

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo 6” w Szczecinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847, z 2026 r. poz. 24), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XII/271/25 Rady Miasta Szczecin z dnia 27 maja 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo 6” w Szczecinie oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Warszewo 6” w Szczecinie na obszarze osiedla Warszewo, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 2,9 ha.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu.

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

5. Integralną część uchwały stanowi:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo 6” w Szczecinie 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 dnia 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 – dane przestrzenne utworzone dla planu.

Rozdział 1
Zasady konstrukcji planu

§ 2. 1. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Ustala się symbole i nazwy przeznaczenia terenów w planie:

- 1) U – teren usług;
- 2) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 4) tereny komunikacji drogowej publicznej:
 - a) KDL – teren drogi lokalnej,
 - b) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 5) KPP – teren komunikacji pieszej.

3. 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.

4. Ustalenia ogólne formułowane są w następujących grupach: ustalenia funkcjonalne, ustalenia ekologiczne, ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ustalenia komunikacyjne, ustalenia inżynieryjne, ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

5. Ustalenia szczegółowe formułowane są w zależności od potrzeb w następujących grupach: ustalenia funkcjonalne, ustalenia ekologiczne, ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne.

6. Przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

§ 3. 1. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **blękitno – 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.: wegetację zieleni, retencję wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, regulację mikroklimatu, zwiększenie bioróżnorodności, podniesienie jakości życia mieszkańców;
- 2) **inżynieryjne 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, pompownia ścieków lub wód opadowych, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, mnych, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennikownia ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) **program zieleni uzupełniającej** – zróżnicowana gatunkowo i wysokościowo zieleń o charakterze ochronnym, ekologicznym lub estetycznym, z wyłączeniem inwazyjnych gatunków obcych, wypełniająca różne możliwe powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone, w tym także sztucznie utworzone, m.in.: skarpy, tarasy, dachy, bariery przeciwhałasowe, ściany obiektów budowlanych, mury, donice, wiadukty i estakady;
- 5) **strefa zieleni** – obszar zagospodarowany zielenią zróżnicowaną pod względem gatunkowym i wysokościowym, z wyłączeniem inwazyjnych gatunków obcych;
- 6) **szpaler** – regularna forma przestrzenna, składająca się z jednego rzędu drzew;
- 7) **ścieżka rowerowa** – wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczone do ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również droga dla pieszych i rowerów przebiegająca w pasie drogowym lub innym terenie elementarnym.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 4. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) Zakazuje się lokalizacji:
 - a) usług związanych z obsługą pojazdów typu: warsztaty napraw pojazdów, mechaniki pojazdowej, blacharstwa, lakiernictwa, stacje kontroli pojazdów itp., chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,

b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) w przypadku stwierdzenia występowania gatunków chronionych zwierząt i roślin i ich siedlisk oraz możliwości ich naruszenia lub przekształcenia w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody;
- 2) w terenach dróg publicznych i zieleni urządzonej nowe nasadzenia drzew realizuje się z wykorzystaniem egzemplarzy o minimalnym obwodzie 12 cm na wysokości 100 cm;
- 3) obszar planu położony jest w granicach terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi dla którego obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów z zakresu prawa budowlanego;
- 4) obowiązuje maksymalna możliwa infiltracja do gruntu wód opadowych i roztopowych w połączeniu z retencją;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenu elementarnego 1MN obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;
- 7) w obszarze planu występuje stanowisko inwazyjnego gatunku obcego – rdestowca sachalińskiego, wobec którego obowiązuje postępowanie zgodne z przepisami z zakresu ochrony przyrody.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań w zakresie wyposażenia obszarów zainwestowania miejskiego w terenach elementarnych dróg, zieleni publicznej;
- 2) dopuszcza się, niezależnie od ustaleń planu rozwiązania dostosowane do osób ze szczególnymi potrzebami, w zakresie zapewniania dostępności;
- 3) w zakresie ochrony i obrony cywilnej:
 - a) dopuszcza się realizację obiektów zbiorowej ochrony i infrastruktury, bez względu na ustalenia planu,
 - b) w budynkach usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych (powyżej 4 miejsc postojowych) – w pomieszczeniach kondygnacji położonych poniżej poziomu gruntu, należy zapewnić podstawową funkcję ochronną w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku;
- 4) dla parkingów naziemnych z wyłączeniem terenów elementarnych komunikacji drogowej publicznej obowiązuje:
 - a) nawierzchnia wodoprzepuszczalna miejsc postojowych,
 - b) zieleń wysoka w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych;
- 5) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego, za wyjątkiem:
 - a) obiektów i zagospodarowania terenu związanych z imprezami okolicznościowymi na czas trwania imprezy, np. wystawy, kiermasze świąteczne, imprezy sportowo – rekreacyjne,
 - b) ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
 - c) punktów sprzedaży okazjonalnej i czasowej (plac targowy na otwartej przestrzeni itp.), bez obiektów kubaturowych;
- 6) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem lit. d, e – 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 (mp) określa tabela:

