



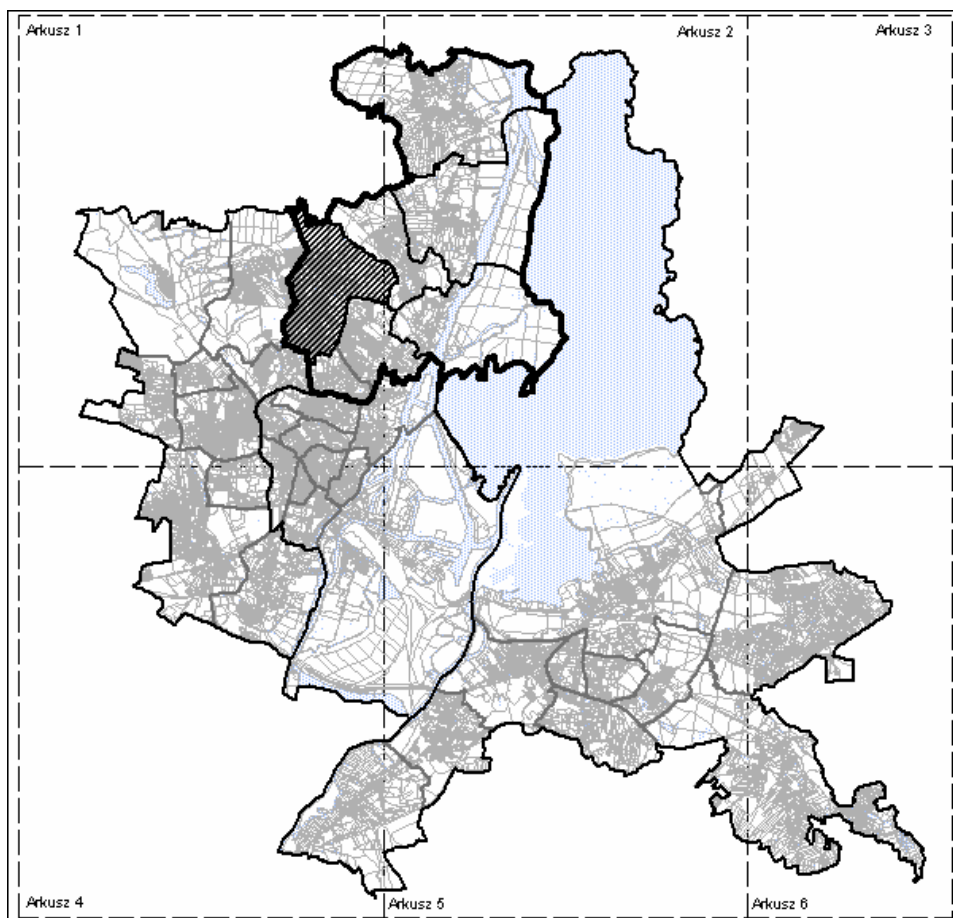
## OSIEDLE WARSZEWO

Warszewo rozwijać się będzie jako osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z częściowym dopuszczeniem zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności, powiązanej z wprowadzaniem programu usługowego. W zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się wprowadzanie usług rozproszonych, związanych przede wszystkim z obsługą mieszkańców osiedla.

Północną część osiedla przeznacza się na zieleni urządzoną z preferencją dla lokalizacji w tym miejscu ogrodu botanicznego łączącego się z terenami Puszczy Wkrzańskiej.

Powiązaniu osiedla ze śródmieściem Szczecina oraz z innymi osiedlami północnej części miasta służyć będą projektowane w jego obszarze ulice główne i zbiorcze. Dla obsługi mieszkańców osiedla przewiduje się także budowę trasy tramwajowej łączącej śródmieście z projektowaną na terenie Warszawa zajezdnia tramwajowo-autobusowa.

Charakter osiedla, młodego, pełniącego docelowo wraz z innymi osiedlami na północy i północnym-zachodzie miasta funkcję „sypialni” wymaga, dla utrzymania oczekiwanej jakości życia zachowania możliwie dużego udziału zieleni urządzonej, kształtowanej w ramach Systemu Zieleni Miejskiej oraz wprowadzania programów usług związanych z zaspokajaniem podstawowych potrzeb mieszkańców (oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej itp.).





OSIEDLE	WARSZEWO
Nr jednostki planistycznej	<b>P.W.01.G</b>
Powierzchnia w ha	20.69
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> ulice Duńska, Podbórzeńska, Ostoi - Zagórskiego, tereny upraw rolnych, magistrała wodociągowa, magistrała gazowa wysokiego i średniego ciśnienia, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, kolektor sanitarny i deszczowy, uzbrojenie rozdzielcze;</p> <p><b>struktura władania:</b> Gmina Miasto Szczecin, Skarb Państwa, wieczyści użytkownicy, właściciele prywatni;</p>
Kierunki:	<p><b>klasa ulicy:</b> główna;</p> <p><b>przekrój ulicy:</b> dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu;</p> <p><b>główne ścieżki rowerowe:</b> wprowadza się;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> budowa nowej ulicy na odcinku od ulicy Szczecińskiej do ulicy Szosa Polska. Budowa drugiej jezdni ulicy Duńskiej;</p> <p>wyznacza się wewnętrzne podziały jednostki planistycznej: A, B, C, D (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> elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy; do zachowania magistrała gazowa wysokiego ciśnienia; budowa magistrali wodociągowej, kolektora sanitarnego, deszczowego; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> fragment terenu do objęcia Systemem Zieleni Miejskiej;</p>



