



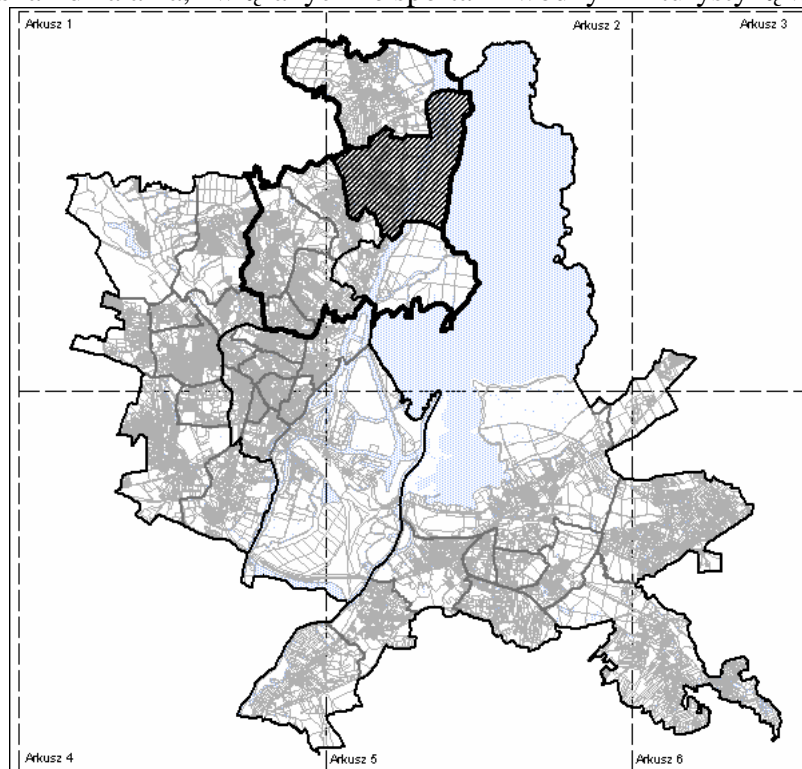
## OSIEDLE STOŁCZYN

Osiedle o zróżnicowanej morfologii. Na wysoczyźnie, w jego zachodniej części rozwijana będzie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z lokalnymi skupiskami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności, której towarzyszyć będzie program usługowy ukierunkowany głównie na obsługę mieszkańców osiedla. Tereny zieleni, a szczególnie tereny związane z ciekami i oczkami wodnymi w większości utrwalane będą jako zieleń urządzone lub zieleń naturalna, zgodnie z zasadami przyjętymi dla Systemu Zieleni Miejskiej.

Tereny opadające w kierunku ul. Nad Odrą zagospodarowywane będą na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności zgodnie z istniejącymi warunkami gruntowo-wodnymi, z wyłączeniem skarp i terenów osuwiskowych. Usługi lokowane będą głównie z terenach zabudowy wielorodzinnej. W ramach programu wprowadzania lokalnych centrów usługowych przewidziano lokalizację wielkopowierzchniowego obiektu handlowo usługowego.

Na terenach przywodnych kontynuowana będzie działalność gospodarcza produkcji i składów oraz usług, z preferencją dla wykorzystujących dostępność do nabrzeży. Tereny te leżą w ciągu terenów produkcyjnych związanych z działalnością portową, stoczniową i pozostałą działalnością produkcyjną i usługową, a ich przekształcenia i zagospodarowanie analizowane będzie w kontekście potrzeb całej sfery związanej z działalnością portu oraz usługami związanymi z turystyką wodną i sportem wodnym.

Położone po stronie wschodniej tereny zieleni naturalnej i leśnej podlegają ochronie z dopuszczeniem lokalizacji w strefie nadbrzeżnej urządzeń nawigacyjnych i innych obiektów związanych z obsługą i utrzymaniem drożności toru wodnego oraz obiektów nieuciążliwych i o niewielkiej skali działania, związanych ze sportami wodnymi i turystyką wodną.





OSIEDLE	STOŁCZYN
Nr jednostki planistycznej	<b>P.T.01.G</b>
Powierzchnia w ha	12,60
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> istniejąca ulica Szosa Polska, ogrody działkowe, kolektor sanitarny, kolektor deszczowy, elektroenergetyczne linie napowietrzne 220 kV i 110 kV, sieci uzbrojenia rozdzielczego;</p> <p><b>struktura władania:</b> Miasto Szczecin, wieczyści użytkownicy, właściciele prywatni;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występują relikty osadnictwa pradziejowego;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> przy ul. Szosa Polska budynek mieszkalny do wyburzenia, elektroenergetyczne linie napowietrzne 220 kV i 110 kV;</p>
Kierunki:	<p><b>klasa ulicy:</b> główna;</p> <p><b>przekrój ulicy:</b> dwie jezdnie o min. dwóch pasach ruchu każda, torowisko tramwajowe w pasie międzyjezdniowym;</p> <p><b>główne ścieżki rowerowe:</b> wprowadza się;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> likwidacja części ogrodów działkowych na obszarze jednostki;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> budowa drugiej jezdni ulicy, na odcinku od ulicy Szosa Polska do ulicy Nehringa budowa ulicy dwujezdniowej; na odcinku od ul. Ostoi-Zagórskiego do granica miasta torowisko tramwajowe w pasie międzyjezdniowym; wyznacza się wewnętrzne podziały jednostki planistycznej: A, B (wskazane na rysunku Studium, plansza Kierunki), dla określenia granic terenów wskazanych do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z ustaleniem (tom II – Kierunki, rozdz. 12, pkt 12.1.1, lit.g);</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>inżynieria:</b> elektroenergetyczne linie 220 kV i 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy; budowa magistrali wodociągowej, kolektora deszczowego, istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> fragment terenu do objęcia Systemem Zieleni Miejskiej;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> ustalić strefę W III ochrony archeologicznej;</p>