Lp.	Obiekt lub teren	Minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych	Minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych dla rowerów
1	2	3	4	5
1.	Hotele, pensjonaty	3 mp/10 miejsc hotelowych	1 mp/100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp/hotel	1 mp/50 miejsc hotelowych
2.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	1 mp/10 podopiecznych	1 mp/20 podopiecznych	1 mp/50 podopiecznych
3.	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000m ²	15 mp/1000 m ² pow. sprzedaży	1 mp/500 m ² pow. sprzedaży	1 mp/200 m ² pow. sprzedaży
4.	Obiekty ekspozycyjno – handlowe	15 mp/1000 m ² pow. użytkowej*	1 mp/obiekt	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*
5.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	1 mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/20 miejsc konsumpcyjnych
6.	Biura, urzędy, banki	1 mp/50 m ² pow. użytkowej*	1 mp/2000 m ² pow. użytkowej*	1 mp/200 m ² pow. użytkowej*
7.	Przychodnie	2 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	1 mp/5 gabinetów
8.	Domy kultury	1 mp/25 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 mp/obiekt	1 mp/100 m ² pow. całkowitej
9.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	2 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp/obiekt	1 mp/obiekt	2 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp/obiekt
10.	Biblioteki	1 mp/20 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1 mp/obiekt	1 mp/100 m ² pow. całkowitej
11.	Obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness, itp.)	1 mp/10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/50 osób korzystających jednocześnie	1 mp/10 osób korzystających jednocześnie
12.	Usługi pozostałe	1 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*

13.	Stacje paliw płynnych (z wyłączeniem samoobsługowych)	5 mp/1 obiekt	0	0
* do powierzchni użytkowej, w przypadku obliczeń zapotrzebowania miejsc postojowych, nie zalicza się: powierzchni garaży i urządzeń technicznych, magazynów, archiwów itp.				

- b) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to wynik zaokrągla się w dół – gdy liczba po przecinku jest niższa lub równa 5, w górę – gdy liczba po przecinku jest wyższa od 5,
- c) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4,
- d) 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,
- e) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:
 - przebudowy obiektu budowlanego lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego,
 - zagospodarowania i użytkowania tymczasowego wskazanego w pkt 5,
 - gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogę lokalną 1KDL i drogę dojazdową 1KDD, oznaczonymi na rysunku planu oraz ul. Księcia Wacława I poza obszarem planu;
- 2) ustala się budowę i przebudowę dróg publicznych 1KDL i 1KDD, zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 3) obowiązuje utrzymanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników, ścieżek rowerowych w granicach obszaru planu oraz utrzymanie ciągłości powiązań z zewnętrznym układem drogowym;
- 4) przebieg ścieżki rowerowej oznaczony na rysunku planu jest przebiegiem orientacyjnym;
- 5) dopuszcza się dodatkowe, inne niż ustalone planem w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych przeznaczonych na drogę, elementy drogi i zagospodarowania pasa drogowego, w tym drogowe obiekty inżynierskie.

5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) określa się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej na obszarze objętym planem:
 - a) ustala się powiązanie sieci uzbrojenia terenu z sieciami poza obszarem planu,
 - b) realizację inżynierskich urządzeń sieciowych i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się wyłącznie w sposób niekolidujący z planowanym przeznaczeniem i zagospodarowaniem terenów,
 - c) ustalone planem parametry: maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, linie zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczą inżynierskich urządzeń sieciowych,
 - d) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie terenów komunikacji oraz w dojściach, dojazdach i ciągach pieszych wydzielanych lub urządanych w granicach terenu elementarnego,

- e) nowe sieci uzbrojenia terenu oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne,
 - 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;
 - 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 (nie dotyczy terenów komunikacji), w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączanie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych),
 - b) w obszarze planu dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych umożliwiające przyłączenie terenów w okolicy (w szczególności wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę) oraz systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych niezwiązane bezpośrednio z realizacją zabudowy (zbiorniki retencyjne na sieci, układy bypassowe itp.),
 - c) dopuszcza się opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej lub systemów lokalnych wyłącznie części wód opadowych i roztopowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości), których zagospodarowanie określone w lit. a nie było możliwe;
 - 6) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych;
 - 7) zaopatrzenie w ciepło ustala się z istniejących lub nowych sieci ciepłych lub źródeł niskoemisyjnych; dopuszcza się realizację sieci ciepłej pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu komunikacji drogowej;
 - 8) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód;
 - 9) obowiązują następujące ustalenia dotyczące instalacji odnawialnych źródeł energii:
 - a) w obszarze planu dopuszcza się wyłącznie instalacje wykorzystujące energię otoczenia, geotermalną, aerotermalną, promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacje wiatrowe i inne instalacje wykorzystujące energię wiatru o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji,
 - b) lokalizację instalacji o mocy przekraczającej 1000 kW (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych) dopuszcza się w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami: 1U, 2U wyłącznie jako infrastrukturę towarzyszącą;
 - 10) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych sieci elektroenergetycznych poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe oraz z instalacji odnawialnych źródeł energii;
 - 11) dopuszcza się lokalizację magazynów energii jako infrastrukturę towarzyszącą;
 - 12) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; dopuszcza się realizację sieci telekomunikacyjnej niezależnie od pkt 1 lit. d;
 - 13) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa – 80 mm, sieć gazowa – 25 mm, sieć ciepła – 20 mm, kanalizacja sanitarna – 0,2 m, kanalizacja deszczowa – 0,3 m.

