie charakteryzować się będzie niską intensywnością, z dużym udziałem terenów biologicznie czynnych. Działka nr 349/3 posiada także podobne uwarunkowania jak strefa 367SN położona w odległości 650 metrów, dla której dopuszczono takie klasy zagospodarowania terenu. Ponadto strefa 367SN jest otoczona strefą otwartą a działka 349/3 jest w bliższej odległości w stosunku do terenów zabudowanych, co nawet bardziej predysponuje ją do objęcia strefą SN. Na północny zachód od działki objętej wnioskiem w odległości ok. 60 metrów znajduje się sieć wodociągowa, natomiast w kierunku południowym, w odległości ok 200 m znajduje się zarówno sieć kanalizacji sanitarnej oraz sieć wodociągowa. Działka może zostać podłączona zarówno do sieci wodociągowej jak i kanalizacji sanitarnej, a także znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie działki drogowej nr 359/1, przez którą może zostać skomunikowana z resztą jednostki planistycznej.

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					Parametry: Oznaczenie strefy: UH lub UL UT lub UG lub US lub UK Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 15% Maksymalna wysokość zabudowy: 8m Minimalny udział biologicznie czynnej: 70% **Uwaga nieuwzględniona.** Uwaga niezgodna przepisami prawa - działka objęta mpzp „Śmierdnica – Wędrowna” z ustaleniami przeznaczenia terenu: zieleni leśnej, zieleni naturalnej i wód, poza zwartą struktura przestrzenną
237.	20.04.2026	U2207/1212/2026	ul. Narutowicza Nowe Miasto	nieuwzględniona	Plan ogólny miasta Szczecin przewiduje tylko jedną główną trasę rowerową w Szczecinie (mapa nr 4 - planowana infrastruktura transportowa). Prowadzi ona od jeziora Głębokie, przez al. Wojska Polskiego i Piastów, kończąc się na skrzyżowaniu z ul. Narutowicz. Do tego jest wskazany przebieg krajowego szlaku rowerowego 20A. Główne trasy rowerowe powinny łączyć ze sobą wszystkie dzielnice i osiedla stanowiąc kręgosłup sieci tras rowerowych, zapewniając przejazd rowerem na dłuższych dystansach. W obowiązującym Studium kierunków i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin zaplanowano już kilkanaście główny tras rowerowych obejmujących swoim zasięgiem większą część miasta. W 2014 roku opracowano także dokument: „Koncepcja systemu głównych i lokalnych tras rowerowych dla miasta Szczecin” w którym zaplanowano 11 głównych tras rowerowych dla lewobrzeżnego Szczecina, 3 główne trasy rowerowe dla prawobrzeża i 3 główne trasy rowerowe łączące prawobrzeże z lewobrzeżem. Usunięcie z planu ogólnego całej sieci tras rowerowych i zostawienie tylko jednej przy al. Wojska Polskiego nie jest dobrym rozwiązaniem. Główne trasy rowerowe muszą łączyć wszystkie dzielnice i osiedla. Nie da się stworzyć spójnej sieci tras rowerowych bez zaplanowania tej sieci. Wnioskuję zatem o wprowadzenie na mapę nr 4 „plan ogólny miasta szczecin na tle istniejącej i planowanej infrastruktury transportowej i technicznej całej sieci tras rowerowych przewidzianych w dokumencie „Koncepcja systemu głównych i lokalnych tras rowerowych dla miasta Szczecin”, lub alternatywnie – usunięcie wszystkich tras rowerowych z planu ogólnego i określenie ich przebiegu w innym dokumencie. **Uwaga nieuwzględniona.** Uwaga poza zakresem planu ogólnego określonego przepisami prawa (dotyczy części graficznej uzasadnienia).
238.	20.04.2026	U2208/1213/2026	dz. nr 2/16, 105/3, obręb 4076, dz. nr 13/3, 13/8, 13 *(nie widnieje w egib)* obręb 3090 Dąbie	nieuwzględniona	Wnosi uwagę do projektu planu ogólnego, niewystarczająco rozbudowanej funkcji komunikacji zbiorowej. Zmiana polityki transportowej i rozbudowa dwukierunkowego taboru tramwajowego powinna pociągać za sobą zmiany infrastrukturalne. Takie zmiany powinny być poczynione podobnie do „wąsa” przedłużającego linię tramwajową do osiedla „Za Sterem” na Gumieńcach od pętli przy granicy Mierzyna. Widzę dwa miejsca, gdzie należałoby to zastosować: - „Nadodorzanka” - skrócenie linii do ul. Koszalińskiej, dowiązanie do SKM Gocław. W związku z tym przy SKM Gocław należy zaplanować miejsce na krańcówkę „wąsa” co najmniej od zajezdni Golęcin/pętli Ludowa. Taka krańcówka może obsługiwać linię jednotorową, co urealni możliwość remontu nadodrzanki. (…) Obecnie jest obsługiwana komunikacją autobusową, w prosty sposób można jednak rozbudować tu SST zapewniając odpowiednie potoki dla tramwaju dwukierunkowego, przy czym krańcówka mogłaby by być umieszczona na działce 326201_1.4076.2/16, obecnie we władaniu spółki SPAD Jest najrealniejszy - można rzec, że obecnie jedyny realny - przebieg na dokończenie szybkiego tramwaju do miejsc docelowych pasażerów (szkoła sportowa, wieżowce ul. Jasnej, urzędy) itd., Taki „wąs” wymaga jedynie niecałych 1000m toru pojedynczego i krańcówki. Należałoby zaplanować tam więc także „wąs” tramwajowy. Takie rozwiązanie zapewni także bezpośrednią obsługę tramwajową ewentualnej zabudowy „Targów” oraz skomunikowanie z SKM. Warto więc zaplanować tam trakcję elektryczną. To rozwiązanie jest wprost odbiciem projektowanego „wąsa” na Gumieńcach i mogłyby oba na zasadzie lustrzanego odbicia być obsługiwane tymi samymi brygadami taboru jednokierunkowego linii 8. Można rzec, że te „wąsy” wzajemnie się uzupełniają, bo „zawsze dwóch ich jest, nie więcej, nie mniej. Mistrz i jego uczeń”. Dla działek nr 13/8, 13/3 obręb 3090 i 105/3, 2/16 obręb 4076 proponuje przeznaczenie terenu – SI. **Uwaga nieuwzględniona.** Ustalenia dotyczące układu tras tramwajowych oraz ich powiązań wykraczają poza zakres merytoryczny planu ogólnego określony przepisami prawa. W profilu każdej strefy planistycznej znajdują się tereny komunikacji, co oznacza, że jeżeli wnioskowane przebiegi tras tramwajowych okażą się zasadne pod względem ekonomicznym, analiz ruchu (prognoz popytu) oraz możliwie do wykonania pod względem technicznym, będzie możliwość wyznaczenia tras tramwajowej na etapie sporządzania planu miejscowego. Nie objęto działek nr 13/8, 13/3 z obr, 3090 i działki 2/16 z obr. 4076 strefą infrastrukturalną (SI), działka nr 105/3 z obr. 4076 objęta strefą SI.
239.	20.04.2026	U2209/1214/2026	dz. nr 4/1, 5/7 obręb 2028, 80/12, 80/18, 76, 75 *(nie widnieje w egib)*, 74 *(nie widnieje w egib)*, obręb 2009 ul. Wojska Polskiego Głębokie - Pilchowo	nieuwzględniona	Wnosi uwagę do projektu planu ogólnego, wadliwie nie przewiduje on ekstensyfikacji zabudowy przy ul. Wojska Polskiego. Ulica ta jest wyposażona w infrastrukturę, komunikację publiczną i drogi. Tymczasem jest tam las i dmuchane balony piłkarskie. Opisowo należy wydłużyć obecny obszar zabudowy na Motocrossie a po drugiej stronie - jednostce wojskowej przez wprowadzenie strefy mieszanej/mieszkaniowej na obszarze parku las Arkoński i działce toru kolarskiego. Taki wykorzystanie przestrzeni będzie optymalne tak dla mieszkańców jak i wykorzystania istniejącej infrastruktury. Optymalnym byłoby powierzenie tam terenu TBS lub AMW z przeznaczeniem na lokale o odbiorcy celowanym - żołnierzy i funkcjonariuszy oraz ich rodzin. Obecnie park leśny Arkońskie utracił swój leśny charakter, biegnie tam linia tramwajowa, mieszczą się obiekty piłkarskie, baseny i hektary parkingów. Budynki w pierzei przy ulicy pozwolą na odseparowanie obszarów zielonych od infrastruktury komunikacji drogowej. Polepszy to warunki w tym „lesie”, szczególnie jeśli chodzi o zanieczyszczenie dźwiękiem. Infrastrukturę parkingową mieszkańcy będą posiadać przy ul. Arkońskiej i hali widowiskowej. Obecnie rejon toru kolarskiego ma mieć charakter monokultury, by funkcjonował jako element miejski cały czas istotnym jest wprowadzenie tam mieszkańców. Pierzejowa zabudowa wzdłuż ulic nie wpłynie na funkcjonowanie toru, więcej pozwoli na jego optymalne wykorzystanie, jak i pozostałej infrastruktury parkingowej czy KM. Zabudowa mieszkaniowa i usługowa będzie szczególnie atrakcyjna dla żołnierzy pobliskiej JW. Dodatkowo zabudowa typu SW planowana jest na położonej w tym kwartale działce 326201_1.2028.3 (budynek Wojska Polskiego 248). Należałoby zatem rozszerzyć na ten obszar plany przewidziane dla dawnego motocrossu/schroniska dla zwierząt. Obecne planowanie na przedmiotowych działkach jest taką samą zaszłością jak przeznaczenie tychże na motocross/schronisko a nie zostały uwzględnione w zmianach. Parametry: Nazwa - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną Symbol - SW Oznaczenie - 1113SW Profil podstawowy - MW ZD ZP U KI Profil dodatkowy - MN ZN W Maksymalna nadziemna intensywność - 1,800 Maksymalna wysokość zabudowy [m] - 15m Maksymalny udział powierzchni zabudowy - 35%

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50% **Uwaga nieuwzględniona**, nie jest możliwe wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej na obrzeżach al. Wojska Polskiego, w granicach Lasku Arkońskiego, toru kolarskiego, uwaga nie jest zgodna z polityką przestrzenną miasta.
240.	20.04.2026	U2211/1218/2026	dz. nr 895/1 obręb 4204 427SN Płonia-Śmierdnica-Jezierzyce	nieuwzględniona	Wniosek dotyczy działki o numerze 895/1, położonej w obrębie ewidencyjnym 4204, Dąbie 204, identyfikator działki 326201_1.4204.895/1. Dla obszaru objętego wnioskiem dotychczas obowiązywała uchwała nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin. Obecnie projekt planu ogólnego dla strefy przedstawia się następująco: Strefa zieleni i rekreacji (411 z 436) Identyfikator: PL.ZIPPZP.10037/326201-POG/1POG-427SN/20260312T073503 Symbol: SN Oznaczenie: 427SN Nazwa: Strefa zieleni i rekreacji Profil funkcjonalny: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wod, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren usług gastronomii, teren usług handlu detalicznego, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% *W ocenie wnioskodawcy winien przedstawiać się następująco w zakresie profilu funkcjonalnego podstawowego i dodatkowego i kwantyfikatorów zabudowy:* *teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej, teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu.* Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1 Maksymalna wysokość zabudowy: 7,0 m Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10% Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% Studium przewidywało dla jednostki planistycznej D.J.02 (w której znajduje się działka objęta wnioskiem) jako funkcję dominującą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, natomiast jako funkcję uzupełniającą usługi sportu i rekreacji, turystykę wodną (szlak kajakowy na rzecz na Płoni) produkcja rolnicza, zieleń wzdłuż rzeki Płoni, lasy). Pozostałe jednostki planistyczne obejmujące w Studium osiedle Płonia-Śmierdnica-Jezierzyce, również zawierały analogiczne kierunki w kontekście funkcji dominującej i funkcji uzupełniającej, jakimi są zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, w tym usługi sportu i rekreacji, turystyka. Pomimo ww. kierunków zagospodarowania ładu przestrzennego w stosunku do objętej wnioskiem działki, a także terenów sąsiednich organy Miasta w przeszłości podejmowały działania pozostające w sprzeczności ze wskazanymi w Studium kierunkami i funkcjami nowych zabudowań, które pozostawałyby w zgodzie z przyjętym ładem przestrzennym. Obecnie procedowany konsultowany projekt planu ogólnego powtarza i utrwala powyższe działania i skutecznie uniemożliwia właścicielom nieruchomości prowadzenia zamierzeń związanych z ich własnością. Nieruchomość objęta wnioskiem stanowi w projekcie strefę urbanistyczną - strefa zieleni i rekreacji (411 z 436) o nadanym identyfikatorze PL.ZIPPZP.10037/326201-POG/1POG-427SN/20260312T073503, symbolu SN i oznaczeniu 427SN. W części ww. strefy planistycznej stanowiącej działkę 326201_1.4204.895/1 nie wyznaczono ponadto obszaru uzupełnienia zabudowy, podczas gdy część tej strefy objęta jest zakresem obszaru uzupełnienia zabudowy (107 z 132), identyfikator: PL.ZIPPZP.10037/326201-POG/1POG-126OUZ/20260312T073503 nr 126OUZ. Oznacza to, że do czasu uchwalenia na terenie działki 326201_1.4204.895/1 MPZP, niemożliwym będzie wydawanie decyzji o warunkach zabudowy, mimo że działka położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie 126OUZ, są na niej czynione roboty budowlane - mimo że nieruchomości objęte OUZ jeśli chodzi o umiejscowienie w zespole przyrodniczo-krajobrazowym niczym nie różnią się od nieruchomości, która należy do wnoszącego uwagi. Chodzi tu o bezpośrednią bliskość do stawu Klasztornego. Różnicowanie w planie ogólnym przedmiotowych działek jest zatem nieuzasadnione, gdyż znajdują się one w tym samym obszarze zespołu przyrodniczo-krajobrazowego. W odniesieniu do przedmiotowej działki w przeszłości został uprzednio złożony wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy (z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) inwestycji polegającej na budowie budynków zakwaterowania turystycznego, to jest jednego budynku wypoczynkowego oraz dwóch domków kempingowych z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi. Zarówno Prezydent Miasta Szczecin (jako organ I instancji), jak i Samorządowe Kolegium Odwoławcze (jako organ II instancji) odmówili ustalenia warunków zabudowy dla tej działki wskazując na ich sprzeczność z przepisami odrębnymi, to jest ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody i powołaną na jej podstawie uchwałą nr X/287/07 Rady Miasta Szczecin z dnia 11 czerwca 2007 r., podnosząc, iż planowana inwestycja pozostaje w sprzeczności z zakazami określonymi w § 10 ust. 4 pkt 1, 2, 3, 7 tej uchwały. Organy administracji rozpoznając konkretne sprawy w tym zakresie zdają się działać „automatycznie" – uznają bowiem, że wskazane w treści uchwały zakazy mają charakter absolutny, co prowadzi do wniosku, iż w ocenie organów jakakolwiek ingerencja podejmowana na tym terenie mieści się w granicach tych zakazów. Projekt planu ogólnego w części dot. działki w ocenie wnoszącego uwagi stanowi kontynuację i sanowanie takiego podejścia. Plan ogólny, będący obowiązującym aktem prawa miejscowego, powinien zatem uwzględniać kierunki zagospodarowania mające miejsce w nieruchomościach sąsiadujących o takich samych właściwościach, analogicznym położeniu, które dotychczas zagospodarowywane były w zgodzie ze Studium, w taki sposób, aby podejmowane przez poszczególne organy jednostek samorządu terytorialnego decyzje nie były decyzjami wyłącznie uznaniowymi, jak to ma miejsce aktualnie. Wobec powyższego, dla działki nr 895/1 z obrębu 4204, Dąbie 204 w planie ogólnym powinna zostać przewidziana funkcja usługowo-rekreacyjna, turystyczna, bowiem będzie to realizacja dotychczasowych kierunków zabudowy i nie będzie stanowiła negatywnej ingerencji w walory przyrodnicze tego terenu. Na podstawie art. 13 c ust. 3 pkt 1 wnoszę, w ramach gminnego katalogu stref planistycznych do określenie w strefie 427SN - w po pierwsze, obszaru uzupełnienia zabudowy lub rozszerzenie 1270UZ o obszar przedmiotowej działki: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w sposób pozwalający na posadowienie w przedmiotowej nieruchomości budynków zakwaterowania turystycznego, to jest jednego budynku wypoczynkowego oraz dwóch domków kempingowych z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi. Składający wniosek ma przy tym świadomość, że możliwość zabudowy w strefie planistycznej SN jest ograniczona oraz że w przypadku uwzględnienia uwag konieczna będzie być może zmiana uchwały L/708/94 oraz przyjęcie MPZP dla danego terenu.

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					Obecne brzmienie nowej ustawy o ochronie przyrody w jej art. 45 (analogicznym zakresowo do ustawy z 1991 r.) brzmi: 1. W stosunku do (...) zespołu przyrodniczo-krajobrazowego mogą być wprowadzone następujące zakazy: 1) niszczenia, uszkadzania lub przekształcania obiektu lub obszaru; 2) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym lub przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych; 3) uszkadzania i zanieczyszczania gleby; 4) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej; 5) likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych; 6) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia użytkowanych gruntów rolnych; 7) zmiany sposobu użytkowania ziemi; 8) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu; 9) umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką; 10) zbioru, niszczenia, uszkadzania roślin i grzybów na obszarach użytków ekologicznych, utworzonych w celu ochrony stanowisk, siedlisk lub ostoi roślin i grzybów chronionych; 11) umieszczania tablic reklamowych. Treść ww. przepisu nie stoi na przeszkodzie planowanym zamierzeniom właściciela działki, jednak bieżący projekt Planu ogólnego zabudowę rekreacyjną uniemożliwia, mimo istnienia narzędzi pozwalających na realizację funkcji zieleni i rekreacji. Na podstawie art. 13 c ust. 3 pkt 1 wnoszę, w ramach gminnego katalogu stref planistycznych do określenie w strefie 427SN - w po pierwsze, obszaru uzupełnienia zabudowy lub rozszerzenie 127OUZ o obszar przedmiotowej działki: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w sposób pozwalający na posadowienie w przedmiotowej nieruchomości budynków zakwaterowania turystycznego, to jest jednego budynku wypoczynkowego oraz dwóch domków kempingowych z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi. **Uwaga nieuwzględniona.** Działka poza OUZ objęta Zespołem Przyrodniczo – Krajobrazowym „Jezierzyce”.
241.	20.04.2026	U2212/1219/2026	D.W.15 (jednostka planistyczna Studium) Wielgowo-Sławociesze-Zdunowo	uwzględniona częściowo	Wnosi o zmianę funkcji dla obecnej strefy D.W.15 na obszarze obrębu 4208 ze strefy usługowej - SU na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną - SJ. Jest to teren, na którym naturalnie poszarzała się będzie strefa zabudowań domków jednorodzinnych w Wielgowie. W związku z tym teren ten powinien być atrakcyjnym terenem ciszy i spokoju oraz terenem zabezpieczonym przed wybudowaniem na nim firm produkcyjnych, magazynów, hal, składów, logistyki zgodnych z obecną funkcją dominującą dla strefy D.W.15 **Uwaga uwzględniona częściowo.** Uwzględnia się korektę położenia strefy 759SU - usługowej poprzez powiększenie strefy 567SJ -mieszkaniowej – o tereny po południowej i zachodniej stronie zespołu zabudowy przy ul. Sokolników i ekwiwalentne pomniejszenie strefy mieszkaniowej 569SJ. W strefie 579SU (położonej na północ od ul. Tczewskiej) wykreśla się dodatkowe profile: składów i magazynów. Nie uwzględnia się definitywnego przekwalifikowania stref 759SU i760SU na strefę mieszkaniową lub na strefę zieleni i rekreacji dążąc do zachowania rezerwy usługowych terenów inwestycyjnych - zgodnie z polityką przestrzenną miasta.
242.	20.04.2026	U2213/1220/2026	dz. nr 4/20, 6/9 obręb 3066; dz. nr 10/101, 10/102, 10/106, 10/107, 10/55, 10/58, 10/64, 10/65, 10/66, 10/67, 10/68, 10/69, 10/70, 10/71, 10/72, 10/73, 10/74, 10/75, 10/76, 10/77, 10/78, 10/79, 10/80, 10/81, 10/82, 10/83, 10/84, 10/85, 10/86, 10/87, 10/88, 10/89, 10/90, 10/91, 10/92, 10/93, 10/94, 10/95, 10/96, 10/97, 10/98, 10/99 obręb 3067; dz. nr 226 obręb 4197; Załom - Kasztanowe dz. nr 9/2, 9/4, 9/5, 9/6, 9/7, 9/8, 9/11 obręb 3030;	nieuwzględniona	Ustalenie obszaru uzupełnienia zabudowy zabezpieczy możliwość przyszłych realizacji budownictwa społecznego w formule mieszkań na wynajem na nieruchomościach Zasobu KZN na wypadek uchylenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wspomniany plan w obecnym kształcie ustala na przedmiotowych działkach przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, a zatem wprowadzenie w POG obszaru uzupełnienia zabudowy nie będzie sprzeczne z realizowaną obecnie polityką przestrzenną gminy. **Uwaga nieuwzględniona** – nie wyznaczono obszaru uzupełnienia zabudowy dla terenów objętych planami miejscowymi. Ponadto działki z obrębów 3051 i 4197 znajdują się poza istniejącymi zgrupowaniami budynków, w ramach których można wyznaczyć obszar uzupełnienia zabudowy.

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
			dz. nr 2/9, 5/42, 5/43, 5/44, 5/45, 5/46, 5/47, 5/39, 5/40, 5/22, 5/23, 5/24, 5/25, 5/26, 5/27, 5/28, 5/29, 5/30, 5/32, 5/33, 5/34, 5/37 obręb 3051 Warszewo		
243.	20.04.2026	U2214/1221/2026	dz. nr 2/7 obręb 2103 *(nie widnieje w egib)* dz. 2/4 ul. Zielonogórska 31, Świerczewo	nieuwzględniona	Wnosi uwagi do projektu Planu Ogólnego Miasta Szczecina dla terenu położonego przy ul. Zielonogórskiej 31m obejmującego działkę nr 2/7 obręb 2103. Postuluje się o ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie do 17,0 m, co odpowiada realizacji 4 kondygnacji nadziemnych, przy złożeniu wysokości kondygnacji ok. 3,0-3,3 m każda, oraz montażu na dachu niezbędnych urządzeń technicznych takich jak wentylacja i instalacje klimatyzacyjne. Zwiększenie dopuszczalnej wysokości zabudowy umożliwi racjonalną rozbudowę istniejącego budynku usługowo-biurowego, zgodnie z charakterem zabudowy ul. Zielonogórskiej, zasadami ładu przestrzennego, zrównoważonego rozwoju oraz efektywnego wykorzystania terenów już zurbanizowanych. **Uwaga nieuwzględniona.** Uwaga niezgodna z przepisami prawa - ustalono parametry zgodnie z obowiązującym mpzp.
244.	20.04.2026	U2223/1232/2026	dz. nr 18/1 i 34/80 obręb 3083 ul. Rostocka Warszewo	uwzględniona częściowo	Składa wniosek o możliwość zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej dla działek nr 18/1, 34/80 obręb 3083, z możliwością budowy kondygnacji podziemnej, oraz dwóch kondygnacji użytkowych wraz z poddaszem użytkowym. Wnioskowana ilość kondygnacji podziemnych: max 1 (piwnica) Wnioskowana ilość kondygnacji nadziemnych: max 2,5 (dwie kondygnacje + poddasze użytkowe) Parametry: Oznaczenie strefy: 936SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% Maksymalna wysokość zabudowy: 16m Minimalny udział biologicznie czynnej: 30% **Uwaga uwzględniona** w zakresie funkcji, maksymalnego udziału pz i minimalnego udziału pbc i wnioskowanej ilości kondygnacji (wskaźnik iz) **Uwagę uwzględniono częściowo** - w zakresie wys. zab. zwiększono do 13 m ze względu na istniejące sąsiedztwo.
245.	20.04.2026	U2224/1233/2026 *+10 podpisów pod uwagą*	dz. nr 13/4 obręb 4025 816SU ul. Chorwacka Dąbie	nieuwzględniona	W nawiązaniu do wniosków złożonych do będącego w opracowaniu MPZP „Dąbie Chorwacka" wnoszę o wydzielenie w ramach tej działki terenu stanowiącego strefę usługową (symbol SU) - jedynego, gdzie dopuszcza się zabudowę. Winien to być niezadrzewiony fragment przy ul. Helskiej, przy czym wskaźnik dopuszczonej pow. zabudowy tego terenu nie powinien przekraczać 10% całkowitej pow. działki. Pozostały teren winien stanowić strefę zieleni i rekreacji (symbol SN) oraz mieć funkcję zieleni parkowej z zachowaniem naturalnych procesów przyrodniczych i maksymalnym ograniczeniem ingerencji w ekosystem, który wykształcił się na tej działce. Park winien pełnić funkcję czwartej przyrody. Wskazane jest, aby był to odrębny obiekt publicznej zieleni względnie zieleń towarzysząca usługom jak: oświata, edukacja, zdrowie, opieka społeczna, rekreacja. Należy wykluczyć usługi handlu i innej dział. gosp. generującej wzmożony ruch drogowy, zwłaszcza pojazdów ciężkich. Alternatywnie wnoszę: - o ustanowienie na całej przedmiotowej działce strefę zieleni i rekreacji (symbol SN), - wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 60m od wschodniej granicy działki (od strony ul. Macedońskiej), tak by wykluczyć zabudowę na obszarze występowania trzech topoli białych o pomnikowych rozmiarach, - ustalenie wskaźnika maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy na 0,5, - ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy na 10,0m, - ustalenie wskaźnika maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na 15%, - ustalenie wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na 60%. **Uwaga nieuwzględniona.** Utrzymuje się parametry strefy na potrzeby wykorzystania działki miejskiej na cele usługowe ze znaczącym udziałem zieleni w centralnej części osiedla Dąbie, szczegółowe wykształcenie terenów zielonych będzie możliwe na etapie sporządzania planu miejscowego.
246.	20.04.2026	U2225/1234/2026	dz. nr 15/5 obręb 3002, dz. nr 29/8 obręb 3203, dz. nr 4/16 obręb 3054 Bukowo	nieuwzględniona	Wnoszę o zmianę na teren zieleni/zamieszkania. Trzy wskazane działki w planie ogólnym przeznaczone są pod strefą usług, podczas gdy są duże, znacząco podwyższonym wskaźniku terenu usług w tym rejonie, ponadto wszędzie obok jest teren pod domy jednorodzinne i wielorodzinne, przez co nie pasują tu. **Uwaga nieuwzględniona.** Wystąpienie niezgodne z polityką przestrzenną gminy w zakresie funkcji i obowiązującym prawem miejscowym.
247.	20.04.2026	U2226/1235/2026	Żydowce - Klucz	uwzględniona częściowo	Reprezentując interesy mieszkańców osiedla Żydowce-Klucz, w imieniu Rady Osiedla Żydowce-Klucz wnoszę o ukształtowanie zapisów Planu Ogólnego w sposób zapewniający ochronę istniejących wartości przestrzennych naszego osiedla oraz rozwiązanie narastających problemów infrastrukturalnych 1. Wniosek o zachowanie niskiej intensywności zabudowy (jednorodzinna) 2. Wniosek o zapobieganiu paraliżowi komunikacyjnemu: - wyznaczenie nowych dróg i alternatywnych ciągów komunikacyjnych, - zabezpieczenie rezerw terenowych pod nowa infrastrukturę drogowa przed ich zabudowa, - uzależnienie dalszej urbanizacji osiedla od realnej rozbudowy sieci dróg, aby zapobiec całkowitemu paraliżowi. 3. Wniosek o ochronę terenów zielonych: wnoszę o określenie standardów planistycznych zapewniających wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej oraz ochronę unikalnych walorów przyrodniczych. 4. Wniosek o uwzględnienie ograniczeń sieciowych: Wnoszę o dostosowanie intensywności zabudowy do rzeczywistej wydolności sieci wodno-kanalizacyjnej i energetycznej.

