

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2023 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, zm. z 2023 r. poz. 1506), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXV/972/21 Rady Miasta Szczecin z dnia 14 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Turzyn – Żółkiewskiego” w Szczecinie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Turzyn – Żółkiewskiego” w Szczecinie, na obszarze osiedla Turzyn, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,64 ha, ograniczony: al. Bohaterów Warszawy, ul. Stanisława Żółkiewskiego, ul. Pocztową i ul. Jana Karola Chodkiewicza.

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

4. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny usług, tereny usług kultu religijnego, obiekty i sieci infrastruktury technicznej, zlokalizowane w obszarze zabudowy śródmiejskiej.

5. Integralną część uchwały stanowi:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dn. 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 podzielony jest na tereny elementarne oraz wydzielienia wewnętrzne, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Ustala się symbole i nazwy przeznaczenia terenów w planie:

- 1) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług;
- 2) UR – teren usług kultu religijnego;
- 3) ZP – teren zieleni urządzonej.

3. Ustala się symbol wydzielienia wewnętrznego w planie: 1.1ZP.

4. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego. Ustalenia ogólne i szczegółowe oraz rysunek planu, stanowią komplet ustaleń regulujących zabudowę i zagospodarowanie terenu elementarnego.

5. Ustalenia ogólne 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 inżynierskie, ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

6. Ustalenia szczegółowe formułowane są w zależności od potrzeb w następujących grupach: ustalenia funkcjonalne, ustalenia ekologiczne, ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, w tym ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustalenia komunikacyjne i inżynierskie.

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

§ 3. 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 mniejszym niż 12°;
- 3) **dachy strome** – różne formy dachów, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25°, za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym (mansardowy, kopułowy lub kolebkowy), w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;
- 4) **harmonijna sylweta** – obiekty budowlane zieleni i obiekty naturalne (w tym ukształtowanie terenu), dostosowane do siebie pod względem estetycznym, tworzące czytelną spójną formę krajobrazową, które widoczne są ze znacznej odległości, często z punktu lub ciągu widokowego jako rozległy widok;
- 5) **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 i ścieków, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, mniach, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennikownia ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 6) **kompozycja obiektu** – układ, artykulacja i sposób opracowania eksponowanych elewacji (rozmszczenie, kształt otworów ze stolarką, elementy programu architektoniczno-estetycznego: detale, rodzaj wykończenia elewacji, zasady kolorystyki itp.) oraz forma dachu;
- 7) **kompozycja zespołu zieleni** – układ przestrzenny drzew i krzewów, trawników oraz ozdobnej roślinności zielnej, o określonym składzie gatunkowym wraz z ewentualnym wyposażeniem parkowym (np.: ścieżki, założenia pomnikowe, obiekty kubaturowe);
- 8) **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;
- 9) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;

- 10) **obiekt o wartościach zabytkowych** – obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub chroniony ustaleniami planu;
- 11) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 12) **obszar rehabilitacji i rewitalizacji zabudowy i infrastruktury technicznej** – obszar realizacji specjalnej polityki przestrzennej określony w odrębnych uchwałach Rady Miasta; na obszarze zakłada się realizację programów, które określą szczegółowy sposób zagospodarowania terenów, w szczególności zakres wyburzeń, remontów oraz budowy obiektów;
- 13) **obudowa estetyczna** – konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń technicznych i instalacji, służąca utrzymaniu estetycznych walorów obiektu, zapewniająca wizualną przesłonę urządzeń i instalacji; z wyłączeniem anten, instalacji OZE, instalacji odgromowych;
- 14) **ogródek gastronomiczny** – miejsce w pasie drogowym lub poza nim, lokalizowane w sąsiedztwie lokalu usługowego, do którego ogródek przynależy, zawierające niezbędne wyposażenie dla prowadzonej działalności gastronomicznej, rozrywkowej lub kulturalnej;
- 15) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą przyjmując za podstawę obrys pierwszej kondygnacji nadziemnej w przypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo przyjmując za podstawę obrys ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu pierwszej kondygnacji nadziemnej, przy czym:
- a) do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, werandy oszklone, dobudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, budynki gospodarcze, szklarnie itp.,
 - b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, przedproży, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, gzysów, nadwieszonych części budynku powyżej kondygnacji nadziemnej, niepodpartych na słupach oraz basenów i sztucznych oczek wodnych,
 - c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się zewnętrznej termoizolacji realizowanej na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 16) **program zieleni uzupełniającej** – zróżnicowana gatunkowo i wysokościowo zieleń o charakterze ochronnym, ekologicznym lub estetycznym, z wyłączeniem gatunków niepożądanych, wypełniająca różne możliwe powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone, w tym także sztucznie utworzone tj. skarpy, tarasy, dachy, bariery przeciwhałasowe, ściany obiektów budowlanych, mury, donice, wiadukty i estakady;
- 17) **przedogródek** – frontowa część działki, przeznaczona na dojazd, dojście na posesję oraz zieleń, znajdująca się pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy a elewacją budynku;
- 18) **strefa ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej** – strefa obejmująca układ przestrzenny o wysokim stopniu zachowania historycznie ukształtowanej struktury urbanistycznej lub ruralistycznej z występującymi obiektami i obszarami o wartościach zabytkowych;
- 19) **szpaler** – regularna forma przestrzenna, składająca się z jednego rzędu drzew;
- 20) **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: dagleźja, 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;