6. 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 terenów elementarnych

§ 5. Teren elementarny 1MN (powierzchnia ok. 0,01 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 80%.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się zabudowy terenu;
- 2) teren na potrzeby zagospodarowania nieruchomości przyległej zlokalizowanej poza obszarem planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z ul. Kresowej poza obszarem planu;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 6. Teren elementarny 1U (powierzchnia ok. 1,91 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren usług;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji paliw z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 7.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, 3 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki kryte dachami o kącie nachylenia połaci do 35 stopni;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 1,2;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 3 pkt 6;
- 7) lokalizację stacji paliw dopuszcza się wyłącznie w odległości mniejszej niż 50 m od ul. Księcia Wacysława I.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KDD lub z ul. Księcia Wacysława I poza obszarem planu;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 2U;
- 3) ustala się powiązanie piesze z ul. Pozdawilską;

- 4) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 7. Teren elementarny 2U (powierzchnia ok. 0,55 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 30%, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w strefie zieleni, oznaczonej na rysunku planu: 80%;
- 3) obowiązuje szpaler oznaczony na rysunku planu.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 50%, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, 3 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki kryte dachami o kącie nachylenia połąci do 35 stopni;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 1,5;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 3 pkt 6;
- 7) ustala się lokalizację stanowisk dostawczych, ramp wyładowczo-załadowczych dla dostaw towarów od strony terenu 1U;
- 8) ustala się dostosowanie kompozycji i form zabudowy do wymogów kształtowania harmonijnej pierzei ulicy Księcia Wacława I, położonej poza granicami planu poprzez:
 - a) wzajemne dostosowanie pod względem kompozycyjnym i kolorystycznym do zabudowy usługowej na terenie 1U,
 - b) stosowanie na elewacjach przyległych do wyżej wymienionych terenów drogowych trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości;
- 9) w strefie zieleni zakazuje się lokalizacji:
 - a) obiektów kubaturowych,
 - b) miejsc postojowych;
- 10) w strefie zieleni dopuszcza się lokalizację elementów wyposażenia parkowego.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu elementarnego 1KDD poprzez teren 1U lub z ulicy Księcia Wacława I poza obszarem planu poprzez teren 1U;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;
- 3) w terenie występują kolektory deszczowe.

§ 8. Teren elementarny 1ZP (powierzchnia ok. 0,05 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren zieleni urządzonej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 80%.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

Zakazuje się lokalizacji:

- a) obiektów kubaturowych,
- b) miejsc postojowych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KDD;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 9. Teren elementarny 1KDL (ul. Rostocka, powierzchnia ok. 0,27 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren drogi lokalnej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) obowiązuje program zieleni uzupełniającej;
- 2) obowiązuje szpaler oznaczony na rysunku planu.

3. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu min. 33 m;
- 2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik, ścieżka rowerowa;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;
- 4) w terenie występują: magistrala wodociągowa, kolektor deszczowy.

§ 10. Teren elementarny 1KDD (powierzchnia ok. 0,09 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren drogi dojazdowej.

2. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu min. 12 m;
- 2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 11. Teren elementarny 1KPP (powierzchnia ok. 0,02 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren komunikacji pieszej.

2. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) ustala się minimalny przekrój: chodnik;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu min. 2,8 m;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§ 12. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego obszaru planu.

§ 13. Na obszarze objętym planem tracą moc:

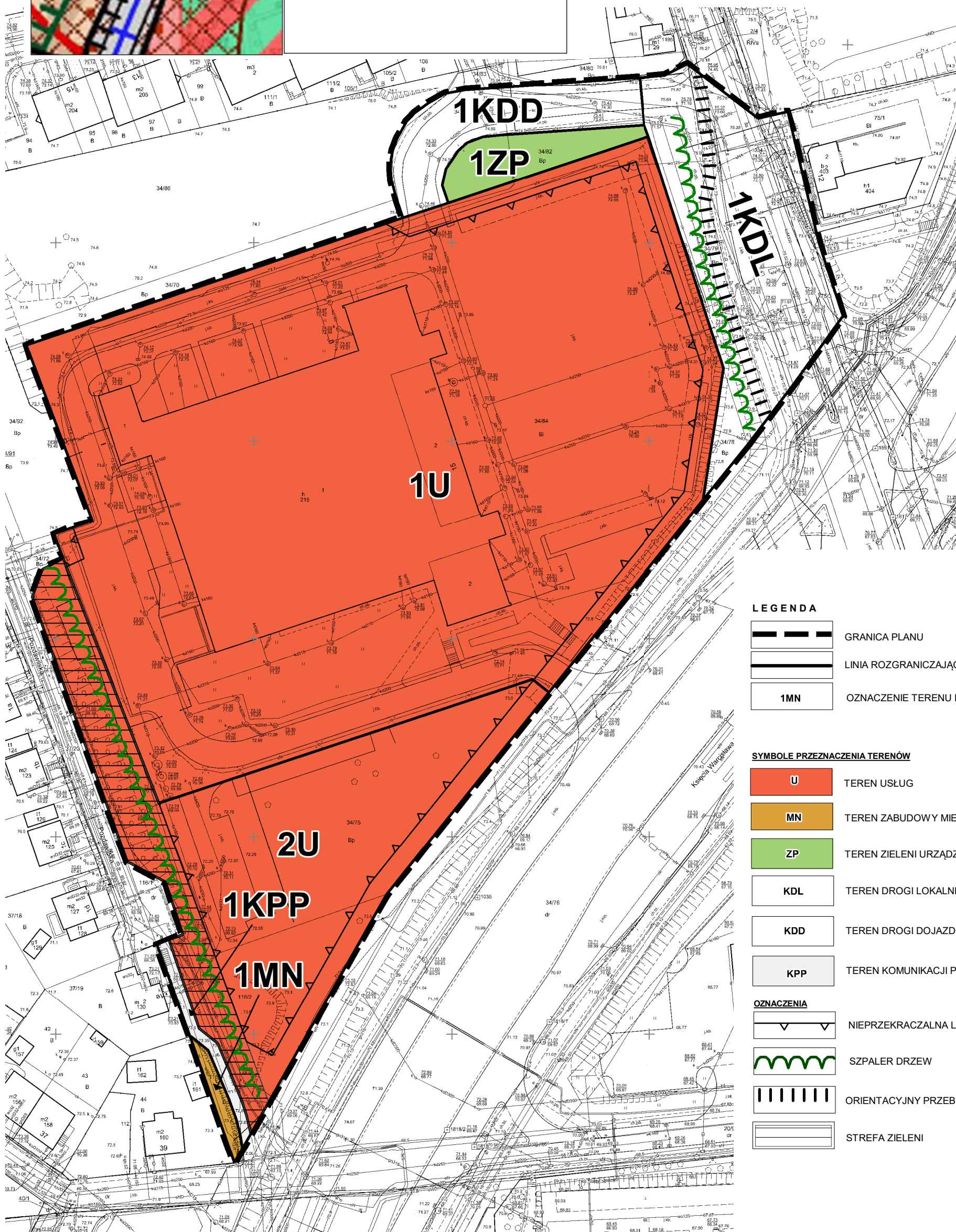
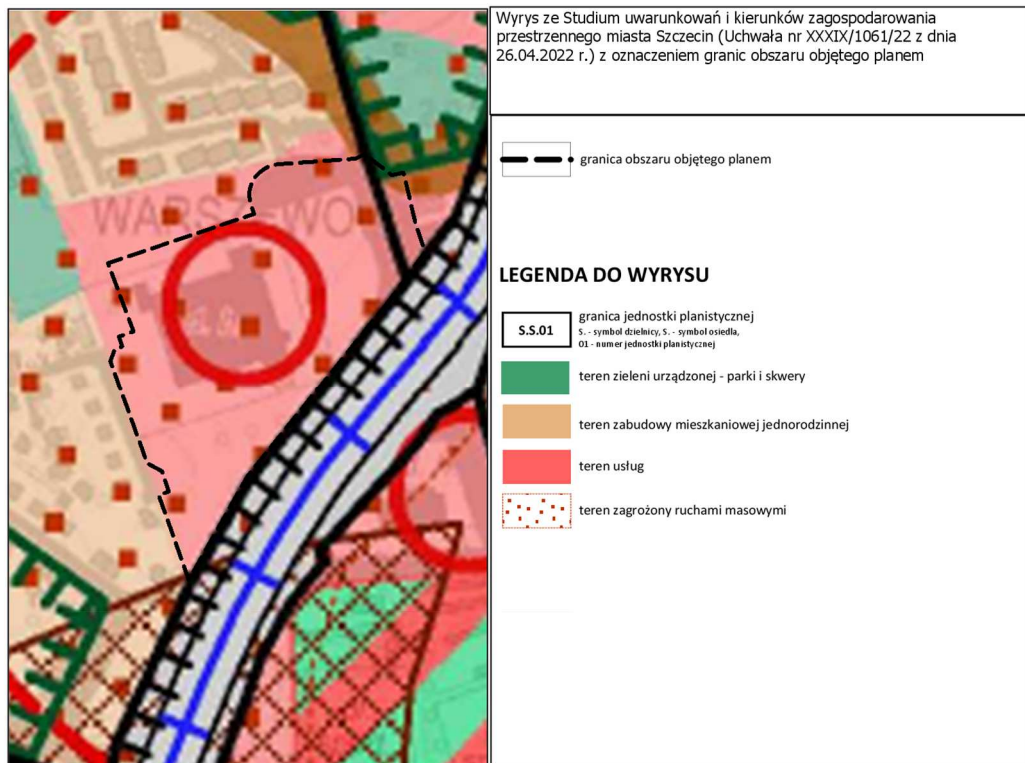
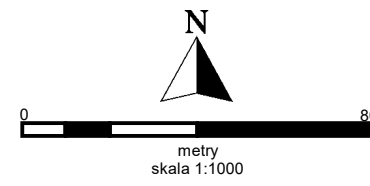
- 1) w całości Uchwała Nr LXIII/1162/06 Rady Miasta Szczecin z dnia 16 października 2006 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo – zmiana” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 14 listopada 2006 r., Nr 108 poz. 2075);
- 2) w części Uchwała Nr XXXII/624/05 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 28 lutego 2005 r., Nr 22 poz. 417), zmieniona 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” (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 13 października 2009 r., Nr 70 poz. 1869);
- 3) w części Uchwała Nr XII/435/19 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 listopada 2019 r. Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo 5” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 02 stycznia 2020 r., poz. 37);
- 4) w części Uchwała Nr XLVII/894/05 Rady Miasta Szczecin z dnia 12 grudnia 2005 r. Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo – Odolany” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 08 lutego 2006 r., Nr 14 poz. 263).