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ład przestrzenny i zrównoważony rozwój stanowią podstawę kształtowania polityki miasta. Osiedle Żydowce-Klucz to obszar o specyficznej kameralnej charakterystyce, która wymaga szczególnej ochrony przed nadmierna i zbyt gęstą urbanizacją. Kluczowym problemem jest coraz bardziej niewydolny układ drogowy. Zbyt intensywna rozbudowa bez nowych dróg zaprowadzi do całkowitego paraliżu. **Uwaga uwzględniona częściowo** w zakresie kompetencji POG. Dla odcinków planowanych dróg klas od zbiorczej wzwyż, których lokalizacja nie jest potwierdzona liniami rozgraniczającymi wskazano strefy infrastrukturalne SI, strefy otwarte SO lub strefy zieleni i rekreacji SN. Na części obszaru osiedla obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uwzględniający tereny komunikacji. Na znacznym obszarze osiedla nie wskazano obszaru uzupełnienia zabudowy.
248.	20.04.2026	U2227/1236/2026	dz. nr 257/16 obręb 4199 Płonia-Śmierdnica-Jezierzyce	nieuwzględniona	Dla wskazanej działki nr 257/16 z obrębu 4199 wnosi o objęcie jej strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) w tym zabudowa kubaturowa usług turystycznych, przedszkolnych i szkolnych ewentualnie strefą usług (SU) z uwzględnieniem usług turystycznych sportu i rekreacji związane z zabudową kubaturową dotyczące przechowywania sprzętu i socjal dla osób uprawiających sport, szatnie i pomieszczenia do przechowywania sprzętu. Parametry: Oznaczenie strefy: strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20% Maksymalna wysokość zabudowy: 10m Minimalny udział biologicznie czynnej: 70% **Uwaga nieuwzględniona.** Uwaga niezgodna z polityką przestrzenną i przepisami prawa - działka objęta mpzp „Śmierdnica – Wędrowna” o odmiennym przeznaczeniu. Nie wyznacza się nowych stref z zabudową mieszkaniową.
249.	20.04.2026	U2228/1237/2026	dz. nr 3/10, 3/11, 3/12, 3/13 obręb 1045 ul. J. Sowińskiego Nowe Miasto	uwzględniona częściowo	Dla wskazanych działek z obrębu 1045 wnosi o objęcie ich strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) z możliwością usytuowania usług oraz handlu na parterze budynku. Wysokość zabudowy stałej do 24m, dachy o dowolnej geometrii. Parametry: Oznaczenie strefy: strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70% Maksymalna wysokość zabudowy: 24m Minimalny udział biologicznie czynnej: 25% **Uwaga częściowo uwzględniona.** Zwiększono powierzchnię zabudowy do 70%. Nie uwzględniono zwiększenia wysokości zabudowy.
250.	20.04.2026	U2229/1238/2026	dz. nr 7/32, 77/35, 7/37 obręb 4150 Kijewo	nieuwzględniona	Dla wskazanych działek z obrębu 4150 wnosi o objęcie ich Strefą gospodarczą (SP) oraz usług zgodnie a jego historyczną i bieżącą funkcją oraz zagospodarowaniem, dachy o dowolnej geometrii. Teren ten jak i okoliczne działki od dziesięcioleci był wykorzystywany do lekkiej produkcji rzemieślniczej oraz usług. Parametry: Oznaczenie strefy: strefa gospodarcza Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% Maksymalna wysokość zabudowy: 14m Minimalny udział biologicznie czynnej: 40% **Uwaga nieuwzględniona.** Uwaga niezgodna z polityką przestrzenną i przepisami prawa - działka objęta mpzp „Majowe - Kijewo” o przeznaczeniu funkcyjnym „MN,U” . Tereny przeznaczone w planach pod zabudowę mieszkaniową obejmuje się strefą z zabudową mieszkaniową i nie przekształca na zabudowę wyłącznie usługową. Nie zwiększa się parametrów pz: 40% - obowiązuje 30% Nie zwiększa się wys. zab. do 14 m, obowiązuje 10 m Nie zmniejsza się pbc do 40%, obowiązuje 50%
251.	20.04.2026	U2230/1239/2026	dz. nr 82, 83, 84, 85/2, 85/3, 85/4, 86/2, 86/3, 86/4, 86/8 obręb 4047 ul. Bagienna Zdroje	uwzględniona częściowo	Dla wskazanych działek z obrębu 4047 wnosi o objęcie ich Strefa usługową (SU) w tym usług oświatowych. Dachy płaskie, zabudowa szeregowa wzdłuż ulicy Bagiennej. Parametry: Oznaczenie strefy: strefa usługowa Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70% Maksymalna wysokość zabudowy: 18m Minimalny udział biologicznie czynnej: 30% **Uwaga uwzględniona częściowo.** Funkcja usługowa dla przedmiotowych działek mieści się w profilu strefy gospodarczej. Nie uwzględnia się zmiany zwiększenia pz do 70% -obowiązuje pz 50%. Nie uwzględnia się zwiększenia wys. zab. do 18 m – obowiązuje 17 m.
252.	20.04.2026	U2232/1241/2026	dz. nr 2 obręb 4061 Dąbie	nieuwzględniona	Dla wskazanych działek z obrębu 4061 wnosi o objęcie ich strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) oraz ustanowienia maksymalnego współczynnika intensywności zabudowy na poziomie 2.0 Parametry: Oznaczenie strefy: strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% Maksymalna wysokość zabudowy: 16m Minimalny udział biologicznie czynnej: 30% **Uwaga nieuwzględniona.** Uwaga niezgodna z polityką przestrzenną i przepisami prawa - działka objęta mpzp „Trzebusz – Chełszcząca”. Nie uwzględnia się zmiany parametrów zabudowy pz: 40% - obowiązuje 35%. Nie uwzględnia się zwiększenia wysokości do 16 m – obowiązuje 14 m. Nie uwzględnia się zmiany pbc na 30% - obowiązuje 50%.
253.	20.04.2026	U2233/1240/2026	dz. nr 104/5, 146 obręb 4107 Kijewo	nieuwzględniona	Z uwagi na dynamicznie zmieniające się otoczenie, dla wskazanych działek z obrębu 4107 wnoszę o objęcie ich Strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) niską. Wysokość zabudowy do 15m, dachy o dowolnej geometrii. Możliwość usytuowania usług na parterze i w podpiwniczeniu budynku. Sklepy mało powierzchniowe do 400m², przedszkola. Zabudowa wielorodzinna w sposób naturalny oddzieli dotychczasowa zabudowę jednorodzinna oraz usługowa zlokalizowana w okolicach ulicy Pawiej od ulicy Niedźwiedziej,

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					na której w ostatnich latach ruch drogowy zwiększył się wielokrotnie wypaczając sens umiejscowienia zabudowy jednorodzinnej. Parametry: Oznaczenie strefy: strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% Maksymalna wysokość zabudowy: 15m Minimalny udział biologicznie czynnej: 40% **Uwaga nieuwzględniona.** Uwaga niezgodna z polityką przestrzenną i przepisami prawa - działka objęta mpzp „Majowe – Kijewo” – zachowuje się parametry planu miejscowego.
254.	20.04.2026	U2234/1242/2026	dz. nr 17/34 obręb 4021 ul. Żaglowa Dąbie	nieuwzględniona	Dla wskazanej działki 17/34 z obrębu 4021 wnosi o objęcie jej Strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) wraz z usługami. Wysokość zabudowy stałej do 35m z możliwością lokalizacji tarasu widokowego na jezioro Dąbie i okolice - dominantom przestrzenną do wysokości 55m w nawiązaniu do zapisów sąsiednich terenów elementarnych D.D.3030, gdzie ustanowiono minimalną wysokość zabudowy na 45m oraz maksymalną wysokość zabudowy 55m, oraz terenu D.D.3031 z ustanowioną stałą zabudową na poziomie 25m oraz dominantą 35m. Umożliwienie zabudowy na poziomie 35m w sposób naturalny zbalansuje widok zaplanowanej na sąsiednich działkach wysokiej zabudowy jak również wkomponuje się w widok z jeziora, gdzie planowana zabudowa jak i istniejąca wieża kościelna idealnie – w pełnej harmonii z otoczeniem wkomponują się w planowana zabudowę w obrębie działki 17/34. Pozwoli to na zachowanie ładu architektonicznego, a te wysokości będą sugestią tzw. Bramy na dzielnicę Dąbie od strony Jeziora. Natomiast odgórne ograniczenie wysokości nowej zabudowy na tym terenie w sposób arbitralny uniemożliwi przyszła zabudowę nieruchomości w nawiązaniu do już istniejącej oraz planowanej zabudowy na działkach sąsiednich. Na parterze usługi, w tym szkolne i przedszkolne. Parametry: Oznaczenie strefy: strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50% Maksymalna wysokość zabudowy: 55m Minimalny udział biologicznie czynnej: 40% **Uwaga nieuwzględniona.** Uwaga niezgodna z polityką przestrzenną i przepisami prawa - działka objęta mpzp „Dąbie plaża 3” – zachowuje się parametry planu miejscowego.
255.	20.04.2026	U2235/1243/2026	ul. Nad Odrą Stołczyn	nieuwzględniona	Wnosi o: a. Zgodnie z projektem planu ogólnego przez obszar Północy, w tym przez osiedle Stołczyn wzdłuż ulicy Nad Odrą, ma przebiegać szeroka trasa o charakterze szybkiego ruchu. Tymczasem już obecnie jednym z głównych problemów tej części osiedla jest intensywny ruch pojazdów ciężarowych, zły stan nawierzchni, a także brak odpowiedniej infrastruktury dla pieszych, w tym bezpiecznych przejść i chodników. Działki, na których znajdują się obecnie budynki (Kolejowa 7, 9, 11 oraz Nad Odrą 99-119), w projekcie planu zostały przeznaczone pod „strefę komunikacyjną”, co w praktyce oznacza konieczność ich wyburzenia. Choć rozwiązanie to jest zgodne z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Stołczyn-Port 2” z dnia 9 września 2013 r., należy zauważyć, że dokument ten zawiera już zapisy nieaktualne i niespójne zarówno z projektem planu ogólnego, jak i stanem faktycznym (np. w odniesieniu do nieistniejącej zabudowy przy ul. Łowieckiej), co wskazuje na konieczność jego nowelizacji. Biorąc pod uwagę planowane inwestycje drogowe, takie jak poszerzenie ul. Szosa Polska oraz dalszych odcinków ulic Pokoju i Bogumińskiej, budowę Trasy Północnej oraz Zachodniej Obwodnicy Szczecina, uważamy, że planowany w projekcie planu ogólnego zakres przebudowy ul. Nad Odrą jest nadmierny. W naszej ocenie wystarczające byłoby jej punktowe poszerzenie i modernizacja tam, gdzie jest to możliwe, bez ingerencji w historyczną strukturę zabudowy osiedla. **Uwaga nieuwzględniona.** Obszar osiedla Stołczyn wzdłuż ciągu ulic Nad Odrą i Stołczyńska został objęty strefą infrastrukturalną (SI) dla zapewnienia rezerwy pod rozbudowę układu komunikacyjnego, m.in. o elementy wymienione w uwadze, jak również urządzenia i instalacje, służące potrzebom zarządzania drogą, prowadzenia i obsługi ruchu drogowego, związanego zarówno obsługą komunikacyjną zabudowy mieszkaniowej istniejącej i planowanej, a także terenów usługowych i produkcyjnych zlokalizowanych w sąsiedztwie ciągu ulic. Ustalenie szczegółowych rozwiązań, w tym ustalenie klas technicznych i przekrojów dróg jest poza zakresem merytorycznym planu ogólnego określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. b. W projekcie planu ogólnego, w obrębie strefy infrastrukturalnej 110SI, uwzględniono teren elementarny P.T.9018.USw, określony w mpzp „Stołczyn-Port 2” z dnia 9 września 2013 r. Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym teren ten przeznaczony jest pod usługi, w tym m.in. edukacyjne, sportowe, rekreacyjne i turystyczne, wykorzystujące dostęp do akwenów żeglownych, a także pod infrastrukturę towarzyszącą, taką jak hangary, miejsca postoju łodzi czy usługi związane ze sportami wodnymi i rybactwem. Dopuszcza się również funkcje uzupełniające, w tym hotelarstwo, handel, gastronomię i rozrywkę. Wnosimy o wyłączenie tego obszaru ze strefy infrastrukturalnej oraz pozostawienie jego przeznaczenia zgodnego z obowiązującym mpzp „Stołczyn-Port 2”, ze szczególnym uwzględnieniem funkcji zieleni i rekreacji. **Uwaga nieuwzględniona.** Teren wskazano jako teren rozwojowy infrastruktury portowej. W profilu dodatkowym strefie znajdują się usługi. c. W odniesieniu do strefy 117SW w projekcie planu ogólnego oraz terenu elementarnego P.T.3013.MW.U określonego w mpzp „Stołczyn-Policka 4”, proponujemy wyznaczenie niewielkiego obszaru zieleni i rekreacji pomiędzy krawędzią ulicy Nehringa a budynkami nr 33-43. Jest to teren historycznego placu dawnej wsi Stołczyn, który został ujęty w Gminnym Programie Rewitalizacji 2024-2034 jako miejsce wymagające odtworzenia - z zielenią urządzoną oraz przestrzenią do wypoczynku. **Uwaga nieuwzględniona.** W profilu podstawowym strefy 117SW znajduje się teren zieleni urządzonej. d. W przypadku strefy uzupełnienia zabudowy 32OUZ, wobec braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, planowane wyznaczenie terenów pod zabudowę wzdłuż ulic Narciarskiej, Górskiej i Golęcińskiej budzi nasze poważne wątpliwości. Obszar ten charakteryzuje się historycznie ukształtowaną, rozproszoną zabudową jedno- i wielorodzinną, zlokalizowaną w bezpośrednim sąsiedztwie historycznego Lasu „Julo”. W naszej ocenie, ze względu na ukształtowanie terenu oraz jego walory krajobrazowe, przestrzeń ta nie powinna być dalej intensyfikowana zabudową. Dodatkowa zabudowa mogłaby doprowadzić do utraty unikalnego charakteru tego miejsca, które - m.in. dzięki rozwijającej się winnicy - zyskuje obecnie znaczenie rekreacyjne i turystyczne. **Uwaga nieuwzględniona.** Utrzymano obszar uzupełninia zabudowy - brak wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy spowoduje brak możliwości jakichkolwiek inwestycji.
256.	20.04.2026	U2236/1244/2026	obszar planu ogólnego	nieuwzględniona	Wnosi o: 1. Projekt planu ogólnego przeznacza pod zabudowę tereny położone w obrębie krajobrazu priorytetowego „Krajobraz rolniczy Przęsocin - Skolwin” (kod krajobrazu 32-313.26-2) w przyjętym uchwałą nr XIII/187/25 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 18 grudnia 2025 r. w sprawie Audytu krajobrazowego województwa zachodniopomorskiego.

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					Zgodnie z Art. 13b pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe". Aby spełnić rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym województwa zachodniopomorskiego i ochronić jedyny krajobraz rolniczy zachowany na obszarze miasta Szczecin należy ustalić strefę otwartą na terenach położonych w obrębie Os. Skolwin, znajdujące się w projekcie planu ogólnego w następujących strefach: a) strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o symbolach: 12SJ, 14Sj, 131Sj, 168SJ, 275SJ, 321SJ, 322SJ, 363SJ, 374SJ, 375SJ, 439SJ, b) strefie usługowej o symbolach: 10SU, 12SU, 13SU, 185SU, 251SU, 340SU. **Uwaga nieuwzględniona.** Dla Krajobrazu rolniczego Przęsocin – Skolwin, obejmującego grunty rolne na wzniesieniu Skolwina, w Audycie rekomendowano ograniczenie zmian przeznaczania gruntów rolnych na cele nierolnicze, a w przypadku lokalizowania zabudowy dopuszcza się zabudowę jednorodzinną ekstensywną o wysokim udziale powierzchni biologicznie czynnej. W celu realizacji powyższych rekomendacji wprowadzono możliwość zabudowy o niskiej powierzchni zabudowy, przy zachowaniu minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 60% dla obszarów niezagospodarowanych i niskiego wskaźnika intensywności zabudowy. 2. Projekt planu ogólnego przeznacza pod zabudowę tereny położone w obrębie Os. Warszewo, pomiędzy strumieniami Grzęziniec i Sienniczka oraz ulicami Wkrzańską i Trasą Północną. Na początku 2022 r. został złożony wniosek o ustanowienie tu zespołu przyrodniczo-krajobrazowego z uwagi na unikatowe walory przyrodniczo-krajobrazowe tego rejonu. Należy ustalić strefę otwartą, ewentualnie częściowo strefę zieleni i rekreacji na następujących terenach: a) strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o symbolach: 268SW, 269SW, 270SW, 271SW, 500SW, 501SW, 502SW, 503SW, 753SW, 894SW, b) strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o symbolach: 128SJ i 323SJ, c) strefie usługowej o symbolach: 9SU, 177SU, 178SU, 525SU, 526SU. **Uwaga nieuwzględniona.** Wystąpienie niezgodne z polityką przestrzenną i przepisami prawa - obowiązującym prawem miejscowym w zakresie funkcji. Zgodnie z art. 13d ust. 1 Ustawy o planowaniu dla tych obszarów wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową. W profilach funkcjonalnych tych stref znajduje się zieleń naturalna. Wyznaczenie dla tego obszaru zespołu przyrodniczo-krajobrazowego nie jest zadaniem planu ogólnego. 3. Dla działki 13/4 w Dąbiu przy ul. Chorwackiej ustalono strefę usługową - symbol 816SU, dopuszczając maksymalny udział powierzchni zabudowy 30%, minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego 40% i maksymalną nadziemną intensywność zabudowy 1,3. Z uwagi na zadrzewienie dużej części powierzchni działki z udziałem starodrzewów w celu ich ochrony należy obniżyć dopuszczalny wskaźnik powierzchni zabudowy do 15%, zwiększyć minimalny teren biologicznie czynny do 60%. **Uwaga nieuwzględniona.** Utrzymuje się parametry strefy na potrzeby wykorzystania działki miejskiej na cele usługowe ze znaczącym udziałem zieleni w centralnej części osiedla Dąbie, szczegółowe wykształcenie terenów zielonych będzie możliwe na etapie sporządzania planu miejscowego.
257.	20.04.2026	U2237/1245/2026	obszar planu ogólnego	uwzględniona częściowo	Wnioski: 1. Stołczyn - okolice ul. Nehringa oraz ul. Kościelnej: w rejonie budynku sakralnego brak jest odpowiedniej liczby miejsc parkingowych. W związku z postępującą zabudową tego obszaru problem ten może ulec dalszemu nasileniu. Niedostateczna liczba miejsc postojowych może powodować utrudnienia w trakcie uroczystości o charakterze religijnym i okolicznościowym (takich jak śluby, pogrzeby czy inne zgromadzenia), generując zwiększone obciążenie dla okolicznych ulic. **Uwaga nieuwzględniona.** Wystąpienie niezgodne z zakresem planu ogólnego określony w przepisach prawa. Ustalenie szczegółowych funkcji, takich jak parking, może być rozpatrywany na etapie sporządzania planu miejscowego. Profil funkcjonalny strefy SW zawiera tereny komunikacji. 2. Planowany obszar oznaczony jako 298SP (strefa gospodarcza) nie posiada odpowiedniego połączenia drogowego zapewniającego jego obsługę komunikacyjną. W związku z powyższym zasadnym wydaje się pozostawienie tego terenu na strefę otwartą. Obszar ten pełni obecnie istotne funkcje przyrodnicze i stanowi siedlisko dzikich zwierząt. Jednocześnie należy wskazać, że na przestrzeni ostatnich lat powierzchnia terenów dostępnych dla fauny uległa znacznemu ograniczeniu, co można zaobserwować na podstawie porównania archiwalnych i aktualnych zobrazowań satelitarnych (np. sprzed około 20 lat i obecnych), dokumentujących postępującą zabudowę. Dalsze przekształcanie tego obszaru mogłoby prowadzić do pogłębienia negatywnych zmian środowiskowych. **Uwaga nieuwzględniona.** Uwaga niezgodna z polityką przestrzenną miasta. 3. Obszary oznaczone jako 1SR oraz 334SR (strefa rolnicza), ze względu na naturalne występowanie licznych gatunków zwierząt oraz bezpośrednie sąsiedztwo Jezioro Dąbie - czwartego co do wielkości jeziora w Polsce - powinny zostać zachowane jako tereny o charakterze przyrodniczym. Teren ten znajduje się w obszarze oddziaływania form ochrony przyrody, w tym sieci Natura 2000, co dodatkowo przemawia za ograniczeniem jego przekształcania. Zasadne wydaje się pozostawienie tego rozległego obszaru w obecnej formie oraz zachowanie jego funkcji środowiskowych. **Uwaga nieuwzględniona.** Uwaga niezgodna z polityką przestrzenną miasta. 4. Obszar 38SK (strefa komunikacyjna): w związku z niewystarczającą przepustowością oraz ograniczoną funkcjonalnością lokalnego układu drogowego ul. Struga, zasadne wydaje się rozważenie rezerwy terenowej pod przyszłą realizację nowego obiektu inżynierskiego (wiaduktu) nad ul. Struga. Rozwiązanie to mogłoby usprawnić połączenie rejonu skrzyżowania ul. Botanicznej i Struga (południowa nitka wspomagająca) z równoległą, wspomagającą jezdnią ul. Struga (część północna). Uwzględnienie takiej rezerwy w planie ogólnym pozwoliłoby w przyszłości na poprawę układu komunikacyjnego i zwiększenie jego funkcjonalności. **Uwaga uwzględniona.** W ramach wyznaczonej strefy komunikacyjnej SK możliwa lokalizacja drogowego obiektu inżynierskiego. 5. Wnioskuję o wpisanie przedłużenia ul. Botanicznej do skrzyżowania ulic Dąbskiej i ul. Gwarnej. **Uwaga nieuwzględniona.** Wyznaczenie przebiegów i stref dla dróg układu uzupełniającego wykracza poza zakres merytoryczny planu ogólnego. 6. Obszary 878US oraz 890SU (strefa usług): wnioskuję o zmianę przeznaczenia tych terenów na strefę otwartą, w szczególności o funkcji parkowej lub zieleni urządzonej (park leśny). W związku z dynamicznym rozwojem zabudowy mieszkaniowej w rejonie osiedla Nad Rudzianką zasadnym jest zapewnienie mieszkańcom dostępu do terenów rekreacyjnych w bezpośrednim sąsiedztwie miejsca zamieszkania. Dodatkowo należy wskazać, że w pobliżu przebiega autostrada, co wiąże się z podwyższonym poziomem emisji hałasu i zanieczyszczeń powietrza. Tereny zieleni pełniłyby w tym miejscu funkcję buforową, ograniczającą oddziaływanie autostrady na otoczenie, w szczególności w zakresie hałasu oraz zanieczyszczeń powietrza, a także poprawiającą jakość środowiska życia mieszkańców. **Uwaga nieuwzględniona.** Uwaga niezgodna z polityką przestrzenną miasta. 7. Na tyłach ulic Kalenickiej oraz Olszynki Grochowskiej wnioskuję o zachowanie istniejących terenów zieleni jako obszaru ogólnodostępnego dla mieszkańców. Na tym terenie funkcjonuje las, który obecnie pełni istotną funkcję rekreacyjną i przyrodniczą, i powinien nadal służyć lokalnej społeczności w dotychczasowej formie. Dodatkowo przez obszar ten przebiega droga rowerowa prowadząca w kierunku Płoni, co podkreśla jego znaczenie jako korytarza rekreacyjnego i przyrodniczego o wysokich walorach krajobrazowych oraz akustycznych. **Uwaga nieuwzględniona.** Uwaga niezgodna z polityką przestrzenną miasta. 8. Zasadne wydaje się uwzględnienie w planie ogólnym rezerwy terenowej pod nowy układ drogowy łączący rejon ulic Jasnej i Przelotowej z rondem u zbiegu ulic Walecznych, Mącznej i Pszennej. Realizacja takiego połączenia mogłaby poprawić dostępność komunikacyjną Szpitala w Zdrojach oraz odciążyć istniejące główne ciągi komunikacyjne w tej części miasta,

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					rozpraszając ruch lokalny. W nawiązaniu do pierwszego skrzyżowania wskazanego w tym punkcie, zasadnym byłoby również uwzględnienie lepszego skomunikowania tego układu z pętlą tramwajową Turkusowa. **Uwaga nieuwzględniona.** Wyznaczenie przebiegów i stref dla dróg układu uzupełniającego wykracza poza zakres merytoryczny planu ogólnego. W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Zdroje – Walecznych" w Szczecinie, wskazane zostały tereny na lokalny układ drogowy m.in. o przebiegach wskazanych w uwadze. 9. Wnioskuję o uwzględnienie w planie ogólnym możliwości odtworzenia ciągłości ul. Sowiej. Obecnie ulica ta jest przerwana przez ruchliwą drogę krajową DK10, czyli przez ul. Zwierzyniecką, co ogranicza jej funkcjonalność w układzie lokalnym. Przywrócenie połączenia mogłoby stanowić istotne usprawnienie komunikacyjne dla mieszkańców Kijewa, zapewniając alternatywny dojazd do tzw. starej części Kijewa. Rozwiązanie to ma również znaczenie z punktu widzenia bezpieczeństwa, w tym poprawy dostępności służb ratunkowych i przeciwpożarowych w przypadku utrudnień na głównej i jedynej trasie dojazdowej. **Uwaga nieuwzględniona.** Wyznaczenie przebiegów dróg układu uzupełniającego wykracza poza zakres merytoryczny planu ogólnego. Przywrócenie połączenia odcinków ulicy Sowiej, nie jest możliwe z uwagi na sąsiedztwo węzła Kijewo oraz klasę techniczną drogi krajowej nr 10.
258.	20.04.2026	U2244/1252/2026		nieuwzględniona	Przedstawione poniżej postulaty podyktowane są z troską o zrównoważony rozwój miasta, ze szczególnym uwzględnieniem bezwzględnej ochrony terenów zieleni i rekreacji oraz miejskiego dziedzictwa kulturowego. W moich uwagach wskazuję na konieczność uszanowania ustaleń z wcześniej rozpatrzonych pozytywnie wniosków (m.in. nr A968/1768/2024 i A971/1768/2024), które zakładały przeznaczenie wskazanych działek w obrębach 4092 i 4094 na tereny lasów. Wnoszę o ich bezwzględne oznaczenie jako strefy zieleni i rekreacji (SN) z zachowaniem 90-procentowego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. Dodatkowo postuluję o właściwe ujęcie w strukturze planu terenów objętych ochroną, w tym Placu Ratuszowego i Placu Grodnickiego poprzez ich włączenie do stref zieleni. **Uwaga nieuwzględniona.** W ramach ustalonych stref jest możliwość wykształcenia zielenie urządzonej w planie miejscowym.
			dz. nr 65/1, 735/1, 735/2, 735/3, 735/4, 735/5, 735/6, 735/7, 735/8 obręb 4094 877 SJ Wielgowo – Sławociesze - Zdunowo	uwzględniona	Zgodnie z wnioskiem, który został uwzględniony nr A968/1768/2024 działki nr 65/1, 735/1, 735/2, 735/3, 753/4, 735/5, 735/6, 735/7, 735/8 z obrębu 4094 miały być przeznaczone na teren lasu. W związku z powyższym wnioskuję o zastosowanie się do uwzględnionego już wniosku i jednoznaczne oznaczenie wyżej wymienionych działek jako SN (strefa zieleni i rekreacji) o minimalnym udziale powierzchni terenu biologicznie czynnej 90%. **Uwaga uwzględniona.** Działki obejmuje się strefą SN, co odpowiada ustaleniom mpzp Wielgowo – Sławociesze – Zdunowo, z ternem zieleni urządzonej.
			dz. nr 194/16, 194/17, 194/23 obręb 4092, 550SJ Wielgowo – Sławociesze - Zdunowo	uwzględniona	Zgodnie z wnioskiem, który został uwzględniony nr A971/1768/2024 działki nr 194/16, 194/17,194/23 z obrębu 4092 miały być przeznaczone na teren lasu. W związku z powyższym wnioskuję o zastosowanie się do uwzględnionego już wniosku i jednoznaczne oznaczenie wyżej wymienionych działek jako SN (strefa zieleni i rekreacji) o minimalnym udziale powierzchni terenu biologicznie czynnej 90%. **Uwaga uwzględniona.** Działki obejmuje się strefą SN, co odpowiada ustaleniom mpzp Wielgowo – Sławociesze – Zdunowo, z terenem zieleni urządzonej.
			dz. nr 16/1 obręb 1039 407SU Nowe Miasto	nieuwzględniona	Zgodnie z rejestrem zabytków działka nr 16/1 z obrębu 1039, czyli obszar Placu Ratuszowego wraz z Placem Tobruckim stanowią jeden zabytek wpisany w 2010 roku o numerze A-676. (INSPIRE_ID: PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_32_UU.13224) W związku z powyższym wnioskuję o jednoznaczne określenie tego terenu jako obszaru zieleni i dołączenie go do strefy 266SN **Uwaga nieuwzględniona.** W ramach ustalonych stref jest możliwość wykształcenia zielenie urządzonej w planie miejscowym.
			dz. nr 13 obręb 1039 - obecny zielony skwer 630SW Nowe Miasto	nieuwzględniona	Zgodnie z danymi dostępnymi ma stronie https://mapy.zabytek.gov.pl/ część działki nr 13 z obrębu 1039, czyli obszar skweru Plac Grodnicki wraz z Placem Tobruckim i Placem Ratuszowym stanowią jeden obszar objęty ochroną w ramach ewidencji parkowej wpisany w 2009 roku. (INSPIRE_ID: PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_32_ZZ.30844) W związku z powyższym wnioskuję o jednoznaczne określenie tego terenu jako obszaru zieleni i dołączenie go do strefy 266SN **Uwaga nieuwzględniona.** W ramach ustalonych stref jest możliwość wykształcenia zielenie urządzonej w planie miejscowym. Ewidencja parkowa nie jest tożsama z gminną ewidencją zabytków.
			dz. nr 13 obręb 1039 - obecny zielony skwer 914SW Nowe Miasto	nieuwzględniona	Zgodnie z danymi dostępnymi ma stronie https://mapy.zabytek.gov.pl/ część działki nr 13 z obrebu 1039, czyli obszar skweru Plac Grodnicki wraz z Placem Tobruckim i Placem Ratuszowym stanowią jeden obszar objęty ochroną w ramach ewidencji parkowej wpisany w 2009 roku. (INSPIRE_ID: PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_32_ZZ.30844) W związku z powyższym wnioskuję o jednoznaczne określenie tego terenu jako obszaru zieleni i dołączenie go do strefy 266SN **Uwaga nieuwzględniona.** W ramach ustalonych stref jest możliwość wykształcenia zielenie urządzonej w planie miejscowym. Ewidencja parkowa nie jest tożsama z gminną ewidencją zabytków.
259.	20.04.2026	U2245/1253/2026	dz. nr 4/1, 4/10 *(nie widnieje w egib),* 4/7 *(nie widnieje w egib),* 6/9 obręb 3066, dz. nr 10/52, 10/53, 10/55, 10/58, 10/59, 10/65, 10/66, 10/101, 10/106, 10/108, 10/109, 10/3, 10/6, 10/69-10/99 obręb 3067 Warszewo	nieuwzględniona	Wnosi o ustanowienie Zespołu przyrodniczo - krajobrazowego „STARE BUKOWO-ALT BUCHHOLZ" na terenie osiedla Warszewo, pomiędzy strumieniami Grzęziniec i Sienniczka oraz ulicami Wkrzańską i przyszłą tzw. Trasą Północną (ul. Ostoi Zagórskiego). Proponowany teren ZPK stanowi wyjątkowy kompleks unikatowej przyrody zintegrowany z historycznymi ruinami folwarku, pomnikowym głazem oraz zabytkowym parkiem (wskazanymi do wpisania do rejestru zabytków). Ustanowienie tutaj zespołu przyrodniczo - krajobrazowego stworzy bardzo potrzebne wzmocnienie ochrony („otulinę") istniejącego użytku ekologicznego „Dolina Strumienia Grzęziniec" a także mającego tu powstać pierwszego rezerwatu przyrody w lewobrzeżnej części Szczecina. Dodatkowo powstanie ZPK wzmocni funkcjonowanie korytarza ekologicznego łączącego ww. obszar węzłowy z powołanym już, położonym w bezpośrednim sąsiedztwie zespołem przyrodniczo-krajobrazowym „Wodozbiór". Dla mieszkańców istniejących już pobliskich osiedli mieszkaniowych - będą to zielone płuca i miejsce wypoczynku i rekreacji. Z kolei urbanizacja tego obszaru, czyli budowa nowych osiedli mieszkaniowych, stanowić będzie olbrzymie zagrożenie dla istniejących tam chronionych gatunków fauny i flory, dla urokliwego mokradła, dużego stawu i całego wrażliwego ekosystemu roślinności sukcesyjnej. Jak pokazują przykłady z przeszłości nie ma najmniejszych szans na pogodzenie bujnej dzikiej przyrody (a w szczególności występujących tam terenów podmokłych i porolnych) z zabudową mieszkaniową. Budowa dróg dojazdowych do obiektów mieszkalnych i usługowych, sieci energetycznych, kanalizacyjnych itp., a w końcu samych fundamentów budynków zaburzy stosunki wodne w okolicy i doprowadzi do zaniku oczek wodnych, mokradeł i innych, tak dziś w świecie chronionych ekosystemów. W dobie kryzysu klimatycznego i podkreślanej potrzeby zachowania środowiska naturalnego w jak najlepszej kondycji oraz konieczności zatrzymywania wód opadowych w miejscu opadu (retencja), niepohamowane i chaotyczne rozrastanie się miasta na kolejne seminaturalne, cenne nie tylko przyrodniczo obszary jest krótkowzroczne i nieodpowiedzialne.

