

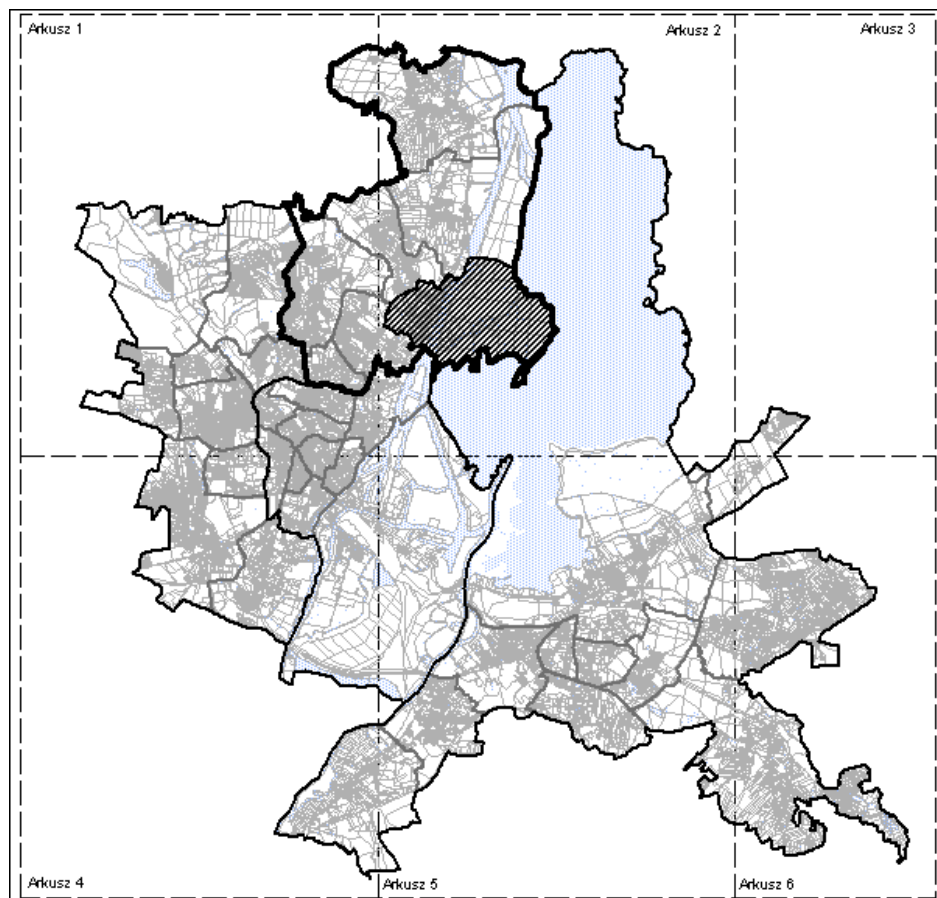


## OSIEDLE GOŁĘCINO - GOĆŁAW

Osiedle zachowa swoją dotychczasową, trójdzielną strukturę przestrzenną. W obszarze tarasu górnego rozwijać się będzie zabudowa jedno i wielorodzinna o niskiej intensywności z lokalnymi ośrodkami usługowymi i usługami rozproszonymi. Obowiązuje zachowanie walorów krajobrazowo-przyrodniczych terenu w części teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej. Przekształcenie części ogrodów działkowych na cele usług, w tym usług publicznych z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej).

W obszarze tarasu dolnego, istniejące obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi, z wyłączeniem obszarów osuwiskowych, zostają utrzymane przy zachowaniu niskiej intensywności, rehabilitacji zabudowy i poddaniu obszaru restrukturyzacji i rewitalizacji. Na pozostałym obszarze kontynuowany będzie rozwój funkcji produkcji i składów z utrzymaniem zieleni w części przyrodnej, stanowiącej element korytarza ekologicznego, pełniącego ważną funkcję w ramach SZM. Lokalnie rozwijana będzie działalność gospodarcza związana z dostępnością do nabrzeży, w tym także rozwój turystyki i rekreacji. W terenach zieleni obowiązuje zachowanie otwarcia widokowego na rzekę Odrę.

Trzeci obszar, obejmujący wody śródlądowe i wyspy pokryte roślinnością podlega ochronie w ramach SZM i obszarów NATURA 2000. Przekształcenia obszaru nie mogą ograniczać możliwości korzystania z toru wodnego oraz wprowadzać innych ograniczeń żeglugowych.





|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| OSIEDLE                             | GOŁĘCINO – GOŁĄW   |
| Nr jednostki planistycznej          | <b>P.G.01.G</b>  |
| Powierzchnia w ha                   | 10,39  |
| Uwarunkowania                       | <p><b>stan zainwestowania:</b> ul. Bogumińska, ogrody działkowe, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, magistrala wodociągowa, kolektor sanitarny i deszczowy, sieci uzbrojenia rozdzielczego;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> fragmenty wartościowych obszarów przyrodniczych;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występują relikty osadnictwa pradziejowego;</p>                               |
| Kierunki:                           | <p><b>klasa ulicy:</b> główna;</p> <p><b>przekrój ulicy:</b> dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu;</p> <p><b>trasy rowerowe:</b> wprowadza się;</p>   |
| Polityka przestrzenna               | <p><b>zasady przekształceń:</b> budowa drugiej jezdni ulicy; na odcinku na północ od ulicy Pokoju budowa ulicy dwujezdniowej;</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, rozbudowy i skablowania; istniejące magistrale, kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> część terenu objęta SZM</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występuje strefa WIII ochrony archeologicznej;</p> |