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

Załącznik nr 1

do Uchwały Rady Miasta Szczecin w sprawie
 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
 „Warszewo 6” w Szczecinie



LEGENDA

- GRANICA PLANU
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE
- OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO

SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENÓW

- TEREN USŁUG
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- TEREN DROGI LOKALNEJ
- TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- TEREN KOMUNIKACJI PIESZEJ

OZNACZENIA

- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- SZPALER DRZEW
- ORIENTACYJNY PRZEBIEG ŚCIEŻKI ROWEROWEJ
- STREFA ZIELENI

Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2026 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 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo 6” nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia 2026 r.

Zalacznik3.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 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847, z 2026 r. poz. 24) utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo 6” w Szczecinie ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.



Raport

z przebiegu konsultacji społecznych w ramach projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Warszewo 6” w Szczecinie

Z up. PREZYDENTA MIASTA



Signed by / Podpisano
przez:

Anna Szotkowska
Gmina Miasto
Szczecin

Date / Data: 2026-02-
13 10:25

Opracowanie:

mgr inż. arch. Paulina Pajsert-Federowicz

Szczecin 2026 r.

1.1. INFORMACJE OGÓLNE

1.2. Podstawa prawna

Obowiązek opracowania raportu podsumowującego przebieg konsultacji społecznych (zwanego dalej „raportem”) wynika z art. 8k ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847, z 2026 r. poz. 24)

1.3. Przedmiot konsultacji społecznych

Raport stanowi podsumowanie procesu konsultacji społecznych organizowanych przez Prezydenta Miasta Szczecin w ramach sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Warszewo 6” w Szczecinie (zwanego dalej „planem”), na podstawie uchwały Rady Miasta Szczecin Nr XII/271/25 z dnia 27 maja 2025 r.

Konsultacje społeczne zostały ogłoszone na podstawie art. 17 pkt 11 wymienionej wyżej Ustawy.

1.4. ORGANIZACJA KONSULTACJI SPOŁECZNYCH

1.1. Termin realizacji konsultacji społecznych

Konsultacje społeczne dot. projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo 6” w Szczecinie przeprowadzono w terminie od dnia 15.12.2025r. do dnia 16.01.2026 r.

1.2. Formy i tryb konsultacji społecznych

Informacja o rozpoczęciu konsultacji społecznych podana została do publicznej wiadomości w dniu 12.12.2025r., poprzez:

- zamieszczenie ogłoszenia Prezydenta Miasta Szczecin o rozpoczęciu konsultacji społecznych dot. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo 6” w Szczecinie w prasie lokalnej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Szczecin i tablicy ogłoszeń Biura Planowania Przestrzennego Miasta.
- opublikowanie ogłoszenia Prezydenta Miasta Szczecin o rozpoczęciu konsultacji społecznych dot. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo 6” w Szczecinie na stronach internetowych Urzędu Miasta Szczecin: <https://bip.um.szczecin.pl/>, <https://www.szczecin.eu/pl> oraz Biura Planowania Przestrzennego Miasta: <https://www.bppm.szczecin.pl/>.

Ogłoszenia zawiadamiające o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu planu oraz projekt planu były udostępnione przez cały okres konsultacji społecznych.