OSIEDLE	STOŁCZYN
Nr jednostki planistycznej	<b>P.T.02.Z</b>
Powierzchnia w ha	12,91
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> ulice Nad Odrą i Stołczyńska, magistrala wodociągowa, stacja redukcyjna gazu II stopnia, kolektor ogólnospławny, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, sieci uzbrojenia rozdzielczego;</p> <p><b>struktura władania:</b> Miasto Szczecin, Skarb Państwa, jednostki organizacyjne S.P., samorząd wojewódzki, wieczyści użytkownicy;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występują struktury urbanistyczne o wartościach lokalnych i relikty osadnictwa pradziejowego;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> przy ulicach Nad Odrą i Kolejowej budynki mieszkalne i niemieszkalne do wyburzenia, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;</p>
Kierunki:	<p><b>klasa ulicy:</b> zbiorcza;</p> <p><b>przekrój ulicy:</b> dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu, warunkowo dopuszcza się zwężenie przekroju ulicy do jednej jezdni o czterech pasach ruchu, a nawet dwóch pasach ruchu, w wypadku ograniczeń wynikających z istniejącego zagospodarowania;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> przebudowa ulicy; fragmentami budowa nowej ulicy, budowa bezkolizyjnych skrzyżowań z koleją; budynek Morska 4 do zachowania i zmiany funkcji z mieszkalnej na usługową;</p> <p>wyznacza się wewnętrzne podziały jednostki planistycznej: A, B, C, D, E, F, G, H (wskazane na rysunku Studium, plansza Kierunki), dla określenia granic terenów wskazanych do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z ustaleniem (tom II – Kierunki, rozdz. 12, pkt 12.1.1, lit. g);</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>inżynieria:</b> elektroenergetyczne linie 220 kV i 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy; budowa magistrali wodociągowej, rurociągów tłocznych ścieków, kolektorów sanitarnych i deszczowych; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> ustalić strefę ochrony konserwatorskiej B oraz strefę W ochrony archeologicznej;</p>



OSIEDLE	STOŁCZYN
Nr jednostki planistycznej	<b>P.T.03</b>
Powierzchnia w ha	41,29
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> ogrody działkowe, zieleń nieurządzona, ciek wodny wraz z roślinnością przybrzeżną, zabudowa mieszkaniowa przy ul. Ornej i usługowa przy ul. Polickiej; elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne ogrzewanie;</p> <p><b>struktura władania:</b> Skarb Państwa, jednostki organizacyjne S.P., Gmina Miasto Szczecin, wieczyści użytkownicy, właściciele prywatni;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> ciek Stołczynka wraz z roślinnością przybrzeżną;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej, reliktywów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego oraz obiektów w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> ogrody działkowe, elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV;</p>
Kierunki	<p><b>funkcja dominująca:</b> usługi sportu, rekreacji i wypoczynku;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> usługi publiczne (oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej), ogrody działkowe, zieleń urządzona, zabudowa mieszkaniowa, pętla tramwajowa przy ul. Bajecznej;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> przekształcenie części ogrodów działkowych na tereny sportu i rekreacji z dużą ilością terenów zielni;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> dopuszcza się przeznaczenie części terenów wskazanych na cele usług sportu na cele usług publicznych z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej), dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, zachowanie wartościowych elementów przyrodniczych;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> cały obszar z wyłączeniem terenów chronionych przyrodniczo;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> realizacja kompleksu rekreacyjno-sportowego, stworzenie miejsca aktywnego wypoczynku (wprowadzenie funkcji ogólnomiejskich, tworzenie nowych miejsc pracy);</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> ukształtowanie harmonijnego sąsiedztwa krajobrazowego wokół ustanowionego użytku ekologicznego; kompleksy rekreacyjno-sportowe z dużą ilością zieleni urządzonej; wykształcenie ciągłej struktury terenów zieleni urządzonej wzdłuż cieków wodnych;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> zabudowa kompleksu rekreacyjno-sportowego o wysokich walorach architektonicznych, uwzględniająca walory przyrodnicze i krajobrazowe terenu;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od Szosy Polskiej poprzez sieć ulic lokalnych, w tym ul. Policką i Nehringa;</p> <p><b>inżynieria:</b> elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy; budowa magistrali wodociągowej; sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> obszar do objęcia SZM, zachowanie naturalnych walorów cieków;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> częściowo do objęcia strefą ochrony konserwatorskiej B, ustalenie stref ochrony archeologicznej W III, oraz ochrony konserwatorskiej obiektów ewidencyjnych w planach;</p>



OSIEDLE	STOŁCZYN
Nr jednostki planistycznej	<b>P.T.04</b>
Powierzchnia w ha	4,31
Uwarunkowania	<b>stan zainwestowania:</b> stacja zasilająca najwyższego napięcia „ Glinki”’; <b>struktura władania:</b> Skarb Państwa, Gmina Miasto Szczecin, wieczysti użytkownicy;
Kierunki	<b>funkcja dominująca:</b> stacja zasilająca najwyższego napięcia „ Glinki”’; <b>ochrona zabytków:</b> na południowym skraju mogą wystąpić relikty osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;
Polityka przestrzenna	<b>zasady przekształceń:</b> zachowanie istniejącej struktury;
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie istniejącej struktury przestrzennej; zieleń urządzona od strony drogi publicznej (P.T.01.G); <b>komunikacja:</b> obsługa od ulicy Szosa Polska; <b>inżynieria:</b> stacja zasilająca najwyższego napięcia „Glinki”’ do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; dopuszcza się możliwość powiększenia terenu stacji; <b>ochrona zabytków:</b> ustalić strefę W III ochrony archeologicznej;



OSIEDLE	STOŁCZYN
Nr jednostki planistycznej	<b>P.T.05</b>
Powierzchnia w ha	26,37
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> produkcja, magazyny, składy, usługi, zieleń nieurządzona; elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p><b>struktura władania:</b> Skarb Państwa, Gmina Miasto Szczecin, wieczyści użytkownicy, właściciele prywatni;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV;</p>
Kierunki	<p><b>funkcja dominująca:</b> usługi, w tym trzy obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> działalność produkcyjna (lokalizacji małego i średniego bussinesu, działalności rzemieślniczej, handlu hurtowego i składowania towarów, nieuciążliwej produkcji przetwórczej i wytwórczej wysokich technologii), składy, magazyny, zieleń urządzona, torowisko tramwajowe w ul. Bajecznej;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> restrukturyzacja terenu produkcji i składów;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> istniejące obiekty produkcyjne (z wyłączeniem nowo wybudowanych) i składowe do restrukturyzacji;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> cały teren;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> rozwój gospodarczy miasta, tworzenie nowych miejsc pracy, wprowadzenie funkcji ogólnomiejskich;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> harmonijna pierzeja ulicy głównej i ulic lokalnych;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> maksymalna wysokość budynków 12 m z dopuszczeniem akcentów wysokościowych w rejonie ulicy głównej;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od ulicy Szosa Polska poprzez sieć ulic lokalnych, w tym ul. Policką;</p> <p><b>inżynieria:</b> elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy; budowa magistrali wodociągowej; sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;</p> <p><b>inne:</b> lokalizacja obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> uwarunkowana jest wcześniejszym osiągnięciem liczby ludności 10 tys. w granicach bezpośredniego zasięgu;</p>