|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| OSIEDLE                             | GOŁĘCINO – GOŁĄW  |
| Nr jednostki planistycznej          | <b>P.G.02.Z</b>   |
| Powierzchnia w ha                   | 4,27  |
| Uwarunkowania                       | <p><b>stan zainwestowania:</b> ulice Pokoju i Świętojańska, magistrala wodociągowa, kolektor sanitarny, kolektor deszczowy, sieci uzbrojenia rozdzielczego;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> bezpośrednie sąsiedztwo wartościowych obszarów przyrodniczych;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występuje historyczna struktura urbanistyczna o wartościach lokalnych oraz relikty osadnictwa pradziejowego;</p> |
| Kierunki:                           | <p><b>klasa ulicy:</b> zbiorcza;</p> <p><b>przekrój ulicy:</b> jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;</p>   |
| Polityka przestrzenna               | <p><b>zasady przekształceń:</b> zachowanie istniejącego przekroju ulicy z niewielkimi korektami jej geometrii;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;</p>  |
| Standardy kształtowania przestrzeni | <p><b>inżynieria:</b> istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> zieleń przyuliczna do zachowania, część terenu objęta SZM;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występuje strefa ochrony konserwatorskiej oraz strefa W ochrony archeologicznej;</p>                                 |



|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| OSIEDLE                             | GOŁĘCINO – GOŁĄW   |
| Nr jednostki planistycznej          | <b>P.G.03.Z</b>  |
| Powierzchnia w ha                   | 11,57  |
| Uwarunkowania                       | <p><b>stan zainwestowania:</b> istniejące ulice Dębogórska, Wiszesława, Światowida i Lipowa, magistrala wodociągowa, kolektor tłoczny ścieków, kolektor sanitarny i deszczowy, sieci uzbrojenia rozdzielczego;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występują struktury urbanistyczne o wartościach lokalnych;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> przy ulicy Wiszesława i Światowida budynki mieszkalne i niemieszkalne do wyburzenia, teren w granicach portu morskiego;</p> |
| Kierunki:                           | <p><b>klasa ulicy:</b> zbiorcza;</p> <p><b>przekrój ulicy:</b> dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu, dopuszcza się zwięźnienie przekroju ulicy do jednej jezdni o czterech pasach ruchu, a nawet o dwóch pasach ruchu, w wypadku ograniczeń wynikających z istniejącego zagospodarowania; torowisko wbudowane w jezdnię lub w pasie rozdzielającym;</p> <p><b>główne ścieżki rowerowe:</b> nie występują;</p>   |
| Polityka przestrzenna               | <p><b>zasady przekształceń:</b> przebudowa istniejącej ulicy do parametrów ulicy zbiorczej;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;</p>  |
| Standardy kształtowania przestrzeni | <p><b>inżynieria:</b> istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> fragment terenu objęty SZM, proponowany pomnik przyrody ożywionej;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występuje strefa ochrony konserwatorskiej;</p>  |



|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| OSIEDLE                             | GOŁĘCINO-GOCLAW  |
| Nr jednostki planistycznej          | <b>P.G.04</b>  |
| Powierzchnia w ha                   | 30,74  |
| Uwarunkowania                       | <p><b>stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, punktowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, ogrody działkowe, zieleń nieurządzona; kolektor sanitarny i deszczowy, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną i deszczową poprzez istniejący system uzbrojenia; indywidualne ogrzewanie;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> lokalne występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> elementy układu konserwatorski o wartości lokalnej, zabudowa w ewidencji konserwatorskiej, występowanie relikwów osadnictwa pradziejowego;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> sąsiedztwo terenów kolejowych, 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 uzupełniające funkcje mieszkaniowe) oraz sport i rekreacja z usługami towarzyszącymi, turystyka i wypoczynek, zieleń urządzona, ogrody działkowe;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> przekształcenie części ogrodów działkowych;</p>  |
| Polityka przestrzenna               | <p><b>zasady przekształceń:</b> przekształcenie części ogrodów działkowych na cele usług, w tym usług publicznych z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej); dopuszcza się przekształcenie części ogrodów działkowych bezpośrednio przylegających do terenu zabudowy mieszkaniowej przy ul. Zielnej na cele zabudowy rekreacyjnej; zachowanie wartościowych elementów przyrodniczych i krajobrazowych;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> cały teren z wyłączeniem terenów osuwiskowych;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> 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 z wyłączeniem terenu przy skrzyżowaniu ulic w północno – zachodniej części jednostki; gabaryty nowej zabudowy zróżnicowane w zależności od ekspozycji terenu, zwłaszcza panoramy od strony rzeki Odry; miejscowo, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie koncentracji usług w północnej części jednostki; utrzymanie kompozycji zespołu zieleni na terenie dawnego cmentarza; przy granicy z kompleksem leśnym usługi rekreacji, turystyki, wypoczynku lub gastronomii; duży udział terenów zielonych; wkomponowanie zabudowy w krajobraz naturalny;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> maksymalna wysokość budynków 3 kondygnacje, z dopuszczeniem punktowych akcentów wysokościowych; zagospodarowanie terenów w północnej części jednostki z zachowaniem niezakłóconego widoku na Wieżę Gocławską; wzdłuż ul. Rolnej zachowanie otwarcia widokowego na rz. Odrę i J. Dąbie;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od ulic Pokoju i konserwatorski poprzez sieć ulic lokalnych;</p> <p><b>inżynieria:</b> istniejące kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> wartościowy obszar przyrodniczy objęty SZM, zieleń urządzona;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występuje strefa ochrony konserwatorskiej, oraz strefa W III ochrony archeologicznej, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;</p> |