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					Utworzenie ZPK zamiast planowanych osiedli mieszkaniowych wychodzi także naprzeciw ważnego urbanistycznego postulatu zabudowy zwartej i zapobiegania tzw. „rozlewania się" miasta. Zresztą takie zalecenia o zwartej zabudowie znajdujemy w samym studium - ale tylko we wstępie. Plany budowy osiedli domków jednorodzinnych w sąsiedztwie Starego Bukowa to jedna z bardziej rażących sprzeczności tego bardzo ważnego dokumentu. **Uwaga nieuwzględniona.** Wystąpienie niezgodne z polityką przestrzenną, przepisami prawa - obowiązującym prawem miejscowym w zakresie funkcji. Ustanowienie ZPK nie jest kompetencją planu ogólnego. Zgodnie z art. 13d ust. 1 Ustawy o planowaniu dla tych obszarów wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową. W profilach funkcjonalnych tych stref znajduje się zieleń naturalna. Wyznaczenie dla tego obszaru zespołu przyrodniczo-krajobrazowego nie jest zadaniem planu ogólnego.
260.	20.04.2026	U2246/1254/2026	obszar planu ogólnego	nieuwzględniona	Wnioskuje o stworzenie w tworzonym Planie Ogólnym Miasta Szczecin rezerw terenowych pod lokalizację elektrowni jądrowej typu mały reaktor modułowy SMR (small modular reaktors). Potrzeba udziału stabilnych źródeł energii w miksie energetycznym nawet przy bardzo dużym udziale OZE w naszym rejonie jest bezdyskusyjna. Oparcie się na przewidzianej w Strategii Miasta Szczecina geotermii jako źródła energii cieplnej stanowi wielce dyskusyjną mrzonkę (np. przykład Pyrzyc). Oczywiście możliwe jest zastosowanie jako źródła ciepła dla miasta w istniejących elektrociepłowniach kogeneracyjnych turbin gazowych. Gaz w przeciwieństwie do źródeł jądrowych jest źródłem emisji CO2, jego dostawy obarczone są dużym ryzykiem, jego źródła ulegają wyczerpaniu, a obecne pozyskiwanie szczelinowe związane jest z dużymi kosztami i stąd też w przyszłości wystąpi konieczność zabezpieczenia jego zasobów dla przemysłu chemicznego. Jak wskazują przykłady wszystkich krajów w Europie a także obecne przewartościowanie świadomościowe nowych elit niemieckich posiadanie jądrowych źródeł energii jest bezdyskusyjną koniecznością. Przykład minionego szczecińskiego blackouťu, jak również przebieg wojny w Ukrainie wskazuje na wielce korzystne posiadanie blisko położonych stabilnych źródeł energii. Choć energia jądrowa jest tańsza od energii z innych źródeł, a budowa SMR jest tańsza od budowy dużych elektrowni jądrowych, to jednak nadal wysoki koszt budowy wskazuje, że musi być to inwestycja finansowana zewnętrznie. Przygotowanie fizyczne i mentalnościowe naszego miasta do takiej inwestycji stworzyłoby szansę do szybszego pozyskania takich środków, a posiadanie stabilnej rezerwy energii stanowiłoby poważny atut do rozwoju innych branż. **Uwaga nieuwzględniona** – poza zakresem planu ogólnego.
261.	20.04.2026	U2247/1255/2026	planowana linia tramwajowa na osiedlach Kaliny i Przyjaźni Świerczewo	nieuwzględniona	W związku z trwającymi konsultacjami społecznymi dotyczącymi nowej linii tramwajowej na osiedlach Kaliny i Przyjaźni przedstawiam zbiorczą opinię mieszkańców dotyczącą planowanej budowy nowej linii tramwajowej. Zgodnie z przedstawioną dokumentacją, planowana inwestycja zakłada budowę odcinka nowej linii tramwajowej o długości ok. 2,2 km - od ul. Krzywoustego (rejon Turzyna), przez ul. 26 Kwietnia i ul. Santocką, aż do ul. Witkiewicza, z sześcioma przystankami oraz wykorzystaniem taboru dwukierunkowego. Projekt nie przewiduje realizacji linii w rejonie tzw. „Starego Świerczewa". W dniach 19-20 kwietnia 2026 r. przeprowadziłam jako mieszkanka osiedla Świerczewo ankietę internetową wśród mieszkańców, w której zadano pytanie: „Czy jesteś za budową nowej linii tramwajowej od ul. Krzywoustego (rejon Turzyna), przez ul. 26 Kwietnia i ul. Santocką, aż do ul. Witkiewicza?" Ankieta została rozpowszechniona wśród mieszkańców lokalnych grup społecznościowych, dzięki czemu dotarła do szerokiego grona osób zainteresowanych tematem. W ankiecie wzięło udział: 500 głosujących - odpowiedzi „TAK": 255 [51 %] - odpowiedzi „NIE": 245 [49%] Dodatkowo przeanalizowałam liczne wypowiedzi mieszkańców publikowane w przestrzeni publicznej. Zebrane głosy wskazują, że znacząca część mieszkańców nie zgadza się z proponowanym przebiegiem trasy, w szczególności przez ulice Santocką i Witkiewicza. Najczęściej wskazywane argumenty to: - zbyt wąski charakter ulic oraz gęsta zabudowa mieszkaniowa, - bardzo niewielka odległość planowanego torowiska od budynków mieszkalnych, przy czym również pogorszenie bezpieczeństwa – także ze względu na bliskość szkół - obawy dotyczące hałasu, drgań oraz pogorszenia komfortu życia mieszkańców, - potencjalne wieloletnie utrudnienia komunikacyjne związane z realizacją inwestycji, - torowisko zajmie część dotychczas dostępnej jezdni/drogi dla samochodów, - powielanie istniejących połączeń komunikacji miejskiej (w tym linii autobusowej 75), - brak istotnych problemów komunikacyjnych na części odcinków, - wysokie koszty utrzymania proponowanej infrastruktury, - ingerencja w istniejącą infrastrukturę i zagospodarowaną przestrzeń lokalną, - inny przebieg trasy łączącej centrum od Turzyna - bardziej racjonalny. Najczęściej proponowanym rozwiązaniem jest wariant poprowadzenia linii wzdłuż ul. 26 Kwietnia, z dalszym przebiegiem przez ul. Taczaka w kierunku Zawadzkiego/Krzekowa, gdzie - według opinii mieszkańców – istnieją korzystniejsze warunki przestrzenne oraz większe uzasadnienie komunikacyjne., a mianowicie przez ulicę 26-Kwietnia → Taczaka → do Krzekowa. Także w tym wypadku możliwość realizacji próbnej komunikacji autobusowej na danej trasie - aby zbadać realność potrzeby danego połączenia. Jednocześnie istotne jest, że część mieszkańców nie sprzeciwia się samej idei rozwoju transportu tramwajowego w tej części miasta. Zwracam również uwagę, że według dostępnych informacji realny termin rozpoczęcia realizacji inwestycji to lata 2030-2031, co dodatkowo przemawia za zasadnością dokładnej analizy wariantów już na etapie planistycznym. W związku z powyższym wnosi się o ponowną analizę proponowanego przebiegu trasy oraz uwzględnienie zgłaszanych przez mieszkańców uwag i alternatywnych rozwiązań. **Uwaga nieuwzględniona.** Ustalenie szczegółów rozwiązań, w tym ustalenie przebiegów tras tramwajowych jest poza zakresem merytorycznym planu ogólnego określonym w przepisach prawa. Dla trasy tramwajowej w osiedlach Świerczewo, Pogodno, Gumieńce rozważane są różne warianty jej przebiegu, co zostało opisane w uzasadnieniu do planu ogólnego.
262.	20.04.2026	U2248/1256/2026	obszar planu ogólnego	uwzględniona częściowo	Zdecydowany sprzeciw dla wysokości zabudowy większej niż 110m gdziekolwiek na terenie miasta. Uzasadnienie: Wysoka zabudowa, choć bywa uzasadniona w wielomilionowych metropoliach o ograniczonej przestrzeni, w przypadku Szczecina - miasta 400-tysięcznego, z ogromnym potencjałem rozbudowy nawet w ścisłym centrum - nie ma racji bytu. Od lat powstają badania naukowe udowadniające, że wieżowce źle wpływają na miasto i jego mieszkańców: 1. Martwe partery. Wysoka zabudowa często wiąże się z „pustym parterem". Ślepe, przytłaczające ściany, infrastruktura techniczna (np. wentylacja), wjazdy do garaży podziemnych i brak miastotwórczych usług sprawiają, że otoczenie zmienia się z miejsca do przebywania w miejsce do szybkiego przemykania. Czy ludzie kiedykolwiek przebywają dłużej przy Hanza Tower albo budynku PŻM? Zamiast kawiarni czy galerii sztuki lokują się tam biura nieruchomości, banki i kliniki medycyny estetycznej. Prowadzenie w sąsiedztwie wieżowców usług rzemieślniczych czy gastronomii nie ma ekonomicznego sensu. Takie miejsca funkcjonują tylko tam, gdzie chce się być. Klient to często przypadkowy spacerowicz, który omija miejsca odstraszające i przytłaczające. 2. Napędzanie ruchu samochodowego. Skoro w okolicy wieżowców przebywa się nieprzyjemnie, a ich budowa wiąże się z ogromnymi parkingami, najłatwiej wybrać samochód. Dowody? Hanza Tower - mimo trzech kondygnacji parkingu okoliczni mieszkańcy mierzą się z nielegalnym parkowaniem na wszystkich sąsiednich ulicach. PAZIM - wieżowiec otoczony parkingami, co zabija parter i niszczy potencjał okolicy. Aby ułatwić dojazd do parkingów, poprzecinano trakty piesze ulicami i sygnalizacją świetlną faworyzującą kierowców (np. wejście do Galaxy od strony placu Rodła). Sky Garden - 7-kondygnacyjny parking. A to wszystko przy zabudowie znacznie niższej niż planowane 200 metrów. 3. Wpływ na psychikę. Badania podkreślają negatywny wpływ wysokościowców na nasze samopoczucie: większy stres i poczucie przytłoczenia. Wysoka zabudowa utrudnia też budowanie relacji sąsiedzkich - zarówno wewnątrz budynku, jak i na samej ulicy.

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					4. Szacunek do historii. Warto pamiętać o wywodzącej się ze średniowiecza tradycji, by w mieście nie budować wyżej niż wieża katedry. Początkowo miało to podłoże religijne i obronne, dziś w wielu europejskich miastach jest wyrazem szacunku do krajobrazu. To urocza tradycja, której wciąż przestrzega się w naszym kręgu kulturowym. W Szczecinie najwyższym punktem pozostaje bazylika archikatedralna św. Jakuba (110 metrów). 5. Da się być szanowanym miastem bez wysokich budynków: Berlin, Kopenhaga, Paryż, etc. Warto dodać, że w latach 2020-2021 na zlecenie Urzędu Miejskiego powstało tzw. studium kompozycyjne (wysokościowe) Szczecina. Pracował nad nim zespół naukowców, którego celem była ochrona krajobrazu i analiza możliwości lokalizacji wysokiej zabudowy. Dotychczas trzymano się ustaleń tego dokumentu. W tym kontekście zastanawia mnie ryzyko marnotrawienia środków publicznych przez nowego Architekta Miasta. Po co wydawaliśmy pieniądze na rzetelne opracowanie, skoro po kilku latach je odrzucamy? **Uwaga częściowo uwzględniona** – w zakresie zgodności z polityką przestrzenną i prawem miejscowym.
263.	20.04.2026	U2249/1257/2026	dz. nr 13/19 obręb 1026, dz. nr 11/12 obręb 1018 245SI ul. Malczewskiego Śródmieście-Północ	nieuwzględniona	Uważa się, że trzymanie się planu wytyczenia ulicy, tzw. Nowowielkopolskiej nie ma już racji bytu. Po remoncie ulicy Wielkopolskiej, stworzeniu tam miejsc parkingowych oraz klombów miasto chce w przyszłości to zniszczyć? To po co było to robić? Ponadto plan nie podaje szczegółów - jak nowa ulica miałaby się łączyć z ul. Gontyny i pobliskiej Salomei? Rondo miałoby tu powstać? Przecież rondo spowoduje jeszcze większe korki, już na to miejsce obecnie. Zasadnym jest wytyczenie drogi zwykłej, dwupasmowej od Wyzwolenia do Salomei i zostawić tereny pod wysokie budownictwo w stylu budynku Hanzy. Wg Planu Ogólnego jedynie w pobliżu SP56 możliwy jest wyższy budynek usługowy i w pobliżu mającego powstać skrzyżowania z Wyzwolenia, to marnowanie terenu gdzie mogłyby powstać mieszkania na kolejną arterię. Widzę też teren po byłym domu marynarza na 100 na w górę co zresztą też uważam za zbyt wysoki budynek, choć zgadzam się że to ciekawe miejsce na wyższą zabudowę. Jak niby miałaby ta droga - jako szeroka arteria - usprawnić ruch, skoro i tak samochody jadą głównie z ul. Gontyny prosto w stronę Placu Rodła i trasy zamkowej? Skieruje ruch na plac grunwaldzki i tam utkną samochody w korku? Czy rzeczywiście poszerzy się Wielkopolską i na Szarych Szeregów? Biorąc powyższe pod uwagę uważam, że szeroka arteria w tym miejscu to nieporozumienie, w związku z czym zgłaszam swoją uwagę w tym zakresie. **Uwaga nieuwzględniona.** Wystąpienie niezgodne z polityką przestrzenną**,** teren został objęty strefą infrastrukturalną SI dla zapewnienia rezerwy pod budowę układu komunikacyjnego. W profilach funkcjonalnych uzupełniającym strefy planistycznej 245SI wymieniono tereny zieleni urządzonej. Ustalenie szczegółowych rozwiązań, w tym ustalenie przekrojów dróg, typów skrzyżowań jest poza zakresem merytorycznym planu ogólnego określonym w przepisach prawa.
264.	20.04.2026	U2250/1258/2026	dz. nr 2/1, 2/2, 3/28 obręb 4124 85SP ul. Szklana Podjuchy	uwzględniona częściowo	Wnoszę o zmianę planu ogólnego miasta Szczecin w ten sposób, że w strefie gospodarczej o symbolu 85SP (Szczecin Podjuchy, ulica Szklana – identyfikator działki 326201_1.4124.14.2/1, 326201_1.4124.14.2/2, 326201_1.4124.14.3/28) ustalić maksymalną wysokość zabudowy na 5,5 metra. Swoją prośbę motywuję koniecznością ochrony ładu przestrzennego oraz walorów krajobrazowych tej części miasta. Dopuszczenie wysokiej zabudowy w przedmiotowym rejonie znacząco wpłynie na estetykę otoczenia, zaburzając charakter tej przestrzeni i pogarszając odbiór krajobrazu. Obszar ten stanowi jedno z nielicznych miejsc, z którego mieszkańcy mogą obecnie podziwiać widok na Odrę oraz okoliczne tereny przyrodnicze. Powstanie wysokich obiektów skutkowałoby ograniczeniem lub całkowitą utratą tych walorów widokowych, które mają istotne znaczenie dla jakości życia mieszkańców oraz atrakcyjności tej części Szczecina. Wnoszona zmiana pozostaje zatem uzasadniona zarówno interesem społecznym, jak i potrzebą zachowania przestrzeni o wyjątkowych walorach krajobrazowych dla obecnych i przyszłych mieszkańców miasta. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: 85SP Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 60% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 5,5m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 20% **Uwaga uwzględniona częściowo** – wprowadzono strefę usługową z wykluczeniem profilu magazyny i składy, parametry wysokości i powierzchni zabudowy pozostawiono bez zmian.
265.	20.04.2026	U2251/1259/2026	dz. nr 2/1, 2/2, 3/28 obręb 4124 85SP ul. Szklana Podjuchy	uwzględniona częściowo	Wnoszę o zmianę planu ogólnego miasta Szczecin w zakresie strefy gospodarczej o symbolu 85SP (Szczecin Podjuchy, ul. Szklana - działki nr 326201_1.4124.14.2/1, 326201_1.4124.14.2/2, 326201_1.4124.14.3/28) poprzez ograniczenie dopuszczalnej wysokości zabudowy do 5,5 metra. Nie zgadzam się na lokalizację bazy paliwowej w tym miejscu. Inwestycja tego rodzaju budzi uzasadnione obawy dotyczące bezpieczeństwa mieszkańców, w szczególności ryzyka awarii, pożaru, wycieków oraz zwiększonego ruchu ciężkiego transportu. Teren ten znajduje się w sąsiedztwie obszarów cennych przyrodniczo związanych z Odrą, dlatego jego zagospodarowanie powinno uwzględniać ochronę środowiska i krajobrazu. Wysoka oraz przemysłowa zabudowa wpłynie negatywnie na estetykę okolicy, pogorszy widoki i obniży walory tej części miasta. Wnoszę o uwzględnienie powyższych argumentów przy dalszych pracach planistycznych. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: 85SP Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 60% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 5,5m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 20% **Uwaga uwzględniona częściowo** – wprowadzono strefę usługową z wykluczeniem profilu magazyny i składy, parametry wysokości i powierzchni zabudowy pozostawiono bez zmian.
266.	20.04.2026	U2253/1274/2026	243SU ul. Niemierzyńska Niebuszewo-Bolinko	uwzględniona częściowo	Działając w imieniu Szczecińskiego Parku Naukowo-Technologicznego sp. z o.o. z siedzibą (SPNT) w Szczecinie wnoszę o uwzględnienie uwagi opisanej w pkt 7.2. Jej treścią jest zmiana w Planie ogólnym miasta Szczecin parametrów dla strefy usługowej oznaczonej identyfikatorem PL.ZIPPZP.10037/326201-POG/1POG-243SU/20260312T073503, o symbolu SU, oznaczeniu 243SU poprzez: zmianę współczynnika maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy (z obecnego 1,7 na 2); zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy (z obecnego 35% na 40%); zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej (z obecnych 25% na 20%). Zmiana powyższa spowoduje ujednolicenie parametrów z obowiązującymi na sąsiednim terenie (428SU), zagospodarowanym przez SPNT na której Technopark Pomerania prowadzi swoją działalność polegającą na wspieraniu rozwoju firm, instytucji publicznych i samorządów, poprzez dostarczanie infrastruktury technologicznej, oferowanie kompleksowego otoczenia biznesowego czy usług centrum danych. Zaproponowana zmiana parametrów istotnie wpłynie na podniesienie atrakcyjności inwestycyjnej strefy o oznaczeniu 243SU w przypadku kontynuacji rozbudowy funkcji usługowych stwarzających możliwości rozwijania firm z branż innowacyjnych, w tym ICT. Wnosi o: - zwiększenie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy do 2 (z obecnego wskaźnika 1,7); - zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy do 40% (z obecnego wskaźnika 35%); - zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 20% (z obecnego wskaźnika 25%). Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: 243SU Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 21,0m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 20% **Uwaga częściowo uwzględniona -** podwyższono wskaźnik iz do 2, pz do 40%. Nie uwzględniono obniżenia pbc do 20%.
267.	20.04.2026	U2254/1275/2026	obszar planu ogólnego	uwzględniona częściowo	Korzystając z możliwości wzięcia udziału w konsultacjach społecznych odnośnie przedstawionego Planu Ogólnego Szczecina, mając na uwadze wszelkie programy żeglugowe, zarówno te europejskie np. NAIADESIII, sieć TEN-T, umowa AGN, jak i krajowe - Krajowy Program Żeglugowy 2030 - które skupiają się na rozwoju żeglugi śródlądowej i rekomendują - ze względu

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					na kongestię miast - przeniesienie wolumenu transportu z dróg i kolei na żeglugę śródlądową, jako Związek Polskich Armatorów Śródlądowych chcielibyśmy prosić o wzięcie tych faktów pod uwagę w Projekcie Planu Ogólnego i uwzględnienie funkcji transportu wodnego i obsługi żeglugi śródlądowej jako systemu funkcjonowania miasta. W dokumencie czytamy, że „Szczeciński węzeł transportu wodnego”, złożony jest z układu akwenów naturalnych i sztucznych, w podziale na wewnętrzne wody morskie i wody śródlądowe. W skład wód śródlądowych w obrębie Szczecina, wchodzą częściowo rzeki: Odra Zachodnia, Regalica i Parnica, przekopy: Parnicki i Klucz Ustowo, kanały: Zielony, Klucz, Odyńca i Cegielinka oraz jezioro Dąbie. Ograniczone parametry szlaku żeglownego oraz stan zabudowy hydrotechnicznej i drogi wodnej śródlądowej nie pozwalają na pełne wykorzystanie możliwości transportowych Odry w ruchu lokalnym i tranzytowym.” Jednakże należy zauważyć, że nasz region jest mimo wszystko najbardziej rozwiniętym pod względem żeglugi śródlądowej w Polsce (dane GUS). Mamy i bardzo dobrze wykorzystujemy połączenie z niemieckimi wodami śródlądowymi, które też w myśl europejskich tendencji są sukcesywnie rozwijane. Niewątpliwym faktem jest także strategia rozbudowy Portu Szczecin Świnoujście, pogłębienie toru wodnego, który będzie wykorzystywany przez większe jednostki, więc żeby rozładować towary będzie niezbędne i zwiększone zapotrzebowanie na żeglugę śródlądową. Ale żeby to funkcjonowało dobrze, potrzebne jest podstawowa infrastruktura dla statków żeglugi śródlądowej, a przede wszystkim miejsca postojowe. W projekcie planu brak jest jednoznacznych odniesień ani zapisów dotyczących żeglugi śródlądowej, ustaleń dopuszczających lokalizację miejsc postojowych dla jednostek śródlądowych. Grozi to marginalizacją transportu wodnego oraz ograniczeniem funkcji postoju statków. Związek Polskich Armatorów Śródlądowych wnosi zatem o: - wyraźne włączenie transportu wodnego i żeglugi śródlądowej jako funkcji strategicznej miasta, - wskazanie w Planie Ogólnym obszarów przeznaczonych do postojów jednostek śródlądowych (większych, towarowych) -zabezpieczenie infrastruktury nabrzeży i miejsc cumowania w Planie Ogólnym w sposób spójny z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Nasz niepokój szczególnie budzi rejon Kanału Odyńca. Obowiązujący plan miejscowy (Uchwała nr V/129/19) Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2019r. jednoznacznie dopuszcza postój barek, lokalizację urządzeń wodnych do cumowania i postoju jednostek pływających, budowę pomostów i innych. W projekcie Planu Ogólnego obszar Kanału Odyńca nie został ujęty jako element systemu transportowego miasta, lecz jako część systemu przyrodniczego i rekreacyjnego. Brak jednoznacznych zapisów w projekcie może skutkować eliminacją aktualnej funkcji gospodarczej związanej z żeglugą śródlądową na rzecz funkcji rekreacyjno-turystycznych, co stoi w sprzeczności z obowiązującym sposobem użytkowania terenu. Obecnie wykorzystywany jako miejsce postoju długotrwałego Kanał Odyńca, objęty obowiązującym planem miejscowym dopuszczającym tę funkcję, powinien zostać zachowany. Jednocześnie konieczne jest wskazanie i umożliwienie wykorzystania innych potencjalnych lokalizacji na terenie miasta. W związku z powyższym wnosimy o uwzględnienie w Planie Ogólnym funkcji żeglugi śródlądowej poprzez wyznaczenie miejsc postoju jednostek pływających, w tym postoju krótkotrwałego jak i miejsc zimowania na utrzymanych i wyposażonych w podstawową infrastrukturę (energia elektryczna, woda) nabrzeżach. Co warte odnotowania, jak wskazano w prognozie oddziaływania na środowisko Planu Ogólnego Szczecina, żegluga śródlądowa jest działalnością wieloletnią, która nie powoduje negatywnego, degradacyjnego wpływu na środowisko, co potwierdza brak przesłanek do jej ograniczania. **Uwaga uwzględniona częściowo** w zakresie planu ogólnego.
268.	20.04.2026	U2255/1277/2026	dz. nr 104/2 obręb 4194 112SO ul. Kozia Płonia- Śmierdnica- Jezierzyce	uwzględniona częściowo	Wnosi o zmianę projektu planu ogólnego Gminy Miasto Szczecin w zakresie nieruchomości oznaczonej jako działka nr 104/2, identyfikator działki 326201_1.4194.104/2, położonej przy ul. Koziej 22, znajdującej się obecnie w projektowanej strefie 112SO. W pierwszej kolejności należy wskazać, że stan faktyczny i ewidencyjny nieruchomości wymaga pełnego i rzetelnego ujawnienia w dokumentach planistycznych. Część działki 104/4 o powierzchni 0,2533 ha jest, zgodnie z wypisem z rejestru gruntów, sklasyfikowana jako B-RVI. Pozostałą część działki stanowią użytki WSr-RVI. Oznacza to, że nieruchomość nie ma wyłącznie charakteru przyrodniczo-wodnego, lecz obejmuje także część zabudowaną i grunty o utrwalonym sposobie użytkowania, co powinno znaleźć odzwierciedlenie w projektowanym planie ogólnym. Znajdujący się na nieruchomości staw jest ekologicznym stawem hodowlanym, użytkowanym w tym celu od dziesięcioleci. Należy podkreślić, że jest to sztuczny zbiornik wodny, powstały jeszcze przed 1945 rokiem, i od tego czasu wykorzystywany był jako staw hodowlany. Tym samym obecne użytkowanie nie ma charakteru nowego ani incydentalnego, lecz stanowi historycznie ukształtowaną i utrwaloną funkcję tego terenu. Istotne znaczenie ma również obowiązujący Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Płonia - Urok” z dnia 28.02.2011 r. dla terenu elementarnego D.J.3001.ZL,WS,G,E, który przewiduje m.in .: • możliwość zachowania istniejących obiektów gospodarczych przy Stawie Kiełpińskim bez możliwości ich rozbudowy, • zabudowę związaną z gospodarką leśną, • lokalizację urządzeń turystycznych. Ponadto w aktach notarialnych dotyczących nieruchomości wskazywane są budynki gospodarcze, co potwierdza istnienie trwałego i legalnego zagospodarowania tego terenu. Dodatkowo w wypisie z miejscowego planu z 1998 roku wskazywana była możliwość zabudowy, w tym między innymi zabudowy jednorodzinnej. Oznacza to, że na przestrzeni lat nieruchomość była postrzegana planistycznie jako teren dopuszczający szersze zagospodarowanie niż wynikałoby to z najbardziej restrykcyjnych obecnie proponowanych ograniczeń. Na mieszkalny charakter istniejących zabudowań wskazuje również zawiadomienie z dnia 8.08.1989 r., w którym nakazuje się stawiennictwo w urzędzie meldunkowym w celu dokonania zmiany adresu zamieszkania w dowodzie osobistym. Dokument ten jednoznacznie potwierdza, że zabudowania znajdujące się na nieruchomości pełniły nie tylko funkcję gospodarczą, ale również mieszkaniową. Okoliczność tę potwierdzają ponadto relacje mieszkańców oraz dokumentacja fotograficzna. Należy zauważyć, że postępujące od około 20 lat ograniczanie możliwości racjonalnego zagospodarowania tak atrakcyjnego i cennego terenu, jakim jest okolica Stawu Kiełpińskiego, doprowadziło do jego systematycznej degradacji. Brak realnych możliwości inwestowania, utrzymywania infrastruktury towarzyszącej i prowadzenia działalności zgodnej z historyczną funkcją tego miejsca skutkuje pogarszaniem stanu nieruchomości z roku na rok. Zjawisko to nasila również problem wysychania nie tylko Stawu Kiełpińskiego, ale także Jeleniego Stawu. Dowodem na to są zdjęcia satelitarne potwierdzające, że od momentu wprowadzenia ograniczeń w dysponowaniu nieruchomością teren zaczął ulegać systematycznej degradacji. W interesie publicznym oraz zgodnie z zasadą ładu przestrzennego plan ogólny powinien nie tylko chronić wartości przyrodnicze, ale również umożliwiać takie korzystanie z nieruchomości, które zapewni jej należyte utrzymanie. W przypadku tej nieruchomości właściciel prywatny powinien mieć stworzone warunki do legalnego i racjonalnego użytkowania stawu oraz terenu przyległego w sposób, który pozwoli utrzymać zbiornik wodny w stanie niepogarszającym się, przeciwdziałać jego degradacji oraz zachować historyczną funkcję hodowlaną, gospodarczą i mieszkaniową. Należy zaznaczyć, że właściciel nieruchomości posiada wykształcenie rolnicze. Plan ogólny w obecnej formie stanowi ograniczenie jego praw do prowadzenia działalności rolniczej. Plan miejscowy nie wyklucza prowadzenia działalności rolniczej. Prowadzenie ekologicznej hodowli jest zgodne z obowiązującym planem urządzania lasu oraz z planem ochronnym Wzgórza Bukowe dla obszaru Natura 2000. Nie wyrażam zgody na dalsze, postępujące ograniczanie prawa właściciela do zagospodarowania przedmiotowego terenu, zwłaszcza w sytuacji, gdy istnieją dokumenty i okoliczności potwierdzające historyczny, rzeczywisty i zgodny z prawem sposób jego użytkowania. Przyjęcie rozwiązań planistycznych, które w sposób nieproporcjonalny i nieuzasadniony ograniczają możliwość korzystania z nieruchomości, należy ocenić jako naruszające słuszny interes właściciela. **Uwaga uwzględniona częściowo.** W zakresie objęcia użytku geodezyjnego „Br” strefą zieleni i rekreacji. Nieruchomość przy Kiełpińskim Stawie objęta mpzp „Płonia-Urok” (2011 rok) położona poza obszarem o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, poza dostępem do drogi publicznej do zachowania i objęcia strefą SO.
			D.J.3012.KDW,G 112SO Płonia - Śmierdnica - Jezierzyce	nieuwzględniona	Istotnym pominięciem w projektowanej strefie 112SO, polegającym na nieujawnieniu przewidzianego w obowiązującym planie miejscowym ciągu pieszo-jezdnego lub ścieżki rowerowej oznaczonej symbolem D.J.3012.KDW,G. Pominięcie to pozostaje niezrozumiałe z punktu widzenia interesu publicznego oraz zasad prawidłowego planowania przestrzennego. Teren ten pełni bowiem istotną funkcję komunikacyjną i rekreacyjną, a jego nieuwzględnienie może w przyszłości doprowadzić do faktycznego wyeliminowania możliwości realizacji ciągu pieszo-jezdnego albo ścieżki rowerowej. Takie rozwiązanie wpływa bezpośrednio na możliwość korzystania z terenów leśnych przez mieszkańców. Ograniczenie lub zaniechanie ujawnienia tego rodzaju powiązań komunikacyjnych osłabia dostępność lasu, zmniejsza walory rekreacyjne obszaru oraz może w przyszłości pozbawić mieszkańców możliwości wybudowania ścieżki

