

**Uzasadnienie**  
**Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu**  
**„Warszewo - Wkrzańska” w Szczecinie.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Warszewo - Wkrzańska” w Szczecinie zainicjowany został Uchwałą Nr LI/1106/02 Rady Miasta Szczecina z dnia 15 kwietnia 2002 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo - Wkrzańska” w Szczecinie na wniosek Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie. Plan jest jednym z wielu niezbędnych opracowań planistycznych realizowanych w ramach całościowego programu prac planistycznych na obszarze miasta Szczecin.

Plan obejmuje obszar o powierzchni 162,80 ha w granicach osiedla Warszewo, w dzielnicy Północ. Obszar planu wyodrębniają granice: ul. Wkrzańska, zachodnia linia rozgraniczająca projektowaną drogę publiczną, ul. Zagórskiego, strumień Grzęziniec, północna granica ogrodów działkowych położonych przy ul. Ostrowskiej, granica administracyjna osiedli Żelechowa-Warszewo.

Plan obejmuje obszar, który znajduje się pomiędzy strumieniem Grzęziniec i planowaną do budowy drogą publiczną (w ciągu ulic Warcisława, Wkrzańska, Zagórskiego) mającą połączyć osiedla dzielnicy Północ z centrum miasta. Teren jest niezabudowany, w większej powierzchni stanowi tereny porolne, na których zarzucono uprawę. W granicach planu znajduje się środkowa i dolna część doliny strumienia Sienniczka oraz środkowa część doliny strumienia Grzęziniec objęta ochroną w formie użytku ekologicznego „Dolina strumienia Grzęziniec”. W południowej części planu znajdują się rodzinne ogrody działkowe obejmujące fragment doliny strumienia Sienniczka, przeznaczone do dalszego użytkowania. Obszar rozpościera się w przewadze na wysokości 110 – 115 m n.p.m. a w części północno-zachodniej osiąga 117 m n.p.m. Ukształtowanie terenu urozmaicają doliny strumieni z rzędną ok. 45 m n.p.m w części wschodniej. Konsekwencją takiego położenia jest wyraźna ekspozycja obszaru, zwłaszcza od strony ulicy Bogumińskiej, rzeki Odry i Jeziora Dąbie.

Zespoły zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej skupione są głównie w części zachodniej, w sąsiedztwie ulicy zbiorczej i głównej. W części wschodniej, w sąsiedztwie doliny strumienia Grzęziniec i strumienia Sienniczka planowane są ekstensywne formy zagospodarowania takie jak: zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zieleń urządzona parku osiedlowego z oczkiem wodnym, tereny sportu. Ważnym elementem zagospodarowania osiedla jest zieleń parkowa na zakończeniu ulicy Wkrzańskiej, wskazana planem do ochrony, z jednoczesnym dopuszczeniem odtworzenia dawnej zabudowy. Plan ustala zachowanie szpaleru drzew wzdłuż ul. Wkrzańskiej, który uczytelnia historyczny przebieg ulicy.

Wprowadzone rozstrzygnięcia planistyczne określają m.in. warunki:

- 1) realizacji lokalnych celów publicznych jakimi są:
  - a) usługi o charakterze publicznym, w tym szpital, obiekty oświaty, służby ratownictwa medycznego, straż pożarna, policja i służby ochrony,
  - b) obiekty infrastruktury technicznej,
  - c) urządzenia niezbędne na potrzeby obronności państwa,
  - d) układ drogowy, w tym ulica zbiorcza i główna stanowiące fragment ciągu drogowego ulic Warcisława, Wkrzańska, Zagórskiego oraz ciągi piesze i ścieżki rowerowe;

- 2) realizacji zieleni urządzonej oraz zbiornika retencyjnego;
- 3) realizacji zabudowy usługowej, w tym szkolnictwa wyższego, usług sportu, rekreacji i wypoczynku oraz innych usług z zakresu infrastruktury społecznej (kultury, opieki społecznej);
- 4) realizacji zabudowy mieszkaniowej wraz z programem usług;
- 5) zagospodarowania terenów w dostosowaniu do wymagań kształtowania ładu przestrzennego, ochrony wartości kulturowych i ochrony kompozycji krajobrazu (wyraźna ekspozycja terenu od strony wschodniej oraz dalekie widoki z obszaru planu na Jezioro Dąbie i centrum miasta);
- 6) ochrony wartości kulturowych (dawny majątek, założenie parkowo-ogrodowe Alt Buchholz przy ul. Wkrzańskiej);
- 7) ochrony wartości przyrodniczych wzdłuż strumienia Grzęziniec i strumienia Sienniczka.

Z „Prognozy oddziaływania na środowisko przyrodnicze” projektu planu wynika, że na ponad połowie powierzchni obszaru planu przewiduje się wystąpienie negatywnego (w trójstopniowej skali najmniej istotnego) wpływu na środowisko przyrodnicze. Pojawienie się zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz realizacja ciągów komunikacyjnych na terenach dotąd nieużytkowanych skutkować będzie utratą powierzchni biologicznie czynnej. Jednakże nowe zagospodarowanie dotyczyć będzie przede wszystkim obszarów porolniczych, które cechuje niska wartość przyrodnicza. Pozytywne skutki realizacji planu związane są z zachowaniem i ochroną terenów najcenniejszych przyrodniczo. Projekt planu utrzymuje fragmenty najbardziej cenne przyrodniczo, do których należą doliny cieków, zbiorniki wodne oraz cenne szpalery drzew. Projektowane zagospodarowanie zostało harmonijnie wkomponowane w istniejący krajobraz. Tereny, na których przewiduje się skutki pozytywne to te na których zachowana zostanie zieleń urządzonej, leśna oraz rodzinne ogrody działkowe.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie wpłynęły uwagi.

Projekt planu jest zgodny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin, uchwalonego uchwałą Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dn. 24.11.2008 r.