OSIEDLE	STOŁCZYN
Nr jednostki planistycznej	<b>P.T.06</b>
Powierzchnia w ha	35,75
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> zielenie nieurządzone, ogrody działkowe, obiekty produkcyjne, składy, magazyny; elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne ogrzewanie;</p> <p><b>struktura władania:</b> Skarb Państwa, Gmina Miasto Szczecin, wierzchni użytkownicy, właściciele prywatni;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> wartościowa zielenie;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV;</p>
Kierunki	<p><b>funkcja dominująca :</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> usługi, głównie dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla, sport, rekreacja, składy, magazyny, ogrody działkowe, zielenie urządzone, zielenie nieurządzone;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> restrukturyzacja terenu składów na funkcje usługowe;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> wskazane przekształcenie terenu składów i magazynów na cele usług; dolesienia;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> teren z wyłączeniem terenów cennych przyrodniczo;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu, realizacja nowych terenów mieszkaniowych;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> ukształtowanie harmonijnego sąsiedztwa krajobrazowego wokół ustanowionego użytku ekologicznego; gabaryty zespołów nowej zabudowy zróżnicowane w zależności od ekspozycji terenów, zwłaszcza panoramy od strony rzeki Odry;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> wkomponowanie zabudowy w krajobraz leśny; maksymalna wysokość budynków 3 kondygnacje; zakaz lokalizacji obiektów wielkogabarytowych poza terenem koncentracji usług; na terenie wskazanym dla zieleni urządzonej dopuszcza się realizację budynków rekreacji indywidualnej; zakaz zabudowy na wskazanym terenie zieleni nieurządzonej;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od ulic Szosa Polska i Nad Odrą poprzez sieć ulic lokalnych, Policką, Kościelną, Nehringa i Orną;</p> <p><b>inżynieria:</b> elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy; sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> obszar do objęcia SZM;</p>



OSIEDLE	STOŁCZYN
Nr jednostki planistycznej	<b>P.T.07</b>
Powierzchnia w ha	82,17
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> zieleń nieurządzona, ogrody działkowe, zabudowa mieszkaniowa przy ul. Stołczyńskiej, zabudowania i wyrobisko dawnej cegielni „Zgoda”; magistrala wodociągowa, elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne ogrzewanie;</p> <p><b>struktura władania:</b> Skarb Państwa, Gmina Miasto Szczecin, wiczyści użytkownicy, właściciele prywatni;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> wartościowe obszary przyrodnicze;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> zespół cegielni w rejestrze zabytków, budynki w ewidencji konserwatorskiej, występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej;</p> <p><b>bariery:</b> brak modernizacji tzw. Trasy Nadodrzańskiej (Stołczyńska; Nad Odrą, Światowida, Dębogórska, Ludowa) warunkującej rozwój terenów produkcyjnych wzdłuż Odry; <b>kolizje:</b> elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV;</p>
Kierunki	<p><b>funkcja dominująca :</b> zieleń urządzona, sport i rekreacja;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> ogrody działkowe, zabudowa mieszkaniowa, usługi, zbiornik wody;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> rewaloryzacja zabudowy w rejonie ul. Cegłówki, restrukturyzacja i rewitalizacja obszaru;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> przekształcenia istniejącej zabudowy w rejonie ul. Cegłówki uwzględniające jej historyczną strukturę przestrzenną; wyznacza się wewnętrzne podziały jednostki planistycznej a, b (wskazane na rysunku Studium, plansza Kierunki ) dla określenia granic terenów wskazanych do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z ustaleniem ogólnym (tom II- Kierunki, Rozdz.12, pkt 12.1.1, lit. g);</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> cały teren z wyłączeniem terenów cennych przyrodniczo i terenów osuwiskowych;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie kompozycji istniejącego zespołu zabudowy w rejonie ul. Cegłówki; gabaryty zespołów nowej zabudowy zróżnicowane w zależności od ekspozycji terenów, zwłaszcza panoramy od strony rzeki Odry; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach zabudowy mieszkaniowej; zachowanie charakteru przestrzeni otwartej w dolnym tarasie w terenach usług sportu i rekreacji oraz zieleni zespołu przyrodniczo-krajobrazowego; wykształcenie ciągłej struktury terenów zieleni wraz z ciągami pieszymi, stanowiącej powiązanie terenu usług sportu i rekreacji z zespołami zabudowy mieszkaniowej;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> maksymalna wysokość budynków 3 kondygnacje; zachowanie otwarć widokowych na rz. Odrę i J. Dąbie; zakaz zabudowy cieków wodnych i terenów osuwiskowych; ograniczony zakaz zabudowy na terenie proponowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od ulic Szosa Polska i Nad Odrą poprzez sieć ulic lokalnych, Policką, Kościelną, Nehringa i Orną;</p> <p><b>inżynieria:</b> elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy; budowa rurociągu tłoczego ścieków; istniejąca magistrala wodociągowa i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; budowa pompowni i zbiornika wody;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> wartościowe obszary przyrodnicze do objęcia strefą SZM, proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> zespół zabudowy do objęcia strefą ochrony konserwatorskiej B, ochrona obiektów w ewidencji konserwatorskiej w ustaleniach planów, opieka nad obiektem i obszarem wpisanym do rejestru zabytków wg wytycznych organu ds. ochrony zabytków;</p>