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					rowerowej, która stanowiłaby ważny element lokalnej infrastruktury służącej wypoczynkowi, rekreacji i zrównoważonej komunikacji. Z tego względu projekt planu ogólnego powinien uwzględniać ciągłość rozwiązań komunikacyjnych wynikających z planu miejscowego, a nie prowadzić do ich faktycznego zaniku. **Uwaga nieuwzględniona.** Wyznaczenie przebiegów i parametrów terenów komunikacji pieszo-rowerowej wykracza poza zakres merytoryczny planu ogólnego określony w przepisach prawa.
			dz. nr 104/5, 105/3 obręb 4194 112SO Płonia - Śmierdnica - Jezierzyce	nieuwzględniona	Wnoszę o uwzględnienie w projekcie planu ogólnego drogi dojazdowej ujawnionej w księdze wieczystej, która stanowi jedyny dojazd do działki. Pominięcie tej drogi w ustaleniach planistycznych prowadziłoby do niezgodności projektu planu z istniejącym stanem prawnym oraz faktycznym sposobem korzystania z nieruchomości. Brak jej ujawnienia może w przyszłości skutkować ograniczeniem prawa właściciela do korzystania z nieruchomości, w tym pozbawić go możliwości legalnego wykonania remontu, przebudowy lub niezbędnych prac utrzymaniowych tej drogi. W praktyce oznaczałoby to ryzyko dalszego pogorszenia dostępności nieruchomości oraz naruszenie słusznego interesu właściciela. Z tych względów droga ta powinna zostać jednoznacznie uwzględniona w projekcie planu ogólnego. Dnia 19.01.2023 r. ustanowiono służebność przejazdu przez działki 104/5 oraz 105/3 dla każdoczesnego właściciela działki 104/2. Służebność przejazdu dotyczy istniejącej grogi gruntowej. **Uwaga nieuwzględniona.** Zagadnienia dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów/działek budowlanych wykraczają poza zakres merytoryczny planu ogólnego określony w przepisach prawa.
			dz. nr 104/5, 105/3 obręb 4194 112SO Płonia- Śmierdnica- Jezierzyce	nieuwzględniona	Wnoszę o zmianę ustaleń projektu planu ogólnego w zakresie terenu po nieczynnej sieci elektroenergetycznej, tak aby umożliwić jego wykorzystanie na cele komunikacji rowerowej, w szczególności pod realizację kolejnych ścieżek rowerowych. Teren ten, z uwagi na swój przebieg i dotychczasowy sposób zagospodarowania, posiada realny potencjał do pełnienia funkcji liniowego ciągu komunikacyjnego o charakterze rekreacyjnym i transportowym. Uwzględnienie takiego przeznaczenia w planie ogólnym pozwoli na zachowanie rezerwy terenowej pod rozwój spójnej infrastruktury rowerowej, służącej mieszkańcom oraz poprawiającej dostępność terenów leśnych i rekreacyjnych. Brak odpowiedniego uwzględnienia tego terenu w planie ogólnym może w przyszłości doprowadzić do utraty możliwości jego racjonalnego wykorzystania na cele publiczne, w tym do realizacji ścieżek rowerowych istotnych dla lokalnego układu komunikacyjnego. Wprowadzenie takiej funkcji pozostaje zgodne z zasadami zrównoważonego rozwoju, wspiera rozwój niskoemisyjnych form transportu oraz odpowiada interesowi mieszkańców w zakresie poprawy warunków rekreacji i bezpiecznego przemieszczania się. Z tych względów zasadne jest takie ukształtowanie ustaleń planu ogólnego, aby teren po nieczynnej sieci elektroenergetycznej mógł zostać przeznaczony pod realizację kolejnych ścieżek rowerowych, bez wycinki żadnego drzewa. **Uwaga nieuwzględniona.** Kwestia wyznaczenia przebiegu i parametrów terenów komunikacji pieszo-rowerowej wykracza poza zakres merytoryczny planu ogólnego określony w przepisach prawa. Zgodnie z zakresem merytorycznym planu ogólnego w opisie profili funkcjonalnych każdej ze stref mieszczą się tereny komunikacji, co oznacza, że ewentualna lokalizacja dróg dla pieszych i rowerów będzie analizowana na etapie sporządzania planu miejscowego lub określana w decyzji administracyjnej.
			dz. nr 104/2 obręb 4194 112SO ul. Kozia Płonia- Śmierdnica- Jezierzyce	uwzględniona częściowo	Wnosi się o wprowadzenie następujących zmian do projektu planu ogólnego, aby: 1. Ujawniały rzeczywisty stan ewidencyjny nieruchomości, w tym część sklasyfikowaną jako B-RVI, obecne zakwalifikowanie do strefy SO jest nieprawidłowe 2. Uwzględniały historyczne i faktyczne użytkowanie stawu jako sztucznego stawu hodowlanego, 3. Respektowały istniejącą zabudowę gospodarczą i mieszkaniową oraz ciągłość wcześniejszych ustaleń planistycznych, 4. Umożliwiały racjonalne zagospodarowanie nieruchomości, w tym utrzymanie stawu, istniejących obiektów oraz funkcji towarzyszących, które nie będą prowadziły do degradacji terenu, lecz przeciwnie - pozwolą na jego ochronę i właściwe utrzymanie, 5. Uwzględniały przewidziane dotychczas powiązania komunikacyjne, w tym ciąg pieszo-jezdny lub ścieżkę rowerową oznaczoną symbolem D.J.3012.KDW,G, mające znaczenie dla zachowania dostępności terenów leśnych i rekreacyjnych dla mieszkańców. W przypadku nieuwzględnienia niniejszego wniosku i utrzymania rozwiązań prowadzących do dalszego ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, podejmę kroki zmierzające do dochodzenia przysługujących mi roszczeń, w tym także uzyskania odszkodowania z tytułu ograniczenia prawa własności. Wobec powyższego wniosek o zmianę projektu planu ogólnego w odniesieniu do wskazanej nieruchomości oraz nieruchomości sąsiednich jest w pełni uzasadniony zarówno stanem faktycznym i ewidencyjnym, jak i względami funkcjonalnymi, gospodarczymi, środowiskowymi oraz zasadą poszanowania praw właściciela i interesu mieszkańców. **Uwaga uwzględniona częściowo** - w zakresie objęcia użytku geodezyjnego „Br" strefą zieleni i rekreacji. Nieruchomość przy Kiełpińskim Stawie objęta mpzp „Płonia-Urok" (2011 rok) położona poza obszarem o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, poza dostępem do drogi publicznej do zachowania i objęcia strefą SO. **Uwaga nieuwzględniona** w zakresie ciągów pieszych i dróg układu uzupełniającego – wyznaczenie przebiegów i parametrów terenów komunikacji pieszo-rowerowej wykracza poza zakres merytoryczny planu ogólnego określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w opisie profili funkcjonalnych każdej ze stref mieszczą się tereny komunikacji.
269.	20.04.2026	U2256/1278/2026	dz. nr 10/5, 10/9 obręb 1011 457SU Śródmieście- Północ	uwzględniona	Zgodnie z Projektem Planu Ogólnego Miasta Szczecin (PL.ZIPPZP.10037/326201-POG/1POG/20260312T073503) wyłożonym do konsultacji w dniu 12 marca 2026 r. teren obejmujący działki o nr 10/5, 10/9 oraz 10/10 przy ul. Janosika objęty jest strefą usługową (457SU) oraz obszarem uzupełnienia zabudowy (79OUZ). Wnosi o uwzględnienie istniejącej charakterystyki terenu i zmianę parametrów strefy usługowej 457SU na podane poniżej, tak aby odpowiadały istniejącej zabudowie na działkach nr 10/5 i 10/9: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 3,0; maksymalny udział powierzchni zabudowy: 90% maksymalna wysokość zabudowy: 20m (nie wyższa niż wysokość budynku przy ul. Wąskiej 12) Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: SU Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 90% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 20m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 30% **Uwaga uwzględniona** - skorygowano parametry zabudowy.
270.	20.04.2026	U2257/1279/2026	dz. nr 10/7 obręb 1011 243SW Śródmieście- Północ	uwzględniona	Zgodnie z Projektem Planu Ogólnego Miasta Szczecin (PL.ZIPPZP.10037/326201-POG/1POG/20260312T07 3503) wyłożonym do konsultacji w dniu 12 marca 2026 r. działka o nr 10/7 przy ul. Janosika objęta jest strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (243SW) oraz obszarem uzupełnienia zabudowy (79OUZ). Wnosi o uwzględnienie istniejącej charakterystyki terenu i zmianę parametrów strefy wielofunkcyjnej (243SW) na podane poniżej, tak aby odpowiadały istniejącej zabudowie z zachowaniem minimum 5% tolerancji w stosunku do istniejącej powierzchni zabudowy: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 3,5 maksymalna wysokość zabudowy: 20,0m maksymalny udział powierzchni zabudowy: 55% minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% **Uwaga uwzględniona** - skorygowano parametry zabudowy.
271.	20.04.2026	U2258/1280/2026	dz. nr 8/2, 42/2, 42/3 obręb 1037 319SW Stare Miasto	nieuwzględniona	Budynek hotelu ibis Styles Szczecin Stare Miasto powstał na działkach 8/2, 42/2 i 42/3, zgodnie z wymogiem obowiązującego również obecnie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewidującego wymóg zachowania minimum 10% powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego wskaźnika zabudowy 100% powierzchni oraz wysokości budynku do 21m. Dlatego wnosimy o utrzymania w planie ogólnym tych parametrów oraz przeznaczenia nieruchomości na strefę wielofunkcyjną z zabudową wielorodzinną. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 100% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 21m

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 10% **Uwaga nieuwzględniona.** Obowiązuje prawo miejscowe, parametry pozostają bez zmian z uwagi na uwarunkowania krajobrazu kulturowego i zabytki.
272.	20.04.2026	U2259/1281/2026	dz. nr 26/6, 26/9 obręb 1040 1086SW Nowe Miasto	nieuwzględniona	Zgodnie z otrzymanym pozwoleniem na budowę i pozwoleniem na użytkowanie w oparciu, o które powstały hotele ibis i Novotel Szczecin, znajdujące się na działkach 26/6 i 26/9, powierzchna zabudowy wyniosła 100 % a powierzchnia biologicznie czynna 0 %. W związku z powyższym wnosimy o utrzymanie tych parametrów, gdyż utworzenie powierzchni biologicznie czynnej może być niemożliwe ze względu na uwarunkowania techniczne. W szczególności dach nie był zaprojektowany dla powierzchni zielonych. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 100% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 30m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 0% **Uwaga nieuwzględniona.** Obowiązują przepisy prawa, które ustalają minimalną powierzchnię biologicznie czynną na terenach bezplanistycznych, parametry pozostają bez zmian.
273.	20.04.2026 (data nadania)	U2562/1293/2026	dz. nr 11 obręb 2051 483SJ Krzekowo - Bezrzecze	nieuwzględniona	Zmiana przeznaczenia. Teren podmokły. Umożliwić swobodne dojście do Bukowej. Przeznaczyć na rozlewisko Bukowej, łąkę lub zieleń urządzoną. **Uwaga nieuwzględniona**, ponieważ wskazane grunty są gruntami prywatnymi przeznaczonymi w obowiązującym planie miejscowym pod zabudowę jednorodzinną. Ograniczenia mogą być wprowadzane na etapie opracowania planu miejscowego.
274.	20.04.2026 (data nadania)	U2563/1294/2026	dz. nr 22 obręb 2049 483SJ Krzekowo - Bezrzecze	nieuwzględniona	Umożliwić swobodne dojście do rzeki Bukowej. Przeznaczenie: zieleń, rozlewiska rzeki Bukowej. Zakaz stawiania budynków trwale związanych z gruntem. **Uwaga nieuwzględniona**, ponieważ wskazane grunty są gruntami prywatnymi przeznaczonymi w obowiązującym planie miejscowym pod zabudowę jednorodzinną. Ograniczenia mogą być wprowadzane na etapie opracowania planu miejscowego.
275.	20.04.2026 (data nadania)	U2564/1295/2026	dz. nr 59/25 obręb 2044 220SN Krzekowo - Bezrzecze	uwzględniona	Cel publiczny; boisko sportowe, rekreacja, urządzona zieleń. Dopuszczona budowa pawilonu jako zaplecza centrum sportowego. **Uwaga uwzględniona**, działka znajduje się w strefie 220SN i zgodnie z profilem podstawowym przeznaczona jest na tereny zieleni i rekreacji z możliwością realizacji celów publicznych.
276.	20.04.2026 (data nadania)	U2565/1296/2026	dz. nr 59/24 obręb 2044 220SN Krzekowo - Bezrzecze	uwzględniona	Przeznaczenie: rekreacja, teren sportowy, zieleń urządzona. **Uwaga uwzględniona**, działka znajduje się w strefie 220SN i zgodnie z profilem podstawowym przeznaczona jest na tereny zieleni i rekreacji z możliwością realizacji celów publicznych.
277.	20.04.2026 (data nadania)	U2566/1297/2026	dz. nr 29/23, 7/6 obręb 2044 220SN Krzekowo - Bezrzecze	uwzględniona	Przeznaczenie na cele publiczne i rekreacja, zieleń urządzona. Dopuścić pawilony niezwiązane z gruntem na cele publiczne. **Uwaga uwzględniona**, wprowadzono strefę SN, której profil dodatkowy pozwala na realizację funkcji publicznych, ogólnomiejskich.
278.	20.04.2026 (data nadania)	U2567/1298/2026	dz. nr 2/3 obręb 2044 646SU Krzekowo - Bezrzecze	uwzględniona	Przeznaczyć na cele publiczne: edukacja, rekreacja, szkoła, boisko, park, plac zabaw. Umożliwić budowę połączenia pieszo-rowerowego z ulicą Rozmarynową. **Uwaga uwzględniona**. Strefa SU pozwala na realizację funkcji publicznych, ogólnomiejskich.
279.	20.04.2026 (data nadania)	U2568/1299/2026	dz. nr 1/4 obręb 2046 przy ul. Modrej 332SJ Krzekowo - Bezrzecze	nieuwzględniona	Działka na cele rekreacyjne, publiczne; Urządzona zieleń. Dopuścić rozbiórkę basenu p/poż. Dopuścić na miejscu basenu pawilon, budynek modułowy. Cel publiczny z dopuszczeniem małej gastronomii. **Uwaga nieuwzględniona**. Strefa SJ w profilu podstawowym zawiera funkcję rekreacyjne i usługowe, co pozwala w przyszłym planie miejscowym przeanalizować przeznaczenie poszczególnych terenów.
280.	20.04.2026 (data nadania)	U2569/1300/2026	dz. nr 20 obręb 2042 przy ul. Koralowej 475SJ Krzekowo - Bezrzecze	nieuwzględniona	Działkę wraz z budynkiem zachować na cele publiczne; przedszkole, żłobek, świetlica, klub dla mieszkańców, punkt schronienia ludności. Działka: teren rekreacyjny. **Uwaga nieuwzględniona**, strefa SJ w profilu podstawowym zawiera funkcje usługowe, co pozwala w przyszłym planie miejscowym przeanalizować przeznaczenie działki na usługi.
281.	20.04.2026 (data nadania)	U2570/1301/2026	dz. nr 6/60 obręb 2049 Pogodno 475SJ Krzekowo - Bezrzecze	nieuwzględniona	Działka powinna mieć funkcję: teren zielony, rekreacyjny, możliwa budowa zbiornika retencyjnego. Jest to teren podmokły i zalewowy z naturalnym zbiornikiem wodnym. Należy zrezygnować z funkcji i przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową i usługową. **Uwaga nieuwzględniona**, w obowiązującym planie miejscowym teren przeznaczony jest na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jednakże profil strefy SJ pozwala na realizację zbiornika retencyjnego, zieleń urządzoną, rekreację.
282.	20.04.2026 (data nadania)	U2571/1302/2026	obszar 4SJ przy ul. Sierakowskiej, Osów	nieuwzględniona	Wnosi o ustalenie w planie maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 9,0 zamiast 11,0 metrów dla obszaru 4SJ. Dopuszczenie wysokości zabudowy 11,0m pozwala na realizację budynków o 3-4 kondygnacjach, co odbiega wyraźnie od skali obiektów istniejących w sąsiedztwie oraz od zabudowy planowanej na obszarach obok (np. 5SJ i 3 SJ, gdzie wysokość zabudowy ograniczono do 8,0 m). Ponadto obszar 4SJ sąsiaduje bezpośrednio z terenami zieleni i rekreacji oraz strefą lasu i wprowadzenie tu zbyt wysokiej zabudowy spowoduje brak spójności i dysharmonię krajobrazu. Obniżenie limitu wysokości zabudowy do 9,0 m zapobiegnie zbyt intensywnej urbanizacji terenu, którego kameralny charakter powinien być chroniony w zgodzie z filozofią zrównoważonego rozwoju. **Uwaga nieuwzględniona.** Ustalone w planie ogólnym parametry wynikają z przepisów prawa - obowiązującego planu miejscowego.

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
283.	20.04.2026 (data nadania)	U2572/1303/2026	dz. nr 123/1 obręb 4201 ul. Zadumana Płonia - Śmierdnica - Jezierzyce	uwzględniona	Wnosi o wyznaczenie dla działki strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz o wyznaczenie na tym terenie obszaru uzupełnienia zabudowy. Prosi o dopuszczenie parametrów wysokość zabudowy do 10,0 m; intensywność zabudowy 0,5; szerokość elewacji frontowej od 9 m do 16 m. Działka sąsiaduje bezpośrednio z istniejącą zabudową oraz posiada dostęp do drogi publicznej i sieci uzbrojenia terenu. **Uwaga uwzględniona**. Działkę objęto strefą SJ o parametrach zgodnych z wystąpieniem, z wyłączeniem określenia szerokości elewacji frontowej – co nie jest przedmiotem ustaleń planu ogólnego.
284.	13.04.2026 17.04.2026 20.04.2026	U972/0940/2026 U974/0942/2026 U977/0945/2026 U1534/1097/2026 U1535/1098/2026 od U1759/1172/2026 do U1983/1172/2026 U2041/1120/2026 U2186/1189/2026 U2187/1190/2026 U2188/1191/2026 U2210/1217/2026 U2216/1224/2026 U2217/1226/2026 U2218/1227/2026 U2241/1249/2026 U2243/1251/2026	dz. nr 2/1 (całość), 2/3 (całość), 2/6 (całość), 2/7 (część), 3 (część), 4 (część), 5 (całość), 6 (całość), 7 (całość), 8 (część), 9 (całość), 10 (całość), 11 (część), 12 (część), 13 (całość), 14 (część), 15 (część), 16 (część) obręb 4116 Puszcza Bukowa - Autostrada A6 Podjuchy	uwzględniona częściowo	Uwaga dotyczy terenu położonego między Puszczą Bukową a autostradą A6 w Podjuchach (*załącznik nr 1*). 1. W projekcie planu teren ten tworzy strefę oznaczoną symbolem 1014SU - strefa usługowa, której przypisano wszystkie możliwe dodatkowe profile funkcjonalne, w tym „teren składów i magazynów”. Wnosi o wyznaczenie na tym terenie strefy zieleni i rekreacji zamiast strefy usługowej. Postulowana strefa zieleni i rekreacji powinna mieć przypisany fakultatywny profil funkcjonalny „teren usług sportu i rekreacji”. Postulowane rozwiązanie zostało szczegółowo uzasadnione w *załączniku nr 2*. Przemawiają za nim zwłaszcza: - wymagania ładu przestrzennego (teren z trzech stron przylega do Puszczy Bukowej); - uwarunkowania przyrodnicze (obecność lasów i wzgórz, bagnistość części obszarów, położenie terenu w otulinie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” oraz sąsiedztwo tego parku, jak również obszaru Natura 2000 „Wzgórza Bukowe” oraz rezerwatu przyrody „Bukowe Zdroje”); - względy infrastrukturalne (brak rozwiniętej infrastruktury przesyłowej, niedostępność komunikacji zbiorowej oraz ryzyko przeciążenia ulic osiedlowych w Podjuchach). Wnosi o wyznaczenie „strefy zieleni i rekreacji" z profilem dodatkowym „teren usług sportu i rekreacji” zamiast „strefy usługowej” (z profilem dodatkowym „teren składów i magazynów”). Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: Strefa zieleni i rekreacji Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: - Maksymalna wysokość zabudowy [m]: - Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 70% Szczegółowe uzasadnienie proponowanego rozwiązania przedstawiono w *Załączniku nr 2*. Załącznik nr 2 - uzasadnienie postulowanych rozwiązań Niniejsza uwaga dotyczy terenu położonego między Puszczą Bukową a autostradą A6 w Podjuchach. W projekcie planu teren ten stanowi strefę oznaczoną symbolem 1014SU - „strefa usługowa”. Przypisano jej wszystkie dopuszczalne dodatkowe profile funkcjonalne, w tym „teren składów i magazynów”. Na całym obszarze tej strefy projekt planu ustala maksymalną wysokość zabudowy na 12,0 m, współczynnik intensywności zabudowy na 0,8 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50%. Wnoszę o wyznaczenie na tym terenie strefy zieleni i rekreacji zamiast strefy usługowej. Postulowana strefa zieleni i rekreacji powinna mieć przypisany, jako jeden z przewidzianych w rozporządzeniu dodatkowych profili funkcjonalnych, profil „teren usług sportu i rekreacji”. Za proponowanym rozwiązaniem przemawiają między innymi: wymagania ładu przestrzennego (teren z trzech stron przylega do Puszczy Bukowej), uwarunkowania przyrodnicze (obecność lasów i wzgórz, bagnistość części obszarów, położenie terenu w otulinie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” oraz sąsiedztwo tego parku, jak również sąsiedztwo obszaru Natura 2000 „Wzgórza Bukowe" oraz rezerwatu przyrody „Bukowe Zdroje”) oraz względy infrastrukturalne (brak rozwiniętej infrastruktury przesyłowej, niedostępność komunikacji zbiorowej oraz ryzyko przeciążenia ulic osiedlowych w Podjuchach). 1. Wymagania ładu przestrzennego Zasadniczym aspektem, który należy brać pod uwagę w planowaniu przestrzennym, są wymagania ładu przestrzennego oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Przedmiotowy teren z trzech stron otoczony jest Puszczą Bukową (granicząc częściowo bezpośrednio z puszczą znajdującą się w gminie Stare Czarnowo, a częściowo ze strefą otwartą 86SO. Po drugiej stronie autostrady także znajdują się tereny zieleni i rekreacji (strefa 401SN). Zabudowa górnych Podjuch ma w przeważającej mierze charakter jednorodzinny. 2. Uwarunkowania przyrodnicze Ochrona środowiska, obejmująca także ochronę istniejącej rzeźby terenu i roślinności, powinna być zasadniczym aspektem branym pod uwagę podczas planowania przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 8 ustawy - Prawo ochrony środowiska). Przedmiotowy teren zajmują lasy, łąki oraz tereny bagniste. Znajdują się na nim wzgórza o walorach widokowych, w tym zwłaszcza punkt widokowy „Panorama". Teren położony jest w otulinie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, z którym bezpośrednio graniczy. Plan ochrony Parku stanowi, iż w celu eliminacji zagrożeń zewnętrznych dla Parku w zakresie gospodarki przestrzennej i działalności inwestycyjnej prowadzonej w otulinie należy ograniczyć lokalizowanie nowej zabudowy „pogarszającej walory krajobrazowe i przyrodnicze parku". W szczególności dotyczy to zabudowy na „zboczach o nachyleniu powyżej 20%*, a także na „terenach i punktach widokowych eksponowanych w krajobrazie" (s 49 ust. 1 pkt 1 i 2 Planu ochrony Parku)1. Jednocześnie przedmiotowy teren bezpośrednio graniczy z obszarem Natura 2000 „Wzgórza Bukowe”. Zidentyfikowano na nim występowanie 19 typów siedlisk przyrodniczych określonych w załączniku I Dyrektywy siedliskowej oraz 11 gatunków z załącznika II tej dyrektywy. Flora liczy około tysiąca gatunków roślin naczyniowych, z czego 94 gatunki to rośliny chronione, a 50 to gatunki z krajowej czerwonej listy. Występują tu też 62 gatunki chronionych mchów i wątrobowców, 21 gatunków grzybów chronionych, 149 gatunków grzybów zagrożonych w skali kraju, 41 gatunków chronionych porostów i 85 gatunków zagrożonych w skali kraju. Stwierdzono również występowanie 59 gatunków chronionych bezkręgowców i 62 gatunków bezkręgowców zagrożonych w skali kraju. Wzgórza Bukowe są także siedliskiem dla 242 gatunków kręgowców objętych ochroną prawną oraz 45 gatunków zagrożonych w skali kraju2. Można zasadnie przyjąć, że z racji bezpośredniego sąsiedztwa obszaru Natura 2000 znaczna część chronionych gatunków występuje także na terenie objętym niniejszą uwagą. Teren ten położony jest także kilkadziesiąt metrów od granicy rezerwatu przyrody „Bukowe Zdroje im. Profesora Tadeusza Dominika". Postulowane wyznaczenie strefy zieleni i rekreacji zamiast strefy usługowej (przewidującej m.in. lokalizowanie „składów i magazynów”) zapewni zgodność z wymaganiami środowiskowymi. Składy i magazyny wiązałyby się z emisją zanieczyszczeń, hałasem oraz zagrożeniami dla środowiska wodnego i gruntowego. Lokalizacja takich obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów chronionych, a jednocześnie w otulinie parku krajobrazowego zagrażałaby środowisku naturalnemu. Proponowany profil dodatkowy „teren usług sportu i rekreacji” pozwoli zachować potencjał ekonomiczny terenu pomimo jego przekwalifikowania na strefę zieleni i rekreacji. 3. Ograniczenia infrastrukturalne Proponowana zmiana odzwierciedla znaczne ograniczenia infrastrukturalne. Na przedmiotowym terenie nie ma dostępu do sieci przesyłowych ani rozwiniętej infrastruktury drogowej. Sytuacji nie poprawia bliskość autostrady A6, gdyż brak jest możliwości bezpośredniego wjazdu na nią. Dlatego dojazd do ewentualnej zabudowy usługowej (np. magazynów) musiałby odbywać się przez ulice górnej części Podjuch, zwłaszcza ul. Wieluńską i ul. Chojnicką, ale także ul. Sąsiedzką oraz ul. Wschodnią. Ulice te mają charakter lokalnych ulic osiedlowych. Są one i tak (zwłaszcza ul. Sąsiedzka i ul. Wschodnia) zagrożone wzmożonym ruchem samochodowym w związku z planowaną zabudową wielorodzinną w okolicach ul. Ukośnej (będącej