OSIEDLE	WARSZEWO
Nr jednostki planistycznej	<b>P.W.02.Z</b>
Powierzchnia w ha	1,99
Uwarunkowania	<b>stan zainwestowania:</b> gazociąg średniego ciśnienia; <b>struktura władania:</b> Skarb Państwa, Gmina Miasto Szczecin, wieczyści użytkownicy, właściciele prywatni; <b>ochrona przyrody:</b> obszar wartościowy przyrodniczo;
Kierunki:	<b>klasa ulicy:</b> zbiorcza; <b>przekrój ulicy:</b> jedna jezdnia, dwa pasy ruchu; <b>główne ścieżki rowerowe:</b> wprowadza się;
Polityka przestrzenna	<b>zasady przekształceń:</b> budowa nowej ulicy; <b>obszary i zadania strategiczne:</b> inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>inżynieria:</b> istniejący gazociąg średniego ciśnienia do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; budowa magistrali wodociągowej i sieci uzbrojenia rozdzielczego; <b>ochrona przyrody:</b> teren do objęcia Systemem Zieleni Miejskiej;



OSIEDLE	WARSZEWO
Nr jednostki planistycznej	<b>P.W.03.Z</b>
Powierzchnia w ha	3,43
Uwarunkowania	<b>stan zainwestowania:</b> tereny upraw rolnych, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, magistrale gazowe średniego ciśnienia;
	<b>struktura władania:</b> Miasto Szczecin, Skarb Państwa, jednostki organizacyjne S.P., właściciele prywatni;
	<b>ochrona przyrody:</b> obszar wartościowy przyrodniczo;
Kierunki:	<b>klasa ulicy:</b> zbiorcza;
	<b>przekrój ulicy:</b> jedna jezdnia, dwa pasy ruchu; na odcinku ulicy wydzielone torowisko tramwajowe;
Polityka przestrzenna	<b>zasady przekształceń:</b> budowa nowej ulicy z torowiskiem tramwajowym na jej fragmencie;
	<b>obszary i zadania strategiczne:</b> inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>inżynieria:</b> elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy; magistrale gazowe średniego ciśnienia do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; budowa kanalizacji sanitarnej, deszczowej i sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	<b>ochrona przyrody:</b> fragment terenu do objęcia Systemem Zieleni Miejskiej;



OSIEDLE	WARSZEWO
Nr jednostki planistycznej	<b>P.W.04.Z</b>
Powierzchnia w ha	60,45
Uwarunkowania	<b>stan zainwestowania:</b> magistrala gazowa średniego ciśnienia; <b>struktura władania:</b> Skarb Państwa, Gmina Miasto Szczecin, właściciele prywatni; <b>ochrona przyrody:</b> obszar wartościowy przyrodniczo;
Kierunki:	<b>klasa ulicy:</b> zbiorcza; <b>przekrój ulicy:</b> dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu; wydzielone torowisko tramwajowe; <b>główne ścieżki rowerowe:</b> wprowadza się;
Polityka przestrzenna	<b>zasady przekształceń:</b> budowa nowej ulicy z torowiskiem tramwajowym na jej fragmencie; 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); <b>obszary i zadania strategiczne:</b> inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>inżynieria:</b> budowa magistrali wodociągowej, kolektora sanitarnego i deszczowego; magistrala gazowa średniego ciśnienia do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; budowa sieci uzbrojenia rozdzielczego; <b>ochrona przyrody:</b> fragment terenu do objęcia Systemem Zieleni Miejskiej;



OSIEDLE	WARSZEWO
Nr jednostki planistycznej	<b>P.W.05</b>
Powierzchnia w ha	72,34
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> zieleń leśna, elektroenergetyczne linie napowietrzne 220 kV i 110 kV;</p> <p><b>struktura władania:</b> Skarb Państwa, Gmina Miasto Szczecin;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych: leśny kompleks promocyjny „Puszcze Szczecińskie” o wielofunkcyjnej i zrównoważonej gospodarce leśnej w tym aktywnej ochronie przyrody, fragment zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Wodozbiór”;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> liczne relikty osadnictwa pradziejowego;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> elektroenergetyczne linie napowietrzne 220 kV i 110 kV;</p>
Kierunki	<p><b>funkcja dominująca:</b> zieleń leśna;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> turystyka, rekreacja, wypoczynek;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> ochrona zasobów przyrody;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> odtworzenie systemu leśnych ciągów spacerowych z obiektami usługowymi; zieleń leśna do zachowania z możliwością włączenia części do kompleksu zieleni urządzonej (ogrodu botanicznego) oraz z wyjątkiem niezbędnej wycinki związanej z budową dróg;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie naturalnie ukształtowanego krajobrazu leśnego;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> ograniczony zakaz zabudowy; na terenie kompleksu zieleni leśnej dopuszcza się, z zachowaniem wymogów ochrony środowiska i planów urządzenia lasów, lokalizację obiektów budowlanych związanych z rekreacją i wypoczynkiem, jak np.: obiekty turystyczne, gastronomiczne i urządzenia rekreacyjne wraz z niezbędną infrastrukturą.;</p> <p><b>komunikacja:</b> dojazd od ulic Podbórzeńskiej i Kredowej;</p> <p><b>inżynieria:</b> elektroenergetyczne linie 220 kV i 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy; zakaz lokalizacji nowych obiektów i sieci inżynierskich;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> wartościowe obszary przyrodnicze do objęcia strefą SZM, fragment zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, proponowane pomniki przyrody nieożywionej, leśny kompleks promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> ustalić strefę WII ochrony archeologicznej;</p>



