

Karolina ORZECZOWSKA¹, Bartosz KAŻMIERCZAK²

ANALIZA ZAPISÓW DOTYCZĄCYCH WSKAŹNIKA INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY WYNIKAJĄCYCH Z MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (MPZP) ORAZ MOŻLIWOŚCI JEGO WYKORZYSTANIA PRZY OPRACOWYWANIU PLANU OGÓLNEGO NA PRZYKŁADZIE GMINY SZCZECIN

Artykuł podejmuje zagadnienie roli i znaczenia w planowaniu przestrzennym wskaźnika intensywności zabudowy, pozwalającego na kontrolowanie zagęszczenia zabudowy w miastach. Celem tekstu jest ocena możliwości i zasadności wykorzystania istniejących zapisów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dotyczących dopuszczalnej intensywności zabudowy w planie ogólnym, ze szczególnym uwzględnieniem jego roli w kształtowaniu przestrzeni miejskiej, zrównoważonego rozwoju i jakości życia mieszkańców. Za obszar badań przyjęto miasto Szczecin. W artykule omówiono definicję WIZ oraz jego zastosowanie w planowaniu przestrzennym. Opisano tkankę miejską w wybranych częściach Szczecina, a także przeanalizowano jej gęstość rzeczywistą. Przeprowadzono analizę porównawczą zapisów dotyczących intensywności zabudowy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na przykładzie dokumentów planistycznych sporządzanych dla Szczecina. Zestawiono i zobrazowano wyniki badań pochodzące z zapisów w wybranych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz będącego w opracowaniu projektu planu ogólnego Szczecina. Dodatkowo odniesiono się do nowelizacji ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności do instytucji planu ogólnego, która ma kluczowe znaczenie w określaniu zasad rozwoju przestrzennego miasta.

Słowa kluczowe: wskaźnik intensywności zabudowy, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, plan ogólny gminy

1 Słuchaczka studiów podyplomowych w latach 2024-2025, Politechnika Poznańska.

2 Politechnika Poznańska, Wydział Architektury, Instytut Architektury i Planowania Przestrzennego. ORCID: 0000-0001-8436-6963.

1. WPROWADZENIE

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeszła w ostatnim czasie rewolucję. We wrześniu 2024 r. weszła w życie ustawa, która zmienia fundamentalne zapisy tego aktu prawa, a także nowelizuje procedury planistyczne. Znaczącą zmianą jest wygaszenie istniejących studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w miejsce których powstaną plany ogólne. Powstał zatem obowiązek sporządzenia aktu planowania przestrzennego, który w swoich założeniach zapewni spójny rozwój przestrzenny gminy. Cały proces stanowi nie lada wyzwanie dla władz samorządów gminnych pod wieloma względami, które potęguje presja czasu – od 1 stycznia 2026 r. brak uchwalenia planu ogólnego spowoduje wstrzymanie wszelkich procesów związanych z planowaniem zagospodarowania przestrzeni.

W zakresie planu ogólnego ustawa przewiduje określenie stref planistycznych oraz gminnych standardów urbanistycznych, pośród których znajduje się parametr wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy. Parametr ten pomiędzy profilem funkcjonalnym stref planistycznych, maksymalną wysokością zabudowy, maksymalnym udziałem powierzchni zabudowy oraz minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej określa gminny katalog stref planistycznych. Stanowi on także swego rodzaju optymalizację rozwoju przestrzennego gminy w celu poprawy jakości życia jej mieszkańców.

1.1. Obszar badań

Obszar badań stanowi miejska gmina Szczecin – miasto wojewódzkie woj. zachodniopomorskiego, położone w północno-zachodniej części Polski.

Szczecin zlokalizowany jest przy ujściu rzeki Odry do Zalewu Szczecińskiego. Miasto ma powierzchnię 300,62 km². W swych granicach zawiera Jezioro Dąbie, zajmujące powierzchnię 65 km². Gminami ościennymi Szczecina są: gmina Police, gmina Goleniów, gmina Kobylanka, gmina Stare Czarnowo, gmina Gryfino, gmina Kołbaskowo, gmina Dobra.

Liczba ludności Szczecin wynosi 389 066, co stawia Szczecin na 7. miejscu w Polsce [GUS 2024]. W skład gminy wchodzi cztery dzielnice: Północ, Prawobrzeże, Śródmieście, Zachód, które stanowią funkcję organizacyjną dla struktur urzędowych miasta.



Rys. 1. Podział administracyjny Szczecina na dzielnice
z wyszczególnieniem obszaru jeziora Dąbie i wód powierzchniowych
[opracowanie na podstawie: SJP 2025]

Szczecin jest węzłem transportowym na trasie transeuropejskiego korytarza transportowego północ–południe łączącego południową Skandynawię, Czechy i Austrię z portami Morza Śródziemnego. Jest istotnym w skali kraju ośrodkiem gospodarki morskiej.

Centrum Szczecina charakteryzuje się wielkimi rondami i ulicami, wzdłuż których stoją kilkukondygnacyjne, eklektyczne kamienice. Ten gwiazdzisty układ urbanistyczny porównywany jest często do najsłynniejszej realizacji tego typu w Europie – Paryża. Większa część Śródmieścia zbudowana została na układzie gwiazdzistym z placami w formie rond oraz szerokimi alejami obsadzonymi drzewami [Pomorze Zachodnie 2025].

Szczególny charakter miasta reprezentowany przez ośrodki kultury, administracji, zarządzania, usług i biznesu prowadzony jest w strefie śródmieścia co prowadzi do jego dynamicznej kontrurbanizacji i skutkuje wzrostem liczby ludności na obrzeżach miasta. W strefie podmiejskiej zachodzi intensywny rozwój zabudowy jedno- i wielorodzinnej, co z kolei prowadzi do zanikania rolniczego charakteru stref.

Jak przyjęto w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego (2020), głównymi celami zagospodarowania przestrzennego

metropolitalnej struktury Szczecina są rozwój jego funkcji w europejskiej i krajowej sieci miast metropolitalnych oraz wzmocnienie funkcji miejskich z jednoczesną racjonalizacją formy funkcjonalno-przemysłowej struktury osadniczej.

1.2. Wskaźnik intensywności zabudowy w świetle nowelizacji ustawy o planowaniu przestrzennym

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miała na celu uregulowanie przestrzeni geograficznej oraz zwiększenie kontroli nad procesami inwestycyjnymi. Zmieniona ustawa o planowaniu wprowadza nowe podejście do planowania przestrzennego w Polsce, a jej zapisy dotyczą w szczególności wprowadzenia planu ogólnego gminy jako aktu prawa miejscowego oraz konieczności określania parametrów zabudowy, w tym maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy.

Nowy akt planowania przestrzennego, jakim jest plan ogólny gminy, stanowić ma narzędzie umożliwiające gminom sprawniejsze i bardziej racjonalne zarządzanie przestrzenią. Ustawodawca założył, że dzięki temu inwestorzy oraz mieszkańcy zyskają jasność co do przyszłego zagospodarowania przestrzeni, co powinno ograniczyć konflikty dotyczące lokalizacji inwestycji oraz sprzyjać zrównoważonemu rozwojowi.

Zapewnienie ładu przestrzennego, ograniczenie nadmiernej gęstości zabudowy na obszarach miast oraz zapobieganie rozlewaniu się zabudowy na terenach nie-zurbanizowanych, co jest szczególnie istotne w kontekście ochrony środowiska i terenów zielonych ma zostać uregulowane za pomocą wskaźników, które opisują poszczególne strefy planistyczne. Pomiedzy maksymalną wysokością zabudowy, maksymalną powierzchnią zabudowy oraz minimalną powierzchnią biologicznie czynną priorytetowe znaczenie ma wskaźnik maksymalna nadziemna intensywność zabudowy.

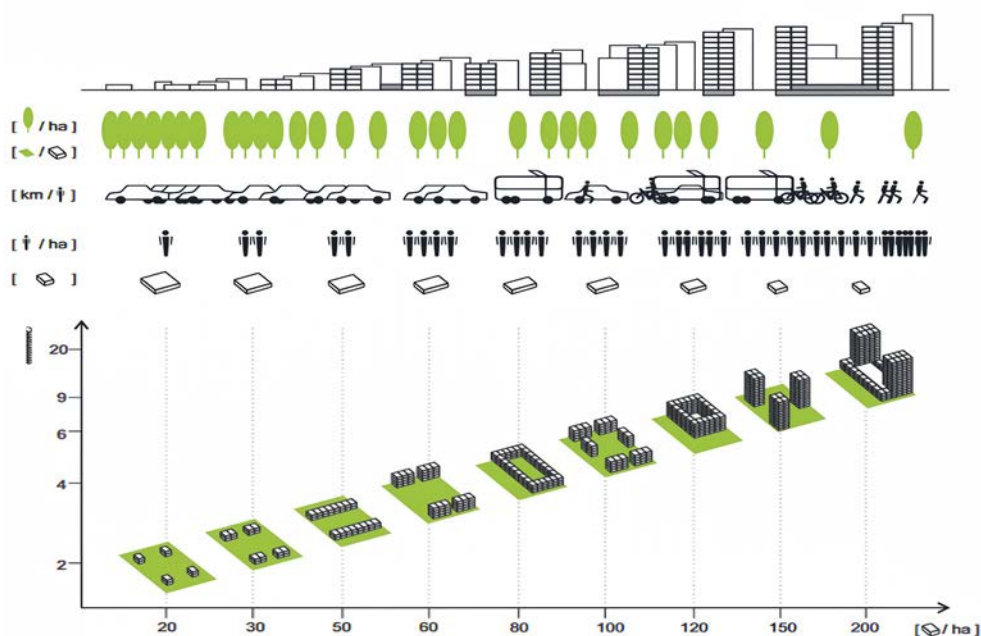
Zgodnie z definicją zawartą w ustawie gdy mowa o intensywności zabudowy, należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na:

a) działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej – w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,

b) terenie do powierzchni tego terenu – w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu [Ustawa z dnia 23 marca 2003 r.].

Wartość WIZ jest często określona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i może się różnić w zależności od lokalizacji, rodzaju terenu (np. mieszkaniowy, usługowy, przemysłowy) oraz przeznaczenia danej działki. Może on występować zarówno jako zapis wprost, jak również poprzez wyznaczenie innych parametrów, za pomocą których można określić WIZ.

W tym opracowaniu skupiono się nad zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną.

