

UZASADNIENIE

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Turzyn – Kordeckiego” w Szczecinie

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Turzyn – Kordeckiego” w Szczecinie zostało zainicjowane Uchwałą Nr XV/386/25 Rady Miasta Szczecin z dnia 9 października 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Turzyn – Kordeckiego” w Szczecinie.

1. Informacje ogólne

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 2,6 ha zlokalizowany w granicach administracyjnych osiedla Turzyn, ograniczony Al. Bohaterów Warszawy, Rondem Ojca dr. Władysława Siwka, ul. Władysława Sikorskiego, terenem parkingu przy stacji SKM Cmentarz Centralny, ROD Maciejowice oraz targowiskiem Turzyn.

Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, dom studencki, tereny komunikacji oraz sieci uzbrojenia terenu i inżynierskie urządzenia sieciowe.

Celem planu jest wprowadzenie regulacji planistycznych pozwalających na realizację zabudowy mieszkaniowej i usługowej, także na substandardowo i ekstensywnie zagospodarowanych obszarach z udziałem garażowisk.

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). Wszelkie regulacje granic w obszarze planu odbywać się będą na zasadach określonych w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

W obszarze planu obowiązuje Uchwała Nr XLIII/540/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 23.02.1998 r. w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Śródmieście – S.21.

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

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Zapewnienie ładu przestrzennego w obszarze opracowania realizowane jest poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne, które określono:

- 1) ustalając sposób realizacji zabudowy z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań architektoniczno-krajobrazowych,
- 2) ustalając minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30%,
- 3) wyznaczając nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy,
- 4) ustalając wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy w granicach 0 – 3,1,
- 5) ustalając maksymalną wysokość zabudowy: do 22 m.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Obecny krajobraz osiedla Turzyn jest zróżnicowany – jest to osiedle powstałe w wyniku przeniesienia na początku XIX w. ludności ze zlikwidowanej wsi i folwarku Stary Turzyn (rejon obecnej ul. Korzeniowskiego) na jego tereny uprawowe (rejon obecnych galerii Turzyn), poza strefę obronną twierdzy na zbocza wzniesień wzdłuż potoku, obecnie skanalizowanego pod jezdniami ul. Bohaterów Warszawy, obudowanej po stronie wschodniej po zniesieniu twierdzy zwartą zabudową wielorodzinną. W części południowo-zachodniej, styknie do terenów wojskowych powstały w XX w. usługi publiczne

– szkoły, szpital oraz tereny produkcji – gorzelnia i tereny składowo-magazynowe dworca Turzyn. Południowa część zabudowy pomiędzy torowiskiem kolei a ulicą powstała po likwidacji baz i zakładów produkcyjnych po 1990 r. Zabudowa ryglowa zniknęła w latach 90. XX w. z zachowaniem większości podziałów parcelacyjnych. W południowo-zachodniej części zabudowa współczesna do ul. Ku Słońcu z obiektami usługowymi, tworząca samodzielny ośrodek usługowy o znaczeniu ponadlokalnym z obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz część wschodnia – skraj jednolitej struktury przestrzennej wielkomiejskiego Śródmieścia w formie zwartej zabudowy kwartałowej kamienic mieszkalnych wielorodzinnych (mieszkalnictwo wielorodzinne 98%) o wysokiej intensywności, ogrody działkowe, nieliczne tereny zieleni urządzonej.

W krajobrazie obszaru opracowania występują obiekty o wartościach zabytkowych wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu określenie sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe, położonych wzdłuż Alei Bohaterów Warszawy i ul. Władysława Sikorskiego.

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

Przedmiotowy obszar otoczony jest ze wszystkich stron barierami antropogenicznymi, uniemożliwiającymi kształtowanie powiązań ekologicznych.

Występująca tutaj zieleń ma charakter antropogeniczny (zieleń o charakterze ozdobnym w przedogródkach) lub synantropijny (roślinność ruderalna na terenach niezainwestowanych). W granicach planu miejscowego występują pojedyncze egzemplarze drzew: lipy, jesionu, kasztanowca, klonu, świerka.

W obszarze planu nie występują wody powierzchniowe. W zapisach planu uwzględniono w pełnym zakresie obsługę infrastrukturalną terenu elementarnego.

Ustalenia inżynierskie planu wskazują, w jaki sposób należy prowadzić na obszarze gospodarkę wodno-ściekową oraz zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w bezpieczny dla środowiska sposób, tak aby zanieczyszczone wody nie dostały się do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych.

W granicach obszaru planu nie występują grunty rolne i leśne.

Teren znajduje się poza siecią obszarów podlegających ochronie na podstawie Ustawy o ochronie przyrody oraz zaproponowanych do objęcia ochroną. Brak tu stanowisk chronionych gatunków roślin i grzybów. Występująca tutaj awifauna choć podlega ochronie jest z gatunków typowo miejskich.

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

Na obszarze opracowania występują obiekty o wartościach zabytkowych. W planie ustalono ochronę zasadniczej bryły i gabarytów obiektów o wartościach zabytkowych oraz ich zasadniczej kompozycji obiektu. Dopuszczono również działania odtworzeniowe bądź modernizacyjne. W przypadku rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych plan nakazuje wykonanie jego inwentaryzacji oraz budowę obiektu w historycznej linii zabudowy, o gabarytach i formie zabudowy nawiązujących do kompozycji obiektu rozebranego.