OSIEDLE	WARSZEWO
Nr jednostki planistycznej	<b>P.W.06</b>
Powierzchnia w ha	61,60
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> zielenie nieurządzone, zielenie leśna, cieki i naturalny zbiornik wodny; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, magistrala gazowa wysokiego ciśnienia;</p> <p><b>struktura władania:</b> Skarb Państwa, Gmina Miasto Szczecin, właściciele prywatni;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> występowanie wartościowych obszarów i obiektów przyrodniczych: fragment użytku ekologicznego „Dolina Strumienia Grzęziniec, fragment zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Wodociąg”, cieki naturalne, naturalny zbiornik wodny, enklawy zieleni leśnej LKP Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> liczne relikty osadnictwa pradziejowego;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, magistrala gazowa wysokiego ciśnienia;</p>
Kierunki	<p><b>funkcja dominująca :</b> zielenie urządzone (proponowany ogród botaniczny);</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> usługi, w tym usługi związane z funkcją rekreacyjną i obsługą kompleksu zieleni urządzonej, turystyka, rekreacja, zielenie leśna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zielenie nieurządzone;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> realizacja ogrodu botanicznego;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> zachowanie wartościowych elementów przyrodniczych; zielenie leśna do zachowania i włączenia do kompleksu zieleni urządzonej; 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> obszar z wyłączeniem użytku ekologicznego i zieleni leśnej;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> stworzenie miejsca rekreacji i wypoczynku mieszkańców miasta poprzez realizację dużego kompleksu zieleni miejskiej (proponowany ogród botaniczny) wraz z usługami towarzyszącymi, ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu, wprowadzenie funkcji ogólnomiejskich;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zabudowa i zagospodarowanie terenów wkomponowane w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe; harmonijna pierzeja ulicy głównej; w terenie koncentracji usług wykształcenie ciągłej struktury terenów zieleni urządzonej z ciągami pieszymi, stanowiącej powiązanie doliny strumienia Sienniczka z zespołem przyrodniczo-krajobrazowym i kompleksem leśnym w rejonie ul. Kredowej; miejscowo, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje; zabudowa na terenie kompleksu zieleni urządzonej o wysokich walorach architektonicznych, uwzględniająca walory przyrodnicze i krajobrazowe terenu; ukształtowanie harmonijnego sąsiedztwa krajobrazowego wokół ustanowionego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego; w sąsiedztwie zieleni leśnej wkomponowanie zabudowy w krajobraz naturalny; zakaz lokalizacji obiektów wielkogabarytowych. zakaz zabudowy w granicach użytku ekologicznego i ograniczony zakaz zabudowy w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od projektowanej ulicy głównej poprzez sieć ulic lokalnych, w tym ul. Kredową;</p> <p><b>inżynieria</b> elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy; do zachowania, magistrala gazowa wysokiego ciśnienia; budowa magistrali wodociągowej i sieci uzbrojenia rozdzielczego;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> wartościowe obszary przyrodnicze do objęcia strefą SZM, użytek ekologiczny, fragment zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, cieki naturalne, zbiornik wodny, enklawy zieleni do zachowania LKP Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> ustalić strefy VII i VIII ochrony archeologicznej;</p>



OSIEDLE	WARSZEWO
Nr jednostki planistycznej	<b>P.W.07</b>
Powierzchnia w ha	22,42
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zieleń nieurządzona, ciekі wodne; magistrala gazowa wysokiego ciśnienia; zasilanie w wodę, gaz, energię, kanalizację sanitarną i deszczową poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne;</p> <p><b>struktura władania:</b> Gmina Miasto Szczecin, właściciele prywatni;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych: użytek ekologiczny „Stawek przy Śródleśnej”, zieleń nieurządzona, ciekі wodne;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> w północnej części obszaru relikty osadnictwa pradziejowego;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> magistrala gazowa wysokiego ciśnienia;</p>
Kierunki	<p><b>funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> usługi, głównie dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zieleń urządzona, zieleń nieurządzona (użytek ekologiczny);</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> kontynuacja istniejącego zainwestowania w typie istniejącej zabudowy;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> cały obszar z przewagą uzupełnień zabudowy z wyłączeniem zieleni chronionej (w tym użytku ekologicznego);</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> realizacja nowych terenów mieszkaniowych, polepszenie standardu i warunków mieszkaniowych, ochrona istniejących, wartościowych zasobów przyrody;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> kontynuacja istniejącej, jednorodnej struktury przestrzennej; ukształtowanie harmonijnego sąsiedztwa krajobrazowego wokół ustanowionego użytku ekologicznego; miejscowo, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności na terenach przyległych do drogi głównej oraz na działkach przyległych do dróg lokalnych; dopuszczenie punktowych lokalizacji usług;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> maksymalna wysokość budynków 3 kondygnacje; zakaz lokalizacji obiektów wielkogabarytowych; zakaz zabudowy w granicach użytku ekologicznego;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od ulicy Podbórzeńskiej i Kredowej;</p> <p><b>inżynieria:</b> do zachowania magistrala gazowa wysokiego ciśnienia; budowa magistrali wodociągowej; sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> wartościowy przyrodniczo obszar do objęcia strefą SZM, użytek ekologiczny do zachowania i powiększenia;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> ustalić strefę WII ochrony archeologicznej;</p>



