



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia 14 września 2023 r.

Poz. 4953

### UCHWAŁA NR LII/1460/23 RADY MIASTA SZCZECIN

z dnia 5 września 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, poz. 1597, poz. 1688), **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 wydzielania 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 wydzielenia 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 zielonej, 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, gzymsów, 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, szalkak 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;
- 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 1mp/50 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży	1 mp/500 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży	1 mp/200 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży
5	Restauracje, kawiarnie, inne	nie więcej niż 1mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/20 miejsc konsumpcyjnych
6	Biura, urzędy, banki	nie więcej niż 1 mp/100m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	1 mp/2000 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	1 mp/200 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*
7	Przychodnie i gabinety lekarskie	nie więcej niż 1mp/1 gabinet	1mp/5 gabinetów	nie mniej niż 1 mp/5 gabinetów
8	Kościóły, 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> powierzchni całkowitej
12	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	nie więcej niż 1 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp/obiekt	1mp / obiekt	2 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp/obiekt
13	Usługi pozostałe	nie więcej niż 1 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	1 mp/500 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	nie mniej niż 1 mp/500 m <sup>2</sup> 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. Poczтовая, ul. Jana Karola Chodkiewicza i ul. Stanisława Żółkiewskiego.

### 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) dopuszcza się realizację inżynierskich 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 inżynierskich urządzeń sieciowych,
  - d) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w dojeźdżach i dojazdach wydzielanych lub urządzanych w granicach terenu elementarnego,
  - e) nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych obowiązują, z zastrzeżeniem pkt 12,
  - f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji istniejących sieci uzbrojenia terenu i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 2) obowiązują rozwiązania inżynierskie 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 najwyższej położonego punktu przekrycia dachu do zachowania, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) maksymalna wysokość nowej zabudowy 8 m do najwyższej 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 inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z ul. Pocztovej poza obszarem planu;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej 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 najwyżej położonego punktu przekrycia dachu do zachowania;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi;
- 4) dla obiektów o wartościach zabytkowych, przy ul. Pocztowej 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. Pocztowej, 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 dojścia/dojazdu 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 najwyżej położonego punktu przekrycia dachu,
  - b) w obszarze H2 – od 4 do 5 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 16,5 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu,
  - c) w obszarze H3 – od 4 do 6 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 19,5 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu,

- d) w obszarze H4 – dopuszcza się jedną kondygnację, nie wyżej niż 6 m do najwyższej 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 dojścia/dojazdu 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 inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z al. Bohaterów Warszawy lub ul. Stanisława Żółkiewskiego poza obszarem planu;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej 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.).

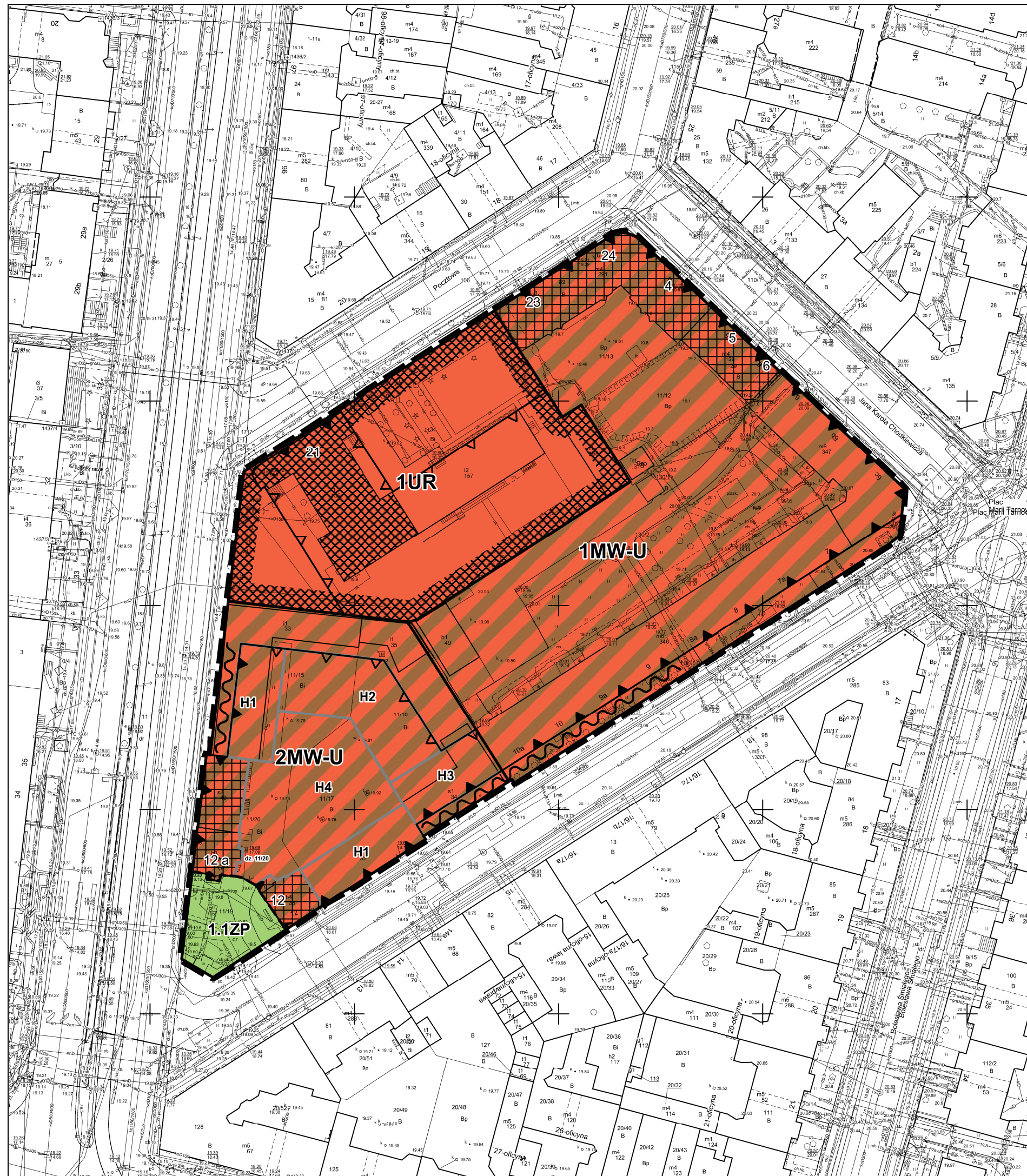
§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