Konsultacje społeczne w ramach projektu planu przeprowadzone zostały w następujących formach:

1) Zbieranie uwag

Zainteresowani mogli składać uwagi, na obowiązującym formularzu zamieszczonym w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Szczecin, w formie papierowej na adres: Biuro Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie ul. Szymanowskiego 2, 71-416 Szczecin lub w postaci elektronicznej poprzez pocztę elektroniczną na adres: bppm@um.szczecin.pl, lub za pomocą platformy ePUAP Biura Planowania Przestrzennego Miasta.

2) Spotkanie otwarte z interesariuszami poprzedzone prezentacją projektu planu

Spotkanie przeprowadzono w dniu 08.01.2026r. o godz. 16.00 za pomocą środków porozumiewania się na odległość. Umożliwiono interesariuszom wypowiedzenie się, zadawanie pytań i zgłaszanie uwag.

3) **Ankieta dotycząca projektu planu**

Na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Szczecin pod linkiem <https://bip.um.szczecin.pl/> w zakładce Akty planowania przestrzennego/wyszukiwarka planów/ Warszewo 6 została udostępniona ankieta umożliwiająca interesariuszom wypowiedzenie się w zakresie projektu przedmiotowego planu.

- 4) W okresie od 15.12.2025 r. do 16.01.2026 r. umożliwiono **bieżącą komunikację** z projektantami planu, podczas której odpowiadano na pytania i wątpliwości interesariuszy.

W myśl art. 8i ust. 6 pkt 3 wyżej wymienionej Ustawy, wszystkie czynności przeprowadzone w ramach konsultacji społecznych odbyły się z udziałem pracowników Biura Planowania Przestrzennego Miasta.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo 6” w Szczecinie w okresie konsultacji oraz na każdym etapie procedury jego sporządzenia, dostępny był na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Szczecin oraz do wglądu w Biurze Planowania Przestrzennego Miasta.

Osoby ze szczególnymi potrzebami zainteresowane możliwością zapoznania się z przedmiotowym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miały możliwość uzyskania bezpośredniego wglądu po uprzednim umówieniu wizyty.

1.3. Przebieg konsultacji społecznych

Działania konsultacyjne zostały zrealizowane w formach, miejscach i terminach wskazanych w ogłoszeniach w sprawie konsultacji społecznych dotyczących projektu planu.

1.4. WYNIKI KONSULTACJI SPOŁECZNYCH

1.5. Podsumowanie zbierania uwag.

W toku konsultacji społecznych zgłoszono 2 uwagi.

Protokół ze zbierania uwag dot. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo 6” w Szczecinie wraz z wykazem uwag stanowią załącznik nr 1 do raportu.

1.6. Spotkanie otwarte z interesariuszami

Przebieg spotkania otwartego przeprowadzonego w ramach konsultacji społecznych przedstawia: *Protokół ze spotkania otwartego nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo 6” w Szczecinie stanowiący załącznik nr 2 do raportu.*

1.7. Statystyki z przeprowadzonych ankiet.

Statystyki z przeprowadzonej ankiety przedstawia: Protokół z przeprowadzenia ankiety dotyczącej projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo 6” w Szczecinie stanowiący załącznik nr 3 do raportu.

1.8. Uwagi i wnioski do prognozy oddziaływania na środowisko.

W wyznaczonym terenie nie złożono uwag do prognozy oddziaływania na środowisko.

PROTOKÓŁ

ze zbierania uwag dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo 6” w Szczecinie

Protokół sporządzony w dniu 10 lutego 2026 r. w Biurze Planowania Przestrzennego Miasta ul. Szymanowskiego 2, 71-416 Szczecin przez Karolinę Pliszkę – Asystenta.

Na podstawie art. 8i ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.) w dniach od 15 grudnia 2025 r. do 16 stycznia 2026 r. w ramach konsultacji społecznych, zbierano uwagi do projektu aktu planowania przestrzennego.

W powyższym terminie wpłynęły dwie uwagi.

Pierwsza nie została uwzględniona, ponieważ treść nie dotyczyła zakresu planu. Druga uwaga została uwzględniona w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wykaz uwag stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Szczecin, dnia 10 lutego 2026 r.

Karolina Pliszka

(podpis osoby sporządzającej protokół)

Z up. PREZYDENTA MIASTA
Anna Szotkowska
Zastępca Prezydenta Miasta

WYKAZ UWAG
zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo 6” w Szczecinie