|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| OSIEDLE                             | GOŁĘCINO-GOŚLAW  |
| Nr jednostki planistycznej          | <b>P.G.05</b>  |
| Powierzchnia w ha                   | 19,53  |
| Uwarunkowania                       | <p><b>stan zainwestowania:</b> szpital, obiekt sakralny, nieczynny cmentarz; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalna oczyszczalnia ścieków; lokalne ogrzewanie;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych (zieleń na terenie cmentarza i szpitala);</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> elementy układu przestrzennego o wartości lokalnej, relikty osadnictwa pradziejowego, zabudowa w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p><b>kolizje, konflikty:</b> sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej;</p>   |
| Kierunki                            | <p><b>funkcja dominująca:</b> zieleń urządzonej; utrzymuje się usługi publiczne w obszarze jednostki;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> usługi sakralne, usługi kultury, usługi i drobna produkcja towarzyszące usługom zdrowia, usługi sportu i rekreacji, sport i rekreacja z usługami towarzyszącymi, oczyszczalnia ścieków, zabudowa mieszkaniowa;</p>  |
| Polityka przestrzenna               | <p><b>zasady przekształceń:</b> ochrona środowiska kulturowego, naturalnego; zachowanie roli dominanty przestrzennej układu w postaci bryły kościoła;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> cały teren;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> głównie północna część terenu, wyznaczonego dla usług;</p>  |
| Standardy kształtowania przestrzeni | <p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> koncentracja zabudowy usługowej w środkowej i południowej części terenu; utrzymanie kompozycji zespołu zieleni na terenie szpitala i dawnego cmentarza; zachowanie i realizacja zieleni izolacyjnej w części północno-wschodniej jednostki planistycznej, od strony zabudowy mieszkaniowej;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> zabudowa w typie zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca; zabudowa usługowa i mieszkaniowa w północno-zachodniej części jednostki wkomponowana w układ istniejącej zieleni;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od ulic Pokoju, Strażowskiej, Rolnej i Zielnej;</p> <p><b>inżynieria:</b> lokalna oczyszczalnia ścieków oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynierskich;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> wartościowy obszar przyrodniczy objęty SZM;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występuje strefa konserwatorska oraz strefa W III ochrony archeologicznej, zabudowa w ewidencji konserwatorskiej oraz zabytkowy cmentarz i kościół do ochrony ustaleniami planów;</p> |



|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| OSIEDLE                             | GOŁĘCINO-GOĆŁAW  |
| Nr jednostki planistycznej          | <b>P.G.06</b>  |
| Powierzchnia w ha                   | 14,75  |
| Uwarunkowania                       | <p><b>stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, jednorodzinna, hospicjum, przychodnia zdrowia, noclegownia, obiekty sakralne (klasztor), szkoła podstawowa, ogrody działkowe; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną i deszczową poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne ogrzewanie;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występują elementy układu przestrzennego o wartości lokalnej, wartościowe elementy krajobrazu, relikty osadnictwa pradziejowego, liczna zabudowa w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p><b>kolizje, konflikty:</b> ogrody działkowe;</p>   |
| Kierunki                            | <p><b>funkcja dominująca:</b> usługi, głównie z zakresu infrastruktury społecznej (ochrony zdrowia, oświaty, kultury i opieki społecznej);</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa jednorodzinna, zieleń urządzona, sport i rekreacja; usługi sakralne;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> przekształcenie części ogrodów działkowych;</p>  |
| Polityka przestrzenna               | <p><b>zasady przekształceń:</b> zachowanie wartościowych elementów przyrodniczych; przekształcenie ogrodów działkowych na usługi publiczne z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej, w tym usługi dla seniorów) budownictwa mieszkaniowego, rekreacji i usług sportu;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> głównie teren wyznaczony dla usług;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> wprowadzenie funkcji ogólnomiejskich;</p>   |
| Standardy kształtowania przestrzeni | <p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> koncentracja zabudowy usługowej w środkowej i północnej części jednostki; wzdłuż ul. Pokoju nowa zabudowa kontynuująca formę i gabaryty zabudowy historycznej w zach. Pierzei; duży udział terenów zielonych; zachowanie i odtworzenie ciągłej struktury terenów zieleni z funkcją rekreacyjną jako integralny element systemu rekreacyjnego łączącego osiedla zachodnie z terenami nadodrzańskimi;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> wkomponowanie zabudowy w krajobraz; gabaryty nowej zabudowy zróżnicowane i uzależnione od ekspozycji sylwety zabudowy i dominanty kulturowej (bryły kościoła), zwłaszcza panoramy od strony rzeki Odry i ulic: Bogumińskiej; maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje; zachowanie niezakłóconego widoku na sylwetę zabudowy Gołęcina i Wieżę Goćławską; Miejscowo dopuszczenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej w terenach koncentracji usług;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od ulic Pokoju i Świętojańskiej;</p> <p><b>inżynieria:</b> sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> wartościowy obszar przyrodniczy objęty SZM;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występuje strefa ochrony konserwatorskiej, oraz strefa W III ochrony archeologicznej, zabudowa w ewidencji konserwatorskiej do ochrony ustaleniami planów, uczynienie kształtu nawisła dawnej wsi Gołęcino;</p> |





