

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Turzyn – Noakowskiego 64”
w Szczecinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, ze zm.), Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XLIX/1334/23 Rady Miasta Szczecin z dnia 25 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Turzyn – Noakowskiego 64” w Szczecinie oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Turzyn – Noakowskiego 64” w Szczecinie na obszarze osiedla Turzyn, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 0,32 ha.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu.

4. Przedmiotem planu jest teren usług.

5. Integralną część uchwały stanowi:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Turzyn – Noakowskiego 64” w Szczecinie, opracowany w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.);
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne utworzone dla planu.

Rozdział 1
Zasady konstrukcji planu

§ 2. 1. Obszar planu stanowi teren elementarny, dla którego ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Ustala się symbol i nazwę przeznaczenia terenu elementarnego w planie: U – teren usług.

3. Ustalenia obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia oraz rysunek planu stanowią komplet ustaleń regulujących zabudowę i zagospodarowanie terenu elementarnego.

4. Ustalenia formułowane są w następujących grupach:

ustalenia funkcjonalne, ustalenia ekologiczne, ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ustalenia komunikacyjne, ustalenia inżynieryjne, ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

5. Przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

§ 3. 1. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **błękitno-zielona infrastruktura** – rozwiązania naturalne i techniczne bazujące na funkcjach przyrodniczych, dostosowane do lokalnych uwarunkowań środowiskowych (np.: ogrody deszczowe, stawy retencyjne, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, małe zbiorniki wodne, oczka wodne), a także do zabudowy i zagospodarowania obszaru (np.: zielone dachy, ściany, ogrody deszczowe w pojemnikach, nawierzchnie przepuszczalne, podłoża strukturalne, zielone torowiska i inne obiekty architektury ogrodowej i rekreacyjnej), zapewniające m.in. vegetację zieleni, retencję wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, regulację mikroklimatu, zwiększenie bioróżnorodności, podniesienie jakości życia mieszkańców;
- 2) **dach płaski** – dach o połaciach głównych pochylonych pod kątem nie większym niż 12°;
- 3) **inżynierskie urządzenie sieciowe** – urządzenie techniczne lub obiekt inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu, np.: stacja transformatorowa i prostownikowa, szafka teletechniczna i elektroenergetyczna, punkt i stacja ładowania pojazdów elektrycznych, hydrofornia, pompownia wody, przepompownia ścieków lub wód opadowych, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, mnich, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennikownia ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 4) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę do których zalicza się m. in.: ambrozja bylicolistna, barszcz Mantegazziego i Sosnowskiego, rdestowiec japoński, sachaliński i czeski, partenium ambrozjowate;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 6) **strefa ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej** – strefa obejmująca układ przestrzenny o wartościach zabytkowych;
- 7) **System Zieleni Miejskiej** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zieleni (zawierająca także tereny zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi; parametry systemu określają ustalenia szczegółowe planu;
- 8) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
 - a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
 - b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wysokości 130 cm:
 - minimum 50 cm: bez koralowy, cis pospolity, jałowiec pospolity, kruszyna pospolita, rokitnik zwyczajny, szakłak pospolity, trzmielina,
 - minimum 100 cm: bez czarny, cyprysik, czeremcha zwyczajna, czereśnia, głóg, jabłoń, jarząb pospolity i szwedzki, leszczyna pospolita, żywotnik zachodni,
 - minimum 150 cm: grusza, klon polny, magnolia drzewiasta, miłorząb, sosna Banksa, sosna limba, wierzba iwa, żywotnik olbrzymi,
 - minimum 200 cm: brzoza brodawkowata i omszona, choina, grab zwyczajny, olsza szara, orzech, sosna wejmutka, topola osika, tulipanowiec, wiąz górski, polny i szypułkowy, wierzba pięciopęcikowa,

- minimum 250 cm: daglezja, iglicznia, jesion wyniosły, jodła pospolita, kasztanowiec zwyczajny, klon jawor, klon zwyczajny, leszczyna turecka, modrzew, olsza czarna, perełkowiec, sosna czarna i zwyczajna, świerk pospolity,
- minimum 300 cm: buk zwyczajny, dąb bezszypułkowy i szypułkowy, lipa, platan, topola biała, wierzba biała i krucha,
- minimum 350 cm: inne gatunki topoli niż wymienione wyżej.