OSIEDLE	WARSZEWO
Nr jednostki planistycznej	<b>P.W.08</b>
Powierzchnia w ha	35,88
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w realizacji, zieleń nieurządzona (tereny porolnicze), ciek wodny; 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, wieczyści użytkownicy, właściciele prywatni;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> naturalny ciek wodny;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> brak uzbrojenia terenu;</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, zieleń urządzona;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> budowa układu drogowego wraz z uzbrojeniem inżynieryjnym, urządzenie terenów zieleni;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> koncentracja usług przy skrzyżowaniu ulic w południowo wschodniej części obszaru, zachowanie cieku wodnego;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> cały teren;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> realizacja nowych terenów mieszkaniowych, doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> jednorodna kompozycja zespołów zabudowy mieszkaniowej; koncentracja usług na wyznaczonym obszarze z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach mieszkaniowych; harmonijna pierzeja ulicy zbiorczej i ulicy głównej; zabudowa usługowa przy skrzyżowaniu ulicy zbiorczej i głównej o wysokich walorach architektonicznych;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> uzupełnienia w zespołach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w gabarytach istniejącej zabudowy; maksymalna wysokość budynków wielorodzinnych 4 kondygnacje; w terenie wyznaczonym pod koncentrację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się małe zespoły zabudowy jednorodzinnej szeregowej;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od ulicy Podbórzeńskiej i projektowanej ulicy zbiorczej P.W.02.Z;</p> <p><b>inżynieria:</b> budowa sieci uzbrojenia rozdzielczego; istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> obszar do objęcia strefą SZM;</p>



OSIEDLE	WARSZEWO
Nr jednostki planistycznej	<b>P.W.09</b>
Powierzchnia w ha	75,60
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w realizacji, ogrody działkowe, zieleń nieurządzona, ciek i naturalny zbiornik wodny wraz z roślinnością przybrzeżną; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, magistrale gazowe wysokiego i średniego ciśnienia, stacja redukcyjna gazu I stopnia, brak sieci uzbrojenia rozdzielczego;</p> <p><b>struktura władania:</b> Skarb Państwa, jednostki organizacyjne S.P., Gmina Miasto Szczecin, właściciele prywatni;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> lokalnie występowanie wartościowych obszarów, (zbiornik wodny „Staw na Pustkowie”, źródłowy odcinek strumienia „Sienniczka”);</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> relikty osadnictwa pradziejowego;</p> <p><b>kolizje, konflikty:</b> ogrody działkowe; <b>bariery:</b> stacja redukcyjna gazu I stopnia, magistrala gazowa wysokiego ciśnienia, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, brak kanalizacji sanitarnej;</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 usługi publiczne z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej), usługi sportu rekreacji i wypoczynku, zieleń urządzona;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> sukcesywne przekształcenie ogrodów działkowych na tereny sportu i rekreacji z dużą ilością terenów zieleni, likwidacja ogrodów działkowych na terenach wskazanych pod zabudowę wielorodzinną, budowa układu drogowego wraz z uzbrojeniem inżynieryjnym;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> zachowanie wartościowych elementów przyrodniczych w tym cieków wodnych i naturalnych zbiorników; przekształcenie ogrodów działkowych na cele usług sportu, rekreacji i wypoczynku oraz usług publicznych z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej) i budownictwa mieszkaniowego;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> cały teren z wyłączeniem terenów wartościowych przyrodniczo, położonych bezpośrednio wzdłuż cieku Sienniczka;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> realizacja nowych terenów mieszkaniowych, polepszenie standardu i warunków mieszkaniowych, doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym i dzielnicowym, 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> miejscowo, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności na: a) wyznaczonych terenach; b) terenach przyległych do ulic zbiorczych; c) terenach przyległych do ulicy głównej; d) terenach przyległych do ulic lokalnych; e) terenach wyznaczonych pod koncentrację usług; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji usług w terenach zabudowy mieszkaniowej; w terenie wyznaczonym pod koncentrację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się małe zespoły zabudowy jednorodzinnej szeregowej; w terenie wyznaczonym na cele usługi sportu rekreacji i wypoczynku dopuszcza się lokalizację usług publicznych z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej); harmonijne pierzeje ulic zbiorczych i głównej; jednorodna struktura zespołów zabudowy mieszkaniowej; kompleks rekreacyjno-sportowy z dużą ilością zieleni urządzonej; zabudowa o wysokich walorach architektonicznych na terenach: a) kompleksu rekreacyjno-sportowego; b) przy skrzyżowaniach ulicy zbiorczej i głównej; c) przy skrzyżowaniu ulic zbiorczych; wzdłuż doliny cieku Sienniczka zachowanie ciągłej struktury terenów zieleni;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> maksymalna wysokość budynków 3 kondygnacje, z dopuszczeniem punktowych akcentów wysokościowych przy ulicach zbiorczych i ulicy głównej; zakaz zabudowy na obszarze proponowanego zespołu przyrodniczo – krajobrazowego;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od projektowanych ulic zbiorczych P.W.03.Z i P.W.04.Z i głównej P.W.01.G poprzez sieć ulic lokalnych, w tym Kredowej;</p> <p><b>inżynieria:</b> elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy; do zachowania stacja redukcyjna gazu I stopnia, magistrala gazowa wysokiego i średniego ciśnienia; budowa magistrali wodociągowej i sieci uzbrojenia rozdzielczego;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> wartościowy obszar przyrodniczy do objęcia SZM, ochrona źródłowego odcinka strumienia i stawu wraz z roślinnością przybrzeżną; proponowany zespół przyrodniczo – krajobrazowy;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> ustalić strefę VIII ochrony archeologicznej;</p>