21) **zabudowa obrzeżna** – zabudowa ciągła wzdłuż przestrzeni publicznej ulic i placów, o czytelnej linii zabudowy;

22) **zielona ściana** – powierzchnia ściany budynku pokryta roślinnością pnącą lub inną wieloletnią.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 4. 1. Ustalenia funkcjonalne:

1) zakazuje się lokalizacji:

- a) parkingów dla samochodów ciężarowych,
- b) lokalizacji nowych garaży naziemnych i budynków gospodarczych,
- c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- d) obiektów obsługi i serwisu pojazdów, w tym stacji paliw;

2) ustalenia planu nie ograniczają możliwości realizacji inżynierskich urządzeń sieciowych wraz z sieciami niezbędnymi do ich funkcjonowania.

2. Ustalenia ekologiczne:

1) w obszarze planu występuje wartościowy drzewostan, dla którego obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;

2) ustala się:

- a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
- b) eliminację istniejących roślin z gatunków niepożądanych;

3) w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk gatunków chronionych roślin i zwierząt i możliwości ich naruszenia lub przekształcenia w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody;

4) w zakresie ochrony przed hałasem, dla obszaru objętego planem obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla strefy śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska;

- 5) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;
- 6) obowiązuje realizacja zabudowy w sposób uwzględniający potencjalne uciążliwości, poprzez zastosowanie rozwiązań przestrzennych i technicznych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego.

3. Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na obszarze planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej. W granicach strefy znajdują się, wskazane adresowo w ustaleniach szczegółowych, obiekty i obszary o wartościach zabytkowych (wpisane do rejestru zabytków, ujęte w gminnej ewidencji zabytków); ochronę historycznej struktury przestrzennej realizują nakazy, zakazy i ograniczenia określone w ustaleniach planu;
- 2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej ochronie podlegają:
 - a) układ przestrzenny z obrzeżną zabudową pierzejową kwartału,
 - b) relacje przestrzenne, w tym harmonijna sylweta zabudowy, elementy historycznego zagospodarowania terenu, historyczne kamienne nawierzchnie ciągów pieszych i jezdnych,
 - c) obiekty o wartościach zabytkowych;
- 3) na obszarze planu występują obiekty o wartościach zabytkowych:
 - a) wpisany do rejestru zabytków kościół pw. św. Andrzeja Boboli wraz z otoczeniem (nr rej. A-1871), oznaczony na rysunku planu,
 - b) wpisany do gminnej ewidencji zabytków XIX-wieczny układ przestrzenny Śródmieścia Szczecina,
 - c) wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu:
 - kamienice przy ul. Pocztowej 23 i 24,
 - kamienice przy ul. Jana Karola Chodkiewicza 4, 5 i 6,
 - budynki przy ul. Stanisława Żółkiewskiego 12 i 12a;
- 4) dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków ustala się ochronę zasadniczej kompozycji obiektu, obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami;
- 5) dla obiektów o wartościach zabytkowych, wskazanych adresowo w ustaleniach szczegółowych, z wyłączeniem obiektu wpisanego do rejestru zabytków:
 - a) ochronie podlega:
 - zasadnicza bryła i gabaryty budynku,
 - zasadnicza kompozycja obiektu,
 - b) zakazuje się zewnętrznej termoizolacji elewacji frontowej od strony ulicy,
 - c) dopuszcza się:
 - działania odtworzeniowe,
 - dodatkowe doświetlenie poddaszy poprzez okna połaciowe oraz pojedyncze lukarny w nawiązaniu do osi kompozycyjnych elewacji,
 - w przypadku przebudowy poddaszy dodatkowe doświetlenie od strony ulicy wyłącznie poprzez okna połaciowe,
 - przebudowę istniejących lokali w parterach budynków i przyziemiach w nawiązaniu do kompozycji obiektu i z zachowaniem istniejących poziomów nadproży w otworach parteru,
 - wejścia do nowych lokali usługowych realizuje się z poziomu chodnika;

- 6) w przypadku rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje wykonanie jego inwentaryzacji;
- 7) w przypadku odtworzenia obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje odtworzenie budynku o architekturze nawiązującej do historycznej kompozycji obiektu rozebranego, w historycznej linii zabudowy frontu i jego szerokości, z dopuszczeniem utrzymania istniejącego w dniu wejścia w życie planu wskaźnika intensywności zabudowy, wysokości i powierzchni zabudowy, nawet jeżeli są one wyższe od ustalonych planem.