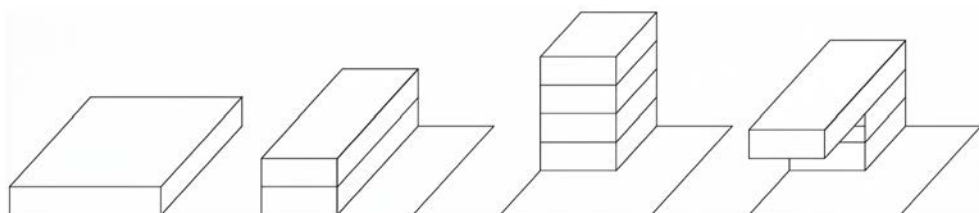


Rys. 2 Schemat przedstawiający zróżnicowanie intensywności zabudowy
na tym samym obszarze
[Bradecki 2021]

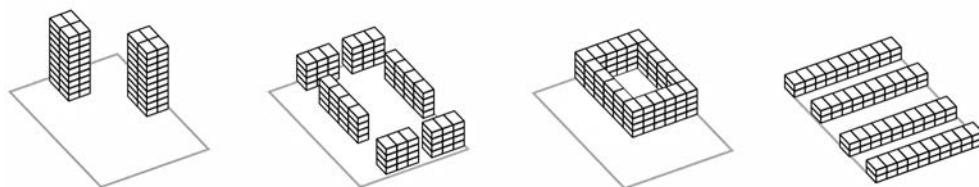
Skupiając się jednak w dalszym ciągu na wskaźniku intensywności zabudowy, warto zauważyć, że na jego wartość mają największy wpływ dwa parametry: powierzchnia badanego terenu oraz liczba kondygnacji zabudowy lub pośrednio maksymalna wysokość zabudowy.

Parametr liczby kondygnacji ustalany w aktach planowania przestrzennego zazwyczaj określany jest w odniesieniu do sąsiadującej zabudowy mając na uwadze szeroko pojęty ład przestrzenny. Nie jest on obligatoryjnym parametrem. Natomiast powierzchnia działki (lub analizowanego terenu) jest parametrem, który silnie wpływa na wartość WIZ, ponieważ przez niego dzieli się całkowitą powierzchnię zabudowy istniejącą na danej działce.

Niewątpliwie na uwagę zasługuje fakt, iż taką samą intensywność zabudowy można uzyskać, stosując różne formy architektoniczno-urbanistyczne.



Rys. 3. Schemat różnych wariantów zabudowy o wskaźniku intensywności = 1
[Bradecki 2021: 135]



Rys. 4. Różne formy zabudowy o takiej samej intensywności: 80 mieszkań na hektar
[Bradecki 2021: 136]

Zależność intensywności zabudowy względem średniej ważonej liczby kondygnacji jest jedną z istotnych relacji, mającą znaczący wpływ na kształtowanie wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej o wysokiej intensywności. Oczywiście jest, że wraz ze wzrostem liczby kondygnacji możemy uzyskać większą intensywność zabudowy. Nie można jednak realizować tego wzrostu bez odniesienia do innych czynników i przepisów.

Szczecin charakteryzuje się, jak większość dużych miast, bardzo intensywną zabudową w centrum miasta, w obszarze śródmieścia oraz wokół głównych arterii komunikacyjnych. W obrzeżnych dzielnicach, takich jak Prawobrzeże i Północ, zabudowa jest rzadsza, z dominacją domów jednorodzinnych i niskiej intensywności zabudowy.

Śródmieście i obszary zdominowane przez funkcje usługowe oraz biurowe wykazują wyższe wskaźniki intensywności zabudowy (do 3,0-4,0), podczas gdy peryferie miasta (np. osiedla domów jednorodzinnych) mają wartości wskaźnika wynoszące poniżej 1,0. Tego rodzaju zróżnicowanie ujawnia problemy z efektywnością wykorzystania przestrzeni, a także niedostateczne zagęszczenie w rejonach, które powinny się potencjalnie rozwijać.

Do głównych wyzwań związanych z obecnym poziomem intensywności zabudowy w Szczecinie należą:

- niedostateczna intensywność zabudowy w obszarach peryferyjnych, co prowadzi do nieefektywnego wykorzystania przestrzeni oraz konieczności rozbudowy infrastruktury transportowej;
- zbyt wysoka intensywność zabudowy w centrum, co implikuje przeciążenie istniejącej infrastruktury, problemy z dostępnością przestrzeni publicznych oraz

zmniejszeniem jakości życia mieszkańców w wyniku zatorów komunikacyjnych i hałasu;

- problemy związane z brakiem odpowiedniego rozwoju infrastruktury towarzyszącej w obszarach o wysokiej intensywności zabudowy, co skutkuje przeciążeniem systemów wodociągowych, kanalizacyjnych czy energetycznych.

Zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jednym z kluczowych dokumentów w systemie planistycznym miasta staje się plan ogólny. Plan ogólny stanowi podstawę do opracowywania szczegółowych planów miejscowych, a jego celem jest określenie długoterminowej strategii rozwoju przestrzennego gminy. W odniesieniu do Szczecina plan ogólny ma za zadanie wskazanie, które obszary miasta powinny zostać przeznaczone pod zabudowę intensywną, a które powinny zachować charakter niskiej zabudowy lub tereny zielone. W ramach tego dokumentu określa się również zasady kształtowania układu urbanistycznego, z uwzględnieniem takich wskaźników jak WIZ, które będą miały wpływ na efektywność wykorzystania przestrzeni oraz jakość życia mieszkańców, uwzględniając założenia ochrony konserwatorskiej i ochrony przyrody.

2. PLANOWANIE PRZESTRZENNE W SZCZECINIE

2.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Szczecin oraz Strategia Rozwoju Miasta

Dotychczas polskie prawodawstwo przewidywało dwa kluczowe dokumenty mające wpływ na politykę przestrzenną gminy: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i Strategia Rozwoju Gminy. Pełnią one różne funkcje i miały odmienne znaczenie w procesie planowania i rozwoju gminy.

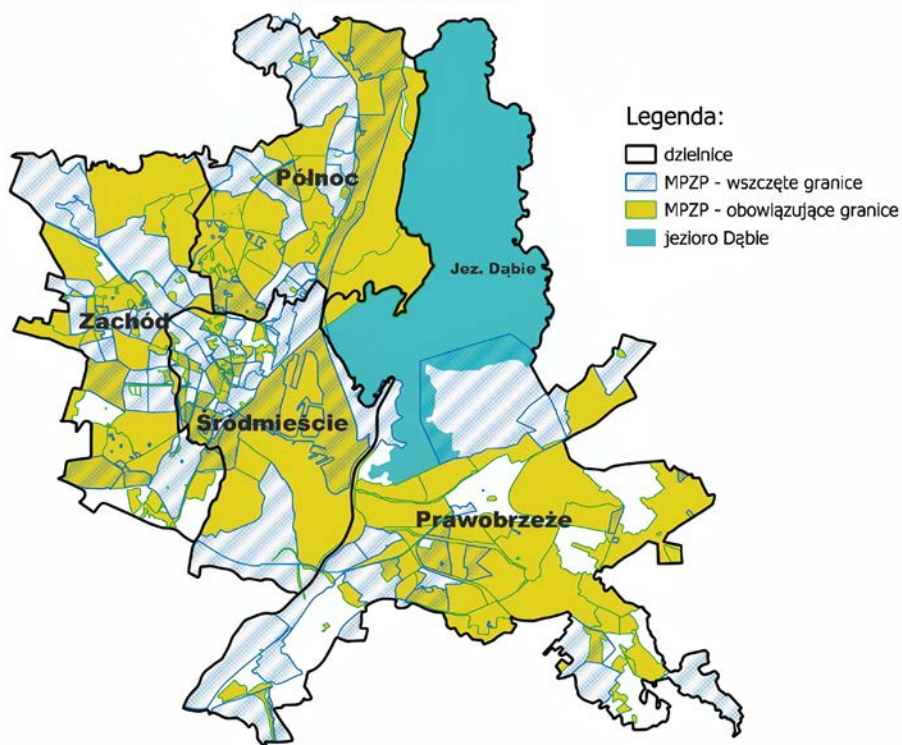
Strategia Rozwoju Szczecin 2025 została uchwalona Uchwałą nr XIV/320/11 Rady Miasta Szczecin z dnia 19 grudnia 2011 r. Natomiast studium dla miasta Szczecin uchwalono Uchwałą Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r. Podczas gdy strategia rozwoju miasta określa główne cele i kierunki rozwoju, to studium określa konkretne ustalenia dotyczące zagospodarowania przestrzennego mające na celu realizację tych celów i to ono ma bezpośredni wpływ na kształtowanie przestrzeni gminy, aż do momentu uchwalenia planu ogólnego, który to przejmie tę funkcję jednocześnie stając się aktem prawa miejscowego.

W gminie Szczecin prace nad utworzeniem planu ogólnego rozpoczęto 18 czerwca 2024 r., kiedy podjęto Uchwałę nr III/42/24 Rady Miasta Szczecin w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Szczecin. Jak wynika z informacji powziętych bezpośrednio z Biura Planowania Przestrzennego Miasta, projekt planu ogólnego znajduje się w opracowaniu i zostanie przekazany do etapu opiniowania i uzgodnień z instytucjami wynikającymi z art. 13i pkt 3 ppkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w najbliższym czasie.

2.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego Szczecina

W gminie Szczecin obowiązuje 306 uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (dalej: mpzp), przystąpiono do sporządzenia 56 kolejnych aktów, a w opracowaniu jest 29 mpzp (stan z BIP na dzień 10.01.2025 r.) [BIP 2025]. Według tych danych Szczecin pokryty jest planami miejscowymi w 62 % na powierzchni 18506 ha, co obrazuje rys. nr 5. Trzeba jednak zauważyć, że gdy odejmiemy od powierzchni całkowitej Szczecina powierzchnię jeziora Dąbie, pokrycie planami miejscowymi zwiększa się do 17831 ha, czyli 72% powierzchni miasta.

Pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin



Rys. 5. Mapa Szczecina przedstawiająca pokrycie terenu miasta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (opracowanie własne)

3. ANALIZA ZAPISÓW DOTYCZĄCYCH INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY W MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO/BADANIA

3.1. Przedstawienie reprezentatywnych obszarów objętych zapisami mpzp.

Rys historyczny wyszczególnionych obszarów badawczych

Do analiz wybrano 13 fragmentów z obszarów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego reprezentatywnych pod względem typów zabudowy. Skupiono się na wydzieleniach o funkcji zabudowy mieszkaniowej. Dla łatwiejszej interpretacji badań, obszary te dostosowano do granic wydzielen planistycznych wyznaczonych w mpzp.