OSIEDLE	WARSZEWO
Nr jednostki planistycznej	<b>P.W.10</b>
Powierzchnia w ha	76,32
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa usługowa, tereny zieleni nieurządzonej, zieleni dawnego cmentarza; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, magistrala wodociągowa, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną i deszczową poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne źródła ciepła;</p> <p><b>struktura władania:</b> Skarb Państwa, Gmina Miasto Szczecin, wiczyści użytkownicy, właściciele prywatni;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> występowanie wartościowych obszarów i obiektów przyrodniczych: zieleni wysoka, zieleni na obszarze dawnego cmentarza, dolina strumienia Warszewiec;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> wartościowe elementy krajobrazu; cmentarz i obiekty w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p><b>kolizje, konflikty:</b> elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;</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, zieleni urządzona, usługi sportu, rekreacji i wypoczynku;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> ochrona obiektów i obszarów zabytkowych, uzbrojenie terenu, urządzenie ogólnodostępnych terenów zieleni;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> zachowanie kompozycji istniejących zespołów zabudowy; ochrona wartościowych obszarów przyrodniczych; 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 do zainwestowania:</b> cały obszar z przewagą uzupełnień i przekształceń istniejącej zabudowy, z wyłączeniem terenów zieleni wartościowej;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym, ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu, zachowanie wartościowych elementów przyrodniczych w tym cieków, zagospodarowanie terenów zieleni nieurządzonej;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> kontynuacja istniejącej struktury przestrzennej z dopuszczeniem elementów porządkujących istniejący układ przestrzenny; utrzymanie jednorodnego charakteru zabudowy mieszkaniowej, poprzez kontynuację istniejącego typu zabudowy; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach mieszkaniowych; miejscowo, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności na terenach przyległych do ulicy zbiorczej lub głównej, a także na działkach przyległych do istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; harmonijna pierzeja ulicy zbiorczej i ulicy głównej; utrzymanie kompozycji zespołu zieleni na terenie dawnego cmentarza; wzdłuż doliny cieku Warszewiec wytworzenie ciągłej struktury zieleni urządzonej z ciągami pieszymi;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i zabudowy usługowej: 3 kondygnacje;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od ulicy Duńskiej poprzez sieć ulic lokalnych;</p> <p><b>inżynieria:</b> elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy; istniejąca magistrala wodociągowa i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> fragment obszaru do objęcia strefą SZM, zachowanie dolinki lokalnego cieku;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> wartościowe elementy krajobrazu do objęcia strefą ochrony krajobrazu K; obiekty w ewidencji konserwatorskiej do objęcia indywidualną ochroną w planach;</p>



OSIEDLE	WARSZEWO
Nr jednostki planistycznej	<b>P.W.11</b>
Powierzchnia w ha	15,53
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> zabudowa wielorodzinna w realizacji, zieleni nieurządzona, naturalny zbiornik wodny; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenie; lokalne ogrzewanie;</p> <p><b>struktura władania:</b> Skarb Państwa, Gmina Miasto Szczecin, wierzycieli użytkownicy, właściciele prywatni;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> zbiornik wodny „Czarny Staw”;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;</p>
Kierunki	<p><b>funkcja dominująca :</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> usługi, głównie dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla (w tym szkoła podstawowa), sport i rekreacja, obiekt sakralny, zieleni urządzona;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> budowa układu drogowego wraz z uzbrojeniem inżynieryjnym;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> zachowanie zbiornika wodnego;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> tereny niezabudowane w północnej części jednostki;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> realizacja nowych terenów mieszkaniowych, doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym i dzielnicowym;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> jednorodna struktura przestrzenna zabudowy mieszkaniowej; harmonijna pierzeja ulicy głównej; duży udział terenów zieleni urządzonej od strony północno-zachodniej pod elektroenergetyczną linią napowietrzną 110 kV;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> maksymalna wysokość budynków 4 kondygnacje;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od ulicy Duńskiej poprzez sieć ulic lokalnych;</p> <p><b>inżynieria:</b> elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy; istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> zachowanie naturalnego zbiornika wodnego;</p>



OSIEDLE	WARSZEWO
Nr jednostki planistycznej	<b>P.W.12</b>
Powierzchnia w ha	19,79
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zieleń nieurządzona, ciek wodny; elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV; stacja redukcyjna gazu II stopnia, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną i deszczową poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne ogrzewanie;</p> <p><b>struktura władania:</b> Gmina Miasto Szczecin, wieczyści użytkownicy, właściciele prywatni;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> ciek wodny „Bystry Rów”;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> relikty osadnictwa pradziejowego, obiekty w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV;</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, zieleń urządzona;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> urządzenie terenu zieleni wzdłuż cieku wodnego;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> zachowanie wartościowych elementów przyrodniczych w tym cieku wodnego;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> tereny niezabudowane w środkowej i południowej części jednostki;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym i dzielnicowym, ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> jednorodna struktura przestrzenna zabudowy mieszkaniowej; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach mieszkaniowych; wzdłuż doliny cieku wytworzenie ciągłej struktury zieleni urządzonej z ciągami pieszymi; harmonijna pierzeja ulicy głównej;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> maksymalna wysokość budynków 4 kondygnacje; w terenach koncentracji usług dopuszcza się zabudowę mieszkaniowo-usługową;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od ulic Krasieńskiego i Duńskiej głównie poprzez sieć ulic lokalnych;</p> <p><b>inżynieria:</b> elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy; budowa zbiornika retencyjnego wody; istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> wartościowy przyrodniczo obszar do objęcia SZM; zachowanie naturalnego cieku;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> ochrona obiektów w ewidencji konserwatorskiej ustaleniemi planów, ustalić strefę WIII ochrony archeologicznej;</p>