OSIEDLE	STOŁCZYN
Nr jednostki planistycznej	<b>P.T.08</b>
Powierzchnia w ha	54,83
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa skoncentrowana w rejonie ulic ul.Nehringa, Kościelna, Dąbrówki, Nad Odrą; szkoła podstawowa i inne usługi podstawowe, zieleni nieurządzonej, ogrody działkowe, ciek i zbiorniki wodne wraz z roślinnością przybrzeżną; kolektory sanitarne i deszczowe, elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; indywidualne ogrzewanie;</p> <p><b>struktura władania:</b> Skarb Państwa, jednostki organizacyjne, S.P., Gmina Miasto Szczecin, wieczyści użytkownicy, właściciele prywatni;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> zieleni nieurządzonej, ciek i zbiorniki wodne;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> kościół wpisany do rejestru zabytków, liczna zabudowa w ewidencji konserwatorskiej, elementy układu przestrzennego o wartości lokalnej, wartościowe elementy krajobrazu, występowanie reliktyw osadnictwa średniowiecznego;</p> <p><b>kolizje, konflikty:</b> sąsiedztwo terenów kolejowych, sąsiedztwo terenów produkcji (Huta Szczecin), elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV, ogrody działkowe; <b>bariery:</b> brak modernizacji tzw. Trasy Nadodrzańskiej (Stołczyńska, Nad Odrą, Światowida, Dębogórska, Ludowa) warunkującej rozwój terenów produkcyjnych wzdłuż Odry;</p>
Kierunki	<p><b>funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, głównie dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla, usługi związane z kompleksem zieleni urządzonej (wypoczynek, rekreacja, sport, gastronomia), usługi sportu, turystyki, zieleni urządzonej, ogrody działkowe;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> rewaloryzacja obszaru dawnej wsi Stołczyn, restrukturyzacja i rewitalizacja obszaru; likwidacja części ogrodów działkowych na terenach wskazanych pod usługi i zabudowę mieszkaniową;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> przekształcenia istniejącej zabudowy dawnej wsi Stołczyn uwzględniające jej historyczną strukturę przestrzenną; przekształcenie zieleni nieurządzonej (w centralnej części jednostki) w kompleks zieleni urządzonej z terenami rekreacji, wypoczynku, sportu i obiektami usługowymi towarzyszącymi zieleni (w tym gastronomia) przy zachowaniu wartościowych elementów przyrodniczych; przekształcenie części ogrodów działkowych na cele usług publicznych z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej) i budownictwa mieszkaniowego;</p> <p>wyznacza się wewnętrzne podziały jednostki planistycznej a,b (wskazane na rysunku Studium, plansza Kierunki ) dla określenia granic terenów wskazanych do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z ustaleniem ogólnym (tom II- Kierunki, Rozdz.12, pkt 12.1.1, lit.g);</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> głównie teren w środkowej części jednostki pod realizację kompleksu zieleni urządzonej i usług towarzyszących, w pozostałej części (z wyłączeniem terenów osuwiskowych) uzupełnienia i przekształcenia istniejącej zabudowy;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym i ponadlokalnym, stworzenie miejsca rekreacji i aktywnego wypoczynku (kompleks zieleni urządzonej), ochrona środowiska kulturowego, naturalnego i krajobrazu;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie ekspozycji układu historycznego dawnej wsi Stołczyn; zabudowa mieszkaniowa uzupełniająca istniejące zespoły mieszkaniowe; uzupełnienia zabudowy w gabarytach nie większych niż istniejąca zabudowa; w zespole zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w północnej części jednostki, miejscowo dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności: a) na działkach przyległych do istniejącej zabudowy wielorodzinnej; b) na terenach przyległych do ulic lokalnych; gabaryty zespołów nowej zabudowy realizowanej poza istniejącymi strukturami zróżnicowane w zależności od ekspozycji terenów; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach zabudowy mieszkaniowej i na terenie zieleni urządzonej; w środkowej części jednostki wykształcenie kompleksu zieleni urządzonej wraz z usługami towarzyszącymi;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> maksymalna wysokość budynków 3 kondygnacje dla zabudowy jednorodzinnej i usługowej oraz 4 kondygnacje dla zabudowy wielorodzinnej; obrzeżna zabudowa ulicy Kościelnej, Nehringa, Dąbrówki, Stołczyńskiej;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od ulic Szosa Polska i Nad Odrą poprzez sieć ulic lokalnych, w tym Policką, Kościelną, Nehringa;</p> <p><b>inżynieria:</b> elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy; budowa magistrali wodociągowej, kolektora sanitarnego; istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> obszar do objęcia SZM;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> centrum dawnej wsi do objęcia strefą kons. B, skarpa do objęcia strefą ochrony krajobrazu K, tereny zagrodowe i niwa ogrodowa do objęcia strefą W III ochrony archeologicznej, zabudowa w ewidencji konserwatorskiej do objęcia ochroną w planach, kościół i cmentarz przykościelny do opieki wg wytycznych organu ds. ochrony zabytków;</p>



OSIEDLE	STOŁCZYN
Nr jednostki planistycznej	<b>P.T.09</b>
Powierzchnia w ha	49,49
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa przy ul. Polickiej, zieleń nieurządzona, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne ogrzewanie;</p> <p><b>struktura władania:</b> Skarb Państwa, Gmina Miasto Szczecin, wiczyści użytkownicy, właściciele prywatni;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> elementy układu przestrzennego o wartości lokalnej, występowanie reliktywów zagospodarowania średniowiecznego, obiekty w ewidencji konserwatorskiej;</p>
Kierunki	<p><b>funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, głównie dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla i dzielnicy, usługi publiczne z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej), usługi sakralne, zieleń urządzona, torowisko tramwajowe w ul. Polickiej;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> budowa układu drogowego wraz z uzbrojeniem inżynieryjnym;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> przekształcenia istniejącej zabudowy w rejonie ul. Polickiej uwzględniające jej historyczną strukturę przestrzenną;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> cały obszar;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> realizacja nowych terenów mieszkaniowych, tworzenie nowych miejsc pracy;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> gabaryty zespołów nowej zabudowy zróżnicowane w zależności od ekspozycji terenów, zwłaszcza panoramy od strony rzeki Odry; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach zabudowy mieszkaniowej; enklawy zabudowy jednorodzinnej głównie od strony wschodniej jednostki; harmonijna pierzeja ulicy głównej;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> maksymalna wysokość budynków 3 kondygnacje dla zabudowy jednorodzinnej i 4 kondygnacje dla zabudowy wielorodzinnej z dopuszczeniem lokalnych dominant wysokościowych; w terenie wyznaczonym pod koncentrację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się małe zespoły zabudowy jednorodzinnej szeregowej;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od Szosy Polskiej poprzez sieć ulic lokalnych, w tym Policką, Nehringa;</p> <p><b>inżynieria:</b> budowa magistrali wodociągowej, kolektora sanitarnego i deszczowego oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego; istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> niewielki fragment obszaru do objęcia SZM;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> częściowo do objęcia strefą konserwatorską B i strefą ochrony archeologicznej W III, ustalenie w planach ochrony obiektów w ewidencji konserwatorskiej;</p>