Poniżej krótko scharakteryzowano wybranych terenów z podziałem na grupy reprezentujące zabudowę z różnych okresów historycznych³.

1) Tereny zabudowane średniowieczną zabudową.

OBSZAR 1 – mpzp „Osów – Miodowa”

Osiedle w płn.-zach. części miasta położone na skraju Puszczy Wkrzańskiej, peryferyjnie w odniesieniu do centrum. Od średniowiecza istniała tutaj wieś usytuowana w najwyższej części wysoczyzny na skraju Wzgórz Warszawskich jako wielodrożnica z ulicami zbiegającymi się w kształt litery T, z nawsiem wzdłuż ul. Miodowej, z młynami, polami i lasami.

Teren wsi i terenów otaczających ją został włączony do Szczecina w 1277 r.

W środku dawnej wsi znajduje się odbudowany w XIX w. kościół i cmentarz; młyny w Dolinie Siedmiu Młynów były wielokrotnie niszczone i odtwarzane. Z czasem teren osiedla nabrał znaczenia turystycznego ze względu na wybitne walory krajobrazowe. Widnieje tu bardzo urozmaicona rzeźba terenu – osiedle położone jest na wzniesieniu i stokach Wzgórz Warszawskich.

Udział zwartej zabudowy terenu:

- 29% osiedla w obszarze zwartej zabudowy,
- 71% głównie lasy i wody.

Dominuje zabudowa nie wyższa niż pięć kondygnacji.

Struktura morfogenetyczna (funkcjonalno-przestrzenna) terenu Stare Miasto:

Dwudzielna struktura przestrzenna osiedla składająca się ze średniowiecznej części staromiejskiej z miejskimi murami obronnymi, a następnie otoczonej w XVIII w., pasem nowożytnych dzieł fortecznych; najstarsza część miasta jest zlokalizowana na tarasie wysoczyzny na poziomie Zamku Książąt Pomorskich oraz na skarpie do poziomu ul. Panieńskiej, poważnie zniszczona w trakcie II wojny światowej i odbudowana jako „jednostka sąsiedzka” z częściowym zachowaniem

³ Opracowane na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin 2022, Tom III – karty osiedli i jednostki planistyczne.

staromiejskiej geometrii siatki ulic oraz z kompletnym programem usługowym z lat 50. XX w. W latach 90. XX w. rozpoczęto trwającą do dziś sukcesywną odbudowę dolnego tarasu, pod wzgórzem zamkowym.

OBSZAR 2 – mpzp „Stare Miasto – Starówka – Zamek”

Teren znajduje się na obszarze Starego Miasta wpisanego do rejestru zabytków. Ochronie podlega układ urbanistyczny określony przez: geometrię, zachowaną zabudowę historyczną, relikty kondygnacji podziemnych, podziały parcelacyjne oraz historyczną numerację adresową zabudowy z nazwami ulic.

Funkcję dominującą stanowi tu wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska uzupełniająca z usługami ogólnomiejskimi i ponadlokalnymi.

Udział pow. objętej różnymi formami ochrony krajobrazu kulturowego w osiedlu – 97%, natomiast 100% osiedla znajduje się w obszarze zwartej zabudowy. Udział budynków wyższych niż pięć kondygnacji w stosunku do liczby ogólnej budynków w osiedlu – 7%.

OBSZAR 3 – mpzp „Stare Miasto – Starówka – Rynek Warzywny”

Obszar niezabudowany. W zakresie planu ochrony podlega układ urbanistyczny określony przez: relikty kondygnacji podziemnych wyznaczające linie zabudowy, geometrię ulic i placu oraz podziały parcelacyjne zabudowy. Obszar objęty jest strefą W II ochrony zabytków archeologicznych. Należy zwrócić uwagę na fakt, że brak regulacji planistycznych dla wskazanego obszaru skutkować mogłoby utratą możliwości odtworzenia historycznej struktury staromiejskiej kwartałów i utrwaleniem przypadkowego układu przestrzennego zabudowy wynikającego z obecnych rozwiązań komunikacyjnych, które zostały wskazane do przebudowy.

OBSZAR 4 – mpzp „D.27”

Teren historycznej jednostki osadniczej: wsi Płonia. Wieś ta zachowała historyczną strukturę osadniczą, zlokalizowaną nad rzeką Płonia i w dolinie potoku Leszczyniec. Otoczona zwartym obszarem leśnym. Starą osadę założono w XIII w. jako wieś typu owalnicowego, z kościołem. Płonia została znacznie rozbudowana dzięki rozwojowi produkcji (ceglarnia, młyn). Po II wojnie światowej wieś stała się obszarem lokalizacji nowych zakładów przemysłowych i usługowych.

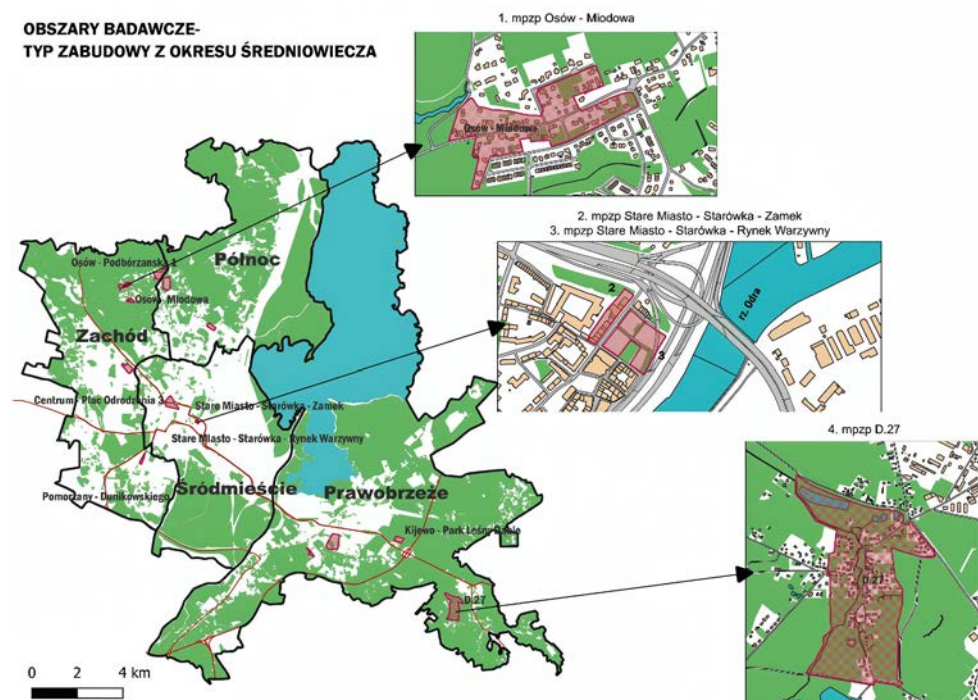
Nie ma zabudowy wielorodzinnej, jest jedynie mało zintensyfikowana zabudowa jednorodzinna. Natomiast dominuje zieleń obecnie już prawie naturalna, lasy, ogrody działkowe, grunty rolne, zbiorniki i cieki wodne. Udział zwartej zabudowy:

- 18% osiedla w obszarze zwartej zabudowy,
- 82% poza obszarem zwartej zabudowy.

Tab. 1. I grupa wybranych obszarów

NAZWA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	DZIELNICA	FUNKCJA ZABUDOWY	FUNKCJA TERENU WG ZAPISÓW MPZP	TYP MORFOLOGICZNY
OSÓW – MIODOWA	Zachód	zabudowa jednorodzinna	teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług	zabudowa wolnostojąca
STARE MIASTO – STARÓWKA – ZAMEK	Śródmieście	zabudowa wielorodzinna	wielofunkcyjna śródmiejska zabudowa uzupełniająca	zabudowa wielorodzinna pierzejowa
STARE MIASTO – STARÓWKA – RYNEK WARZYWNY	Śródmieście	zabudowa wielorodzinna	wielofunkcyjna śródmiejska zabudowa uzupełniająca	zabudowa wielorodzinna pierzejowa
D.27	Prawobrzeże	zabudowa jednorodzinna	funkcja dominująca -mieszkaniowa	zabudowa wolnostojąca

Źródło: opracowanie własne.



Rys. 6. Wybrane fragmenty reprezentujące tereny z grupy I (opracowanie własne)

2) Tereny zabudowane zabudową z przełomu XIX i XX w.

OBSZAR 1 – mpzp „Centrum – Plac Odrodzenia 3”

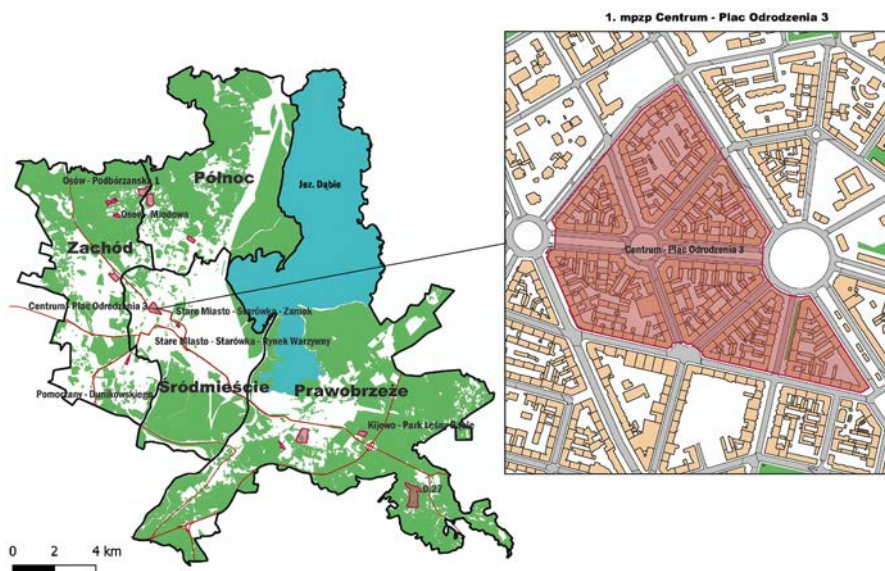
Teren reprezentuje jednolitą zabudowę śródmiejską. Przeważa czytelna struktura przestrzenna XIX i XX-w. wielkomiejskiej kompozycji urbanistycznej w formie zwartej zabudowy kamienicowej kwartałów mieszkalno-usługowych o wysokiej intensywności. Obszar ten przedstawia mieszkalnictwo wielorodzinne (95%), rozplanowane na układzie promieniste przecinających się ulic i łączących je placów. Dominujące ciągi alejowe o zróżnicowanej szerokości i kompozycji zieleni hierarchizują znaczenie kompozycyjne i funkcjonalne wraz z integralnymi przedogródkami. 100% osiedla znajduje się w obszarze zwartej zabudowy, przy czym udział budynków wyższych niż pięć kondygnacji w stosunku do liczby ogólnej budynków w osiedlu wynosi 5,4%.