Rozdział 2

Ustalenia dla obszaru planu

§ 4. Teren elementarny 1U (powierzchnia ok. 0,32 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się usługi w zakresie: edukacji, kultury, zdrowia i pomocy społecznej, gastronomii, sportu i rekreacji.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) ustala się System Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) na minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej obowiązuje teren zadrzewiony, z uwzględnieniem istniejących drzew;
- 4) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury;
- 5) w obszarze planu występuje wartościowy drzewostan, dla którego obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 6) ustala się:
 - a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
 - b) eliminację istniejących roślin z gatunków niepożądanych;
- 7) w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk gatunków chronionych zwierząt i roślin i ich siedlisk oraz możliwości ich naruszenia lub przekształcenia w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody;
- 8) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;
- 9) obowiązuje realizacja zabudowy w sposób uwzględniający potencjalne uciążliwości poprzez zastosowanie rozwiązań przestrzennych i technicznych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego;
- 10) w przypadku realizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

3. Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej – obszar planu stanowi część terenu osiedla Turzyn z zabudową usługową. Ustalenia niniejszego planu realizują warunki wynikające z ochrony konserwatorskiej;
- 2) obszar planu położony przy granicy dawnego cmentarza Torneyer Friedhof (obecnie park im. Stanisława Noakowskiego).

4. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się Obszar Strategicznej Interwencji (OSI), który stanowi jednocześnie obszar rehabilitacji i rewaloryzacji zagospodarowania terenu i zabudowy oraz infrastruktury technicznej; plan realizuje cele wynikające z lokalizacji w Obszarze Strategicznej Interwencji;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje, nie więcej niż 9 m;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 0,4;
- 6) dopuszcza się, niezależnie od ustaleń planu, rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;
- 7) dla miejsc postojowych obowiązuje nawierzchnia wodoprzepuszczalna;
- 8) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów i zagospodarowania terenu związanych z imprezami okolicznościowymi na czas trwania imprezy, np. wystawy, kiermaszu świątecznego, imprezy sportowo-rekreacyjnej,
 - b) ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych;
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 11) ustala się wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc postojowych dla rowerów, z zastrzeżeniem pkt 12:
 - a) min. 1, max. 1,4 miejsca postojowe dla samochodów osobowych/100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę/500 m² powierzchni użytkowej,
 - c) min. 1 miejsce postojowe dla rowerów/200 m² powierzchni użytkowej;
- 12) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to wynik zaokrągla się w dół – gdy liczba po przecinku jest niższa lub równa 0,5, w górę – gdy liczba po przecinku jest wyższa od 0,5.

5. Ustalenia komunikacyjne:

Obsługa z ul. Stanisława Noakowskiego lub poprzez działkę nr 2/2 obręb 2148, poza obszarem planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) określa się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem:
 - a) ustala się powiązanie sieci uzbrojenia terenu z sieciami poza obszarem planu,
 - b) realizację inżynierskich urządzeń sieciowych dopuszcza się wyłącznie w sposób niekolidujący z planowanym przeznaczeniem terenu,
 - c) ustalone planem parametry: maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, linie zabudowy, wysokość zabudowy nie dotyczą inżynierskich urządzeń sieciowych,
 - d) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w dojazdach i dojazdach wydzielanych lub urządzonych w granicach terenu elementarnego,