OSIEDLE	WARSZEWO
Nr jednostki planistycznej	<b>P.W.13</b>
Powierzchnia w ha	61,41
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, naturalny zbiornik wodny, zieleń urządzona, zieleń nieurządzona, ogrody działkowe; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, stacja redukcyjna gazu II stopnia, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną i deszczową 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> zbiornik wodny „Gliniany Staw”, dolina cieków „Bystry Rów”;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> obiekty w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p><b>kolizje, konflikty:</b> ogrody działkowe, ochrona cieków; <b>bariery:</b> elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, częściowy brak uzbrojenia;</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 i dzielnicy, usługi sportu, rekreacji i wypoczynku, zieleń urządzona;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> budowa układu drogowego wraz z uzbrojeniem inżynierskim; likwidacja ogrodów działkowych pod funkcję mieszkaniową, sukcesywne przekształcenie pozostałej części ogrodów działkowych na zieleń urządzoną, urządzenie ogólnodostępnego terenu zieleni;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> kontynuacja istniejącego zainwestowania, udostępnienie nowych terenów inwestycyjnych, przekształcenie ogrodów działkowych na cele budownictwa mieszkaniowego, usług publicznych z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej); 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 przewagą uzupełnień i przekształceń istniejącej zabudowy;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> udostępnienie nowych terenów inwestycyjnych poprzez budowę dróg i uzbrojenia, doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym i dzielnicowym;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> kontynuacja istniejącej struktury przestrzennej z dopuszczeniem elementów porządkujących istniejący układ przestrzenny; harmonijne pierzeje ulicy zbiorczej i ul. Rostockiej; jednorodna kompozycja zabudowy mieszkaniowej wzdłuż głównych ciągów ulicznych; zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności na wyznaczonych obszarach oraz punktowo w terenie przy ulicy zbiorczej wyznaczonym pod koncentrację usług; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach zabudowy mieszkaniowej; wzdłuż doliny cieków wytworzenie ciągłej struktury zieleni urządzonej z ciągami pieszymi;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> utrzymanie jednorodnego charakteru zabudowy mieszkaniowej; zabudowa w gabarytach zabudowy istniejącej; w terenach wyznaczonych pod koncentrację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się małe zespoły zabudowy jednorodzinnej szeregowej;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od ulic Duńskiej i zbiorczej P.N.01.Z poprzez sieć ulic lokalnych, w tym Rostocką;</p> <p><b>inżynieria:</b> elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy; istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; rozbudowa kanalizacji sanitarnej;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> fragment obszaru do objęcia strefą SZM, zachowanie naturalnego cieków i naturalnego zbiornika wodnego;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> ochrona obiektów w ewidencji konserwatorskiej do ustalenia w planach;</p>



OSIEDLE	WARSZEWO
Nr jednostki planistycznej	<b>P.W.14</b>
Powierzchnia w ha	41,83
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, ogrody działkowe, zieleń nieurządzona, naturalny zbiornik wodny, usługi; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, magistrala wodociągowa zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną i deszczową poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne ogrzewanie;</p> <p><b>struktura władania:</b> Skarb Państwa, jednostki organizacyjne S.P., Gmina Miasto Szczecin, właściciele prywatni;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> naturalny zbiornik wodny;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> elementy układu przestrzennego o wartości lokalnej; obiekty w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> ogrody działkowe, brak układu drogowego i uzbrojenia terenu pod nowe inwestycje, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;</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, zieleń urządzona, usługi sportu, rekreacji i wypoczynku;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> budowa układu drogowego wraz z uzbrojeniem inżynierskim, likwidacja ogrodów działkowych pod funkcje mieszkalną, sukcesywne przekształcenie pozostałej części ogrodów działkowych na zieleń urządzoną;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> przekształcenie ogrodów działkowych na cele budownictwa mieszkaniowego, usług publicznych z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej); zachowanie wartościowych elementów przyrodniczych w tym zbiornika wodnego;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> cały obszar;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> realizacja nowych terenów mieszkaniowych, doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym i dzielnicowym, tworzenie nowych miejsc pracy;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> struktura przestrzenna zabudowy mieszkaniowej dostosowana do istniejącej zabudowy; jednorodna kompozycja zabudowy mieszkaniowej wzdłuż głównych ciągów ulicznych; harmonijna pierzeja ulic zbiorczych; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach mieszkaniowych;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> maksymalna wysokość budynków: 3 kondygnacje z wyłączeniem terenu ogrodów działkowych; na terenie istniejących ogrodów działkowych maksymalna wysokość budynków 4 kondygnacje; w terenach wyznaczonych pod koncentrację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się małe zespoły zabudowy jednorodzinnej szeregowej;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od projektowanej ulicy zbiorczej P.Z.01.Z poprzez sieć ulic lokalnych, w tym Rostocką i Łączną;</p> <p><b>inżynieria:</b> elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy; budowa magistrali wodociągowej; istniejąca magistrala wodociągowa i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> naturalny zbiornik wodny do zachowania;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> teren częściowo do objęcia strefą ochrony konserwatorskiej B, obiekty w ewidencji konserwatorskiej do ochrony w planach;</p>