Tab. 2. II grupę wybranych obszarów

NAZWA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	DZIELNICA	FUNKCJA ZABUDOWY	FUNKCJA TERENU WG ZAPISÓW MPZP	TYP MORFOLOGICZNY
CENTTRUM – PLAC ODRODZENIA 3	Śródmieście	zabudowa wielorodzinna	teren wielofunkcyjnej śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej i usług	zabudowa wielorodzinna pierzejowa

Źródło: opracowanie własne.

**OBSZARY BADAWCZE-
TYP ZABUDOWY Z PRZEŁOMU XIX I XX w.**



Rys. 7. Wybrane fragmenty reprezentujące tereny z grupy II (opracowanie własne)

3) Tereny zabudowane zabudową z okresu międzywojennego
OBSZAR 1 – mpzp „Pogodno – Reymonta”

Osiedle położone jest w zachodniej części Szczecina. Niegdyś były to grunty należące do wsi: Turzyn, Krzekowo. W centrum tego zespołu wytyczony został gwiaździsty plac Jakuba Wujka, od którego wychodziły ulice do części rozplanowanej w układzie szachownicowym. Powstał tu zespół eklektycznych wolnostojących willi zlokalizowanych na bardzo dużych działkach z ogrodami. Zabudowa o bardziej zróżnicowanym charakterze rozwinęła się po 1911 r., gdy rozpoczęto budowę trzeciego zespołu przy ul. Waryńskiego i ul. Trentowskiego z formami rezydencji, willi, domów jednorodzinnych oraz zabudowy szeregowej. Czytelne, kameralne enklawy zabudowy wielorodzinnej (40%) niskiej intensywności są wizytówką osiedla. Zrealizowano je w latach 30. XX w. w pierzejach głównych ulic oraz jako wydzielone osiedla robotnicze i zabudowę koszarową. Osiedle nie uległo zniszczeniom w trakcie II wojny światowej. Do przedwojennej punktowej lokalizacji usług wbudowanych, w latach 70. XX w. dodano wolnostojące, duże, wielobranżowe sklepy. Omawiany teren zalicza się do terenów o dużej atrakcyjności. Jest dobrze skomunikowane ze Śródmieściem. Na uwagę zasługuje dobrze zachowany, oryginalny układ historycznego osiedla podmiejskiego wyróżniający się czytelną strukturą przestrzenną.

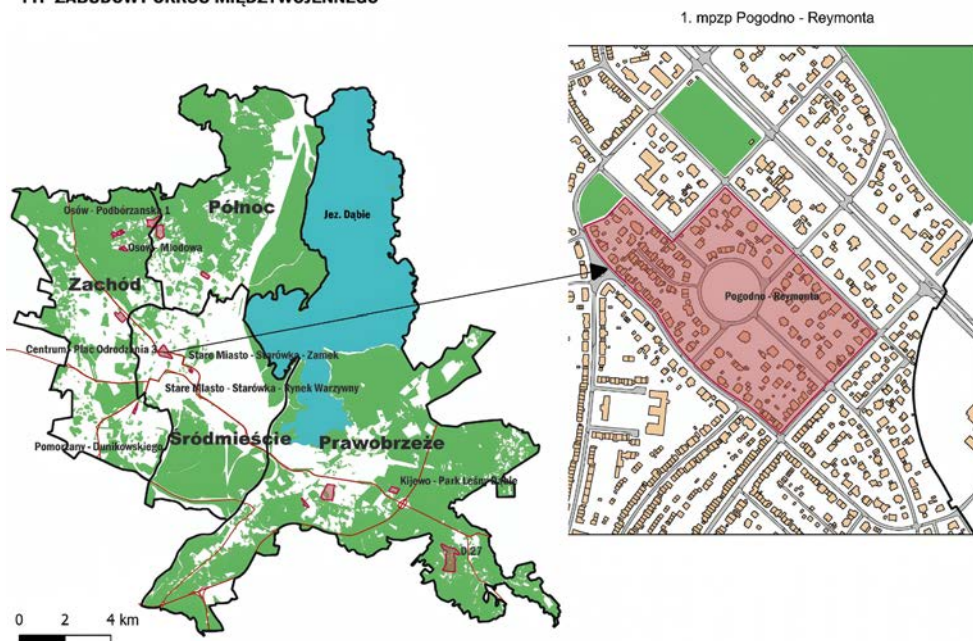
Udział zabudowy zwartej osiedla wynosi 98%, natomiast udział budynków wyższych niż pięć kondygnacji w stosunku do liczby ogólnej budynków w osiedlu – 0,1%.

Tab. 3. III grupa wybranych obszarów

NAZWA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	DZIELNICA	FUNKCJA ZABUDOWY	FUNKCJA TERENU WG ZAPISÓW MPZP	TYP MORFOLOGICZNY
POGODNO – REYMONTA	Śródmieście	zabudowa jednorodzinna	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	zabudowa willowa

Źródło: opracowanie własne.

**OBSZARY BADAWCZE-
TYP ZABUDOWY OKRSU MIĘDZYWOJENNEGO**



Rys. 8. Zobrazowanie wybranych fragmentów reprezentujących tereny z grupy III
(opracowanie własne)

4) Tereny zabudowane – zabudowa z lat 70.-80.

OBSZAR 1 – mpzp „D.19”

Osiedle Słoneczne powstało w latach 70. XX w. Zostało zbudowane na terenach rolnych wsi Krzekoszów, w sąsiedztwie ulicowego zespołu przedwojennej zabudowy jednorodzinnej. Po wojnie zabudowa przedwojenna i została zachowana w obszarze osiedla zabudowy wielorodzinnej wysokiej intensywności (88%). Przy ul. Struga zlokalizowano obszar koncentracji usług o charakterze dzielnicowym z lokalizacją obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², usług administracji oraz zespołu zabudowy sakralnej z sanktuarium, zielenią naturalną i parkową, jednostką Straży Pożarnej, zajezdnią autobusową.

Zwartą zabudowę stanowi 100% osiedla. Udział budynków wyższych niż pięć kondygnacji w stosunku do liczby ogólnej budynków w osiedlu wynosi 5,4%.

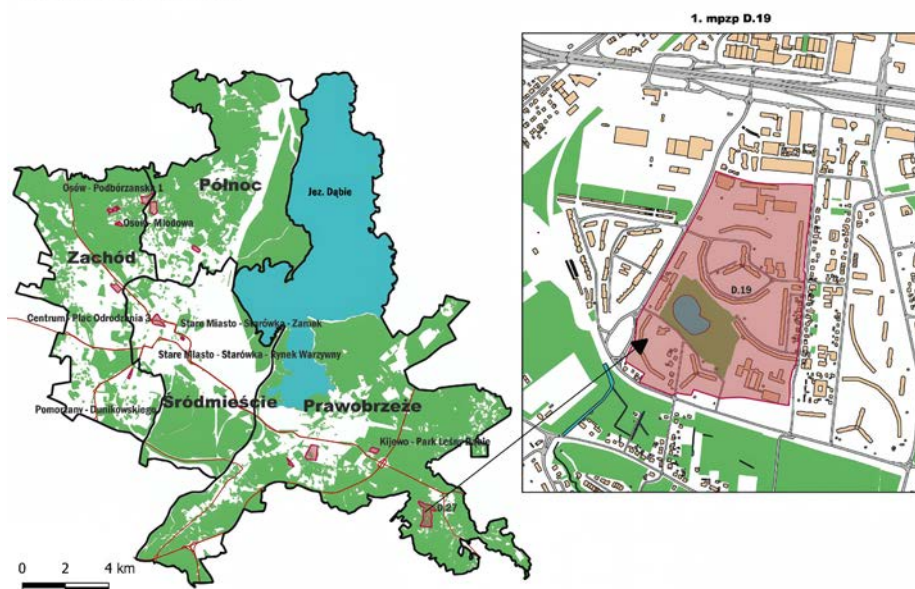
Obszar osiedla ujęty jest w programie rewitalizacji jako obszar zdegradowany.

Tab. 4. IV grupa wybranych obszarów

NAZWA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	DZIELNICA	FUNKCJA ZABUDOWY	FUNKCJA TERENU WG ZAPISÓW MPZP	TYP MORFOLOGICZNY
D.19	Prawobrzeże	zabudowa wielorodzinna	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	zabudowa blokowa, tzw. „wielka płyta”

Źródło: opracowanie własne.

**OBSZARY BADAWCZE-
TYP ZABUDOWY Z LAT 70-80.**



Rys. 9 Zobrazowanie wybranych fragmentów reprezentujących tereny z grupy IV (opracowanie własne)

5) Tereny zabudowane – zabudowa z lat 80.-90.

OBSZAR 1 – mpzp „Osów – Miodowa”

Osiedle w płn.-zach. części miasta położone na skraju Puszczy Wkrzańskiej, otoczone Lasem Arkońskim, na przedmieściach Szczecina. Charakteryzuje się urozmaiconą rzeźbą terenu, gdyż położone jest na wzniesieniu i stokach Wzgórz Warszawskich. Po 1980 r. rozpoczęto tu rozbudowę domów jedno i dwurodzinnych oraz szeregowców, przy zachowaniu przedwojennych podziałów parceli. Zabudowa utrzymywała charakter wiejski przez swoje gabaryty i wysokie dachy.

Na terenie osiedla znajduje się szczątkowa zabudowa usługowa, rzemieślnicza i hodowlana [Łuczak 2022].

OBSZAR 2 – mpzp „Żelechowa – Łączna”

Osiedle usytuowane na obszarze Skarpy Odrzańskiej wywodzące się od XII-wiecznej wsi rolniczej. Osiedle ma strukturę zróżnicowaną. Do XVIII w. grunty wsi zajmowały grunty rolne i ogrody, przedpole fortecy, natomiast w XIX w. nastąpił tu rozwój przemysłu: cegielnie, fabryki, młyny. W wyniku działań podczas II wojny światowej zniszczeniu uległy fabryki i znaczna część zabudowy mieszkaniowej. Obecnie w obszarze osiedla przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna (46%) wybudowana pod koniec XX w. o niskiej intensywności z enklawami zabudowy o wysokiej intensywności.

