

**UZASADNIENIE**  
**do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**„Warszewo 6” w Szczecinie**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Warszewo 6” w Szczecinie został opracowany na podstawie Uchwały Nr XII/27/25 Rady Miasta Szczecin z dnia 27 maja 2025 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo 6” w Szczecinie.

### **1. Informacje ogólne**

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 2,9 ha, w rejonie ulicy Księcia Wacława I w osiedlu Warszewo w dzielnicy Północ.

W granicach obszaru opracowania obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego: „Warszewo - zmiana” (uchwała Rady Miasta Szczecin Nr LXIII/1162/06 z dnia 16 października 2006 r.), „Warszewo” (uchwała Rady Miasta Szczecin Nr XXXII/624/05 z dnia 24 stycznia 2005 r.) zmieniony Uchwałą Nr XXXVIII/943/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 07 września 2009 r. w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Warszewo” w Szczecinie pod nazwą „Warszewo 3”; „Warszewo 5” (uchwała Rady Miasta Szczecin Nr XII/435/19 z dnia 26 listopada 2019 r.) oraz „Warszewo – Odolany” (uchwała Rady Miasta Szczecin Nr XLVII/894/05 z dnia 12 grudnia 2005 r.).

Przedmiotem planu są tereny usług, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zieleni urządzonej, tereny komunikacji, sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjne urządzenia sieciowe.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu zmianę obowiązujących zapisów dotyczących obsługi komunikacyjnej i zakresu usług dla terenu przy ulicy Księcia Wacława I.

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.

### **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 realizowane jest poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne, w tym ustalenie warunków dla nowej zabudowy (linie zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, wskaźnik maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, formy dachów oraz wprowadzenie błękitno-zielonej infrastruktury).

Wprowadzone w planie ustalenia dla poszczególnych terenów mają za zadanie zwiększenie atrakcyjności zabudowy z poszanowaniem zasad zrównoważonego rozwoju.

#### **2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Walory architektoniczne i krajobrazowe wyznacza układ przestrzenny fragmentu osiedla Warszewo. W planie określono parametry i warunki zagospodarowania i zabudowy terenu, które nie kolidują z istniejącymi uwarunkowaniami. Obszar objęty planem jest terenem w dużej części zainwestowanym.

Realizacja ustaleń planu umożliwi powstanie nowej zabudowy usługowej, co spowoduje znaczny wzrost atrakcyjności obszaru i jego walorów estetycznych. Parametry przyjęte w planie pozwolą na stworzenie harmonijnej przestrzeni.

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

Omawiany obszar znajduje się poza siecią Natura 2000 oraz pozostałych obszarów podlegających ochronie oraz również tych zaproponowanych do ochrony. Obszary podlegające ochronie znajdują się w odległości powyżej 1,5 km od omawianych granic. W granicach planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obszary retencyjne, istotne przestrzenie zieleni, obszary chronionych gatunków flory i fauny, cenne obszary botaniczne.

W granicach planu nie występują grunty leśne. Nie występują również grunty rolne, które zgodnie z art. 10a Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, podlegają obowiązkowi uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

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

Na terenie objętym projektem planu nie występują obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską.

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

W planie zabezpieczono potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez ustalenie wymogu realizacji niezbędnej ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości uzależnionej od funkcji terenu. Plan dopuszcza możliwość lokalizacji urządzeń technicznych i pochylni zapewniających dostęp do lokali dla osób niepełnosprawnych.

Bezpieczeństwo ludzi i mienia w zakresie ochrony ppoż. zabezpieczono poprzez bezpośredni dostęp terenu objętego planem do dróg publicznych o odpowiednich parametrach jezdni i chodników, umożliwiających swobodny dojazd dla służb ratowniczych.

### **2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni**

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

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

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego: obszar planu jest zlokalizowany w osiedlu Warszewo, które posiada obsługę transportową w oparciu o istniejącą sieć komunikacji miejskiej;

2) maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: dostęp do transportu publicznego jest zapewniony, istniejące i planowane zagospodarowanie znajduje się w zasięgu przystanków transportu publicznego (ok. 10 min.);

3) ułatwienia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów: zapewnione jest swobodne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) planowanie nowej zabudowy w tkance miejskiej jest uzupełnieniem istniejącej zabudowy.