|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| OSIEDLE                             | GOŁĘCINO-GOŁĄW   |
| Nr jednostki planistycznej          | <b>P.G.07</b>  |
| Powierzchnia w ha                   | 45,90  |
| Uwarunkowania                       | <p><b>stan zainwestowania:</b> ogrody działkowe, stacja paliw, myjnia samochodowa, zieleń nieurządzona, ciekі wodne; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV; zasilanie w wodę, energię poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne ogrzewanie; brak kanalizacji sanitarnej;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych, strumień Grzęziniec;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występowanie wartościowych elementów krajobrazu;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, brak kanalizacji sanitarnej;</p>  |
| Kierunki                            | <p><b>funkcja dominująca:</b> ogrody działkowe;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> usługi, zieleń urządzona, zabudowa mieszkaniowa;</p>  |
| Polityka przestrzenna               | <p><b>zasady przekształceń:</b> zachowanie naturalnych walorów krajobrazowo-przyrodniczych terenu;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> głównie teren koncentracji usług;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> wprowadzenie funkcji ogólnomiejskich, część obszaru wskazana do rewitalizacji;</p>   |
| Standardy kształtowania przestrzeni | <p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> usługi skoncentrowane w południowo-zachodniej części obszaru z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej; wykształcenie ciągłej struktury terenów zieleni wraz z ciągami pieszymi, stanowiącej powiązanie terenów zieleni dawnego cmentarza przy ul. Ostrowskiej, poprzez dolinę ciekі, z tarasami widokowymi „Wzgórza Kupały”; harmonijna pierzeja ulicy głównej;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> zabudowa w typie zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca po południowej stronie obszaru; zakaz zabudowy cieków wodnych;</p> <p><b>komunikacja:</b> dojazd od ulicy Bogumińskiej, Świętojańskiej i Wendeńskiej</p> <p><b>inżynieria:</b> elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; budowa kolektora deszczowego; realizacja nowych sieci;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> część terenu objęta SZM, zachowanie otwartych cieków;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występuje strefa ochrony konserwatorskiej;</p> |





|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| OSIEDLE                             | GOŁĘCINO-GOŁAW   |
| Nr jednostki planistycznej          | <b>P.G.08</b>  |
| Powierzchnia w ha                   | 13,72  |
| Uwarunkowania                       | <p><b>stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa, zajezdnia tramwajowa ze stacją zasilającą trakcję tramwajową „Gołęcino”, obiekty produkcyjne i magazynowe, stacja paliw, ogrody działkowe, zieleń nieurządzona; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne ogrzewanie;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> wartościowe elementy przyrodnicze;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> dawna olejarnia wpisana do rejestru zabytków, elementy układu przestrzennego o wartości lokalnej, liczne obiekty w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p><b>kolizje, konflikty:</b> sąsiedztwo zajezdni tramwajowej i terenów kolejowych;</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> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi (w tym usługi turystyki i rekreacji), zieleń urządzona, w tym dopuszcza się grzebowisko z krematorium dla zwierząt, ogrody działkowe;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> restrukturyzacja i rewitalizacja obszaru;</p>   |
| Polityka przestrzenna               | <p><b>zasady przekształceń:</b> ograniczenie uciążliwości zajezdni tramwajowej, restrukturyzacja i przekształcenie terenów produkcyjnych i magazynowych, zachowanie wartościowych elementów przyrodniczych;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> cały teren z przewagą uzupełnień i przekształceń istniejącej zabudowy;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> polepszenie standardu zamieszkania;</p>  |
| Standardy kształtowania przestrzeni | <p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> utrzymanie charakteru zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem enklaw zabudowy jednorodzinnej; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach zabudowy mieszkaniowej;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> zachowanie kompozycji wartościowych układów i elementów przestrzennych; zabudowa w typie zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca; ze Wzgórza Kupały zachowanie otwarcia widokowego na Odrę i Jezioro Dąbskie; zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie kolei; w terenach wyznaczonych pod koncentrację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się małe zespoły zabudowy jednorodzinnej szeregowej;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od ulic Dębogórskiej, Wiszesława i Świętojańskiej;</p> <p><b>inżynieria:</b> sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> zachowanie wartościowych elementów przyrodniczych;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, obiekty w ewidencji konserwatorskiej do ochrony w planach, dla obiektu w rejestrze obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji;</p> |