Udział zwartej zabudowy wynosi 79% terenu osiedla, a 21% to głównie tereny zieleni, w tym ogrody działkowe. Udział budynków wyższych niż pięć kondygnacji w stosunku do liczby ogólnej budynków w osiedlu – 0,5%.

OBSZAR 3 – mpzp „Kijewo – Park Leśny Dąbie”

Osiedle w przeważającej części zajęte przez teren parku leśnego Dąbie zlokalizowanego na dawnych terenach lasów miasta Dąbie, a obszarem rolnym wsi Klęskowo, na którym w 1752 r. założono wieś kolonizacyjną w formie ulicówki na obecnej ul. Niedźwiedziej, która w XIX w. została powiększona w kierunku wschodnio-południowym. W 1852 r. w wyniku parcelacji powstały dodatkowe kolonie zagospodarowujące tereny na południe od lasów miejskich Dąbia, natomiast istotna rozbudowa osiedla nastąpiła dopiero od lat 80. XX w. Powstała wówczas zabudowę jednorodzinną i wielorodzinną, nadal pozostawiając jednak znaczne tereny niezabudowane.

Udział zwartej zabudowy wynosi 26% osiedla w obszarze zwartej zabudowy, a 74% głównie tereny zieleni. Brak zabudowy wyższej niż pięć kondygnacji.

OBSZAR 4 – mpzp „Pomorzany – Dunikowskiego”

Osiedle w południowej części miasta, na krawędzi skarpy odrzańskiej. Osiedle zostało zlokalizowane na terenach dużej wsi średniowiecznej w układzie owalnicy z kościołem i cmentarzem, otoczonym zabudowaniami, którą włączono do obszaru Szczecina w 1253 r.

W XIX w. wzdłuż obecnych ulic: Chmielewskiego i Tama Pomorzańska powstała dzielnica przemysłowa – Kolonia Pomorzany z mieszaną funkcją produkcyjną i mieszkaniową wielorodzinną. Ulokowano tu miejską gazownię, elektrownię, szpital, zakład wodociągowy z wieżą ciśnień oraz ok. 50 zakładów produkcyjnych, które prawie całkowicie uległy zniszczeniu podczas II wojny światowej. Po roku 1945 odbudowano część zabudowy, uzupełniając ją nowymi blokami wielorodzinnymi i silnie przekształcając pierwotny charakter terenu.

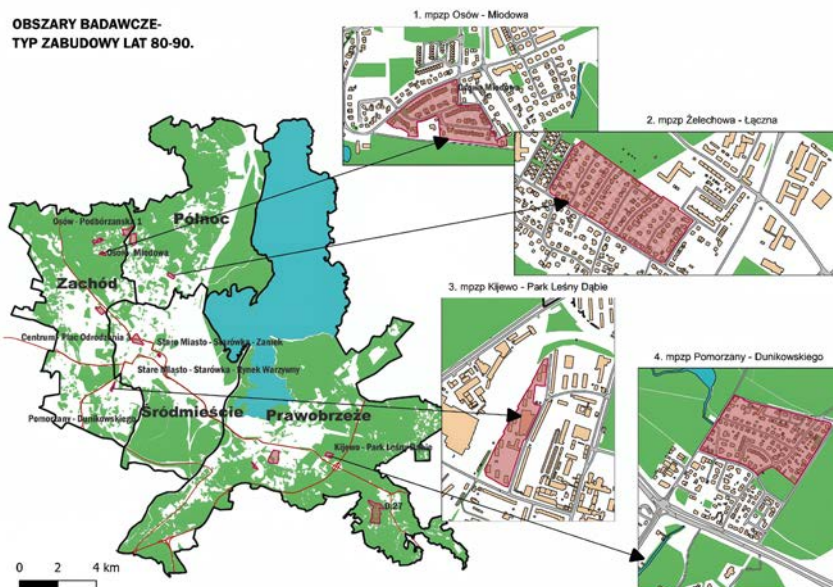
W latach 80. po zachodniej stronie ul. Powstańców Wielkopolskich wzniesiono zespoły wielokondygnacyjnych bloków mieszkalnych.

Na osiedlu Pomorzany przeważa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (82%) wysokiej intensywności, w tym budownictwo z wielkiej płyty.

Tab. 5. V grupa wybranych obszarów

NAZWA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	DZIELNICA	FUNKCJA ZABUDOWY	FUNKCJA TERENU WG ZAPISÓW MPZP	TYP MORFOLOGICZNY
OSOW_MIODOWA	Zachód	zabudowa jednorodzinna	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dop. usług	zabudowa szeregowa
ŻELECHOWA – ŁĄCZNA	Północ	zabudowa jednorodzinna	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dop. usług	zabudowa wolnostojąca, tzw. „domy-kostki”
KIJEWO – PARK LEŚNY DĄBIE	Prawobrzeże	zabudowa jednorodzinna	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	zabudowa szeregowa, wolnostojąca, bliźniacza
POMORZANY – DUNKOWSKIEGO	Zachód	zabudowa wielorodzinna	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	zabudowa blokowa, tzw. „wielka płyta”

Źródło: opracowanie własne.



Rys. 10. Zobrazowanie wybranych fragmentów reprezentujących tereny z grupy V
(opracowanie własne)

6) Tereny zabudowane – zabudowa współczesna

OBSZAR 1. i 2. – mpzp „Osów – Podbórzńska 1”

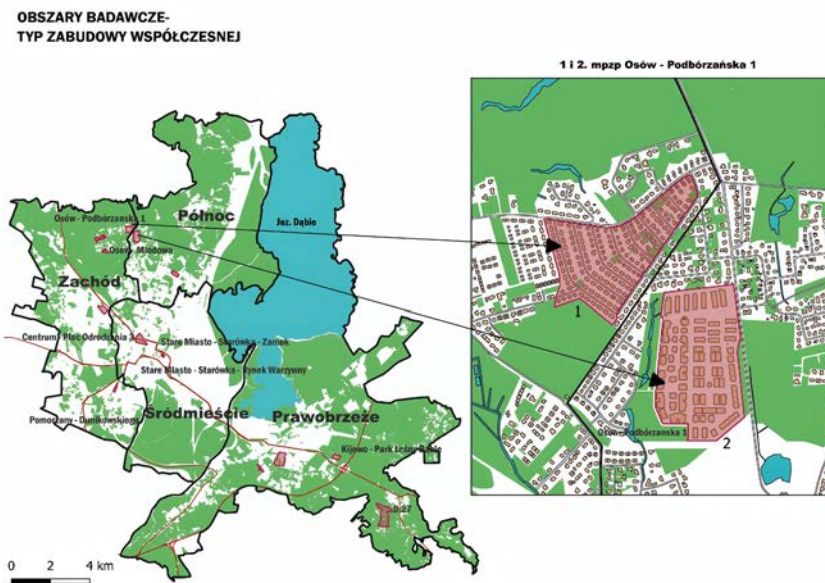
Oba obszary zlokalizowane są na osiedlu Warszewo. Struktura przestrzenna osiedla składa się z dawnej wsi Stare Warszewo o typie owalnicowym. Została tu zachowana czytelna historyczna struktura osadnicza. Pozostałe grunty rolne na przestrzeni XX w. uległy licznym podziałom, tworząc osiedla współczesnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej (38%) niskiej intensywności. Na omawianym obszarze istnieje punktowa lokalizacja usług, zieleni naturalnej, lasów, ogrodów działkowych, zbiorników i cieków wodnych.

Udział zwartej zabudowy terenu wynosi 48% osiedla. W obszarze 2. dominuje 3-kondygnacyjna zabudowa wielorodzinna.

Tab. 6. VI grupa wybranych obszarów

NAZWA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	DZIELNICA	FUNKCJA ZABUDOWY	FUNKCJA TERENU WG ZAPISÓW MPZP	TYP MORFOLOGICZNY
OSÓW_PODBÓRZANSKA_1	Zachód	zabudowa jednorodzinna	zabudowa jednorodzinna	zabudowa wolnostojąca
OSÓW_PODBÓRZANSKA_1	Północ	zabudowa wielorodzinna	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej z dop. usług	zabudowa wielorodzinna (3-kondygnacyjna)

Źródło: opracowanie własne.



Rys. 11. Zobrazowanie wybranych fragmentów reprezentujących tereny z grupy VI
(opracowanie własne)

Podczas analiz zapisów w wybranych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dokonano zestawienia ustalonych w nich parametrów zabudowy niezbędnych do wyznaczenia WIZ, tj. maksymalna intensywność zabudowy, dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy, maksymalna liczba kondygnacji, maksymalna powierzchnia zabudowy. W części mpzp zapis dotyczący intensywności zabudowy przedstawiony był wprost jako przyjęty parametr, natomiast określenie WIZ dla pozostałych reprezentatywnych terenów wymagało zastosowania obliczeń wg przyjętego wzoru:

$$I = \frac{Pc}{Pp}$$

gdzie:

I – współczynnik intensywności zabudowy

Pc – suma powierzchni wszystkich kondygnacji zabudowy

Pp – pole powierzchni działki/terenu

Tabela 7 przedstawia zebrane dane.