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

- 1) na obszarze planu ustala się obszar zabudowy śródmiejskiej, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego;
- 2) na obszarze planu 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;
- 3) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 4) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) przedsionków i ryzalitów,
 - b) termoizolacji budynków;
- 5) dopuszcza się, niezależnie od ustaleń planu:
 - a) zwiększenie powierzchni zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, w celu poprawy funkcjonowania tych budynków, np. realizacji szybów dźwigowych, pomieszczeń dla urządzeń i instalacji, niezbędnych do obsługi technicznej istniejących budynków,
 - b) rozbudowę o zewnętrzne dźwigi osobowe, realizowane z wyłączeniem elewacji frontowych od strony dróg publicznych, z dopuszczeniem niezbędnego przekształcenia elewacji budynku,
 - c) rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;
- 6) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, z zastrzeżeniem, że zainwestowanie i użytkowanie o innych parametrach niż określone w ustaleniach, istniejące legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu, uznaje się za zgodne z planem; istniejące obiekty i zagospodarowanie niespełniające ustaleń planu, mogą być poddawane remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury obiektu;
- 7) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem zagospodarowania związanego z:
 - a) kulturą, turystyką, sportem i rekreacją,
 - b) imprezami okolicznościowymi (m.in.: kiermasze, wystawy, targi), na czas trwania imprezy,
 - c) gastronomią, bez obiektów kubaturowych;
- 8) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych (powyżej 4 miejsc postojowych) – pomieszczeniach najniższej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), należy zapewnić podstawową funkcję ochronną w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 6;

10) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się - z zastrzeżeniem lit. c i d, umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej dla jej prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją:

a) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych określa tabela:

Lp.	Obiekt lub teren	Wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
1	2	3	4	5
1	Budynki mieszkalne wielorodzinne	0,5-1 mp/1 lokal mieszkalny	1 mp/50 lokali mieszkalnych	0,2 mp/1 lokal mieszkalny
2	Hotele, hostele	nie więcej niż 1 mp/4 miejsca hotelowe	1 mp/100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp/hotel	1 mp/50 miejsc hotelowych
3	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, obiekty pomocy społecznej	nie więcej niż 1 mp/20 podopiecznych	1 mp/20 podopiecznych	nie mniej niż 1 mp/50 podopiecznych
4	Sklepy	nie więcej niż 1 mp/50 m ² powierzchni sprzedaży	1 mp/500 m ² powierzchni sprzedaży	1 mp/200 m ² powierzchni sprzedaży
5	Restauracje, kawiarnie, inne	nie więcej niż 1 mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/20 miejsc konsumpcyjnych
6	Biura, urzędy, banki	nie więcej niż 1 mp/100m ² powierzchni użytkowej*	1 mp/2000 m ² powierzchni użytkowej*	1 mp/200 m ² powierzchni użytkowej*
7	Przychodnie i gabinety lekarskie	nie więcej niż 1 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	nie mniej niż 1 mp/5 gabinetów
8	Kościół, kaplice	nie więcej niż 1 mp/20 miejsc siedzących	2 mp/obiekt	0
9	Domy kultury	nie więcej niż 1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 mp	1 mp/100 m ² powierzchni całkowitej
10	Placówki opiekuńczo – wychowawcze	nie więcej niż 1 mp/5 zatrudnionych	0	0
11	Biblioteki	nie więcej niż 1 mp/20 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1 mp/obiekt	1 mp/100 m ² powierzchni całkowitej
12	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	nie więcej niż 1 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp/obiekt	1 mp / obiekt	2 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp/obiekt
13	Usługi pozostałe	nie więcej niż 1 mp/100 m ² powierzchni użytkowej*	1 mp/500 m ² powierzchni użytkowej*	nie mniej niż 1 mp/500 m ² powierzchni użytkowej*

* do powierzchni użytkowej, w przypadku obliczeń zapotrzebowania miejsc postojowych, nie zalicza się: powierzchni garaży i urządzeń technicznych, magazynów, archiwów itp.

b) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4;

c) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie inwestycji dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem niepowodowania ograniczeń w ruchu pieszych;

d) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:

- budowy, przebudowy obiektu budowlanego lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
 - zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem okresowym (ogródki gastronomiczne itp.),
 - obiektów o wartościach zabytkowych, wpisanych do rejestru zabytków, wskazanych na rysunku planu, wymienionych w § 4 ust. 3 pkt 3 lit. a,
 - gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 11) dopuszcza się realizację paneli fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych z uwzględnieniem kompozycji obiektu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

Ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez ulice poza obszarem planu: al. Bohaterów Warszawy, ul. Poczтова, ul. Jana Karola Chodkiewicza i ul. Stanisława Żółkiewskiego.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 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) dopuszcza się realizację inżynieryjnych urządzeń sieciowych wyłącznie w sposób niekolidujący z planowanym przeznaczeniem terenów,
 - c) ustalone planem parametry: maksymalna powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, wysokość zabudowy, minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego, linie zabudowy nie dotyczą inżynieryjnych urządzeń sieciowych,
 - d) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w dojściach i dojazdach wydzielanych lub urządzanych 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 12,
 - 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) dopuszcza się opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości) wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie określone w lit. a nie było możliwe,
 - c) dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, w szczególności wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę;