Lp.	Data wpływu wniosku	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Szczecin		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
1.	15.01.2026	[REDAKTOWANE]	obszar planu	-	Nie uwzględniono	<p>Wnosi o wpisanie w ustalenia ogólne poniższych zapisów:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zakazuje się lokalizacji nowych wolnostojących oraz przedłużenia lokalizacji istniejących na okres dłuższy niż 2 lata, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej. 2. Zakazuje się umieszczania reklam/ banerów/ siatek reklamowych rozpiętych na ogrodzeniach oraz całej lub części elewacji budynku, za wyjątkiem reklam/ banerów/ siatek reklamowych na rusztowaniach, ogrodzeniach, instalowanych w trakcie prowadzonych robót budowlanych. 3. Zakazuje się lokalizacji reklam emitujących światło, mogących zakłócać warunki mieszkaniowe lub odbiór sygnałów i znaków drogowych. <p>Wnosi o wpisanie w ustalenia szczegółowe dot. terenów elementarnych U:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Dopuszcza się maksymalnie 4 reklamy wolnostojące, dwustronne o powierzchni ekspozycyjnej do 2,2 m² jednostronnie, o maksymalnej wysokości do 2,5 m nad poziomem terenu. <p>Wnosi o dodanie w § 4 ust. 4 punktu 8 o brzmieniu: „15) w zakresie bezpieczeństwa i pierwszej pomocy: a) W budynkach usługowych nakazuje się zapewnienie co najmniej 1 na budynek zestawu defibrylatora AED dostępnego publicznie 24 godziny na dobę przez 7 dni w tygodniu.”</p> <p><i>Nie uwzględniono</i> <i>Uwagi nie dotyczą zakresu mpzp.</i></p>
2.	16.01.2026	[REDAKTOWANE]	obszar planu	Uwzględniono	-	<p>[REDAKTOWANE] zwraca się o zastrzeżenie na planie zagospodarowania budowy małej stacji paliwowej przez market E. Leclerc tylko z dwoma dystrybutorami, zgodnie ze złożonymi projektami w 2018 r. Wniosek ten przedstawiał posadowienie w/w stacji przy skarpie obwodnicy Warszewo – bezpiecznie oddalonej od domów osiedla, na co w roku 2018 rada osiedla Warszewo wyraziła wraz z zarządem osiedla Rostocka-Południe zgodę.</p> <p><i>Uwzględniono</i> <i>Określono położenie stacji paliw w terenie.</i></p>

Szczecin, dnia 6 lutego 2026 r.

Załączniki:

- uwagi wymienione w wykazie.

Z up. PREZYDENTA MIASTA

Anna Szotkowska

Zastępca Prezydenta Miasta

PROTOKÓŁ

spotkania otwartego nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo 6” w Szczecinie

Protokół sporządzony w dniu 9 stycznia 2026 r. w Biurze Planowania Przestrzennego Miasta ul. Karola Szymanowskiego 2, 71-416 Szczecin przez Karolinę Pliszkę – Asystenta.

Na podstawie art. 8i ust. 1 pkt 2 oraz ust. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.) w dniu 8 stycznia 2026 r. przeprowadzono spotkanie otwarte nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo 6” w Szczecinie.

I. Głos w spotkaniu zabrali:

Na spotkaniu otwartym we wskazanym w ogłoszeniu terminie, stawili się wyłącznie przedstawiciele organu sporządzającego projekt dokumentu.

II. Uwagi zgłoszone w trakcie spotkania:

-

III. Informacja o sposobie spełnienia wymogów zawartych w art. 8i ust. 6 ustawy w przypadku przeprowadzenia spotkania otwartego za pomocą środków porozumiewania się na odległość:

Spotkanie odbyło się za pomocą środków porozumiewania się na odległość na platformie ZOOM. Umożliwiono przybyłym zabieranie głosu, zadawanie pytań i składanie uwag przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku oraz zadawanie pytań i składanie uwag w formie zapisu tekstowego (czat).

Protokół zawiera 1 ponumerowaną stronę.

Szczecin, dnia 9 stycznia 2026 r.

Karolina Pliszka

(podpis osoby sporządzającej protokół)

Z up. PREZYDENTA MIASTA
Anna Szotkowska
Zastępca Prezydenta Miasta

Lista zalogowanych na platformie ZOOM użytkowników, w postaci raportu generowana w usługach platformy ZOOM

	Topic	ID	Host	Duration (minutes)	Start time	End time	Participants
Lp.	Spotkanie otwarte dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Warszewo 6" w Szczecinie	98912083533	BPPM SZCZECIN (bppm@um.szczecin.pl)	67	2026-01-08 15:08:26	2026-01-08 16:15:07	3
Lp.	Name (original name)	Email	Total duration (minutes)	Guest			
1.	Anna Borysewicz		67	No			
2.	Paulina Pajsert-Federowicz		67	No			
3.	BPPM SZCZECIN	bppm@um.szczecin.pl	67	No			

PROTOKÓŁ

z przeprowadzenia ankiety dotyczącej projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo 6” w Szczecinie

Protokół sporządzony w dniu 10 lutego 2026 r. w Biurze Planowania Przestrzennego Miasta ul. Szymanowskiego 2, 71-416 Szczecin przez Karolinę Pliszkę – Asystenta.