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					przedmiotem licznych oddzielnych uwag). Skierowanie na te ulice wzmożonego ruchu samochodowego (w tym pojazdów ciężarowych obsługujących magazyny i składowiska) prowadziłoby do zatorów drogowych i uszkodzeń nawierzchni, a w konsekwencji do drastycznego pogorszenia standardu życia mieszkańców Podjuch. Należy też zauważyć, że przedmiotowy teren nie jest obsługiwany komunikacją zbiorową. Co więcej, przewidziane w projekcie przeznaczenie terenu pod strefę usług, w tym teren składów i magazynów, wiązałoby się ze znacznymi kosztami budowy infrastruktury przesyłowej i drogowej. Obszar ten obecnie nie jest uzbrojony. Linia elektroenergetyczna niskiego napięcia oraz rurociąg kanalizacji deszczowej doprowadzone są tylko bezpośrednio do przepompowni wody. Przebiegający przez przedmiotowy teren gazociąg wysokiego ciśnienia (do stacji gazowej pierwszego stopnia przy ul. Sąsiedzkiej) nie umożliwia przyłączeń, a ponadto ogranicza możliwość zabudowy. 4. Podsumowanie Przedstawione wyżej względy ładu przestrzennego i ochrony środowiska oraz ograniczenia infrastrukturalne przemawiają za wprowadzeniem wnioskowanych zmian w projekcie planu, tj. wyznaczeniem strefy zieleni i rekreacji (z profilem dodatkowym „teren usług sportu i rekreacji") zamiast strefy usługowej, która w konsultowanym projekcie planu ma profil dodatkowy „teren składów i magazynów". Jednocześnie postulowane zwiększenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 50% do 70% zapewni zachowanie funkcji przyrodniczych terenu. **Uwaga uwzględniona częściowo –** pozostawia się strefę usług i usuwa się profil dodatkowy: składy i magazyny**.** Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska jako organ uzgadniający projekt planu ogólnego w obrębie otuliny SPK „Puszcza Bukowa" nie wniósł zastrzeżeń do funkcji usługowej strefy.
285.	10.04.2026	od U190/0898/2026 do U269/0898/2026	dz. nr 451/5, 451/4 obręb 4197 314SN Załom-Kasztanowe	uwzględniona	Wnoszą o pozostawienie wydzielenia planistycznego 314SN wskazanego w projekcie planu ogólnego bez zmian. Wydzielenie to obejmuje ogródki działkowe na obszarze Osiedla Załom-Kasztanowe. **Uwaga uwzględniona** - utrzymano strefę SN.
286.	10.04.2026	U177/0883/2026	dz. nr 16/1, 5/1 obręb 3030; dz. nr 41/5 obręb 3034, 3035 *(działka nie widnieje w egib)* Warszewo	uwzględniona	Wnioskuje o zmianę przeznaczenia terenu zajmowanego przez ROD na strefę SN – strefę zieleni i rekreacji - ponieważ obszar ten odgrywa istotną rolę w zachowaniu równowagi urbanistycznej w tej części Szczecina. W warunkach postępującej urbanizacji oraz rosnącej presji inwestycyjnej, szczególnego znaczenia nabierają tereny, które pełnią funkcje przyrodnicze, społeczne i zdrowotne dla mieszkańców. Przedmiotowy teren stanowi ważną powierzchnię biologicznie czynną, przyczyniając się do poprawy jakości powietrza, retencji wód opadowych oraz ograniczania efektu miejskiej wyspy ciepła. Jest on również elementem lokalnego systemu przyrodniczego - pełni funkcję naturalnego korytarza ekologicznego, umożliwiającego migrację gatunków oraz zachowanie bioróżnorodności. Tego typu przestrzenie są niezbędne dla stabilności ekosystemu miejskiego i stanowią realną wartość środowiskową, której nie sposób odtworzyć w krótkim czasie po ewentualnej zabudowie. Jednocześnie teren ten ma ogromne znaczenie społeczne. Jest miejscem codziennego wypoczynku, rekreacji oraz integracji mieszkańców różnych grup wiekowych. W dobie rosnącego zapotrzebowania na dostęp do terenów zielonych, szczególnie w gęsto zabudowanych dzielnicach, jego zachowanie i rozwój w kierunku funkcji rekreacyjnych odpowiada na realne potrzeby lokalnej społeczności. Przestrzenie zielone wpływają pozytywnie na zdrowie fizyczne i psychiczne mieszkańców, podnoszą jakość życia oraz atrakcyjność całego obszaru. Utrzymanie i formalne przekształcenie tego terenu w strefę zieleni i rekreacji stanowi także spójną realizację długofalowej strategii rozwoju miasta, w tym wizji Floating Garden 2050. Koncepcja ta zakłada budowę nowoczesnej metropolii, która w sposób harmonijny integruje rozwój urbanistyczny z ochroną środowiska naturalnego. Zachowanie i wzmacnianie takich obszarów jak przedmiotowy teren ROD wpisuje się bezpośrednio w tę ideę, wspierając tworzenie miasta przyjaznego mieszkańcom, odpornego na zmiany klimatyczne oraz o silnej, unikalnej tożsamości opartej na zieleni i wodzie. W związku z powyższym zasadne jest nie tylko utrzymanie obecnej funkcji tego terenu, ale także jego dalsze rozwijanie jako ogólnodostępnej przestrzeni zieleni i rekreacji, służącej zarówno obecnym, jak i przyszłym pokoleniom mieszkańców Szczecina. **Uwaga uwzględniona** – utrzymano strefę SN.
287.	08.04.2026	U159/0794/2026 U160/0794/2026 U158/0793/2026	453SN ul. Mickiewicza Pogodno	uwzględniona	Wnioskują o utrzymanie przeznaczenia terenu strefy 453SN jako strefy zieleni i rekreacji, ponieważ stanowi on niezbędny element równowagi urbanistycznej w tej części Szczecina. Obszar ten pełni kluczową funkcję jako powierzchnia biologicznie czynna, stanowi naturalny korytarz ekologiczny i jest miejscem wypoczynku i rekreacji dla mieszkańców Szczecina i okolic. **Uwaga uwzględniona**, utrzymano profil strefy SN.
288.	08.04.2026 10.04.2026	od U99/0791/2026 do U132/0791/2026 od U377/0904/2026 do U610/0904/2026 U161/0798/2026 U162/0799/2026 U163/0801/2026 U164/0802/2026 U165/0832/2026 U166/0833/2026 U167/0834/2026 U168/0835/2026 U962/0979/2026 *+346 podpisów pod uwagą*	453SN ul. Mickiewicza ul. Unii Lubelskiej Pogodno	uwzględniona częściowo	Wnioskują o utrzymanie przeznaczenia terenu strefy 453SN jako strefy zieleni i rekreacji, ponieważ stanowi on niezbędny element równowagi urbanistycznej w tej części Szczecina. Obszar ten pełni kluczową funkcję jako powierzchnia biologicznie czynna, stanowi naturalny korytarz ekologiczny i jest miejscem wypoczynku i rekreacji dla mieszkańców Szczecina i okolic. (…) Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: SN Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 10% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 6m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 50% **Uwaga częściowo uwzględniona**, nie uwzględniono parametrów zabudowy, które mogą być określone na etapie opracowania zmiany obowiązującego planu miejscowego.
289.	13.04.2026	U961/0976/2026 *+1243 podpisów*	759SU, 760SU, 102SP, 764SU,	uwzględniona częściowo	Jako mieszkańcy zgłaszamy stanowczy sprzeciw wobec przeznaczenia rozległych terenów Osiedla Wielgowo - Sławociesze - Zdunowo pod strefy usługowe (SU) i gospodarcze (SP) w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej, bez stref buforowych. Rozwiązanie to rażąco przeczy oficjalnemu modelowi rozwoju osiedla zapisanemu w projekcie Planu, który

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
		pod uwagą	108SO, 850SJ, 550SJ, 590SJ, 31SP, 769SU, 757SU, 877SJ Wielgowo-Sławociesze-Zdunowo		zakłada ochronę krajobrazu i rozwój mieszkalnictwa. Planowane strefy (stanowiące aż 20% powierzchni osiedla) doprowadzą do paraliżu niewydolnego układu drogowego (ul. Tczewska, Bałtycka) ruchem ciężarowym, niszcząc historyczny, spokojny charakter osiedla i łamiąc ustawową zasadę wyważenia interesów (art. 1 ust. 3 u.p.p.). Wnosimy o alternatywne przeznaczenie terenów po obu stronach ul. Tczewskiej (do rzeki Chełszczącej) pod rozwój zabudowy jednorodzinnej. 1. Obszar 759SU Ustalanie na tym obszarze funkcji usługowej jest niezgodne z przyjętym w Uzasadnieniu modelem struktury funkcjonalno-przestrzennej Osiedla. Powinien być kreowany model podmiejskich zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto powinno dążyć się do wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej i niskiej intensywności zabudowy. Objęcie tego terenu funkcją usługową, która dopuszcza m.in. działalność logistyczną, magazynową i transportową jest zaprzeczeniem powyższego modelu funkcjonowania Osiedla i będzie prowadzić do degradacji wartości krajobrazowych i kameralnych układów ruralistycznych. W związku z powyższym apelujemy o: 1. Zamianę teren 759SU na profil funkcjonalny SJ (zabudowa jednorodzinna), 2. Obniżenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy do 15%, 3. Zwiększenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 60%, 4. Obniżenie intensywności zabudowy do 0.3, 5. Utrzymanie maksymalnej wysokości zabudowy na zaproponowanym poziomie 8 metrów. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: Strefa otwarta Strefa zieleni i rekreacji Strefa wielofunkcyjna *z* zabudową mieszkaniową jednorodzinną Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 15% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 8.0m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 60% **Uwaga nieuwzględniona.** Uwzględnia się korektę położenia strefy 759SU- usługowej poprzez powiększenie strefy 567SJ -mieszkaniowej – o tereny po południowej i zachodniej stronie zespołu zabudowy przy ul. Sokolników i ekwiwalentne pomniejszenie strefy mieszkaniowej 569SJ. W strefie 579SU (położonej na północ od ul. Tczewskiej) wykreśla się dodatkowe profile: składów i magazynów. Nie uwzględnia się definitywnego przekwalifikowania stref 759SU i760SU na strefę mieszkaniową lub na strefę zieleni i rekreacji dążąc do zachowania rezerwy usługowych terenów inwestycyjnych - zgodnie z polityką przestrzenną miasta. 2. Obszar 760SU Ustalanie na tym obszarze funkcji usługowej jest niezgodne z przyjętym w Uzasadnieniu modelem struktury funkcjonalno-przestrzennej Osiedla. Objęcie tego terenu funkcją usługową, która dopuszcza m.in. działalność logistyczną, magazynową i transportową jest zaprzeczeniem powyższego modelu funkcjonowania Osiedla i będzie prowadzić do degradacji wartości krajobrazowych i kameralnych układów ruralistycznych. Zaproponowane parametry m.in. 12 metrów wysokości zabudowy i intensywność 2.0 spowodują, że budynki usługowe zbudowane na tym terenie całkowicie zaburzą widok na osiedle i będą dominować nad sąsiadującą zabudową jednorodzinną. Doprowadzi to do pogorszenia warunków życia mieszkańców. W związku z powyższym apelujemy o: 1. Zamianę teren 759SU na profil funkcjonalny SJ, 2. Obniżenie maks. udziału powierzchni zabudowy do 15%, 3. Zwiększenie min. udziału powierzchni biologicznie czynnej do 60%, 4. Obniżenie intensywności zabudowy do 0.3, 5. Zmniejszenie maks. wysokości zabudowy do 8m. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: Strefa otwarta Strefa zieleni i rekreacji Strefa wielofunkcyjna *z* zabudową mieszkaniową jednorodzinną Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 15% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 8.0m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 60% **Uwaga nieuwzględniona.** Nie uwzględnia się definitywnego przekwalifikowania stref 760SU na strefę mieszkaniową lub na strefę zieleni i rekreacji dążąc do zachowania rezerwy usługowych terenów inwestycyjnych - zgodnie z polityką przestrzenną miasta. 3. Obszar 102SP Zgodnie z MPZP „Wielgowo-Dunikowo 3” obszar działek nr 68/6, 37/2, 42, 43 oraz 44 z obrębu 4014 został objęty terenem elementarnym 1U, dopuszczającym usługi oraz tereny składów i magazynów. Natomiast zapisy w Planie Ogólnym rozszerzają ten teren również o funkcję produkcyjną. Ponadto zostały zwiększone dopuszczalne parametry tj. maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej podniesiono z 70% do 75% oraz maksymalną wysokość zabudowy podniesiono z 20 m do 25 m. Są to zmiany, z którymi jako mieszkańcy Osiedla stanowczo się nie zgadzamy, co zostało już wyrażone podczas procedowania MPZP „Wielgowo-Dunikowo 3”, kiedy to w 2023 roku ponad 1500 mieszkańców wnioskowało o ograniczenie obszaru objętego planu. W związku z powyższym apelujemy o utrzymanie zapisów ujętych w MPZP „Wielgowo-Dunikowo 3” tzn. pozostawieniu tych działek jako terenów usługowych z parametrami zgodnymi z MPZP oraz włączeniu tych działek w Planie Ogólnym do obszaru nr 773SU. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: Strefa usługowa Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 70% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 20m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 15% **Uwaga nieuwzględniona.** Uwaga niezgodna z polityką przestrzenną miasta, przepisami prawa miejscowego. W przedmiotowej lokalizacji (po zachodniej stronie rzeki Chełszcząca) kontynuuje się wykorzystanie terenów gospodarczych z dostępem do węzła komunikacyjnego Autostrady A6. 4. Obszar 764SU Zgodnie z MPZP „Wielgowo - Sławociesze – Zdunowo” zaznaczony w załączniku fragment działki nr 734/3 z obrębu 4097 jest włączony w teren elementarny D.W.1415.KD.D pełniąc funkcję drogi publicznej - ulicy dojazdowej. Będąc tym samym rezerwą pod ewentualne wydłużenie do ul. Długiej chodnika i ścieżki rowerowej umiejscowionej wzdłuż parkingu SKM.

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					W związku z powyższym apelujemy o przesunięcie wskazanego fragmentu obszaru 764SU do strefy komunikacyjnej 30SK. **Uwaga nieuwzględniona.** Drogi klasy technicznej dojazdowej (D), nie stanowią podstawy wyznaczenia strefy komunikacyjnej (SK) –wyznaczenie dróg układu obsługującego jest poza zakresem merytorycznym planu ogólnego określonym w przepisach. 5. Obszar 108SO Pragniemy aby zaznaczony w załączniku fragment działki nr 9 z obrębu 4103 pełnił funkcję usług sportu i rekreacji będąc zabezpieczeniem pod teren placu zabaw. Pozwoli to zapewnić mieszkańcom Sławociesza pełną ofertą sportowo-rekreacyjną od sportów zespołowych w postaci piłki nożnej i koszykówki po zabawę na placu zabaw i ćwiczenia na urządzeniach siłowni zewnętrznej lub zestawach street workoutowych. W związku z powyższym apelujemy o dołączenie wskazanego fragmentu obszaru 108SO do strefy usługowej 749SU. **Uwaga nieuwzględniona.** Grunty o bonitacji leśnej obejmuje się strefa otwartą. 6. Obszar 850SJ Zgodnie z MPZP „Wielgowo - Sławociesze - Zdunowo” działki nr 212/37 i 46 z obrębu 4090 są włączone w teren elementarny D.W.1108.UZ będąc rezerwą pod teren zabudowy usługowej zdrowia i opieki społecznej. W związku z powyższym apelujemy o zmianę dla wskazanych działek strefy planistycznej 850SJ na strefę usługową. **Uwaga uwzględniona.** Działki obejmuje się strefą usługową. 7. Obszar 550SJ Zgodnie z MPZP „Wielgowo - Sławociesze - Zdunowo” działki nr 194/16,194/17 oraz 194/23 z obrębu 4092 są włączone w teren elementarny D.W.1069.ZP jako teren zieleni urządzonej o charakterze parkowym, co dla mieszkańców stanowi obszar cenny przyrodniczo. Ponadto teren ten stanowi rezerwę pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, co w obecnej sytuacji geopolitycznej jest bardzo istotne. W związku z powyższym apelujemy o zmianę dla; wskazanej działki strefy planistycznej na SN (strefa zieleni urządzonej) o minimalnym udziale powierzchni terenu biologicznie czynnej 90%. **Uwaga uwzględniona.** Działki obejmuje się strefą zieleni i rekreacji o parametrze zgodnym z wystąpieniem. 8. Obszar 590SJ Zgodnie z MPZP „Wielgowo - Sławociesze - Zdunowo” na wskazanym w załączniku fragmencie obowiązuje teren elementarny D.W.1021.KM będąc terenem rezerwowym pod docelową pętlę autobusową. W związku z powyższym apelujemy o zmianę dla wskazanej obszaru strefy planistycznej na SK (strefa zieleni komunikacyjna). **Uwaga nieuwzględniona,** w ramach podstawowego profilu funkcjonalnego strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, zawiera się również teren komunikacji – m.in. teren z przeznaczeniem na pętlę autobusową wraz z niezbędnym układem drogowym. 9. Obszar 31SP Apelujemy o zastosowanie parametrów umieszczonych w obecnie obowiązującym planie miejscowym. W szczególności o: 1. Obniżenie maks. udziału powierzchni zabudowy do 30%, 2. Utrzymanie min. udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40%, 3. Zmniejszenie maks. wysokości zabudowy do 9,5m, 4. Obniżenie intensywności zabudowy do 0,8 Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: Strefa gospodarcza Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 30% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 9,5m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 40% **Uwaga uwzględniona** do pozostawienia parametrów zgodnych z obowiązującym mpzp Wielgowo - Sławociesze - Zdunowo. 10. Obszar 769SU Apelujemy o zastosowanie parametrów umieszczonych w obecnie obowiązującym planie miejscowym. W szczególności o: 1. Obniżenie maks. udziału powierzchni zabudowy do 30%, 2. Zwiększenie min. udziału powierzchni biologicznie czynnej do 50%, 3. Utrzymanie maks. wysokości zabudowy do 12,5 m, 4. Obniżenie intensywności zabudowy do 0.8 Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: Strefa usługowa Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 30% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 12,5m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 50% **Uwaga uwzględniona** do pozostawienia parametrów zgodnych z obowiązującym mpzp Wielgowo – Sławociesze - Zdunowo. 11. Obszar 757SU Ustalanie na tym obszarze funkcji usługowej jest niezgodne z przyjętym w Uzasadnieniu modelem struktury funkcjonalno-przestrzennej Osiedla. Objęcie tego terenu funkcją usługową, która dopuszcza m.in. działalność logistyczną, magazynową i transportową jest zaprzeczeniem powyższego modelu funkcjonowania Osiedla i będzie prowadzić do degradacji wartości krajobrazowych i kameralnych układów ruralistycznych. Zaproponowane parametry m.in. 12 metrów wysokości zabudowy i intensywność 1.6 spowodują, że budynki usługowe zbudowane na tym terenie całkowicie zaburzą widok na osiedle i będą dominować nad sąsiadującą zabudową jednorodzinną. Doprowadzi to do pogorszenia warunków życia mieszkańców. W związku z powyższym apelujemy o: 1. Zamianę teren 759SU na profil funkcjonalny SJ,

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					2. Obniżenie maks. udziału powierzchni zabudowy do 15%, 3. Zwiększenie min. udziału powierzchni biologicznie czynnej do 60%, 4. Obniżenie intensywności zabudowy do 0.3, 5. Zmniejszenie maks. wysokości zabudowy do 8 m. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 15% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 8,0m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 60% **Uwaga nieuwzględniona.** Działka stanowi grunty miejskie - nie preferowany pod zabudowę jednorodzinną z powodu położenia w zasięgu hałasu od kolei. 12. Obszar 877SJ Zgodnie z MPZP „Wielgowo - Sławociesze - Zdunowo" działki nr 65/1, 735/1, 735/2, 735/3, 753/4, 735/5, 735/6, 735/7, 735/8 z obrębu 4094 są włączone w teren elementarny D.W.1121.ZP jako teren zieleni urządzonej o charakterze parkowym, co dla mieszkańców stanowi obszar cenny przyrodniczo. W związku z powyższym apelujemy o zmianę dla wskazanej działki strefy planistycznej na SN (strefa zieleni urządzonej) o minimalnym udziale powierzchni terenu biologicznie czynnej 90%. **Uwaga uwzględniona.** Działki obejmuje się strefą SN, co odpowiada ustaleniom mpzp Wielgowo – Sławociesze – Zdunowo z ternem zieleni urządzonej.
290.	13.04.2026	U963/0980/2026 *+387 podpisów pod uwagą*	Dz. Nr 3/3 Obręb 2084 452sn ul. Taczaka Pogodno	nieuwzględniona	Wnioskuję o utrzymanie przeznaczenia terenu obejmującego działki położone w obrębie 3/3 jako terenu zieleni i rekreacji w ramach Rodzinnego Ogrodu Działkowego, ponieważ stanowi on istotny element systemu przyrodniczego oraz społecznego tej części miasta. Przedmiotowy obszar pełni funkcję biologicznie czynną, wpływając korzystnie na mikroklimat oraz retencję wód opadowych, a także stanowi naturalny korytarz ekologiczny dla lokalnej fauny i flory. Zachowanie tych terenów jest kluczowe dla utrzymania równowagi środowiskowej oraz przeciwdziałania negatywnym skutkom urbanizacji, takim jak przegrzewanie się przestrzeni miejskiej czy ograniczenie powierzchni zielonych. Działki te są również miejscem aktywnego wypoczynku i rekreacji dla użytkowniczek i użytkowników ogrodu oraz okolicznych mieszkanek i mieszkańców. Pełnią ważną funkcję społeczną, integracyjną i zdrowotną, szczególnie w kontekście rosnącej potrzeby dostępu do terenów zielonych w mieście. Likwidacja lub zmiana przeznaczenia tych działek doprowadziłaby do nieodwracalnej utraty wartości przyrodniczych i społecznych, które były budowane przez wiele lat. Zachowanie ich w obecnej funkcji jest zgodne z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz polityką ochrony terenów zieleni miejskiej. **Uwaga nieuwzględniona**, ogrody działkowe w planie miejscowym przeznaczone są na tereny sportu i rekreacji. Plan ogólny w profilu podstawowym dopuszcza lokalizację ogrodów działkowych, w związku z tym ich funkcja może być kontynuowana.
291.	13.04.2026	U967/0934/2026	dz. nr 17/1 *(nie widnieje w egib)*, 6/4, 7/4, 8/1, 8/4 *(nie widnieje w egib)* obręb 3065 Warszewo	nieuwzględniona	Wnioskuję o zmianę przeznaczenia terenu zajmowanego przez ROD na strefę SN - strefę zieleni i rekreacji - ponieważ obszar ten odgrywa istotną rolę w zachowaniu równowagi urbanistycznej w tej części Szczecina. W warunkach postępującej urbanizacji oraz rosnącej presji inwestycyjnej, szczególnego znaczenia nabierają tereny, które pełnią funkcje przyrodnicze, społeczne i zdrowotne dla mieszkańców. Przedmiotowy teren stanowi ważną powierzchnię biologicznie czynną, przyczyniając się do poprawy jakości powietrza, retencji wód opadowych oraz ograniczania efektu miejskiej wyspy ciepła. Jest on również elementem lokalnego systemu przyrodniczego - pełni funkcję naturalnego korytarza ekologicznego, umożliwiającego migrację gatunków oraz zachowanie bioróżnorodności. Tego typu przestrzenie są niezbędne dla stabilności ekosystemu miejskiego i stanowią realną wartość środowiskową, której nie sposób odtworzyć w krótkim czasie po ewentualnej zabudowie. Jednocześnie teren ten ma ogromne znaczenie społeczne. Jest miejscem codziennego wypoczynku, rekreacji oraz integracji mieszkańców różnych grup wiekowych. (…) **Uwaga nieuwzględniona.** Wystąpienie niezgodne z polityką przestrzenną, obowiązującym prawem miejscowym w zakresie funkcji. Zgodnie z art. 13d ust. 1 Ustawy o planowaniu dla tych obszarów wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową. W profilach funkcjonalnych tych stref znajdują się ogrody działkowe.
292.	15.04.2026 17.04.2026	U1401/1057/2026 U1402/1058/2026 U1403/1059/2026 U1536/1099/2026 od U1539/1126/2026 do U1758/1126/2026 U2252/1265/2026	dz. nr 4/1, 4/2, 4/5, 4/6, 4/7, 4/8 obręb 3083 dz. nr 38/1 obręb 3080 dz. nr 34/46 obręb 3083 dz. nr 38/3, 38/4 obręb 3080 Warszewo	nieuwzględniona	Wnosi o zmianę przeznaczenia terenu zajmowanego przez Rodzinny ogród działkowy im. Skowrona w Szczecinie położony na działkach o numerach -4/8 obręb 3083, 4/7 obręb 3083, 4/6 obręb 3083, 4/1 obręb 3083, 4/2 obręb 3083, 4/5 obręb 3083, 38/1 obręb 3080, 34/46 obręb 3083, 38/3, 38/4 obręb 3080 na strefę SN - strefę zieleni i rekreacji - ponieważ obszar ten odgrywa istotną rolę w zachowaniu równowagi urbanistycznej w tej części Szczecina. W warunkach postępującej urbanizacji oraz rosnącej presji inwestycyjnej, szczególnego znaczenia nabierają tereny, które pełnią funkcje przyrodnicze, społeczne i zdrowotne dla mieszkańców. Przedmiotowy teren stanowi ważną powierzchnię biologicznie czynną, przyczyniając się do poprawy jakości powietrza, retencji wód opadowych oraz ograniczania efektu miejskiej wyspy ciepła. Jest on również elementem lokalnego systemu przyrodniczego pełni funkcję naturalnego korytarza ekologicznego, umożliwiającego migrację gatunków oraz zachowanie bioróżnorodności. Tego typu przestrzenie są niezbędne dla stabilności ekosystemu miejskiego i stanowią realną wartość środowiskową, której nie sposób odtworzyć w krótkim czasie po ewentualnej zabudowie. Jednocześnie teren ten ma ogromne znaczenie społeczne. Jest miejscem codziennego wypoczynku, rekreacji oraz integracji mieszkańców różnych grup wiekowych. W dobie rosnącego zapotrzebowania na dostęp do terenów zielonych, szczególnie w gęsto zabudowanych dzielnicach, jego zachowanie i rozwój w kierunku funkcji rekreacyjnych odpowiada na realne potrzeby lokalnej społeczności. Przestrzenie zielone wpływają pozytywnie na zdrowie fizyczne i psychiczne mieszkańców, podnoszą jakość życia oraz atrakcyjność całego obszaru. Utrzymanie i formalne przekształcenie tego terenu w strefę zieleni i rekreacji stanowi także spójną realizację długofalowej strategii rozwoju miasta, w tym wizji Floating Garden 2050. Koncepcja ta zakłada budowę nowoczesnej metropolii, która w sposób harmonijny integruje rozwój urbanistyczny z ochroną środowiska naturalnego. Zachowanie i wzmacnianie takich obszarów jak przedmiotowy teren ROD wpisuje się bezpośrednio w tę ideę, wspierając tworzenie miasta przyjaznego mieszkańcom, odpornego na zmiany klimatyczne oraz o silnej, unikalnej tożsamości opartej na zieleni i wodzie. W związku z powyższym zasadne jest nie tylko utrzymanie obecnej funkcji tego terenu, ale także jego dalsze rozwijanie jako ogólnodostępnej przestrzeni zieleni i rekreacji, służącej zarówno obecnym, jak i przyszłym pokoleniom mieszkańców Szczecina. **Uwaga nieuwzględniona.** Wystąpienie niezgodne z polityką przestrzenną, obowiązującym prawem miejscowym w zakresie funkcji. Zgodnie z art. 13d ust. 1 Ustawy o planowaniu dla tych obszarów wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową. W profilach funkcjonalnych tych stref znajdują się ogrody działkowe.
293.	17.04.2026	U1527/1084/2026 *+47 podpisów pod uwagą*	dz. nr 163 i 164 obręb 4011 dz. nr 80 i 81 obręb 4012 760SU, 753SU, 759SU, 773SU,	nieuwzględniona	Jako użytkownik wieczysty działek 163 i 164 obręb 4011 oraz 81 i 80 obręb 4012, przeznaczonych w Planie Ogólnym jako strefa zieleni i rekreacji, wnosimy o pozostawienie tego terenu w tej strefie jednocześnie wnosimy o przeznaczenie działek z nimi sąsiadującymi (strefa 760SU, 753SU, 759SU, 773SU, 757SU, 31SP, 769SU, 771SU, 772SU, 767SU) jako strefę otwartą lub zieleni i rekreacji, albo strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Obecnie w projekcie Planu Ogólnego obszary te oznaczone są jako planowane strefy usługowe i gospodarcze, Jako instytucja, której celem jest szerzenie zachowań pro-ekologicznych i przyjaznych człowiekowi i środowisku, a także jako przedstawiciele lokalnej społeczności mieszkańców chcący chronić otoczenie, w którym żyjemy i podtrzymujemy dorobek życia, wnosimy jak na wstępnie i przedstawiamy uzasadnienie poniżej. • Strefa zabudowań jednorodzinnych SJ (z uwagi na bliskie sąsiedztwo strefy o podobnym przeznaczeniu i kierunkach rozwoju dzielnic Wielgowo -Sławociesze - Zdunowo jako okolica

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
			757SU, 31SP, 769SU, 771SU, 772SU, 767SU Wielgowo-Sławociesze-Zdunowo		sprzyjająca budownictwu domów jednorodzinnych z małą intensywnością i powierzchnią zabudów; przy czym należy uwzględnić potrzebę powstania zielonej strefy buforowej od istniejącej strefy produkcyjnej; albo/oraz • Strefę otwartą SO lub strefa zieleni i rekreacji SN - że względu na tereny sprzyjające uprawie roślin, ochronie bioróżnorodności, w tym gatunków chronionych takich jak dudek czy zięba, przy czym teren łąk jest także poprzecinany siecią rowów melioracyjnych służących odwodnieniom tych terenów. W prognozie środowiskowej teren ten zidentyfikowano jako zagrożony powodzią (10% i 1%), a więc należy zachować tereny zielone łąk, dla zwiększenia retencji. W prognozie środowiskowej już teraz teren ten jest wskazany jako teren z niekorzystnym wpływem ciągłego rozwoju i urbanizacji miasta i wynikającymi z tego zachodzącymi zmianami klimatycznymi polegającymi na zanikaniu zbiorowisk roślinnych wodnych i nadwodnych wraz z charakterystycznymi dla nich gatunkami flory i fauny, co spowodowane jest stałym osuszaniem terenów inwestycyjnych oraz kolidującym z funkcjami przyrodniczymi zagospodarowaniem terenów sąsiednich. Płynąca na wskazanym terenie rzeka Chełszcząca stanowi przestrzeń, której nie należy zagospodarowywać, lecz chronić ją ze względu na potrzeby okolicznych zwierząt i ich migracji. Jej tereny mogłyby być dobrym obszarem pełniącym funkcję strefy odgraniczającej zabudowania przemysłowe od mieszkalnych. Jako działkowcom zależy nam na możliwości odpoczynku w cichej i spokojnej okolicy, niezanieczyszczonej i w otoczeniu natury. Ponadto zależy nam na utrzymaniu zielonej i naturalnej strefy buforowej dzielącej strefę gospodarczą 102SP z parkiem przemysłowym w Dunikowie od granic ogrodu i dzielnicy Wielgowo i Sławociesze pełniących głównie funkcję mieszkaniową. Dodatkowo, powstanie w zaproponowanych miejscach i na tak dużym obszarze strefy usług spowoduje ogromne utrudnienia komunikacyjne: już teraz wystarczy niewielki korek na autostradzie A6, aby większość pojazdów kierowała się na objazd przez Wielgowo, co powoduje zawsze paraliż na ulicy Bałtyckiej i wszystkich drogach podporządkowanych, z których nie ma innej możliwości wyjazdu. Wielgowo to typowa „ulicówka" a obecny stan i możliwości komunikacyjne głównej ulicy nie zaspokoją potrzeb zwiększonej komunikacji i transportu i niestety zwiększą też ryzyko wypadków z udziałem pieszych, ponieważ chodnik na ul. Bałtyckiej jest wąski, nie ma pobocza ani ścieżki rowerowej. Dodatkowo, obszar działek 29, 30, 31, 32, 33, 34 w obrębie 4012 został oznaczony w mpzp „Wielgowo - Sławociesze - Zdunowo" jako D.W.1425.ZD z przeznaczeniem na ogrody działkowe. Należy więc go zakwalifikować jako strefę zieleni i rekreacji. **Uwaga nieuwzględniona.** Nie uwzględnia się definitywnego przekwalifikowania stref 759SU i 760SU na strefę mieszkaniową lub na strefę zieleni i rekreacji dążąc do zachowania rezerwy usługowych terenów inwestycyjnych - zgodnie z polityką przestrzenną miasta.
294.	20.04.2026	od U2079/1171/2026 do U2161/1171/2026 *180 podpisów pod uwagami*	dz. nr 17/4 obręb 4306 ul. Jordana Dąbie	uwzględniona częściowo	Wyrażamy stanowczy sprzeciw wobec przyjętych rozwiązań planistycznych dotyczących działki nr 17/4. Zarząd Rodzinnego Ogrodu Działkowego, działając w imieniu użytkowników ogrodu obejmującego 502 działki oraz 720 członków Polskiego Związku Działkowców, przedstawia, niniejszym swoje stanowisko do projektu planu ogólnego Gminy Miasto Szczecin - w części dotyczącej działki nr 17/4. Po zapoznaniu się z projektem planu Zarząd wyraża stanowczy sprzeciw wobec przyjętych rozwiązań planistycznych dla przedmiotowego terenu. 1. Niewłaściwe przeznaczenie terenu Projekt zakłada ujęcie obszaru jako strefy usługowej z dopuszczeniem ogrodów działkowych. Takie rozwiązanie nie zapewnia trwałości funkcji ogrodów i w praktyce oznacza możliwość ich likwidacji w przyszłości. Zarząd wnosi o jednoznaczne przeznaczenie terenu jako teren zieleni - rodzinne ogrody działkowe (ROD). 2. Pominięcie rzeczywistego sposobu użytkowania Teren działki nr 17/4 jest od wielu lat faktycznie zagospodarowany i użytkowany jako rodzinne ogrody działkowe. Projekt planu nie uwzględnia tego stanu, co stanowi istotne uchybienie w procesie planistycznym. 3. Znaczenie społeczne i skala użytkowania Ogród stanowi przestrzeń użytkowaną przez szeroką grupę mieszkańców - 502 działki oraz 720 członków Polskiego Związku Działkowców. Likwidacja lub ograniczenie tej funkcji uderza bezpośrednio w interes społeczny znacznej liczby mieszkańców miasta. 4. Funkcja środowiskowa i przestrzenna Ogrody działkowe stanowią istotny element systemu zieleni miejskiej, wpływając na poprawę jakości powietrza, retencję wód oraz zachowanie bioróżnorodności. Dodatkowo teren ten harmonijnie wpisuje się w istniejącą zabudowę wielorodzinną i jednorodzinną, stanowiąc jej naturalne zielone zaplecze. 5. Przebieg trasy Nowoprzestrzenna Zarząd sprzeciwia się proponowanemu przebiegowi trasy przez teren ogrodów działkowych. Rozwiązanie to prowadzi do ich fragmentacji oraz degradacji. W przypadku realizacji inwestycji celu publicznego dopuszczamy wyłącznie minimalny, niezbędny zakres zajęcia terenu pod drogę, bez ingerencji w pozostałą część ogrodu. Wnioski Zarządu: - zmiana przeznaczenia działki nr 17/4 na teren zieleni - rodzinne ogrody działkowe. - rezygnacja z przebiegu trasy przez teren ogrodu lub jego istotna korekta, - uwzględnienie rzeczywistego sposobu użytkowania oraz interesu społecznego mieszkańców. Zarząd podkreśla, że nieuwzględnienie powyższych uwag będzie oznaczało pominięcie interesu licznej grupy mieszkańców oraz, brak poszanowania dla istniejącej, wieloletniej funkcji społecznej tego terenu. **Uwaga uwzględniona częściowo** - ogrody działkowe obejmuje się strefą SN. Nie uwzględnia się zmiany przebiegu Trasy Nowoprzestrzennej z uwagi na fakt przyjęcia rozwiązań zgodnych z polityką przestrzenną miasta wyrażoną w poprzednich dokumentach planistycznych, tj. obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – plaża 3" w Szczecinie i „Dąbie – Trasa Nowoprzestrzenna 2" w Szczecinie. Trasa o przebiegu przedstawionym w projekcie Planu Ogólnego – w zasadniczym przebiegu za wyjątkiem fragmentu w rejonie Trzebusza ustalona już była w planie miejscowym z 1977 roku a następnie w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego z 1994 roku oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania z 1998 roku jak i jego kolejnych edycji. Wśród zgłaszanych wniosków w trakcie procedowania zmiany Studium z 2007 roku został złożony wniosek Rady Osiedla Dąbie dotyczący zmiany przebiegu tzw. Trasy Nowoprzestrzennej – który według wnioskodawców, powinien w szczególności na odcinku od ulicy Jeziornej do ul. Lubczyńskiej/Goleniowskiej – obecnie rondo Gryfa, być skorygowany tj. przesunięty w kierunku północnym, tak aby w jak najmniejszym stopniu kolidowała z istniejącymi ogrodami działkowymi. Proponowana zmiana została w ramach prac planistycznych szczegółowo przeanalizowana. Alternatywny przebieg planowanej ulicy również przecinał teren ogrodów działkowych, powodując konieczność zajęcia na cele drogowe działek ogrodniczych nigdy wcześniej nie przewidywanych do likwidacji. Nowa ulica musiałaby się także znaleźć na swym północnym odcinku w granicach obszaru Natura 2000, obszar specjalnej ochrony ptaków Dolina Dolnej Odry, którego granica przebiega wzdłuż rzeki Chełszcząca. Koncepcja nowego przebiegu odcinka ulicy Nowoprzestrzennej wg wniosku Rady Osiada została skierowana do zaopiniowania do Rodzinnych Ogrodów Działkowych, Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie oraz Zarządu Dróg i Transportu Miejskiego. Zarówno ZDiTM jak i Rodzinne Ogrody Dziadkowe negatywnie zaopiniowały propozycję nowego przebiegu ulicy, natomiast Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa nie zajął jednoznacznego stanowiska, choć wskazał, że nowy przebieg mógłby w znacznym stopniu wpłynąć negatywnie na stanowiska chronionych gatunków roślin i zwierząt, a także naruszyłby zakaz niszczenia siedlisk i ostoi gatunków roślin i zwierząt objętych ochroną. W tej sytuacji utrzymano projektowany pierwotnie przebieg ulicy. Miasto zrealizowało już odcinek od węzła Szczecin Dąbie do Ronda Gryfa (wraz z rondem) i włączeniem/wlotem dla dalszego przebiegu trasy. Planowana ulica tzw. „Nowoprzestrzenna" jest nie tylko ulicą umożliwiającą obsługę komunikacyjną terenów położonych przy jeziorze Dąbie (przewidzianych pod zabudowę), ale stanowi część ważnego ciągu komunikacyjnego w strukturze miasta, jak i w powiązaniu z drogowym układem zewnętrznym a jej realizacja: - spowoduje rozładowanie ruchu samochodowego na ulicach Goleniowskiej i Gierczak, stworzy alternatywy dla ciągów ulic: Gryfińskiej-Anieli Krzywoń oraz Emilii Gierczak-Goleniowskiej, (realizacja pozwoli na odciążenie zespołu zabudowy staromiejskiej Dąbia, w tym terenów mieszkaniowych od ruchu pojazdów m.in. ciężarowych),

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					- stworzone zostaną warunki dla znacznie lepszego niż obecnie skomunikowania istniejącej zabudowy oraz planowanej zabudowy nad jeziorem jak i ogrodów działkowych z innymi obszarami miasta; - w skali ponadlokalnej poprzez powiązanie z autostradą A6 umożliwi wyjazd z miasta w kierunku zachodnim i północnym; - umożliwi skomunikowanie terenów portowych z terenami produkcyjnymi, magazynowymi, transportowymi i logistycznymi w Trzebuszu i Dunikowie; Uzasadnione jest pozostawienie rezerwy terenu pod realizację drogi publicznej w ramach, której oprócz samej jezdni (pasów ruchu) muszą znaleźć się również przynależne odpowiednio drogowe obiekty inżynierskie, urządzenia i instalacje, służące potrzebom zarządzania drogą, prowadzenia i obsługi ruchu drogowego.
				uwzględniona częściowo	Działając jako mieszkańcy oraz użytkownicy ogrodów działkowych, stanowczo sprzeciwiamy się zapisom projektu planu ogólnego Gminy Miasto Szczecin w zakresie dotyczącym działki nr 17/4. Przedstawione w projekcie rozwiązania są nie do zaakceptowania i naruszają zarówno interes społeczny, jak i faktyczny sposób użytkowania terenu. 1. Bezzasadne zakwalifikowanie terenu jako strefy usługowej Zakwalifikowanie działki nr 17/4 jako strefy usługowej - nawet przy dopuszczeniu ogrodów działkowych - jest rozwiązaniem pozornym i w praktyce oznacza brak realnej ochrony tego terenu. Taki zapis otwiera drogę do przyszłej likwidacji ogrodów. Żądamy jednoznacznego oznaczenia tego obszaru jako terenów zielonych - ogrodów działkowych, bez pozostawiania furtki pod zabudowę usługową. 2. Ignorowanie rzeczywistego stanu i funkcji społecznej Teren jest od lat aktywnie użytkowany, zadbany i stanowi ważne centrum życia społecznego. Nasza działalność jest widoczna i realna - to nie jest teren „rezerwowy", tylko funkcjonująca przestrzeń społeczna. Projekt planu całkowicie pomija ten fakt, co świadczy o braku rzetelnej analizy stanu faktycznego. 3. Sprzeczność z charakterem otoczenia W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się budynki wielorodzinne i jednorodzinne. Ogrody działkowe stanowią naturalne uzupełnienie tej zabudowy - są przestrzenią zieloną, poprawiającą warunki życia mieszkańców. Wprowadzanie funkcji usługowej w tym miejscu jest działaniem sprzecznym z istniejącym ładem przestrzennym. 4. Wartość przyrodnicza - realna, nie „papierowa" Na tym terenie istnieje realna zieleń: drzewa, rośliny, uprawy, a także bytują zwierzęta. To nie jest „pusty teren inwestycyjny", tylko żywy ekosystem. Zmiana przeznaczenia oznacza jego faktyczne zniszczenie. 5. Stanowczy sprzeciw wobec trasy Nowoprzestrzennej Nie wyrażamy zgody na poprowadzenie przez działkę nr 17/4 trasy nowoprojektowanej Nowoprzestrzenna. Jest to rozwiązanie ingerujące w istniejące ogrody i prowadzące do ich degradacji. Jeżeli jednak inwestycja miałaby zostać uznana za cel publiczny, dopuszczamy wyłącznie minimalny, konieczny zakres zajęcia terenu pod drogę. Jednocześnie stanowczo sprzeciwiamy się jakimkolwiek próbom przejmowania pozostałej części działek pod inne cele - poza drogą. Wnioski: • żądamy zmiany przeznaczenia działki nr 17/4 na tereny zielone - ogrody działkowe, • żądamy usunięcia lub zasadniczej zmiany przebiegu trasy Nowoprzestrzenna, • żądamy uwzględnienia faktycznego użytkowania terenu oraz interesu społecznego mieszkańców. Brak uwzględnienia powyższych uwag będzie odebrany jako świadome działanie na szkodę lokalnej społeczności oraz ignorowanie głosu mieszkańców w procesie konsultacji społecznych. **Uwagi uwzględnione** - ogrody działkowe obejmuje się strefą SN. **Uwagi nieuwzględnione** w zakresie likwidacji Trasy Nowoprzestrzennej – ustalonej w obowiązujących planach miejscowych.
295.	20.04.2026	U2215/1223/2026	obszar między ulicami Sąsiedzką, Olkuską, Wschodnią a strefą zieleni i rekreacji wzdłuż autostrady A6 Podjuchy	nieuwzględniona	Uwaga dotyczy terenu położonego między ulicami Sąsiedzką, Olkuską, Wschodnią a strefą zieleni i rekreacji wzdłuż autostrady A6 w Podjuchach. W projekcie planu teren ten tworzy strefę oznaczoną symbolem 1386SW, w której przewidziano zasadniczo zabudowę wielorodzinną. Granice terenu objętego uwagą przedstawiono w załączniku nr 1. Wnoszę o znaczne ograniczenie obszaru, na którym dopuszczona będzie zabudowa wielorodzinna do działek 13/1 i 14 (obręb 128), a także przeznaczenie pozostałej części przedmiotowego terenu pod zabudowę jednorodzinną oraz pod strefę zieleni i rekreacji. Ponadto wnoszę o wyłączenie przedmiotowego terenu ze strefy uzupełnienia zabudowy. Postulowane rozwiązania przedstawiono graficznie w załącznikach nr 2 i 3 oraz uzasadniono w załączniku nr 4. Uzasadniają je m.in.: wymagania ładu przestrzennego (teren ten jest otoczony zabudową jednorodzinną), uwarunkowania przyrodnicze (obecność lasów, występowanie wzgórz oraz położenie obszaru w otulinie SPK „Puszcza Bukowa") oraz ograniczenia infrastrukturalne (przeciążenie dróg dojazdowych, ograniczenia komunikacji miejskiej i sieci przesyłowych). **Uwaga nieuwzględniona.** Zachowuje się strefę SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. STBS na przedmiotowym terenie od 2005r. planuje realizację potrzeb mieszkaniowych miasta w ramach prowadzenia statutowej działalności niekomercyjnego mieszkalnictwa społecznego. STBS planuje kontynuować proces budowlany w partnerstwie z Miastem w formule Zintegrowanego Planu inwestycyjnego (ZPI), który jest szczególną formą planu miejscowego - pozwalającego na przeprowadzenie wszelkich niezbędnych uzgodnień i konsultacji społecznych oraz wypracowania funkcji i docelowych parametrów zabudowy mieszczących się w przedziałach wskazanych w planie ogólnym.
			dz. nr 13/1, 14 obręb 4128 Podjuchy	nieuwzględniona	Wnosi o ograniczenie strefy zabudowy wielorodzinnej 1386SW tylko do wskazanego terenu. Jednocześnie wnoszę o wyłączenie terenu ze strefy uzupełnienia zabudowy. Szczegółowe granice przedstawiono w załączniku nr 2, natomiast uzasadnienie proponowanego rozwiązania zawarto w załączniku nr 4. Parametry: Oznaczenie strefy: strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 1,60% Maksymalna wysokość zabudowy: 16m Minimalny udział biologicznie czynnej: 30% **Uwaga nieuwzględniona.** Zachowuje się strefę SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. STBS na przedmiotowym terenie od 2005r. planuje realizację potrzeb mieszkaniowych miasta w ramach prowadzenia statutowej działalności niekomercyjnego mieszkalnictwa społecznego. STBS planuje kontynuować proces budowlany w partnerstwie z Miastem w formule Zintegrowanego Planu inwestycyjnego (ZPI), który jest szczególną formą planu miejscowego - pozwalającego na przeprowadzenie wszelkich niezbędnych uzgodnień i konsultacji społecznych oraz wypracowania funkcji i docelowych parametrów zabudowy mieszczących się w przedziałach wskazanych w planie ogólnym.
			dz. nr 29/6, 26/2, 26/3, 26/4, 27/2, 30/4, 112, 113 obręb 4128,	nieuwzględniona	Wnosi o przeznaczenie terenów wzdłuż ul. Wschodniej i wzdłuż południowo-zachodniej części ul. Ukośnej, a także terenu wzdłuż południowo-wschodniej części ul. Sąsiedzkiej pod zabudowę jednorodzinną. Może to nastąpić poprzez włączenie tych terenów do sąsiedniej strefy zabudowy jednorodzinnej oznaczonej symbolem 872SJ. Jednocześnie wnoszę o wyłączenie terenu ze strefy uzupełnienia zabudowy. Szczegółowe granice przedstawiono w załączniku nr 2, natomiast uzasadnienie proponowanego rozwiązania zawarto w załączniku nr 4. Parametry:

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
			dz. nr 58/5 obręb 4129, dz. nr 5, 6/13, 6/14, 8/1, 8/5, 8/6, 12, 2/2, 6/11, 11/1, 11/4 obręb 4130 Podjuchy		Oznaczenie strefy: strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% Maksymalna wysokość zabudowy: 11m Minimalny udział biologicznie czynnej: 50% **Uwaga nieuwzględniona.** Zachowuje się strefę SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. STBS na przedmiotowym terenie od 2005r. planuje realizację potrzeb mieszkaniowych miasta w ramach prowadzenia statutowej działalności niekomercyjnego mieszkalnictwa społecznego. STBS planuje kontynuować proces budowlany w partnerstwie z Miastem w formule Zintegrowanego Planu inwestycyjnego (ZPI), który jest szczególną formą planu miejscowego - pozwalającego na przeprowadzenie wszelkich niezbędnych uzgodnień i konsultacji społecznych oraz wypracowania funkcji i docelowych parametrów zabudowy mieszczących się w przedziałach wskazanych w planie ogólnym.
			dz. nr 26/4, 27/2, 28/2, 29/6, 112 obręb 4128 dz. nr 3, 5, 8/6, 11/3, 11/4 obręb 4130 Podjuchy	nieuwzględniona	Wnosi o przypisanie terenów zajmowanych przez wzgórza (których część spod zabudowy wyłącza nawet zwycięski projekt osiedla STBS) oraz terenów zalesionych (zwłaszcza pomiędzy ul. Ukośną a ul. Olkuską) do strefy zieleni i rekreacji 401SN. Jednocześnie wnoszę o wyłączenie terenu ze strefy uzupełnienia zabudowy. Szczegółowe granice przedstawiono w załączniku nr 2, natomiast uzasadnienie proponowanego rozwiązania zawarto w załączniku nr 4. Parametry: Oznaczenie strefy: strefa zieleni i rekreacji Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 3% Maksymalna wysokość zabudowy: 6m Minimalny udział biologicznie czynnej: 85% **Uwaga nieuwzględniona.** Zachowuje się strefę SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. STBS na przedmiotowym terenie od 2005r. planuje realizację potrzeb mieszkaniowych miasta w ramach prowadzenia statutowej działalności niekomercyjnego mieszkalnictwa społecznego. STBS planuje kontynuować proces budowlany w partnerstwie z Miastem w formule Zintegrowanego Planu inwestycyjnego (ZPI), który jest szczególną formą planu miejscowego - pozwalającego na przeprowadzenie wszelkich niezbędnych uzgodnień i konsultacji społecznych oraz wypracowania funkcji i docelowych parametrów zabudowy mieszczących się w przedziałach wskazanych w planie ogólnym.
296.	10.04.2026	U2574/0915/2026	1301SW Płonia	uwzględniona	Wnosi o zmianę przeznaczenia jednostki planistycznej 1301SW z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na jednorodzinną. Uzasadnienie: planowana intensywność zabudowy spowoduje istotny wzrost ruchu drogowego, nieadekwatnego do istniejącej infrastruktury co wpłynie negatywnie na ład przestrzenny i komfort mieszkańców. **Uwaga uwzględniona.** Ustala się strefę SJ zgodną z parametrami obowiązującego mpzp Płonia - Przyszłości.
297.	17.04.2026	U2575/1372/2026	dz. nr 7/11, 7/12, 9/13, 9/14 obręb 2093 ul. Bieszczadzka Gumieńce	uwzględniona częściowo	Uwaga dotyczy działek ewidencyjnych oznaczonych numerami 7/11, 7/12, 9/13, 9/14, położonych w Szczecinie, w rejonie ul. Bieszczadzkiej, w obrębie 2093, obecnie w projekcie planu ogólnego miasta Szczecin należących do strefy gospodarczej ozn. symbolem 6SP; identyfikator: PLZIPPZP.10037/326201-POG/1POG/20260312T073503. Wnosi o przypisanie ww. działek ewidencyjnych do strefy planistycznej SW: strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o profilu funkcjonalnym: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, o następujących parametrach: Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu: SW Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1.5 Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 30% Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 20m Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 30% **Uwaga częściowo uwzględniona.** Nie uwzględniono wnioskowanej wys. zab. oraz wskaźnika iz.

Załączniki:
- uwagi wymienione w wykazie

Z up. PREZYDENTA MIASTA
Anna Szotkowska
Zastępca Prezydenta Miasta

Załącznik nr 2

PROTOKÓŁ ZE SPOTKANIA OTWARTEGO Z INTERESARIUSZAMI W RAMACH KONSULTACJI SPOŁECZNYCH PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO MIASTA SZCZECIN

Protokół sporządziła w dniu 31 marca 2026 r. w Biurze Planowania Przestrzennego Miasta, ul. Szymanowskiego 2, 71-416 Szczecin Ewa Kurjata – główny specjalista w BPPM.

I. INFORMACJE OGÓLNE

Na podstawie art. 8i ust. 1 pkt 2 oraz ust. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w dniu 26 marca 2026 r. zorganizowano spotkanie otwarte w ramach konsultacji społecznych projektu planu ogólnego miasta Szczecin. Informacja o rozpoczęciu konsultacji społecznych została podana do publicznej wiadomości w dniu 13 marca 2026 roku.
W trakcie spotkania, przeprowadzonego w dniu 26 marca 2026 r. za pomocą środków porozumiewania się na odległość na platformie ZOOM (spełnienie wymogów zawartych w art.8i ust.6 ustawy) umożliwiono przybyłym wysłuchanie wyjaśnień przyjętych rozwiązań w projekcie, zapoznanie się z projektem, zabieranie głosu, zadawanie pytań i składanie uwag przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku oraz zadawanie pytań i składanie uwag w formie zapisu tekstowego (czat). Załącznikiem do protokołu jest lista według logowania użytkowników.

Dyskusja została poprzedzona prezentacją projektu planu ogólnego miasta Szczecin.

II. PRZEBIEG SPOTKANIA

1. Wyjaśnienie kwestii technicznych obowiązujących w trakcie spotkania i zasad zadawania pytań, przypomnienie terminów dot. konsultacji społecznych

2. Przywitanie uczestników spotkania, przedstawienie Zespołu autorskiego BPPM i rozpoczęcie spotkania – Zofia Fiuk-Dymek, Dyrektor BPPM

3. Prezentacja projektu planu ogólnego miasta Szczecin – Angelika Szerniewicz-Kwas, Generalny Projektant, Z-ca Dyrektora BPPM

4. Głos w dyskusji zabrali (kolejność wg listy zgłoszeń do dyskusji):

   Interesariusz zalogowany jako [redacted], członek zespołu opracowującego Studium kompozycyjne dla Szczecina w odniesieniu do Międzyodrza, zapytał czy wątpliwości dot. lokalizacji zabudowy wysokościowej na Kępie Parnickiej z parametrem wysokości 200 m zostały już zgłoszone/powinny być jeszcze raz zgłoszone w trakcie konsultacji.

   Odpowiedzi udzieliła Angelika Szerniewicz-Kwas, Generalny Projektant: Odbyła się Komisja Budownictwa i Mieszkalnictwa poświęcona projektowi planu „Kępa Parnicka – Wyspa Zielona". Komisja zgłosiła uwagę do projektu dot. obniżenia zabudowy do 55 m. Uwagi do projektu planu ogólnego będą rozstrzygane po zebraniu kompletu uwag, a następnie wprowadzane będą korekty, czyli po 13 kwietnia br.

   Interesariusz zalogowany jako [redacted] odniósł się do spotkania dotyczącego Kępy Parnickiej, w trakcie którego podnoszono kwestię placów zlokalizowanych wokół Placu Grodnickiego – obecny PKS, Plac Zawiszy Czarnego oraz terenu na zamknięciu ul. 3-go Maja. W szczególności przytoczył wnioski ze Studium kompozycyjnego dla Szczecina, które wskazywały na bardzo newralgiczny charakter tych terenów z uwagi na znaczące ekspozycje projektowanych dominant z bulwarów Kępy Parnickiej. Interesariusz dociekał czy zmiany w obecnej wersji planu – limit wysokości 80 m na Placu Grodnickim - są poparte przeprowadzonymi analizami.

   Interesariusz następnie doprecyzował swoją wypowiedź i pytanie na prośbę Przewodniczącego MKUA, dodając, że parametry 80 m na Placu Grodnickim są różne od tych proponowanych przez jego Zespół w opracowanym Studium kompozycyjnym dla Szczecina, a wynikających z przeprowadzonych

symulacji wysokościowych widoków panoramicznych w celu ochrony tego wrażliwego układu krajobrazowego i poprosił o udostępnienie ew. analiz, rysunków przeprowadzonych przez wnioskodawców takich wysokości, tj. MKUA i Architekta Miasta.

Odpowiedzi udzielił Karol Nieradka, Przewodniczący MKUA: MKUA opiniowała plan ogólny dwukrotnie: w pierwszej ogólnej opinii z czerwca zeszłego roku, zawarto stwierdzenie konieczności podjęcia próby przeanalizowania w planie ogólnym możliwości zwiększenia zabudowy w wybranych obszarach do wysokości równej lub wyższej obecnie najwyższym budynkom (tj. przede wszystkim Hanza Tower -117 m i PAZIM).

W drugiej opinii MKUA nie odnosi się indywidualnie do stref. Komisja w pełnym składzie była zgodna, że należy dążyć do rozszerzenia zakresu zabudowy wysokościowej, nawiązującej a nawet przekraczającej wysokość budynków Pazim i Hanza Tower na osi Al. Wyzwolenia, Niepodległości i 3-go Maja, tj. od Niecki Niebuszewskiej, w rejonie narożnika Staszica/Wyzwolenia do zakończenia ul. 3-go Maja po drugiej stronie ulicy Owocowej, czyli mniej więcej od terenu przy dworcu na końcu skrzyżowania Owocowej/3-go Maja po Nieckę Niebuszewską, nie przekraczając ulicy Staszica, nie wchodząc w strefę Niebuszewa.

W dużej mierze jest to zgodne z wymienioną przez [redacted] analizą, jak również z ogólnym przekonaniem zawartym w dokumentach planistycznych co do tego, że zabudowa wzdłuż Alei Niepodległości powinna być wyższa. Dominanty wysokościowe proponuje się również na obu zwieńczeniach ulicy Narutowicza, tj. Plac Zawiszy Czarnego i po przeciwnej stronie Alei Piastów, gdzie sytuacja jest nieco odmienna, ponieważ dominanta wysokościowa mówi wyłącznie o tych dwóch punktach. MKUA posłużyła się do tego dosyć szeroką debatą, szczególnie jeśli chodzi o Plac Zawiszy i koncepcję, która była w różnych wariantach przedstawiana w mieście na zabudowę Placu Zawiszy – tzw. Dworcem Górnym. Ta analiza pokazywała zabudowę bardzo różną od 20, przez 40 po 80 m i więcej. Przewodniczący MKUA osobiście brał udział w pracach zespołu wieloosobowego opiniującego różne warianty (testowano ok. 7 wariantów w ramach tzw. dworca górnego; przewidywały one m.in. zacienianie, nasłoneczniania, możliwości ekspozycyjne, panoramy itd.). Zdaniem Przewodniczącego MKUA nawet osoby o przekonaniach konserwatorskich twierdziły, że wysokość 40 m wydaje się nieco za krępa (Jest to mniej więcej wysokość Posejdona).

W odniesieniu do Kępy Parnickiej MKUA uznała: 1. Kępa Parnicka to rejon charakteryzujący się brakiem kontekstu bezpośredniego historycznego (odmiennie do kontekstu na Łasztowni, Wałów Chrobrego), wyspa nie ma takiej panoramy z tras najazdowych na Szczecin, jest otoczona wodą, zielenią, zabudową niską i jest daleko od zabudowy wszelkiej innej; 2. jest to wyspa, która została zabudowana już w dużej części w sposób dość chaotyczny, wyrywający się z jakiegoś ładu, co wydawało się Komisji bardziej istotnym dla zachowania przestrzeni między budynkowych niż samych budynków.

Trzecim parametrem są tzw. prawa nabyte, które dają dużą intensywność, dużą wysokość też właściwą dla tych gruntów i w zasadzie działki, o których mowa (zaledwie 4-5 terenów elementarnych, które przekraczają możliwość zabudowy 100 m), są terenami, na których obecny plan miejscowy przewiduje bardzo wysoką intensywność. Tutaj MKUA uznała, że być może lepiej będzie zachować linie zabudowy, czyli zachować kwartałowość zabudowy i pozwolić jej wyjść wyżej, przy zachowaniu tej samej intensywności, ale uwolnić nieco w związku z tym powierzchnie zabudowy, czy też dolną część nasady tych budynków.

Tego typu analizy i rozmowy kierowały kolejnymi opiniami MKUA, opierające się również analizami planów miejscowych (np. dla Kępy Parnickiej, Placu Zawiszy i dla Staszica, które MKUA opiniowała wcześniej).

Interesariusz zalogowany jako [redacted] przyznał, że temat jest dłuższy, wyraził pogląd, że zamknięcie Al. 3-go Maja mającą taką samą wysokość jak wysokość najwyższych obecnie

wieżowców w Szczecinie (Pazim i Hanza Tower) nie ma logicznie najmniejszego sensu, jeśli chodzi o charakterystykę krajobrazu Szczecina. Interesariusz ponowił pytanie o dostępność analiz graficznych, uzasadniających postawienie budynku o wysokości 80 m np. na Placu Grodnickim, które mogą być udostępnione publicznie.

Karol Nieradka, Przewodniczący MKUA uzupełnił swoją wypowiedź stwierdzając, że Komisja nie wypowiadała się na temat Placu Grodnickiego i nie był w stanie udzielić odpowiedzi na to pytanie. A. Szerniewicz-Kwas dodała, że w części tabelarycznej wniosku MKUA te działki zostały wymienione. K. Nieradka potwierdził, że tam zabudowa jest 80-metrowa, a nie 200-metrowa.

Interesariusz zalogowany jako [redacted] poprosił o odpowiedź w późniejszym okresie i stwierdził, że 80 m z punktu widzenia wrażliwości tego krajobrazu, zdeformuje go. Następnie podał przykład Kępy Parnickiej, gdzie zrozumiałe są intencje i uwarunkowania wynikające z pewnych zaszłości planistycznych i zobowiązań, które miasto podjęło co do intensywności. Z drugiej strony jednak punktem odniesienia są też wcześniejsze działania planistyczne (np. duży, międzynarodowy konkurs „Łasztownia – serce miasta" z 2017 roku, gdzie jak wydawało się wyklarowała się pewna wizja zagospodarowania szczecińskiego Międzyodrza.

Interesariusz odniósł się również do rozbieżności między koncepcjami konkursowymi a założeniami planu ogólnego, dopuszczającego potencjalną wysokość 200 m, nazywające je skrajnymi i zadał pytanie na ile ustalenia sformułowanego przez Miasto głośnego konkursu z 2017 roku były jakimś punktem odniesienia dla konstrukcji planu ogólnego.