- 6) dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą sanitarną i deszczową;
- 7) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych;
- 8) zaopatrzenie w ciepło ustala się z istniejących lub nowych sieci ciepłych lub ze źródeł niskoemisyjnych; dopuszcza się realizację sieci ciepłej niezależnie od pkt 1 lit. d;
- 9) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód;
- 10) obowiązują następujące ustalenia dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
 - a) zakazuje się lokalizacji elektrowni i mikroinstalacji wiatrowych oraz innych instalacji wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii,
 - b) dopuszcza się wyłącznie urządzenia wykorzystujące energię geotermalną, aerotermalną, promieniowania słonecznego,
 - c) nie wyznacza się obszarów, w których dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW oraz ich stref ochronnych;
- 11) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych sieci elektroenergetycznych poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe oraz z odnawialnych źródeł energii;
- 12) 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;
- 13) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa -25 mm, sieć wodociągowa -90 mm, ciepła -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 szczegółowe dla obszaru planu

§ 5. Teren elementarny 1UR (powierzchnia ok. 0,43 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie: teren usług kultu religijnego – kościół z usługami towarzyszącymi;
- 2) dopuszcza się usługi towarzyszące: placówki oświatowo-wychowawcze, placówki opiekuńcze, opiekę nad dziećmi do lat 3, przedszkole itp.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 40%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) istniejąca maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu do zachowania, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) maksymalna wysokość nowej zabudowy 8 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;

- 4) budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi;
- 5) obowiązuje utrzymanie przedogródka z kompozycją zespołu zieleni wysokiej;
- 6) występuje obiekt i obszar o wartościach zabytkowych wpisany do rejestru zabytków, przy ul. Pocztovej 21, obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3 pkt 4;
- 7) dla parkingów naziemnych obowiązuje nawierzchnia wodoprzepuszczalna;
- 8) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 9) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z ul. Pocztovej poza obszarem planu;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 6. Teren elementarny 1MW-U (powierzchnia ok. 0,76 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej;
- 3) dopuszcza się błękitno-zieloną infrastrukturę;
- 4) obowiązuje szpaler oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) istniejąca powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej do zachowania;
- 2) istniejąca maksymalna wysokość zabudowy do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu do zachowania;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi;
- 4) dla obiektów o wartościach zabytkowych, przy ul. Pocztovej 23 i 24 oraz Jana Karola Chodkiewicza 4, 5 i 6 obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3;
- 5) obowiązuje utrzymanie przedogródków;
- 6) dla parkingów naziemnych obowiązuje:
 - a) nawierzchnia wodoprzepuszczalna,
 - b) zieleń wysoka w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych;
- 7) obowiązujące linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 8) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z ul. Pocztovej, ul. Jana Karola Chodkiewicza lub ul. Stanisława Żółkiewskiego poza obszarem planu;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 7. Teren elementarny 2MW-U (powierzchnia ok. 0,44 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług;
- 2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.1ZP: teren zieleni urządzonej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10%, z wyłączeniem wydzielenia wewnętrznego 1.1ZP;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.1ZP: 45%;
- 3) obowiązuje:
 - a) minimum jedna zielona ściana, z wyłączeniem elewacji frontowych od strony ulic,
 - b) zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury;
- 4) obowiązuje szpaler oznaczony na rysunku planu, z dopuszczeniem przerwania ciągłości w przypadku lokalizacji dojazdu/dojścia do nieruchomości.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 70%;
- 2) utrzymuje się maksymalną istniejącą w dniu wejścia w życie planu wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) w obszarze H1 – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 9,6 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu,
 - b) w obszarze H2 – od 4 do 5 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 16,5 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu,
 - c) w obszarze H3 – od 4 do 6 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 19,5 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu,
 - d) w obszarze H4 – dopuszcza się jedną kondygnację, nie wyżej niż 6 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) obowiązuje realizacja przedogródków:
 - a) od strony ul. Bohaterów Warszawy wzdłuż obszaru H1 oraz od strony ul. Stanisława Żółkiewskiego wzdłuż obszaru H3, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się przerwanie ciągłości w przypadku lokalizacji dojazdu/dojścia do nieruchomości;
- 5) w elewacji parterów nowych budynków bezpośrednio przylegających do obiektów o wartościach zabytkowych, obowiązuje zastosowanie cegły ceramicznej;
- 6) w obszarze H1 – H4 oraz w wydzieleniu wewnętrznym 1.1ZP – zakazuje się realizacji miejsc postojowych dla samochodów w kondygnacjach nadziemnych i na poziomie terenu;
- 7) budynki kryte dachami płaskimi, tarasami, stropodachami zielonymi;
- 8) obowiązuje realizacja obudowy estetycznej;
- 9) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.1ZP obowiązuje utrzymanie zielenca w historycznej formie;
- 10) wzdłuż ul. Stanisława Żółkiewskiego i al. Bohaterów Warszawy obowiązuje realizacja zabudowy obrzeżnej;
- 11) dla obiektów o wartościach zabytkowych, przy ul. Stanisława Żółkiewskiego 12 i 12a obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3, z zastrzeżeniem pkt 12;

- 12) zakaz ocieplania elewacji budynków przy ul. Stanisława Żółkiewskiego 12 i 12a posiadających dekorację ceglana lub tynkarską;
- 13) w budynku w obszarze H-1 przy ul. Stanisława Żółkiewskiego, przylegającym do budynku przy ul. Stanisława Żółkiewskiego 12 dopuszcza się przekształcenia w nawiązaniu do istniejącej, historycznej kompozycji i sposobu wykończenia elewacji;
- 14) dla parkingów naziemnych obowiązuje nawierzchnia wodoprzepuszczalna;
- 15) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 16) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4, z zastrzeżeniem pkt 17;
- 17) obowiązuje realizacja minimum 60 ogólnodostępnych miejsc postojowych dla samochodów, niewynikających z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych planowaną inwestycją.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z al. Bohaterów Warszawy lub ul. Stanisława Żółkiewskiego poza obszarem planu;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w wydzieleniu wewnętrznym 1.1ZP występuje magistrala wodociągowa.