Na podstawie art. 8i ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.) w dniach od 15 grudnia 2025 r. do 16 stycznia 2026 r. w ramach konsultacji społecznych, udostępniono ankietę w formie elektronicznej na stronie <http://bip.um.szczecin.pl/> w zakładce Akty planowania przestrzennego/ wyszukiwarka planów/ Warszewo 6, dotyczącą projektu aktu planowania przestrzennego.

W powyższym terminie ankietę wypełniły dwie osoby.

I Odpowiedzi na pytania podane w ankiecie:

1. W jaki sposób dowiedział(a) się Pan/Pani o prowadzonych konsultacjach społecznych dot. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Warszewo 6" w Szczecinie?
- z Biuletynu Informacji Publicznej;
- inne.
2. W jaki sposób jest Pan/Pani związany(a) z obszarem objętym projektem planu miejscowego albo jego sąsiedztwem?
- inne;
- sąsiedztwo miejsca zamieszkania lub pracy.
3. Czy posiada Pan/Pani nieruchomość na terenie obszaru objętym projektem planu miejscowego?
- nie jestem i nie rozważam zakupu takiej nieruchomości;
- nie jestem i nie rozważam zakupu takiej nieruchomości.
4. Jak często odwiedza Pani/Pan teren objęty planem?
- kilka razy w miesiącu;
- kilka razy w miesiącu.
5. Jak ocenia Pan/Pani istniejące zagospodarowanie obszaru objętego projektem planu miejscowego?
- średnio;
- źle.
6. Czy plan jest zrozumiały i czytelny?
- tak;
- tak.
7. Czy zapoznał(a) się Pan/Pani z projektem planu.
- tak;
- tak.
8. Czy odpowiadają Panu/Pani ustaleniu planu?
- nie;
- tak.
9. Proszę o podanie swojego wieku.
- 18-30;
- 18-30.
10. Proszę o podanie swojego wykształcenia.
- średnie;
- średnie.

11. Proszę o podanie swojego statusu zawodowego.

- osoba pracująca;
- uczeń lub student.

Szczecin, dnia 10 lutego 2026 r.

Karolina Pliszka

(podpis osoby sporządzającej protokół)

**Z up. PREZYDENTA MIASTA
Anna Szotkowska
Zastępca Prezydenta Miasta**

UZASADNIENIE

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

„Warszewo 6” w Szczecinie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Warszewo 6” w Szczecinie został opracowany na podstawie Uchwały Nr XII/271/25 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 wyznaczają 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

Obszar planu 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 planem 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 (w tym sieci szerokopasmowych), niezbędnej dla funkcjonowania przewidywanej zabudowy. Plan ustala zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków sanitarnych oraz obsługę telekomunikacyjną 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 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 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 instalacji odnawialnych źródeł energii.

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

Zgodnie z procedurą formalno-prawną sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego udział społeczeństwa w tworzeniu planu zapewniony został poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej o przystąpieniu do sporządzania planu i możliwości składania wniosków do planu.

Następnie zapewniona została możliwość zapoznania się z projektem planu w czasie przeprowadzanych konsultacji społecznych, które obejmowały:

- a) zbieranie uwag,
- b) spotkanie otwarte, podczas którego zaprezentowane zostały rozwiązania przyjęte w planie,
- c) udostępnienie ankiety w formie elektronicznej.

Na stronach internetowych Biura Planowania Przestrzennego Miasta i Urzędu Miasta Szczecin (BIP) oraz w ogłoszeniu prasowym wskazano termin podjęcia uchwały o sporządzeniu planu i termin składania wniosków. Na wymienionych wyżej stronach oraz w siedzibie Biura udostępniono projekt planu w terminie konsultacji społecznych, zwiększając tym samym dostęp mieszkańców do informacji i umożliwiając bieżący udział w procesie sporządzania projektu planu. Osoby zainteresowane mogły kontaktować się bezpośrednio z zespołem projektowym w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta, przy ul. Szymanowskiego 2 w Szczecinie, na każdym etapie procedury formalno-prawnej.

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna prowadzona była zgodnie z wymogami ustawowymi. Jednostką sporządzającą plan było Biuro Planowania Przestrzennego Miasta, które zapewniło możliwość bezpośredniego kontaktowania się zainteresowanych w sprawach związanych z procedurą i przedmiotem planu. W opracowaniu planu mieli możliwość uczestniczenia mieszkańcy miasta i rada osiedla. Informacje o prowadzonej procedurze planistycznej kierowane były do jednostek samorządowych. Projekt planu miejscowego został przeanalizowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno Architektoniczną i komisje stałe Rady Miasta Szczecin. Zapewniona została możliwość zapoznania się z projektem planu w czasie przeprowadzanych konsultacji społecznych. Spotkanie otwarte odbyło się za pomocą środków porozumiewania się na odległość na platformie ZOOM.

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. Zaopatrzenie w wodę nowych inwestycji będzie możliwe w oparciu o istniejącą sieć w ramach jej rozbudowy i modernizacji.

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 m² 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 zmian w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

Ustalenia 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.