Karol Nieradka, Przewodniczący MKUA odpowiedział, że zarówno praca nad tworzeniem planu ogólnego, jak i tworzenie planu miejscowego dla Kępy Parnickiej, było poprzedzone bardzo dogłębną prezentacją i analizą wszystkich dokonanych działań, nie tylko tego konkursu, ale również warsztatów sprzed wielu lat, pierwszych szkiców Grzegorza Ferbera i bardzo wielu opracowań. Dodał, że nie jest to jedyny dokument, choć faktycznie ostatni najważniejszy.

Dodał, że należy mieć na względzie, że od 2017 roku pojawiła się pewna zmienna. Przedmiotowy konkurs nazywał się „Łasztownia – nowe serce miasta" i dotyczył przede wszystkim Łasztowni, Kępa Parnicka była w obszarze studialnym i została zdecydowanie luźniej potraktowana.

Po tym konkursie pojawiło się co najmniej 4 duże realizacje, realizowane w oparciu o plan miejscowy istniejący, których jak wiadomo intensywność, jak i skala, wysokość, podziały, urbanistyka jest rażąco inna niż w konkursie [ani jeden do jeden, ani nawet 1: 1,5 nie da się tego przełożyć]. W międzyczasie bardzo radykalnie zmieniły się wytyczne planistyczne w tym obszarze, pojawiły się tam budynki, które mają 55 m, pojawiła się zabudowa, która ma intensywność powyżej 9,0 i bardzo intensywna, która na pewno 3-4-5-krotnie przewyższa to co było w zwycięskiej pracy konkursowej Maćkowa, gdzie zabudowa była 3-4-kondygnacyjna, kwartałowa i w obrysie, i w wysokości, i intensywności.

A. Szerniewicz-Kwas, Generalny Projektant dodała, że projekt planu miejscowego Kępy Parnickiej był na Komisji Budownictwa i Mieszkalnictwa i zostanie skorygowany. Zostanie przedstawiony nowy projekt z maksymalną wysokością 55 m, zgodnie ze złożonym wnioskiem ww. Komisji do projektu planu ogólnego i planu miejscowego.

Marek Koguciuk, Architekt Miasta potwierdził istotę analiz, ale podkreślił konieczność wsłuchiwania się w głosy młodych ludzi, którzy w przyszłości będą zarządzać miastem. Analizy mają doprecyzowywać ich pragnienia. Ludzie młodzi oczekują, że Szczecin będzie „śmiały w swojej zabudowie". Konsultacje społeczne mogą pokazać czy 200 m zaproponowane w centrum i propozycje zabudowy większej, wyższej na głównych osiach kompozycyjnych są przez szczecinian popierane, bądź negowane. Dodał, że przywoływana wcześniej Komisja Budownictwa i Mieszkalnictwa reprezentuje zachowawcze, benchmarkowe podejście do rozwoju Szczecina, ukształtowanego 100 lat temu przez nadburmistrza Hackena. Architekt Miasta stwierdził również, że nie podziela tez

zawartych w opracowaniu przywoływanym przez [redacted] (Studium kompozycyjne dla Szczecina).

Interesariusz na czacie zalogowany jako [redacted] zadał pytanie: „Co w sytuacji, kiedy dla fragmentu dzielnicy nie ma planu zagospodarowania przestrzennego?"

Odpowiedzi udzieliła A. Szerniewicz-Kwas, Generalny Projektant: W planie ogólnym możemy mieć wyznaczony obszar uzupełnienia zabudowy i wtedy będą mogły być wydawane decyzje o warunkach zabudowy w ramach tego obszaru lub też zgodnie z tym, że mamy władztwo planistyczne możemy tam sporządzić plan miejscowy w oparciu o badaną zgodność dwóch parametrów ustalonych w planie ogólnym, tj. wskaźnik intensywności zabudowy i udział powierzchni biologicznie czynnej.

Interesariusz zalogowany jako [redacted] **zapytał**, czy istnieje możliwość zamiany na strefę zieleni obszaru w strefie 82-SJ.

Odpowiedzi udzieliła A. Szerniewicz-Kwas, Generalny Projektant: Strefy zabudowy jednorodzinnej w ramach swoich profili posiadają także ogródki działkowe, tak jak każda inna strefa planistyczna. Natomiast odwrócenie sytuacji, kiedy mamy ogrody działkowe i mamy istniejącą zabudowę jednorodzinną jest niekorzystne dla tych właścicieli zabudowy jednorodzinnej. Należy ważyć interesy i w ramach tej strefy, którą zaproponowało Biuro patrzeć, jakie są dostępne wszystkie profile – dodatkowe i podstawowe, ponieważ one stanowią wytyczne do sporządzania planu miejscowego.

Zofia Fiuk-Dymek, dyrektor BPPM uzupełniła wypowiedź Generalnej Projektant i zachęciła do składania uwag, jeśli ktoś nie zgadza się z wyznaczoną strefą planistyczną oraz do bezpośredniego kontaktu z biurem w celu pozyskania dalszych wyjaśnień. BPPM będzie szczegółowo analizować złożone uwagi.

Interesariusz zalogowany jako [redacted] **uzupełnił odpowiedź** na pytanie dot. braku planu miejscowego na danym terenie, wymieniając trzy możliwości, z jakich można skorzystać. Plan ogólny obejmuje całe miasto i jeżeli takich miejsc, gdzie nie ma planu miejscowego jest dużo – ponad 20% miasta, to nie oznacza paraliżu inwestycyjnego. Takie miejsce może uzyskać plan miejscowy, tylko musi być zgodny z planem ogólnym. Można, jeśli jest w obszarze uzupełnienia zabudowy, wystąpić o warunki zabudowy – tylko one są czasowe – w przeciwieństwie do dotychczasowych lub wystąpić o tzw. zintegrowany plan inwestycyjny.

A. Szerniewicz-Kwas, Generalny Projektant dodała, że w momencie, kiedy wygaśnie Studium, a nie będzie planu ogólnego, to generalnie nie będzie można sporządzać planów miejscowych i wydawać decyzji o warunkach zabudowy, więc warunkiem koniecznym jest uchwalenie planu ogólnego, żeby gmina nie zatrzymała się w sporządzaniu i uchwalaniu planów miejscowych oraz w wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy.

Interesariusz zalogowany jako [redacted] stwierdził, że brakuje mu informacji jak czytać plany, ponieważ sam proces na stronie internetowej jest dość skomplikowany. Kolejne pytanie skierował bezpośrednio do Architekta Miasta nawiązując do jego wcześniejszej wypowiedzi dot. wsłuchiwania się w „głosy młodych". Zapytał, czy posiada badania osób młodych i dodał, że generalnie ludzie mają problem z pozyskaniem informacji nt. planów inwestycyjnych miasta. Zapytał również o dostępność symulacji lub wizualizacji graficznych 200 m budynków w centrum, ponieważ ludziom bez studiów w zakresie architektury/budownictwa trudno wyobrazić sobie jak będą wyglądały one w mieście. Zapytał również o wyznaczony termin spotkania otwartego – w połowie konsultacji społecznych, kiedy płynie już termin składania uwag, a ludzie jeszcze nie zapoznali się z rozwiązaniami.

Odpowiedzi udzielił M. Koguciuk, Architekt Miasta, który stwierdził, że plan ogólny to pewna strategia rozwoju przestrzennego miasta oraz że zapis o maksymalnej wysokości zabudowy należy czytać literalnie. W ramach tej maksymalnej wysokości zabudowy zostanie ona określona

w miejscowym planie przy pomocy tego parametru, ale też przy pomocy pozostałych parametrów, jak ma wyglądać zabudowa. Jeżeli plan miejscowy na to pozwoli, jesteśmy w stanie kształtować innymi parametrami zabudowę wbrew opiniom pojawiającym się w mediach społecznościowych (pojawią szafy albo kartony zabudowujące cała powierzchnię kwartału, 200-metrowe obiekty). Architekt Miasta chce, aby kształtować innymi partnerami zabudowę, wybierać wartościową, najlepiej światowej klasy architekturę.

W odniesieniu do badań Architekt Miasta wyraził zdziwienie i zadał pytanie retoryczne czy zawsze należy mieć na wszystko potwierdzone badania, ankiety. W jego opinii najlepszą ankietą jest wyłożenie planu ogólnego do publicznego wglądu. Zachęcił, aby obie strony debaty publicznej (dot. wysokości zabudowy w mieście) złożyły do planu uwagi. Te uwagi w odczuciu Architekta Miasta wcale nie muszą być pejoratywne. Obiecał, że będzie wsłuchiwać się również w krytyczne uwagi. Zachęcił zwolenników wysokiej zabudowy w centrum do składania również uwag pozytywnych.

Odpowiedź Architekta Miasta uzupełniła Zofia Fiuk-Dymek, Dyrektor BPPM, dodając, że spotkanie otwarte prowadzone w trakcie konsultacji społecznych nie może się odbywać w pierwszym tygodniu, co wynika z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z tego powodu spotkanie zostało zorganizowane w drugim tygodniu konsultacji. Plan ogólny jest dokumentem w nowej formie, dlatego Ministerstwo dołożyło starań, aby udostępnić różne materiały edukacyjne w tym temacie – z jednej strony, ułatwiające jego przygotowanie, ale też popularyzujące dostęp do jego formy elektronicznej. Tekst i dane przestrzenne zostały umieszczone na stronie Biura i w BIP-ie wraz ze szczegółową instrukcją jak poruszać się w temacie. Dyrektor BPPM zachęciła interesariuszy do podejmowania bezpośredniego kontaktu z biurem w celu wsparcia technicznego.

Architekt Miasta zwrócił się do Z. Fiuk Dymek, Dyrektora BPPM z pytaniem czy sporządzane są wizualizacje do planu ogólnego. BPPM sporządza wizualizacje do mpzp, do planu ogólnego nie posiada takiego oprogramowania. Architekt Miasta poparł wniosek interesariusza zalogowanego jako [redacted] w spr. wizualizacji. Na pytanie interesariusza czy możliwe jest przygotowanie wizualizacji do końca konsultacji udzielono odpowiedzi negatywnej.

Karol Nieradka, Przewodniczący MKUA wyjaśnił, że plan ogólny dysponuje dużymi strefami, to często wiele kwartałów zabudowy i mówi o nich tylko 4 parametry: powierzchnia zabudowy max, min. powierzchnia biologicznie czynna, max intensywność i wysokość. W ramach tych 4 parametrów mówiąc skrótowo może powstać budynek chudy i wysoki, albo gruby i niski i w dodatku tych budynków wiele. W związku z tym wizualizacja jednego bloku wysokości 50, 100, czy 200 m mówi tylko o takiej szklarni, boksie szklanym, w którym może znaleźć się bardzo dużo wariantów zabudowy. W ogóle może nie dojść do zabudowy wysokiej, w związku z tym wizualizowanie tego jest tylko jakąś makietą swobodnych maksymalnych parametrów – wyłącznie wysokości, nie mówi nic to o intensywności.

Plan ogólny mówi o maksymalnych, niekoniecznie do wykorzystania, 4 parametrach – można wykorzystać jeden lub drugi, w wielu wypadkach nie da się obu na raz. Plan miejscowy mówi w których miejscach będzie dopuszczona wyższa zabudowa, gdzie będzie linia zabudowy nieprzekraczalna, dominanta, wycofanie, nadwieszenie, inne szczegóły. Te decyzje projektowe da się zwizualizować.

A. Szerniewicz-Kwas, Generalny Projektant dodała, że wizualizacje wykonuje się na etapie projektu budowlanego, a nie na poziomie modelu miasta oraz że Architekt Miasta dysponuje symulacjami dla obszaru śródmieścia.

Architekt Miasta potwierdził, że wykonano dla kilku miejsc takie symulacje, nie dotyczyły one jednak całego miasta. Potwierdził również słowa Przewodniczącego MKUA i dodał, że przedstawianie wizualizacji miasta w oparciu o 4 parametry byłoby informacją niepełną.

Interesariuszka zalogowana jako [redacted] podjęła polemikę z Architektem Miasta, negując, że wykładnią rozwoju miasta są wysokościowce (nazwane „katedrami kapitalizmu") i dodała, że zrozumiałym jest dążenie inwestorów do postawienia jak najwyższego budynku ze względów ekonomicznych, aby osiągnąć jak najwyższe zyski albo dla prestiżu. Wielkomiejskości nie buduje się na podstawie stawianych wieżowców. Szczecin jest wielkomiejski właśnie dzięki układowi XIX-wiecznemu śródmieścia, z całym układem urbanistycznym.

Interesariuszka [redacted] zadała pytanie na jakiej podstawie Architekt Miasta twierdzi, że młodzi chcą wysokościowców w Szczecinie, nie posiadając badań. W jej opinii moda na wysokościowce pojawia się falami i przytoczyła przykład Dubaju i Azji, gdzie stawia się wysokościowce ze względu na wysokie zagęszczenie ludzi. W Polsce jest to zupełnie zbędne, jeżeli projekt planu ogólnego ma uwzględniać uwarunkowania historyczne, ochronę krajobrazu kulturowego itd. Podkreśliła, że nie można lekceważyć potrzeby ochrony ważnej historycznej zabudowy i widoków sylwetowych na daną zabudowę czy zabytku.

Interesariuszka następnie przywołała opracowanie historyczno-krajobrazowe wykonywane na zlecenie biura do planów na obszar osiedla Nowe Miasto w Szczecinie, w którym wnioskowano o dominantę na zamknięciu ul. Narutowicza. Historycznie planowano tam kościół, ale mając na uwadze zabudowę całego placu, zupełnie nie chodziło o tego typu dominanty. Wyraziła ubolewanie, że opracowanie (które otrzymało nagrodę I stopnia nadaną przez Generalnego Konserwatora Zabytków) zupełnie nie zostało wykorzystane w planach np. żeby nawiązać do historycznego układu Fortu Prusy. Stwierdziła, że zabudowa wysokościowa to rzecz gustu i skrytykowała podejście BPPM do uwzględniania opinii zarówno MKUA, jak i Architekta Miasta, którzy lubią zabudowę wysoką/wysokościową. Stwierdziła, że opinia MKUA nie musi być honorowana, ponieważ nie jest ona uzgodnieniem, które musi być wprowadzane do planu ogólnego.

Odniosła się do otwartego krajobrazu na południe i na zachód od historycznej wsi Skolwin, łączącego się z terenami otwartymi rolniczymi na terenie gminy Police na północy (w Studium były to tereny pod zabudowę). W jej opinii pilnie został uchwalony w grudniu plan miejscowy na ten teren, który oczywiście zgodnie ze Studium uchwalił tam tereny pod zabudowę. Interesariuszka podkreśliła, że również w grudniu, parę dni po uchwaleniu tego planu miejscowego, Sejmik przyjął audyt krajobrazowy dla województwa zachodniopomorskiego, w którym podobnie jak na etapie projektu, te tereny określono jako krajobraz priorytetowy rolniczy, zgodnie z rozporządzeniem do ustawy krajobrazowej itd. Takich terenów w całym Szczecinie nie ma. Wyraziła opinię, że plan ogólny nie musi honorować Studium, a plan miejscowy uchwalono celowo bardzo szybko, póki obowiązywało Studium, aby teraz nie zmieniać zapisów ze względu na roszczenia. Interesariuszka [redacted] zadała pytanie, dlaczego projekt plan ogólnego nie honoruje ustaleń audytu krajobrazowego.

Odpowiedzi udzielił Marek Koguciuk, Architekt Miasta, wyrażając żal, że [redacted] wycofuje się z tez urbanistyczno-konserwatorskich zawartych w Studium, którego jest autorką, a współautorem Tomasz Wolender, Wojewódzki Konserwator Zabytków. Te tezy pomogły Miastu wygrać odwołanie od niekorzystnego dla gminy postanowienia WKZ na Plac Zawiszy. Architekt Miasta stwierdził, że szanuje uwarunkowania historyczne, odwołując się do nauk śp. S. Latoura i podejścia do nawarstwień historycznych w mieście, który mawiał, że mamy prawo do życia w nowoczesnym mieście; mamy prawo zabytki i nawarstwienia historyczne traktować z szacunkiem lub je adoptować, a nawet jeśli zajdzie taka konieczność, wyburzyć. Przywołał przykład Nadburmistrza Hackena, który zaczął od burzenia Szczecina 100 lat temu. Jego gwiaździsty układ ulic, Wały chrobrego traktujemy współcześnie jako ikony. Architekt Miasta zaapelował abyśmy nie byli benchmarkowi, średni, lecz „jacyś". Stwierdził, że jeżeli będziemy traktować za najwyższą wartość jedynie i wyłącznie zabytki, to grozi nam skansen. Zaapelował by dać planem ogólnym możliwości na rozwój miasta, w tym poprzez poprowadzenie w oparciu o istniejący układ komunikacyjny, inżynieryjny, usług społecznych, w centrum miasta wyższej zabudowy. Wyraził chęć zaproponowania szczecinianom wypowiedzenia się w tym temacie – zarówno krytycznie, jak i pozytywnie. „Czy chcemy rozsiewać miasto, sytuując

osiedla na obrzeżach, czy chcemy tą zabudowę intensywnie podnieść w centrum, nie dla wzoru, że chcemy mieć wieżowce, tylko w oparciu o istniejącą infrastrukturę to miasto w centrum powinno w centrum wyższe czy tego chcemy, czy nie chcemy".

A. Szerniewicz-Kwas, Generalna Projektant w odpowiedzi na pytanie, dlaczego plan ogólny nie honoruje audytu stwierdziła, że temat ten był analizowany z interesariuszką podczas spotkania na sali sesyjnej RM podczas prezentacji audytu, jego pierwsza wersja mówiła o tym, że będzie chroniony krajobraz zastany, porolniczy. W przypadku Szczecina – gminy miejskiej, miasta metropolitalnego – należy pamiętać, że zmiana o gruntach rolnych spowodowała, że w mieście nie ma już ochrony gruntów rolnych, tylko mogą stać one gruntami budowlanymi. W zakresie uchwalonego kształtu audytu krajobrazowego, wypracowano wspólnie z RBGP WZ zapis, dotyczący wszystkich krajobrazów priorytetowych – (na terenie Szczecina wyznaczono ich 7) i plan ogólny honoruje te wskazania. W audycie krajobrazowym wyraźnie powiedziano, że zabudowa będzie prowadzona w sposób rozrzedzony, dlatego wskaźniki w uchwalonym planie dla Skolwina są tak niskie wysokości, i powierzchnie zabudowy, i że wszystko co audyt krajobrazowy chce chronić zostanie ustalone na poziomie planów miejscowych, czyli jakby odesłał materię ochrony krajobrazu do etapu sporządzania planu miejscowego.

Natomiast jak działa audyt krajobrazowy? To, co zostało tam zapisane jest wnioskiem do sporządzania planu. Więc te dokumenty nawzajem się widzą, postulaty z audytu krajobrazowego są realizowane w planie miejscowym. Natomiast nie ma możliwości chronienia w mieście metropolitalnym terenów rolnych po to, żeby takie tereny rolne gmin sąsiednich wiejskich były zabudowywane zabudową mieszkaniową. Widzimy pewien paradoks w tej ochronie i to zostało wypracowane na poziomie biur: Regionalnego Biura Gospodarki Przestrzennej WZ i BPPM.

Karol Nieradka, Przewodniczący MKUA odniósł się do drugiej części pytania o Skolwin, w tym do planu miejscowego Skolwin -Przęsocińska-Karpacka i planu miejscowego Skolwin-Saperska, stwierdzając, że są to w zasadzie dwa połączone plany, tworzące jedną wielką przestrzeń. MKUA wydała w tym zakresie przy okazji opiniowania tych planów w grudniu 2024 roku jedyną taką opinię negatywną.
Przewodniczący MKUA przeczytał cytat z opinii: „Jest to 320 ha, dla którego nie przewidziano rozwiązań kompozycyjnych, nadających mu charakter lub identyfikujących miejsca. Zgodnie ze Studium uwarunkowań zbliżoną powierzchnię ma osiedle Pogodno, którego populacja to 23 tysiące ludzi, a w jego obszarze znajdują się mi.in. "szpital, przychodnie, szkoły, przedszkola, żłobki, uczelnie, obiekty sportowo widowiskowe, kościoły, obiekty obronności cywilnej itd."

MKUA wskazywała, że nie tyle sama zabudowa jest błędna, co kompozycja, brak czytelnej kompozycji drogowej i wskazania publicznych przestrzeni, brak placów, skwerów, funkcji uzupełniających; brak wskazania miejsc widokowych, brak ciągłości infrastruktury rowerowej, i to uważaliśmy za błąd. Obszar cechuje dosyć chaotyczna zabudowa, wynikająca już z częściowo wydanych warunków zabudowy i w opinii MKUA oba plany są „ofiarami" wz-etek i „trochę prostej zabudowy jednorodzinnej, bez tworzenia jakichś subcentrów".

Szerniewicz-Kwas, Generalny Projektant dodała, że to był właśnie powód sporządzenia planu, aby spróbować zahamować i uporządkować tą przestrzeń.

K. Nieradka, Przewodniczący MKUA potwierdził odpowiadając GP, że Komisja nie wypowiadała się co do intensywności, jedynie na temat braku funkcji, innych kompozycji i w ogóle planowania tego terenu jako przestrzeni po prostu zasypanej domami jednorodzinnymi.

Odpowiedzi udzieliła Anna Borysewicz, Kierownik Zespołu Północ, dodając, że opinia MKUA pojawiła się w grudniu 2024, w międzyczasie projekty zmieniono i zaktualizowano, uwzględniając elementy wnioskowane przez Komisję i inne opracowania.

Interesariusz zalogowany jako [redacted] zadał pytanie na czacie: „Czy miasto bierze pod uwagę zaproponowanie działek pod zabudowę mieszkaniową dla właścicieli (US i KZN) w zamian za uwolnienie terenów przy Alt Bucholtz. Teren ten został zaproponowany przez stronę społeczną jako zespół przyrodniczo-krajobrazowy i zyskał duże poparcie. Czy przewidują Państwo sporządzenie planów miejscowych dla śródmieścia i tzw. waterfrontu. Jeśli tak, to kiedy?"

Odpowiedzi udzieliła A. Szerniewicz-Kwas, Generalny Projektant, stwierdzając, że na razie nie ma decyzji co do zamian, ponieważ nie są one proste ze względu na obecność na tym terenie 4 właścicieli z planem miejscowym. Jest to bardziej decyzja organizacyjna gminy.

W odpowiedzi na drugą część pytania Generalna Projektant stwierdziła, że przewiduje sporządzanie planów miejscowych. W tej chwili pokrycie miasta planami wynosi ok. 74%, bez jeziora. W zasadzie podejmuje się plany miejscowe tam, gdzie wymaga tego sytuacja lub też mogą „iść" decyzje o warunkach zabudowy niekorzystne dla otoczenia. Śródmieście jest akurat w miarę bezpiecznym rejonem, ale tu będą systematycznie wypełniane te luki. W odniesieniu do frontu wodnego, czyli terenów od strony Starego Miasta istnieje koncepcja całościowa dla Starego Miasta, w tym również dojścia frontem wodnym do brzegu Odry. W tej chwili ten proces już się rozpoczął, bo rozbiórka łącznic to jest kolejny element jakby przybliżania się do tego nabrzeża i wypełniania tych poszczególnych kwartałów Starego Miasta. Kolejnym krokiem po uporządkowaniu układu drogowego od skrzyżowania Wyszyńskiego i Trasy Zamkowej, będzie realizacja układu drogowego na podstawie ZRID, który jest aktualnie sporządzany i wypełnienie kwartałami zabudowy od strony rzeki. I to samo się dzieje po drugiej stronie wysp, czyli rozstrzygnięcie konkursu na Teatr Współczesny w związku, z którym dzisiaj został złożony przez SIM wniosek o sporządzenie zmiany planu na potrzeby tego obiektu.

Interesariusz zalogowany jak [redacted] zabrał głos w sprawie Nadodrzanki, która w jego opinii w oczach planistów traci swoją funkcjonalność jako ciąg komunikacyjny, umożliwiający pełne skomunikowanie wszystkich funkcji, które są planowane do lokalizacji w takich osiedlach, jak: Drzetowo-Grabowo, Żelechowa, Golęcino, Gocław. Mamy tam do czynienia z intensyfikacją strefy usługowo-produkcyjnej.

Interesariusz zadał pytanie czy i w jakim zakresie zaplanowany bypass w okolicach ulic Miedzianej i Willowej umożliwi skomunikowanie strefy przemysłowej, a w jakim stopniu dalej będziemy polegać na zdegradowanej Nadodrzance w przebiegu: Stalmacha, Druckiego-Lubeckiego. Skrytykował plan ogólny stwierdzając, że „zaklina on rzeczywistość, że nie powstają tam nowe zakłady pracy, że tam się nie odbywa logistyka kołowa". Interesariusz odniósł się również do strategii rozwoju, w której pojawia się wątek dotyczący logistyki wodnej, która nie jest widoczna w planie ogólnym (z przystani barkowych można by zaopatrywać całą północną strefę przemysłową).

Odpowiedzi udzieliła A. Szerniewicz-Kwas, Generalny Projektant: Nie zdegradowano w planie ogólnym Nadodrzanki, ponieważ z czystej fizjonomii miasta wynika konieczność obsługi dolnego tarasu Odry i górnego tarasu, które nigdy nie spotkają się w prosty sposób, ze względu na duże spadki. Nadodrzanka dalej obsługuje pas produkcji, składów, magazynów nad Odrą, który został objęty strefą infrastruktury, aby móc wskazać określone parametry, wynikające z ustawy. Plan ogólny nie jest materią, w której będzie wyznaczać się przystanie barkowe. Tak przeznaczenie (przystanie barkowe) będzie co najwyżej materią planu miejscowego. W mieście są obszary wyłączone z kompetencji planu ogólnego, czyli wewnętrze wody morskie. Podlegają odrębnym przepisom, odrębnemu planowaniu przez Urząd Morski. Z tego też powodu nie pojawią się te obiekty, o których wspomniał interesariusz. Należy pamiętać, i to już powtarzano podczas spotkania kilkukrotnie, że do wyboru jest tylko 12 stref, 4 wskaźniki i nic więcej w tej treści danych przestrzennych się nie pojawi, więc oczekiwanie tak drobiazgowych elementów planowania nie przewidział ustawodawca.

M. Koguciuk, Architekt Miasta dodał, że wnioskował od początku w trakcie prac nad planem ogólnym by uwzględnić wytyczne polityki transportowej, której Szczecin nie posiada. Najważniejsze priorytety

zostały zapisane w uzasadnieniu, które nie jest treścią planu ogólnego. W oczekiwaniu Architekta Miasta te wytyczne, najważniejsze rzeczy, jak np. domknięcie obwodnicy Szczecina itd. będą przez naszych następców kiedyś zauważone. Nie mogą być one treścią planu ogólnego, ponieważ muszą być pokazane w tych strefach. Architekt Miasta wyraził ubolewanie nad faktem, że Szczecin nie posiada od 2010 roku polityki transportowej, stąd w planie ogólnym starał się zawrzeć zręby przyszłych analiz do polityki transportowej.

Interesariusz zalogowany jako [redacted] zadał pytanie: „Co w przypadku, kiedy obecne dzielnice – tutaj Dąbie, część ich nie ma planu zagospodarowania, mowa o domkach jednorodzinnych zlokalizowanych ma ulicy Rumuńskiej, tu obecnie zagospodarowania nie ma, czy dla tego miejsca – domków jednorodzinnych planowane są jeszcze jakieś zmiany?"

Odpowiedziała A. Szerniewicz-Kwas, Generalny Projektant: Tam, gdzie nie ma planu, można sporządzić plan miejscowy w zgodności z planem ogólnym. Jeżeli tam jest strefa jednorodzinna w planie ogólnym, to w planie miejscowym ta strefa jednorodzinna się powtórzy. Natomiast, jeżeli wskazany obszar jest jeszcze dodatkowo w obszarze uzupełnienia zabudowy, to również jest możliwość wydawania tam decyzji o warunkach zabudowy.

Interesariusz zalogowany jako [redacted] zgłosił trzy pytania. Pierwsze nawiązujące do wypowiedzi Przewodniczącego MKUA Karola Nieradki dot. źródeł praw nabytych w przypadku planowania przestrzennego. Kolejne pytania dotyczyły konkretów: 1. przewidywanych dopuszczeń wysokościowców na zwieńczeniu ciągu ulic: Plac Zawiszy, Aleja 3-go Maja, Niepodległości, Wyzwolenia i potencjalnych odbić na wschód i na zachód (dworzec, potem w okolicach Piastów czy połączenia ulicy Narutowicza z ulicą Piastów), interesariusz chciał wiedzieć o jaki konkretnie teren chodzi, czy on ma funkcję usług akademickich czy edukacji, czy też chodzi o teren gdzieś przy np. ul. Narutowicza, czy chodzi o teren przy ul. Piastów oraz o przybliżenie tej kwestii.

Kolejne pytanie dotyczyło analogicznego odbicia na wschód albo na zachód od tejże linii od 3-go Maja do Wyzwolenia aż do Hanzy, czy są przewidywane w innych miejscach tej linii, czyli np. gdzieś po środku czy dalej.

Interesariusz [redacted] podzielił pogląd wyrażony przez użytkownika [redacted] i Architekta Miasta. W jego opinii nie jest oczywiście racjonalne oczekiwanie, żeby wizualizować na tym etapie potencjalnie architektoniczne projekty zabudowy wysokościowej, ale wskazanie chociażby samego poziomu (nawet gdyby to było linią), konsekwencji tego, gdyby ktoś skorzystał z maksymalnej dopuszczalnej wysokości, wskazanie tego parametru w rzeczywistej wizualizacji jakimś znacznikiem, jakąś linią, byłoby bardzo pomocne.

Odpowiedzi udzieliła A. Szerniewicz-Kwas, Generalny Projektant: To prawo miejscowe mówi nam o prawie do zabudowy i zagospodarowania terenu. Jeżeli chodzi o Aleję Narutowicza (prezentowany slajd) rozmawiamy o dwóch przeciwległych zamknięciach alei Narutowicza, po jednej stronie, czyli wzdłuż alei Piastów jest to zamknięcie, które posiada strefę usługową – to jest ta czerwona plama – a po drugiej stronie, czyli to co było przedmiotem niedawnej dyskusji i uchwalenia na sesji – obszar planu Stare Miasto - Plac Zawiszy, mamy wielofunkcyjną zabudowę mieszkaniowo-usługową.