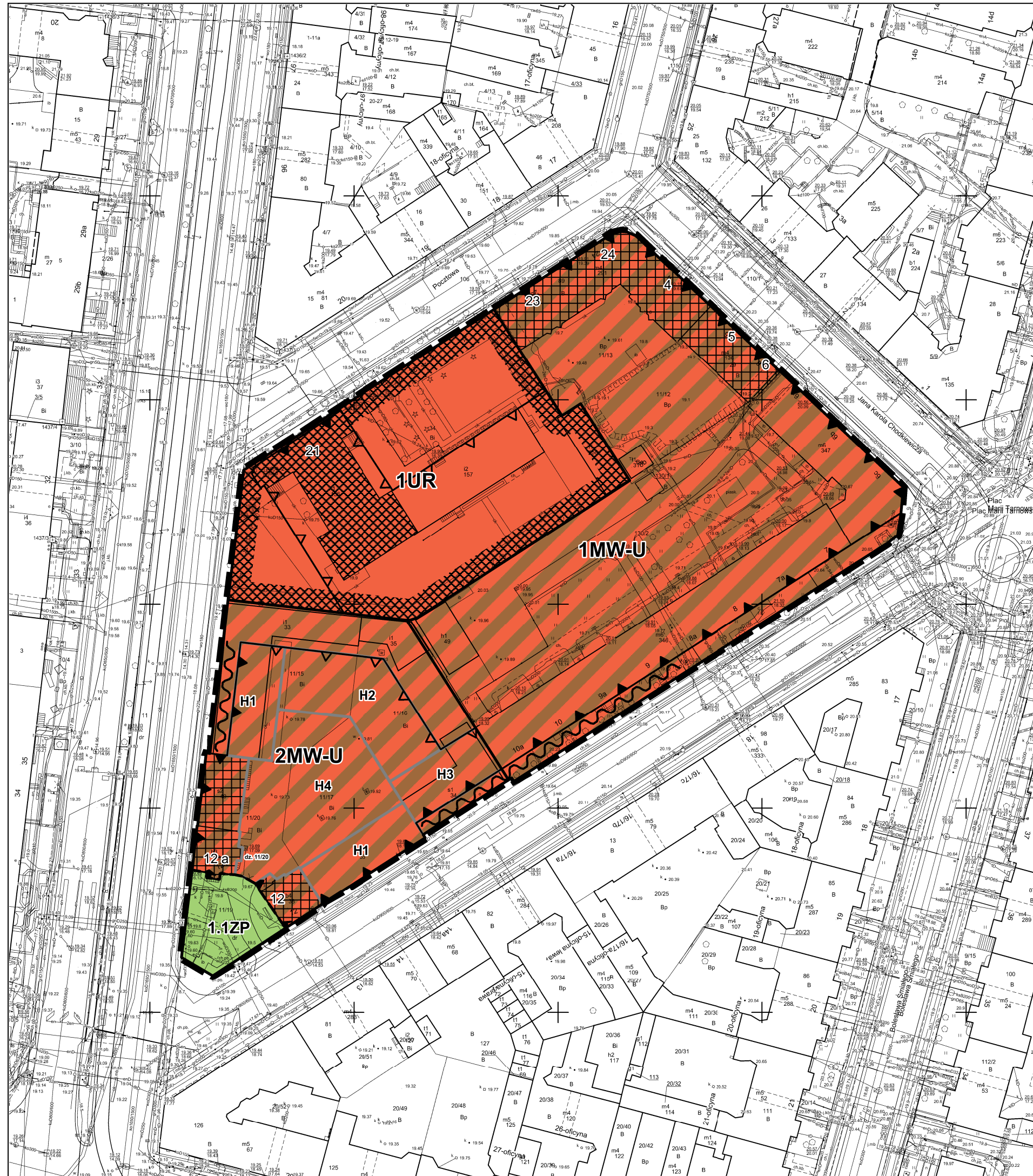
Rozdział 4 Ustalenia końcowe

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

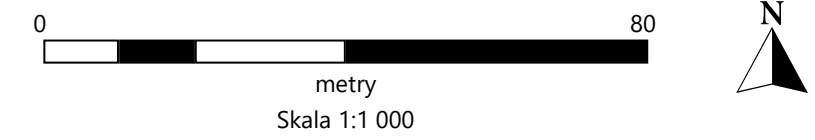
§ 9. Na obszarze objętym planem traci moc w całości Uchwała Nr XVI/498/99 Rady Miasta Szczecin z dnia 22 listopada 1999 r. w sprawie zmiany S.50 Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin na obszarze dzielnicy Śródmieście. (Dz.Urz. Województwa Zachodniopomorskiego Nr 47 poz. 726 z 1999 r.).