LP	MPZP	UCHWAŁA UCHWAŁAJĄCA	WYDZIELENIE PLANISTYCZNE	DOP. WYSOKOŚĆ	MAX ILOŚĆ KONDYGNACJI	POW. WYDZIELENIA	max pow. zab. w %			max pow. zab. w m ²			WIZ				
							jednorodzinna	blizniacza/szeregowa	wielorodzinna	jednorodzinna	blizniacza/szeregowa	wielorodzinna	jednorodzinna	blizniacza/szeregowa	wielorodzinna	WIZ obliczony	WIZ z mpzp
5	CENTRUM – PLAC ODRODZENIA 3	XIV/488/20 (2020-01-28)	S.C.2001.MC	18,5	4	12687			100			12687		4,00	4,00	0,1-13	
			S.C.2002.MC	18,5	4	27230			100			27230		4,00	4,00	0,1-13	
			S.C.2003.MC	18,5	4	16255			100			16255		4,00	4,00	0,1-13	
			S.C.2007.MC	18,5	4	16107			100			16107		4,00	4,00	0,1-13	
			S.C.2004.MC	18,5	4	28749			100			28749		4,00	4,00	0,1-13	
			S.C.2005.MC	18,5	4	19796			100			19796		4,00	4,00	0,1-13	
6	POGODNO – REY- MONTA	XLV/1316/18 (2018-10-30)	S.C.2006.MC	18,5	4	13995			100			13995		4,00	4,00	0,1-13	
			Z.P.5016.MN	12,5	4	14509	25	30	35	3627	4353	5078	1,04	1,25	1,46	1,25	0-2,5
			Z.P.5015.MN	9,5	3	21256	25		30	5314		6377	0,79		0,95	0,87	0-2,5
			Z.P.5026.MN	12,5	4	22330	25	30	35	5582	6699	7815	1,04	1,25	1,46	1,25	0-2,5
			Z.P.5024.MN	12,5	4	25750	25	30	35	6437	7725	9012	1,04	1,25	1,46	1,25	0-2,5
7	D.19	III/W/342/99 (1999-04-26)	D.S.001.MW	17	3	24220										1,30	
8	OSÓW – MIODOWA	XVII/439/08 (2008- 01-14)	Z.O.2038.MN,U	9,5	2	11039	50	50		5519	5519		1,00	1,00		1,00	
			Z.O.2032.MN,U	9,5	2	3635	20	20		727	727		0,40	0,40		0,40	
			Z.O.2034.MN,U	9,5	2	7354	50	50		3677	3677		1,00	1,00		1,00	
			Z.O.2037.MN,U	9,5	2	7342	40	40		2937	2937		0,80	0,80		0,80	

LP	MPZP	UCHWAŁA UCHWALAJĄCA	WYDZIELENIE PLANISTYCZNE	DOP. WYSOKOŚĆ	MAX ILOŚĆ KONDYGNACJI	POW. WYDZIELENIA	max pow. zab. w %			max pow. zab. w m ²			WIZ				
							jednorodzinna	blizniacza/szeregowa	wielorodzinna	jednorodzinna	blizniacza/szeregowa	wielorodzinna	jednorodzinna	blizniacza/szeregowa	wielorodzinna	WIZ obliczony	WIZ z mpzp
12	OSÓW – PODBÓRZAŃ- SKA 1	VIII/N/1248/10 (2010-07-15)	Z.O.03.006.MJ,U	9	2	9179	30	30		2754	2754		0,60	0,60		0,60	
			Z.O.03.007.MJ,U	9	2	7231	30	30		2169	2169		0,60	0,60		0,60	
			Z.O.03.008.MJ,U	9	2	7402	30	30		2221	2221		0,60	0,60		0,60	
			Z.O.03.009.MJ,U	9	2	9271	30	30		2781	2781		0,60	0,60		0,60	
			Z.O.03.010.MJ,U	9	2	10987	30	30		3296	3296		0,60	0,60		0,60	
			Z.O.03.011.MJ,U	9	2	14045	30	30		4213	4213		0,60	0,60		0,60	
			Z.O.03.012.MJ,U	9	2	17948	30	30		5384	5384		0,60	0,60		0,60	
			Z.O.03.013.MJ,U	9	2	21758	30	30		6528	6528		0,60	0,60		0,60	
13	OSÓW – PODBÓRZAŃ- SKA 1	VIII/N/1248/10 (2010-07-15)	Z.O.03.014.MJ,U	9	2	43897	30	30		13169	13169		0,60	0,60		0,60	
			Z.O.03.026.MN,U	12	3	23627			30			7088			0,90	0,90	
			Z.O.03.027.MN,U	12	3	44376			30			13313			0,90	0,90	
			Z.O.03.029.MN,U	12	3	21025			30			6307			0,90	0,90	
			Z.O.03.030.MN,U	12	3	14889			30			4467			0,90	0,90	
			Z.O.03.031.MN,U	12	3	36169			30			10851			0,90	0,90	
			Z.O.03.066.MN,U	12	3	5436			30			1631			0,90	0,90	

*Puste komórki oznaczają brak danych w mpzp

Odczytując zapisy mpzp, łatwo zauważyć, że bardziej aktualne planu miejscowe mają w swojej treści ujęty wprost współczynnik intensywności zabudowy, w przypadku starszych natomiast zaistniała potrzeba wyliczenia go za pomocą parametrów pomocniczych.

Tab. 8. Zestawienie WIZ określonych w mpzp z intensywnością zabudowy rzeczywiście istniejącą na gruncie

LP.	NAZWA MPZP	WYDZIELENIE PLANISTYCZNE	max WIZ z MPZP	WIZ wg. istnieją- cej zabudowy
1	OSÓW – MIODOWA	Z.O.2010.MN,U	0,80	0,29
		Z.O.2011.MN,U	0,80	0,27
		Z.O.2013.MN,U	0,80	0,13
		Z.O.2014.MN,U	0,80	0,20
		Z.O.2105.MN,U	0,80	0,23
2	STARE MIASTO – STARÓWKA – ZAMEK	S.S.1131.MC	1-3,6	2,46
3	STARE MIASTO – STARÓWKA – RYNEK WARZYWNY	S.S.1114.MC	2,9-4,2	0,00
		S.S.1113.MC	2,9-4,2	0,00
		S.S.1112.MC	2,9-4,2	0,00
		S.S.1111.MC	2,9-4,2	0,00
4	D.27	D.J.13.MN	0,60	0,06
5	CENTRUM – PLAC ODRO- DZENIA 3	S.C.2001.MC	0,1-13	2,68
		S.C.2002.MC	0,1-13	2,30
		S.C.2003.MC	0,1-13	2,98
		S.C.2007.MC	0,1-13	2,78
		S.C.2004.MC	0,1-13	2,75
		S.C.2005.MC	0,1-13	2,84
		S.C.2006.MC	0,1-13	2,63

LP.	NAZWA MPZP	WYDZIELENIE PLANISTYCZNE	max WIZ z MPZP	WIZ wg. istnieją- cej zabudowy
6	POGODNO – REYMONTA	Z.P.5016.MN	0-2,5	0,50
		Z.P.5015.MN	0-2,5	0,49
		Z.P.5026.MN	0-2,5	0,49
		Z.P.5024.MN	0-2,5	0,67
7	D.19	D.S.001.MW	1,30	0,65
8	OSÓW – MIODOWA	Z.O.2038.MN,U	1,00	0,48
		Z.O.2032.MN,U	0,40	0,46
		Z.O.2034.MN,U	1,00	0,38
		Z.O.2037.MN,U	0,80	0,57
9	ŻELECHOWA – ŁĄCZNA	P.Z.3026.MN,U	0,90	0,42
		P.Z.3027.MN,U	0,90	0,40
		P.Z.3028.MN,U	0,90	0,35
10	KIJEWÓ – PARK LEŚNY DĄBIE	D.O.3012.MN,U	0,60	0,36
		D.O.3013.MN,U	0,98	0,37
		D.O.3014.MN,U	0,90	0,28
		D.O.3015.MN,U	0,98	0,36
		D.O.3016.MN,U	0,60	0,25
		D.O.3017.MN,U	0,98	0,36
11	POMORZANY – DUNIKOW- SKIEGO	Z.N.3002.MW,U	0,5-2,9	2,34
		Z.N.3004.MW,U	2,0-3,7	6,19
		Z.N.3006.MW,U	0,25-3,0	1,70

LP.	NAZWA MPZP	WYDZIELENIE PLANISTYCZNE	max WIZ z MPZP	WIZ wg. istnieją- cej zabudowy
12	OSÓW – PODBÓRZAŃSKA 1	Z.O.03.006.MJ,U	0,60	0,41
		Z.O.03.007.MJ,U	0,60	0,38
		Z.O.03.008.MJ,U	0,60	0,48
		Z.O.03.009.MJ,U	0,60	0,46
		Z.O.03.010.MJ,U	0,60	0,35
		Z.O.03.011.MJ,U	0,60	0,37
		Z.O.03.012.MJ,U	0,60	0,47
		Z.O.03.013.MJ,U	0,60	0,46
		Z.O.03.014.MJ,U	0,60	0,42
13	OSÓW – PODBÓRZAŃSKA 1	Z.O.03.026.MN,U	0,90	0,97
		Z.O.03.027.MN,U	0,90	1,24
		Z.O.03.029.MN,U	0,90	1,30
		Z.O.03.030.MN,U	0,90	1,40
		Z.O.03.031.MN,U	0,90	0,89
		Z.O.03.066.MN,U	0,90	0,97

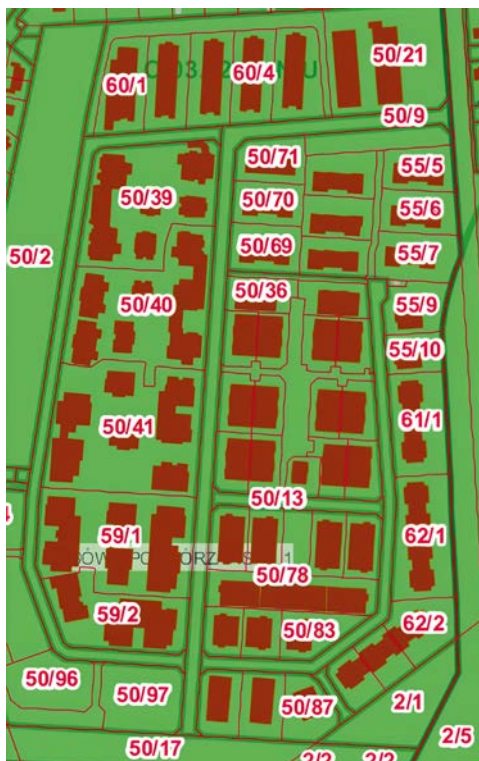
Źródło: opracowanie własne.

W tabeli zaznaczono WIZ, które przekraczają wartości określone w planach miejscowych.

Dla przykładu zapisy mpzp Osów – Podbórzeńska 1 określają maksymalną wysokość zabudowy – 12 m, maksymalną liczbę kondygnacji – 3 oraz maksymalną powierzchnię zabudowy – 30%. Zachowując te parametry, otrzymujemy maksymalną intensywność zabudowy – 0,9. Jak widać, wartość ta jest przekroczona przyp istniejącej zabudowy, pomimo zachowania parametru maks. 3 kondygnacji. W tym przypadku przekroczona została ustalona w mpzp maksymalna powierzchnia zabudowy. Powodem takiej sytuacji jest geometria działki, dla której na etapie projektowania mpzp ustalano wskaźniki graniczne. Otóż działka ta miała wówczas powierzchnię 1 ara. Aktualnie została podzielona na wiele mniejszych działek ewidencyjnych, dla których przyjęte w planie wskaźniki nie mają już odzwierciedlenia.