### **2.7. Prawo własności**

Plan obejmuje nieruchomości będące własnością gminy oraz nieruchomości będące własnością osób fizycznych i instytucji.

## **2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

W tekście uchwały wprowadzono zapis dla realizowanych nowych budynków: „w budynkach usługowych, w nowoprojektowanych 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”, nakładający obowiązek zabezpieczenia ochrony użytkowników obiektu.

## **2.9. Potrzeby interesu publicznego**

Plan dąży do poprawy ładu przestrzennego i zaspokajania dobra publicznego przez określenie parametrów zabudowy, wykorzystujących walory ekonomiczne i komunikacyjne terenów, przy uwzględnieniu istniejącego zainwestowania.

Realizacja ustaleń planu działań będzie na rzecz dobra publicznego, zarówno w wymiarze lokalnym, jak i ogólnym, dla wszystkich mieszkańców miasta.

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

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

Plan nie wprowadza ograniczeń dla realizacji sieci szerokopasmowych.

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

Procedura prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje udział społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez możliwość składania wniosków do planu, a także zapoznania się z projektem planu w czasie konsultacji społecznych, udział zainteresowanych osób i instytucji w spotkaniu otwartym oraz możliwość złożenia uwag do projektowanych rozwiązań.

Po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, odbywają się konsultacje społeczne. W ogłoszeniu Prezydenta Miasta Szczecin wskazuje się termin i formę konsultacji społecznych. Na stronie internetowej (BIP) i tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Szczecin oraz w prasie lokalnej umieszcza się zawiadomienia o ww. terminach.

## **2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Zawiadomienia o zbieraniu wniosków do projektu planu, opiniowaniu i uzgadnianiu projektu oraz terminie i sposobie przeprowadzanych konsultacji społecznych kierowane są do szerszego kręgu. W opracowaniu projektu planu mogą uczestniczyć zainteresowani.

Procedura planistyczna (zbieranie i rozpatrywanie wniosków, opiniowanie, uzgadnianie, przeprowadzanie konsultacji społecznych w tym zbieranie i rozpatrywanie uwag) prowadzona jest zgodnie z wymogami ustawowymi.

### **2.13. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Cały obszar planu znajduje się w zasięgu miejskiej sieci wodociągowej, która zapewnia wystarczającą ilość wody i jej odpowiednią jakość do celów zaopatrzenia ludności.

### **2.14. 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. Ustalenia planu ograniczają możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz składowania, przetwarzania i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych. Wykluczenie z zagospodarowania przestrzennego obszaru tego rodzaju inwestycji służy ochronie zdrowia ludzkiego i środowiska oraz ograniczeniu negatywnych skutków działalności antropogenicznej.

### **2.15. 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 ust. 3 uopizp**

Ustalając przeznaczenie terenu i określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, analizowano wnioski złożone do sporządzanego planu. Ostatecznie przyjęte rozwiązania przestrzenne i ustalone wymogi planistyczne zapewniają ochronę wartościowego stanu istniejącego zagospodarowania terenu, a także określają zakres możliwych zmiany w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu.

### **4. Wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 uopizp**

Ustalenia projektu planu umożliwiają zagospodarowanie nieruchomości z bezpośrednim dostępem do istniejących oraz projektowanych dróg publicznych, część obszaru znajduje się w zasięgu istniejących sieci inżynierskich. Plan umożliwia zagospodarowanie terenu w sposób uwzględniający wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią.

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

Plan jest zgodny z wynikami analizy i oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XLI/1128/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 czerwca 2022 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin).

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.04.2022 r.) obszar planu znajduje się w granicach jednostki planistycznej P.W.09, w której ustalono funkcję dominującą - zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, funkcje uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, zieleń urządzona i ogrody działkowe.

Zgodnie z Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, 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 „Warszewo 6” w Szczecinie nie przewiduje się wydatków obciążających budżet miasta, które należą do zadań własnych gminy.

Po stronie dochodowej przewiduje się wpływy budżetowe z tytułu sprzedaży gruntów, podatków i opłat lokalnych.

#### **7. Podsumowanie**

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

konsultacje społeczne 15.12.25 - 16.01.26