- e) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 11,
 - f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji istniejących sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjnych urządzeń sieciowych;
- 2) obowiązują rozwiązania inżynieryjne zmniejszające zużycie wody, niskoemisyjne, energooszczędne lub wykorzystujące odnawialne źródła energii;
 - 3) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych;
 - 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej lub nowej kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej;
 - 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
 - a) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączanie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych),
 - b) w obszarze planu dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych umożliwiające przyłączenie terenów w okolicy (w szczególności wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę) oraz systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych niezwiązane bezpośrednio z realizacją zabudowy (zbiorniki retencyjne na sieci, układy bypassowe itp.),
 - c) dopuszcza się opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej oraz systemów lokalnych wyłącznie części wód opadowych i roztopowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości), których zagospodarowanie określone w lit. a nie było możliwe;
 - 6) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych;
 - 7) zaopatrzenie w ciepło ustala się ze źródeł niskoemisyjnych; dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłych zlokalizowanych poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłej niezależnie od pkt 1 lit. d;
 - 8) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód;
 - 9) obowiązują następujące ustalenia dotyczące instalacji odnawialnych źródeł energii:
 - a) zakazuje się lokalizacji elektrowni i mikroinstalacji wiatrowych oraz innych instalacji wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej,
 - b) dopuszcza się wyłącznie instalacje wykorzystujące energię otoczenia, geotermalną, aerotermalną, promieniowania słonecznego,
 - c) nie wyznacza się obszarów, w których dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 1000 kW;
 - 10) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych sieci elektroenergetycznych poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe oraz z odnawialnych źródeł energii;
 - 11) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami telekomunikacyjnymi;
 - 12) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa – 25 mm, sieć wodociągowa – 90 mm, ciepłna – 20 mm, kanalizacja sanitarna – 0,2 m, kanalizacja deszczowa – 0,3 m.

7. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) z uwagi na niewystąpienie problematyki scalania i podziału nieruchomości, nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