OSIEDLE	STOŁCZYN
Nr jednostki planistycznej	<b>P.T.10</b>
Powierzchnia w ha	56,61
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa przy ul. Nehringa, zielenie nieurządzone, ogrody działkowe, zielenie leśna, ciek i naturalne zbiorniki wodne wraz z roślinnością przybrzeżną, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia. Indywidualne ogrzewanie;</p> <p><b>struktura władania:</b> Gmina Miasto Szczecin, wieczości użytkownicy, właściciele prywatni;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> strumień Glinianka i staw (Górny Staw) wraz z zielenią nieurządzoną;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> elementy układu przestrzennego o wartości lokalnej, występowanie relikwów osadnictwa średniowiecznego, liczna zabudowa w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> ogrody działkowe;</p>
Kierunki	<p><b>funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, głównie dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla, zielenie urządzone;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> rewaloryzacja obszaru dawnej wsi Stołczyn, likwidacja ogrodów działkowych, budowa układu drogowego wraz z uzbrojeniem inżynierskim;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> przekształcenia istniejącej zabudowy dawnej wsi Stołczyn uwzględniające jej historyczną strukturę przestrzenną; przekształcenie części ogrodów działkowych na cele usług publicznych z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej) i budownictwa mieszkaniowego; zielenie leśna do zachowania; zachowanie wartościowych elementów przyrodniczych w tym cieku i naturalnych zbiorników wodnych;</p> <p>wyznacza się wewnętrzne podziały jednostki planistycznej a, b (wskazane na rysunku Studium, plansza Kierunki) dla określenia granic terenów wskazanych do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z ustaleniem ogólnym (tom II- Kierunki, Rozdz.12, pkt 12.1.1, lit. g);</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> cały obszar z wyłączeniem terenu zieleni leśnej, tereny w północnej części jednostki wzdłuż ulicy Nehringa z przewagą uzupełnień i przekształceń istniejącej zabudowy;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> realizacja nowych terenów mieszkaniowych, tworzenie nowych miejsc pracy, ochrona środowiska kulturowego, naturalnego i krajobrazu;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> uzupełnienia zabudowy w gabarytach nie większych niż istniejąca zabudowa; zachowanie ekspozycji układu historycznego dawnej wsi Stołczyn; gabaryty zespołów nowej zabudowy realizowanej poza istniejącymi strukturami zróżnicowane w zależności od ekspozycji terenów, zwłaszcza panoramy od strony rzeki Odry; miejscowo, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności na: a) wyznaczonych terenach; b) terenach przyległych do ulicy głównej; c) terenach przyległych do ulic lokalnych; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach mieszkaniowych; duży udział terenów zielonych; w dolnej części jednostki, wzdłuż doliny cieku zachowanie ciągłej struktury terenów zieleni; w sąsiedztwie zieleni leśnej i doliny cieków wkomponowanie zabudowy w krajobraz naturalny; harmonijna pierzeja ulicy głównej;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> maksymalna wysokość budynków 3 kondygnacje dla zabudowy jednorodzinnej i usługowej oraz 4 kondygnacje dla zabudowy wielorodzinnej; w części południowej jednostki, w terenie wyznaczonym pod koncentrację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się małe zespoły zabudowy jednorodzinnej szeregowej; w północnej części jednostki obrzeżna zabudowa ulicy Nehringa;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od Szosy Polskiej poprzez sieć ulic lokalnych, w tym Policką, Nehringa;</p> <p><b>inżynieria:</b> budowa magistrali wodociągowej; budowa kolektora sanitarnego i deszczowego oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego; istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> wartościowe obszary przyrodnicze do objęcia strefą SZM, zachowanie naturalnych walorów cieków;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> teren częściowo do objęcia strefą B ochrony konserwatorskiej oraz strefą ochrony archeologicznej W III, obiekty w ewidencji konserwatorskiej do objęcia ochroną w planach;</p>



OSIEDLE	STOŁCZYN
Nr jednostki planistycznej	<b>P.T.11</b>
Powierz. w ha	102,50
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> zielenie nieurządzone, ogrody działkowe, zielenie dawnego cmentarza, zabudowa mieszkaniowa przy ul. Goleścińskiej; ciek i zbiorniki wodne wraz z roślinnością przybrzeżną, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; indywidualne ogrzewanie;</p> <p><b>struktura władania:</b> Skarb Państwa, jednostki organizacyjne S.P., Gmina Miasto Szczecin, wiecystości użytkownicy, właściciele prywatni;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> zielenie cmentarna, ciek Glinianka z roślinnością przybrzeżną;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> elementy układu przestrzennego o wartości lokalnej oraz wartościowe elementy krajobrazu, relikty osadnictwa średniowiecznego i pradziejowego, zabudowa w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p><b>kolizje, konflikty:</b> sąsiedztwo oczyszczalni ścieków „Dąbrówka”, sąsiedztwo terenów kolejowych, sąsiedztwo terenów produkcji skoncentrowanych wzdłuż rzeki Odry, ogrody działkowe; <b>bariery:</b> brak modernizacji tzw. Trasy Nadodrzańskiej (Stołczyńska, Nad Odrą, Światowida, Dębogórska, Ludowa) warunkującej rozwój terenów wzdłuż Odry;</p>
Kierunki	<p><b>funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla i dzielnicy, w tym usług publicznych z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej), zielenie urządzone, sport i rekreacja, ogrody działkowe;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> likwidacja części ogrodów działkowych na terenie wskazanym pod usługi; sukcesywne przekształcenie części ogrodów działkowych na tereny sportu i rekreacji z dużą ilością terenów zieleni; restrukturyzacja i rewitalizacja obszaru, zwłaszcza w rejonie ul. Kościelnej, Dąbrówki, Nad Odrą;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> zachowanie wartościowych elementów przyrodniczych w tym cieków i zbiorników wodnych; przekształcenie części ogrodów działkowych na cele usług publicznych z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej) oraz usług sportu i rekreacji; wyznacza się wewnętrzne podziały jednostki planistycznej a, b (wskazane na rysunku Studium, plansza Kierunki) dla określenia granic terenów wskazanych do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z ustaleniem ogólnym (tom II- Kierunki, Rozdz.12, pkt 12.1.1, lit. g);</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> cały teren z wyłączeniem terenów osuwiskowych, tereny wzdłuż ulicy Kościelnej, Dąbrówki, Goleścińskiej i Górskiej z przewagą uzupełnień i przekształceń istniejącej zabudowy;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> realizacja nowych terenów mieszkaniowych, tworzenie nowych miejsc pracy, ochrona środowiska kulturowego, naturalnego i krajobrazu;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie ekspozycji układu historycznego dawnej wsi Stołczyn; ograniczenie w obszarze strefy ekspozycji lokalizacji zabudowy zwartej, wysokiej lub o formach agresywnych utrudniających lub zakłócających ekspozycję dawnej wsi; miejscowo, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności na: a) wyznaczonych terenach; b) terenach przyległych do dróg publicznych; c) terenach wyznaczonych pod koncentrację usług; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach zabudowy mieszkaniowej; w terenach zabudowy mieszkaniowej uzupełnienia zabudowy w gabarytach nie większych niż istniejąca zabudowa; gabaryty zespołów nowej zabudowy realizowanej poza istniejącymi strukturami zróżnicowane w zależności od ekspozycji terenów, zwłaszcza panoramy od strony rzeki Odry; miejscowo dopuszczenie zabudowy rekreacyjnej w terenach ogrodów działkowych; utrzymanie kompozycji zespołu zieleni na terenie dawnego cmentarza; duży udział terenów zielonych; wzdłuż doliny strumienia Glinianka wykształcenie ciągłej struktury terenów zieleni; w sąsiedztwie zieleni leśnej i doliny cieków wkomponowanie zabudowy w krajobraz naturalny;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych 3 kondygnacje z dopuszczeniem punktowych akcentów wysokościowych do 4 kondygnacje; obrzeżna zabudowa ulicy Kościelnej i Dąbrówki (na odcinku istniejącej zabudowy); zakaz lokalizacji obiektów wielkogabarytowych; zachowanie otwarcia widokowego na rz. Odrę i J. Dąbie, zwłaszcza z terenu dawnego cmentarza przy ul. Nehringa i terenów wyznaczonych dla usług sportu i rekreacji; zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie kolei; zakaz zabudowy terenów osuwiskowych; ograniczony zakaz zabudowy w granicach proponowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od ulic Szosa Polska i Nad Odrą poprzez sieć ulic lokalnych, w tym Nehringa;</p> <p><b>inżynieria:</b> budowa sieci uzbrojenia rozdzielczego; istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> wartościowe obszary przyrodnicze do objęcia strefą SZM, zachowanie naturalnych walorów cieków, na części terenu proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> teren częściowo do objęcia strefą B ochrony konserwatorskiej oraz strefa ochrony krajobrazu K i strefą ochrony archeologicznej W III, zabudowa w ewidencji konserwatorskiej do ochrony ustaleniami planu;</p>