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób o szczególnych potrzebach

Zapisy planu uwzględniają oddziaływanie na warunki życia i zdrowie ludzi w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków i wód opadowych i roztopowych, systemów transportowych, emisji zanieczyszczeń, obrony cywilnej, które wynikają z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

W planie zabezpieczono potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez ustalenie wymogu realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w niezbędnej liczbie uzależnionej od funkcji terenu. Inne potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami nie wymagają formułowania dodatkowych ustaleń niż te, które wynikają z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenia planu stwarzają warunki umożliwiające realizację nowej zabudowy i poprawy jakości życia mieszkańców zgodnie z polityką przestrzenną miasta określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Szczecin. Plan zgodny jest z polityką przestrzenną gminy.

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) wykorzystanie zasobów gminy i atutów lokalizacji obszaru planu,
- 2) rozbudowę infrastruktury inżynierskiej;
- 3) wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: dostęp do transportu publicznego jest zapewniony, obsługa transportowa zapewniona jest w oparciu o istniejącą sieć komunikacji miejskiej.

2.7. Prawo własności

Struktura własności w granicach planu jest zróżnicowana – w przewadze grunty należą do Gminy Miasto Szczecin, instytucji, a najmniejszą część stanowią grunty właścicieli prywatnych.

W procedurze planistycznej, w toku ustalania przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania, przeanalizowano wnioski właścicieli nieruchomości oraz organów właściwych. Przeznaczenie poszczególnych terenów i sposób ich zagospodarowania jest wynikiem ważenia interesów publicznych i prywatnych.

2.8. Scalanie i podział nieruchomości

Po 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.

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

2.9. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W obszarze planu nie występują obiekty obrony cywilnej. Ze względu na zadania obrony cywilnej w budynkach usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych (powyżej 4 miejsc postojowych) w pomieszczeniach kondygnacji położonych poniżej poziomu gruntu, należy zapewnić podstawową funkcję ochronną w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku. Ponadto plan dopuszcza realizację obiektów zbiorowej ochrony i infrastruktury z zakresu ochrony ludności i obrony cywilnej.

2.10. Potrzeby interesu publicznego

Ustalenia planu zachowują charakter osiedla w zakresie walorów architektonicznych, krajobrazowych i przyrodniczych. Uzupełnienie istniejącej struktury usług pod określonymi rygorami zapewni optymalne warunki użytkowania.

Plan dąży do poprawy ładu przestrzennego i zaspokajania dobra publicznego przez uniemożliwienie wprowadzenia elementów zagospodarowania zakłócających walory krajobrazowe obszaru. Realizacja ustaleń planu działać będzie na rzecz dobra publicznego, zarówno w wymiarze lokalnym, jak i ogólnym, wszystkich mieszkańców miasta. Plan wykształca nowe tereny inwestycyjne i miejsca pracy.

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

Plan dopuszcza infrastrukturę techniczną niezbędną dla funkcjonowania planowanej zabudowy i ustala obsługę komunikacyjną z istniejących dróg publicznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta. W planie określa się wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz rowerów.

W planie określono zasady rozbudowy i modernizacji istniejącej oraz budowy nowej infrastruktury technicznej (w tym sieci szerokopasmowych) niezbędnej dla funkcjonowania przewidywanej zabudowy. Plan ustala zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków sanitarnych oraz obsługę telekomunikacyjną w oparciu o sieci uzbrojenia terenu w obszarze oraz poza obszarem planu. 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 (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.

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 jest poprzez:

- ogłoszenie w prasie lokalnej o przystąpieniu do sporządzania planu i możliwości składania wniosków do planu (w terminie od 24.11.2025 roku do 31.12.2025 roku).
- możliwość zapoznania się z projektem planu w czasie przeprowadzanych konsultacji społecznych, które obejmują:
 - a) zbieranie uwag,
 - b) spotkanie otwarte, podczas którego prezentowane są rozwiązania przyjęte w planie,
 - c) udostępnienie ankiety w formie elektronicznej.

Na stronach internetowych Biura Planowania Przestrzennego Miasta i Urzędu Miasta Szczecin (BIP) oraz w ogłoszeniu prasowym wskazano termin podjęcia uchwały o sporządzeniu planu i termin składania wniosków. Na wymienionych wyżej stronach oraz w siedzibie Biura udostępniony będzie projekt planu w terminie konsultacji społecznych, zwiększając tym samym dostęp mieszkańców do informacji i bieżący udział w procesie sporządzania projektu planu. Osoby zainteresowane mogą 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 plan jest Biuro Planowania Przestrzennego Miasta, która zapewnia możliwość bezpośredniego kontaktowania się zainteresowanych w sprawach związanych z procedurą i przedmiotem planu. W opracowaniu 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. Zapewniona będzie możliwość zapoznania się z projektem planu w czasie przeprowadzanych konsultacji społecznych. Spotkanie otwarte odbędzie się za pomocą środków porozumiewania się na odległość na platformie ZOOM.

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.

2.15. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

W granicach planu miejscowego nie przewiduje się realizacji zakładu stwarzającego zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, dlatego regulacje planistyczne nie uwzględniają zapobiegania poważnym awariom ani ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

2.16. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

W strukturze funkcjonalnej obszaru objętego planem nie występują grunty rolne. Z tego względu ustalenia planu miejscowego nie dotyczą zagadnienia kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz rozwoju produkcji rolniczej.

3. Wymagania wynikające z art. 1 ustęp 3 uopizp

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, analizowano wnioski i uwagi 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 obszarze zainwestowanym z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej 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 (art. 15 ust. 1 pkt 2) oraz sposób uwzględniania uniwersalnego projektowania

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).

Zgodnie z Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r., poz. 2240 ze zm.), 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

Z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Turzyn – Kordeckiego" w Szczecinie można oczekiwać wydatków obciążających budżet Miasta wynikających z potrzeby realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

7. Podsumowanie

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