Jeśli chodzi o model, zastanowimy się, jak rozumiem tu mogłyby być jakieś linijki tych możliwości zabudowy.

A. Borysewicz, Kierownik Zespołu Północ dodała, że są dostępne geoportale zewnętrzne, które wykazują te maksymalne parametry zabudowy i każdy z tych parametrów jest zwizualizowany; pokazują wysokość, która może się pojawić – tj. strona Rejestr planów ogólnych.

Interesariusz zalogowany jako [redacted] wyraził zadowolenie z faktu, że Architekt Miasta wsłuchuje się w głosy młodych i zadał pytanie dot. technicznej strony składania uwag do planu (wniosek przygotowany przez jedną osobę plus lista podpisanych mieszkańców, popierających te uwagi).

Odpowiedzi udzieliła A. Szerniewicz-Kwas, Generalny projektant, potwierdzając zasadność takiego wniosku.

Interesariusz zadał również pytanie dot. wprowadzania uwag i dociekał czy ew. rozbieżności (w obecnym mpzp jest dajmy na to teren usług (kolor czerwony różowy), a w planie jest teren gospodarczy, spowodują, że będzie wymagana na nowo potrzeba uchwalenia danego mpzp oraz czy jest to błąd, który wymaga skorygowania.

Odpowiedzi udzieliła A. Szerniewicz-Kwas, Generalny Projektant: ponownie przywołała swoją wcześniejszą wypowiedź dot. dwóch profili podstawowego i profili dodatkowych. Jeżeli w strefie gospodarczej jest dostępny profil dodatkowy, tereny usług, to te usługi w strefie gospodarczej będą mogły pojawić się w sporządzanym planie miejscowym. One są w pakiecie, w tym zbiorze. Nie ma przesądzeń na poziomie planu ogólnego co jest wiodącą funkcją, co dodatkową. Cała ta paczka funkcji jest dostępna, a udziały funkcji są ważone ewentualnie na poziomie planu miejscowego.

Interesariusz zalogowany jako [redacted] zauważył, że dyskusja w 90% dotyczy zabudowy, terenów mieszkaniowych itd., pomija inne równie ważne kwestie, np. zieleń. Stwierdził, że od strony formalnej powinny być osobne dyskusje poświęcone konkretnym tematom, aby dyskusja była bardziej merytoryczna. Powrócił do tematu terenu Alt Bucholtz, ponieważ wcześniej udzielona odpowiedź była w jego ocenie lakoniczna. Jest to teren, który w konsultacjach dotyczących Studium był bardzo popularny i jako wniosek strony społecznej zyskał poparcie prezydenta Krzystka. Wysłano dwa listy otwarte do władz miasta, z propozycją poważnego potraktowania kwestii zamiany tych terenów, zaproponowania właścicielom (Uniwersytet Szczeciński, Skarb Państwa jako główni właściciele terenów) aby powstał tam zespół przyrodniczo-krajobrazowy zamiast zabudowy mieszkaniowej. Są to tereny zbyt cenne przyrodniczo, planowany jest tam pierwszy rezerwat w lewobrzeżnej części Szczecina, jest użytek ekologiczny itd. Interesariusz ponowił apel do prezydenta w tej sprawie.

Odpowiedzi udzieliła A. Szerniewicz-Kwas, Generalny Projektant: Ten wątek jest wszystkim znany z prac nad Studium. Inny warsztat sporządzania planu ogólnego spowodował, że należy przerysować plany miejscowe i mieszkalnictwo, które zostało wskazane w planach miejscowych. Ale w ramach tych stref, w tym przypadku mówimy o strefie wielofunkcyjnej z zabudową wielorodzinną są wymienione tereny zieleni naturalnej. W tym pakiecie są takie możliwości, żeby wskazać to jako teren zieleni naturalnej, natomiast ustawodawca powiedział, że w pierwszym kroku wskazujemy zabudowę mieszkaniową wykazaną w prawie obowiązującym, czyli w planach miejscowych. To jest właśnie to, o co pytał poprzednik, czyli prawa nabyte do zabudowy, co nie przekreśla tematu wykształcenia tam zieleni naturalnej, ale w pierwszym sporządzanym dla gminy całościowym planie ogólnym pokazujemy te tereny mieszkaniowe, chyba że mamy określone uwarunkowania – dlatego też mówiłam o tym artykule 13b, który mówi o tym, że ustalenia planu ogólnego są formułowane na podstawie uwarunkowań. I tam pierwszym elementem tego artykułu są formy ochrony przyrody – czyli to co Pan powiedział – jeżeli tam zostanie stwierdzona wartość, która może być objęta formą ochrony przyrody, to będzie to jedno z uwarunkowań, które pozwoli dokonać weryfikacji tych ustaleń w obowiązującym planie. Na dzisiaj w pierwszym sporządzanym planie ogólnym dla Szczecina mamy obowiązek w pierwszej kolejności wskazać te tereny mieszkaniowe, bo one wchodzą bezpośrednio do bilansu chłonności. Nie możemy sobie w dowolny sposób tego zmieniać, bo proszę zauważyć jedną rzecz, że tam funkcjonuje plan obowiązujący. Jeżelibyśmy tego nie wskazali, ten bilans przesunęli w inne obszary, gdzie chcemy wskazać nowe mieszkalnictwo, to ten plan miejscowy i tak się może realizować, a bilans będzie zawyżony. Jak na razie żadna forma ochrony przyrody nie została tam ustanowiona, więc nie mamy tam określonych ustawą uwarunkowań do zmiany przeznaczenia. Nie mamy tytułu do takiej zmiany.

M. Koguciuk, Architekt Miasta uzupełnił odpowiedź Generalnej Projektant, dziękując za ten głos w dyskusji i potwierdził, że jest za rozwiązaniem, aby tereny Alt Bucholtz były terenami zielonymi. Nie podzielił tez wygłoszonych przez GP. Ten obowiązek nie jest tak radykalny jak przedstawiono,

że trzeba przepisać ustalenia planów miejscowych, natomiast ma to faktycznie wpływ na bilans. Tereny zielone powinny być chronione, one dają taki jeden z jęzorów, który sięga z zewnątrz Szczecina do jego centrum.

Interesariusz podziękował za poparcie, ale wyraził opinię, że popierają nas ważne osoby, ale nic z tego nie wynikło.

Interesariusz zalogowany jako [redacted] zadał pytanie dot. terenu przy Manhattanie przy ul. Salomei, gdzie jest bardzo duża działka miejska – teraz działka zielona (teren po boisku - TME), tam widzę planowana jest jakaś zabudowa, bodajże wieżowce 65 albo 80 metrowe. Wyraził obawę, że jeżeli ten teren zostanie zabudowany, to połączy się to osiedle na Odzieżowej z terenem przy Ragisa i dalej z E. Plater i w związku z powyższym, może powstać wielska wyspa ciepła, bardzo duże zurbanizowane osiedle, i nie będzie tej funkcji zielonej, o której była mowa. Może warto zostawić te języki zieleni nie tylko tak wielkie i piękne jak Alt Bucholtz, ale także te małe enklawy zieleni na poszczególnych osiedlach. Jeśli chodzi o Śródmieście-Północ tu na pewno działka przy Salomei jest taką enklawą zieleni.

Odpowiedzi udzieliła A. Szerniewicz-Kwas, Generalny Projektant, sugerując konieczność przyzwyczajenia się do pewnej ilustracji danych przestrzennych: To, że jest plama brązowa, że jest na przykład strefa wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej nie oznacza, że to jest zabudowane w 100% zabudową mieszkaniową. Mamy do tego dobrane wskaźniki i profile. Proszę pamiętać o profilach, które są w ramach tej funkcji i wskazane – o tym mówiliśmy wcześniej o Alt Bucholtz. W tej strefie mogą się znaleźć również tereny zieleni urządzonej – mogą być ogrody działkowe i tereny zieleni naturalnej. Tu po prostu ustawodawca wskazał, że w tej strefie jest taki typowy śródmiejski miks, a mogą być też usługi. Dlatego wyznaczamy te 4 parametry, wskazujemy w planie miejscowym już na niższym poziomie, na większym poziomie dokładności planujemy właśnie te udziały i zabudowy, i udziały zieleni. A co do samej wysokości Architekt Miasta uzupełni.

Odpowiedzi uzupełniającej udzielił M. Koguciuk, Architekt Miasta: Tam, gdzie mamy wskazaną strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną możemy uzupełniać również o teren zieleni urządzonej. I tak pewnie się stanie. Teren ma ponad 5 ha więc w części będzie zurbanizowany. Będzie to 3 oś, od ronda Giedrojcia do Placu Zawiszy, druga pomiędzy Pl. Zawiszy a Aleją Piastów i 3 oś Szczecina z wyższą zabudową, tj. od ronda Giedroycia poprzez ks. Salomei do dawnego Domu Marynarza. Ten obszar wskazany w planie ogólnym pewnie będzie po części wykorzystany na zabudowę, o której mówiliśmy, ale również na części zielone. Architekt Miasta odwołał się do marki Szczecina Floating Garden, będzie o nią zabiegał.

Zofia Fiuk-Dymek odniosła się do pytania zadanego na czacie: „Rozumiem, że plan ogólny jest dokumentem podstawowym i dopiero po jego zatwierdzeniu będą Państwo opracowywać plany miejscowe?"

W oparciu o plan ogólny może być sporządzony plan miejscowy lub też wydana decyzja o warunkach zabudowy. Jeżeli w POG jest wskazany obszar uzupełnienia zabudowy, tam mogą być procedowane decyzje o warunkach, natomiast my cały czas sporządzamy miejscowe plany, także w zależności od tego w jakim jesteśmy obszarze i czy ten obszar uzupełnienia zabudowy jest, to albo jest to możliwość uzyskania tej decyzji albo będzie sporządzany plan, tylko pytanie w jakiej kolejności i jak jest to ważny teren dla miasta.

Przypomniano o terminach dot. konsultacji społecznych, składania uwag, wypełniania ankiety, kontakt bezpośredni z pracownikami biura.

III. USTALENIA Z DYSKUSJI

Dyskusja miała charakter szczegółowy i opierała się na prezentacji multimedialnej, dostępnej również w BIP UM [https://bip.um.szczecin.pl/UMSzczecinBIP/chapter_131454.asp].

Interesariusze zalogowani jako: [redacted] zgłosili propozycję wydłużenia lub rozszerzenie konsultacji społecznych i/lub organizacji spotkania konsultacyjnego w sali sesyjnej/sali komisji Rady Miasta; udostępnienie map przed takim spotkaniem w czasie rzeczywistym.

Interesariusze zalogowani jako: [redacted] zgłosili potrzebę wizualizacji konsekwencji planu ogólnego.

Protokół nie zawiera treści poruszanych na spotkaniu a niedotyczących ustaleń omawianego projektu planu ogólnego, w tym np. pytania zadanego przez **Użytkownika zalogowanego jako** [redacted], które dotyczyło terenu objętego planem „Dąbie – Stacyjna", wzdłuż rzeki Płonia, obejmującym ulicę Narzędziową, przy której położone są działki z firmami zajmującymi się recyclingiem odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych – w zakresie planowanych działań zmierzających do ograniczenia/likwidacji działalności szkodliwej dla środowiska.

Protokół sporządziła: Ewa Kurjata

Protokół zawiera 12 ponumerowanych stron.

Szczecin, dnia 27.04.2026 r.

Protokół zatwierdził:
Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego Miasta
Zofia Fiuk-Dymek

Z up. PREZYDENTA MIASTA
Anna Szotkowska
Zastępca Prezydenta Miasta

Lista zalogowanych na platformie ZOOM użytkowników, w postaci raportu generowana w usługach platformy ZOOM 2026-03-27

Dotyczy: Spotkanie otwarte w ramach konsultacji społecznych projektu planu ogólnego miasta Szczecin

	Topic	ID	Host	Duration (minutes)	Start time	End time	Participants
Lp.	**Spotkanie otwarte w ramach konsultacji społecznych projektu planu ogólnego miasta Szczecin**	**98958453345**	**BPPM SZCZECIN (bppm@um.szczecin.pl)**	**189**	**2026-03-26 16:01:57**	**2026-03-26 19:10:10**	**124**
	Name (original name)	**Email**	**Total duration (minutes)**	**Guest**			
1.	BPPM SZCZECIN	bppm@um.szczecin.pl	81	No			
2.	BPPM		186	No			
3.	Karolina Pliszka		186	No			
4.	[redacted]		110	Yes			
5.	[redacted]		110	Yes			
6.	[redacted]		133	Yes			
7.	[redacted]		4	Yes			
8.	[redacted]		63	Yes			
9.	[redacted]		100	Yes			
10.	[redacted]		30	Yes			
11.	[redacted]		23	Yes			
12.	[redacted]		11	Yes			
13.	[redacted]		131	Yes			
14.	[redacted]		130	Yes			
15.	[redacted]		46	Yes			
16.	[redacted]		133	Yes			
17.	[redacted]		28	Yes			
18.	[redacted]		62	Yes			
19.	[redacted]		12	Yes			
20.	[redacted]		7	Yes			
21.	[redacted]		36	Yes			
22.	[redacted]		157	Yes			
23.	[redacted]		42	Yes			
24.	[redacted]		141	Yes			
25.	[redacted]		2	Yes			
26.	[redacted]		4	Yes			

27.	[redacted]			5	Yes			
28.	[redacted]			4	Yes			
29.	[redacted]			16	Yes			
30.	[redacted]			144	Yes			
31.	[redacted]			58	Yes			
32.	[redacted]			8	Yes			
33.	[redacted]			112	Yes			
34.	[redacted]			162	Yes			
35.	[redacted]			119	Yes			
36.	[redacted]			131	Yes			
37.	[redacted]			29	Yes			
38.	[redacted]			134	Yes			
39.	[redacted]			1	Yes			
40.	[redacted]			118	Yes			
41.	[redacted]			107	Yes			
42.	[redacted]			102	Yes			
43.	[redacted]			87	Yes			
44.	[redacted]			7	Yes			
45.	[redacted]			6	Yes			
46.	[redacted]			9	Yes			
47.	[redacted]			7	Yes			
48.	[redacted]			103	Yes			
49.	[redacted]			7	Yes			
50.	[redacted]			119	Yes			
51.	[redacted]			12	Yes			
52.	[redacted]			1	Yes			
53.	[redacted]			10	Yes			
54.	[redacted]			129	Yes			
55.	[redacted]			20	Yes			
56.	[redacted]			131	Yes			
57.	[redacted]			130	Yes			

58.	[redacted]			14	Yes			
59.	[redacted]			152	Yes			
60.	[redacted]			4	Yes			
61.	[redacted]			13	Yes			
62.	[redacted]			15	Yes			
63.	[redacted]			128	Yes			
64.	[redacted]			12	Yes			
65.	[redacted]			1	Yes			
66.	[redacted]			4	Yes			
67.	[redacted]			98	Yes			
68.	[redacted]			2	Yes			
69.	[redacted]			4	Yes			
70.	[redacted]			124	Yes			
71.	[redacted]			136	Yes			
72.	[redacted]			30	Yes			
73.	[redacted]			127	Yes			
74.	[redacted]			140	Yes			
75.	[redacted]			165	Yes			
76.	[redacted]			6	Yes			
77.	[redacted]			68	Yes			
78.	[redacted]			11	Yes			
79.	[redacted]			150	Yes			
80.	[redacted]			99	Yes			
81.	[redacted]			1	Yes			
82.	[redacted]			112	Yes			
83.	[redacted]			110	Yes			
84.	[redacted]			56	Yes			
85.	[redacted]			140	Yes			
86.	[redacted]			50	Yes			
87.	[redacted]			50	Yes			
88.	[redacted]			51	Yes			

89.	[redacted]			1	Yes			
90.	[redacted]			132	Yes			
91.	[redacted]			111	Yes			
92.	[redacted]			119	Yes			
93.	[redacted]			113	Yes			
94.	[redacted]			135	Yes			
95.	[redacted]			5	Yes			
96.	[redacted]			61	Yes			
97.	[redacted]			145	Yes			
98.	[redacted]			85	Yes			
99.	[redacted]			1	Yes			
100.	[redacted]			11	Yes			
101.	[redacted]			69	Yes			
102.	[redacted]			25	Yes			
103.	[redacted]			4	Yes			
104.	[redacted]			7	Yes			
105.	[redacted]			4	Yes			
106.	[redacted]			19	Yes			
107.	[redacted]			2	Yes			
108.	[redacted]			131	Yes			
109.	[redacted]			129	Yes			
110.	[redacted]			16	Yes			
111.	[redacted]			1	Yes			
112.	[redacted]			66	Yes			
113.	[redacted]			59	Yes			
114.	[redacted]			138	Yes			
115.	[redacted]			58	Yes			
116.	[redacted]			139	Yes			
117.	[redacted]			1	Yes			
118.	[redacted]			1	Yes			
119.	[redacted]			5	Yes			

120.	[redacted]			6	Yes			
121.	[redacted]			1	Yes			
122.	[redacted]			132	Yes			
123.	[redacted]			101	Yes			
124.	[redacted]			119	Yes			

Protokół z przeprowadzenia ankiety on-line dotyczącej projektu planu ogólnego miasta Szczecin

Podstawa prawna

Konsultacje społeczne dot. projektu planu ogólnego miasta Szczecin zostały ogłoszone na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538).

Konsultacje projektu planu ogólnego przeprowadzono w terminie od dnia 13.03.2026 r. do dnia 14.04.2026 r. (następnie wydłużono na wniosek interesariuszy do 20.04.2026 r.) na podstawie uchwały Rady Miasta Szczecin Nr III/42/24 z dnia 18 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Szczecin. Zgodnie z ustawą przeprowadzono obowiązkowo w ramach konsultacji społecznych spotkanie otwarte i zebrano uwagi do projektu planu ogólnego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Forma i tryb konsultacji społecznych: **ankieta dotycząca projektu planu ogólnego**

Na podstawie art. 8i ust. 1 pkt 4 ww. ustawy konsultacje społeczne projektu planu ogólnego miasta Szczecin zostały przeprowadzone w formie ankiety konsultacyjnej, skierowanej do mieszkańców miasta oraz pozostałych interesariuszy, w szczególności właścicieli nieruchomości, przedsiębiorców oraz przedstawicieli organizacji społecznych.
Na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Szczecin pod linkiem https://bip.um.szczecin.pl/ oraz na stronie BPPM https://bppm.szczecin.pl w terminie od 13.03-20.04.2026 r. została udostępniona ankieta umożliwiająca interesariuszom wypowiedzenie się w zakresie projektu planu ogólnego. Ankieta przedłożona interesariuszom stanowi załącznik nr 1 do protokołu.

Wyniki ankiety

Łącznie zebrano **76 wypełnionych ankiet**. Zdecydowaną większość respondentów stanowili mieszkańcy miasta Szczecin (ok. 97%). Uczestnicy konsultacji reprezentowali wszystkie dzielnice miasta, w tym Śródmieście (20 osób), Prawobrzeże (19 osób), Zachód (17 osób) oraz Północ (16 osób), co pozwala uznać uzyskane wyniki za zrównoważone pod względem terytorialnym.
Dominującą grupą wiekową respondentów były osoby w wieku **31–45 lat**, przy jednocześnie wysokim udziale osób z wykształceniem wyższym. Struktura próby wskazuje na wysoki poziom zainteresowania tematyką planowania przestrzennego wśród osób aktywnych zawodowo oraz bezpośrednio związanych z użytkowaniem przestrzeni miasta.
Wyniki ankiety pokazują, że ankietę wypełniały w większej części osoby zdecydowanie niezgadzające się z proponowanymi rozwiązaniami przestrzennymi – to ok. 30% osób wypełniających. Przeciwne stanowisko – zdecydowaną zgodę na przyjęte rozwiązania deklarowało kilka procent.
Wyniki ankiety potwierdzają zasadę, że osoby niezadowolone z rozwiązań chętniej wykazują inicjatywę w procesie oceniania przyjmowanego projektu niż osoby, które akceptują rozwiązania.

Wiek respondentów przedstawiał się następująco:
31-45 – 46 osób (60,5%)
46-59 – 17 osób (22,4%)
18-30 – 9 osób (11,8%)
60-75 – 4 osób (5,3%)

Najliczniejsza grupa interesariuszy pochodziła z grupy: mieszkańcy oraz właściciele nieruchomości. Ze względu na możliwość **wielokrotnego wyboru**, poniżej najliczniej występujące konfiguracje:

- Mieszkaniec – **26**
- Mieszkaniec + właściciel nieruchomości – **11**
- Właściciel / współwłaściciel nieruchomości – **9**
- Mieszkaniec + właściciel + przedsiębiorca / aktywista – **5**
- Inne kombinacje – pojedyncze przypadki.

Szczegółowa statystyka odpowiedzi

– Akceptacja kierunków rozwoju przestrzennego miasta

Pytanie:
„Wyraź stopień akceptacji dla wskazanych w projekcie kierunków rozwoju przestrzennego gminy miasta Szczecin"

Wyniki:

Odpowiedź	Liczba	%
Zdecydowanie się nie zgadzam	27	**35,5%**
Raczej się nie zgadzam	13	17,1%
Nie mam zdania	11	14,5%
Raczej się zgadzam	21	27,6%
Zdecydowanie się zgadzam	3	3,9%

– Akceptacja wyznaczonych stref planistycznych

Wyniki:

Odpowiedź	Liczba	%
Zdecydowanie się nie zgadzam	26	**34,2%**
Raczej się nie zgadzam	17	22,4%
Nie mam zdania	12	15,8%
Raczej się zgadzam	18	23,7%
Zdecydowanie się zgadzam	3	3,9%

– Obszary szczególnego zainteresowania respondentów

Pytanie:
„Jakie obszary były przedmiotem szczególnego zainteresowania?" (możliwe wielokrotne wskazania)

Najczęściej wskazywane obszary:

1. **Miejsce zamieszkania**
2. **Sąsiedztwo miejsca zamieszkania lub pracy**
3. **Miejsce spędzania wolnego czasu**
4. Miejsce pracy
5. Inne obszary (pojedyncze wskazania)

– **Parametry: wysokość i intensywność zabudowy**

Wyniki:

Odpowiedź	Liczba	%
Zdecydowanie się nie zgadzam	27	**35,5%**
Raczej się nie zgadzam	18	23,7%
Raczej się zgadzam	17	22,4%
Nie mam zdania	14	18,4%

– **Parametry: powierzchnia zabudowy i powierzchnia biologicznie czynna**

Wyniki:

Odpowiedź	Liczba	%
Zdecydowanie się nie zgadzam	22	**28,9%**
Raczej się nie zgadzam	20	26,3%
Raczej się zgadzam	20	26,3%
Nie mam zdania	13	17,1%
Zdecydowanie się zgadzam	1	1,3%

– **Obszary zabudowy śródmiejskiej**

Wyniki:

Odpowiedź	Liczba	%
Raczej się zgadzam	25	**32,9%**
Zdecydowanie się nie zgadzam	18	23,7%
Raczej się nie zgadzam	15	19,7%
Nie mam zdania	17	22,4%
Zdecydowanie się zgadzam	1	1,3%

– **Obszary uzupełnienia zabudowy**

Wyniki:

Odpowiedź	Liczba	%
Zdecydowanie się nie zgadzam	23	**30,3%**
Raczej się nie zgadzam	17	22,4%
Raczej się zgadzam	19	25,0%
Nie mam zdania	17	22,4%

– **Funkcje przestrzenne najważniejsze dla rozwoju Szczecina**

Pytanie:

„Jakie funkcje przestrzenne są Twoim zdaniem najważniejsze dla rozwoju Szczecina?”

Najczęściej wskazywano (częstość występowania):

1. **Infrastruktura drogowa i transport**

2. **Zieleń i przestrzenie rekreacyjne**
3. **Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna**
4. **Handel i usługi**
5. Edukacja, sport i kultura
6. Przemysł/tereny produkcyjne
7. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

Kluczowe są:

- **sprawna komunikacja**,
- **dostęp do zieleni**,
- **funkcjonalność miasta jako całości**
- **funkcje przestrzenne najważniejsze dla komfortu życia mieszkańców.**

Pytanie:

„Jakie funkcje przestrzenne są Twoim zdaniem najważniejsze dla komfortu życia mieszkańców Szczecina?"

Najczęściej wskazywano (częstość występowania):

1. **Zieleń i przestrzenie rekreacyjne**
2. **Infrastruktura drogowa i transport**
3. **Edukacja, sport i kultura**
4. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
5. Handel i usługi
6. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
7. Przemysł/tereny produkcyjne

Protokół w dniu 27 kwietnia 2026 r. sporządziła Ewa Kurjata, główny specjalista w BPPM.

Data: 04.05.2026

Protokół sporządził: Ewa Kurjata

Zatwierdzono:
Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego Miasta
Zofia Fiuk-Dymek

Z up. PREZYDENTA MIASTA
Anna Szotkowska
Zastępca Prezydenta Miasta

A A A

Biuro Planowania Przestrzennego Miasta

Strona główna / Administracja / Struktura / Formularze

Konsultacje społeczne - Plan ogólny

W związku z rozpoczęciem konsultacji społecznych projektu planu ogólnego miasta Szczecin wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zachęcamy do wzięcia udziału w poniższej ankiecie.

I.) INFORMACJE OGÓLNE

1. Czy jesteś mieszkańcem miasta Szczecin?

- Tak.
- Nie.

2. Jeśli nie jesteś mieszkańcem czy rozważasz przeprowadzenie się do Szczecina?

- Tak.
- Nie.
- Nie dotyczy.

3. W jakiej dzielnicy mieszkasz?

- Północ.
- Śródmieście.
- Zachód.

- Prawobrzeże.
- Nie mieszkam w Szczecinie.

4. W jakim jesteś wieku?

- < 18
- 18 - 30
- 31 - 45
- 46 - 59
- 60 - 75
- > 75

5. Jakie posiadasz wykształcenie?

- Podstawowe.
- Średnie.
- Zawodowe.
- Wyższe.

6. Do której grupy interesariuszy należysz?

- Mieszkaniec.
- Właściciel/współwłaściciel nieruchomości na terenie gminy.
- Przedsiębiorca/osoba prowadząca działalność gospodarczą.
- Potencjalny inwestor.
- Członek organizacji społecznej, aktywista.
- Inne.

(można wybrać więcej niż jedną odpowiedź)

7. W jaki sposób została pozyskana przez Ciebie informacja o prowadzonych konsultacjach

społecznych dot. planu ogólnego miasta Szczecin?

- Ze strony internetowej miasta.
- Z Biuletynu Informacji Publicznej.
- Z tablicy ogłoszeń.
- Z prasy miejscowej.
- Z rozmowy z pracownikiem Urzędu.
- Inne.

II.) PROJEKT PLANU OGÓLNEGO

8. Czy znasz treść projektu planu ogólnego miasta Szczecin udostępnionego na BIP?

- Dane przestrzenne (strefy planistyczne, obszar zabudowy śródmiejskiej, obszar uzupełnienia zabudowy).
- Uzasadnienie (tekstowe).
- Uzasadnienie (mapa planu ogólnego).
- Uzasadnienie (mapa planu ogólnego z uwzględnieniem uwarunkowań środowiskowych).
- Uzasadnienie (mapa planu ogólnego z uwzględnieniem dziedzictwa kulturowego i zabytków).
- Uzasadnienie (mapa planu ogólnego z uwzględnieniem infrastruktury transportowej i technicznej).

(można wybrać więcej niż jedną odpowiedź)

9. Wyraź stopień akceptacji dla wskazanych w projekcie kierunków rozwoju przestrzennego gminy miasta Szczecin?

- Zdecydowanie się nie zgadzam.
- Raczej się nie zgadzam.
- Nie mam zdania.

- Raczej się zgadzam.
- Zdecydowanie się zgadzam.

10. Wyraź stopnień akceptacji dla wyznaczonych stref planistycznych?

- Zdecydowanie się nie zgadzam.
- Raczej się nie zgadzam.
- Nie mam zdania.
- Raczej się zgadzam.
- Zdecydowanie się zgadzam.

11. Jakie obszary były przedmiotem szczególnego zainteresowania?

- Miejsce zamieszkania.
- Miejsce pracy.
- Sąsiedztwo miejsca zamieszkania lub pracy.
- Miejsce spędzania wolnego czasu.
- Inne.

(można wybrać więcej niż jedną odpowiedź)

12. W jakim stopniu zgadzasz się z określonymi w strefach parametrami: maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy?

- Zdecydowanie się nie zgadzam.
- Raczej się nie zgadzam.
- Nie mam zdania.
- Raczej się zgadzam.

- Zdecydowanie się zgadzam.

13. W jakim stopniu zgadzasz się z określonymi w strefach parametrami: maksymalna powierzchnia zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna?

- Zdecydowanie się nie zgadzam.
- Raczej się nie zgadzam.
- Nie mam zdania.
- Raczej się zgadzam.
- Zdecydowanie się zgadzam.

14. W jakim stopniu zgadzasz się z wyznaczonymi obszarami zabudowy śródmiejskiej?

- Zdecydowanie się nie zgadzam.
- Raczej się nie zgadzam.
- Nie mam zdania.
- Raczej się zgadzam.
- Zdecydowanie się zgadzam.

15. W jakim stopniu zgadzasz się z wyznaczonymi obszarami uzupełnienia zabudowy?

- Zdecydowanie się nie zgadzam.
- Raczej się nie zgadzam.
- Nie mam zdania.
- Raczej się zgadzam.
- Zdecydowanie się zgadzam.

16. Jakie funkcje przestrzenne są Twoim zdaniem najważniejsze dla rozwoju Szczecina?

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
- Infrastruktura drogowa i transport.
- Edukacja, sport i kultura.
- Handel i usługi (np. sport, kultura, gastronomia).
- Przemysł/tereny produkcyjne.
- Zieleń i przestrzenie rekreacyjne.

(można wybrać więcej niż jedną odpowiedź)

17. Jakie funkcje przestrzenne są Twoim zdaniem najważniejsze dla komfortu życia mieszkańców Szczecina?

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
- Infrastruktura drogowa i transport.
- Edukacja, sport i kultura.
- Handel i usługi (np. sport, kultura, gastronomia).
- Przemysł/ tereny produkcyjne.
- Zieleń i przestrzenie rekreacyjne.

(można wybrać więcej niż jedną odpowiedź)

18. Czy zamierzasz złożyć uwagę do konsultowanego projektu planu ogólnego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko projektu planu ogólnego?

- Tak.
- Nie.

Nie wiem.

Zachowaj