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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



Załącznik nr 1
do Uchwały Rady Miasta Szczecin
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
"Turzyn - Żółkiewskiego"
w Szczecinie



LEGENDA

	GRANICA PLANU
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA OBSZARY O RÓŻNYCH PARAMETRACH
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA WYDZIELENIE WEWNĘTRZNE
	2MW-U OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
	1.1ZP OZNACZENIE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO
	H1 - H4 OZNACZENIE OBSZARÓW O RÓŻNYCH PARAMETRACH

SYMBOLE I NAZWY PRZEZNACZENIA TERENU

	MW-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ, USŁUG
	UR TEREN USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
	ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ

OZNACZENIA

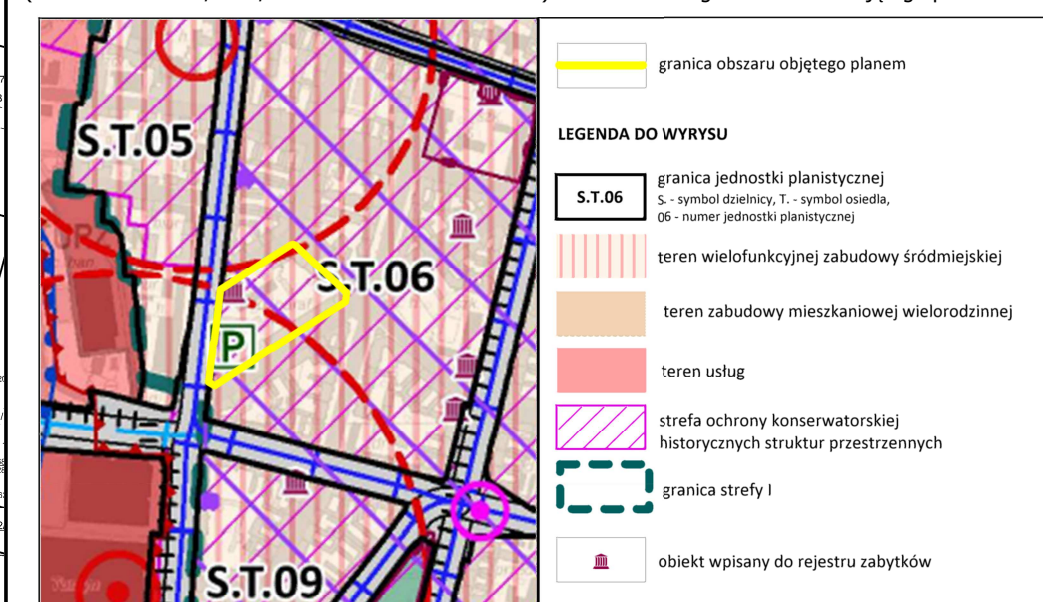
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
	OBSZAR WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
	OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	SZPALER

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	NUMER DZIAŁKI
	NUMER ADRESOWY

Licencja
 MODGIK.BOI.353.1381.2023_3262_P

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 z dnia 26 kwietnia 2022 r.) z oznaczeniem granic obszaru objętego planem



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2023 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 2023 r. poz. 977, zm. z 2023 r. poz. 1506), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2023 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 2023 r. poz. 977, zm. z 2023 r. poz. 1506), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Turzyn – Żółkiewskiego” w Szczecinie został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach: od 27 kwietnia 2023 r. do 18 maja 2023 r. W okresie wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 2 czerwca 2023 r., nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia 2023 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 2023 r. poz. 977, zm. z 2023 r. poz. 1506) utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Turzyn - Żółkiewskiego” w Szczecinie ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Turzyn - Żółkiewskiego” w Szczecinie

Opracowanie miejscowego planu zostało zainicjowane Uchwałą Nr XXXV/972/21 Rady Miasta Szczecin z dnia 14 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Turzyn - Żółkiewskiego” w Szczecinie.

1. Informacje ogólne

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,64 ha, położony na obszarze osiedla Turzyn, w dzielnicy Śródmieście w Szczecinie, ograniczony al. Bohaterów Warszawy, ul. Żółkiewskiego, ul. Pocztową i ul. Chodkiewicza.

W obszarze planu obowiązuje:

– Uchwała Nr XVI/498/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 22 listopada 1999 r. w sprawie zmiany S.50 Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Śródmieście. (Dz.Urz.Woj.Zach. Nr 47 poz. 726 z 1999 r.).

W obszarze dominują tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (w tym budynki przy ul. Chodkiewicza 4, 5 i 6, ul. Pocztowej 23, 24, ujęte w gminnej ewidencji zabytków). Przy ul. Pocztowej 21 zlokalizowany jest kościół pw. Świętego Andrzeja Boboli, który wpisany jest do rejestru zabytków wraz z otoczeniem.

Zgodnie z obowiązującym Studium na całym obszarze planu ustalono strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, którą charakteryzuje układ urbanistyczny, wyróżniający się wartością i wysokim stopniem zachowania historycznie ukształtowanej struktury i obiektów o wartościach zabytkowych.