|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| OSIEDLE                             | GOŁĘCINO-GOŚLAW   |
| Nr jednostki planistycznej          | <b>P.G.09</b>   |
| Powierzchnia w ha                   | 13,10   |
| Uwarunkowania                       | <p><b>stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi, obiekty produkcyjne, zieleń nieurządzona, pętla autobusowa i tramwajowa, częściowo tereny zamknięte (kolejowe); przepompownia ścieków sanitarnych, stacja transformatorowa, magistrala wodociągowa; kolektor tłoczny ścieków; kolektory sanitarne i deszczowe; zasilanie w wodę, gaz, energię poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne ogrzewanie;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> dawna fabryka cykorii oraz dom mieszkalny w rejestrze zabytków, elementy układu przestrzennego o wartości lokalnej, bardzo liczne obiekty w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p><b>kolizje, konflikty:</b> sąsiedztwo terenów kolejowych; <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, w tym: obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców zespołu mieszkaniowego, usługi turystyki i obsługi terenów przywodnych, zieleń urządzona, pętla autobusowa i tramwajowa przy ulicy Lipowej;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> rehabilitacja zabudowy, restrukturyzacja i rewitalizacja obszaru;</p>   |
| Polityka przestrzenna               | <p><b>zasady przekształceń:</b> zachowanie historycznych obiektów produkcyjnych;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> cały teren z przewagą uzupełnień i przekształceń istniejącej zabudowy;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> realizacja nowych terenów mieszkaniowych, doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym i ponadlokalnym;</p>  |
| Standardy kształtowania przestrzeni | <p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> kontynuacja istniejącej struktury przestrzennej; gabaryty nowej zabudowy uwzględniające ekspozycję obszaru od strony rzeki Odry; harmonijna pierzeja ulicy zbiorczej oraz sylweta zabudowy od strony terenów kolejowych;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> zabudowa obrzeżna w typie i gabarytach zabudowy istniejącej;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od ulic Światowida, Strzałkowskiej i Lipowej;</p> <p><b>inżynieria:</b> istniejące magistrale, kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> fragment obszaru objęty SZM;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie, dla obiektów w rejestrze obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji;</p>   |



|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| OSIEDLE                             | GOŁĘCINO-GOĆŁAW   |
| Nr jednostki planistycznej          | <b>P.G.10</b>   |
| Powierzchnia w ha                   | 6,83-6,84   |
| Uwarunkowania                       | <p><b>stan zainwestowania:</b> zieleń nieurządzona, ogrody działkowe, przystań żeglarska, obiekty usługowe; kolektory deszczowe; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne ogrzewanie; część obszaru zagrożona powodzią; teren w granicach portu morskiego;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> elementy układu przestrzennego o wartości lokalnej, obiekty w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p><b>kolizje, konflikty:</b> ogrody działkowe; <b>bariery:</b> brak modernizacji tzw. Trasy Nadodrzańskiej (Stołczyńska, Nad Odrą, Światowida, Dębogórska, Ludowa) warunkującej rozwój terenów wzdłuż Odry, brak kanalizacji sanitarnej;</p>                   |
| Kierunki                            | <p><b>funkcja dominująca:</b> usługi turystyki wodnej i krajoznawczej, nabrzeże sportowo-turystyczne dla jednostek pływających, wypoczynku (przystanie wodne, nabrzeże pasażerskie, działalność edukacyjna);</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> usługi towarzyszące funkcji podstawowej (hotelarstwo, gastronomia, naprawy jednostek i sprzętu pływającego), drobna wytwórczość związana z funkcją podstawową (np. szkutnictwo), dopuszcza się stacje rybackie, mieszkalnictwo w postaci pojedynczych lokali mieszkalnych przy obiektach usługowych, zieleń urządzona;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> restrukturyzacja i rewitalizacja obszaru, urządzenie terenów zieleni, przekształcenie ogrodów działkowych;</p>  |
| Polityka przestrzenna               | <p><b>zasady przekształceń:</b> pozostawienie otwarc widokowych na rzekę Odrę;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> cały teren;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> wprowadzenie funkcji ogólnomiejskich - nowe tereny turystyki i wypoczynku, wytworzenie lokalnego centrum;</p>   |
| Standardy kształtowania przestrzeni | <p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> ekspozycja obszaru od strony rzeki Odry;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> otwarcia widokowe na rzekę Odrę; ekstensywna zabudowa; gabaryty zabudowy uwzględniające ekspozycję obszaru od strony rzeki Odry - obrzeżna luźna zabudowa ulicy zbiorczej; zachowanie niezakłóconego widoku na Wieżę Goćławską;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od ulic Światowida i Lipowej;</p> <p><b>inżynieria:</b> istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> teren objęty SZM;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występuje strefa ochrony konserwatorskiej oraz strefa ochrony krajobrazu, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;</p> |



|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| OSIEDLE                             | GOŁĘCINO-GOŚCŁAW   |
| Nr jednostki planistycznej          | <b>P.G.11</b>  |
| Powierzchnia w ha                   | 15,74  |
| Uwarunkowania                       | <p><b>stan zainwestowania:</b> obiekty produkcyjne, bazy, składy, magazyny, obiekty obsługi portu; kolektor deszczowy; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne ogrzewanie; część obszaru zagrożona powodzią; teren w granicach portu morskiego;</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> produkcja, bazy, składy, usługi logistyczne;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> usługi związane z obsługą portu, usługi turystyki wodnej i rekreacji z obiektami towarzyszącymi (gastronomia, hotelarstwo, pensjonaty), wypoczynku (w tym przystanie wodne, nabrzeża pasażerskie), zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności;</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, restrukturyzacja istniejącego zagospodarowania;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> cały teren z przewagą uzupełnień i przekształceń istniejącej zabudowy;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> rozwój gospodarczy miasta, tworzenie nowych miejsc pracy;</p>  |
| Standardy kształtowania przestrzeni | <p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> ekspozycja obszaru od strony rzeki Odry; harmonijna pierzeja ulicy zbiorczej oraz sylweta zabudowy od strony rzeki Odry;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> gabaryty zabudowy uwzględniające ekspozycję obszaru od strony rzeki Odry; obrzeżna luźna zabudowa ulicy zbiorczej;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od ulicy Światowida;</p> <p><b>inżynieria:</b> istniejący kolektor i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> |