OSIEDLE	WARSZEWO
Nr jednostki planistycznej	<b>P.W.15</b>
Powierzchnia w ha	33,97
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> zabudowa jednorodzinna, zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa zagrodowa, usługi (w tym kościół i szkoła podstawowa), obiekty poprodukcyjne i magazynowe, zieleń urządzona, zieleń nieurządzona, tereny porolnicze; wolnostojąca radiofoniczna stacja nadawcza, magistrała wodociągowa, magistrała gazowa średniego ciśnienia, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną i deszczową poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne ogrzewanie;</p> <p><b>struktura władania:</b> Skarb Państwa, jednostki organizacyjne S.P., Gmina Miasto Szczecin, wierzyci użytkownicy, właściciele prywatni;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> występowanie wartościowych obszarów i obiektów przyrodniczych w tym naturalny zbiornik wodny i cieki;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> kościół wraz z otoczeniem w rejestrze zabytków, występowanie elementów układu przestrzennego o wartości ponadlokalnej i lokalnej, relikty osadnictwa średniowiecznego oraz liczne obiekty w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> wolnostojąca radiofoniczna stacja nadawcza;</p>
Kierunki	<p><b>funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, usługi publiczne, usługi sakralne, zieleń urządzona, usługi sportu, rekreacji i wypoczynku;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> rehabilitacja historycznej zabudowy i infrastruktury technicznej, urządzenie ogólnodostępnych terenów sportowych i terenów zieleni; rewitalizacja obszaru;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> polepszenie warunków mieszkaniowych; uzupełnienia istniejącej zabudowy oraz przekształcenia zabudowy zagrodowej i produkcyjnej oraz magazynów i składów na funkcję mieszkaniową, usługową lub mieszaną z zachowaniem historycznej kompozycji zabytkowych układów przestrzennych oraz zachowaniem gabarytów i zasadniczych elementów kompozycji obiektów zabytkowych;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> cały obszar z przewagą uzupełnień i przekształceń istniejącej zabudowy;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> uporządkowanie zainwestowanych terenów oraz polepszenie standardu i warunków mieszkaniowych, ochrona wartościowych zasobów przyrody, ochrona wartościowych elementów układu przestrzennego;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> kontynuacja istniejącej struktury przestrzennej z zachowaniem kompozycji wartościowych układów i elementów przestrzennych; na wyznaczonych obszarach, koncentracja usług z jednoczesnym, miejscowym dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej z usługami wbudowanymi; utrzymanie jednorodnego charakteru zabudowy mieszkaniowej, poprzez kontynuację istniejącego typu zabudowy; miejscowo, na terenach zabudowy jednorodzinnej, dopuszczenie zabudowy usługowej; miejscowo na terenach zabudowy jednorodzinnej na działkach przyległych do ulicy zbiorczej lub głównej a także na działkach przyległych do istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> zabudowa w typie zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca; dominanta przestrzenna w formie wieży kościelnej w centrum dawnej wsi Warszewo;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od projektowanej ulicy głównej P.W.01.G i zbiorczej P.W.03.Z poprzez sieć ulic lokalnych, w tym Rostocką Szczecińską i Podburzańską;</p> <p><b>inżynieria:</b> istniejąca magistrała wodociągowa, gazowa średniego ciśnienia i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> wartościowe obszary przyrodnicze do objęcia strefą SZM, naturalny zbiornik wodny i cieki do zachowania i ochrony;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> centrum dawnej wsi do objęcia strefą ochrony konserwatorskiej A oraz W III, niwa uprawowa oraz wybudowania do objęcia strefą ochrony konserwatorskiej B, część terenu do objęcia strefą ochrony krajobrazu K, opieka nad zabytkiem wpisanym do rejestru wg wytycznych organu ds. ochrony zabytków; zabudowa i obiekty w ewidencji konserwatorskiej do ustalenia ochrony indywidualnej w planach;</p>



OSIEDLE	WARSZEWO
Nr jednostki planistycznej	<b>P.W.16</b>
Powierzchnia w ha	16,29
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> elektroenergetyczna stacja zasilająca wysokiego napięcia „Łączna”, zabudowa mieszkaniowa, zieleń nieurządzona; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, magistrala wodociągowa; 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, wiczyści użytkownicy, właściciele prywatni;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;</p>
Kierunki	<p><b>funkcja dominująca :</b> zajezdnia tramwajowa i autobusowa;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> elektroenergetyczna stacja zasilająca wysokiego napięcia;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> ograniczenie uciążliwości zajezdni w stosunku do terenów mieszkaniowych, dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> cały teren;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> wprowadzenie funkcji ogólnomiejskich, poprawa standardu zamieszkania;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> koncentracja zabudowań zajezdni i miejsc postojowych w północnej części terenu, pasy zieleni izolacyjnej wzdłuż południowej i zachodniej strony terenu zajezdni;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> zabudowa nie wyższa niż otaczająca zabudowa istniejąca;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od ulic Rostockiej i Łącznej oraz projektowanej ulicy zbiorczej P.W.03.Z;</p> <p><b>inżynieria:</b> stacja zasilająca wysokiego napięcia „Łączna” do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; dopuszcza się możliwość powiększenia terenu stacji; elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy; budowa magistrali wodociągowej; istniejąca magistrala wodociągowa i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;</p>