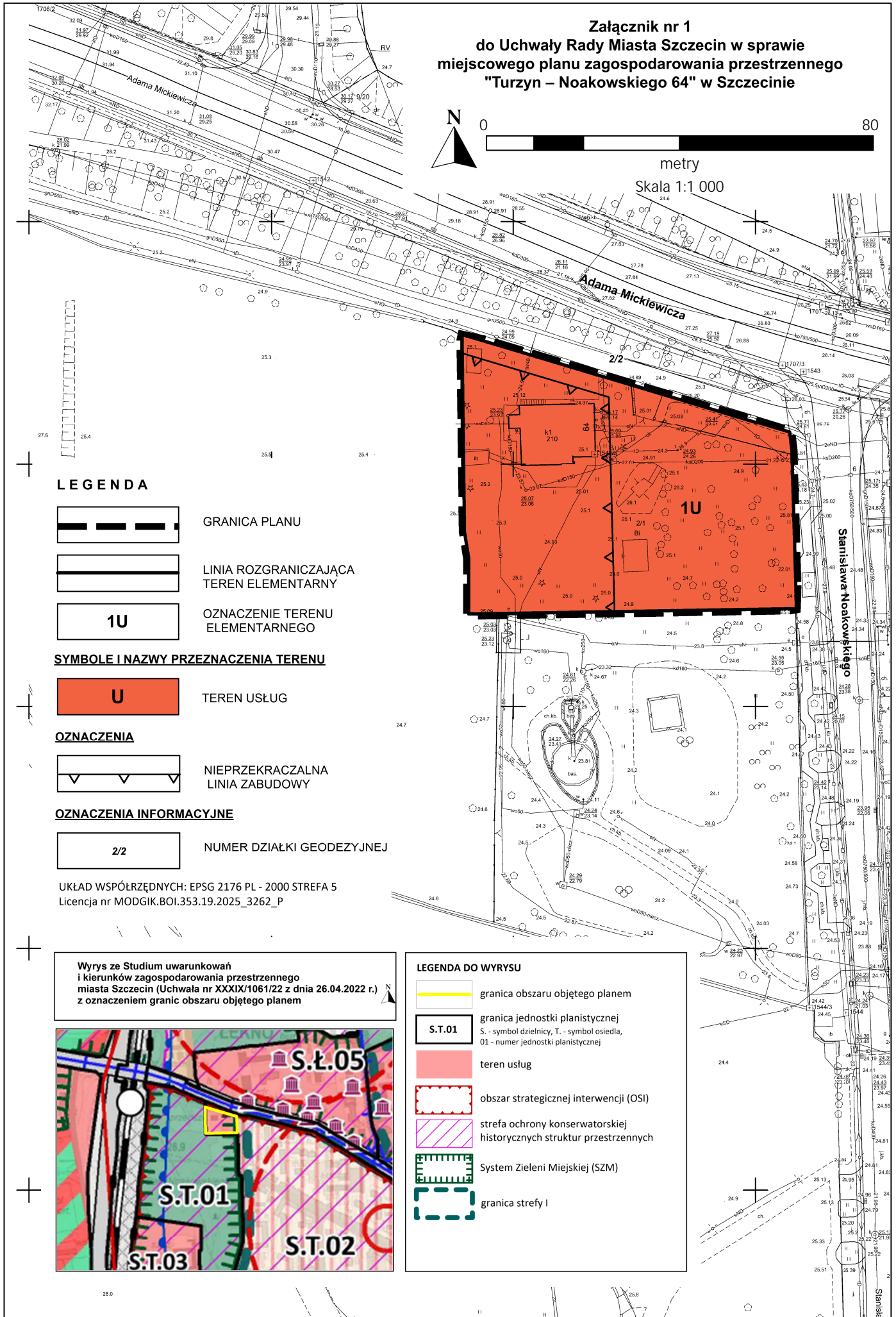
Rozdział 3 **Ustalenia końcowe**

§ 5. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego obszaru planu.

§ 6. Na obszarze objętym planem traci moc w części Uchwała Nr XVI/497/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 22.11.1999 r. w sprawie zmiany S.42 Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Śródmieścia (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 23.12.1999 r. Nr 51, poz. 754).

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Turzyn – Noakowskiego 64” nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „**Turzyn – Noakowskiego 64**” w Szczecinie został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach: od 27.11.2024 r. do 17.12.2024 r. W okresie wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 2.01.2025 r., nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia 2025 r.

Zalacznik4.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 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940)
utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Turzyn – Noakowskiego
64” w Szczecinie ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

UZASADNIENIE

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Turzyn – Noakowskiego 64” w Szczecinie

Opracowanie miejscowego planu zostało zainicjowane Uchwałą Nr XLIX/1334/23 Rady Miasta Szczecin z dnia 25 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Turzyn – Noakowskiego 64” w Szczecinie.

1. Informacje ogólne

Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 0,32 ha, położony na obszarze osiedla Turzyn, w dzielnicy Śródmieście w Szczecinie, ograniczony ulicami: Stanisława Noakowskiego i Adama Mickiewicza oraz parkiem im. Stanisława Noakowskiego.

Przedmiotem planu jest teren usług.

Plan obejmuje jedną działkę geodezyjną należącą do Gminy Miasto Szczecin. W związku z powyższym stwierdzono brak konieczności przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów, tym samym nie określono granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości (wynikających z art. 15 ust 3 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (wynikających z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Gmina nie planuje podjęcia działań związanych z procedurą scalania i podziału nieruchomości.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2.1. Wymagania z zakresu ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Zapewnienie ładu przestrzennego w obszarze opracowania realizowane jest poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne.

W części urbanistycznej zapewnienie ładu przestrzennego określono poprzez:

- 1) ustalenie strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej w obrębie całego planu,
- 2) ustalenie sposobu realizacji zabudowy z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań architektoniczno-krajobrazowych,
- 3) ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
- 4) wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 5) ustalenie wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy – 0,4.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszar objęty planem stanowi część dzielnicy Śródmieście, osiedla Turzyn i położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie parku im. Stanisława Noakowskiego (dawnego cmentarza Torneyer Friedhof). Na płaskim terenie znajduje się nieużytkowany, zniszczony budynek przedszkola, który stanowi element degradujący krajobraz obszaru. Ze względu na ukształtowanie terenu nie występują tu atrakcyjne otwarcia widokowe i panoramy. Zachowany drzewostan zachowuje półnaturalny krajobraz miejsca i współgra z bezpośrednio sąsiadującym z nim parkiem.

Realizacja ustaleń planu przyczyni się do widocznych zmian wpływających na polepszenie walorów krajobrazowych. Powstanie nowej zabudowy usługowej spowoduje znaczny wzrost atrakcyjności obszaru i jego walorów estetycznych. Parametry przyjęte w planie pozwolą na stworzenie harmonijnej przestrzeni i utrzymanie w tym terenie równowagi z bezpośrednio sąsiadującym terenem parku im. Stanisława Noakowskiego.