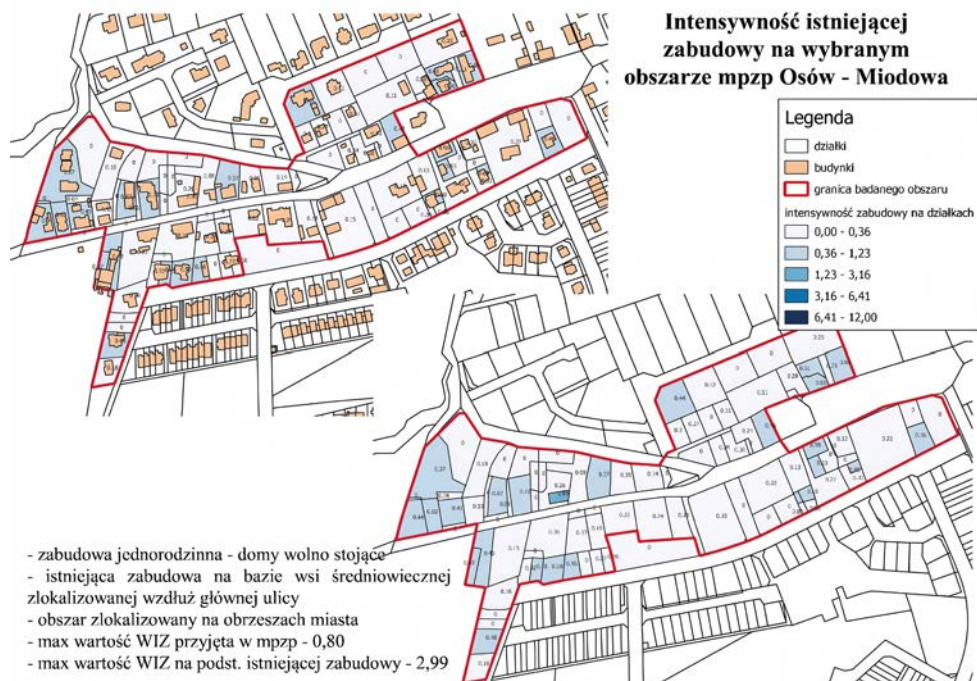


Rys. 12. Wycinek rysunku mpzp
„Osów – Podbórzeńska 1”
[załącznika nr 1 Uchwały
Nr VIII/N/1248/10 Rady Miasta Szczecin
z dnia 15 lipca 2010 r. w sprawie zmiany
Miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego osiedla „Osów-
Podbórzeńska” w Szczecinie pod nazwą
„Osów-Podbórzeńska 1”]

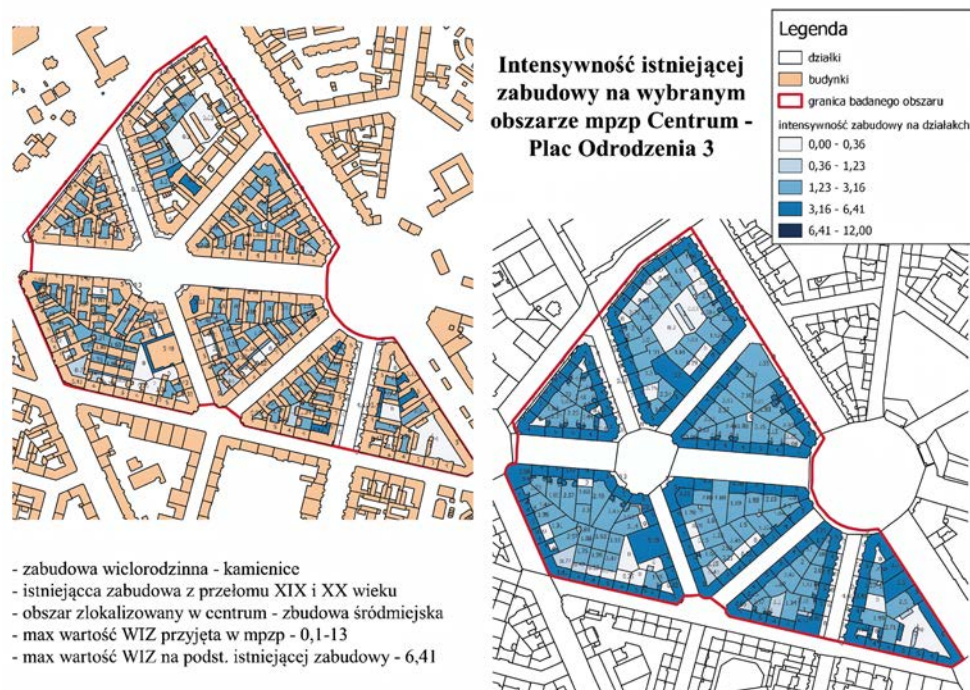


Rys. 13. Fragment obszaru objętego
mpzp „Osów – Podbórzeńska 1” –
podkład ewidencyjny
[SJP 2025]

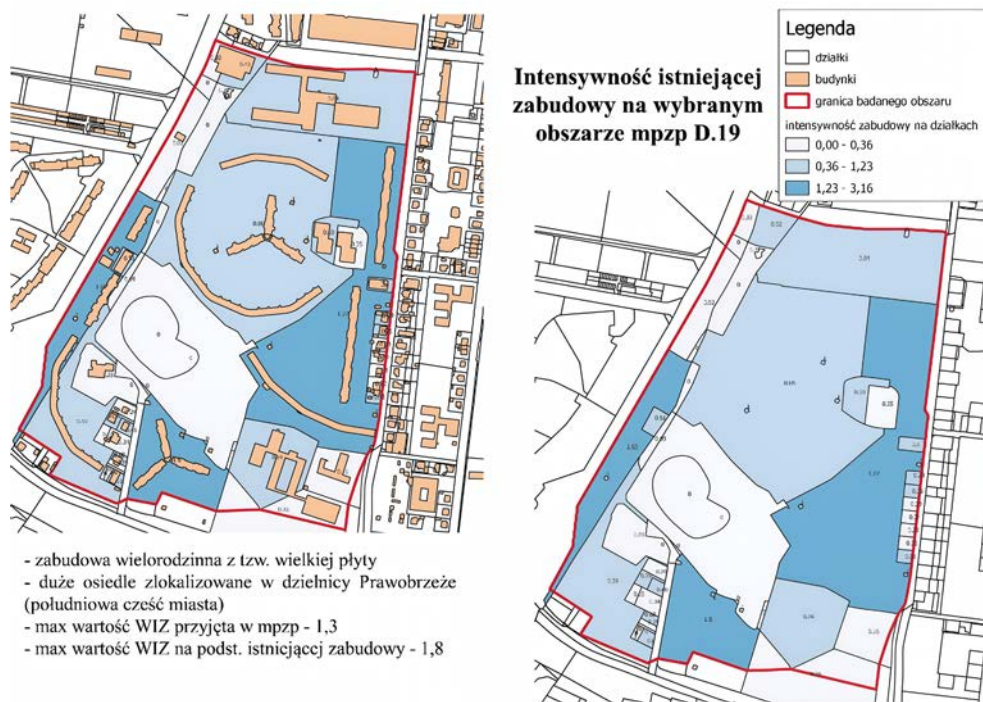
Inne przykładowe zobrazowania istniejącej intensywności na działkach w badanych obszarach prezentują poniższe kartogramy.



Rys. 14. Intensywność istniejącej zabudowy na wybranym obszarze mpzp Osów – Miodowa (opracowanie własne)



Rys. 15. Intensywność istniejącej zabudowy na wybranym obszarze mpzp Osów – Miodowa (opracowanie własne)



Rys. 16. Intensywność istniejącej zabudowy na wybranym obszarze mpzp D.19 (opracowanie własne)

Na czas opracowania niniejszego artykułu żadna gmina w Polsce nie uchwaliła jeszcze planu ogólnego. Najbardziej zaawansowane prace według publikacji dostępnych na stronach Biuletynu Informacji Publicznej jedynie dwie gminy przystąpiły do etapu opinii i uzgodnień procedury uchwalenia POG.

Gmina Szczecin również znajduje się na końcu prac projektowych. Zaznaczyć należy, iż dane dotyczące współczynnika maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określone w projekcie planu ogólnego miasta Szczecin przyjęte do niniejszego artykułu mogą jeszcze ulec zmianie wskutek prowadzonej procedury.

Tabela 9. przedstawia porównanie WIZ z zapisów mpzp oraz projektu POG.

Odcieniami koloru zielonego zaznaczono te wartości WIZ w POG, które przekraczają wartości WIZ wyodrębnione z mpzp, natomiast odcieniami koloru czerwonego zaznaczono wartości niższe niż w mpzp (intensywniejszy kolor oznacza większą różnicę pomiędzy współczynnikami).

Tab. 9. Zestawienie WIZ określonych w mpzp z projektowanym współczynnikiem ujętym w planie ogólnym

LP.	MPZP	WYDZIELENIE PLANISTYCZNE	WIZ Z MPZP	WIZ z projektu PO
1	OSÓW – MIODOWA	Z.O.2010.MN,U	0,80	0,8
		Z.O.2011.MN,U	0,80	0,8
		Z.O.2013.MN,U	0,80	0,8
		Z.O.2014.MN,U	0,80	0,8
		Z.O.2105.MN,U	0,80	0,8
2	STARE MIASTO – STARÓWKA – ZAMEK	S.S.1131.MC	1-3,6	4
3	STARE MIASTO – STARÓWKA – RYNEK WARZYWNY	S.S.1114.MC	2,9-4,2	4,3
		S.S.1113.MC	2,9-4,2	4,2
		S.S.1112.MC	2,9-4,2	4,2
		S.S.1111.MC	2,9-4,2	4,2
4	D.27	D.J.13.MN	0,60	0,3
5	CENTRUM – PLAC ODRO- DZENIA 3	S.C.2001.MC	0,1-13	5
		S.C.2002.MC	0,1-13	5
		S.C.2003.MC	0,1-13	5
		S.C.2007.MC	0,1-13	5
		S.C.2004.MC	0,1-13	5
		S.C.2005.MC	0,1-13	5
		S.C.2006.MC	0,1-13	5
6	POGODNO – REYMONTA	Z.P.5016.MN	0-2,5	1,2
		Z.P.5015.MN	0-2,5	0,8
		Z.P.5026.MN	0-2,5	1,2
		Z.P.5024.MN	0-2,5	1,2
7	D.19	D.S.001.MW	1,30	2,6
8	OSÓW – MIODOWA	Z.O.2038.MN,U	1,00	1
		Z.O.2032.MN,U	0,40	0,8
		Z.O.2034.MN,U	1,00	1
		Z.O.2037.MN,U	0,80	0,8

LP.	MPZP	WYDZIELENIE PLANISTYCZNE	WIZ Z MPZP	WIZ z projektu PO
9	ŻELECHOWA – ŁĄCZNA	P.Z.3026.MN,U	0,90	0,9
		P.Z.3027.MN,U	0,90	0,9
		P.Z.3028.MN,U	0,90	0,9
10	KIJEWÓ – PARK LEŚNY DĄBIE	D.O.3012.MN,U	0,60	0,9
		D.O.3013.MN,U	0,98	1,2
		D.O.3014.MN,U	0,90	1,2
		D.O.3015.MN,U	0,98	1,2
		D.O.3016.MN,U	0,60	0,9
		D.O.3017.MN,U	0,98	1,2
11	POMORZANY – DUNI- KOWSKIEGO	Z.N.3002.MW,U	0,5-2,9	2
		Z.N.3004.MW,U	2,0-3,7	3
		Z.N.3006.MW,U	0,25-3,0	3
12	OSÓW – PODBÓRZAŃSKA 1	Z.O.03.006.MJ,U	0,60	0,6
		Z.O.03.007.MJ,U	0,60	0,6
		Z.O.03.008.MJ,U	0,60	0,6
		Z.O.03.009.MJ,U	0,60	0,6
		Z.O.03.010.MJ,U	0,60	0,6
		Z.O.03.011.MJ,U	0,60	0,6
		Z.O.03.012.MJ,U	0,60	0,6
		Z.O.03.013.MJ,U	0,60	0,6
		Z.O.03.014.MJ,U	0,60	0,6
13	OSÓW – PODBÓRZAŃSKA 1	Z.O.03.026.MN,U	0,90	0,9
		Z.O.03.027.MN,U	0,90	0,9
		Z.O.03.029.MN,U	0,90	0,9
		Z.O.03.030.MN,U	0,90	0,9
		Z.O.03.031.MN,U	0,90	0,9
		Z.O.03.066.MN,U	0,90	0,9

Źródło: opracowanie własne.

Opracowanie planu ogólnego wymaga od jednostki projektującej wielu wnikliwych i dogłębnych analiz, które pozwolą określić politykę przestrzenną w sposób spójny i zgodny z uwarunkowaniami społecznymi, gospodarczymi oraz środowiskowymi. Na określenie współczynników maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy ma wpływ wiele omawianych czynników. Dodatkowy aspekt, nad którym należy się pochylić, stanowi ewidencja gruntów i budynków prowadzona przez Starostwa. Ulega ona stale zmianom w wyniku czego, przyjęte w mpzp maksymalne powierzchnie zabudowy w wielu przypadkach po pewnym czasie nie odnoszą się do powierzchni działki ewidencyjnej aktualnie widniejącej w EGiB. Wówczas także należy zbadać i ustalić WIZ w odniesieniu do aktualnych danych ewidencyjnych. W tym miejscu warto zauważyć, iż definiowanie parametrów stref planistycznych w odniesieniu niemal do pojedynczej działki ewidencyjnej okazuje się być znacznie ważniejszym i dużo bardziej pracochłonnym zagadnieniem niż samo określenia funkcji danej strefy, co z kolei sprowadza się do zatracenia pierwotnie przyjętej zasady ogólności planu ogólnego.

Z informacji powziętych z jednostki projektującej przy pracach nad planem ogólnym miasta Szczecin w zakresie parametrów opisujących strefy planistyczne opierano się głównie nad zapisami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i te traktowano jako bazę. W dalszej części analiz pochyłono się nad skonfrontowaniem tych zapisów z zabudową istniejącą oraz zapisami z studium kierunków i uwarunkowań przestrzennych. Ważną rolę odegrały tu także wnioski składane przez interesariuszy, bowiem ich potrzeby i plany nie mogły zostać pominięte w całym procesie.

4. ZAKOŃCZENIE

Wskaźnik intensywności zabudowy jest ważnym narzędziem w procesie planowania przestrzennego. Efektywne wykorzystanie przestrzeni, poprawa jakości życia mieszkańców, a także zrównoważony rozwój miasta w dużej mierze opierają się na spójnie i racjonalnie zaplanowanej intensywności zabudowy.

Z pewnością informacje zawarte w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego stanowią cenne źródło informacji przy formułowaniu ustaleń planu ogólnego. Jednak bezpośrednie przenoszenie zapisów z MPZP do planu ogólnego nie jest możliwe ze względu na różnice w charakterze tych dokumentów.

Przeprowadzone badania wykazują potrzebę pochylenia się nad wieloma dodatkowymi zagadnieniami, takimi jak stan i parametry zabudowy istniejącej. Jest ona niezmiernie istotna, ponieważ stanowi fundament, na którym opiera się dalszy rozwój urbanistyczny i społeczny danego obszaru. WIZ ustalone w mpzp skonfrontowany z istniejącą zabudową wyłonić może zabudowę odmienną od

sąsiednich, wyróżniającą się np. wysokością. Nie można wówczas ograniczyć parametrami planu ogólnego możliwości inwestycyjnych aktualnych i przyszłych właścicieli takich nieruchomości.

Ponadto, ustalenia WIZ nie można dokonać bez zbadania aktualnej ewidencji gruntów i budynków (EGiB). Wypada pochylić się nad zmianami w EGiB w odniesieniu do stanu ewidencji i stanu władania istniejącego w czasie uchwalania mpzp. Oczywiście samo dokonanie podziału geodezyjnego działki nie zmienia parametrów dot. nieruchomości czy działki budowlanej, ale pod warunkiem, że pozostaje ona we władaniu tego samego właściciela w niezmienionej powierzchni.

Nie do pominięcia jest również analiza zapisów w zakresie WIZ w mpzp pod kątem tego, czy zapis ten dotyczy się wyłączeni nadziemnej intensywności zabudowy. W wielu planach miejscowych bowiem parametr WIZ odnosił się zarówno do nadziemnej, jak i podziemnej zabudowy. Obligatoryjnie, procedując uchwalenie planu ogólnego, należy rozpatrzyć wnioski złożone przez interesariuszy. Bezsprzecznie mogą one dotyczyć parametrów zabudowy, w tym WIZ, a zetem w równym stopniu kształtują wartość współczynnika dot. intensywności zabudowy.

Reasumując dywagacje, w wielu przypadkach można dla stref planistycznych o tym samym charakterze przenosić zapisy dot. wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy z mpzp, ale nie można traktować tego sposobu jako regułę. Powinno to mieć poparcie w przeprowadzonych podczas opracowania analizach.

Niewątpliwie warto podjąć działania na rzecz zmiany obecnego podejścia do intensywności zabudowy, wprowadzając bardziej elastyczne i dostosowane do lokalnych potrzeb rozwiązania. Kluczową rolę w tym procesie odgrywać będzie plan ogólny, który powinien stanowić fundament do dalszych decyzji dotyczących rozwoju przestrzennego miasta.

LITERATURA

- Bradecki T., 2021, *Wskaźniki, parametry i modele w kształtowaniu intensywnej wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej*, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice.
- Dąbrowska-Milewska G., 2010, *Czy w Polsce potrzebne są krajowe standardy urbanistyczne dla terenów mieszkaniowych?*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Białostockiej, Białystok.
- Extradom, Czym jest wskaźnik intensywności zabudowy i jak go obliczyć, <https://www.extradom.pl/porady/arttykul-czym-jest-wskaznik-intensywnosci-zabudowy-i-jak-go-obliczyc> (dostęp: 27.01.2025).
- Powierzchnia i ludność w przekroju terytorialnym w 2024 roku, 2025, Główny Urząd Statystyczny, 22 lipca 2024, <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/ludnosc/powierzchnia-i-ludnosc-w-przekroju-terytorialnym-w-2024-roku,7,21.html> (dostęp: 27.01.2025).

- Jarzyński P., 2024, *Jak uchwalić plan ogólny*, „Gazeta Prawna Poradnik”, 16-18 lutego 2024. nr 34(6199).
- Kustroń-Mleczak P., 2014, *Warunki zagospodarowania terenu i wskaźniki zabudowy jako elementy analizy podobieństwa nieruchomości*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego”, nr 804.
- Łuczak M., 2022, *Szczecin, Warszewo, Osów, Głębokie*, Pomorskie Towarzystwo Historyczne, Szczecin.
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego, tom II, 2020, Szczecin.
- Pomorze Zachodnie eRegion, Szczecin, 2025, <http://eregion.wzp.pl/powiaty/szczecin.html> (dostęp: 27.01.2025).
- SJP, 2025, <https://sip.umszczecin.local/gpt4/> (dostęp: 27.01.2025).
- Stelmach-Fita B., Wieczorek A., 2017, *Problemy z ocenianiem zgodności z prawem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: definicje pojęć powierzchnia zabudowy i powierzchnia całkowitej zabudowy*, „Metropolitan”, nr 2(8).
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin 2022, Tom III – karty osiedli i jednostki planistyczne.
- Szewczyk E., Szewczyk M., 2024, *Plan ogólny – nowy (stary) instrument planowania przestrzennego*, Uniwersytet Wrocławski, Wrocław.
- Ustawa z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r., poz. 1130, ze zm.).

ANALYSIS OF PROVISIONS CONCERNING THE DEVELOPMENT INTENSITY INDICATOR RESULTING FROM LOCAL SPATIAL DEVELOPMENT PLANS (MPZP). THE POSSIBILITIES OF ITS USE IN THE DEVELOPMENT OF A GENERAL PLAN ON THE EXAMPLE OF THE MUNICIPALITY OF SZCZECIN

Summary

The paper addresses the issue of the role and importance of the development intensity indicator in spatial planning. Particular emphasis is placed on the changes introduced in the planning system in connection with the amendment to the PIP Act. A comparative analysis of the provisions regarding the intensity of development in local spatial development plans was carried out on the example of planning documents prepared for the city of Szczecin. The aim of the article is to assess the possibility and validity of using existing provisions in local development plans regarding the permissible intensity of development in the general plan.

Keywords: development intensity indicator, local development plan, general plan of the commune