|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| OSIEDLE                             | GOŁĘCINO-GOŚLAW   |
| Nr jednostki planistycznej          | <b>P.G.12</b>   |
| Powierzchnia w ha                   | 3,59  |
| Uwarunkowania                       | <p><b>stan zainwestowania:</b> zieleni urządzona (skwer zieleni miejskiej), ogrody działkowe, zabudowa mieszkaniowa; kolektory deszczowe; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne ogrzewanie; część obszaru zagrożona powodzią; teren w granicach portu morskiego;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> zieleni urządzona;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> układ zieleni i obiekty zabytkowe w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p><b>kolizje, konflikty:</b> ogrody działkowe; <b>bariery:</b> brak modernizacji tzw. Trasy Nadodrzańskiej (Stołczyńska, Nad Odrą, Światowida, Dębogórska, Ludowa) warunkującej rozwój terenów wzdłuż Odry, brak kanalizacji sanitarnej;</p> |
| Kierunki                            | <p><b>funkcja dominująca:</b> usługi turystyki wodnej i krajoznawczej (przystanie wodne, nabrzeże pasażerskie, działalność edukacyjna);</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> usługi towarzyszące funkcji podstawowej (w tym obiekty gastronomii, handlu, pensjonaty i hotele), mieszkalnictwo w postaci pojedynczych lokali mieszkalnych przy obiektach usługowych, zieleni urządzona;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> sukcesywne przekształcanie ogrodów działkowych na tereny sportu i rekreacji z dużą ilością terenów zieleni, restrukturyzacja i rewitalizacja obszaru;</p>   |
| Polityka przestrzenna               | <p><b>zasady przekształceń:</b> adaptacja zabudowy zabytkowej i wartościowego zespołu zieleni, pozostawienie otwarcia widokowego na rzekę Odrę; możliwość pozostawienia istniejącej zabudowy mieszkaniowej;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> cały teren;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> wprowadzenie funkcji ogólnomiejskich - nowe tereny turystyki i wypoczynku, wytworzenie lokalnego centrum;</p>  |
| Standardy kształtowania przestrzeni | <p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> ekspozycja obszaru od strony rzeki Odry;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> otwarcie widokowe na rzekę Odrę; obrzeżna luźna zabudowa ulicy zbiorczej;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od ulic Wiszesława i Światowida;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> zachowanie wartościowej zieleni;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> zachowanie struktury zabytkowej i zabudowy wg. zapisów planu;</p> <p><b>inżynieria:</b> istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynierskich;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występuje strefa ochrony krajobrazu;</p>   |



|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| OSIEDLE                             | GOŁĘCINO-GOŚLAW  |
| Nr jednostki planistycznej          | <b>P.G.13</b>  |
| Powierzchnia w ha                   | 307,75   |
| Uwarunkowania                       | <p><b>stan zainwestowania:</b> zieleń leśna, zieleń naturalna - roślinność typowa dla terenów podmokłych obszarów przywodnych, wody i kanały wodne, brak sieci uzbrojenia terenu; obszar zagrożony powodzią; teren w granicach portu morskiego; istniejące pole refulacyjne;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> występowanie wartościowych obszarów i obiektów przyrodniczych: zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Dębina”, stanowiska rozrodu i stałego przebywania zwierząt gatunków chronionych, obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000; zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;</p>  |
| Kierunki                            | <p><b>funkcja dominująca:</b> zieleń leśna;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> zieleń naturalna, obiekty i urządzenia nawigacyjne, pole refulacyjne, obiekty i urządzenia usług sportów wodnych i rekreacji np. w formie punktów postojowych dla małych jednostek pływających;</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;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu;</p>   |
| Standardy kształtowania przestrzeni | <p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie środowiska naturalnego i krajobrazu wyspy - strefa ochrony krajobrazu wysp i kanałów Międzyodrza; utrzymanie kanałów i ich naturalnych brzegów; strefa ochrony ekspozycji (wizury) nabieżnika „Święta”; udrożnienie Kanału Leśniczówka;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> wkomponowanie zabudowy i zagospodarowania terenu w naturalny krajobraz wyspy, zakaz zabudowy kubaturowej, z dopuszczeniem budowy punktów postojowych dla małych jednostek pływających;</p> <p><b>komunikacja:</b> dostęp drogą wodną;</p> <p><b>inżynieria:</b> dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynierskich;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> wartościowe obszary i obiekty przyrodnicze objęte SZM, proponowane przekształcenie zespołu przyrodniczo – krajobrazowego w rezerwat przyrody, obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, stanowiska rozrodu i stałego przebywania zwierząt gatunków chronionych, Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”; wybór szczegółowej lokalizacji budowy punktu postojowego dla małych jednostek pływających w granicach terenu wskazanego, w planie miejscowym, winien uwzględniać występowanie chronionych siedlisk przyrodniczych oraz stanowisk chronionych gatunków roślin i zwierząt;</p> |



