

UZASADNIENIE

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Warszewo” w Szczecinie pod nazwą „Warszewo 3” została zainicjowana Uchwałą nr XXII/572/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 19 maja 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Warszewo” w Szczecinie pod nazwą „Warszewo 3”, zmienionej uchwałą nr XXIV/620/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 lipca 2008 r.

Struktura przestrzenna obszaru zmiany planu

Obszar zmiany planu zawiera się w obszarze, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla „Warszewo” (uchwała Rady Miasta Szczecin nr XXXII/624/05 z dnia 24 stycznia 2005 r. ze zm.).

Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni 102,30 ha w granicach osiedla Warszewo.

Zmiana planu „Warszewo 3” jest jednym z wielu niezbędnych opracowań planistycznych realizowanych w ramach całościowego programu prac planistycznych na obszarze miasta Szczecin.

Do niniejszego uzasadnienia sporządzono następujące załączniki:

- **rysunek poglądowy**, który zawiera oznaczenia obszarów, których dotyczą zmiany,
- **rysunki 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10**, które ilustrują zmiany rysunku planu. Załączniki zawierają fragment rysunku planu dotychczas obowiązującego i rysunek będący zmianą planu.

Zmiana planu dotyczy następujących zagadnień:

1. **obsługi inżynieryjnej** zabudowy mieszkaniowej, planowanej do budowy na działkach położonych wzdłuż działki drogowej nr 30/29 w rejonie ulicy Duńskiej. Obowiązujący plan ustala przeznaczenie terenu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (teren elementarny P.W.01.029.MJ), z obsługą w sieci inżynieryjne z drogi dojazdowej (niewybudowanej) na działce nr 30/29 (teren elementarny P.W.01.112.D). Zmiana planu dopuszcza realizację indywidualnych szamb bezodpływowych do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej w ulicy Jemiołowej i Nowo Kresowej;
2. (rys.1) **zmiany warunków zagospodarowania terenu położonego w rejonie ulicy Duńskiej i Złotowskiej** (działki 3/22, 4, 42/3 z obrębem 3078), w tym zmiany wskaźników zabudowy oraz dopuszczenia lokalizacji osiedlowego boiska sportowego. Zmiana planu obejmuje tereny P.W.01.069.MW,U (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna) i P.W.01.070.ZP (zieleni urządzona). W obrębie terenu znajduje się naturalne oczko wodne, które w obowiązującym planie znajduje się w osobno wydzielonym terenie przeznaczonym dla zieleni urządzonej. Zmiana planu pozwoli na zbilansowanie niezbędnej powierzchni terenu biologicznie czynnego łącznie z oczkiem wodnym. Zmiana dopuszcza budowę (w części terenu przeznaczonego dla zabudowy mieszkaniowej) osiedlowego boiska sportowego, które stanowiłoby jednocześnie poszerzenie programu obiektów sportowych planowanych do realizacji w terenie położonym przy ulicy Złotowskiej, przeznaczonym dla usług oświaty (szkoła podstawowa);
3. (rys.2) **korekty rozgraniczeń terenów o różnym przeznaczeniu oraz zmiany warunków zagospodarowania terenu w rejonie nieruchomości Duńska 13-19 i Belgijska 3-17**. W obowiązującym planie teren nieruchomości Duńska 13-19 przeznaczony jest dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (P.W.01.035.MW,U) oraz zieleni urządzonej (P.W.01.031.ZP). Zmiana planu określa warunki pozwalające na kontynuację zabudowy w kompozycji i w formie zabudowy istniejącego osiedla wielorodzinnego przy ulicy Belgijskiej, które było wybudowane po uchwaleniu planu. W ramach planu zmienione

zostały zapisy dotyczące terenu przeznaczanego w obowiązującym planie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (P.W.01.155.MJ,U), a zabudowanego budynkami wielorodzinnymi Belgijska 15-17, które uzyskały pozwolenia na budowę tuż przed uprawomocnieniem się planu miejscowego;