OSIEDLE	STOŁCZYN
Nr jednostki planistycznej	<b>P.T.12</b>
Powierzchnia w ha	15,76
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> produkcja, magazyny, składy, zielenie nieurządzona, ogrody działkowe, zabudowa mieszkaniowa, oczyszczalnia ścieków „Dąbrówka”, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p><b>struktura władania:</b> Skarb Państwa, jednostki organizacyjne S.P., Gmina Miasto Szczecin, wieczyści użytkownicy, własność prywatna;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> fragmenty terenu cenne przyrodniczo;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> elementy układu przestrzennego o wartości lokalnej i obszar występowania reliktywów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego, zabudowa w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p><b>bariery:</b> brak modernizacji tzw. Trasy Nadodrzańskiej (Stołczyńska, Nad Odrą, Światowida, Dębogórska, Ludowa) warunkującej rozwój terenów wzdłuż Odry;</p>
Kierunki	<p><b>funkcja dominująca :</b> zabudowa mieszkaniowa, wielorodzinna niskiej intensywności;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> usługi, zabudowa jednorodzinna z usługami;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> restrukturyzacja i rewitalizacja obszaru;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej; wyznacza się wewnętrzne podziały jednostki planistycznej a, b, c (wskazane na rysunku Studium, plansza Kierunki ) dla określenia granic terenów wskazanych do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z ustaleniem ogólnym (tom II- Kierunki, Rozdz.12, pkt 12.1.1, lit. g);</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> cały obszar z wyłączeniem terenów osuwiskowych;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> rewitalizacja i aktywizacja terenów nadrzecznych;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> ekspozycja obszaru od strony rzeki Odry;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> gabaryty zabudowy uwzględniające ekspozycję obszaru od strony rzeki Odry;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od ulicy Nad Odrą;</p> <p><b>inżynieria:</b> budowa magistrali wodociągowej, kolektora sanitarnego i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych; oczyszczalnia do likwidacji, budowa przepompowni ścieków; sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> obszar do objęcia SZM, zielenie o charakterze przeciw erozyjnym;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> teren częściowo do objęcia strefą B ochrony konserwatorskiej oraz strefą ochrony archeologicznej W III, zabudowa w ewidencji konserwatorskiej do ochrony ustaleniami planu;</p>



OSIEDLE	STOŁCZYN
Nr jednostki planistycznej	<b>P.T.13</b>
Powierzchnia w ha	1,53
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi, zieleń nieurządzona; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne ogrzewanie;</p> <p><b>struktura władania:</b> Skarb Państwa, Gmina Miasto Szczecin, wieczyści użytkownicy, właściciele prywatni;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> elementy układu przestrzennego o wartości lokalnej, zabudowa w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p><b>kolizje, konflikty:</b> likwidacja zabudowy mieszkaniowej, w odniesieniu do istniejącej zabudowy mieszkaniowej sąsiedztwo terenów kolejowych i działalności produkcyjnej; <b>bariery:</b> brak modernizacji tzw. Trasy Nadodrzańskiej (Stołczyńska, Nad Odrą, Światowida, Dębogórska, Ludowa) warunkującej rozwój terenów wzdłuż Odry;</p>
Kierunki	<p><b>funkcja dominująca :</b> usługi produkcyjne;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> produkcja, składy, mieszkalnictwo w postaci pojedynczych lokali mieszkalnych przy obiektach usługowych;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> likwidacja zabudowy mieszkaniowej, nowe zagospodarowanie terenu w oparciu o koncepcję funkcjonalno-przestrzenną całego obszaru, restrukturyzacja i rewitalizacja obszaru;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> od strony ul. Nad Odrą zachowanie gabarytów istniejącej zabudowy mieszkaniowej; dopuszcza się zachowanie wartościowej zabudowy mieszkaniowej;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> cały teren;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> realizacja nowych terenów produkcyjno-składowych, tworzenie nowych miejsc pracy;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> harmonijna pierzeja ulicy zbiorczej oraz sylweta zabudowy od strony terenów kolejowych;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> obrzeżna forma zabudowy ul. Nad Odrą; dopuszcza się mieszkalnictwo wyłącznie w postaci pojedynczych lokali mieszkalnych przy obiektach usługowych;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od ulicy Nad Odrą;</p> <p><b>inżynieria:</b> budowa rurociągu tłoczego ścieków; sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> zabudowa w ewidencji konserwatorskiej do ochrony ustaleniami planu;</p>