Przewodnicząca Rady Miasta Szczecin

**Renata Łażewska**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LII/1460/23  
Rady Miasta Szczecin  
z dnia 5 września 2023 r.



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



metry  
Skala 1:1 000



**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**

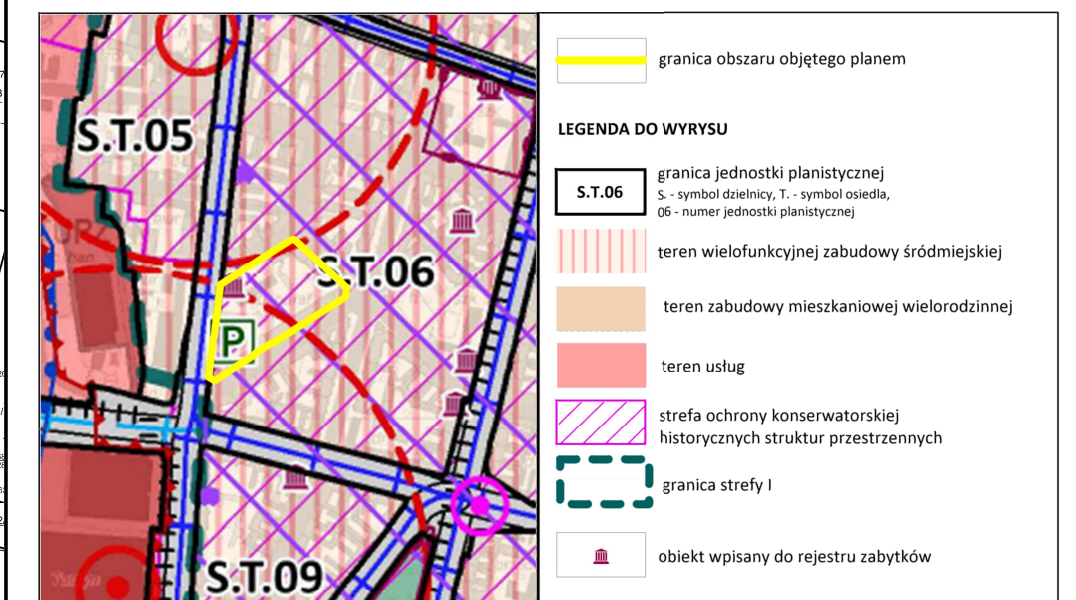
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBSZAR WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- SZPALER

**OZNACZENIA INFORMACYJNE**

- dz. 11/20 NUMER DZIAŁKI
- 4 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



granica obszaru objętego planem

**LEGENDA DO WYRYSU**

- S.T.06 granica jednostki planistycznej
- S - symbol dzielnicy, T - symbol osiedla, 06 - numer jednostki planistycznej
- teren wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- teren usług
- strefa ochrony konserwatorskiej historycznych struktur przestrzennych
- granica strefy I
- obiekt wpisany do rejestru zabytków

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LII/1460/23  
Rady Miasta Szczecin  
z dnia 5 września 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, poz. 1597, poz. 1688), **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 LII/1460/23  
Rady Miasta Szczecin  
z dnia 5 września 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, poz. 1597, poz. 1688), **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 LII/1460/23

Rady Miasta Szczecin

z dnia 5 września 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, poz. 1597, poz. 1688) utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Turzyn - Żółkiewskiego” w Szczecinie ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.**