|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| OSIEDLE                             | GOŁĘCINO-GOŁŁAW   |
| Nr jednostki planistycznej          | <b>P.G.14</b>   |
| Powierzchnia w ha                   | 423,15  |
| Uwarunkowania                       | <p><b>stan zainwestowania:</b> zieleń leśna, zieleń naturalna - roślinność typowa dla terenów podmokłych obszarów przywodnych, śródlądowe wody powierzchniowe ze strefą przybrzeżną, żeglugowe tory wodne, brak sieci uzbrojenia terenu; obszar zagrożony powodzią; teren w granicach portu morskiego;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych, stanowiska rozrodu i stałego przebywania zwierząt gatunków chronionych, obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000; zieleń leśna Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;</p>   |
| Kierunki                            | <p><b>funkcja dominująca:</b> zieleń leśna;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> zieleń naturalna, obiekty i urządzenia nawigacyjne, obiekty i urządzenia usług sportu i rekreacji wykorzystującej dostęp do wody np. w formie punktów postojowych dla małych jednostek pływających;</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;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu;</p>  |
| Standardy kształtowania przestrzeni | <p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie środowiska naturalnego i krajobrazu wyspy - strefa ochrony krajobrazu wysp i kanałów Międzyodrza; utrzymanie kanałów i ich naturalnych brzegów;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> wkomponowanie zabudowy i zagospodarowania terenu w naturalny krajobraz wyspy, zakaz zabudowy kubaturowej, z dopuszczeniem budowy punktów postojowych dla małych jednostek pływających;</p> <p><b>komunikacja:</b> dostęp drogą wodną;</p> <p><b>inżynieria:</b> dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynierskich;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> wartościowy obszar przyrodniczy objęty SZM; obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000; stanowiska rozrodu i stałego przebywania zwierząt gatunków chronionych; proponowany rezerwat przyrody; Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”; wybór szczegółowej lokalizacji budowy punktu postojowego dla małych jednostek pływających w granicach terenu wskazanego, w planie miejscowym, winien uwzględniać występowanie chronionych siedlisk przyrodniczych oraz stanowisk chronionych gatunków roślin i zwierząt;</p> |





|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| OSIEDLE                             | GOŁĘCINO-GOŁĄW  |
| Nr jednostki planistycznej          | <b>P.G.15</b>   |
| Powierzchnia w ha                   | 2,98  |
| Uwarunkowania                       | <p><b>stan zainwestowania:</b> zieleń nieurządzona; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne ogrzewanie; część obszaru zagrożona powodzią; teren w granicach portu morskiego;</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> usługi turystyki wodnej i krajoznawczej, wypoczynku, sportów wodnych (przystanie wodne, nabrzeże pasażerskie, działalność edukacyjna);</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> usługi towarzyszące funkcji podstawowej (np. hotelarstwo, gastronomia), mieszkalnictwo w postaci pojedynczych lokali mieszkalnych przy obiektach usługowych, zieleń urządzona;</p>  |
| Polityka przestrzenna               | <p><b>zasady przekształceń:</b> pozostawienie otwarcia widokowego na rzekę Odrę;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> cały teren;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> wprowadzenie funkcji ogólnomiejskiej - nowe tereny turystyki i wypoczynku;</p>  |
| Standardy kształtowania przestrzeni | <p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> ekspozycja obszaru od strony rzeki Odry, zabudowa ekstensywna wolno stojąca;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> gabaryty zabudowy uwzględniające ekspozycję obszaru od strony rzeki Odry; zachowanie niezakłóconego widoku na Wieżę Gołławską;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od ulicy Lipowej;</p> <p><b>inżynieria:</b> sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> |



|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| OSIEDLE                             | GOŁĘCINO-GOCLAW   |
| Nr jednostki planistycznej          | <b>P.G.16</b>   |
| Powierzchnia w ha                   | 7,93  |
| Uwarunkowania                       | <p><b>stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa, obiekty produkcyjne i magazynowe, stacja paliw, ogrody działkowe, zieleń nieurządzona; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne ogrzewanie;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> wartościowe elementy przyrodnicze;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> dawna olejarnia wpisana do rejestru zabytków, elementy układu przestrzennego o wartości lokalnej, liczne obiekty w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p><b>kolizje, konflikty:</b> sąsiedztwo zajezdni tramwajowej i terenów kolejowych;<br/><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> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi (w tym usługi kultury, rozrywki, turystyki i rekreacji), zieleń urządzona, ogrody działkowe; punkt widokowy na Wzgórzu Kupały z lokalizacją usług służących rekreacji i turystyce jak: hotel, pensjonat, gastronomia, usługi dla seniorów i inne – dopuszcza się adaptację schronu na usługi lub jego likwidację;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> restrukturyzacja i rewitalizacja obszaru;</p>  |
| Polityka przestrzenna               | <p><b>zasady przekształceń:</b> ograniczenie uciążliwości zajezdni tramwajowej, restrukturyzacja i przekształcenie terenów produkcyjnych i magazynowych, zachowanie wartościowych elementów przyrodniczych;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> cały obszar, teren wzdłuż ul. Strzałowskiej z przewagą uzupełnień i przekształceń istniejącej zabudowy;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> polepszenie standardu zamieszkania, wprowadzenie funkcji ogólnomiejskiej - nowe tereny turystyki i wypoczynku;</p>   |
| Standardy kształtowania przestrzeni | <p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> utrzymanie charakteru zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem enklaw zabudowy jednorodzinnej; koncentracja usług wzdłuż ulic, na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach zabudowy mieszkaniowej; zieleń izolacyjna od strony terenów kolejowych; utrzymanie i odtworzenie zieleni komponowanej na wzgórzu;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> zachowanie kompozycji wartościowych układów i elementów przestrzennych; zabudowa w typie zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca; ze Wzgórza Kupały zachowanie otwarcia widokowego na Odrę i Jezioro Dąbskie; zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie kolei; w terenach wyznaczonych pod koncentrację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się małe zespoły zabudowy jednorodzinnej szeregowej;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od ulic Wiszesława, Strzałowskiej i Świętojańskiej;</p> <p><b>inżynieria:</b> sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> zachowanie wartościowych elementów przyrodniczych;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, obiekty w ewidencji konserwatorskiej do ochrony w planach, zabytkowa olejarnia do odbudowy wg wytycznych organu ds. ochrony zabytków; strefa ochrony krajobrazu krawędzi doliny rzeki Odry m.in. topografii Wzgórza Kupały;</p> |