OSIEDLE	STOŁCZYN
Nr jednostki planistycznej	<b>P.T.14.</b>
Powierzchnia w ha	134,29
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> obiekty produkcyjne (Huta „Szczecin”, „Fosfan”), urządzone nabrzeża, woda, kanały i rowy melioracyjne; obiekty rekreacji i wypoczynku wykorzystującego dostęp do wody; zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, roślinność typowa dla terenów podmokłych obszarów przywodnych; stacja zasilająca wysokiego napięcia „Huta”;</p> <p>elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, kolektory ogólnospławne i deszczowe, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p><b>struktura władania:</b> Skarb Państwa, Gmina Miasto Szczecin, spółki Gminy, wieczyści użytkownicy;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej, w tym zabytkowy obszar fabryczny, zabudowa w ewidencji konserwatorskiej, wartościowe elementy krajobrazu, na terenie występują relikty osadnictwa pradziejowego;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, zabudowa mieszkaniowa w obszarze uciążliwej produkcji i baz, część obszaru narażona na niebezpieczeństwo powodzi; teren w granicach portu morskiego stanowi obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią; brak modernizacji tzw. Trasy Nadodrzańskiej (Stołczyńska, Nad Odrą, Światowida, Dębogórska, Ludowa) warunkującej rozwój terenów wzdłuż Odry);</p>
Kierunki	<p><b>funkcja dominująca:</b> produkcja, składy, bazy;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> usługi produkcyjne, drobna wytwórczość związana z dostępem do akwenu wodnego (np. szkutnictwo), usługi związane z turystyką wodną i sportem wodnym (np. hotelarstwo, pensjonaty, gastronomia), parking dla samochodów ciężarowych;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> restrukturyzacja i rewitalizacja obszaru;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> tworzenie nowych warunków do rozwoju obszaru portowego, zachowanie waloru portu morsko-rzeczno pełniącego rolę portu uniwersalnego, rozwój usług dystrybucyjno – logistycznych;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> cały teren;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> realizacja nowych terenów produkcyjno-składowych, tworzenie nowych miejsc pracy; restrukturyzacja i rewitalizacja obszaru;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> ekspozycja obszaru od strony rzeki Odry; funkcję mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie w terenie koncentracji usług;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> gabaryty zabudowy uwzględniające ekspozycję obszaru od strony rzeki Odry; nowe obiekty mieszkalne wyłącznie w postaci pojedynczych lokali mieszkalnych przy obiektach usługowych;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od ulicy P.T.02.Z;</p> <p><b>inżynieria:</b> stacja zasilająca wysokiego napięcia „Huta” do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy; budowa: stacji przeładunkowej odpadów, istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> częściowo do objęcia strefą ochrony krajobrazu pradziejowego oraz strefą ochrony archeologicznej W III, ustalić strefy B, K ochrony konserwatorskiej, zabytki techniki i budownictwa w ewidencji konserwatorskiej do ochrony w ustaleniach planu;</p>



OSIEDLE	STOŁCZYN
Nr jednostki planistycznej	<b>P.T.15</b>
Powierzchnia w ha	20,03
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> roślinność typowa dla terenów podmokłych obszarów przywodnych, wody i kanały wodne, brak sieci uzbrojenia terenu; teren w granicach portu morskiego stanowi obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią;</p> <p><b>struktura władania:</b> Skarb Państwa;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> wartościowy obszar przyrodniczy faunistyczno - florystyczny (trzciniowiska i szuwary);</p>
Kierunki	<b>funkcja dominująca :</b> zieleń nieurządzona;
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> obszar naturalny, do przeobrażeń głównie drogą sukcesji naturalnej roślinności istniejącej;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> wszelkie działania podporządkowane ochronie środowiska naturalnego i krajobrazu;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie naturalnego środowiska naturalnego i krajobrazu wyspy;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> zakaz zabudowy;</p> <p><b>komunikacja:</b> dostęp drogą wodną;</p> <p><b>inżynieria:</b> zakaz lokalizacji obiektów i sieci inżynierskich;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> wartościowy obszar przyrodniczy do objęcia SZM; proponowany użytek ekologiczny;</p>



OSIEDLE	STOŁCZYN
Nr jednostki planistycznej	<b>P.T.16</b>
Powierzchnia w ha	70,14
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> roślinność typowa dla terenów podmokłych obszarów przywodnych; wody i kanały wodne; brak sieci uzbrojenia terenu; obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi, teren w granicach portu morskiego stanowi obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią;</p> <p><b>struktura władania:</b> Gmina Miasto Szczecin;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> wartościowy obszar przyrodniczy faunistyczno-florystyczny (trzciniowiska i szuwary), obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000;</p>
Kierunki	<p><b>funkcja dominująca:</b> zieleń nieurządzona;</p> <p><b>funkcja uzupełniająca:</b> obiekty i urządzenia nawigacyjne;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> obszar naturalny, do przeobrażeń głównie drogą sukcesji naturalnej roślinności istniejącej;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> wszelkie działania podporządkowane ochronie środowiska naturalnego i krajobrazu, strefa ochrony ekspozycji (wizury) światła sektorowego „Babina” i nabeżnika „Ina S”;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie naturalnego środowiska naturalnego i krajobrazu wyspy;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> zakaz zabudowy;</p> <p><b>komunikacja:</b> dostęp drogą wodną;</p> <p><b>inżynieria:</b> zakaz lokalizacji obiektów i sieci inżynierskich;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> wartościowy obszar przyrodniczy do objęcia strefą SZM; proponowany użytek ekologiczny; obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000;</p>



OSIEDLE	STOŁCZYN
Nr jednostki planistycznej	<b>P.T.17</b>
Powierzchnia w ha	13,91
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> roślinność typowa dla terenów podmokłych obszarów przywodnych, wody i kanały wodne, brak sieci uzbrojenia terenu; obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi;</p> <p><b>struktura władania:</b> Gmina Miasto Szczecin;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> wartościowy obszar przyrodniczy faunistyczno – florystyczny (trzciniowiska i szuwary), obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000;</p>
Kierunki	<b>funkcja dominująca:</b> zieleń nieurządzona;
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> obszar naturalny, do przeobrażeń głównie drogą sukcesji naturalnej roślinności istniejącej;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> wszelkie działania podporządkowane ochronie środowiska naturalnego i krajobrazu;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie naturalnego środowiska naturalnego i krajobrazu wyspy;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> zakaz zabudowy;</p> <p><b>komunikacja:</b> dostęp drogą wodną;</p> <p><b>inżynieria:</b> zakaz lokalizacji obiektów i sieci inżynierskich;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> wartościowy obszar przyrodniczy do objęcia strefą SZM, proponowany użytek ekologiczny, obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000;</p>