2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Obszar planu stanowi płaski teren licznie porośnięty drzewami, na którym znajduje się opuszczony budynek byłego przedszkola wraz z niewielkim placem zabaw. W krajobrazie dominuje zieleń wysoka z liczną roślinnością krzewiastą, która stanowi miejsce bytowania przede wszystkim ptaków, które mimo

że podlegają ochronie na mocy przepisów ustawy o ochronie przyrody, są gatunkami pospolitymi, typowymi dla miasta.

W granicach planu nie występują ustanowione i proponowane do objęcia ochroną formy ochrony przyrody i krajobrazu w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody.

Na terenie planu nie występują grunty rolne i leśne oraz wody powierzchniowe.

2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, w granicach której realizowane są warunki wynikające z ochrony konserwatorskiej. W granicach planu nie występują zabytki ani dobra kultury współczesnej.

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

W planie zabezpieczono potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez ustalenie wymogu realizacji niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Dopuszczono niezależnie od ustaleń planu rozwiązania uwzględniające potrzeby tych osób.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenia planu stwarzają warunki rozwoju zabudowy i usług zgodnie z polityką przestrzenną miasta określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Szczecin.

Plan stwarza warunki do lokalizacji nowej zabudowy i poprawy jakości życia mieszkańców. Plan zgodny jest z polityką przestrzenną gminy.

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego: obszar planu jest zlokalizowany na terenie Śródmieścia co zapewnia optymalną obsługę transportową w oparciu o istniejącą sieć dróg;

2) maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: dostęp do transportu publicznego jest zapewniony. Teren znajduje się w dogodnym dla pieszych zasięgu dojścia do przystanków transportu zbiorowego (do 10 min.);

3) planowanie nowej zabudowy na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej: zabudowa usługowa planowana jest w terenie już zainwestowanym.

2.7. Prawo własności

Grunt należy do Gminy Miasto Szczecin.

2.8. Scalanie i podział nieruchomości

W obszarze planu stwierdzono brak konieczności przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów, ponieważ obejmuje on jedną działkę geodezyjną należącą do Gminy Miasto Szczecin. W związku z powyższym nie określono granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości (wynikających z art. 15 ust 3 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

Niezbędny, zwykły podział terenu, może być dokonywany w oparciu o ustawę o gospodarce nieruchomościami.

2.9. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty obrony cywilnej.

2.10. Potrzeby interesu publicznego

Prognoza oddziaływania na środowisko planu wykazała, że rozwiązania przyjęte w planie „Turzyn – Noakowskiego 64” w Szczecinie są korzystne dla środowiska ze względu na określenie wartościowego drzewostanu, wysokiej powierzchni biologicznie czynnej i zachowanie wysokiego udziału zieleni wysokiej.

2.11. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniony jest przez ul. Adama Mickiewicza, położoną poza obszarem planu, która umożliwi połączenie tego obszaru z innymi terenami osiedla Turzyn oraz z dzielnicą Śródmieście.

W planie określono zasady rozbudowy i modernizacji istniejącej oraz budowy nowej infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcjonowania przewidywanej zabudowy. Plan ustala zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych w oparciu o sieci uzbrojenia w obszarze oraz poza obszarem planu. W planie wprowadzono obowiązek stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączanie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych) oraz dopuszczenie opóźnionego odprowadzenia do kanalizacji deszczowej, ogólnospławnej lub systemów lokalnych wyłącznie części wód opadowych i roztopowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości), których zagospodarowanie określone powyżej nie było możliwe. Ponadto w planie dopuszczono budowę niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód oraz określono zasady realizacji odnawialnych źródeł energii.

Plan nie wprowadza ograniczeń dla realizacji sieci szerokopasmowych.

2.12. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Zgodnie z procedurą formalno-prawną sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego udział społeczeństwa w tworzeniu projektu planu zapewniony został poprzez:

- 1) ogłoszenie w prasie lokalnej o przystąpieniu do sporządzania planu i możliwości składania wniosków do planu,
- 2) zapoznanie się z projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu,
- 3) udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w planie,
- 4) możliwość składania uwag do planu.

