



Zastępca Prezydenta Miasta Szczecin

Anna Szotkowska

pl. Armii Krajowej 1, 70-456 Szczecin
tel. +4891 42 45 050, fax +4891 42 21 129
aszotkow@um.szczecin.pl • www.szczecin.eu

Szczecin, 2026 - 05 - 29

Pan Krzysztof Romianowski
Radny Rady Miasta Szczecin

Nasz znak: BPM.I.0003.83.2026.IŁ

Dotyczy: interpelacji nr 1915.

Szanowny Panie Radny

W odpowiedzi na interpelacje dotyczące planowanej inwestycji mieszkaniowej Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w rejonie ulic Sąsiedzkiej, Ukośnej i Wschodniej w Podjuchach wyjaśniam, że przedsięwzięcie realizowane będzie w formule Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego (ZPI). Przyjęcie tej procedury wynika z braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu oraz zostało uwzględnione w warunkach konkursu urbanistyczno-architektonicznego dotyczącego zagospodarowania tego obszaru. Zintegrowany Plan Inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego uchwalanego przez Radę Miasta na wniosek inwestora, po przeprowadzeniu wymaganych uzgodnień, konsultacji społecznych oraz zawarciu umowy urbanistycznej określającej zasady realizacji inwestycji i zobowiązania stron. Formuła ZPI ma umożliwić sprawne przeprowadzenie procesu inwestycyjnego przy jednoczesnym zapewnieniu udziału mieszkańców w konsultacjach dotyczących planowanego przedsięwzięcia. Planowane zamierzenie inwestycyjne dotyczy nieruchomości stanowiącej w całości własność STBS Sp. z o.o. Już w 2005 roku dla tego obszaru wydano pozwolenie na budowę zespołu obejmującego około 560 mieszkań wraz z zagospodarowaniem terenu. W związku z planowaną zabudową wykonano wówczas niezbędną infrastrukturę techniczną, w tym ulicę Ukośną oraz rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej przy ulicach Sąsiedzkiej i Wschodniej. Powstała również infrastruktura ciepłownicza – około 4 km sieci od ciepłowni przy ul. Sąsiedzkiej do ul. Mącznej – umożliwiająca wykorzystanie ekologicznego systemu ogrzewania zarówno dla planowanego osiedla, jak i innych odbiorców, zgodnie z polityką dekarbonizacji miasta. Obecnie planowana inwestycja pozostaje zgodna z polityką przestrzenną miasta określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Szczecina z 2022 roku oraz projektem planu ogólnego, w którym teren został wskazany jako strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. W bieżącym roku został rozstrzygnięty konkurs SARP nr 1087 na opracowanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną pomiędzy ulicami Sąsiedzka, Ukośną, Wschodnią i autostradą. Pierwsze miejsce zdobyła pracownia 22Architekci Sp. z o.o. Zalecenia pokonkursowe przewidują zmniejszenie intensywności zabudowy względem pierwotnych założeń, co ma umożliwić lepsze dostosowanie inwestycji do ukształtowania terenu oraz istniejącej zabudowy jednorodzinnej. Projekt zakłada niską, 3–4 kondygnacyjną zabudowę o wysokości do 12 metrów, dostosowaną do charakteru otaczającej zabudowy jednorodzinnej oraz naturalnego ukształtowania terenu. Budynki mają zostać rozmieszczone z poszanowaniem istniejącej zieleni i naturalnych różnic wysokości terenu. Zabudowa będzie miała formę zespołów niskich budynków tworzących kameralne przestrzenie sąsiedzkie.

Koncepcja zagospodarowania terenu przewiduje również rozwiązania służące retencji i wykorzystaniu wód opadowych, takie jak ogrody deszczowe, zielone zagłębienia, niecki retencyjne oraz zbiorniki wodne stanowiące integralny element przestrzeni wspólnych. Woda opadowa ma być zatrzymywana i filtrowana poprzez system naturalnych rozwiązań krajobrazowych, w tym przedogródki retencyjne

wykonane z naturalnych materiałów, takich jak konary drzew czy kamienie. Zielen zaplanowano w układzie kaskadowym, umożliwiającym kontrolowany przepływ i retencję wody.

W zakresie infrastruktury technicznej informuję, że istniejące urządzenia eksploatowane przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji umożliwiają przyłączenie planowanej zabudowy do sieci wodno-kanalizacyjnej. Szczegółowe parametry techniczne zostaną określone na etapie projektowania zgodnie z warunkami wydanymi przez ZWiK.

Istotne znaczenie dla poprawy układu komunikacyjnego w rejonie Podjuch mają realizowane i planowane inwestycje miejskie, w tym Zachodnia Obwodnica Szczecina, budowa przeprawy mostowej przez Odrę mostem Kłodnym, rozwój Szczecińskiej Kolei Metropolitalnej oraz integracja transportu kolejowego i autobusowego. W tym celu uruchomiono już zintegrowany węzeł przesiadkowy Podjuchy wraz z pętlą autobusową i parkingiem Park & Ride.

STBS przewiduje również udział mieszkańców w procesie konsultacji społecznych. Konsultacje społeczne będą prowadzone również w ramach ustawowej procedury uchwalania Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego.

Z
pawraaiem
Zastępca Prezydenta Miasta
Anna Szlachowska