Przedmiotem ustaleń planu są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny usług, tereny usług kultu religijnego, obiekty i sieci infrastruktury technicznej, zlokalizowane w obszarze zabudowy śródmiejskiej.

Po przeprowadzonej analizie stanu władania w obszarze planu 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.

Plan obejmuje w szczególności następujące zagadnienia:

- a) ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, a w szczególności uzupełnienie zabudową obrzeżną wraz z zagospodarowaniem wnętrza kwartału oraz określenie wysokości nowej zabudowy z zachowaniem walorów struktury funkcjonalno-przestrzennej osiedla z poszanowaniem lokalnych wartości kulturowych,
- b) wyznaczenie granic obszaru objętego strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej,
- c) określenie zasad ochrony obszaru objętego ochroną konserwatorską historycznej struktury przestrzennej, obiektów o wartościach zabytkowych, w tym obiektów wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w gminnej ewidencji zabytków, a także chronionych ustaleniami planu.

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

2.1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Zapewnienie ład przestrzennego w obszarze opracowania realizowane jest poprzez dyspozycje:

- a) urbanistyczne:
 - ustalenie minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej od 10% do 40% w zależności od przeznaczenia terenu,
 - ustalenie maksymalnej powierzchni nowej zabudowy w granicach działki budowlanej: 35-70%; dopuszczenie, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, zwiększenia powierzchni zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków mieszkalnych, w celu poprawy funkcjonowania tych budynków, np. realizacji szybów dźwigowych,
 - wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - ustalenie wskaźnika intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 6;
- b) architektoniczne:
 - ustalenie zróżnicowanej wysokości zabudowy wewnątrz kwartału,
 - ustalenie maksymalnej wysokości nowej zabudowy frontowej nie wyższej niż zabudowa sąsiadująca,
 - ustalenie kształtów dachów dla nowej zabudowy: budynki kryte dachami płaskimi, tarasami, dachami zielonymi.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Walory architektoniczne wyznaczają układ przestrzenny fragmentu osiedla Turzyn oraz architektura obiektów o wartościach zbytkowych wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

W planie ustalono parametry i warunki zagospodarowania i zabudowy terenu, które nie kolidują z istniejącą zabudową i uwarunkowaniami. Plan obejmuje obszar już w większości zainwestowany. Nowym terenem inwestycyjnym jest obszar położony u zbiegu ulic Żółkiewskiego i Bohaterów Warszawy. Potrzeba realizacji nowej funkcji terenu wymusiła analizę istniejących uwarunkowań architektonicznych i krajobrazowych z uwzględnieniem obecnej zabudowy o wartościach zabytkowych. Planowana nowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługowa lub mieszkaniowo-usługowa będzie dostosowana pod względem warunków zagospodarowania do zrealizowanej w sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej.

Zieleń reprezentowana jest przez przedogródki w zabudowie przy ul. Pocztowej z dużą ilością drzew, zieleń niską, średnią i wysoką towarzyszącą zabudowie we wnętrzu kwartału zabudowy mieszkaniowej oraz szpaler przy ul. Żółkiewskiego, oraz skwerem u zbiegu ul. Bohaterów Warszawy i ul. Żółkiewskiego jako teren zieleni urządzonej.

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

W obszarze planu nie występują żadne ustanowione ani proponowane do objęcia ochroną powierzchniowe formy ochrony przyrody i krajobrazu w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Brak jest miejsc cennych przyrodniczo. W obszarze planu nie występują grunty leśne.

Przeprowadzona w prognozie analiza wykazała, że realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na ogólny stan środowiska obszaru planu. Prognozuje się utrzymanie już istniejących obciążeń dla środowiska charakterystycznych dla zabudowy śródmiejskiej. Niewielkie ingerencje w stan istniejący przewiduje się przede wszystkim w wyniku rewitalizacji kwartału zabudowy u zbiegu ulic: al. Bohaterów Warszawy i Żółkiewskiego.

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

Na całym obszarze planu ustalono strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, którą charakteryzuje układ urbanistyczny, wyróżniający się wartością i wysokim

stopniem zachowania historycznie ukształtowanej struktury i obiektów o wartościach zabytkowych. W granicach strefy ochrony podlegają:

- a) układ przestrzenny z obrzeżną zabudową pierzeją kwartałów,
- b) relacje przestrzenne, w tym harmonijna sylweta zabudowy, elementy historycznego zagospodarowania terenu,
- c) obiekty o wartościach zabytkowych.

W granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty o wartościach zabytkowych, wpisane do rejestru zabytków, dla których obowiązują przepisy dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

W planie zabezpieczono potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez ustalenie wymogu realizacji niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości uzależnionej od funkcji terenu. Wprowadzono możliwość lokalizacji dźwigów osobowych, urządzeń technicznych, pochylni zapewniających dostęp do lokali dla osób niepełnosprawnych.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Podstawowym celem planu jest ochrona i poprawa jakości życia mieszkańców. Plan jest zgodny z polityką przestrzenną gminy. Ustalenia planu utrwalają i chronią wartości przestrzenne i funkcjonalne w obszarze planu, jednocześnie stwarzają możliwość wprowadzenia uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej lub mieszanej.