OSIEDLE	STOŁCZYN
Nr jednostki planistycznej	<b>P.T.18</b>
Powierzchnia w ha	276,11
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> zieleń leśna, zieleń nieurządzona - roślinność typowa dla terenów podmokłych obszarów przywodnych, wody i kanały wodne, urządzenia nawigacyjne, brak sieci uzbrojenia terenu; obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi; teren w granicach portu morskiego stanowi obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią;</p> <p><b>struktura władania:</b> jednostki organizacyjne S.P.;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> występowanie wartościowych obszarów i obiektów przyrodniczych: zespół przyrodniczo - krajobrazowy, stanowiska rozrodu i stałego przebywania zwierząt gatunków chronionych, obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000;</p>
Kierunki	<p><b>funkcja dominująca:</b> zieleń leśna;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> obiekty i urządzenia nawigacyjne, obiekty i urządzenia usług sportów wodnych i rekreacji, zieleń nieurządzona;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> zieleń leśna do zachowania i prowadzenia gospodarki leśnej; wszelkie działania na terenie leśnym zgodne z planem urządzenia lasu; obszar naturalny, do przeobrażeń głównie drogą sukcesji naturalnej roślinności istniejącej;</p> <p>wyznacza się wewnętrzne podziały jednostki planistycznej: a, b (wskazane na rysunku Studium, plansza Kierunki), dla określenia granic terenów wskazanych do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z ustaleniem (tom II – Kierunki, rozdz. 12, pkt 12.1.1, lit. g);</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie naturalnego środowiska naturalnego i krajobrazu wyspy, strefa ochrony ekspozycji (wizury) nabieżnika „Bykowo”;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> wkomponowanie zabudowy i zagospodarowania terenu w naturalny krajobraz wyspy, zakaz zabudowy;</p> <p><b>komunikacja:</b> dostęp drogą wodną;</p> <p><b>inżynieria:</b> dopuszcza się doprowadzenie energii elektrycznej; zabezpieczenie w wodę do celów bytowych i odprowadzenie kanalizacji sanitarnej w układzie lokalnym;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> wartościowe obszary i obiekty przyrodnicze do objęcia SZM, proponowane przekształcenie zespołu przyrodniczo – krajobrazowego w rezerwat przyrody, obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, stanowiska rozrodu i stałego przebywania zwierząt gatunków chronionych;</p>



OSIEDLE	STOŁCZYN
Nr jednostki planistycznej	<b>P.T.19.</b>
Powierzchnia w ha	26,28
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> ciekł wodne wraz z roślinnością przybrzeżną, zieleń leśna, zieleń nieurządżona, ogrody działkowe, elektroenergetyczne linie napowietrzne 110kV, brak sieci uzbrojenia terenu;</p> <p><b>struktura władania:</b> Skarb Państwa, jednostki organizacyjne S.P., Gmina Miasto Szczecin, właściciele prywatni;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> zieleń leśna LKP Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, użytek ekologiczny „Dolina strumieni Skolwinki, Stołczynki, Żółwinki”;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> elektroenergetyczne linie napowietrzne 110kV,</p>
Kierunki	<p><b>funkcja dominująca:</b> zieleń nieurządżona;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> ogrody działkowe;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> zieleń leśna do zachowania i prowadzenia gospodarki leśnej; wszelkie działania na terenie leśnym zgodne z planem urządzenia lasu;; zachowanie ogrodów działkowych;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie istniejącej struktury przestrzennej;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> zakaz zabudowy na obszarze użytku ekologicznego, zakaz zabudowy cieków wodnych;</p> <p><b>komunikacja:</b> dojazd od ulic Nehringa i Ornej;</p> <p><b>inżynieria:</b> elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy; budowa magistrali wodociągowej;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> wartościowe obszary przyrodnicze do objęcia strefą SZM, użytek ekologiczny, LKP Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;</p>



OSIEDLE	STOŁCZYN
Nr jednostki planistycznej	<b>P.T.20</b>
Powierzchnia w ha	23,0
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> ciekł wodne wraz z roślinnością przybrzeżną, zieleń leśna, zieleń nieurządżona, ogrody działkowe; elektroenergetyczne linie napowietrzne 110kV i 220 kV, brak sieci uzbrojenia terenu;</p> <p><b>struktura władania:</b> Skarb Państwa, jednostki organizacyjne S.P., Gmina Miasto Szczecin, wieczyści użytkownicy, właściciele prywatni;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> zieleń leśna, ciekł wodne;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> elektroenergetyczne linie napowietrzne 110kV i 220 kV;</p>
Kierunki	<p><b>funkcja dominująca:</b> zieleń nieurządżona i ogrody działkowe;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> zieleń urządżona, zieleń leśna, usługi, składy, magazyny, turystyka i rekreacja;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> zachowanie ciekł wodnych wraz z roślinnością przybrzeżną, zachowanie zieleni leśnej i ogrodów działkowych, wprowadzenie zieleni urządżonej;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> teren wzdłuż ul. Szosa Polska, teren pomiędzy stacją zasilającą najwyższego napięcia „Glinki” i terenem ogrodów działkowych;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie charakteru terenów otwartych wzdłuż ciekł wodnych; zachowanie ciągłej struktury terenów zieleni wzdłuż ciekł wodnych; harmonijna pierzeja ulicy głównej;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> maksymalna wysokość budynków 2 kondygnacje, zakaz zabudowy ciekł wodnych; zakaz zabudowy na wskazanym terenie zieleni nieurządżonej;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od Szosy Polskiej poprzez ulice lokalne;</p> <p><b>inżynieria:</b> elektroenergetyczne linie 220 kV i 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> wartościowe obszary przyrodnicze do objęcia strefą SZM;</p>



OSIEDLE	STOŁCZYN
Nr jednostki planistycznej	<b>P.T.21</b>
Powierzchnia w ha	3,83
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa, obiekty magazynowe, produkcyjne i składy, magistrała wodociągowa, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne;</p> <p><b>struktura władania:</b> Skarb Państwa, Gmina Miasto Szczecin, spółki Gminy, wierzyci użytkownicy;</p> <p><b>kolizje, konflikty:</b> likwidacja zabudowy mieszkaniowej, w odniesieniu do istniejącej zabudowy mieszkaniowej sąsiedztwo terenów kolejowych i działalności produkcyjnej; <b>bariery:</b> brak modernizacji tzw. Trasy Nadodrzańskiej (Stołczyńska, Nad Odrą, Światowida, Dębogórska, Ludowa) warunkującej rozwój terenów produkcyjnych wzdłuż Odry; część obszaru zagrożona powodzią;</p>
Kierunki	<p><b>funkcja dominująca:</b> produkcja;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> usługi, zieleń urządzona;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> likwidacja zabudowy mieszkaniowej, nowe zagospodarowanie terenu w oparciu o koncepcję funkcjonalno - przestrzenną całego obszaru; restrukturyzacja i rewitalizacja obszaru;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> gruntowna modernizacja tzw. Trasy Nadodrzańskiej (Stołczyńska, Nad Odrą, Światowida, Dębogórska, Ludowa) warunkująca rozwój terenów produkcyjnych wzdłuż Odry;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> cały teren;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> realizacja nowych terenów produkcyjno -składowych, tworzenie nowych miejsc pracy;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> harmonijna pierzeja ulicy zbiorczej oraz sylweta zabudowy od strony terenów kolejowych;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> jednakowe gabaryty obiektów kształtujących nowe zespoły zabudowy;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od ulicy Stołczyńskiej i P.T.02.Z;</p> <p><b>inżynieria:</b> istniejąca magistrała wodociągowa i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;</p>