OSIEDLE	WARSZEWO
Nr jednostki planistycznej	P.W.17
Powierzchnia w ha	112,32
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> zieleni nieurządzona, tereny porolnicze, ciek i zbiorniki wodne, zieleni leśna, brak sieci uzbrojenia terenu;</p> <p><b>struktura władania:</b> jednostki organizacyjne S.P., Gmina Miasto Szczecin, właściciele prywatni;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> występowanie wartościowych obszarów i obiektów przyrodniczych (cieki i zbiorniki wodne, zieleni leśna LKP Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”), dawne założenie parkowe w północnej części obszaru;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> brak układu drogowego i sieci uzbrojenia terenu;</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 (w tym handel w obiektach o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m<sup>2</sup>), usługi publiczne z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej) i ponadlokalne (nauki), szkolnictwo wyższe, zieleni urządzona, rekreacja, sport;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> budowa układu drogowego wraz z uzbrojeniem inżynieryjnym;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> zachowanie wartościowych elementów przyrodniczych w tym cieków wodnych; rewitalizacja dawnego założenia parkowego w północnej części obszaru w terenie wskazanym dla zieleni urządzonej, związana z przeznaczeniem gruntów leśnych na cele nieleśne i dopuszczeniem w części terenu zabudowy usługowej;</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 elementów cennych przyrodniczo;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> realizacja osiedla mieszkaniowego z pełnym programem funkcjonalnym;</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; ukształtowanie harmonijnego sąsiedztwa krajobrazowego wokół ustanowionego użytku ekologicznego; w sąsiedztwie zieleni leśnej i doliny cieków wkomponowanie zabudowy w krajobraz naturalny; harmonijna pierzeja ulicy zbiorczej; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach zabudowy mieszkaniowej; enklawy zabudowy jednorodzinnej głównie od strony wschodniej; ze wskazaniem wydzielenia z nich, otwartych terenów rekreacyjno-sportowych, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności na: a) terenach wyznaczonych pod koncentrację usług, b) terenach zabudowy jednorodzinnej w bezpośrednim sąsiedztwie wyznaczonej zieleni urządzonej, wykształcenie ciągłej struktury terenów zieleni urządzonej z ciągami pieszymi, stanowiącej powiązanie doliny strumienia Grzęziniec z zespołem przyrodniczo-krajobrazowym i kompleksem leśnym w rejonie ul. Kredowej oraz z doliną strumienia Sienniczka;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> maksymalna wysokość budynków w zabudowie wielorodzinnej 4 kondygnacje; koncentracja wyższej zabudowy wzdłuż ulicy zbiorczej; zakaz zabudowy cieków wodnych; w terenie wyznaczonym pod koncentrację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się małe zespoły zabudowy jednorodzinnej szeregowej; w terenie koncentracji zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się małe zespoły zabudowy wielorodzinnej do maksymalnie 4 lokali w jednym budynku; w terenie wyznaczonym dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się handel w obiektach o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m<sup>2</sup>;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od projektowanej ulicy zbiorczej P.Z.01.Z/ P.W.04.Z poprzez sieć ulic lokalnych;</p> <p><b>inżynieria:</b> budowa magistrali wodociągowej i sieci uzbrojenia rozdzielczego;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> wartościowe obszary przyrodnicze do objęcia strefą SZM; LKP Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;</p>



OSIEDLE	WARSZEWO
Nr jednostki planistycznej	<b>P.W.18</b>
Powierzchnia w ha	43,63
Uwarunkowania	<b>stan zainwestowania:</b> ogrody działkowe, ciek wodny wraz z roślinnością przybrzeżną, zieleń leśna, zieleń nieurządzona, brak sieci uzbrojenia terenu;
	<b>struktura władania:</b> jednostki organizacyjne S.P., Gmina Miasto Szczecin;
	<b>ochrona przyrody:</b> występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych i obiektów przyrodniczych: użytek ekologiczny „Dolina Strumienia Grzęziniec”, zieleń leśna, LKP Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, wartościowa zieleń na obszarze ogrodów działkowych; część dawnego założenia parkowego w północnej części obszaru;
	<b>kolizje, konflikty, bariery:</b> ogrody działkowe na terenie sklasyfikowanym jako zieleń leśna;
Kierunki	<b>funkcja dominująca:</b> zieleń nieurządzona;
	<b>funkcje uzupełniające:</b> ogrody działkowe, zieleń leśna, rekreacja;
	<b>działania zorganizowane:</b> likwidacja ogrodów działkowych na terenie sklasyfikowanym jako zieleń leśna;
Polityka przestrzenna	<b>zasady przekształceń:</b> zieleń leśna do zachowania i prowadzenia gospodarki leśnej; wszelkie działania na terenie leśnym zgodne z planem urządzenia lasu.; zachowanie istniejących cieków wodnych;
	<b>obszary do zainwestowania:</b> część terenu ogrodów działkowych;
	<b>obszary i zadania strategiczne:</b> ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu;
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie istniejącego układu przyrodniczo-krajobrazowego;
	<b>zasady zabudowy:</b> zakaz zabudowy na obszarze użytku ekologicznego oraz zieleni nieurządzonej; maksymalna wysokość budynków 2 kondygnacje, zakaz zabudowy cieków wodnych;
	<b>komunikacja:</b> dojazd głównie od ulic P.W.04.Z, P.Z.02.Z i P.G.01.G poprzez ulice lokalne, w tym ul. Górną;
	<b>inżynieria:</b> zakaz lokalizacji nowych obiektów i sieci inżynierskich;
	<b>ochrona przyrody:</b> wartościowe obszary przyrodnicze do objęcia strefą SZM, użytek ekologiczny, zieleń leśna do zachowania LKP Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;



OSIEDLE	WARSZEWO
Nr jednostki planistycznej	<b>P.W.19</b>
Powierzchnia w ha	1,54 ha
Uwarunkowania	<b>stan zainwestowania:</b> istniejąca pompownia i zbiorniki wody „Łączna”; <b>struktura władania:</b> Gmina Miasto Szczecin;
Kierunki:	<b>funkcja dominująca:</b> pompownia i zbiorniki wody;
Polityka przestrzenna	<b>zasady przekształceń:</b> zachowanie wartościowych elementów przyrodniczych, zachowanie gabarytów istniejącej zabudowy; <b>obszary i zadania strategiczne:</b> uporządkowanie terenu;
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zabudowa z dużym udziałem terenów zieleni urządzonej;
	<b>zasady zabudowy:</b> maksymalna wysokość budynków 3 kondygnacje;
	<b>komunikacja:</b> dojazd od ul. Łącznej; <b>inżynieria:</b> do zachowania pompownia i zbiorniki wody;