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego: obszar planu jest zlokalizowany w Śródmieściu. Zabudowa kształtowana jest w sposób umożliwiający 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. Istniejące i planowane zagospodarowanie znajduje się w dogodnym dla pieszych zasięgu dojścia do przystanków transportu zbiorowego (do 5 min.);
- 3) planowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej: przewiduje się uzupełnienie kwartału obrzeżną zabudową pierzeją oraz ustalenie zróżnicowanej wysokości zabudowy wewnątrz kwartału.

2.7. Prawo własności

Struktura własności jest mało zróżnicowana – grunty należą w ok. 50% do Gminy Miasto Szczecin, pozostałe stanowią własność prywatną oraz wieczystych użytkowników. Ustalenia planu kształtują sposób wykonywania prawa własności, uwzględniając aktualne zagospodarowanie i złożone do planu wnioski.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W obszarze planu nie wyznaczono obszaru pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia państwa. Według zapisów planu w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych (powyżej 4 miejsc postojowych) – pomieszczeniach najniższej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), należy zapewnić podstawową funkcję ochronną w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

Głównymi zadaniami ustaleń planu jest zapewnienie ładu przestrzennego oraz zaspokajanie, w jak największej mierze, dobra i ogólnie rozumianego interesu publicznego poprzez:

- poprawę dotychczasowych możliwości i jakości zainwestowania terenu, wprowadzenie wskaźników intensywności zabudowy i korektę parametrów zagospodarowania terenów,
- wprowadzenie rozwiązań, które pozwolą na bardziej racjonalne wykorzystanie terenów,
- uwzględnienie celów związanych z ochroną środowiska i poprawą warunków życia.

Realizacja ustaleń planu nie spowoduje wystąpienia istotnych zagrożeń dla środowiska przyrodniczego ani też niekorzystnych oddziaływań na zdrowie i warunki życia ludzi.

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

Powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniają ul. Stanisława Żółkiewskiego, al. Bohaterów Warszawy oraz ul. Pocztową i ul. Jana Karola Chodkiewicza, umożliwiające połączenie tego obszaru z innymi terenami osiedla Turzyn oraz z dzielnicą Śródmieście.

W zakresie transportu publicznego obszar ma zapewniony bezpośredni dostęp do komunikacji tramwajowej przebiegającej w ciągu al. Bohaterów Warszawy i ul. Bolesława Krzywoustego.

W zapisach planu 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 lub ogólnospławnej (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości) wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, 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.

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

Procedura prac nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje udział społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez możliwość składania wniosków do planu, a także zapoznania się z projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu oraz udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony. Po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, został wyłożony do publicznego wglądu i odbyła się dyskusja publiczna na temat przyjętych w nim rozwiązań. W terminie wskazanym w ogłoszeniu Prezydenta Miasta Szczecin zapewniono możliwość wniesienia uwag.

Na stronie internetowej (BIP) i tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Szczecin oraz w prasie lokalnej umieszczone zostały zawiadomienia o ww. terminach.

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Zawiadomienia o zbieraniu wniosków do projektu planu, opiniowaniu projektu planu, jego wyłożeniu do publicznego wglądu wraz z prognozą środowiskową i terminie dyskusji publicznej oraz zbieraniu uwag kierowane są do szerszego kręgu. W opracowaniu projektu planu mogą uczestniczyć zainteresowani właściciele działek, Rada Osiedla Turzyn, jednostki samorządowe oraz organy i

instytucje uzgadniające i opiniujące, a także komisje stałe Rady Miasta Szczecin. Projekt planu miejscowego został zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną.

Procedura planistyczna (zbieranie i rozpatrywanie wniosków) prowadzona jest zgodnie z wymogami ustawowymi.

2.13. 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 projektu 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 obszarach już zainwestowanych, z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych i w zasięgu istniejących sieci inżynierskich w sposób uwzględniający wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią.

Obsługa komunikacyjna terenu opiera się na istniejącym podstawowym układzie ulicznym, w skład którego wchodzi ul. Stanisława Żółkiewskiego, al. Bohaterów Warszawy oraz ul. Pocztowa i ul. Jana Karola Chodkiewicza, Istniejący układ drogowy zapewnia wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego.

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

Rozwiązania przyjęte w planie nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin przyjętego Uchwałą Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r. Sporządzenie planu zgodne jest 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).

Zgodnie z Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r., poz. 2240), zapewniono dostępność i możliwość zapoznania się każdej osobie ze szczególnymi potrzebami z treścią projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla niej, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku o udostępnienie treści projektu 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 – Żółkiewskiego” nie występują zadania obciążające budżet gminy. Analiza ustaleń planu, uwzględniająca zakres wprowadzonych w tym planie zmian w stosunku do bieżącego użytkowania terenu pozwala stwierdzić, że w obszarze planu pojawią się przychody gminy będące bezpośrednim skutkiem uchwalenia tego planu w postaci renty planistycznej, podatków od nieruchomości oraz dochody ze sprzedaży gruntu.

7. Podsumowanie

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, zm. z 2023 r. poz. 1506) i spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.