Na stronach internetowych Biura Planowania Przestrzennego Miasta i Urzędu Miasta Szczecin (BIP) oraz w ogłoszeniu prasowym zawiadomiono o terminie podjęcia uchwały o sporządzeniu planu i terminie składania wniosków. Na wymienionych wyżej stronach oraz w siedzibie Biura udostępniono projekt planu w procedurze wyłożenia do publicznego wglądu, zwiększając tym samym dostęp mieszkańców do informacji i bieżący udział w procesie sporządzania projektu planu. Osoby zainteresowane mogły kontaktować się bezpośrednio z Zespołem projektowym w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta, przy ul. Szymanowskiego 2 w Szczecinie, na każdym etapie procedury formalno-prawnej.

2.13. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z wymogami ustawowymi. Jednostką sporządzającą projekt planu jest Biuro Planowania Przestrzennego Miasta, która zapewnia możliwość bezpośredniego kontaktowania się zainteresowanych w sprawach związanych z procedurą i przedmiotem planu z Zespołem projektowym. W opracowaniu projektu planu mają możliwość uczestniczenia mieszkańcy miasta i rada osiedla. Informacje o prowadzonej procedurze planistycznej kierowane są do jednostek samorządowych. Projekt planu miejscowego analizowany jest przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną i komisje stałe Rady Miasta Szczecin. W siedzibie Biura odbywa się wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu. Dyskusja publiczna odbywa się za pomocą środków porozumiewania się na odległość na platformie ZOOM.

Opracowania sporządzane na potrzeby planu, w tym opracowanie ekofizjograficzne i prognoza skutków finansowych są również dostępne do wglądu dla osób zainteresowanych, co pozwala na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy sporządzaniu planu.

2.14. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Obszar planu znajduje się w zasięgu miejskiej sieci wodociągowej, która zapewnia wystarczającą ilość wody i jej odpowiednią jakość do celów zaopatrzenia ludności. Zaopatrzenie w wodę nowych inwestycji będzie możliwe w oparciu o istniejącą sieć w ramach jej rozbudowy i modernizacji.

3. Wymagania wynikające z art. 1 ustęp 3 uopizp.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, analizowano wnioski złożone do sporządzanego planu. Ostatecznie przyjęte rozwiązania przestrzenne i ustalone wymogi planistyczne zapewniają ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenu oraz dopuszczają zmiany w zakresie jego zagospodarowania i przyszłego kształtowania.

4. Wymagania wynikające z art. 1 ustęp 4 uopizp.

Ustalenia planu umożliwiają zagospodarowanie nieruchomości w obszarze już zainwestowanym, z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych i w zasięgu istniejących sieci inżynierskich w sposób uwzględniający wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią.

5. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania (art. 15 ust. 1 pkt 2)

Rozwiązania przyjęte w planie są zgodne z wynikami analizy i oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XLI/1128/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 czerwca 2022 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin).

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.) obszar planu znajduje się w jednostce planistycznej S.T.02. Studium ustala dla tej jednostki (w części objętej opracowaniem) funkcję – usługi, oraz ustala zasady przekształceń dla terenu objętego planem - istniejąca funkcja usługowa przy parku im. Stanisława Noakowskiego do zachowania z preferencją dla przedszkola, żłobka, wzmocnienie lokalnego centrum usługowego. Rozwiązania przyjęte w planie nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin.

Zgodnie z Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zapewni się dostępność i możliwość zapoznania się każdej osobie ze szczególnymi potrzebami z treścią planu miejscowego w sposób zrozumiały dla niej, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku o udostępnienie treści planu miejscowego, w szczególności:

- a) w zakresie dostępności architektonicznej,
- b) w zakresie dostępności cyfrowej,
- c) w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

W obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Turzyn – Noakowskiego 64” w Szczecinie nie występują zadania obciążające budżet gminy.

Dochód do budżetu gminy będzie z tytułu sprzedaży gruntów oraz podatków lokalnych wynikających z użytkowania tych gruntów.

7. Podsumowanie

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) i spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.