|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| OSIEDLE                             | GOŁĘCINO-GOŁAW   |
| Nr jednostki planistycznej          | <b>P.G.17</b>  |
| Powierzchnia w ha                   | 11,38  |
| Uwarunkowania                       | <p><b>stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, jednorodzinna, przychodnia zdrowia, noclegownia, obiekty sakralne (klasztor), szkoła podstawowa, ogrody działkowe; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne ogrzewanie;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występują elementy układu przestrzennego o wartości lokalnej, wartościowe elementy krajobrazu, relikty osadnictwa pradziejowego, zabudowa w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p><b>kolizje, konflikty:</b> sąsiedztwo terenów kolejowych, ogrody działkowe;</p>  |
| Kierunki                            | <p><b>funkcja dominująca:</b> usługi, głównie z zakresu infrastruktury społecznej (ochrony zdrowia, oświaty, kultury i opieki społecznej, w tym usługi dla seniorów);</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa jednorodzinna, zieleń urządzona, w tym izolacyjna od strony terenów kolejowych, sport i rekreacja; usługi sakralne;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> przekształcenie ogrodów działkowych;</p>   |
| Polityka przestrzenna               | <p><b>zasady przekształceń:</b> zachowanie wartościowych elementów przyrodniczych; przekształcenie ogrodów działkowych na usługi publiczne z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej) budownictwa mieszkaniowego, rekreacji i usług sportu; możliwość zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> teren niezabudowany (z przewagą uzupełnień i przekształceń istniejącej zabudowy);</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> wprowadzenie funkcji ogólnomiejskich;</p>  |
| Standardy kształtowania przestrzeni | <p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> duży udział terenów zielonych; zieleń izolacyjna od strony terenów kolejowych;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> wkomponowanie zabudowy w krajobraz naturalny; gabaryty nowej zabudowy zróżnicowane w zależności od ekspozycji terenu, zwłaszcza panoramy od strony rzeki Odry i ulicy głównej (ul. Bogumińska); zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie kolei; miejscowo dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej w terenie koncentracji usług; w kształtowaniu zabudowy utrzymanie roli dominanty przestrzennej w postaci bryły kościoła; utrzymanie i odtworzenie zieleni komponowanej – alei prowadzącej na Wzgórze Kupały;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od ulic Świętojańskiej i Strzałowskiej;</p> <p><b>inżynieria:</b> sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> obszar objęty SZM;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> strefa ochrony krajobrazu krawędzi doliny rzeki Odry; występuje strefa ochrony konserwatorskiej, strefa W III ochrony archeologicznej, zabudowa w ewidencji konserwatorskiej do ochrony ustaleniami planów;</p> |



|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| OSIEDLE                             | GOŁĘCINO-GOŁAW   |
| Nr jednostki planistycznej          | <b>P.G.18</b>  |
| Powierzchnia w ha                   | 1,16   |
| Uwarunkowania                       | <b>stan zainwestowania:</b> pętla tramwajowa i autobusowa, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne ogrzewanie;   |
| Kierunki                            | <b>funkcja dominująca:</b> urządzenia komunikacji miejskiej - pętla tramwajowa i autobusowa – inwestycja celu publicznego;<br><b>funkcje uzupełniające:</b> dopuszcza się usługi służące obsłudze pętli: gastronomia, handel, toaleta publiczna, itp.<br><b>działania zorganizowane:</b> restrukturyzacja i rewitalizacja obszaru;   |
| Polityka przestrzenna               | <b>zasady przekształceń:</b><br><b>obszary do zainwestowania:</b> cały teren z przewagą uzupełnień i przekształceń istniejącej zabudowy;<br><b>obszary i zadania strategiczne:</b> doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym i ponadlokalnym;   |
| Standardy kształtowania przestrzeni | <b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe wyłącznie w formie użytkowania sezonowego (letnie ogródki gastronomiczne związane z obiektem usług służących obsłudze pętli); dopuszcza się lokalizację torowiska i jezdni dla autobusów na wspólnym korytarzu trakcyjnym; obowiązuje realizacja zieleni izolacyjnej;<br><b>zasady zabudowy:</b> zabudowa w formie zwartej struktury wielobryłowej; wysokość zabudowy do 8 m ; dachy przestrzenne;<br><b>komunikacja:</b> obsługa od ulicy Lipowej;<br><b>inżynieria:</b> sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;<br><b>ochrona zabytków:</b> teren objęty strefą E ochrony ekspozycji. |