4. (rys.3) **korekty rozgraniczeń terenów o różnym przeznaczeniu oraz obsługi inżynierskiej terenu w rejonie działki 8/25 z obrębu 3082 położonej przy ulicy Duńskiej.** Zmiana planu obejmuje teren drogi publicznej (P.W.01.111.D), tereny dróg wewnętrznych (P.W.01.153.DW i P.W.01.154.DW), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (P.W.01.033.MJ,U i fragment P.W.01.034.MJ,U) oraz teren przepompowni i stacji transformatorowej P.W.01.151.Te,Tk). Zmiana planu sankcjonuje obecne podziały geodezyjne, które, przeprowadzone równoległe z uchwalonym w 2005 roku planem miejscowym są rozbieżne z liniami rozgraniczającymi tereny w obowiązującym planie;
5. (rys.4) **korekty rozgraniczeń terenów położonych przy nieruchomości Pilska 1.** Zmiana planu wprowadza korektę linii rozgraniczających drogę publiczną (P.W.01.099.D) polegającą na powiększeniu nieruchomości Pilska 1. Rozgraniczenia terenu dla ulicy w oparciu o obowiązujący plan określają trudne warunki dla budowy ogrodzenia oraz bramy wjazdowej do nieruchomości (punkt graniczny wytyczony na wjeździe do garażu);
6. (rys.5) **obsługi komunikacyjnej terenu położonego na zapleczu nieruchomości Sarnia 31.** W obowiązującym planie brak jest zapisu w terenie P.W.01.009.MJ umożliwiającego obsługę komunikacyjną z drogi P.W.01.107.D, która bezpośrednio będzie przylegała (droga do budowy) do tereny na zapleczu nieruchomości Sarnia 31. Przedmiotowa nieruchomość stanowi własność Miasta. Zmiana planu ustala obsługę z nowej drogi;
7. (rys.6) **korekty rozgraniczeń terenów położonych w rejonie nieruchomości Rodzinna 11-19.** Zmiana planu obejmuje teren P.W.01.105.KPJ (droga publiczna) i fragmenty terenów: teren P.W.01.021.MJ (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), P.W.01.026.ZP (zieleni urządzone). Zmiana planu wprowadza korektę rozgraniczeń dla drogi publicznej polegającą na powiększeniu nieruchomości zabudowanych budynkami jednorodzinnymi w zabudowie szeregowej Rodzinna 11-19 (częściowo zgodnie z obecnym użytkowaniem terenu);
8. (rys.7) **zmiany warunków parcelacji i przeznaczenia terenu położonego w rejonie nieruchomości Duńska 29.** Zmiana planu dopuszcza powiększenie nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny Duńska 29 o fragment działki nr 38/1 z obrębu 3082. Działka 38/1 stanowi własność Miasta, przeznaczona jest w obowiązującym planie dla zabudowy usługowej (P.W.01.015.U) i jest przygotowywana przez Miasto do zbycia;
9. (rys.8) **obsługi komunikacyjnej terenu położonego na południe od ulicy Poleskiej oraz terenu przy ulicy Rostockiej 21.** W obowiązującym planie teren przy ulicy Poleskiej przeznaczony jest dla zieleni urządzonej (P.W.01.062.ZP) oraz stacji transformatorowej P.W.01.135.Te). Zmiana planu jest konsekwencją decyzji planistycznych w obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Niebuszewo. Zmiana polegająca na wydzieleniu terenu pod drogę, umożliwia dojazd do cieków Bystry Rów oraz terenu planowanej zabudowy (w obszarze m.p.z.p. Niebuszewo). Teren przy Rostockiej 21 (nieruchomość Miasta) ma ustalony dojazd z drogi wewnętrznej (P.W.01.096.DW) stanowiącej własność prywatną. Zmiana planu dopuszczająca obsługę z drogi publicznej (Rostockiej) jest odpowiedzią na wniosek WGN wnioskującego o zmianę;
- 9a) (rys.9) **zmiana warunków zagospodarowania działki położonej przy ulicy Rostockiej 125.** W obowiązującym planie teren przeznaczony jest dla usług (P.W.01.002.U). Zmiana planu dotyczy linii zabudowy i jest akceptacją złożonego Wniosku przez użytkownika nieruchomości;

9b) (rys.10) **zmiana warunków zagospodarowania działek 18/9 i 18/10 położonych przy ulicy Krasieńskiego 53.** W obowiązującym planie teren przeznaczony jest dla usług (P.W.01.037.U i P.W.01.038.U). Z sugestią zmiany warunków zagospodarowania działek wystąpił Dyrektor Izby Skarbowej w Szczecinie, w związku z planem budowy nowej siedziby Pierwszego Urzędu Skarbowego w Szczecinie. Zmiana planu generalnie dotyczy wysokości obiektów oraz powierzchni terenu biologicznie czynnego.

Z „Prognozy oddziaływania na środowisko przyrodnicze” projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Warszawo 3” wynika, że nie wystąpią negatywne skutki realizacji ustaleń zmiany planu.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu wpłynęła jedna uwaga, która została uwzględniona.

Prezydent Miasta Szczecin stwierdza zgodność rozwiązań projektu zmiany planu z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin.